



Mercado inmobiliario en Santiago: estudio detecta “reequilibrio” hacia la vivienda para uso propio

■ La consultora Tinsa by Accumin aseguró que el mercado está más alineado con la demanda real de vivienda que con la lógica de inversión.



JULIO CASTRO

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

El mercado inmobiliario de la Región Metropolitana (RM) comenzó el año 2026 con señales de una recuperación moderada, pero mostrando visos de ser más estructural, de acuerdo con el Informe de Coyuntura Inmobiliaria (Incoín) de la consultora Tinsa by Accumin. Lo más llamativo de este reciente estudio es que se reveló un cambio de tendencia, con foco hacia la vivienda para uso propio.

“Más allá del crecimiento en ventas, destacamos que el mercado se está reequilibrando hacia la vivienda para uso propio, impulsado por mejores condiciones de financiamiento. El inicio de 2026 demuestra que existe un mercado más alineado con la demanda real de vivienda que con la lógica de inversión. Si las condiciones de financiamiento se mantienen, es esperable una consolidación de esta tendencia durante el resto del año”, dijo Fabián García, director general de la consultora Tinsa by Accumin.

De cara a los próximos meses, el ejecutivo proyectó que la tendencia se consolide. A su juicio, el mercado está altamente condicionado por los incentivos financieros y factores como la eliminación transitoria del IVA podrían reforzar aún más el desplazamiento de la demanda hacia la entrega inmediata.

El mercado

En el primer trimestre del año, las ventas de viviendas

nuevas alcanzaron las 5.260 unidades en la RM, un incremento anual del 6,9% frente a igual período de 2025 y un leve avance del 0,5% respecto al cierre del año anterior.

Según la consultora, este desempeño estuvo marcado por un cambio de paradigma en la demanda, gracias al impulso que generó el subsidio a la tasa hipotecaria que comenzó a regir a mediados del año pasado.

Durante el primer trimestre, la entrega inmediata explicó el 46,5% del mercado total de la RM, un salto respecto al 43% de hace un año. En contraste, la venta en blanco perdió terreno, cayendo de una participación del 17% a un 14%.

En este subsegmento de entrega inmediata, el 62% de las transacciones se concentró en viviendas de menos de 4.000 UF, mientras que el 38% restante está por sobre ese valor.

“Lo interesante es que esta

proporción prácticamente no ha cambiado respecto de inicios de 2025, lo que indica que el mix de producto se mantiene, pero no necesariamente el comportamiento de compra”, sostuvo García.

La intermediadora señaló que el cambio más profundo del trimestre se registró en el mercado de casas, que experimentó un crecimiento anual del 42,5%, pasando de 749 unidades en 2025 a 1.067 en 2026. Este dinamismo desplazó el interés hacia las comunas periféricas, donde los compradores buscan mayor superficie aprovechando el beneficio financiero.

Lampa prácticamente duplicó su volumen con un alza del 92% en casas, mientras que Colina registró un crecimiento del 87%. Otras zonas como Melipilla (+154%), Puente Alto (+36,7%) y San Bernardo (+80%) también mostraron variaciones positivas que –según la consultora– confirman el retorno del sueño de la casa propia.

En el mercado de departamentos, que creció un modesto 0,4% anual con 4.187 unidades, destacaron los repuntes en comunas céntricas y de clase media.

Santiago Centro lideró con 805 unidades (+4,8% anual), seguido de Ñuñoa con 599 unidades (+3,6%). Sin embargo, el caso más llamativo fue Providencia, que registró un alza del 45,2% anual, alcanzando las 151 unidades transadas. San Joaquín y Macul tuvieron un crecimiento anual cercano 33% y 40% respectivamente.

5.260
VIVIENDAS
NUEVAS

SE VENDIERON EN EL
PRIMER TRIMESTRE EN LA
RM