

Fuerte repunte de la demanda en el segundo semestre por subsidio a la tasa El mercado de viviendas de la RM en 2025: Ventas suben y Santiago, La Florida y Ñuñoa lideran en departamentos

El año pasado se comercializaron 18.441 unidades, la mayor cifra anual desde 2021, según Colliers. Expertos estiman que el mercado seguirá avanzando en 2026.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de propiedades de hasta 4.000 UF, que comenzó a implementarse en junio pasado, es el factor que destacan todos los expertos al explicar las razones del incremento de las ventas de viviendas nuevas en 2025.

Casi dos tercios (63%) de las viviendas nuevas que se comercializaron el año pasado en la Región Metropolitana se registraron en el segundo semestre. La demanda de casas y departamentos comenzó a incrementarse con fuerza en el tercer trimestre, cuando se colocaron 5.915 unidades, mientras que en el último cuarto se registraron 5.669 unidades. En tanto, en el primer y segundo trimestre las ventas rondaron las 3.300 y 3.500 unidades, respectivamente, según datos de Colliers.

De este modo, en 2025, las ventas de viviendas nuevas terminaron con una expansión de casi 28% anual, llegando a 18.441 unidades, la cifra más alta desde 2021, de acuerdo a la consultora.

En este escenario, las comunas de Santiago, La Florida y Ñuñoa encabezaron las ventas en el segmento de departamentos con cerca del 45% de las más alrededor de 16.000 unidades comercializadas en esa categoría.

Factores

El subsidio a la tasa hipotecaria "ha reactivado el interés de compra tanto de inversionistas como personas que buscan una vivienda para vivir", comentó Matías Bucci, subgerente del área de Estudios de Colliers.

Carmen Catán, gerente senior de M&A y Real Estate en Deloitte, afirmó que "el subsidio a la tasa hipotecaria fue un factor decisivo para la recuperación del mercado, complementado por condiciones macroeconómicas más estables, como la inflación y



Fuente: Colliers

tipo de cambio bajo control, lo que generó un fuerte impulso en las ventas".

Isabel Palma, presidenta de Comunidad Mujeres Inmobiliarias y gerente comercial de Inmobiliaria FG, señaló que, según sus análisis, el mercado de viviendas se expandió 10% a nivel nacional en 2025, tendencia que se consolidó a fines del año, alentado por el subsidio. Añadió que "la bajada en la tasa volvió más atractivo el mercado de departamentos para

STOCK
 El stock de viviendas disponible es de 37.343 unidades. A inicios de 2025 era de 41.216 unidades, dice Colliers.

Comunas y precios

Sobre la relevancia de Santiago, La Florida y Ñuñoa en las ventas, Bucci explicó que estas comunas registran la mayor concentración de departamentos en stock y son zonas donde la oferta de viviendas tiene alta participación de productos bajo las 4.000 UF, por lo que se benefician con el subsidio a la tasa.

En el mercado de casas, las comunas de Colina, Lampa y Buin concentraron el 54% de la demanda en ese segmento el año pasado.

Al respecto, Bucci sostuvo que "los compradores de casas habitualmente corresponden a familias jóvenes con hijos en etapa escolar, esto hace que busquen opciones de vivienda con jardín, mayor espacio, a precios convenientes, en zonas seguras y con buen nivel de equipamiento comercial y de educación escolar". Agregó que "en

las áreas céntricas de Santiago prácticamente no queda suelo disponible para este tipo de desarrollos, por lo que los proyectos de casas se concentran en comunas periféricas con baja densidad".

El informe señala que al cierre de 2025, el precio promedio de venta en departamentos llegó a 79,5 UF por metro cuadrado, un leve aumento de 0,9% anual. En las casas, el valor medio bajó 1% anual a 73,2 UF por m². En el sector destacaron que en el último período, en general, los precios

se han mantenido estables.

Proyecciones

Los expertos proyectaron que las ventas de viviendas continuarán al alza en 2026. "El crecimiento dependerá mucho de los incentivos estatales. Si el subsidio a la tasa se amplía en unidades y tope, podríamos estar frente a un buen año, disminución de stock e inicio de nuevos proyectos", comentó Palma.

Catán estimó que "el mercado comenzará a recuperarse principalmente por compradores que postergaron su decisión y ahora regresan ante mejores condiciones financieras". Consideró que "el subsidio es una palanca que podría mantenerse en el corto plazo, siempre que se complemente con políticas estructurales que eviten dependencia".

Bucci indicó que el stock de subsidios —un total de 50.000 unidades— se agotaría dentro del segundo semestre de 2026, por lo que se podría producir una nueva disminución en la velocidad de venta a menos que se amplíe el número de incentivos.