

MARCO GUTIÉRREZ V.

El impulso que el subsidio a la tasa hipotecaria está generando en la demanda de viviendas nuevas ha empujado a algunos desarrolladores a reactivar iniciativas. Pero con cautela, afirman en la industria inmobiliaria, donde aún no observan indicios de una recuperación fuerte.

En el primer trimestre de 2026 se aprobaron permisos de edificación en las direcciones de obras municipales (DOM) del país que involucraron a 18.538 viviendas, lo que representó un incremento de 23,1% anual. Ese volumen se convirtió en el primer incremento de este indicador para el lapso enero-marzo en ocho años.

La última vez que se había registrado un avance en los primeros tres meses de un año fue en 2018. De todos modos, en esa ocasión las viviendas autorizadas fueron el doble que el volumen actual, con 37.598 unidades, según datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), analizados por "El Mercurio".

La superficie aprobada en enero-marzo de 2026 fue de 1,57 millones de metros cuadrados, un salto de 19,6% anual.

El incremento se registra pese al menor dinamismo de la economía y en medio de la expectativa inmobiliaria ante el proyecto misceláneo que promete eliminar por 12 meses el IVA a la venta de viviendas nuevas y ampliar los beneficios del DFL2.

¿Mesura o brotes verdes?

"No tenemos evidencia para señalar que esta mejor cifra del primer trimestre sea un cambio de tendencia. Los permisos acumulados en los últimos 12 meses están levemente por sobre las 70 mil unidades, bien cerca de los mínimos históricos. El nivel de actividad actual es incompatible con la intención de facilitar el acceso a la vivienda y con el objetivo de aumentar el empleo y la inversión", afirmó Slaven Razmilic, director ejecutivo de la

En el primer trimestre de 2026, las DOM autorizaron 18.538 unidades, un alza de 23% anual:

Permisos para viviendas crecen después de ocho años, pero rubro inmobiliario ve con cautela impacto en recuperación

Desarrolladores han optado por reactivar algunos proyectos tras una mejoría en las ventas apoyadas por el subsidio a la tasa. Las direcciones de obras también estarían reduciendo sus tiempos de tramitación, señalan en el sector, donde prefieren la mesura.

Evolución de las viviendas autorizadas



Fuente: INE. EL MERCURIO

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Nicolás Herrera, gerente general de Incitti —filial de GPS Property—, recordó que en el último semestre de 2025 se observó un repunte en las ventas de viviendas nuevas, "lo que permitió reducir parcialmente el sobrestock acumulado". Añadió que "este mejor desempeño comercial ha dado cierto impulso para que algunos desarrolladores vuelvan a mirar proyectos hacia adelante, pero aún con cautela. El aumento de permisos reflejaría una expectativa gradual de normalización del mercado, más que un cambio defini-

tivo en la dinámica del sector".

Herrera recalcó que "es importante poner paños fríos, pues una parte relevante de la recuperación reciente de las ventas se explica por apoyos transitorios, como el subsidio a la tasa y el Fogaes, que deberían operar solo hasta este año".

Más optimista fue Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers. Sostuvo que "el alza en los permisos, sin duda, son 'brotes verdes'. Es el resultado de un sector que comienza a ver señales de normalidad y que apuesta por los cambios estructurales en curso. No estamos aún en niveles óptimos, pero los cimientos para una recuperación sosteni-



La banca recibió —al 24 de abril— 76.688 solicitudes de subsidio a la tasa hipotecaria. 44.005 están aprobadas y 26.135 en evaluación, dijo la ABIF.

ble se están instalando". Gleisner agregó que "el sector está intentando recuperar un nivel de actividad que se acerca al promedio de la década pasada, cuando se vendían 65.000 viviendas anuales".

A la vez, el experto de Colliers afirmó que "se observa un cambio de actitud en el ecosistema público. Ciertas DOM están acortando sus tiempos de aprobación ante la evidencia de demoras previas injustificadas. A esto, se suma un giro en las entidades de fiscalización, que hoy muestran un enfoque más proactivo y de apoyo bajo la dirección de las autoridades de gobier-

no, entendiendo que el déficit habitacional requiere agilidad y no solo burocracia".

no, entendiendo que el déficit habitacional requiere agilidad y no solo burocracia". "La propuesta de modificación de la OGUC apunta en la dirección correcta, en tanto busca densificar equilibradamente en torno a los principales ejes de transporte. Pero su efecto en la solicitud de permisos e inicio de nuevos proyectos se verificará solo a partir de su tramitación y sujeto a la reducción del stock", comentó Razmilic.

"Difícilmente ese cambio normativo ya se verá reflejado en las cifras del primer trimestre", señaló Herrera. Para Gleisner, la modificación de la OGUC "viene a corregir la parálisis generada por planes reguladores comunes, que se han vuelto ajenos a las necesidades habitacionales reales. Adaptar la norma para que sea compatible con el desarrollo es indispensable para la rearticulación del sector".

Proyecciones

En la industria estimaron que cuando se produzca una baja considerable del stock de viviendas a la venta —que sigue cerca de las 100 mil unidades—, se advertirá un mayor repunte en la tramitación de permisos de construcción habitacional. Junto a ello, añadieron, es clave que se apruebe rápido en el Congreso el proyecto que elimina el IVA a la venta de viviendas por 12 meses y amplía los beneficios del DFL2. Esto último impulsaría la demanda de inversionistas.

Cambios a la OGUC

En el sector desestiman que exista una relación entre el alza de los permisos de edificación del primer trimestre y el cambio que el actual Gobierno impulsa a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que sometió a consulta ciudadana, la cual ya finalizó. Ese ajuste apunta, entre otros, a reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas, aumen-