

Informe revela que el mercado creció 42,5% anual en la Región Metropolitana

Fuerte alza en la venta de casas: vea los precios actualizados de las de dos y tres dormitorios

BANYELIZ MUÑOZ

La tabla que acompaña esta nota da cuenta de la oferta vigente de casas nuevas de dos y tres dormitorios en la Región Metropolitana, en un escenario marcado por un repunte significativo de las ventas. De acuerdo con el último Informe de Coyuntura Inmobiliaria (Incoin) de la consultora Tinsa by Accumin, este segmento creció 42,5% anual, al pasar de 749 unidades vendidas el primer trimestre de 2025 a 1.067 en el mismo periodo de 2026.

Lampa prácticamente duplicó su volumen de ventas, con un alza de 92%, mientras que Colina anotó un crecimiento de 87%. A estas cifras se suman variaciones positivas en comunas como Melipilla, Puente Alto y San Bernardo.

En contraste, los departamentos exhiben un comportamiento más moderado. Fabián García, director general de Tinsa by Accumin, precisa que en este mercado las ventas alcanzaron 4.187 unidades, con un crecimiento anual de apenas 0,4%. Esta diferencia deja a las casas en una posición más favorable en términos porcentuales, lo que refleja un cambio relevante en la composición de la demanda.

A juicio del ejecutivo, uno de los factores decisivos ha sido el subsidio a la tasa hipotecaria que rige desde mediados del año pasado para propiedades de menos de 4.000 UF. En ese marco, la medida no solo estimuló la compra, sino que también amplió el acceso al financiamiento en un contexto que hasta entonces resultaba restrictivo para buena parte de los hogares.

Una visión similar plantea Javier Varleta, geomarketing manager de la consultora NielsenIQ Chile.

"Al disminuir el valor del dividendo, la propiedad se vuelve más asequible", explica.

El ejecutivo precisa que el impacto inicial fue notorio en el mercado de departamentos, mientras que las casas mostraron señales de recuperación hacia fines del año pasado, una tendencia que se consolida en lo que va de este año.

El fenómeno no responde únicamente a condiciones financieras. Varleta añade que también inciden las expectativas de precio.

"Hay un diferencial importante entre unidades terminadas y en construcción. Muchas personas

Precios de las casas de dos y tres dormitorios en la Región Metropolitana

Comuna	Precio promedio (UF)	Precio m2 (UF)	Superficie promedio	Stock actual
Dos dormitorios				
La Florida	6.350	95,1	66,8	15
Colina	5.270	68,0	77,5	120
Lampa	3.547	62,6	56,6	179
San Bernardo	3.395	58,4	58,2	1
Buín	2.355	58,2	40,5	69
Tres dormitorios				
Las Condes	19.231	150,4	127,9	21
Lo Barnechea	18.263	156,5	116,7	21
La Reina	14.768	128,4	115,0	37
Providencia	13.897	118,2	117,6	19
Nuñoa	10.516	122,2	86,1	4
Peñalolén	10.000	114,6	87,3	78
Pudahuel	8.715	111,0	78,5	36
Huechuraba	8.241	91,7	89,8	7
Colina	7.544	70,7	106,8	808
La Florida	7.051	68,2	103,4	36
Cerrillos	5.848	92,9	62,9	19
Padre Hurtado	5.134	57,2	89,8	343
Puente Alto	5.021	84,8	59,2	358
Maipú	4.984	78,4	63,6	35
Isla de Maipo	4.650	102,1	45,5	1
Buín	4.197	80,8	51,9	137
Lampa	4.116	56,4	72,9	808
Quilicura	4.007	56,3	71,2	344
San Bernardo	3.929	70,3	55,9	124
Peñaflor	3.076	63,0	48,9	165
Melipilla	2.623	38,1	68,8	64

Fuente: Tinsa.

El mayor interés se concentró en Lampa, que lideró las ventas, seguida de Colina. Ambas comunas reúnen la mayor oferta, con más de 800 unidades cada una.

perciben que si no compran hoy, los valores tenderán a subir, por lo que ven una oportunidad inmediata", señala.

En cuanto a los rangos de precio, menciona que el crecimiento se concentra principalmente en viviendas bajo las 4.000 UF. El segmento superior también registra avances, aunque a un ritmo menor.

García añade que el subsidio permitió alinear las expectativas de los compradores con su capacidad real de financiamiento.

"Antes, muchas personas no calificaban para el crédito que necesitaban, porque el dividendo resultante no era compatible con sus ingresos. Hoy esa brecha se ha reducido", afirma.

"Quienes buscan adquirir su primera vivienda han logrado acercarse a ese objetivo, lo que explica que el mayor dinamismo se observe en casas más que en departamentos. El alza se concentra en comunas como Lampa, Colina, Buín y Melipilla, donde predomina la compra para vivir", precisa.

Las viviendas que se compraron en el periodo se ubican mayoritariamente en proyectos de condominios cerrados, con guardias y plazas interiores, y con precios similares a los de un departamento en zonas céntricas de Santiago. La mayoría fueron casas con entrega inmediata.

"Los compradores son personas que aprovecharon la oportu-

unidad que se presentó. Es una venta bien en corto. La gente no está haciendo evaluaciones a dos, tres años, está viendo qué le alcanza hoy día. Es gente que estaba dispuesta a entrar al mercado inmobiliario, hoy vio la oportunidad y tomó la opción de inmediato", menciona el director de Tinsa.

Las comunas

Lampa se posiciona como una de las comunas con mejor desempeño. El precio promedio de las unidades actualmente en venta es de 3.973 UF.

"Todo lo que se vende en Lampa es en condominios cerrados, con guardia. Son proyectos que tienen amenidades como plazas y juegos infantiles", describe Fabián García.

A su juicio, parte del atractivo del sector está en los cambios en la forma de trabajo, donde la presencialidad completa aún no se impone.

"Los traslados al trabajo ya no ocurren de lunes a viernes, sino en esquemas de tres por dos o dos por tres, según la empresa. En rigor, ya no son diarios. Por eso al pensar en la compra, aparecen como más factibles lugares más lejanos del centro", añade.

En ese contexto, Lampa cuenta con buena conectividad hacia Santiago a través de la Ruta 5, además de su cercanía con polos industriales del sector norte por el Camino Lo Boza, vía que actualmente está en ampliación.

"La zona norte de Santiago se ha transformado en un polo de mucho empleo. Entonces, es muy probable que quienes opten por vivir en Lampa trabajen en comunas como Quilicura, donde se concentra cerca de un millón de empleos", agrega.

Respecto de Colina, señala que se trata de una comuna bastante desarrollada. "Una de las fortalezas de su consolidación es la cantidad de mercados que abarca. Por un lado, está Colina con viviendas de segmento medio, con tickets en torno a las 3.800 o 4.000 UF, pero también están sectores como Piedra Roja, Chicura y Chamisero, que superan las 10.000 UF. El abanico de posibilidades que da es muy amplio", afirma.

A ello se suma una oferta de servicios cada vez más completa, que incluye colegios, restaurantes, gimnasios y clínicas.

"Hay de todo para hacer lo que uno quiera", resume García.

