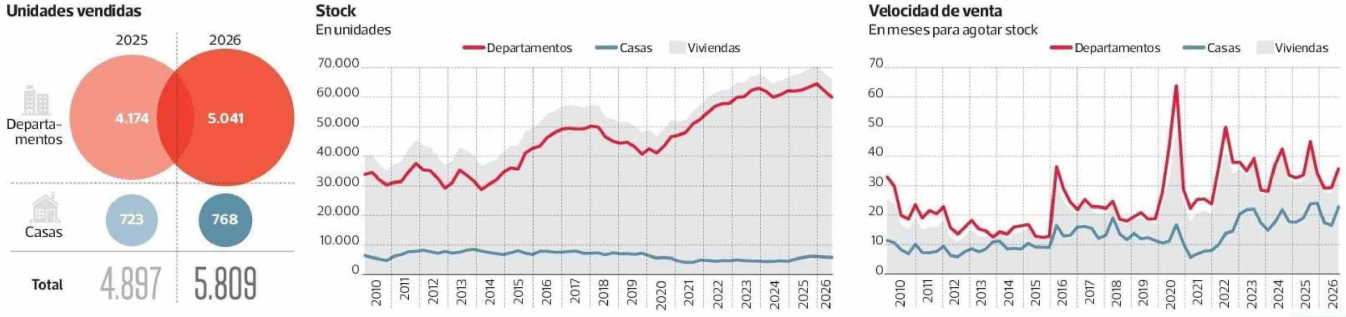
LITORALPRESS

Fecha: 02-05-2026
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: **Venta de viviendas nuevas en la RM sube casi 20% en primer trimestre, potenciada por subsidio a tasa hipotecaria**

Pág. : 2
Cm2: 830,6
VPE: $ 8.264.055

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

**VENTA DE VIVIENDAS EN LA RM EN EL PRIMER TRIMESTRE**




FUENTE: CChC

LA TERCERA

# Venta de viviendas nuevas en la RM sube casi 20% en primer trimestre, potenciada por subsidio a tasa hipotecaria

**Se vendieron cerca de 6.000 viviendas entre enero y marzo, lo que constituye la mayor alza para un primer trimestre desde 2021. El segmento que más crece es el de menos de 4.000 UF, al que apunta precisamente el subsidio, con un 27%.**

PAULINA ORTEGA

Ya ha pasado casi un año desde que se promulgó la ley que creó el subsidio a la tasa para créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas. Una medida planteada por la misma Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para poder reactivar el mercado inmobiliario.

La medida fue calificada de exitosa por los distintos actores del mercado, puesto que rápidamente comenzó a acelerar las ventas del sector, cuando los niveles estaban históricamente bajos. La ley ofrecía un total de 50 mil subsidios con un plazo de 2 años o hasta agotar el stock, para la compra de viviendas de menos de 4.000 UF. Las últimas cifras de febrero de la Abif muestran que ya casi 40 mil habían sido otorgados, y más de 20 mil solicitudes estaban en evaluación.

En ese contexto, el primer trimestre las ventas de viviendas nuevas en la Región Metropolitana (RM), de acuerdo al último informe de la CChC, se incrementaron 19% en 12 meses, pasando de 4.897 unidades, a 5.809 unidades. Y aún más, al revisar las ventas netas (esto es, considerando los desistimientos), el aumento es mucho mayor, al crecer un 35%. De acuerdo al gremio de la construcción, se trata de la máxima alza para un primer trimestre desde 2021, en plena época de pandemia del Covid-19.

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, atribuye este importante avance "al impulso que dio la ley de subsidio a la tasa, que con un muy bajo impacto fiscal, incentivó a muchas personas a decidir la compra de viviendas de hasta 4.000 UF. Esta medida ayudó a bajar los dividendos mensuales y a tener más acceso al financiamiento, convirtiéndose en una herramienta muy valorada por las personas".

Apunta a que durante los primeros tres meses de 2026, ha sido específicamente el segmento que comprende el subsidio el que más ha crecido. La venta de viviendas de menos de 4.000 UF subió 27% en el primer trimestre.

El ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, afirmó hace un tiempo que se extendería el subsidio a la tasa hipotecaria mientras se tramitan otras medidas impulsadas por la actual administración que buscan reactivar el mercado inmobiliario, como la exención transitoria del IVA a la venta de viviendas. Sin embargo, la autoridad no se ha vuelto a referir a este tema, y no se ha presentado un proyecto para modificar la ley y prolongar su efecto.

Desde el gremio señalan que la suspensión del IVA por 12 meses "sin duda tendrá impacto, pero este será muy variable dependiendo de la incidencia del costo del terreno que no está afecto a IVA y dependiendo de la situación del IVA crédito que tenga cada proyecto. Por ello, creemos que debe complementarse con una extensión del subsidio a la tasa, medida que ha sido muy exitosa y que beneficia directamente a las personas, al reducir el valor de los dividendos en cerca de un 11%. En cualquier escenario, será fundamental avanzar con prontitud en la discusión de la ley para clarificar su alcance e impacto real".

## El stock

Este aumento de las ventas en enero-marzo, se trata del quinto avance trimestral seguido, lo que ha incidido en que el stock de unidades disponibles haya comenzado a ceder. Así, al cierre de marzo, la oferta de viviendas nuevas disminuyó en un 4% versus el primer cuarto de 2025, alejándose del récord histórico de 70.000 unidades disponibles el año pasado, al situarse en 64.840 unidades.

Durante los primeros tres meses del año ingresaron 3.089 unidades nuevas al stock, un 32% menos que en el mismo periodo de 2025. "En comparación con el promedio histórico previo a la pandemia, acumula un rezago de 66% (8.990 unidades por trimestre)", explica la CChC.

Cabe mencionar que los proyectos en construcción son cada vez menos, pues se ha ralentizado el inicio de obras por el alto nivel de stock.

De hecho, el gremio estima que se requieren 34 meses para agotar la oferta disponible, una velocidad de venta históricamente alta. Esto se divide en 36 meses para departamentos y 23 meses para casas.

Según el estado de obra, el gremio detalla que las velocidades de venta están más dinámicas en productos terminados, para los cuales faltarían 27 meses hasta agotar stock, mientras que para productos en verde y en blanco supera los 40 meses.

Por otro lado, según el segmento de precio, el informe destaca que las viviendas de menos de UF4.000 (el segmento del subsidio) tienen una mejor velocidad de venta, llegando a 32 meses para agotar stock.

"Se considera que el mercado se encuentra en equilibrio cuando tiene cifras cercanas a los 20 meses para agotar oferta, que era la norma observada hasta antes del estallido social y la inmediatamente posterior a la pandemia generada por el Covid-19. Si bien en la actualidad existe una leve mejoría en las viviendas beneficiadas con el subsidio a la tasa, hay segmentos que no se han recuperado. Por ejemplo, las viviendas que se venden en blanco o verde demoran más de 44 meses en venderse. Las que tienen precios por sobre las 4.000 UF muestran casi 38 meses para agotar la oferta", dice Echavarría.

## Precios del mercado

Finalmente, el informe da cuenta de un alza en el precio de las viviendas, de 5,2% anual: 6% para departamentos y 3,4% para casas.

De acuerdo al presidente del gremio, el incremento en los valores "se explica por componentes estructurales como la sobrerregulación de nuevas exigencias técnicas, desactualización de planos reguladores, tributarios, aumentos en el costo del empleo (ley de 40 horas) y aumentos de costos de materiales a partir de la pandemia".

Echavarría advierte que "si bien no es posible verlo reflejado aún en la estadística oficial, se espera que en el mediano plazo la situación actual de la guerra en Medio Oriente tenga también un impacto, tanto en los precios de materiales de construcción como en costos asociados al alza del precio de los combustibles, con las obvias consecuencias en el precio de las viviendas".