



[PROYECCIÓN INMOBILIARIA]

Estudio TOCTOC: políticas públicas impulsarán crecimiento de 6% en el mercado inmobiliario en 2026

El análisis anticipa una recuperación relevante en la venta bruta de departamentos no DS, apoyada principalmente por medidas de estímulo a la demanda y al financiamiento. Hacia 2027 y 2028, en cambio, el mercado volvería a mostrar crecimientos más acotados, lo que refuerza la idea de que el repunte actual responde más a impulsos transitorios que a un cambio estructural.

En un mercado que recién comienza a mostrar señales más claras de recuperación, el efecto de las políticas públicas se ha transformado en una de las principales variables de análisis para la industria inmobiliaria.

Con ese telón de fondo, TOCTOC elaboró una proyección a tres años para estimar cuánto del repunte reciente podría sostenerse en el tiempo y cuánto responde, más bien, a medidas de apoyo a la demanda y al financiamiento.

Una de las principales conclusiones del estudio es que en 2026 el mercado inmobiliario podría registrar un crecimiento moderado a alto, en torno a 6%, tanto en unidades como en valor, con expansiones entre 5% y 7% en el escenario base.

De acuerdo al análisis, ese mayor dinamismo respondería en gran medida a un impulso transitorio asociado al Fondo de Garantía Estatal (FOGAES), que facilita la compra de primera vivienda al permitir a las instituciones bancarias financiar hasta el 90% de la propiedad y mejora el acceso a créditos hipotecarios.

Crecimiento normalizado

En este contexto, Cristóbal Bravo, Head of Research de TOCTOC, explica que "la proyección de ventas brutas de departamentos no DS a tres años muestra una recuperación relevante en 2026, impulsada principalmente por políticas públicas más que por un cambio estructural del mercado. Hacia 2027 y 2028, se anticipan crecimientos menores, donde la evolución final estará fuertemente condicionada por las tasas de interés, el acceso al financiamiento y el contexto macroeconómico".

De cara a 2027, la proyección apunta a una normalización del crecimiento, con tasas más acotadas debido a la alta base de comparación del año previo. Incluso en un escenario optimista, las expansiones se ubicarían en torno a 2% a 3%. Para 2028, en tanto, el mercado convergería a una fase de crecimiento más moderado, con aumentos en torno a 2% a 4% en el escenario base, reflejando una trayectoria todavía positiva, pero con menor

dinamismo y sin motores estructurales claros tras el efecto inicial de recuperación.

Por otro lado, Carolina Matamala, CEO de TOCTOC, recalca que "más que anticipar un cambio de ciclo plenamente consolidado, la proyección de TOCTOC sugiere que el mercado entra en una etapa de mayor actividad apoyada por políticas públicas, cuyo verdadero test vendrá después: cuando ese impulso inicial empiece a disiparse y la evolución del sector vuelva a depender, sobre todo, de sus condiciones estructurales".

"La proyección de ventas brutas de departamentos no DS a tres años muestra una recuperación relevante en 2026, impulsada principalmente por políticas públicas más que por un cambio estructural del mercado".

CRISTÓBAL BRAVO, HEAD OF RESEARCH DE TOCTOC

2%

a 3% es la proyección de crecimiento de departamentos nuevos en 2027 en un escenario optimista.