

La demanda por créditos hipotecarios aumentó 28% en los últimos meses de 2025

Departamentos nuevos de dos dormitorios: cuánto hay que ganar y cuál es el dividendo

BANYELIZ MUÑOZ

Los valores de los departamentos de dos dormitorios muestran diferencias significativas entre las principales comunas de Santiago. Así lo refleja la tabla que acompaña esta nota, elaborada a partir de un análisis de la consultora Tinsa, que revisó la oferta vigente de viviendas nuevas en venta.

El estudio evidencia que la localización sigue siendo un factor determinante en el precio final, con brechas relevantes entre comunas del sector oriente y aquellas más alejadas del centro de la capital.

En esa misma línea, el informe no solo compara precios, sino que también estima el ingreso requerido para acceder a este tipo de propiedades y el dividendo mensual promedio asociado a un crédito hipotecario, variables clave en la decisión de compra.

Para estos cálculos, Tinsa consideró un plazo de financiamiento de 30 años, un pie equivalente al 20% del valor de la vivienda y una tasa de interés cercana al 4,1%, supuestos que permiten dimensionar con mayor precisión el gasto que deben asumir los hogares interesados en este segmento del mercado inmobiliario.

En ese contexto, los valores más altos se concentran en Las Condes. En esa comuna, los departamentos de esta tipología alcanzan las 7.912 UF, lo que exige un ingreso por hogar de \$5.073.260 para cumplir con los criterios bancarios. El dividendo promedio estimado llega a \$1.268.315 mensuales.

Se trata, en general, de unidades con mayores superficies, donde el precio del suelo eleva el costo de los proyectos inmobiliarios y termina reflejándose en el valor final de venta.

En segundo lugar aparece Providencia, con precios que llegan a las 7.437 UF y un ingreso promedio requerido de \$4.780.270. En este caso, el pago mensual del crédito se ubica en torno a los \$1.195.068.

En el extremo opuesto se encuentra Pedro Aguirre Cerda, con precios promedio de 1.953 UF y exigencias de ingreso que llegan a \$1.397.622. La cuota mensual queda en \$349.406.

Escenario crediticio

Este panorama se da en medio de un escenario crediticio que comienza a mostrar señales de mayor dinamismo. Álvaro Acosta,

director ejecutivo de la consultora OpenBBK, señala que durante los últimos meses de 2025 la demanda por créditos hipotecarios registró un aumento promedio de 28% en comparación con el año anterior, según cifras entregadas por la Cámara Chilena de la Construcción.

"Eso es una variable muy importante porque quiere decir que el mercado efectivamente está poniéndose más dinámico. Eso produce que muchas de las unidades que estaban en oferta se hayan comprado y, obviamente, hoy tenemos un 28% más de propietarios en comparación con el año anterior", explica.

A su juicio, este repunte también responde al subsidio al dividendo impulsado por el gobierno. "La medida dio sus frutos", afirma.

Otro elemento relevante es el comportamiento de la banca. Según el ejecutivo, hoy se observa una mayor flexibilidad en las aprobaciones hipotecarias. "Hay más demanda y tasas más bajas. Eso entrega una señal muy clara de lo que podría ocurrir en 2026", sostiene.

A ello se suma una mayor agilidad en la entrega de permisos de construcción, factor que impacta directamente en la oferta disponible. Con más proyectos en desarrollo, los precios resultan más atractivos. "Si no tenemos unidades a la venta, entramos nuevamente en un círculo de alzas porque falta oferta. Por eso es muy positivo que los permisos se estén agilizando".

Fabián García, director general de la compañía, comenta que las exigencias de los bancos para otorgar créditos hipotecarios se han mantenido relativamente estables en los últimos años. "El principal criterio sigue siendo que el dividendo no supere aproximadamente el 25% de los ingresos del hogar y, dependiendo de la calificación crediticia del solicitante, es posible acceder a financiamientos de hasta un 80% o incluso un 90% del valor total de la vivienda", precisa.

Donde sí identifica mayor flexibilidad es en la acreditación de ingresos. "Hoy los bancos están más abiertos a la complementa-

Especialistas proyectan un mejor escenario para el mercado de la vivienda, impulsado por tasas de interés más bajas y una mayor oferta.

ción de rentas, principalmente entre parejas, pero también, en algunos casos, entre familiares directos como padres e hijos o hermanos".

En cuanto a las tasas de interés, García señala que el escenario actual resulta más favorable que el de años anteriores. "Desde fines de 2023 se observa una baja sostenida, con tasas que pasaron desde niveles superiores al 5% —e incluso cercanos al 6,5% en algunos bancos— a promedios en torno al 4,2% en la actualidad".

A este contexto se suma una inflación más controlada y con expectativas de converger al 3% hacia 2026, lo que reduce el riesgo de alzas significativas en la UF. "En conjunto, esto configura un escenario de crédito más accesible para los próximos años, especialmente hacia 2026 y 2027", sostiene.

¿Dónde están las oportu-

Comuna por comuna: cuánto cuesta comprar un departamento de dos dormitorios en la capital

Comuna	Valor promedio (UF)	Dividendo (\$)	Ingreso por hogar (\$)
Las Condes	7.912	1.268.315	5.073.260
Providencia	7.437	1.195.068	4.780.270
Nuñoa	4.429	731.265	2.925.060
Macul	3.848	641.678	2.566.712
Recoleta	3.435	577.938	2.311.751
La Florida	3.385	570.215	2.280.861
Santiago	3.294	556.237	2.224.949
Independencia	3.209	543.015	2.172.059
Cerrillos	3.164	536.218	2.144.871
San Miguel	3.133	531.316	2.125.262
Puente Alto	3.088	524.352	2.097.408
Maipú	3.000	510.897	2.043.587
Quinta Normal	2.986	508.721	2.034.884
Huechuraba	2.925	499.233	1.996.930
La Cisterna	2.879	492.181	1.968.724
San Joaquín	2.835	485.487	1.941.948
Peñalolén	2.800	480.017	1.920.070
La Granja	2.750	472.307	1.889.229
San Bernardo	2.668	459.586	1.838.343
Conchalí	2.590	447.640	1.790.561
Estación Central	2.552	441.790	1.767.158
Renca	2.464	428.169	1.712.676
Quilicura	2.283	400.280	1.601.121
La Pintana	2.122	375.393	1.501.571
Pedro Aguirre Cerda	1.953	349.406	1.397.622

Fuente: Tinsa

Cifras avalan al subsidio a la tasa de interés

Es un beneficio que aporta el Estado a través de un subsidio a la tasa de interés del crédito hipotecario que permite rebajar la tasa entre un 0,61% y 1,16% para la compra de viviendas nuevas de hasta 4.000 unidades de fomento (UF), junto con reducir a solo el 10% el pie que las familias deben pagar para acceder al crédito. Sus principales características es que se trata de un beneficio dirigido a personas naturales, que sirve para la compra de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF. Además, rige para promesas de compraventa celebradas a partir del 1 de enero de 2025. No aplica para aquellas celebradas con anterioridad al 31 de diciembre de 2024 ni para repactaciones de créditos hipotecarios. Información actualizada da cuenta que a la fecha las entidades financieras han recibido más de 50.000 solicitudes de subsidio a la tasa para la compra de viviendas nuevas.

nidades?

"En La Cisterna, Cerrillos y La Florida. Son zonas bien ubicadas y con buena conectividad, donde existen departamentos de tipología 2D-1B bajo las 4.000 UF. Eso

permite acceder a viviendas con mejores superficies y estándares, manteniendo una carga financiera más abordable, especialmente para quienes buscan su primera vivienda".

