

La columna de...

JOSÉ JESÚS VELÁSQUEZ, INGENIERO INDUSTRIAL Y CEO
MYV GESTIÓN INTELIGENTE

2026 y la nueva era de la vivienda: menos impulso, más estrategia

Cuando se mira el mercado inmobiliario con números y no solo con titulares, lo de 2025 es claro: no fue magia, fue el resultado de decisiones bien diseñadas. El Fogaes y el subsidio al dividendo lograron lo que años de parches no habían conseguido: bajar de verdad el costo del crédito. Con tasas de intereses entre 3,8% y 4,8%, y con subsidio cerca del 3,18%, el dividendo volvió a niveles razonables para una familia promedio. Cuando la cuota baja, comprar vuelve a tener sentido.

Eso explica por qué las ventas bajo las 4.000 UF se reactivaron con fuerza y por qué el mercado entra a 2026 mucho más sano que en 2024. De los 50.000 cupos del subsidio, a fines de 2025 ya se habían solicitado más de 23.000. La señal es clara: este beneficio se está usando rápido y, si no se ajusta, no va a durar todo el período originalmente previsto.

Por eso, 2026 no es una simple continuidad del buen momento, es una carrera contra el tiempo. Mientras los beneficios sigan vigentes, las inmobiliarias seguirán ajustando precios, proyectos y condiciones para calzar dentro del tramo subsidiado. Ese segmento seguirá siendo el motor del mercado, aunque también se empieza a ver una recuperación en las propiedades fuera del beneficio gracias a la baja de las tasas hipotecarias.

El verdadero problema está más arriba. Las viviendas sobre 4.000 UF concentran un alto stock y no cuentan con apoyo estatal. Si ese tramo no se reactiva, el riesgo de volver a un sobrestock es real. Por eso es clave abrir el debate para ampliar el rango de los beneficios, por ejemplo hasta las 6.000 UF: no como un regalo, sino como una forma de incorporar a una clase media que sí puede pagar cuando el dividendo es razonable y evitar que una parte importante del mercado quede congelada.

En comparación regional, Chile sigue jugando en otra liga. Mientras en gran parte de América Latina las tasas superan el 7%, acá incluso sin subsidio se mueven en torno al 4%-5%, lo que mantiene al país atractivo tanto para vivir como para invertir.

A eso se suma un cambio estructural en 2026: el Registro de Deuda Consolidada. Desde abril, todas las deudas quedarán visibles, lo que pone fin a la ilusión de seguir comprando estando sobreendeudado. Habrá menos gente que califique, sí, pero el sistema será más sano. Y las mutuarías, que antes competían porque sus créditos no aparecían, ahora deberán hacerlo con mejores plazos, cuotas más bajas y reglas más flexibles.

Mientras tanto, los proyectos siguen saliendo al mercado y la venta en verde vuelve a activarse. Para quienes compraron con entrega futura, la clave es anticiparse y ordenar su perfil financiero. Para los que aún miran desde afuera, informarse bien y evaluar escenarios nunca fue tan importante.

Porque 2026 no es un año cualquiera: es cuando el mercado inmobiliario chileno define si consolida su recuperación o vuelve a frenarse por no haber ajustado a tiempo sus reglas. Y en este negocio, llegar tarde siempre sale caro.