

Mercado inmobiliario 2026: mejora la demanda, pero persisten los desafíos estructurales

Septiembre 2026



El ciclo inmobiliario parece mostrar un punto de inflexión: demanda, financiamiento y regulación. Sin embargo, los desafíos estructurales del sector siguen vigentes.

- **Ventas.** Las ventas de viviendas nuevas registraron un aumento de 25% anual en 2025 y el Gran Santiago anota 7% a/a en el 1S26, confirmando una recuperación de la demanda desde niveles históricamente deprimidos, aunque aún bajo el promedio histórico.
- **Condiciones de financiamiento.** La tasa hipotecaria retrocedió más de 1pp desde el peak de fines de 2023 y converge hacia 4%; con subsidio al dividendo se sitúa en 3,3%. El escenario externo de tasas acota descensos adicionales.
- **Cobertura del subsidio a la tasa.** La extensión del tope del beneficio para viviendas hasta UF 6.000 y la ampliación del FOGAES alcanzan cerca del 90% del stock de viviendas nuevas. La exención transitoria de IVA y el nuevo régimen DFL2 darían apoyo adicional a la demanda.
- **Indicadores de demanda.** Los contactos por publicación en Portal Inmobiliario aumentan en todas las comunas y tramos de precio, señal de que la reactivación no se explicaría únicamente por los beneficios fiscales.
- **Segmento no residencial.** Las oficinas en la Región Metropolitana acumulan tres trimestres de descenso en vacancia con rentas Clase A estables; strip centers mantienen ocupación sobre 90% con absorción superior a la producción.
- **Restricciones estructurales.** El acceso a la vivienda sigue siendo desafiante en todos los segmentos, los costos de construcción y las normas urbanísticas ponen piso a los precios, a la vez que el cambio demográfico, hogares más pequeños, envejecimiento y menor tenencia condiciona la demanda de mediano plazo.



Mercado Inmobiliario 2026

A. Vivienda

B. Desafíos

C. Oficinas

D. Strip Centers



Acontecimientos del sector inmobiliario en las últimas décadas

Crecimiento de la demanda de vivienda (2010-2020)

- Factores claves: bajas tasas de interés, crecimiento de salarios y cambios demográficos (más hogares unifamiliares y alta inmigración).
- Impacto: los precios de las viviendas casi se duplicaron en una década.

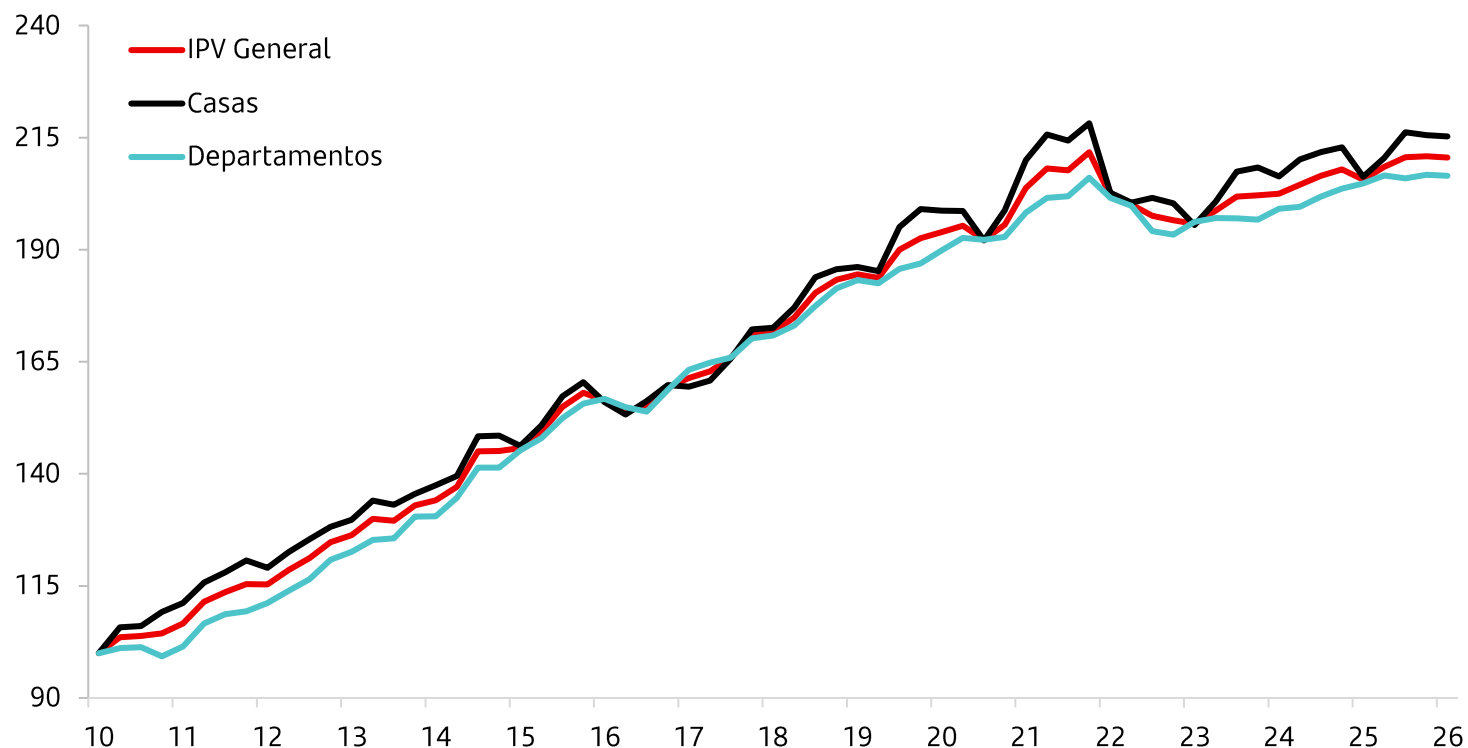
2021-2024

- El alza de tasas de interés limitó el acceso al crédito y redujo la rentabilidad de inversiones para arriendo. Empleo y salarios no recuperaron la tendencia previa.
- Si bien los precios se han ajustado a la baja, el aumento en los costos de construcción, junto con estándares de construcción y normas urbanísticas más exigentes, impusieron un piso a la caída de precios de viviendas nuevas.

Consecuencia: los niveles de stock de viviendas nuevas se han mantenido altos, con ventas por debajo de promedios históricos. Medidas recientes apuntan a reactivar el sector, pero se anticipa un avance gradual.

Precios de viviendas: el fin de una década de alzas sostenidas

IPV general, casas y departamentos (índice base 1T10 = 100, serie trimestral)



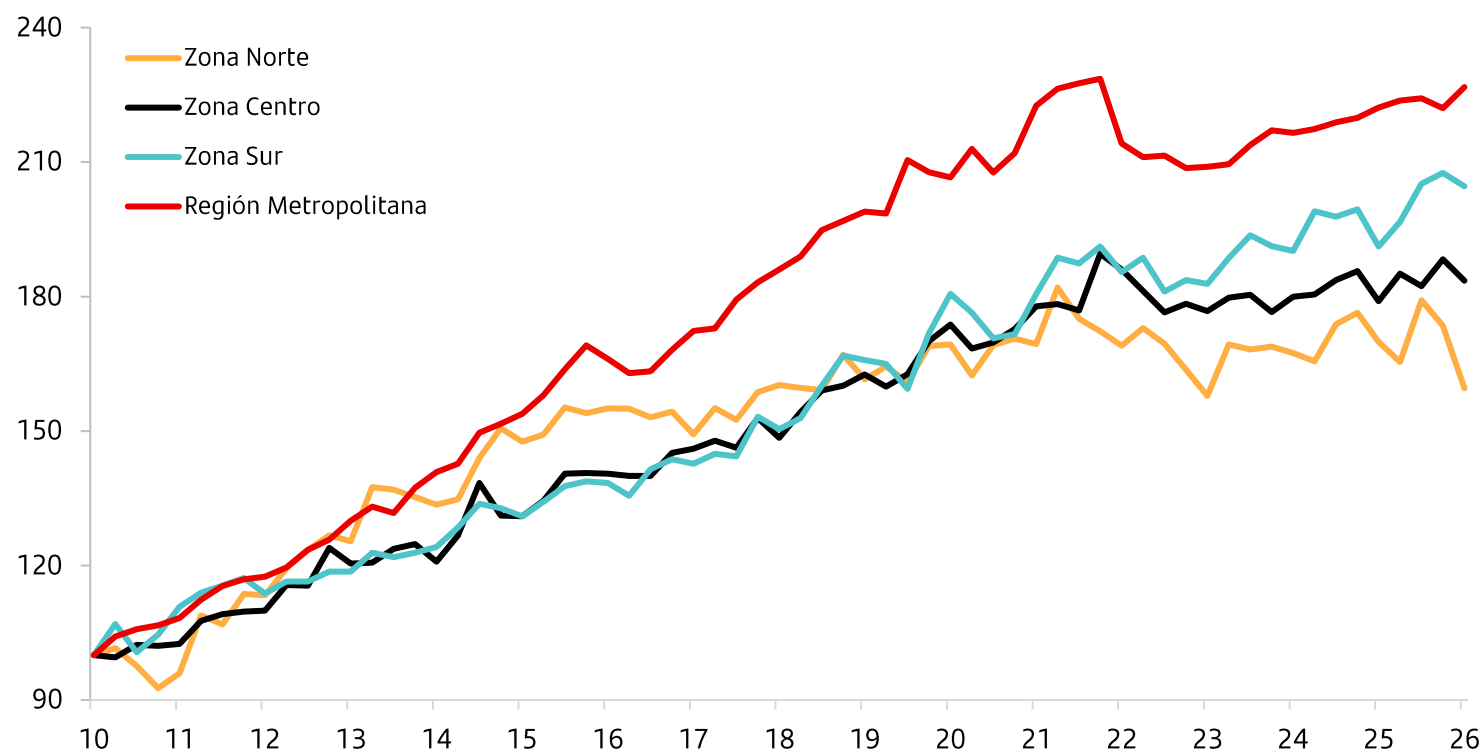
Fuentes: Banco Central de Chile y Santander.

- El precio de las viviendas mantuvo una marcada tendencia alcista entre 2010 y 2021, alcanzando su nivel máximo al cierre de ese año.
- A partir de 2022, se observa un quiebre en dicha tendencia, marcando un nuevo periodo que llevó a una moderación parcial en los precios.
- Esta caída se explica por una combinación de factores. Entre los principales están mayores tasas de interés y una debilidad del mercado laboral.
- En el último periodo, los elevados costos de construcción, junto con estándares de construcción y normas urbanísticas más exigentes, han impedido un mayor ajuste a la baja en los precios.



Precios por regiones: del alza sincronizada a la fragmentación

IPV regional (índice base 1T.2010 = 100, serie trimestral)



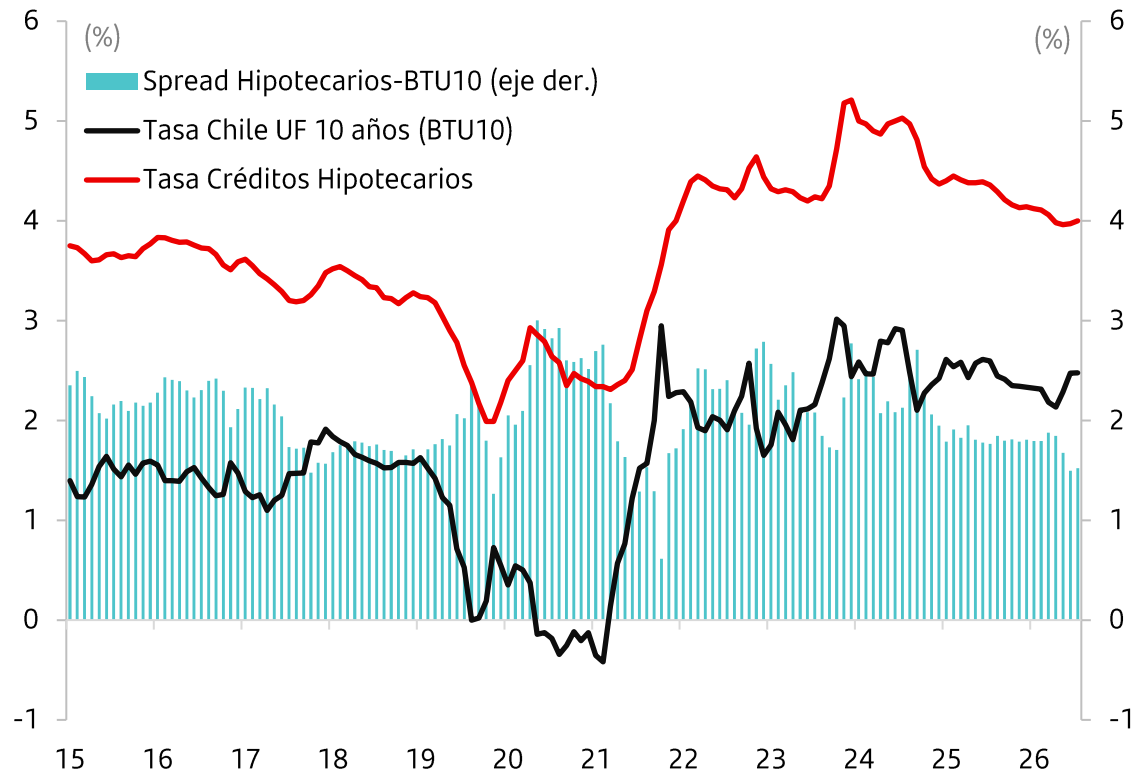
Fuentes: Banco Central de Chile y Santander.

- El comportamiento sincronizado inicial en los precios refleja factores comunes (tasas bajas, crecimiento de salarios, demografía) que operaron a nivel nacional.
- El despegue de la Región Metropolitana desde 2018 evidencia una demanda estructural más firme y mayores restricciones de oferta en el centro urbano.
- Sin embargo, el quiebre post 2022 revela que el shock de tasas no fue el único motivo, sino que también hubo factores locales. Por ejemplo, en la zona norte influyeron las dinámicas del sector minero.



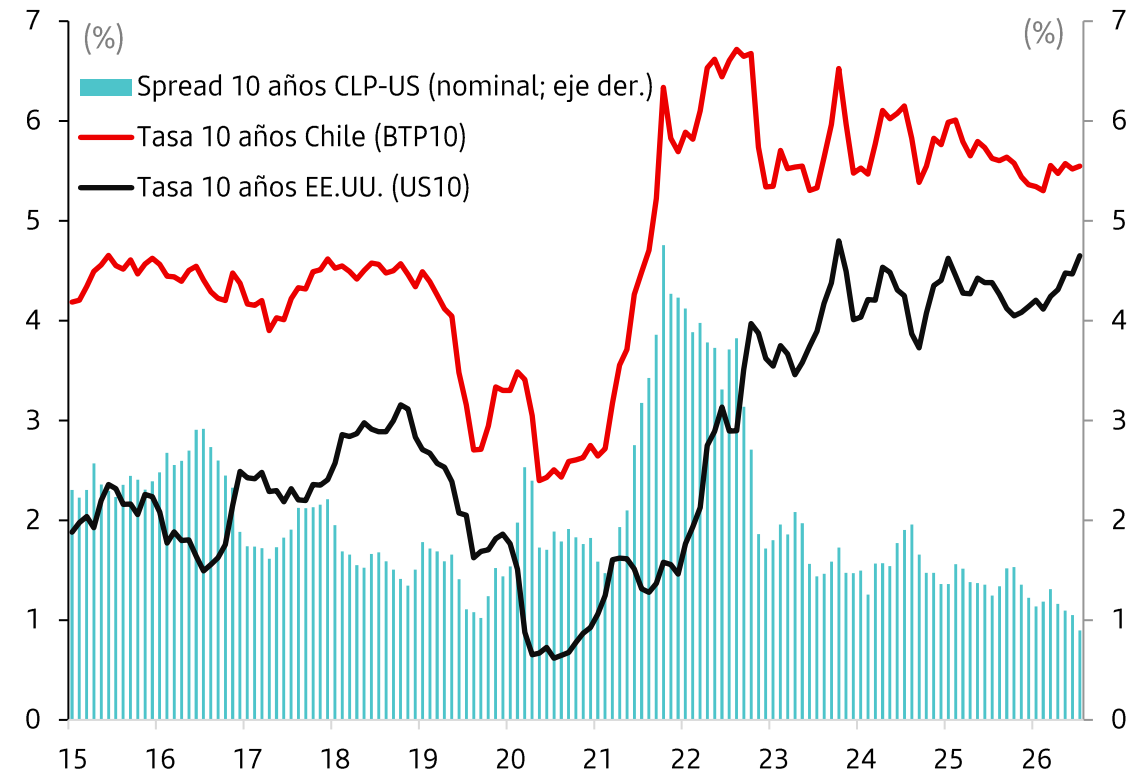
Las tasas hipotecarias han retrocedido más de un 1pp desde el *peak* de fines de 2023 y convergen hacia 4%. El escenario de tasas externo acota el espacio para descensos adicionales en el corto plazo

Tasa de crédito hipotecario y tasa de bono soberano en UF



Fuentes: Banco Central de Chile y Santander.

Tasa de bono soberano de EE.UU. y Chile

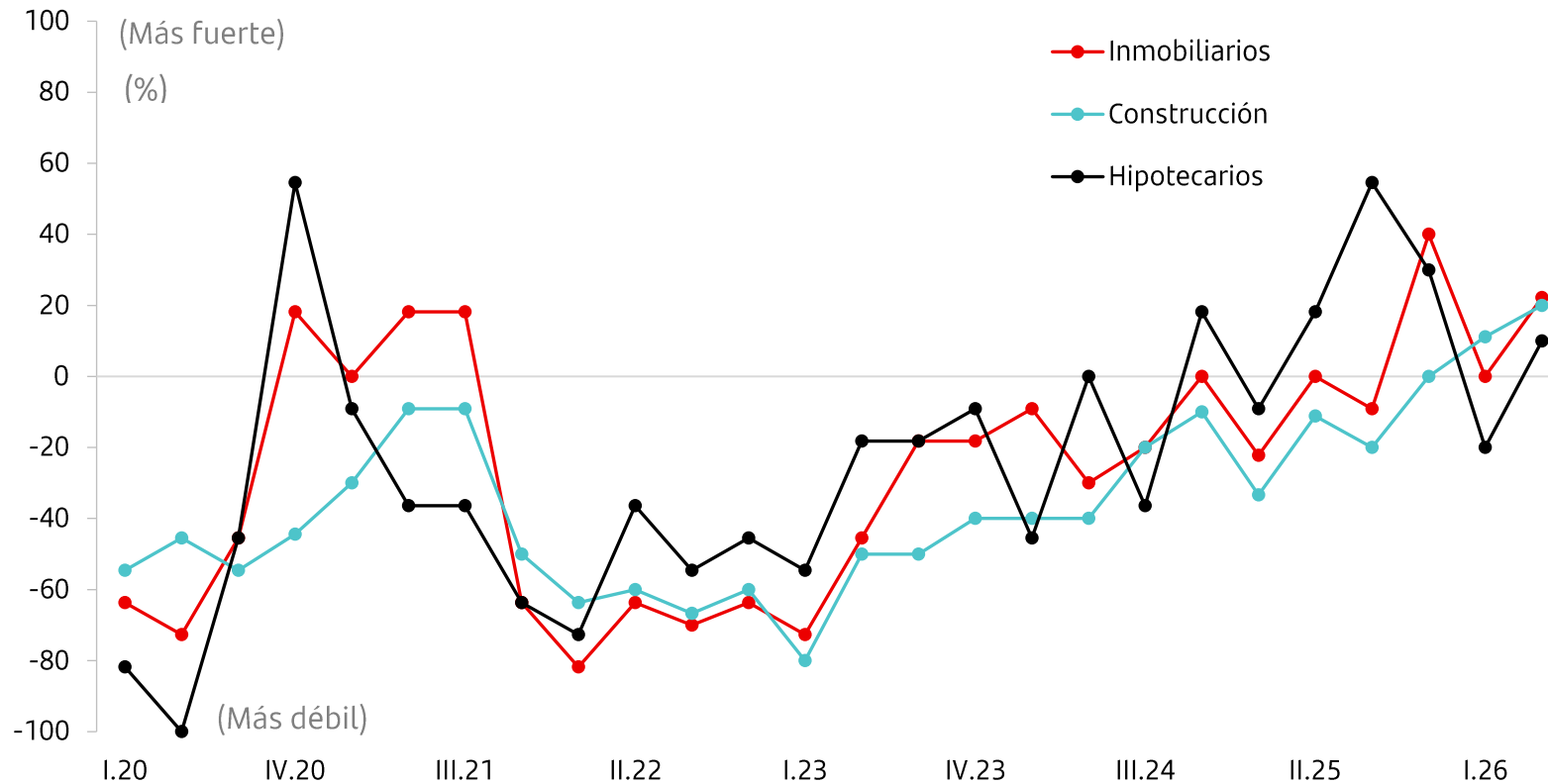


Fuentes: Banco Central de Chile y Santander.



Encuesta de Crédito Bancario (ECB): comienza a percibirse una demanda más fuerte para préstamos ligados al sector inmobiliario

ECB: Demanda de créditos por sector (1)



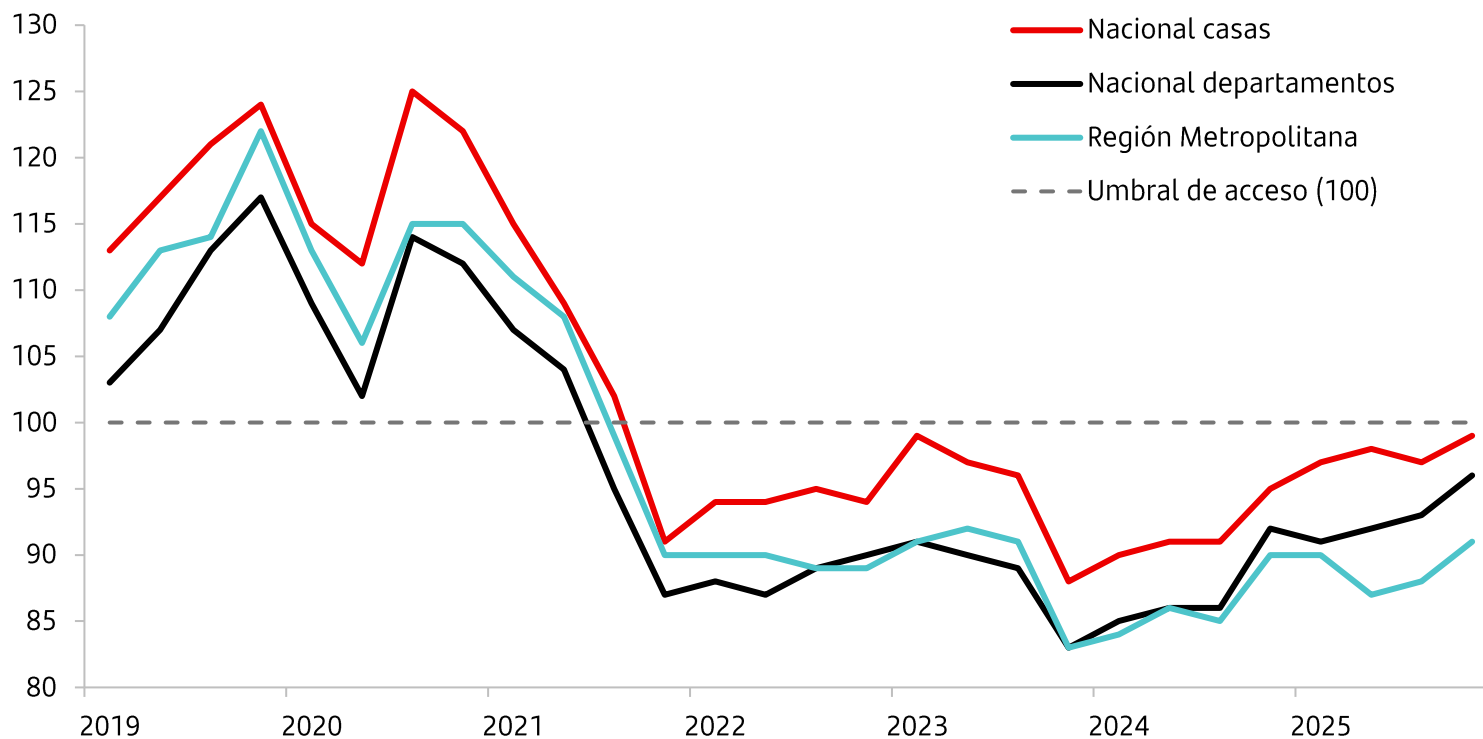
(1) La demanda de crédito corresponde a la percepción de los bancos respecto de las condiciones de financiamiento en frecuencia trimestral. Valores positivos (negativos) indican una demanda más fuerte (débil); valores cercanos a 0, una demanda sin cambios.

Fuentes: Banco Central de Chile y Santander.



Con la rebaja de tasas el acceso a la vivienda mejora, pero una familia de ingresos medios todavía no califica para financiar una vivienda de precio medio

Índice de Acceso a la Vivienda (IAV)



Fuentes: Clapes UC (Nota IAV, 4T2025), Banco Central de Chile y Santander.

- El IAV se deterioró fuertemente entre 2021 y 2023, cuando pasó de niveles sobre 120 a mínimos cercanos a 85, empujado por el alza de tasas y los precios.
- Al cierre de 2025, el acceso a la vivienda mejoró en todos los segmentos, pero se mantiene en zona de dificultad: ningún segmento supera el umbral de 100.
- La mejora se explica por la baja de la tasa hipotecaria (de 4,3% a 4,1% en 4T25) y el alza de remuneraciones reales, que compensaron los mayores precios de vivienda.
- Pese a la mejora, el seguir bajo el umbral significa que una familia de ingresos medios todavía no califica para financiar una vivienda de precio medio.
- La brecha de la RM es la más persistente: se ubica bajo 100 desde fines de 2021, reflejando su condición de mercado más caro del país.



El subsidio hipotecario redujo el costo de financiamiento y reactivó la demanda por viviendas nuevas

Santander

Estudios

Tasas de créditos hipotecarios vs. Tasa con subsidio al dividendo de Banco Santander (1)



(1) La tasa de interés con el subsidio al dividendo de Banco Santander es de 3,3% para los créditos firmados durante septiembre de 2026.

Fuentes: Banco Central de Chile, ABIF y Santander.

El beneficio muestra una rápida adopción (1):

- Solicitudes recibidas y elegibles: **98.456**
- Solicitudes aprobadas: **53.124**
 - Solicitudes ingresadas (FOGAES): **40.467**
 - Solicitudes cursadas: **29.734**
- Solicitudes en evaluación: **33.335**

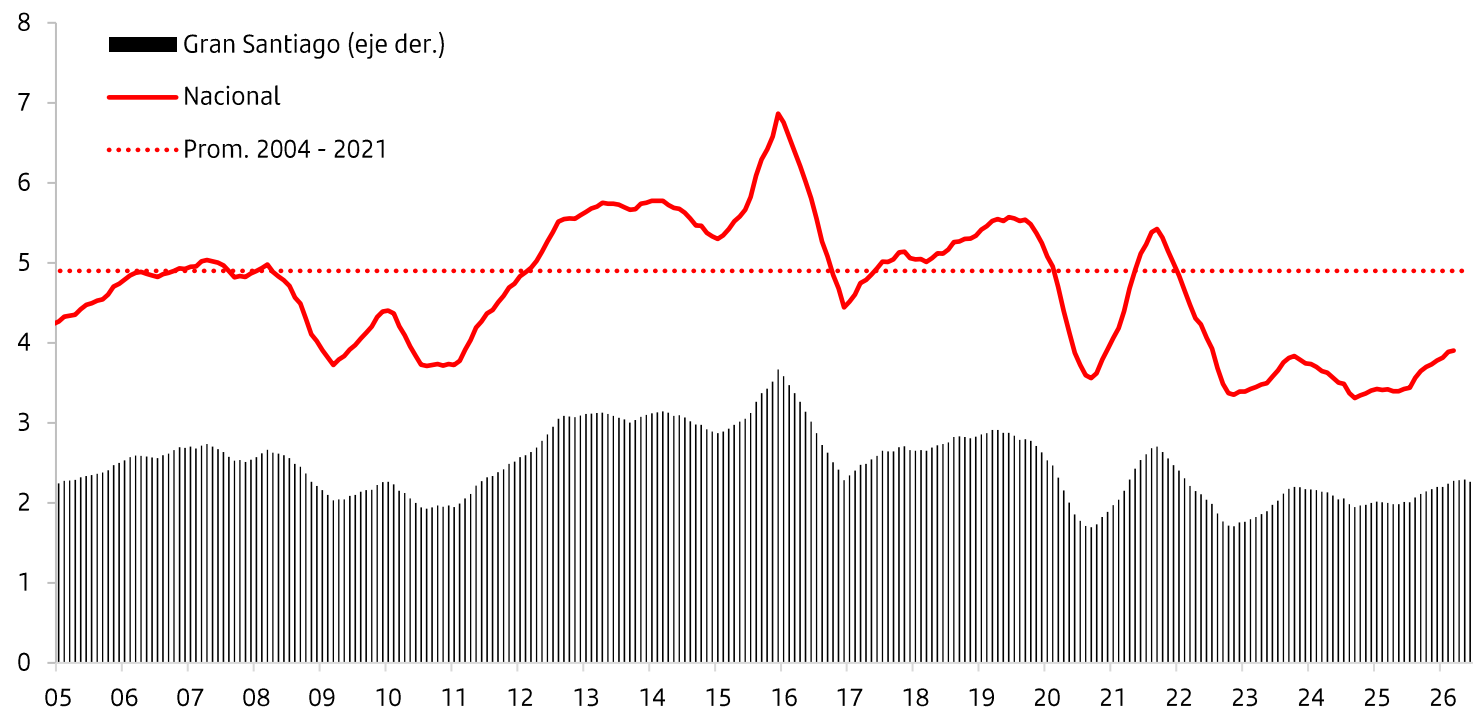
El impacto aún no está completamente reflejado en las ventas: una parte relevante de las solicitudes continúa en proceso de evaluación (34%)

(1) Cifra FOGAES al 31 de julio de 2026.



Ventas de viviendas nuevas comienzan a recuperarse desde mediados de 2025

Ventas de viviendas nuevas por macrozona (miles de unidades, prom. 12m)



Fuentes: Cámara Chilena de la Construcción y Santander.

Ventas 2025

+25%

Vs 2024

Ventas RM 1S26

+7%

Vs 1S25

- Las ventas nacionales anotaron un punto de inflexión durante 2025, aumentando 25% respecto de 2024.
- Mejoran las ventas en el Gran Santiago durante el segundo trimestre, luego de la caída en el período previo.
- A pesar de la mejora, aún persiste una brecha respecto del promedio histórico, especialmente fuera de la Región Metropolitana.



Reactivación habitacional: qué está vigente y qué sigue en trámite

Santander

Estudios

01 Subsidio hipotecario a la tasa + garantía FOGAES

Ley 21.836 · vigente

80.000 cupos

antes 50.000 cupos.
FOGAES ampliado operará desde septiembre de 2026

- Tope del valor de la vivienda sube de UF 4.000 a UF 6.000, la vigencia se extiende hasta el 31 de mayo de 2028. Se elimina la exigencia de primera vivienda (6.000 cupos quedan reservados para primera vivienda hasta UF 3.000).
- Subsidio de hasta 60 pb sobre la tasa por toda la vida del crédito (máximo 30 años), complementado con la Garantía de Apoyo a la Vivienda Nueva (FOGAES).

02 Exención transitoria de IVA a la vivienda nueva

Aprobada, pendiente de publicación

Por 12 meses

para viviendas con recepción definitiva y rige el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la ley

- Exención opcional de IVA para la primera venta de viviendas nuevas durante 12 meses.
- La vivienda debe contar con recepción municipal definitiva anterior a la publicación de la ley y la compraventa debe formalizarse dentro del período establecido.
- Incluye estacionamientos y bodegas asociados que cumplan las condiciones legales.

03 Nuevo régimen de beneficios tributarios DFL2

Pendiente entrada en vigencia

90 m²

nuevo límite para viviendas acogidas al nuevo régimen de rentas de arrendamiento DFL2

- Nuevo régimen para rentas de arrendamiento de viviendas económicas de hasta 90 m².
- Las dos primeras viviendas DFL2 de personas naturales mantienen el régimen vigente. Desde la tercera vivienda aplica impuesto único de 5% sobre la renta bruta.
- El régimen también contempla personas jurídicas y empresarios individuales bajo requisitos específicos
- El régimen rige desde el 1 de enero de 2027.

04 Modificaciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

DS 68/2026 · en toma de razón

2,8

habitantes por vivienda.
1,4 en zonas próximas a ejes de transporte público

- El factor de conversión de densidad baja de 4 a 2,8 habitantes por vivienda; se reduce a 1,4 en sectores con Metro, tren o corredores de buses y a 2,0 en vías expresas o troncales.
- El decreto contempla ajustes en estacionamientos y normas de conjuntos armónicos, incluyendo condiciones especiales para viviendas económicas próximas a transporte.
- Tras el cierre de la consulta pública, la modificación ingresó a Contraloría para toma de razón.



Extensión del subsidio hipotecario permite abarcar el 90% del stock de viviendas nuevas

Tramo UF 2 mil a 4 mil

~70%

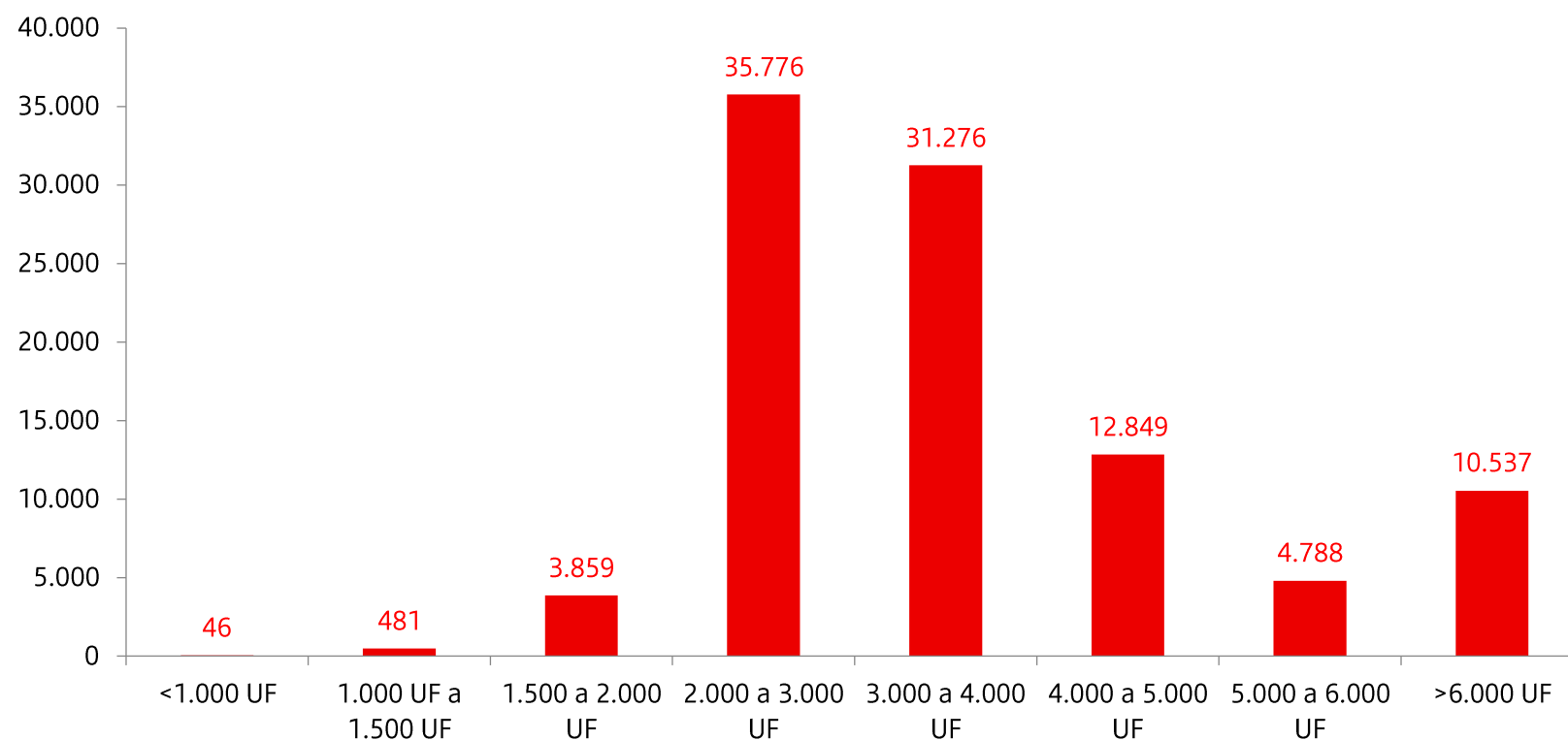
Del stock de viviendas

Tramo UF 4 mil a 6 mil

~20%

Del stock de viviendas

Stock de viviendas según tramo de precio - 2º trimestre 2026

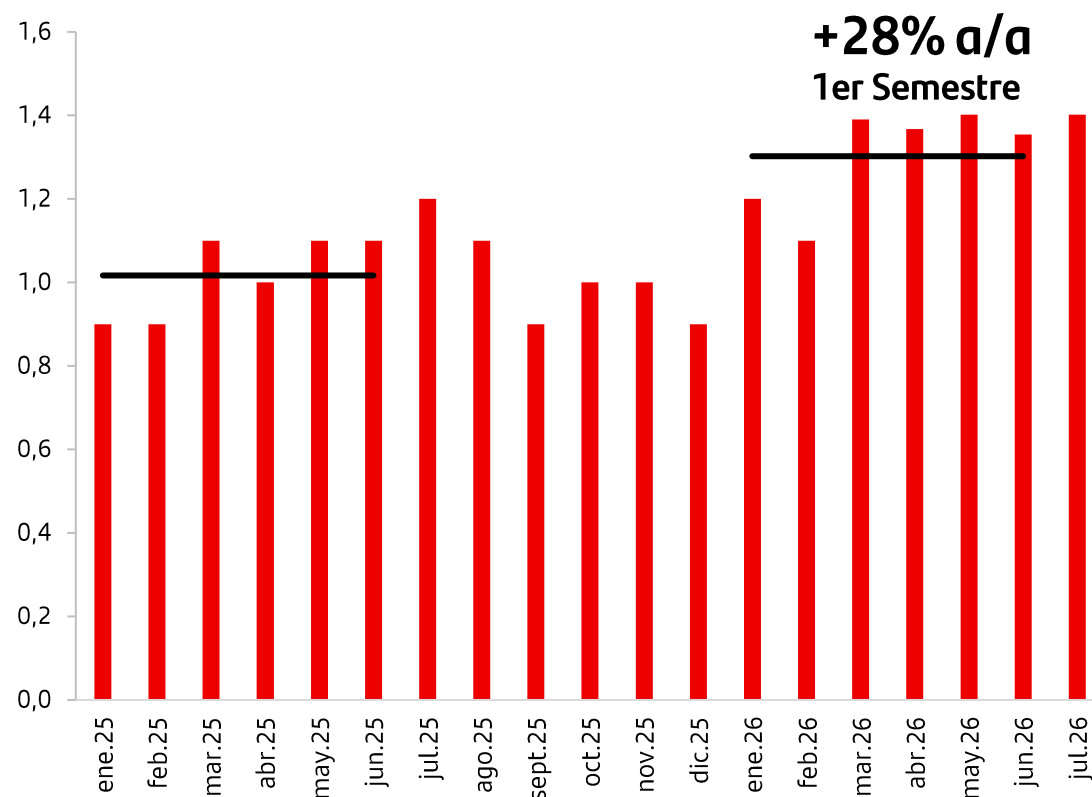


Fuentes: Cámara Chilena de la Construcción y Santander.



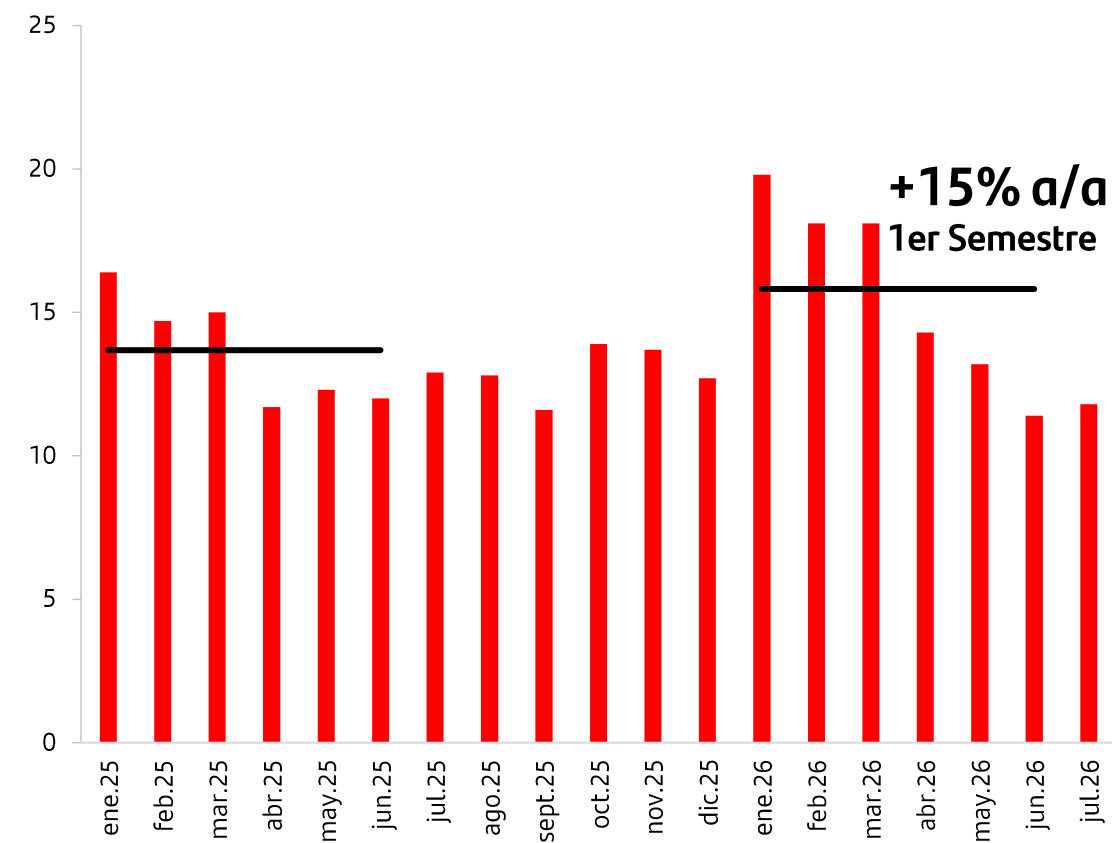
Indicadores de demanda por compra de viviendas usadas se aceleran, reflejando que interés de compra no solo se da por beneficios fiscales

Contactos por publicación de venta en Portal Inmobiliario



Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.

Contactos por publicación de arriendo en Portal Inmobiliario

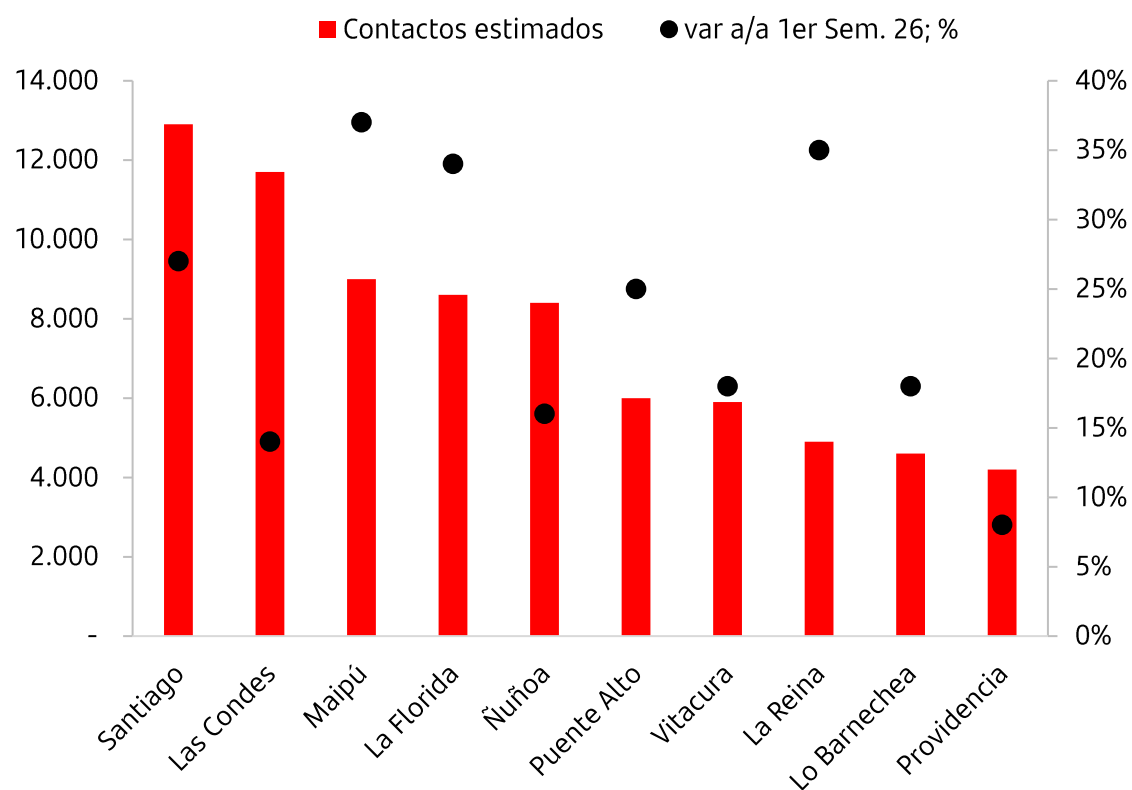


Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.



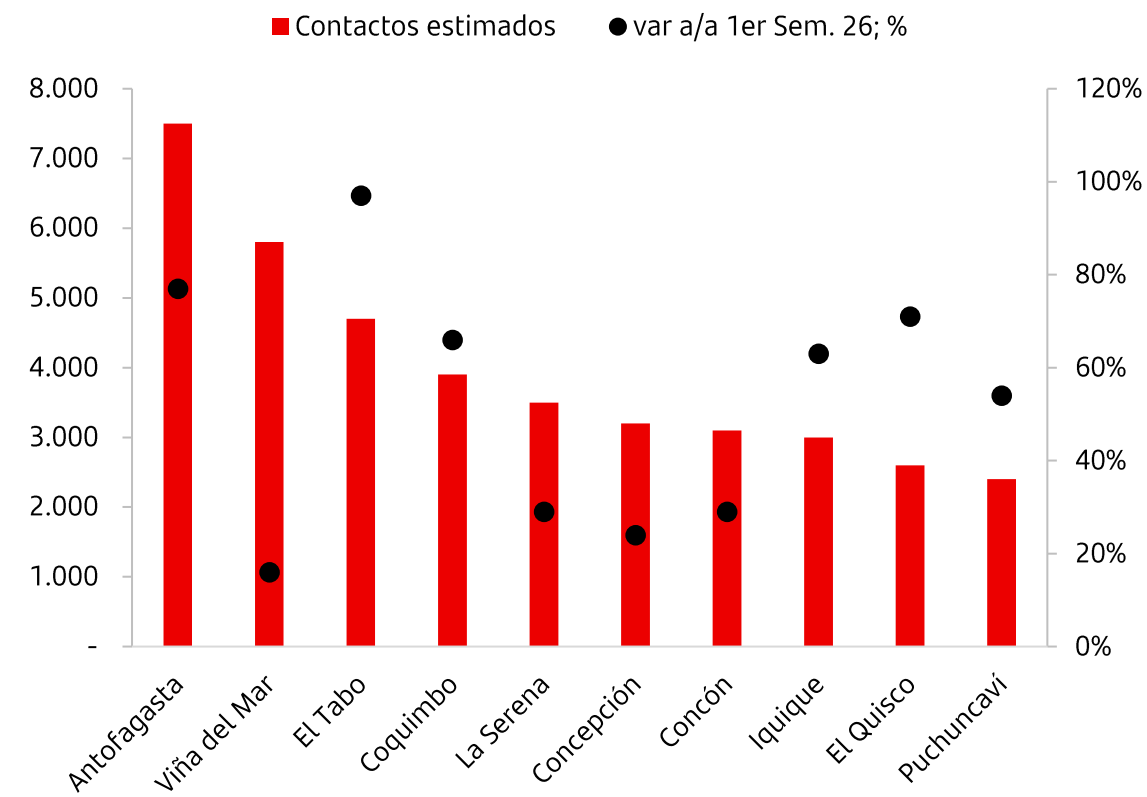
Contactos en las principales comunas del país

Contactos para venta o arriendo por comuna - RM



Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.

Contactos para venta o arriendo por comuna – resto del país

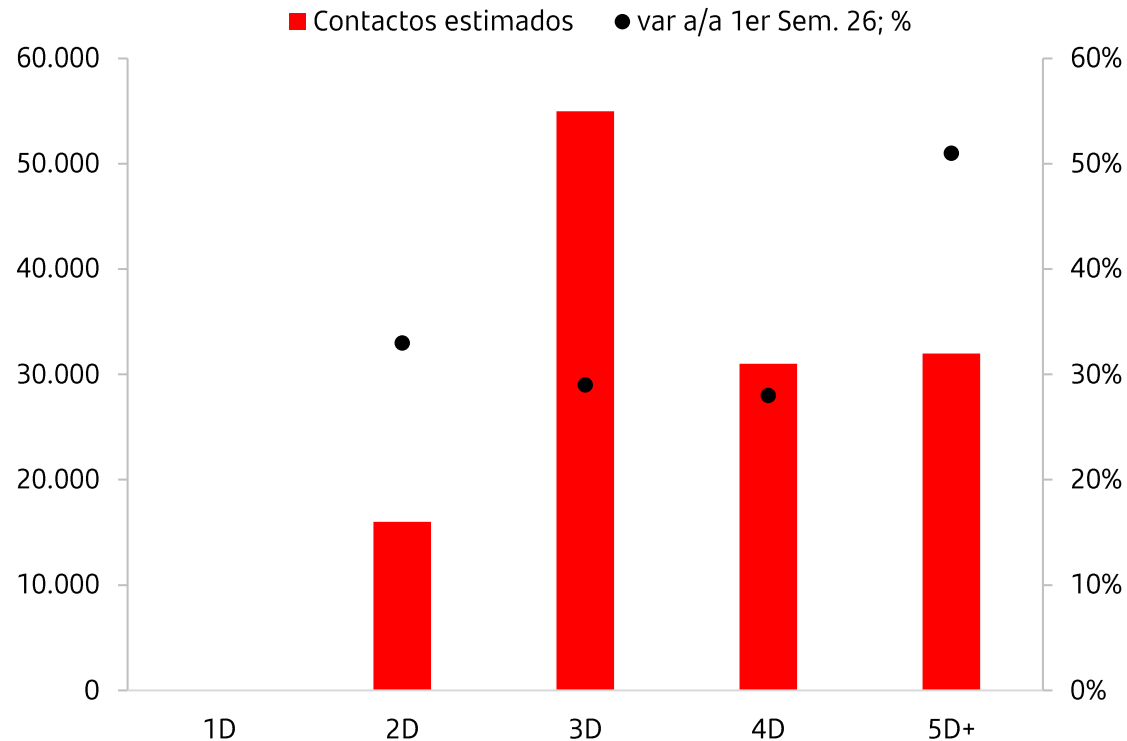


Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.



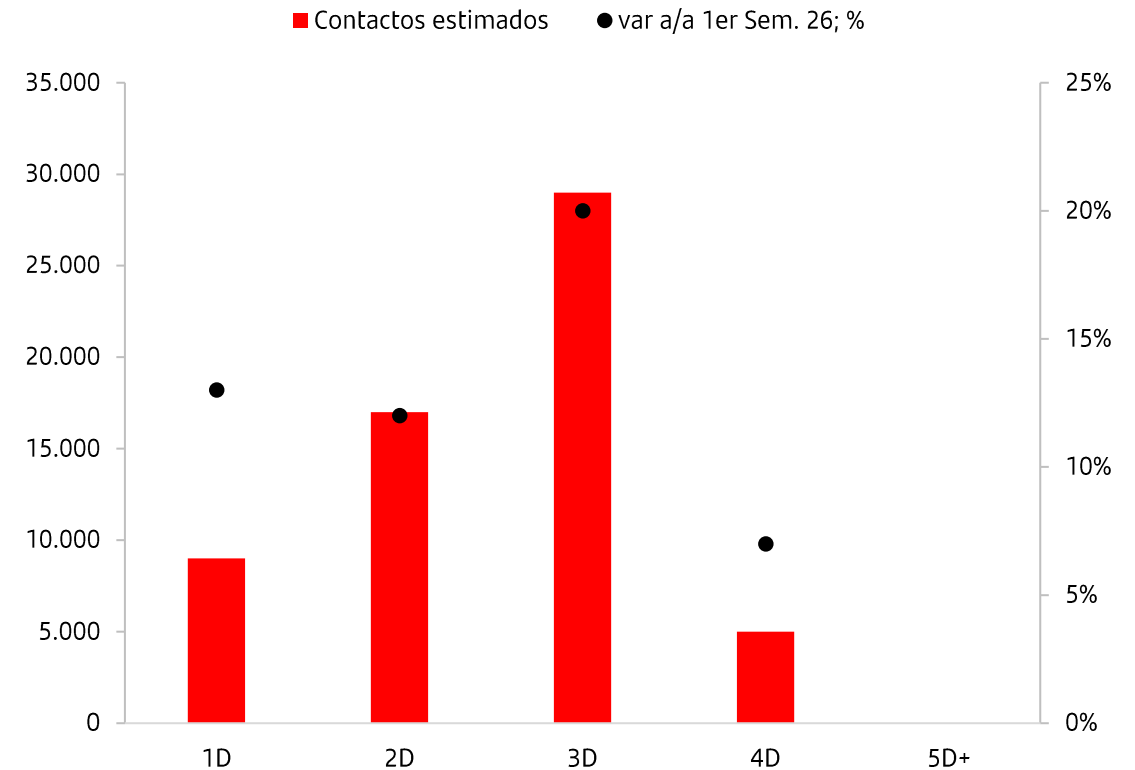
Viviendas de tres dormitorios concentran el mayor interés absoluto, pero todas crecen respecto al año previo tanto en casas como en departamentos

Contactos para casas



Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.

Contactos para departamentos

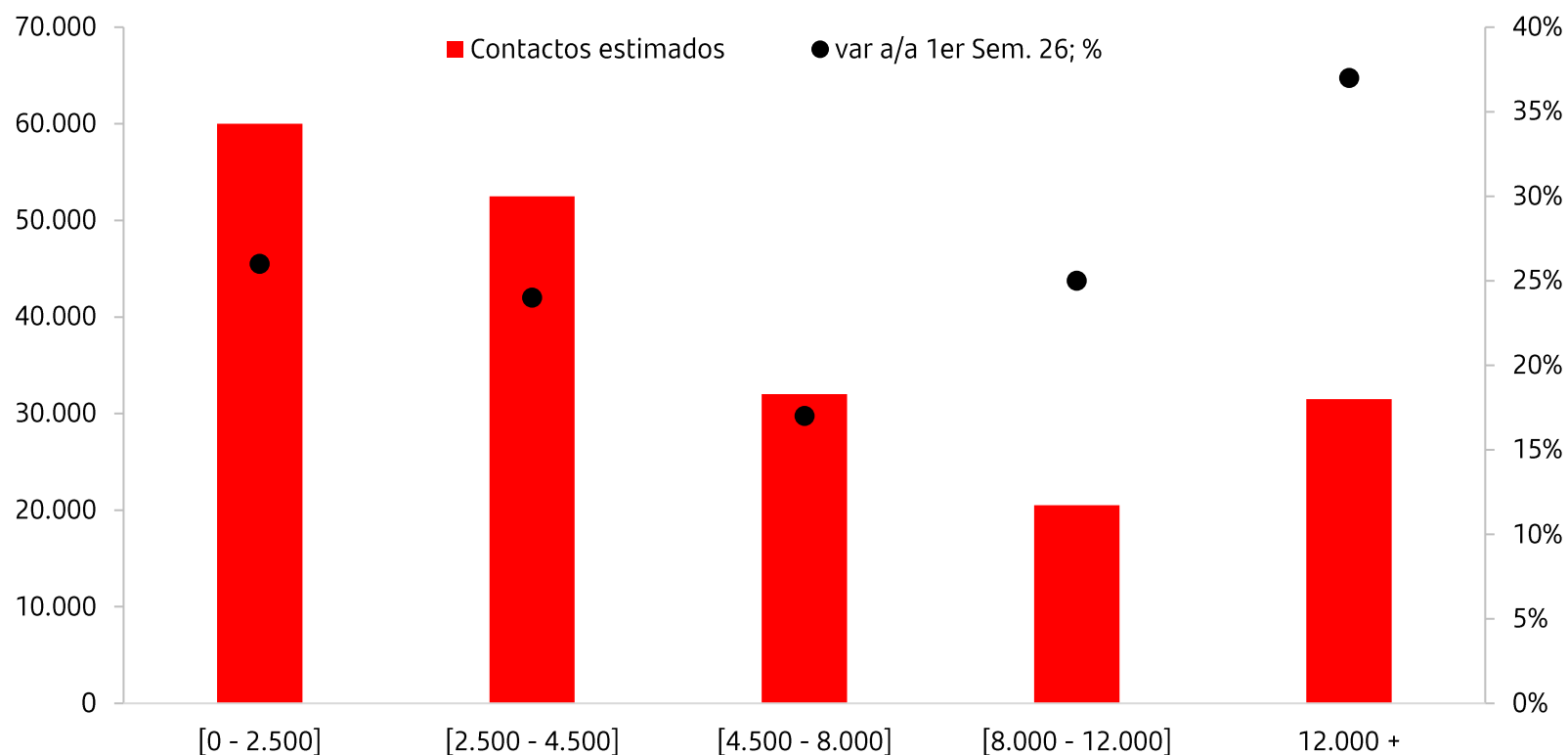


Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.



Contactos en todos los rangos de precio aumentan respecto del año pasado, pero la mayor concentración se da en menores de UF 4.500

Contactos por tramo de precios en UF



Fuentes: Portal Inmobiliario – Mercado Libre y Santander.



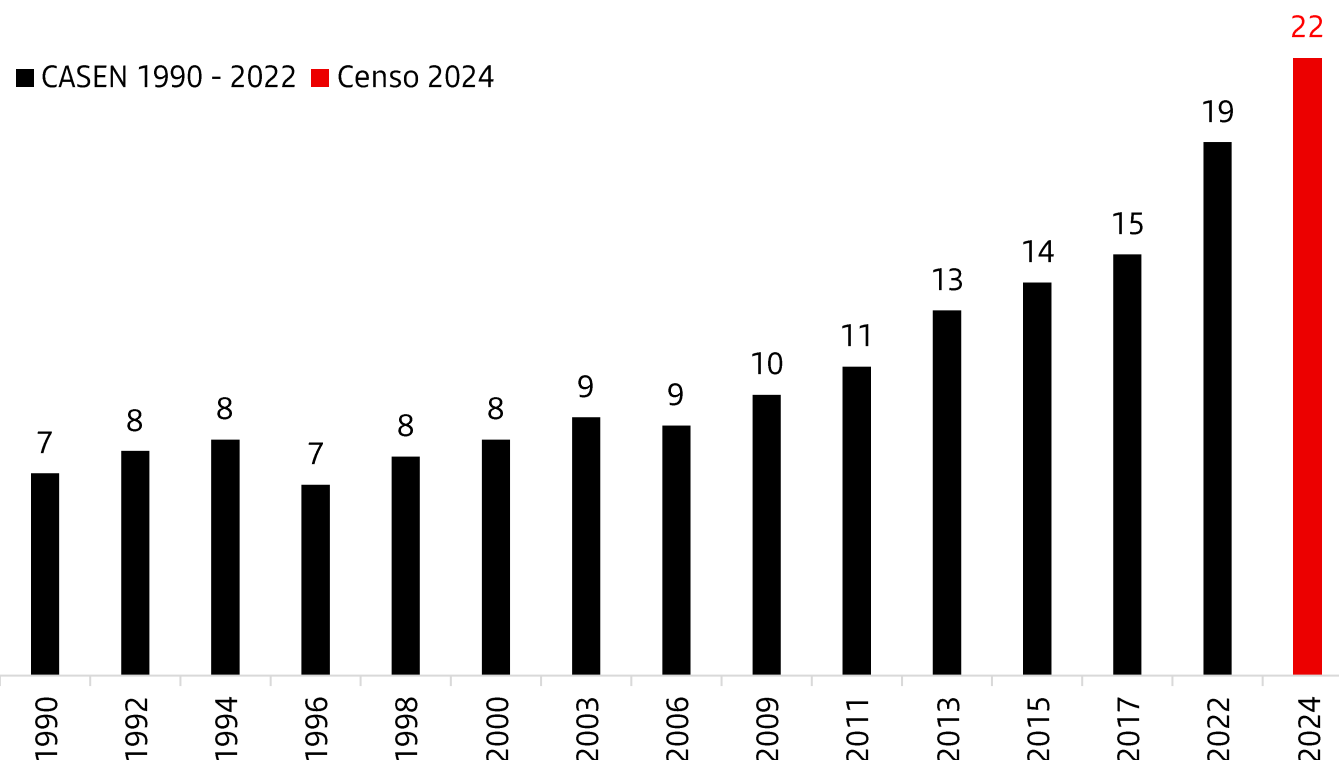
Desafíos

Santander

Estudios

La estructura de los hogares cambia: menor tamaño y mayor peso de hogares unipersonales

Aumenta la proporción de hogares unipersonales en el país (%)



EFH: Encuesta Financiera a Hogares realizada por el Banco Central de Chile.
Fuentes: Encuesta Financiera Hogares 2024 y Santander.

Demografía:

- El tamaño promedio del hogar cayó de 3,9 personas en 1992 a 2,8 en 2024, mientras los hogares unipersonales aumentaron de 8% a 22%, sobre todo en estratos bajos.

Envejecimiento:

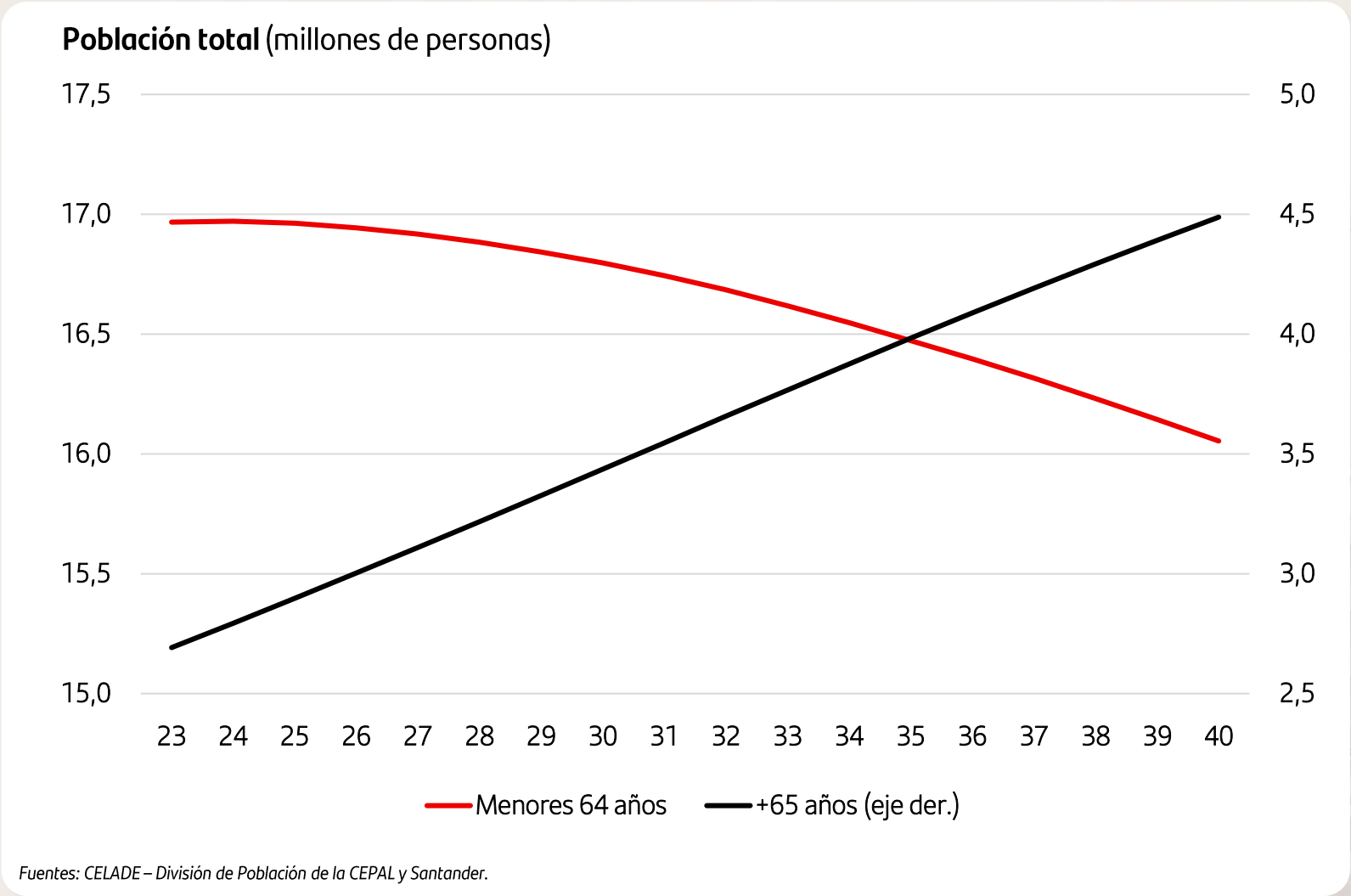
- Los hogares compuestos exclusivamente por personas de 65 años o más alcanzan 11,6%, versus 9,2% en 2017 y 4,3% en 1992.

Tenencia de vivienda:

- La propiedad de la vivienda pierde participación entre los hogares de ingresos medios y bajos. En el estrato 1 cae de 63% en 2017 a 52% en 2024.



El mercado tendrá que acomodarse a la nueva composición demográfica



Oficinas RM

El mercado entra en un nuevo ciclo, liderado por activos de mayor calidad.

Diagnóstico

- La recuperación se consolida en un contexto de baja nueva oferta. La demanda se mantiene positiva y la vacancia acumula tres trimestres de descenso, favoreciendo especialmente a edificios modernos y bien ubicados.

¿Qué muestran los números?

- La vacancia general cayó nuevamente en 2T26, con descensos tanto en Clase A como B.
- Demanda positiva y muy poca nueva oferta, favorecen activos de mejor calidad. La recuperación es selectiva.
- Las rentas Clase A se mantienen estables en torno a 0,55 UF/m², reflejando un mercado más favorable para activos de calidad.

Perspectivas

- La baja incorporación de oferta debería mantener presión descendente sobre la vacancia.
- La recuperación seguirá siendo selectiva: ubicación, estándar y eficiencia del edificio serán determinantes, ampliando la brecha frente a activos secundarios u obsoletos.

Fuentes: Santander en base a JLL.

Strip Centers

Demanda resiliente mantiene la vacancia moderada, pese al repunte de nueva oferta.



Diagnóstico

- Segmento defensivo y resiliente, apoyado en consumo de proximidad y servicios recurrentes. La vacancia continúa en niveles acotados, pese a la incorporación de nueva superficie.

¿Qué muestran los números?

- Ocupación mayor al 90%. Demanda positiva. La absorción supera a la producción y los precios se sostienen.

Perspectivas

- Mercado equilibrado, con sesgo favorable para activos consolidados. La demanda continúa absorbiendo nueva superficie, aunque el mayor *pipeline* debería moderar nuevas caídas de vacancia.

Fuentes: Santander en base a CBRE y Colliers.

Gracias

