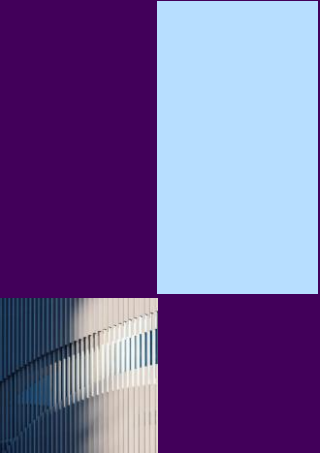




Reporte
Incoin
2Q
RM

REPORTE MERCADO INMOBILIARIO REGIÓN METROPOLITANA — 2° PERÍODO 2026



El 89% de las viviendas vendidas bajo las 4.000 UF correspondió a unidades con entrega inmediata.

4.863 Total Unidades Vendidas	+1,7% Var. Trimestral 2P2026 vs 1P2026	-4,5% Var. Anual 2P2026 vs 2P2025	84,9% Departamentos	15,1% Casas
--	---	--	-------------------------------	-----------------------

El segundo trimestre de 2026 cerró con **4.863 unidades vendidas en la Región Metropolitana**, lo que representa un crecimiento de **1,7%** respecto del trimestre anterior, reflejando una mejora en la actividad del mercado. No obstante, al comparar con igual período de 2025, las ventas registran una disminución anual de **4,5%**, lo que confirma que el sector aún no recupera los niveles de actividad observados el año pasado. Aun así, el avance trimestral da cuenta de una recuperación progresiva de la demanda y de un mayor dinamismo comercial.

- + Los **departamentos** mantienen su predominio con **85% de las ventas totales** (4.146 unidades).
- + Las **casas** representan el **15%** restante (717 unidades).
- + A diferencia de los departamentos, el mercado de **casas** acumula **una baja trimestral de -11,8%**, reflejando menor dinamismo en el segmento unifamiliar.
- + Por zona, **periferia lidera la recuperación**, que concentra el mayor volumen (39,6% del total), con un incremento trimestral de 3,4%. La zona Oriente tiene un alza trimestral más moderada de +0,4%, impulsado por comunas como La Reina, Ñuñoa y Vitacura. El Centro mantiene niveles estables con un alza trimestral de 0,8%.

En términos generales, los resultados del período reflejan una recuperación gradual del mercado, impulsada principalmente por la mejora en las condiciones de financiamiento hipotecario derivadas del subsidio a la tasa. Este escenario ha permitido acelerar la comercialización del stock disponible, especialmente en el segmento de departamentos.

Resultados por tipo de vivienda

Preferencia por departamentos

El mercado continúa mostrando una **alta concentración en el segmento de departamentos**, tendencia que responde tanto a la disponibilidad de oferta como a las preferencias de la demanda, orientadas principalmente hacia viviendas de menor valor, mejor localización y con entrega inmediata, segmento que concentra actualmente la mayor parte de la demanda efectiva, apoyada por lo incentivos estatales

En términos generales, los resultados del trimestre evidencian un mercado que comienza a consolidar su recuperación, con una demanda que continúa focalizándose en los segmentos de mayor accesibilidad.

Además de la preferencia por el tipo de vivienda, las unidades con valores de hasta **4.000 UF** concentraron cerca del **65% de las ventas** del período. De este segmento, más del **80% correspondió a viviendas con entrega inmediata**, comportamiento que refleja el interés de los compradores por acceder de forma inmediata a las mejores condiciones de financiamiento disponibles.

En este contexto, el **subsidio a la tasa hipotecaria** ha sido un factor determinante para dinamizar la demanda y acelerar la comercialización del stock disponible. De mantenerse esta tendencia, la reducción del inventario podría incentivar el ingreso de nuevos proyectos en la Región Metropolitana durante los próximos trimestres.

Un subsidio con efecto acotado

Este comportamiento sugiere que una parte importante de la demanda que postergó su decisión de compra durante los últimos años está **aprovechando las mejores condiciones de financiamiento y apoyos estatales**, como el subsidio a la tasa hipotecaria, para adquirir viviendas disponibles de forma inmediata.

En contraste, las **ventas de unidades en verde y en blanco presentan una composición distinta**. En ambos casos, aproximadamente el 55% de las unidades comercializadas corresponde a viviendas con valores superiores a 4.000 UF, evidenciando un perfil de comprador con un horizonte de inversión de mayor plazo. Esto responde a la expectativa de que, al momento de la entrega de los proyectos, las condiciones económicas y de financiamiento hipotecario sean más favorables, facilitando el acceso al crédito y la materialización de la compra.

Departamentos

Indicador	2P 2025	1P 2026	2P 2026	Var. Trim.	Var. Anual
Unidades vendidas	4.279	3.970	4.146	+4,4%	-3,11%
Participación en total	84,1%	83,0%	85,3%		

Los departamentos registran un alza trimestral de **+4,4%** en el 2P 2026, recuperando terreno respecto al 1P 2026, lo que indica estabilización del segmento. Este resultado responde principalmente a la comercialización de departamentos con valores inferiores a 4.000 UF, segmento que concentró cerca del 70% de las ventas del período.

Casas

Indicador	2P 2025	1P 2026	2P 2026	Var. Trim.	Var. Anual
Unidades vendidas	815	813	717	-11,8%	-12,0%
Participación en total	16,0%	17,0%	14,7%		

El mercado de casas muestra un comportamiento más débil: baja **-11,8% trimestral y -12,0% anual**. Las comunas de mayor volumen en casas corresponden a Colina, Lampa, Padre Hurtado, Buin, Puente Alto y Melipilla, todas en Periferia y Oriente. En casas la tendencia fue distinta, donde mas del 80% se concentró en unidades sobre 4000 UF.

El mercado de casas continúa mostrando un comportamiento más estable y orientado a un comprador final, con menor participación de inversionistas y una oferta considerablemente más acotada que el mercado de departamentos.

Resultados por Zona

ZONA	2P 2025	1P 2026	2P 2026	VAR TRIM (%)	VAR ANUAL (%)	PARTICIPACIÓN (%)
CENTRO	1445	1403	1414	0,8	-2,1	29,1%
ORIENTE	1467	1519	1525	0,4	4,0	31,4%
PERIFERIA	2182	1861	1924	3,4	-11,8	39,6%
TOTAL	5094	4783	4863	1,7	-4,5	

Zona Oriente: la de mejor desempeño anual.

La Zona Oriente registró un **crecimiento anual de 4,0%**, consolidándose como uno de los sectores con mejor desempeño durante el período. Comunas como La Reina (+9,1%), Ñuñoa (+5,4%) y Vitacura (+4,4%) contribuyeron a este resultado, reflejando un comportamiento favorable en sus niveles de venta. Por su parte, Ñuñoa se mantuvo como la comuna con mayor actividad de la zona, liderando las ventas con 567 unidades comercializadas y registrando un incremento trimestral de 5,4%.

El desempeño de la Zona Oriente responde principalmente a la comercialización de proyectos dirigidos a segmentos medios y medios-altos, favorecidos por una mayor estabilidad en las condiciones de financiamiento y por la mejora en el acceso al crédito hipotecario, factores que han impulsado la reactivación de la demanda en este segmento.

Zona Centro: estabilidad con señales mixtas.

La Zona Centro concentra el 29,1% de las ventas de la Región Metropolitana, con 1.414 unidades comercializadas, registrando una **disminución anual de -2,1%**. No obstante, respecto del período anterior, la zona muestra una recuperación de 0,8%, reflejando una estabilización de la demanda.

Santiago continúa liderando las ventas de la zona con 770 unidades, manteniendo un comportamiento estable respecto del período anterior (+1,4%). Asimismo, Conchalí (+2,6%), San Miguel (+1,8%) y Estación Central (+1,6%) registran incrementos en sus ventas, mientras que Quinta Normal y Recoleta mantienen un desempeño similar al del período anterior.

En conjunto, estos resultados sugieren que la Zona Centro comienza a consolidar una recuperación gradual, apoyada en una demanda estable y en la comercialización de proyectos ubicados en sectores con buena conectividad y acceso a servicios.

Zona Periferia: mayor volumen, pero con ajuste.

La Periferia concentra el 39,6% de las ventas de la Región Metropolitana, con 1.924 unidades comercializadas, consolidándose como el principal mercado de la región. Durante el período, **registró el mayor crecimiento trimestral (+3,4%)**, reflejando una recuperación impulsada por comunas con una amplia oferta de proyectos orientados a vivienda para primera residencia.

La Florida lidera las ventas de la zona con una participación de 32% del total de las unidades vendidas, y una variación trimestral de +20,3%. En términos de variación respecto del período anterior, destacan Maipú (+15,3%), Pudahuel (+15,4%) y Renca (+17,2%), mientras que Lampa mantiene un comportamiento estable (+0,7%).

El dinamismo observado confirma que la periferia continúa concentrando la mayor demanda por vivienda para primera residencia, impulsada por una mayor disponibilidad de proyectos dentro de los rangos de precio más demandados y por mejores condiciones de acceso al financiamiento.

Total RM
2Q por Comuna

UNIDADES VENDIDAS - TOTAL RM						
ZONA	COMUNAS	2P 2025	1P 2026	2P 2026	VAR TRIM (%)	VAR ANUAL (%)
CENTRO	CONCHALI	50	39	40	2,6	-20,0
	ESTACION CENTRAL	67	61	62	1,6	-7,5
	INDEPENDENCIA	98	98	99	1,0	1,0
	LA CISTERNA	227	239	236	-1,3	4,0
	LA GRANJA	15	6	4	-33,3	-73,3
	PEDRO AGUIRRE CERDA	1	0	0	-	-100,0
	QUINTA NORMAL	54	32	32	0,0	-40,7
	RECOLETA	8	16	16	0,0	100,0
	SAN JOAQUIN	94	96	97	1,0	3,2
	SAN MIGUEL	70	57	58	1,8	-17,1
	SANTIAGO	761	759	770	1,4	1,2
ORIENTE	COLINA	176	193	162	-16,1	-8,0
	LA REINA	20	22	24	9,1	20,0
	LAS CONDES	180	198	202	2,0	12,2
	LO BARNECHEA	66	77	75	-2,6	13,6
	MACUL	186	233	239	2,6	28,5
	ÑUÑO A	619	538	567	5,4	-8,4
	PEÑALOLEN	51	60	59	-1,7	15,7
	PROVIDENCIA	101	130	126	-3,1	24,8
PERIFERIA	VITACURA	68	68	71	4,4	4,4
	BUIN	99	88	80	-9,1	-19,2
	CERRILLOS	283	176	163	-7,4	-42,4
	HUECHURABA	143	139	138	-0,7	-3,5
	ISLA DE MAIPO	6	1	1	0,0	-83,3
	LA FLORIDA	626	517	622	20,3	-0,6
	LA PINTANA	64	50	49	-2,0	-23,4
	LAMPA	117	135	136	0,7	16,2
	LO PRADO	5	4	5	25,0	0,0
	MAIPU	109	72	83	15,3	-23,9
	MELIPILLA	21	61	23	-62,3	9,5
	PADRE HURTADO	140	133	121	-9,0	-13,6
	PEÑAFLO R	44	38	34	-10,5	-22,7
	PUDAHUEL	14	13	15	15,4	7,1
	PUENTE ALTO	100	130	137	5,4	37,0
	QUILICURA	119	94	106	12,8	-10,9
	RENCA	59	58	68	17,2	15,3
	SAN BERNARDO	233	152	143	-5,9	-38,6
	TOTAL	5094	4783	4863	1,7	-4,5

Casas
2Q por Comuna

UNIDADES VENDIDAS - CASAS						
ZONA	COMUNAS	2P 2025	1P 2026	2P 2026	VAR TRIM (%)	VAR ANUAL (%)
ORIENTE	COLINA	163	184	156	-15,2	-4,3
	LA REINA	7	7	6	-14,3	-14,3
	LAS CONDES	6	9	8	-11,1	33,3
	LO BARNECHEA	22	25	21	-16,0	-4,5
	ÑUÑO A	0	1	2	100,0	-
	PEÑALOLEN	15	21	18	-14,3	20,0
	PROVIDENCIA	3	1	1	0,0	-66,7
	VITACURA	0	1	1	0,0	-
PERIFERIA	BUIN	99	88	80	-9,1	-19,2
	CERRILLOS	9	6	6	0,0	-33,3
	HUECHURABA	2	1	1	0,0	-50,0
	ISLA DE MAIPO	6	1	1	0,0	-83,3
	LA FLORIDA	9	4	9	125,0	0,0
	LA PINTANA	12	2	2	0,0	-83,3
	LAMPA	111	110	107	-2,7	-3,6
	MAIPU	9	12	12	0,0	33,3
	MELIPILLA	21	61	23	-62,3	9,5
	PADRE HURTADO	97	103	95	-7,8	-2,1
	PEÑAFLO R	44	38	34	-10,5	-22,7
	PUDAHUEL	4	4	4	0,0	0,0
	PUENTE ALTO	63	81	79	-2,5	25,4
	QUILICURA	8	20	19	-5,0	137,5
	SAN BERNARDO	105	33	32	-3,0	-69,5
	TOTAL	815	813	717	-11,8	-12,0

Departamentos
2Q por Comuna

UNIDADES VENDIDAS - DEPARTAMENTOS						
ZONA	COMUNAS	2P 2025	1P 2026	2P 2026	VAR TRIM (%)	VAR ANUAL (%)
CENTRO	CONCHALI	50	39	40	2,6	-20,0
	ESTACION CENTRAL	67	61	62	1,6	-7,5
	INDEPENDENCIA	98	98	99	1,0	1,0
	LA CISTERNA	227	239	236	-1,3	4,0
	LA GRANJA	15	6	4	-33,3	-73,3
	PEDRO AGUIRRE CERDA	1	0	0	-	-100,0
	QUINTA NORMAL	54	32	32	0,0	-40,7
	RECOLETA	8	16	16	0,0	100,0
	SAN JOAQUIN	94	96	97	1,0	3,2
	SAN MIGUEL	70	57	58	1,8	-17,1
	SANTIAGO	761	759	770	1,4	1,2
ORIENTE	COLINA	13	9	6	-33,3	-53,8
	LA REINA	13	15	18	20,0	38,5
	LAS CONDES	174	189	194	2,6	11,5
	LO BARNECHEA	44	52	54	3,8	22,7
	MACUL	186	233	239	2,6	28,5
	ÑUÑO A	619	537	565	5,2	-8,7
	PEÑALOEN	36	39	41	5,1	13,9
	PROVIDENCIA	98	129	125	-3,1	27,6
	VITACURA	68	67	70	4,5	2,9
PERIFERIA	BUIN	0	0	0	-	-
	CERRILLOS	274	170	157	-7,6	-42,7
	HUECHURABA	141	138	137	-0,7	-2,8
	LA FLORIDA	617	513	613	19,5	-0,6
	LA PINTANA	52	48	47	-2,1	-9,6
	LAMPA	6	25	29	16,0	383,3
	LO PRADO	5	4	5	25,0	0,0
	MAIPU	100	60	71	18,3	-29,0
	PADRE HURTADO	43	30	26	-13,3	-39,5
	PUDAHUEL	10	9	11	22,2	10,0
	PUENTE ALTO	37	49	58	18,4	56,8
	QUILICURA	111	74	87	17,6	-21,6
	RENCA	59	58	68	17,2	15,3
	SAN BERNARDO	128	119	111	-6,7	-13,3
TOTAL		4.279	3.970	4.146	4,4	-3,11

Conclusiones y Perspectivas

Recuperación gradual del mercado

El **crecimiento de 1,7%** respecto del 1P 2026 confirma que el mercado continúa mostrando señales de recuperación, aunque las ventas aún se mantienen levemente por debajo de los niveles registrados en igual período del año anterior. Este desempeño sigue siendo impulsado principalmente por las viviendas con entrega inmediata y valores de hasta 4.000 UF, segmento donde se concentra la mayor parte de la demanda.

Mercado aún en recuperación: en términos anuales

La baja de -4,5% respecto al 2P 2025 es más pronunciada que en períodos previos, lo que indica que el mercado aún no logra estabilizarse completamente. El segmento de departamentos retrocede -3,11% en el año, y las casas caen -12,0%, evidenciando que el ajuste anual afecta a ambos tipos de vivienda. La demanda sigue concentrada en viviendas bajo 4.000 UF.

Departamentos: continúan siendo el motor

Concentran el 85,3% de las ventas y registran un crecimiento trimestral de 4,4%. Este comportamiento responde principalmente al dinamismo del segmento bajo las 4.000 UF y a la alta participación de unidades con entrega inmediata, favorecidas por las actuales condiciones de financiamiento.

Segundo Semestre: qué esperar?

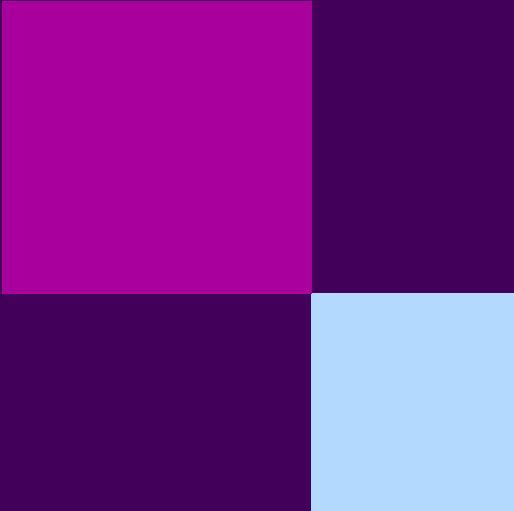
El mercado que avanza hacia una recuperación gradual, impulsado por:

- el mayor dinamismo del segmento de departamentos,
- la reactivación observada en la Zona Oriente,
- y la sostenida demanda por viviendas de menor valor.

Sin embargo, la consolidación de esta tendencia dependerá de la estabilidad de las tasas hipotecarias, la incorporación de nueva oferta, la continuidad de los incentivos destinados a facilitar el acceso a la vivienda y de una mejoría de la economía, especialmente en la generación de nuevos empleos.

Hoy, el principal desafío para acceder a una vivienda no radica únicamente en su precio, sino en la capacidad de financiamiento e ingresos de los hogares. En este contexto, el subsidio a la tasa hipotecaria ha sido un factor clave, al reducir el dividendo mensual y ampliar el acceso al crédito, permitiendo que más familias puedan concretar la compra de una vivienda.

Si las actuales condiciones de financiamiento se mantienen y continúa la reducción del stock disponible, es esperable que durante los próximos trimestres se reactive gradualmente el ingreso de nuevos proyectos, especialmente en los segmentos de mayor demanda.



tinsa

by Accumin

Rosario Norte 615, Las Condes
Santiago Oficina 1604
Las Condes - Chile

T: (56-2) 369 62900

info@tinsa.com.pe