

EL GASTO EN EL SEGMENTO HABITACIONAL PRIVADO, SIN SUBSIDIO, RETROCEDERÍA 8,3% ESTE AÑO

Inversión inmobiliaria 2025: Entre un nuevo freno por alto *stock* e impulso por bajas tasas

MARCO GUTIÉRREZ V.

Entre 2021 y 2023 se registró una merma de 35% en el ingreso de inversiones en este sector respecto del período 2017-2019, según la CBC, debido a las condiciones financieras y de la economía.

Las negativas cifras de ventas de viviendas, los permisos de construcción en mínimos históricos, los altos *stocks* de viviendas nuevas y la debilidad de la economía han mermado este año las inversiones inmobiliarias en Chile.

En 2025, la inversión en este sector se moverá entre un nuevo freno por alto inventario de casas y departamentos sin venderse —casi 105.000 unidades— y el impulso que podría generar la disminución de las tasas de interés a nivel internacional y de los créditos hipotecarios, vaticinaron diversos actores del rubro.

Sobre esto último, los más recientes datos del Banco Central indican que la tasa de interés para viviendas en septiembre se situó en 4,81%, la más baja observada este año.

Débil desempeño de la inversión

Según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), la inversión inmobiliaria en viviendas sin subsidio cerrará 2024 con una baja anual de 8,3% a 140,2 millones de UF.

En tanto, de acuerdo a cifras de la Corporación de Bienes de Capital (CBC), este año, la inversión inmobiliaria —vivienda, comercial y mixta— totalizará US\$ 2.582 millones, cifra apenas 1% mayor que la de 2023. Sin embargo, la proyección de la CBC para 2025 —con datos a ju-

nio que consideran también el próximo quinquenio— asciende a solo US\$ 1.754 millones, lo que sería una merma de 32% anual.

“Se observa que entre 2021 y 2023 hubo un 35% de menor ingreso de inversiones en el segmento respecto de 2017-2019. Esa menor reposición de proyectos, provocada principalmente por las condiciones de

mercado y financieras vividas en los últimos años, está afectando desfavorablemente las estimaciones de corto plazo para las inversiones en este sector”, comentó Orlando Castillo, gerente general de la CBC.

Entre los proyectos inmobiliarios más relevantes en marcha, según la CBC, se encuentra el Conjunto Armónico Atid, con

una inversión total de US\$ 325 millones, que aportaría unos US\$ 130 millones al período 2024-2028. Contempla la construcción de 10 edificios de 15 pisos de altura, que en total suman 974 departamentos en los terrenos del Instituto Hebreo en Lo Barnechea. La construcción se desarrollará entre mediados de 2026 y fines de 2031.



En el tercer trimestre de este año, en la Región Metropolitana se comercializaron 3.725 unidades —casas y departamentos—, lo que representó una disminución de 17,6% anual, según un informe de Colliers.

EN LOS GREMIOS DEL RUBRO ESTÁN PREOCUPADOS

POR EL EFECTO DE LA DÉBIL INVERSIÓN INMOBILIARIA EN EL EMPLEO DE LA CONSTRUCCIÓN, QUE TOTALIZÓ 729 MIL OCUPADOS EN JUNIO-AGOSTO, LEJOS DE LOS 802 MIL PUESTOS DEL ÚLTIMO PEAK DE FINES DE 2021 E INICIOS DE 2022.

Normalización esperada para el 2026

Alfredo Echavarría, presidente de la CChC, señaló que para la inversión inmobiliaria de 2025 “pronosticamos un avance muy moderado, explicado básicamente por la baja base de comparación de los últimos años y el proceso de normalización de las tasas de interés a largo plazo a nivel internacional. Sin embargo, persisten desafíos significativos: el gran *stock* de viviendas ya concluidas sin vender y el lento ritmo de ventas que continúa muy por debajo del promedio histórico”.

Echavarría añadió que la oferta disponible de viviendas actualmente ronda las 104.500 unidades, principalmente departamentos, cerca del 75% bajo las 4.000 UF. A la vez, alrededor del 40% de esas unidades está para entrega inmediata y el resto

llegará a esa condición en los próximos meses.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), afirmó que “vemos 2025 con cautela”. Añadió que “la actual velocidad de ventas no es suficiente para apuntalar un crecimiento relevante de la inversión en nuevos proyectos en el agregado. No prevemos una normalización del mercado antes de 2026 en términos de ventas e inversión”.

Sergio Correa, gerente inmobiliario de Colliers, comentó que “para 2025 el panorama de la inversión inmobiliaria presenta retos importantes, pero también oportunidades para aquellos que sepan identificar y capitalizar los cambios en el mercado. Si bien 2024 fue un año marcado por la contracción de las ventas y los permisos de construcción, la estabilización económica y un entorno financiero más predecible podrían abrir espacios para una recuperación gradual”.

En esa línea, Correa destacó que “uno de los factores que pueden influir positivamente en la inversión inmobiliaria será el ajuste de la política monetaria, que podría generar condiciones más favorables para el financiamiento”.

Por otra parte, en el sector inmobiliario residencial están a la espera de que el Gobierno apruebe un plan para reducir los dividendos en la compra de viviendas, lo que dinamizaría las ventas y reactivaría la construcción de nuevos proyectos.