

Sector inmobiliario en Chile: ¿Cómo y cuándo llegará la recuperación?



Por Vicente Ruz,
asociado senior
de Inversiones en
Greystar.

A pesar de que Chile ha mantenido históricamente indicadores económicos y demográficos sólidos, la industria inmobiliaria enfrenta un escenario desafiante. El alza en los costos de construcción, la incertidumbre en los permisos de construcción y las tasas de interés altas han impactado la venta de viviendas, con un aumento en desistimientos y una caída en la velocidad de venta a mínimos en más de una década. Como dato para dar cuenta de esto es que, según datos del INE, la superficie de permisos de edificación nuevos en la Región Metropolitana en 2024 fue el más bajo desde 1991, año en que se comenzó con la medición.

El mercado de renta residencial (multifamily) tampoco ha estado exento de dificultades. Hemos evidenciado que los arriendos han bajado en términos reales en muchas comunas, principalmente para lograr mantener las históricas altas ocupaciones sobre el 90%. Sin embargo, este tipo de activo sigue despertando interés entre inversionistas, como se evidencia en compras de carteras importantes estos últimos meses, como por ejemplo la que realizó Santander Asset Management por 2.000 unidades a un fondo ligado a Atacama Invest, que probablemente ven este tipo de activo como un refugio a la inversión y con mucho potencial para los próximos años, pero ligado fuertemente al potencial crecimiento económico del país.

¿Qué nos muestra la evidencia internacional en mercados más maduros? En general al observar las curvas de rentabilidad por industria, el multifamily ha sido el tipo de activo que más rápido se recupera post crisis económicas, comparado

por ejemplo a las oficinas o el comercio. En paralelo y mirando el mercado local, durante los últimos 20 años, el porcentaje de viviendas en arriendo en Chile se ha duplicado, acercándose a un 30% del total. Este crecimiento impulsó la expansión del multifamily, que ya contaba con casi 200 edificios y más de 45.000 departamentos en arriendo a fines de 2024. A diferencia del arriendo tradicional, este modelo permite una gestión centralizada y servicios optimizados para los arrendatarios, con proyectos que ofrecen espacios comunes superiores y mayor capacidad de adaptación a las necesidades del mercado. A pesar de su expansión, el multifamily aún representa menos del 4% del total de viviendas en arriendo en Chile, lo que sugiere un gran potencial de crecimiento.

Hoy el mercado inmobiliario presenta un alto nivel de stock de vivienda nueva, lo que junto a tasas de interés que tuvieron su disminución, hacen que la recuperación pueda aplazarse uno o dos años, siendo más factible ver una mejora real más para fines del próximo año. Hoy vemos con mejores ojos el mercado dado que durante los últimos cuatro trimestres se han mantenido las ocupaciones sobre el 92% con precios reales relativamente estables, lo que podría indicar que los precios deberían empezar a recuperar terreno. Este optimismo estará sin duda ligado a las medidas que pueda tomar el gobierno para incentivar la inversión y potenciar el crecimiento económico junto al empleo durante los próximos años, dando mayores certezas y abriendo la puerta para que Chile pueda retomar su rumbo.