

# Transformación inmobiliaria: De la tormenta perfecta a nuevas oportunidades



**Vicente Ruz, asociado senior de inversiones en Greystar.**

**H**emos sido testigos de la emergencia de una nueva dinámica en el sector inmobiliario, que ha logrado enfrentar con éxito una serie de desafíos que anteriormente parecían insuperables. Esta evolución ha convertido antiguas dificultades en oportunidades de ser analizadas.

Resulta evidente que la llamada "tormenta perfecta" ha dado lugar a una nueva perspectiva, donde la permisología y la incertidumbre afecta de manera clara al rubro de la construcción (+400 días en al-

gunas municipalidades del país). En este sentido, el mercado inmobiliario es un termómetro de la economía actual, ya que genera gran cantidad de trabajo y dinamiza la economía.

Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en el trimestre móvil diciembre-febrero de 2024, el sector construcción registró 744 mil trabajadores ocupados, y con las quiebras se han visto en obligación de prescindir de gente, con cada día menos permisos aprobados y obras nuevas por comenzar. Creemos que esta situación urge a que el ejecutivo implemente un plan a nivel nacional para dar agilidad y claridad en los permisos.

Considerando que la vivienda es esencial para todas las familias, es crucial proporcionar a las empresas las herramientas necesarias para que puedan ofrecer hogares de calidad. La escasez de ellos ha llevado a un aumento en los precios de las unidades en venta, lo cual ha generado un fenómeno interesante: un incremento en la renovación continua

de contratos de arrendamiento en los edificios multifamily, que los convierte en una opción inmobiliaria en crecimiento. De hecho, según un estudio de Colliers, este trimestre se observa un aumento anual del 3% en el precio promedio por metro cuadrado, alcanzando 0,282 UF.

Esta tendencia encuentra su origen en una correlación clara: el endurecimiento de las restricciones hipotecarias está directamente vinculado con la disminución en la propensión a la compra de viviendas. Este escenario impulsa al alza el mercado de arriendo, posicionándolo como un refugio en un sector inmobiliario que demuestra una resiliencia notable frente a los vaivenes del mercado.

Es crucial reconocer que nos encontramos en una época de transición, donde los multifamily están liderando una nueva forma de concebir la vida residencial. En este contexto, el arriendo se presenta como una solución eficaz para abordar la creciente demanda inmobiliaria.