

La inversión inmobiliaria en turismo termina otro año sin levantar cabeza

■ El catastro de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo (CNC) sigue en su menor ritmo desde 1994.

POR CATALINA VERGARA

Malas señales para la inversión dejó 2024. Así se desprende del catastro de inversión del sector turístico e inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos que elabora la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo (CNC), el que alcanzó un monto de US\$ 381 millones a junio del año pasado, su menor monto registrado desde 1994.

El resultado representa una baja

de 27% respecto de igual período de 2023 y una caída de 13,4% en comparación con diciembre de dicho ejercicio.

El reporte incluye proyectos en ejecución y estudio por un valor igual o superior a US\$ 3 millones a lo largo del país.

Según consignó la CNC, entre diciembre de 2023 y junio de 2024 salieron del registro tres proyectos de inversión por un total de US\$ 95 millones, monto que fue en su totalidad ejecutado.

La inversión total verificada a junio de 2024 (US\$ 381 millones) incluye también los proyectos originados en mediciones anteriores que se encuentran en ejecución, pero aún no están concluidos, o que se mantienen en etapa de estudio.

Pese a que aún no están las cifras correspondientes al segundo semestre de 2024, la gerenta de estudios de la CNC, Bernardita

Silva, planteó que no se vio un mayor movimiento en proyectos de inversión de más de US\$ 3 millones, lo que hace prever que al cierre del año el catastro se mantendrá en niveles similares y hasta menores.

Eso sí, la economista pone una nota de optimismo hacia adelante. "Se han visto iniciativas públicas para mejorar la infraestructura y fortalecer la red aeroportuaria en



Zurich AGF saca al pizarrón los siete factores que determinarán los planes de inversión este 2025

■ Un complejo e incierto escenario externo, sumado a una inflación local aún sobre la meta y una política monetaria con poco espacio para recortes serán algunos de los factores que podrían incidir, según el análisis de Diego Valda.

El año 2025 podría exhibir un repunte de la inversión luego de dos años de caídas consecutivas. En su último Informe de Política Monetaria (IPoM), el Banco Central previó que la formación bruta de capital fijo (FBCF) presentará un alza anual de 3,6%.

Y, en esta dinámica, serán siete las claves a tener en cuenta. Según el análisis del jefe de estrategia y economía para Latam de Zurich AGF, Diego Valda, la primera es el contexto global y las tensiones comerciales que escalarían con el Gobierno de Donald Trump.

Las expectativas de una mejor dinámica económica en Estados Unidos más la implementación de aranceles, impulsarían a la inflación el 2025, lo cual, a su vez, condicionaría el ciclo de recortes de tasas por parte de la Reserva Federal.

En definitiva, las posibles medidas de Trump "de alguna manera van a desacelerar el flujo comercial mundial", explicó Valda.

Otro hito que afectaría la inversión es el desempeño de los mercados financieros. Cuando el candidato republicano fue electo los activos locales reaccio-

narón negativamente y con alta volatilidad. Frente a una mayor incertidumbre global, es probable seguir viendo reacciones importantes en los mercados financieros y altos niveles de volatilidad, lo cual puede impactar, por ejemplo, en el precio de materias primas.

Justamente, el tercer punto del reporte apunta a los *commodities*. En 2024 el comercio exterior fue el principal impulsor de la actividad económica, beneficiándose de la atractiva cotización del cobre, lo que llevó a un superávit en la balanza comercial, una mejor recaudación de impuestos y mejores términos de intercambio, soplando a favor de Chile. Pero en 2025, dadas las tensiones comerciales y una economía china más débil, Valda prevé que se frenaría la demanda de *commodities*, lo cual puede afectar a la inversión en el país.

Por el lado local, la inflación será uno de los factores determinantes. Afectada por una mayor volatilidad, se ha evidenciado una desviación en la convergencia de la inflación hacia la meta de inflación del Banco Central, establecida en 3%, y se espera que se mantenga sobre ese

nivel durante todo el curso del año.

En línea con aquel hito, está la política monetaria. Este es probablemente el factor que tendrá un mayor impacto en la inversión en Chile en 2025, dijo Valda.

Para que el Banco Central pueda continuar recortando su tipo rector -hoy en 5%- será crucial la continuación del ciclo de recortes por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, algo que de momento, es un panorama incierto.

"Anticipamos que es probable que el Banco Central se vea obligado a pausar el ciclo de recortes, lo cual no sería beneficioso para la inversión", señaló el economista.

Pero no solo afectará la política monetaria, sino que también la política fiscal. Se espera que el balance fiscal de Chile se deteriore, con un déficit del gobierno general cercano al 2,5% del PIB para 2025. Ello podría desincentivar la inversión empresarial.

Por último, está el factor actividad. En Zurich AGF esperan que la economía continúe expandiéndose este año, pero advierten que será a un ritmo menor en comparación a 2024.





el país, mejorando la conectividad y potenciando el turismo, así como también inversiones privadas, que se espera contribuyan a dinamizar el sector y atraigan nuevas inversiones en el futuro cercano”, dijo.

Los distintos ámbitos

El sector hotelero lidera la inversión con un 67% del monto total catastrado a junio de 2024 y el 33% restante lo conforman otros proyectos de turismo, entre los que se incluyen centros de eventos, parques, centros gastronómicos, entre otros.

La inversión hotelera alcanzó US\$ 256 millones con una baja de 25,2% respecto a junio de 2023 y cayendo 1,5% respecto de diciembre del mismo año. Del total de la inversión hotelera, un 80% se encontraba en etapa de ejecución y el resto en estudio.

Por su parte, el sector inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos alcanzó una nula inversión a junio de 2024.

Los otros proyectos de turismo, que representan el 33% de la inversión total, contabilizaron inversiones por US\$ 125 millones a junio de 2024 con un alza anual y semestral de 4,2%, pero donde solo un 4% de este monto se encuentra en etapa de ejecución, mientras que el resto está aún en estudio.

RM lidera en regiones

A nivel regional, la inversión turística inmobiliaria se concentra en la Región Metropolitana con un monto de US\$ 268 millones a junio de 2024, representando un 70% del total, con una baja de 10,7% frente al mismo periodo del año previo y un 2,3% superior a lo registrado en diciembre de 2023. Un 49% del monto de inversión catastrado en la RM se encontraba aún en etapa de estudio.

Luego, Los Ríos y Los Lagos se llevan el 5% del total y un monto de US\$ 20 millones, y los proyectos multiregionales (planes de grupos



BERNARDITA SILVA,
GERENTA DE ESTUDIOS DE
LA CNC.

“Se han visto iniciativas públicas para mejorar la infraestructura y fortalecer la red aeroportuaria en el país, mejorando la conectividad y potenciando el turismo, así como también inversiones privadas, que se espera contribuyan a dinamizar el sector”.

hoteleros que se realizan en más de una región), contabilizados en US\$ 93 millones a junio de 2024, representan un 25% del total y experimentaron una baja de 29,6% respecto a igual periodo de 2023.

Ante esto, desde la CNC calificaron los resultados como “preocupantes” y afirmaron que estos “reflejan un sector afectado por la incertidumbre económica y la falta de estímulos claros”.