

## OPINIÓN

**Cristián Martínez**

*Ingeniero Comercial, Magister en Administración de Empresas de IEDE y Master de Administración de Empresas en la Universidad de Lleida*



### Caída en ventas de parcelas en Chile: ¿Solo factor pandemia?

Los cambios sociales y económicos posteriores a la pandemia han impactado al mercado inmobiliario rural. Los números muestran que las solicitudes de parcelaciones han experimentado una caída del 30% en agosto de 2024, retrocediendo a niveles similares a los previos a la crisis sanitaria.

Las promociones estaban en todos lados: televisión, redes sociales, etc. Y es que el boom inmobiliario gestado durante la pandemia, cuando el confinamiento disparó la búsqueda de espacios más amplios, hoy parece desvanecerse. Lo que en algún minuto generó el impulso de los llamados “nómadas digitales”, que veían en el teletrabajo la posibilidad de una vida más libre, comienza a transformarse nuevamente en una quimera ante la nueva realidad laboral.

Las empresas han comenzado a revertir la tendencia del trabajo remoto, tan famoso durante la pandemia, por el modelo híbrido y el retorno progresivo a la presencialidad, lo que ha modificado las expectativas de quienes apostaron por alejarse de los centros urbanos y optar por la tranquilidad del campo, en zonas lejanas donde solo con una conexión a internet, el ítem trabajo quedaba resuelto.

Hoy, por el contrario, en las empresas está la creciente necesidad de poder generar sinergias y mantener la conexión cara a cara.

Eso sí, junto a lo anterior, la intervención gubernamental ha sido otro factor

determinante para que la baja se baja incrementando. El Ministerio de Agricultura, a través del SAG, ha implementado restricciones significativas. La nueva normativa establece un tamaño mínimo de 5000 metros cuadrados para las subdivisiones, limitando drásticamente las opciones de parcelación y encareciendo el mercado.

La inflación ha jugado también un papel importante. Por ejemplo, lo que antes costaba 10, hoy requiere una inversión de 30, reduciendo dramáticamente la capacidad adquisitiva de potenciales compradores. Este incremento, combinado con las nuevas regulaciones, ha generado un escenario poco favorable para el mercado de parcelas.

Desde su punto máximo en 2022, el mercado ha experimentado una contracción superior al 50%. Las parcelas que antes representaban libertad, hoy son percibidas como un activo cada vez más complejo y costoso.

Salvo un escenario extraordinario similar a la pandemia, todo apunta a que el mercado continuará a la baja. Los compradores han comenzado a reevaluar sus prioridades, priorizando la cercanía a las oportunidades laborales por sobre el ideal de espacios amplios y alejados.

Lo que alguna vez pareció ser una tendencia irreversible hoy no es más que un espejismo, dadas las circunstancias mencionadas. Solo queda ver si es que hay otro fenómeno que pueda hacer repuntar este mercado.