

## ¿REPUNTE O ESTANCAMIENTO? ANÁLISIS del Catastro de Inversión en Chile 2024-2028



**Josefina Koljatic**  
Analista de Inversiones

Las proyecciones de inversión en Chile no son alentadoras, lo cual se refleja en el catastro de inversión preparado por la Corporación de Bienes de Capital (CBC).

Si bien las perspectivas para 2025 mejoran respecto a 2024, hay que tomar estas cifras con cautela. Este catastro, que toma en consideración todos los proyectos con gasto en construcción con cronograma definido para los siguientes cinco años, se ha quedado estancado en stocks de inversión de tamaño medio o bajo. Para el quinquenio 2024-2028, a junio del 2024, se alcanza un monto en torno a US\$62 mil millones, impulsado principalmente por minería y obras públicas. Como inver-

Chile enfrenta un panorama de inversión incierto para el próximo quinquenio, según datos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC). Aunque se proyecta un leve incremento para 2025, impulsado por la minería y las obras públicas, los sectores no mineros, como el inmobiliario, presentan cifras históricamente bajas.

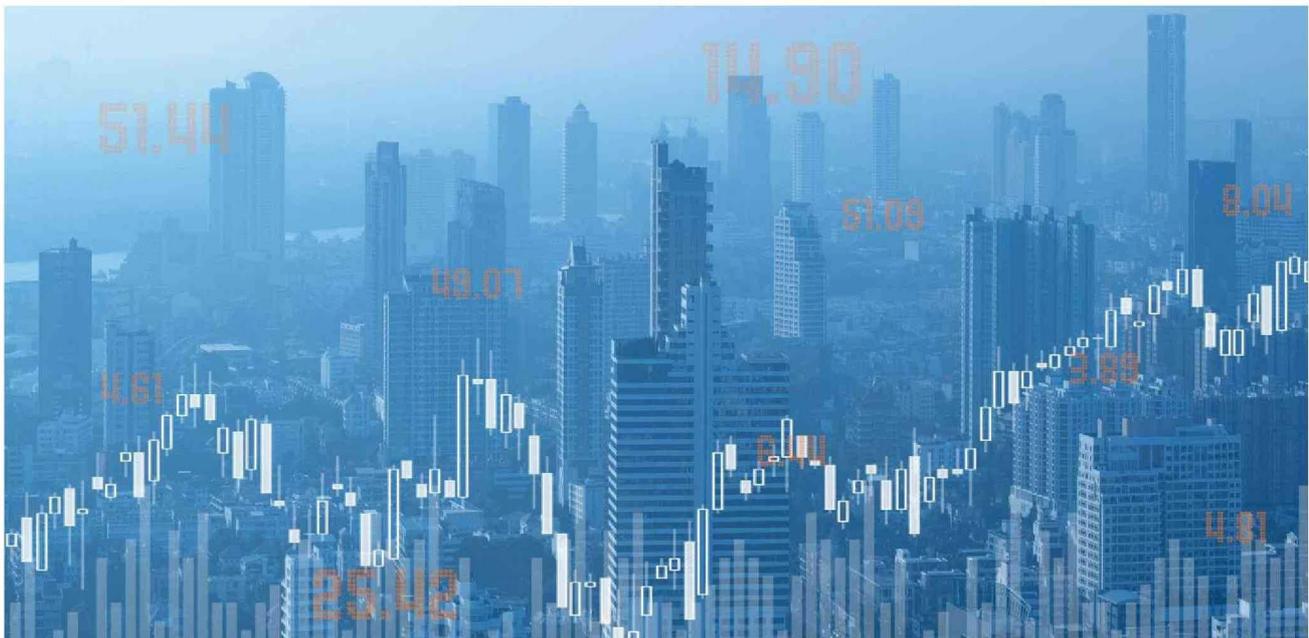
sión anual para el 2025, se estima una inversión cercana a US\$17 mil millones, algo por sobre el 2024. Estas cifras, al igual que el catastro quinquenal, son impulsadas por el actual precio del cobre y el alto dinamismo en obras públicas. Dentro de los sectores que muestran un bajo dinamismo, se encuentra el rubro inmobiliario, con perspectivas

de inversión históricamente bajas (US \$1.755 mil millones para 2025). Con todo, cabe destacar que las estimaciones para 2025 aún tienen espacio para crecer, debido a los proyectos que ingresen durante el año.

Por más que el 2025 tenga mejores perspectivas que el 2024, no es un año

de alta inversión. Si analizamos la formación bruta de capital fijo de minería y el resto de los sectores como porcentaje del PIB, minería se encontraba en 6,5% en 2023, siendo en 2012 sobre el 7,5%, mientras que el componente no minero ha tenido una constante tendencia decreciente, pasando de 21% en 2009 a 17% en 2023. Esto confirma el deterioro que tiene la inversión en comparación al crecimiento y tamaño de la economía. El crecimiento estancado y una permiosología más compleja e impredecible hacen de Chile un país que no ha repuntado en apetito para invertir.

Otro factor que afecta al sector es la trayectoria de política monetaria. Hay que considerar que el rubro in-



mobiliario es un negocio financiero, donde las tasas de interés base (más los correspondientes spreads de riesgo de crédito) juegan un rol primordial. Por su lado, el sector construcción, aunque muy ligado, agrega factores adicionales a la ecuación: las presiones sobre costos de mano de obra e insumos ponen una cuota extra de presión.

De esta forma, ambos dependen fuertemente del apetito de la banca por generar nuevas colocaciones, lo que se recoge trimestralmente en la encuesta de condiciones de crédito que publica el Banco Central. Esto muestra que, si bien las condiciones de otorgamiento de créditos no se han hecho más estrictas, no ha habido un relajamiento significativo. A esto se suma una demanda por créditos por parte de las empresas que se mantiene débil.

## *"La inversión proyectada para el quinquenio 2024-2028 se mantiene en un nivel medio-bajo, impulsada principalmente por el dinamismo de la minería y las obras públicas"*

Además de lo anterior, dentro del ciclo de normalización de la tasa de interés de política monetaria iniciado a mediados del 2023, las tasas de interés relevantes para el sector se estabilizaron en sus actuales niveles desde principios de 2024, por lo que, dentro de las decisiones de inversión, esa variable clave ya habría alcanzado su nuevo régimen. Solo restaría ver el efecto de los escasos recortes que quedan para principios de 2025, lo que podría aliviar de manera adicional el financiamiento de más corto plazo que se requiera. Queda por monitorear si la

estabilización de las condiciones financieras significó un impulso para las ventas inmobiliarias habitacionales y por ende un respiro, por ejemplo, para el alto stock de unidades para la venta (los meses para agotar oferta a marzo de 2024 llega a los 32 a nivel nacional, cifra muy por sobre su rango de equilibrio de entre 14 a 20 meses).

El sector enfrenta además riesgos geopolíticos, especialmente en Medio Oriente, que podrían aumentar el precio de la energía y, por ende, los costos de construcción. En Chile, los costos de cons-

trucción son una porción relevante de los costos totales, siendo la energía una proporción menor de estos.

Un aumento del precio del petróleo implicaría mayores costos de fletes marítimos, aumentando el costo de importación de los materiales de construcción. También los precios de los materiales aumentan por una depreciación del peso chileno, que debiera responder a las mayores tensiones geopolíticas. Estos riesgos pueden ser mitigados por las empresas al traspasar estos riesgos a sus clientes (a los demandantes de proyectos), mediante cláusulas en sus contratos. Sin embargo, de mantenerse estos shocks por un tiempo prolongado, es indudable que afectaría la dinámica del mercado en su conjunto. **N&C**

Comenta en  