



Se desembolsarían US\$ 2.198 millones en 2025, según un catastro de la Corporación de Bienes de Capital:

Inversión inmobiliaria registrará caída de 23% este año en medio de debilidad en viviendas

La industria afirma que mientras el *stock* de casas y departamentos que sigue sin venderse siga alto, no se activarán nuevas obras. Piden agilizar medidas que abaraten el financiamiento hipotecario y que se impulse el crecimiento económico.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La industria inmobiliaria sigue con el freno de mano activado. El alto *stock* de viviendas nuevas sin vender, la débil demanda de propiedades en medio de una economía débil, dificultades de las personas para acceder a créditos hipotecarios y tasas más altas que hace unos años, inhiben a los desarrolladores en avanzar con nuevos proyectos.

En este escenario, la inversión inmobiliaria registrará en 2025 una fuerte caída de 23% anual, totalizando US\$ 2.198 millones. Esa cifra se sitúa por debajo del promedio móvil anual de los últimos cinco años de US\$ 2.573 millones.

Así lo revela el último reporte trimestral de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) que analizó la inversión inmobiliaria en Chile para el período 2024-2028. Esto, sobre la base de antecedentes disponibles al cuarto trimestre del año pasado, que incluyen iniciativas con cronogramas definidos, en fases de ingeniería conceptual, básica, de detalle, construcción y terminadas en el ejercicio en curso, cuya inversión total es igual o superior a US\$ 15 millones.

Las causas

“La estimación para 2025 responde a un cierto rezago en la incorporación de nuevos desarrollos

en el sector, comparado con los rubros que encabezan la recuperación de la inversión, como son minería y energía”, comentó Orlando Castillo, gerente general de la CBC.

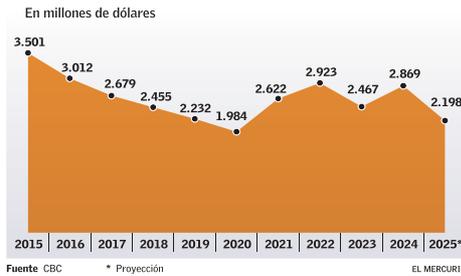
Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), afirmó que “mientras no haya un repunte significativo de la demanda, la respuesta natural de la industria es una contención en el ingreso de nuevos proyectos hasta que el *stock* disponible baje. Por eso vemos un catastro de proyectos menos nutrido, solicitudes de permisos de edificación en mínimos históricos e inicios de obras más limitados”.

Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el *stock* de viviendas que aún no se vende sigue en 105.000 unidades a nivel nacional. De acuerdo a la CBC, desde 2022, el inventario en la Región Metropolitana se mantiene en máximos históricos, alcanzando 67.435 unidades disponibles.

En 2025, la venta de viviendas nuevas exhibiría un crecimiento en torno a 7% anual, lo que implica que se comercializarían algo más de 41.800 unidades. Ese volumen, de todos modos, está lejos de las 58.000 unidades que se vendían en promedio en las dos últimas décadas, según cifras de la CChC.

Pablo Ivelic, gerente general

Evolución anual de la inversión inmobiliaria en Chile



de Echeverría Izquierdo, señaló que “es razonable en términos de mercado observar una caída en la inversión inmobiliaria en 2025. Mientras se mantenga el alto nivel de *stock* es difícil pensar que los distintos actores, en particular los medianos y pequeños, se aventuren o puedan iniciar obras”. Sobre la compañía indicó que “tenemos planificado mantenernos activos, pero con un volumen bajo en Chile, con el inicio de uno o dos proyectos en el año, y mantener o incluso aumentar el volumen de proyectos en Perú, donde la situación de mercado no presenta las complejidades de nuestro

país”.

Recetas para reactivar

Ivelic sostuvo que “lo que mantiene debilitada la demanda son factores de arrastre asociados al encarecimiento de los proyectos por alzas de costos, la permisología, tasas altas, fragilidad en el empleo e ingresos familiares desacoplados con el alza de la inflación. Por lo mismo urgen medidas para dinamizar el mercado y una agenda proinversión que permita retomar el crecimiento”.

El director ejecutivo de la ADI afirmó que “la inversión solo re-



puntará una vez que se reduzca el *stock* sin vender. Esto ocurrirá de manera gradual considerando el ritmo de ventas que actualmente observamos, perspectiva que naturalmente mejoraría en la medida en que la demanda se vigorece”. Esto último, añadió, “depende, en lo fundamental, de la evolución de los salarios reales y de mejoras en el mercado laboral, pero puede ser atizado por medidas más inmediatas que abaraten el financiamiento, complementadas por otras que incentiven la compra de viviendas”.

En ese sentido, Razmilic recordó que está la iniciativa del Gobierno que busca reducir —vía un subsidio— las tasas de interés, proyecto que inicia su discusión hoy lunes en la Cámara de Diputados. A la vez, planteó “la implementación de incentivos tributarios que realmente muevan la aguja en esta área”.

Orlando Castillo señaló que “el crecimiento económico, el acceso al crédito y las bajas tasas

de interés son factores clave que, en general, influyen de manera significativa en este segmento”.

El quinquenio

El informe de la CBC indica que la inversión sectorial a cinco años suma US\$ 7.229 millones, correspondientes a 234 iniciativas. En comparación con el trimestre anterior —a septiembre—, ese monto registró un aumento nominal del 13,5%, impulsado por la incorporación de 17 nuevos proyectos. Esta variación se concentra en 2024-2026.

La Región Metropolitana lidera respecto de la inversión total a materializar para el quinquenio, aglutinando 67,4% del nivel nacional con 133 proyectos y US\$ 4.874 millones. La comuna de Las Condes alcanza la cifra más alta de dicho período, con US\$ 658 millones y 12 proyectos, concentrando 13,5% del monto de la capital, prioritariamente, con carácter no habitacional.