

La columna de...

SERGIO NOVOA,
GERENTE GENERAL DE BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS

El desafío del sector inmobiliario es equilibrar prudencia y visión de largo plazo

En el mercado inmobiliario existe una verdad que rara vez se menciona: las decisiones de inversión no solo dependen de tasas de interés o demanda por vivienda. También dependen de algo mucho más difícil de medir: la confianza.

Y la confianza es extremadamente sensible a la incertidumbre global.

La reciente escalada de tensiones entre Estados Unidos e Irán vuelve a recordarnos hasta qué punto conflictos que ocurren a miles de kilómetros pueden terminar afectando decisiones de inversión en mercados tan lejanos como el chileno.

A primera vista podría parecer que un conflicto en Medio Oriente tiene poco que ver con el desarrollo inmobiliario en Chile. Pero en un mundo interconectado, los impactos se transmiten rápidamente a través de variables clave: el precio del petróleo, la volatilidad financiera y el costo del financiamiento.

Si el conflicto escala, el primer efecto suele aparecer en el mercado energético. Un aumento del precio del petróleo encarece los combustibles, el transporte y los procesos productivos. En la construcción, donde los materiales, la logística y la energía representan una parte significativa de los costos, este efecto puede trasladarse rápidamente a los presupuestos de los proyectos.

Pero el impacto más relevante probablemente no sea el costo de los materiales, sino el clima de inversión.

Los proyectos inmobiliarios, especialmente los de mayor escala, dependen de decisiones de inversión que se planifican a varios años. Cuando el escenario internacional se vuelve más incierto, los inversionistas tienden a adoptar una posición de mayor cautela. No necesariamente cancelan proyectos, pero sí postergan decisiones o revisan sus evaluaciones de riesgo.

En Chile, esto podría sentirse especialmente en proyectos vinculados a inversión extranjera o a grandes desarrollos comerciales, como edificios de oficinas, centros comerciales o proyectos mixtos. Estos desarrollos suelen depender más de capital internacional y, por lo tanto, son más sensibles a la volatilidad global.

Dicho de otra manera: cuando el mundo se vuelve incierto, el capital se vuelve más prudente.

Eso no significa que el mercado inmobiliario chileno enfrente un impacto estructural. La demanda por vivienda, el crecimiento urbano y las necesidades habitacionales siguen siendo factores fundamentales que sostienen la actividad del sector.

Sin embargo, sí implica que el mercado debe prepararse para convivir con episodios de volatilidad que ya no son excepcionales, sino cada vez más frecuentes.

La globalización ha traído enormes oportunidades para economías abiertas como la chilena, pero también ha aumentado nuestra exposición a eventos que ocurren lejos de nuestras fronteras.

Por eso, más que reaccionar con alarma frente a cada tensión geopolítica, el desafío del sector inmobiliario es mantener una mirada estratégica. Entender que los ciclos de incertidumbre internacional son parte del entorno actual y que la clave está en gestionar el riesgo sin perder de vista las oportunidades de largo plazo.

Porque al final, en mercados como el inmobiliario, las decisiones no se toman solo en función del presente, sino de la confianza en el futuro.