



El péndulo comienza a girar

● Tras una década de vientos en contra, con alzas tributarias, burocracia y el recorte del DFL2, hace unos días surgieron señales que, leídas en conjunto, marcan un cambio de tendencia para el sector inmobiliario chileno.

En el frente tributario, el Proyecto de Ley de Reconstrucción propone rebajas impositivas a empresas. Es un paso correcto, aunque su éxito dependerá de la implementación y de resistir la presión por el costo fiscal.

En lo que se refiere al resurgimiento del DFL2, ampliar este beneficio es una noticia sustancial. Revierte el debilitamiento del “inversionista hormiga”, pieza clave en el segmento de UF 2.000-4.000, lo que debería acelerar la velocidad de venta.

Por su parte, el aumento en colocaciones de rentas vitalicias empuja a las aseguradoras a buscar activos de largo plazo en UF. La renta inmobiliaria comercial, residencial y logística es el refugio natural para ese capital.

Frente a un contexto externo mar-

cado por conflictos geopolíticos y pese a la volatilidad global, Chile destaca por su previsibilidad institucional. A esto se suma un ajuste menor en costos de construcción y cambios urbanísticos que prometen destrabar proyectos, aunque persiste el riesgo de que las municipalidades endurezcan sus propios planos reguladores.

La tesis: después de casi una década de endurecimiento regulatorio y tributario, el péndulo está girando en múltiples frentes al mismo tiempo y lo hace en un momento en que la demanda por activos reales indexados a UF está particularmente firme. Esa coincidencia no es trivial. Pero tampoco es una invitación al entusiasmo: cada reversión tiene fricciones específicas, y el ciclo favorece a quien lee con precisión, no a quien reacciona a titulares. El viento en contra se está moderando. Eso no significa que ya haya viento a favor. Significa que la ejecución, proyecto por proyecto, comuna por comuna, estructura por estructura, vuelve a ser el factor diferenciador.

*Eduardo Roubik
gerente de Inmobiliaria IRC*