

Fecha: 21-01-2026
Medio: El Mercurio
Supl.: El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Columnas de Opinión
Título: Columnas de Opinión: ¿Desregular el sector inmobiliario?

Pág. : 4
Cm2: 181,0
VPE: \$ 2.377.037

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

En Icare, el Presidente electo, José Antonio Kast, y su asesor económico, Jorge Quiroz, anunciaron un giro hacia la desregulación para catalizar el desarrollo económico del país. Un ejemplo fue el sector inmobiliario, destacando temas como la eliminación de permisos, la poda de instructivos y una apertura del suelo urbano para el desarrollo habitacional. Más allá de la caricatura de que desregular implica dejarlo todo a la voluntad de los actores del mercado, la discusión relevante es la dirección y el diseño de estos cambios.

El desafío del mercado habitacional tiene componentes estructurales. La oferta responde lentamente y con rezago, mientras la demanda crece de forma persistente y se concentra en zonas metropolitanas. En ese contexto, estimular la demanda con subsidios o con crédito a tasas más bajas puede ayudar a algunas familias en el margen y a disminuir el stock, pero también tiende a

reflejarse en precios más altos cuando el suelo y los permisos actúan como un cuello de botella. Visto así, suena razonable darle mayor capacidad de respuesta a la producción de viviendas.

La evidencia internacional respalda esa dirección. En Inglaterra, trabajos de diversos economistas muestran que la rigidez regulatoria, junto con la escasez de suelo, amplifica el alza de precios. En la misma línea, en Estados Unidos se asocian las restricciones regulatorias y las limitaciones geográficas con mayores precios en áreas metropolitanas. Es decir, el vínculo causal está en la oferta.

Por eso, desregular puede ser parte del camino, siempre y cuando signifique simplificar para catalizar el desarrollo inmobiliario, sin descuidar estándares de calidad definidos en distintos cuerpos normativos. Reducir permisos redundantes, eliminar componentes discrecionales, acotar plazos y fortalecer la fiscalización no solo

entregan certezas, también reducen costos financieros y disminuyen el riesgo de los proyectos.

A pesar de lo anterior, queda pendiente el diseño de incentivos y exigencias que hoy no se alinean con la realidad del mercado. Si una norma obliga a construir estacionamientos cuyo costo supera el precio al que se venden, como ocurrió en Renca, el resultado es predecible. Algo similar se observa cuando se eliminan instrumentos que inciden en la viabilidad de proyectos, como el Crédito Especial a las Empresas Constructoras. Ambos tienen impactos directos sobre la ejecución de vivienda subsidiada.

Por supuesto, lo anterior no reemplaza la buena planificación urbana, pero tampoco impone una dicotomía entre ella y la agilización de la producción de viviendas. En síntesis: menos trámites, más certezas y mejor planificación. Si esa es la agenda, desregular sí puede ser el camino.



¿Desregular el sector inmobiliario?

IGNACIO ARAVENA