



Prevén pausa en la construcción por lentitud en venta de viviendas

MERCADO. Las actuales condiciones de la banca, con altas tasas de interés y mayores exigencias, han frenado la compra de unidades de proyectos inmobiliarios, por lo que se visualiza una baja en la ejecución de este tipo de obras. Ello afectaría al empleo en la comuna.

Paola Rojas Mendoza
paola.rojas@australosorno.cl

Una disminución en la generación de nuevos proyectos inmobiliarios en la zona prevén producto del actual escenario económico en el país, donde las condiciones de la banca hacen más difícil la adquisición de viviendas. El tema preocupa al rubro de la construcción, área que además genera numerosos empleos de forma directa e indirecta en la zona.

El fenómeno afecta de manera transversal a toda la cadena que interviene en la construcción y las constructoras toman su tiempo antes de tomar

la decisión de aventurarse en un proyecto.

Si bien la cantidad de permisos de edificación ha aumentado en Osorno, se prevé que la concreción de obras obedecerá a la cautela de las empresas constructoras, que esperarán que las condiciones económicas y bancarias en específico, puedan ser más favorables para que las viviendas tengan compradores con la capacidad efectiva de compra.

CONDICIONES DEL MERCADO

Para el vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) de Osorno, Mario Díaz, la comuna no está ajena a la realidad nacional, donde en el país se observa que los permisos de construcción dismi-



EN OSORNO HAY ACTUALMENTE VARIOS PROYECTOS HABITACIONALES RECEPCIONADOS, UBICADOS EN DISTINTOS PUNTOS CON UNIDADES POR VENDER.

nuyeron en 50%, siendo un porcentaje histórico, que representa la mitad del promedio en los últimos 25 años.

En cuanto a la superficie autorizada total de edificación en la comuna de Osorno, Mario Díaz detalló que muestra un aumento durante el primer semestre, con respecto al mismo periodo del año pasado, en 20,06%, sin embargo, el que existan los permisos no asegura que se vaya a construir.

“Es por ello que como Cámara Chilena de la Construcción creemos que es de gran relevancia potenciar la alianza público privada, promoviendo un acuerdo de colaboración

efectivo, que asegure la correcta y eficaz ejecución de los proyectos”, manifestó.

Agregó que actualmente, en el ámbito de la vivienda privada, las inmobiliarias cuentan con iniciativas de inversión, pero están a la espera de que las condiciones del mercado las validen.

“Hoy en día, el déficit estimado por la Cámara a nivel nacional es de 935 mil viviendas, por lo que se prevé que para 2035 se requerirá aumentar en más de 40% el parque habitacional. Por ello podemos concluir que la demanda seguirá escalando, pero la capacidad de compra es muy escasa”,

Mario Díaz
vicepresidente CChC Osorno

añadió.

El vicepresidente de la CChC apuntó a que hay una ralentización de los bancos, que se debe principalmente a que los compradores no están pudiendo acceder a las viviendas, por factores como las tasas de interés y la disponibilidad de créditos, lo que provoca que las empresas no construyen por la desaceleración en la actividad del mercado.

“Sabemos que el contexto actual no es sencillo y existen desafíos importantes, pero estamos dispuestos a trabajar en conjunto con los estamentos públicos y la ciudadanía para apostar a un futuro mejor”, expresó.



5% y más

se encuentran las tasas de los créditos hipotecarios, lo que genera una disminución de personas que tienen acceso a este producto bancario y se dificulta la venta de viviendas.

(viene de la página anterior)

Consultado por la venta de terrenos de inmobiliarias locales sin construir, sólo los terrenos vacíos, tal como sucede en el sector oriente, Díaz señaló que habitualmente este tipo de empresas cuentan con sitios para desarrollar a futuro, pero debido a las altas contribuciones se hace inviable mantenerlos durante mucho tiempo y se ven obligados a liquidarlos.

“También está la problemática del vencimiento de los permisos de edificación, que por ejemplo, según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción, habría 70 mil por vencer”, añadió.

Mario Díaz precisó que en la provincia de Osorno existe una aprobación de permisos de edificación acumulados de enero a julio de 121.246 metros cuadrados, que registraría una variación anual de un -13,4%, no obstante, la superficie autorizada con fin habitacional creció en 20,06%.

“En general, la Región de Los Lagos ha tenido un mejor desempeño durante la crisis

económica del sector de la construcción, que el resto del país”, concluyó.

VIVIENDAS SIN VENDER

Sobre este tema, el subgerente general de la Constructora Ararat, Andrés Martabid, señaló que si bien los proyectos que ellos abordan están relacionados al Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu), es decir, de viviendas sociales, comentó que en el caso de las privadas están ligadas a la situación del mercado, que hoy día es compleja.

“Los requisitos que están pidiendo los bancos para asignar un crédito hipotecario son altos, las tasas han ido bajando en el último tiempo, pero siguen altas y eso afecta directamente en la capacidad crediticia de las personas”, indicó.

Agregó que la menor capacidad de las familias para acceder a un crédito hipotecario está afectando directamente a la venta de viviendas privadas, donde a nivel nacional hay un stock importante de unidades terminadas, recepcionadas y

20% aumentaron

los permisos de edificación en Osorno el primer semestre de 2024, con respecto al mismo periodo del año pasado, no obstante, eso no quiere decir que se concreten obras.



AGENCIA UNO

LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE ESTOS PROYECTOS GENERARON CIENTOS DE EMPLEOS EN OSORNO.

que no se han vendido. Esto también sucede en Osorno.

“Los precios de las viviendas, los precios de los materiales, más las condiciones de los bancos, reducen el espectro de quienes tienen la posibilidad

de compra y, por ende, se estancan las ventas”, cerró Andrés Martabid.

DAÑO AL EMPLEO

En tanto, el director del Área de Ingeniería de Santo Tomás

Una gran demanda

de viviendas hay en Osorno y en todo el país, pero las condiciones económicas dificultan el acceso, lo que frenará la construcción de nuevos proyectos y el trabajo que generan.

generan muchos trabajos que dinamizan la economía.

“Actualmente, debido al disminuido dinamismo económico y otros factores, tanto o más importantes, como la falta de inversión por problemáticas tales como la compleja permisología, disponibilidad de suelo urbano y acceso a créditos por parte de las empresas constructoras, se ha producido un aumento en el desempleo, directa e indirectamente”, subrayó el docente.

Claudio Angulo añadió que, en el actual escenario económico, trabajadores de empresas de servicios y suministros se ven directamente afectados, al no tener un demandante de lo que ofrecen.

El profesional advirtió que para el resto de este año se prevé poco dinamismo en cuanto a la creación de nuevos puestos de trabajo en ese sector, por lo que es muy importante instar a la generación de proyectos públicos y privados, así como también de una estrategia de asociatividad entre ambos