



Número de obras nuevas acumula caída de 31% a agosto y suma diez meses a la baja

“El año 2023 ya fue el más bajo del que se tenga registro y este 2024 está incluso por debajo de eso”, explicó el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Desde la CChC no anticipan mejoras por lo menos hasta el próximo año.

PAULINA ORTEGA

Las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) siguen reflejando un difícil escenario para la construcción. En agosto, las obras autorizadas para iniciar su construcción disminuyeron un 47%, cerrando el octavo mes del año con un total de 3.935 obras nuevas en el país. En lo que va de 2024 la caída es de 31%.

“Llevamos al menos 10 trimestres a la baja en el otorgamiento de permisos para vivienda. El año 2023 ya fue el más bajo del que se tenga registro y este 2024 está incluso por debajo de eso. Es la respuesta esperable cuando tienes un desajuste y las ventas mensuales, que van creciendo en el margen, aún no logran reducir suficientemente el stock ya disponible”, expresó el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Slaven Razmilic.

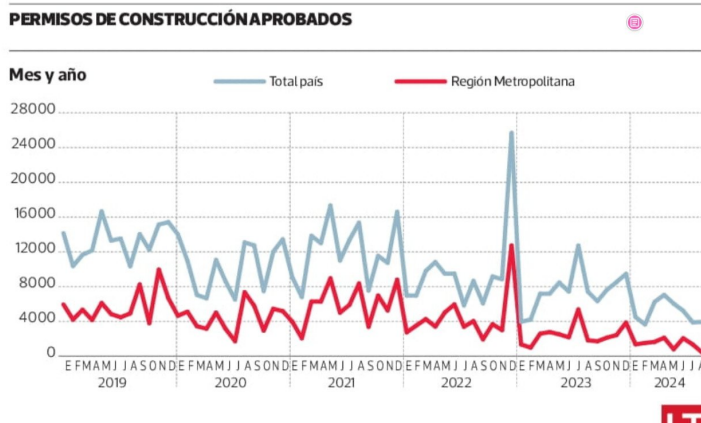
Este es el agosto más bajo en los registros del INE, que mantiene cifras desde enero del 1991. Pero no es el punto más bajo en el total del historial, ya que este se alcanzó en febrero de este año con 3.645 obras nuevas en construcción.

“El sector construcción atraviesa momentos complejos, caracterizado por alza de costos, dificultades de acceso al financiamiento (por parte de la demanda así como de los desarrolladores de vivienda) y excesiva burocracia, lo que se ha denominado “problema de permisología”. En este contexto, las cifras de permisos han registrado muy malas cifras este año, de hecho, tenemos los peores registros en los últimos 30 años”, manifestó el gerente de estudios y políticas públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Nicolás León.

“En el rubro de vivienda los incentivos para desarrollar nuevos proyectos están muy afectados porque, por un lado, no hay suficiente demanda y, por otro, cada vez es más costoso y complejo el desarrollo”, añadió León.

La superficie de aprobada en el mes se redujo un 40,2% hasta los 609.432 metros cuadrados, y acumulando en lo que va del año una contracción de 16,2%. La caída fue impulsada tanto por el segmento de viviendas como por la no residencial. La primera de esta disminuyó un 41,4% hasta los 384.633 metros cuadrados, y la segunda bajó 38,1% hasta 224.799 metros cuadrados.

En la Región Metropolitana la situación es más crítica. Con un total de 406 obras nuevas autorizadas, tuvo una caída de casi un 78% en agosto, siendo el punto más bajo de todo el registro, y siendo el tercer mes en la historia en estar por



FUENTE: INE

LA TERCERA



debajo de la marca de los 1.000 proyectos.

En superficie la caída fue de cerca de un 70% hasta 45.598 metros cuadrados, también posicionándose como la peor cifra histórica.

“La Región Metropolitana ha tenido históricamente cerca de un 50% del mercado inmobiliario del país. Se nota mucho más caída porque es un mercado mucho más grande que el resto de las ciudades. Así vemos como un segmento que es mucho más grande se ve más resentido. Además, parte importante del mercado de la RM está compuesto por inversionistas, a diferencia de regiones que es mucho más enfocado en el usuario final”, explicó el *geomarketing manager* Chile en NielsenIQ - GfK, Javier Varleta.

Haciendo frente a estas cifras el gobierno presentó un proyecto de ley que busca simplificar la entrega de permisos de construcción. Desde la CChC señalan que si bien es una iniciativa que apunta a la dirección correcta puesto que reduciría el costo de obras, “gran parte del problema hoy día tiene más que ver con la falta de demanda y el encarecimiento de insumos y créditos”, dijo León.

En esta línea, Razmilic sostuvo que el proyecto no ayudaría en el corto plazo, “ya que la baja en el otorgamiento que vemos hoy no es por problemas del proceso administrativo. La simplificación propuesta contribuirá más adelante cuando la actividad gradualmente recupere su dinamismo”.

Minvu prorroga permisos de obras que aún no inician su construcción

En una segunda edición del Diario Oficial de este lunes, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) publicó un decreto con el cual prorrogó por 18 meses adicionales los permisos de construcción que no habían iniciado sus obras hasta ese entonces.

Según lo expuesto en el decreto, los permisos de edificación tienen una caducidad automática de 3 años al no haber comenzado las obras, o si es que la construcción se han mantenido paralizada por la misma cantidad de años. Ese es el caso de más de 50 mil viviendas, según la estimación de la cartera.

Según el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, se trata de 57 mil viviendas cuyo permiso vence este 30 de septiembre, además de a 81 proyectos adicionales que equivalen a 11.000 viviendas cuyos permisos vencen durante el cuarto trimestre de 2024.

“El otorgamiento de permisos no repuntará significativamente, sino hasta que haya una absorción mayor de la oferta existente. Esto es complicado ya que anticipa un retraso en la inversión en vivienda, la que volverá a caer en 2024 al igual que en 2023. Nos preocupa esta ralentización de la inversión por sus efectos negativos en el empleo y por sus consecuencias de largo plazo, al reducirse la capacidad instalada de una industria”, estimó Razmilic.

Para lo que resta del 2024 las cifras no son muy auspiciosas, según la CChC, ni para la mayor parte del 2025. “En lo que respecta a vivienda para el Gran Santiago y tras la recuperación de 2023 (24%), después de un 2022 que registró un nivel de ventas mínimo histórico, esperamos que la demanda por vivienda se establezca en los próximos años en niveles todavía inferiores a sus promedios históricos: -8% en 2024 y 5% en 2025. Ante esto, observamos que las expectativas de crecimiento están muy bajas y eso afecta a la inversión futura para el sector construcción en general”, concluyó León.