



■ El alto nivel de stock de viviendas disponibles sigue afectando tanto los precios como los resultados de las compañías del rubro, destacó la entidad.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Los sectores de ingeniería y construcción e inmobiliario aún enfrentan desafíos importantes debido a condiciones de mercado que se mantienen poco favorables, destacó un reciente informe elaborado por el departamento de Estudios del grupo Security. El reporte añadió que la inversión estimada para este 2024 y los siguientes cinco años son de un stock de tamaño medio, aunque, precisó, “se espera una mayor inversión para 2025 por un mayor dinamismo en el sector minería”.

La entidad financiera coincidió en que dentro de las mayores preocupaciones para la inversión se encuentra el tema de la permisología y las trabas burocráticas, sobre todo por el alza reciente en los plazos de aprobación de proyectos. “Las propuestas del Gobierno apuntarían a mitigar este riesgo”, dijo.

A fines de septiembre, se aprobó el proyecto de ley que simplifica la tramitación de permisos de edificación, reduce los trámites en el sector y favorece la ejecución de proyectos. Junto a esto, el informe del Security destacó la prórroga que dio el Ejecutivo a los permisos de edificación por vencer, lo que “le da un respiro a la industria inmobiliaria”. Ésta da vigencia por otros 18 meses a autorizaciones para unas 90 mil nuevas viviendas que estaban próximas a vencer. Previo al mentado decreto, y según



JULIO CASTRO

Mercado inmobiliario según grupo Security: “Se espera una mayor inversión para 2025”

datos de la consultora TOCTOC, entre julio-septiembre de 2024 vencían permisos de 319 proyectos inmobiliarios (221 de edificios y 98 de casas) en la Región Metropolitana, lo que representaba 41% del total de obras de la capital, la cifra más alta de la historia de la industria.

Restricciones al crédito

El departamento de Estudios del grupo Security dijo que el alto nivel de stock de viviendas disponibles

sigue afectando tanto los precios como los resultados de las compañías del rubro. Los precios de las propiedades se han tendido a estabilizar mientras que los meses para agotar stock han disminuido en comparación al último informe, aunque siguen elevados en perspectiva histórica.

La entidad agregó que el alza en las tasas de interés y las restricciones al crédito siguen afectando al rubro, tanto a los hogares como a

las compañías.

Hay que recordar que más de la mitad de los proyectos activos a nivel nacional -habitacional, infraestructura, comercial, entre otros-, se encuentran en fase de finalización. De acuerdo al último estudio InfoConstrucción de Iconstruct, de las 939 obras activas del país, 496 están en fase de término, lo que representa el 53% del total.

Este panorama, además de incrementar el volumen de vivienda sin

319
PERMISOS
 VENCÍAN EN SEPTIEMBRE.

53%
 DE LAS OBRAS
 ESTÁN EN LA FASE FINAL.

vender, desincentiva la inversión del país, lo cual puede profundizar la crisis en la industria de la construcción, que ya enfrenta serios problemas de financiamiento.

Detalló que el retorno de la inversión inmobiliaria en el Gran Santiago muestra cifras levemente inferiores en comparación a un año atrás. “En términos de retorno, la renta residencial es la que ha tenido mejor desempeño. Durante el primer semestre de 2024, la renta residencial registró un récord de producción con 26 nuevos proyectos”, explicó.

“Se estima que la rentabilidad bruta promedio del arriendo se ubica en torno al 4,0% para los departamentos y 4,5% para las casas”, añadió.

El informe precisó además que, en los próximos años, se prevé que los cánones de arriendo vayan en aumento dado los bajos niveles de obras en ejecución y los bajos permisos de edificación, tanto ingresados como aprobados. Esto sumado a las altas tasas de interés hipotecarias, haría aumentar la demanda por arriendo, y por ende sus precios.