



Unidades autorizadas caen en mínimo histórico en 2024

Viviendas: Anticipan déficit de oferta en dos años, por baja en permisos de obra

En la industria también advierten que la escasez de proyectos residenciales, prevista para 2027, presionará los precios.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La debilidad de la economía, las dificultades para acceder a créditos hipotecarios y tasas más altas que hace unos años, han impactado negativamente a las ventas de viviendas nuevas en el país. Hoy existe un *stock* de unas 105 mil unidades sin colocarse.

Pero la preocupación de la industria de la construcción por el alto inventario actual cambiaría a otro extremo dentro de dos años. Para esa fecha, expertos y actores del rubro inmobiliario proyectan un déficit en la oferta residencial, debido a la debilidad actual en el inicio de nuevos proyectos.

Esto último se refleja en el fuerte retroceso de los permisos de edificación de viviendas nuevas. Entre enero y noviembre de 2024 se autorizaron en el país apenas 57.920 unidades, una baja de 28,6% anual. Es, además, la menor cifra desde que existe registro (1991), según se comprueba al analizar los últimos datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

En tanto, la superficie aprobada totalizó 4,89 millones de m² a noviembre de 2024, una merma de 24,8% anual. Es el menor registro desde los 11 primeros meses de 1991, cuando hubo 4,54 millones de m² visados por las direcciones de obras municipales.

“La inversión en vivienda está ralentizada desde 2022 y las es-

tadísticas de permisos dan cuenta de que no repuntará significativamente en el corto plazo. Mientras no se registren mejoras sostenidas en el empleo y los salarios, acompañados de mejores condiciones de financiamiento y eventuales estímulos tributarios, difícilmente veremos una reactivación de la demanda que gatille el desarrollo de nuevas inversiones”, comenta Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

Daniel Serey, *chief research officer* de Toctoc, explica que el bajo ritmo de ingresos y aprobación de permisos de edificación se debe, en parte, a su acumulación —involucran unas 116 mil unidades entre casas y departamentos— y también a la crisis que afecta al rubro que se refleja en ventas lentas y menor financiamiento para la construcción. A ello, añade, “se suma que en septiembre se otorgó una exención de 18 meses al plazo de vigencia de permisos, lo que redujo la presión para su activación inmediata”.

Rodolfo Bambach, socio de CBS Inmobiliaria, estima que “los permisos de edificación debieran seguir disminuyendo durante los próximos años, debido a las restricciones de coberturas y en definitiva de menor financiamiento bancario a las inmobiliarias producto de Basilea III, y la falta de liquidez de las inmobiliarias al no poder recuperar el

capital de los proyectos frente a la disminución sostenida en las ventas”.

Impacto en precios

A lo anterior, señala Bambach se suma un escenario de eliminación progresiva del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC) y la pérdida de vigencia en los permisos de edificación, por lo que “veremos de cara a los próximos dos a tres años una escasez de oferta probablemente histórica. Esta crisis de oferta mantendrá el índice de meses para agotar oferta bajo los 20 meses, lo que presionará los precios al alza”.

En la misma línea, Serey indica que “si no ingresan nuevos proyectos, enfrentaremos un *stock* muy limitado hacia 2027, lo que podría impulsar al alza los precios de las viviendas, agravando aún más el ya deteriorado acceso habitacional”. A la vez, advierte que “la caída en los permisos de edificación podría derivar en una baja sostenida de la actividad en el sector y una relevante pérdida del empleo en la construcción”.

Razmilic comenta que en la actual situación del sector se reducen los equipos de desarrollo y se descartan proyectos. “Lo anterior resiente la capacidad de producción futura, lo que es particularmente indeseable considerando las necesidades habitacionales que enfrenta el país”.