



Suelo urbano

El mercado de suelo urbano en Chile, atraviesa uno de los momentos más críticos de los últimos años. Las transacciones de terrenos, esenciales para nuevos proyectos inmobiliarios, han caído a niveles mínimos. Las razones detrás de esta crisis son múltiples, pero tienen un denominador común: la falta de confianza y estabilidad en el sistema.

El suelo urbano es la base de todo proyecto inmobiliario, pero hoy su comercialización está casi paralizada. Esto no solo frena a los desarrolladores, sino que también afecta el acceso a la vivienda de miles de familias. Con un exceso de viviendas no comercializadas, altas tasas de interés y normativas urbanísticas que parecen cambiar constantemente, el mercado enfrenta un círculo vicioso difícil de romper.

Uno de los principales problemas es la incertidumbre normativa. Hasta hace unos años, obtener un permiso de edificación implicaba avanzar con la tranquilidad de que el proyecto cumpliría los requisitos legales. Hoy, sin embargo, vemos cómo permisos aprobados son revocados por decisiones políticas o administrativas.

Esta incertidumbre genera un costo adicional para el sector. Más riesgo implica mayo-

res exigencias de retorno para los inversionistas, encareciendo los proyectos y limitando la construcción de viviendas accesibles. Sin reglas claras, el mercado se ve atrapado en una parálisis que perjudica tanto a las empresas como a los consumidores.

El acceso al crédito también ha cambiado radicalmente. Las altas tasas de interés actuales encarecen tanto el financiamiento de proyectos como la capacidad de compra de las familias. Esto limita a los desarrolladores, quienes enfrentan costos más altos, y a los compradores, que ven cómo sus opciones de adquirir una vivienda se reducen.

Reactivar el mercado no requiere subsidios ni inyecciones de capital público, ya que lo único que logran es seguir aumentando precios de manera poco sustentable, sino confianza y estabilidad. Un organismo central que garantice reglas claras y permanentes en la planificación urbana sería un gran paso.

Por otro lado, estabilizar las tasas de interés y garantizar la continuidad de permisos aprobados, son medidas urgentes. Si los desarrolladores no pueden confiar en las normativas vigentes, será imposible un mercado dinámico y atractivo para la inversión.