

Permisos de edificación disminuyen 37% respecto a promedio histórico

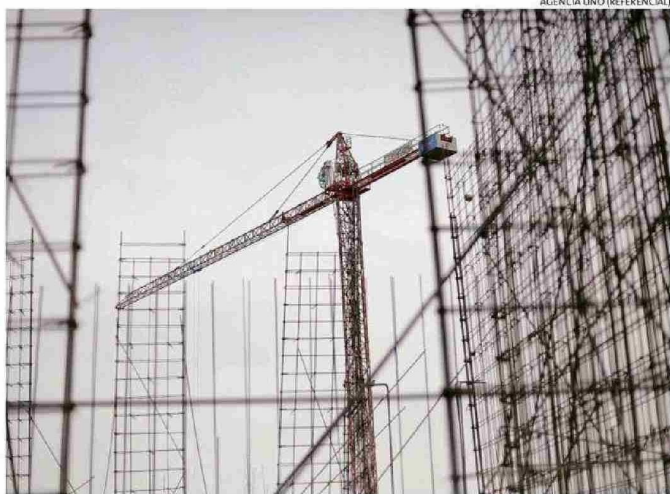
Datos proporcionados por la CCHC corresponden a septiembre. “Nos enfrentamos a una crisis sin precedentes”, dijo el presidente regional de la entidad.

Francisca Palma Schiller
 francisca.palma@estrellavapo.cl

Según el informe de permisos de edificación de la Cámara Chilena de la Construcción, en septiembre del año 2024, la superficie total autorizada para edificar en nuestra región alcanzó los 62.353 m², registrando con ello una disminución del 37% respecto del promedio histórico (el que es de 99.126 m² entre el 2018-2024).

A estas cifras, se suma el hecho, y solo para colocar este escenario en perspectiva a propósito del informe inmobiliario -el que da cuenta de lo que ha ocurrido en las comunas del Gran Valparaíso-, que durante el mes de septiembre solo se han vendido 74 unidades inmobiliarias, con una velocidad de venta de 34 meses para agotar stock y 38 desistimientos de unidades al mes.

Y en lo que va del año, los números son aún más dramáticos: durante el 2024 se han vendido solo 656 unidades inmobilia-



EN LO QUE VA DEL AÑO, SE HAN VENDIDO SOLO 656 UNIDADES INMOBILIARIAS EN EL GRAN VALPISO.

rias en el Gran Valparaíso, mientras que en septiembre del 2014, hace diez años, por ejemplo, se vendieron 2.250 unidades.

En ese contexto, para Fernando Bustamante, presidente de la CCHC de Valparaíso, evidentemente existe una contracción económica, una caída de las inversiones privadas, como también un estanca-

miento del sector.

Tres factores que a su juicio “impactan directamente en el desarrollo de nuestra economía y en la calidad de vida de las personas”. Lo anterior, porque “históricamente la construcción ha sido un motor clave de la actividad regional, pero hoy nos enfrentamos a una crisis sin precedentes que demanda

acciones urgentes como las que estamos proponiendo a todo nivel”.

FACTORES

Recayendo en esta caída, Rodrigo Navia, director y profesor de la Escuela de Negocios y Economía de la PUCV, explicó que existen “diversos factores” detrás de ella.

“Se pueden mencionar



DURANTE SEPTIEMBRE SE AUTORIZÓ EDIFICAR 62.353 M².

FUTURO “NO AUSPICIOSO”

Mirando al futuro, “las perspectivas no son auspiciosas”, aseveró el experto de la PUCV, ya que “un escenario de bajas tasas de interés de largo plazo es muy poco probable que se produzca nuevamente por varios años” y las perspectivas, “tras el resultado de la elección presidencial de Estados Unidos” es que esas tasas “aumentarán en los próximos años”. Ahora bien, precisa el académico, lo que se podría hacer, mientras, es lograr “avanzar en reducción de tiempo y costo de los trámites necesarios para obtener permisos”, como también entregar “mayor certeza jurídica que reduzca el riesgo de verse enfrentado a procesos legales que paralicen las obras”.

el stock de viviendas construidas que no se han vendido, por lo que las empresas no se arriesgan a iniciar nuevos proyectos esperando que ese stock disminuya; las tasas de interés que están a niveles mayores que en la década pasada, además de mayor dificultad para calificar para obtener un crédito hipotecario”, examinó Navia.

Sumado a lo anterior, “hay que considerar toda la discusión relacionada con el tiempo y número de trámites que se deben realizar para obtener un permiso, lo cual es un desincentivo adicional en el escenario en que están operando las empresas constructoras”.

POSTERGACIÓN

Entonces, ¿está el mercado interesado en la región?

“Nuestra región es una zona atractiva para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sin embargo, eventos como el de los socavones y todo lo que ha desencadenado, genera que nuevos proyectos se posterguen”, comentó el experto.

Y, “lo señalado anteriormente”, añadió, “sobre tasas de interés y menor acceso al crédito”, sin duda “impacta negativamente en el comprar una segunda vivienda que es el foco de muchos proyectos que se han desarrollado principalmente en la zona costera de la región”.