

Se aprobaron apenas 2.966 unidades y 257.071 metros cuadrados, las cifras más bajas en los 33 años de registros:

# Permisos de edificación para viviendas nuevas se desploman en julio a su mínimo histórico

Los datos acumulados al séptimo mes también son negativos. La debilidad de la economía, la baja demanda de propiedades y los altos *stock* merman el inicio de nuevos proyectos.

MARCO GUTIÉRREZ V.

La debilidad de la economía, la baja demanda por viviendas, mayores restricciones financieras, alzas de costos y "permisología". Ese cóctel de factores tiene al sector de la construcción prácticamente con nullos inicios de nuevos proyectos en el ámbito residencial.

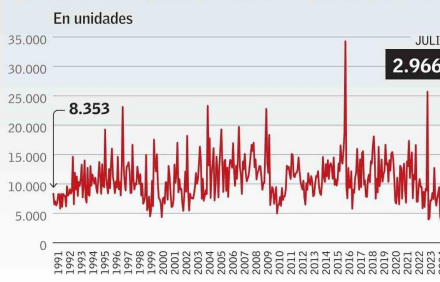
Así lo reflejan las últimas cifras de permisos de edificación divulgadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). En julio de 2024 se aprobaron apenas 2.966 viviendas nuevas en el país, una fuerte caída de 76,7% anual y, a la vez, se convirtió en el menor volumen desde que existe registro. Esto es desde 1991, cuando la población en Chile rondaba los 13,5 millones de

personas, mientras que hoy suma cerca de 20 millones de habitantes.

En tanto, la superficie visada para obras nuevas residenciales en el séptimo mes fue de 257.071 metros cuadrados, también el dato más bajo en 33 años, según comprobó "El Mercurio" al revisar las estadísticas históricas del INE. En este caso, la disminución fue de 74,8% respecto de julio de 2023.

Al analizar los datos acumulados de enero-julio, la cantidad de viviendas aprobada en 2024 totalizó 35.688 unidades, la cantidad más reducida desde que se llevan las estadísticas. La superficie acumulada, en tanto, no fue la peor de todos los tiempos, pues totalizó 3,03 millones de m<sup>2</sup> al séptimo mes, el menor volumen desde igual lapso de 1999,

Evolución de las viviendas autorizadas en Chile



Fuente INE EL MERCURIO

cuando se registraron 2,83 millones de m<sup>2</sup>.

## Las razones de declive

"El sector atraviesa desde hace dos años por un ciclo de crisis, donde el desarrollo de viviendas se ha encarecido por varios factores, como alza de costos, aumento de tasas y dificultades para financiar las

obras; lo que se ha complejizado aún más producto de las trabas y demoras administrativas. A esto se le suma la débil demanda por viviendas, que hace poco atractivo para las empresas el inicio de nuevas obras", explicó Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Las últimas proyecciones —a

junio— de la CChC indicaban que este año la inversión en el sector de la construcción —que considera los ámbitos de infraestructura y vivienda, pública y privada— caería 1,2%, mientras que en 2023 ese ítem bajó 1%. Sin embargo, la disminución de la inversión en vivienda privada sería más fuerte este ejercicio, retrocediendo 6,4%.

## Proyecciones y medidas

Consultado sobre el futuro del rubro, León afirmó que "no anticipamos una recuperación significativa de la actividad de la construcción e inmobiliaria en lo que resta de este año". Agregó que "lo que pase en 2025 dependerá de las medidas que se puedan abordar y que apunten a destrabar proyectos y a impulsar nuevas inversiones".

Respecto a las acciones que podrían activar nuevas construcciones, indicó que "para reactivar las cifras de permisos, lo que hace falta es mayor certeza sobre varios factores, como el estado de la economía en el largo

plazo y las reformas políticas que afectarían al sector".

## Autorizaciones de obras por vencer

Un tema que inquieta a la industria es la alta cifra de permisos de edificación que están por vencer. Se trata de autorizaciones de obras que no se han iniciado y caducarán durante este mes de septiembre. Según la CChC, son 331 permisos equivalentes a poco más de 64.000 viviendas en el país.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo trabaja en una solución, para lo cual afina un decreto para extender la vigencia de los permisos, publicó "El Mercurio", la semana pasada.

"El vencimiento de un permiso supone un costo adicional para el desarrollador, porque tendría que iniciar otra vez el trámite y podría encontrar condiciones muy diferentes a las que tenía el permiso original, por ejemplo, cambios regulatorios relativos a densidades, alturas o constructibilidad", señaló Nicolás León.