

**APROBACIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN EL GRAN SANTIAGO**



**APROBACIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN REGIONES**



# El 74% de las comunas del Gran Santiago ha visto caídas en aprobación de sus permisos de edificación respecto a 2021

■ El Bosque, Conchalí y Ñuñoa son los municipios que experimentaron las bajas más importantes en el período. En tanto, Pudahuel, Lo Espejo y La Granja reflejaron alzas.

POR LAURA GUZMÁN

El mercado inmobiliario del gran Santiago sigue sin repuntar y las cifras lo demuestran. En 2024, los permisos de edificación registraron una baja del 13% en comparación con 2023. Durante este período, en las 34 comunas analizadas se aprobaron 18.158 unidades habitacionales, en contraste con las 20.930 del ejercicio anterior.

El panorama se torna aún más desfavorable si se compara con 2021. En ese año, se aprobaron 65.334 permisos, lo que implica una caída del 72% en 2024, según un informe de BMI Servicios Inmobiliarios.

En un análisis más detallado, el documento revela que 25 de los 34 municipios del Gran Santiago registraron una caída en la aprobación de

permisos de edificación respecto a 2021, lo que equivale al 74% de las comunas de la capital.

“El incremento del stock en proyectos en ejecución, la baja demanda y las restricciones en el acceso al crédito, han generado un escenario desafiante para el sector inmobiliario. Ante esta situación, muchas inmobiliarias han optado por postergar o frenar el desarrollo de nuevos proyectos, priorizando la comercialización de unidades ya disponibles”, explicó el gerente general de BMI, Sergio Novoa.

Entre las comunas que experimentaron las mayores bajas se encuentra El Bosque, con una caída del 99,06%, seguida por Conchalí (98,54%), Ñuñoa (98,35%), Cerro Navia (96,79%), Peñalolén (94,04%), Pedro Aguirre Cerda (93,27%) y La Cisterna (92,6%).

Según Novoa, la disminución en

comunas como Ñuñoa se debe al exceso de oferta, lo que ha desincentivado a las empresas a solicitar nuevos permisos. En otros casos, muchos municipios históricamente no han sido atractivos para sector.

A pesar de la tendencia a la baja, nueve comunas experimentaron un aumento en la entrega de permisos respecto a 2021. Pudahuel lidera este incremento con un alza del 8.675%. Le sigue Lo Espejo (3.200%), La Granja (923%), Quinta Normal (885%), La Pintana (211%), San Miguel (165%), Huechuraba (131%), La Reina (114%) y San Ramón (11%).

Respecto a estas comunas, el ejecutivo explicó que esto se debe a diversas razones. Por ejemplo, en el caso de Pudahuel y La Pintana, éstas están recibiendo un número significativo de permisos para el desarrollo de viviendas sociales.

En cuanto a Huechuraba, Novoa detalló que el desarrollo en torno a Ciudad Empresarial, la construcción del teleférico y las mejoras en la accesibilidad han potenciado su atractivo,

mientras que en Quinta Normal ha despertado un gran interés por parte de los proyectos multifamily.

“Por otro lado, comunas como San Ramón, La Reina, La Granja y Lo Espejo presentan volúmenes de aprobación de proyectos prácticamente insignificantes”, recalzó Novoa.

### ¿Posible repunte?

Si bien la comparación con 2021 muestra un panorama negativo, algunas comunas experimentaron un alza en la entrega de permisos en comparación con 2023. Específicamente, 16 municipios del gran Santiago registraron una mejora respecto al año anterior, entre ellas Macul, Ñuñoa, Colina y Estación Central.

¿La razón? Desde BMI explicaron que esto se debe principalmente a que la base de comparación con el año 2023 es muy baja. “Esto no necesariamente indica una recuperación del sector, sino que puede deberse simplemente a que el punto de partida era excepcionalmente bajo”, señaló el gerente general.

Para 2025, la proyección es que la tendencia a la baja continúe. “Esta situación comenzará a revertirse a medida que el stock de proyectos terminados disminuya, pero para que la recuperación sea sostenible, será fundamental una mejora significativa en las condiciones crediticias”, enfatizó.

### Panorama por regiones

El impacto de esta crisis no se limita al Gran Santiago, sino que también afecta a otras comunas del país, aunque en menor medida. En 2024 se aprobaron 32.290 unidades habitacionales fuera de la capital, lo que representa una disminución del 4% respecto a 2023. Comparado con 2021, la caída es del 31%.

Las comunas que reflejaron las mayores bajas respecto a 2021 fueron Quillota (90%), Curicó (87,4%), Calama (84,6%) y Concepción (72,5%). En tanto, Quilpué (34,8%), Villa Alemana (164,5%), Chillán (159,6%), Puerto Varas (107,8%), entre otras, experimentaron alzas.

Novoa comentó que este escenario se explica porque, por ejemplo, Calama es un mercado pequeño, donde la construcción avanza en función de la demanda, con pocos desarrollos simultáneos. Algo similar ocurre en Curicó, pese a ser una ciudad más grande. “En el caso de Quillota, la competencia con comunas como Quilpué y Villa Alemana, que presentan mejores cifras de ventas y conectividad con Viña del Mar y Santiago, influye en su menor dinamismo”, destacó el ejecutivo.

Finalmente, Novoa explicó que Chillán, gracias a su reciente consolidación como capital regional, lleva años posicionándose como una plaza atractiva para el desarrollo inmobiliario.

**El impacto de esta crisis no se limita al Gran Santiago, sino que también afecta a otras regiones del país. En 2024 se aprobaron 32.290 unidades habitacionales fuera de la capital, lo que representa una disminución del 31% respecto 2021.**

