

Cinco comunas de Santiago llegaron a cero permisos de edificación

Un ranking elaborado por la consultora Colliers desnuda la magnitud de la crisis que atraviesa la industria de la construcción en Santiago. Desde 2018, los permisos de edificación no han parado de caer, y al comparar el bienio 2018-2019 con el cierre de 2025, la Región Metropolitana acumula una contracción del 73% en permisos de departamentos.

"Al reducir la densidad y altura, la construcción de edificios en altura termina no siendo viable económicamente para las constructoras", advierte Reinaldo Gleisner, Vicepresidente de Colliers.

El informe identifica a doce comunas con las bajas más severas. Cerro Navía, Conchalí, La Reina, Macul y Maipú encabezan el listado con caídas del 100%. Las Condes retrocedió un 97%; Estación Central e Independencia un 95%; Recoleta y Vitacura un 93%, y San Bernardo un 90%.

Los números más alarmantes se concentran en comunas que hasta hace poco lideraban la actividad inmobiliaria. Ñuñoa pasó de 8.729 permisos en 2018 a apenas 746 en 2025; Estación Central cayó de 3.395 a 142; Macul se desplomó de 2.459 a 0, y Las Condes de 1.173 a

44. Gleisner precisa que "la frágil situación de Estación Central se debe al congelamiento de edificios en construcción y los conflictos por los llamados ghettos verticales".

Las perspectivas para 2026 siguen siendo inciertas. Para Gleisner, la recuperación exige adaptar las reglas de densidad y altura a la nueva realidad demográfica: familias más pequeñas, jóvenes que postergan o descartan la maternidad y un precio de la vivienda que hace inviable financiar unidades de mayor metraje. La solución, concluye, pasa por "permitir la construcción del tipo de departamentos más demandados: unidades de bajo metraje, de hasta máximo 2 dormitorios".

