



POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Permisos de edificación en la RM: repunte en departamentos y desplome en casas

¿Brotos verdes para el sector inmobiliario en altura? Los permisos de edificación (PE) para departamentos en la Región Metropolitana alcanzaron las 6.195 unidades al cierre de abril 2025, lo que constituye un alza del 45% respecto al mismo período del año anterior, a contracorriente de la caída nacional de 6%.

Sin embargo, en comparación con el bienio 2018-2019, los niveles siguen lejos de los anotados en esos años: la capital acumula un 61% menos que en esa época, levemente mejor que el promedio nacional (-66%), reveló Colliers.

El dinamismo se concentra en el núcleo urbano: Santiago centro y sus comunas vecinas representan el 33% de los permisos, con 2.047 unidades. La comuna de Santiago, de hecho, lidera con un crecimiento explosivo de 225% en 12 meses.

“El sector poniente -históricamente más rezagado- dio un salto notable. Con 1.518 permisos, representa hoy el 25% de los PE de departamentos, triplicando su participación de 2019, cuando apenas llegaba al 8%”, destacó el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner.

Al otro lado de la vereda, está la zona sur de la capital. Con apenas 645 permisos, encabezada por La Florida, su participación cayó al 10%, muy por debajo del 40% que ostentaba en el bienio prepandemia.

La zona oriente, tradicional bastión de desarrollos inmobiliarios de alto estándar, apenas suma 198 permisos, equivalentes al 3% del total. En 2019 representaba un 10% de la torta total.

La comuna de Ñuñoa destaca con 684 permisos y un crecimiento del 242% en 12 meses, manteniendo su participación histórica, aunque aún lejos de sus niveles previos, con una caída de 62% frente al bienio 2018-2019.

En las comunas fuera del radio

■ El sector norte pierde protagonismo en casas, mientras el oriente triplicó su participación, lo que podría indicar una reconfiguración de la oferta en los segmentos altos.

urbano no se registraron permisos para departamentos durante el primer cuatrimestre del año.

Casas: nuevo eje fuera de la ciudad

Al hacer un análisis de las cifras, Gleisner dijo que el panorama para las viviendas unifamiliares es mucho más sombrío.

En la RM se aprobaron solamente 1.107 permisos para casas, lo que representa una fuerte contracción del 54% respecto a 2024 y un desplome del 75% en relación al bienio 2018-2019. La región apenas concentra el 11% de los permisos para casas del país.

El cambio geográfico es evidente, dijo el experto. Las comunas fuera

del área metropolitana tradicional concentran hoy el 58% de los PE de casas, un salto significativo desde el 34% que representaban en 2019. Peñaflor lidera esta expansión, con 456 permisos aprobados, consolidando su rol como nuevo polo de crecimiento habitacional en la Región Metropolitana.

En contraste, las comunas del sur de Santiago, que en 2018-2019 explicaban un tercio de los permisos, hoy apenas suman el 9,3% de las licencias para edificar.

El caso de La Pintana es ilustrativo de este fenómeno: pasó de contabilizar 1.071 permisos el año pasado a solo cuatro este año.

El sector norte de la ciudad también pierde protagonismo en este

escenario, cayendo de un 15% a un 5% del total regional.

Curiosamente, sostuvo Gleisner, el sector oriente ha más que triplicado su participación: hoy concentra el 15% de los PE para casas, frente al 5% que tenía en el bienio anterior, lo que podría indicar que asistimos a una reconfiguración de la oferta en segmentos altos.

¿Qué factores han elevado los precios?

La consultora Colliers concluyó que el 32,7% del valor de la vivienda se explica principalmente por tres factores que han incidido en un

sobreprecio: cambios a los planes reguladores comunales (restringiendo normas de construcción como densidad y altura de edificación); sobreplazo en el desarrollo de los proyectos, también conocido como “permisología”; y costos adicionales relacionados a políticas públicas de los últimos 10 años.

Tomando en cuenta que los inmuebles han aumentado un 54% en el mismo periodo de tiempo, estos nuevos costos explican más del 60% de esa alza en el valor, y en los sectores medios y bajos es más de un 67% de dicho incremento.

“Es importante destacar que esto se da a pesar de que los terrenos han bajado de valor entre 15% y 20%”, precisó el director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte.

El experto también vislumbró cambios sociales más profundos en Chile que inciden en el mercado inmobiliario. “Las necesidades actuales de las personas van enfocadas a viviendas de menor metraje, hay un cambio demográfico importante, las familias son más pequeñas, ha aumentado la familia monoparental y los jóvenes han retrasado o descartado el tener hijos”, explicó el profesional.

Y hace ver que, pese a esta realidad, “la evolución de la normativa es completamente opuesta a la demanda efectiva del mercado -la cual ha cambiado bastante respecto a 20 años atrás-, generando una restricción a la disponibilidad de suelo urbano para proyectos de vivienda. Esto es explicación clave de la caída de los permisos de edificación al mínimo histórico”.

45%
 INTERANUAL SUBIERON LOS PE PARA DEPARTAMENTOS EN ABRIL EN LA REGIÓN METROPOLITANA.

1.107
 PERMISOS PARA CASAS SE APROBARON.