



MENOS DISPONIBILIDAD DE UNIDADES, AUMENTO DE LA DEMANDA Y SIN SUELOS DISPONIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Oferta de departamentos nuevos en Iquique disminuye 40% en dos años

Cámara Chilena de la Construcción e inmobiliarias locales indican que el Plano Regulador Comunal golpeará aún más al sector, de manera que se proyecta una menor oferta y un mayor costo en los departamentos en Iquique.

Javiera Tapia Zapata
 cronica@estrellaiquique.cl

En Iquique cada vez se construye menos, esto según indica un estudio realizado por BMI Servicios Inmobiliarios, donde se explica que la ciudad enfrenta una reducción significativa en la disponibilidad de viviendas en altura con solo dos permisos de construcción aprobados para los próximos años.

El informe reveló que actualmente la capital regional cuenta con suficiente stock para aproximadamente un año y medio, solo si el ritmo de ventas se mantiene constante.

Según los datos, el número de viviendas en altura disponibles es de poco más de mil unidades y solo existen dos permisos de construcción aproba-

dos, que sumarían menos de 100 departamentos al mercado.

Sobre los proyectos inmobiliarios, el estudio señala que han registrado en una disminución sostenida, ya que en julio de 2021 se presentaron 24 proyectos, los que se redujeron a 17 al año siguiente y, a julio este año, solo se han presentado 15 proyectos, lo que representa una contracción del 29% en dos años.

Según Sergio Novoa, gerente de Consultoría Inmobiliaria de BMI, este fenómeno se debe a la situación económica actual. Novoa señaló que "la oferta está muy contraída, por lo que no se verán ajustes de precio en el mediano plazo". Además, dijo que esto se debería a la incerteza jurídica y la escasa disponibi-

2 permisos de construcción de edificios para los próximos dos años hay en Iquique.

dad de suelo en la región.

INMOBILIARIAS

Sobre la situación, Iván Berríos, presidente regional de la Cámara Chilena de la Construcción, argumentó que se debe a tres factores: "En primer lugar el efecto de la pandemia golpeó fuertemente al sector; segundo, la escasez y alza en materiales de construcción; y, tercero, la inestabilidad económica que llevó a un aumento del desempleo". Además, sumó que debido a estas razones algu-

nas empresas se vieron obligadas a cesar en sus compromisos financieros y otras no lograron superarlo y debieron presentar su quiebra.

"A nuestro juicio los factores que han golpeado son la falta de acceso a suelos disponibles y el no contar con terrenos aptos para proyectos inmobiliarios es una variable relevante para el sector", mencionó sobre las dificultades de construir en Iquique.

Respecto al futuro de la industria, Berríos comentó que "se ve un escenario muy complejo y esto se fundamenta principalmente por el cambio del Plano Regulador Intercomunal y Costero (PRIC), que entrará en vigencia una vez aprobado el Plano Regulador Comunal (PRC), debido a

que incorpora fuertes restricciones para los desarrolladores inmobiliarios".

En ese contexto, el dirigente argumentó que "proyectamos una fuerte caída y un incremento del déficit habitacional al existir una menor oferta en el mercado inmobiliario, lo que llevará a un aumento de los precios de venta". Lo anterior podría

provocar que el deseo de la casa propia en Iquique se hará más difícil.

Héctor Rebolledo, gestor inmobiliario, también se pronunció sobre el tema. "Este plano afecta directamente a los edificios porque la densidad que están dando es muy baja, por lo que, lo más probable es que no se construirán más edificios en Iquique", concluyó Rebolledo.

OFERTA A LA BAJA

Respecto de los departamentos disponibles, la caída es aún más pronunciada, alcanzando un 37%. En julio de 2021, la oferta total de departamentos nuevos ascendía a 4.359 unidades, disminuyendo a 3.059 en 2022 y a solo 2.691 en julio de 2023. De estas, solo hay 1.030 viviendas disponibles, marcando la cifra más baja registrada en los últimos 20 meses. Hace un año, el valor promedio de los departamentos nuevos era de 69,63 UF/m², y actualmente se encuentra en 71,29 UF/m², a pesar de que se trata de departamentos más pequeños.