LITORALPRESS

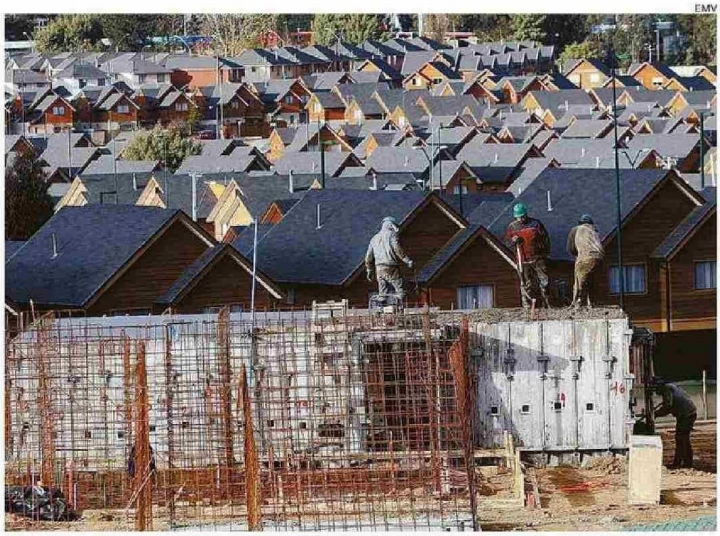
Fecha: 16-06-2025
Medio: El Mercurio de Valparaíso
Supl. : El Mercurio de Valparaiso
Tipo: Noticia general
Título: **Vivienda: permisos de 67 % en última década edificación caen un**

Pág. : 5
Cm2: 465,9
VPE: $ 1.120.419

Tiraje: 11.000
Lectoría: 33.000
Favorabilidad: No Definida

Claudio Ramírez
cramirezr@mercuriovalpo.cl

EMV



CONDICIONES FINANCIERAS Y BAJO PODER ADQUISITIVO DE LAS FAMILIAS FRENAN DINAMISMO DEL SECTOR.

Vivienda: permisos de edificación caen un 67 % en última década

REGIÓN. *Gremio de la construcción advierte por "freno estructural" que afecta al sector.*

Varias son las dificultades que experimenta desde hace años el sector inmobiliario de carácter residencial en la Región de Valparaíso y que han impedido la reactivación de un sector importante en materia de empleabilidad como es la Construcción. Uno de esos elementos es la caída en los permisos de edificación de obra nueva habitacional que muestran una caída de 67, 4 % en la última década, a pesar de una leve recuperación que se evidenció en el mes de abril.

En dicho periodo se autorizaron 94.064 metros cuadrados lo que representa un aumento de 119% en comparación con abril de 2024. No obstante, desde el gremio de la construcción regional advierten que este repunte no logra revertir la tendencia estructural a la baja.

Y es que entre enero y abril de 2025, la superficie autorizada acumulada fue de solo 185.861 metros cuadrados, lo que significa una disminución del 18,1 % respecto al mismo período del año anterior, y una baja del 27 % en relación a 2020.

CUADRO CRÍTICO

Así, en el sector enfatizan que esta caída sostenida en el otorgamiento de permisos para viviendas refleja un cuadro crítico en la reactivación del desarrollo habitacional regional, impactando negativamente en la inversión, el empleo y en la posibilidad real de avanzar en la solución del déficit habitacional que afecta a miles de familias en el territorio.

"Estamos viviendo uno de los momentos más delicados en la última década en cuanto a permisos de edificación de viviendas en nuestra región. Pese a un repunte puntual en abril, el panorama general sigue siendo de contracción, incertidumbre e inactividad en materia de inversión habitacional. Y eso está directamente vinculado a un problema de expectativas económicas y de confianza", comentó el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) Valparaíso, Fernando Bustamante.

En esa línea, agregó que "no se trata sólo de acceder al financiamiento, se necesita reactivación económica, materialización de proyectos de inversión, generación de actividad y empleo".

Entre los factores que explican esta disminución se cuentan las condiciones de financiamiento que son adversas con restricciones bancarias y menor poder adquisitivo de las familias que han reducido la demanda efectiva de viviendas, con lo cual se frena el inicio de nuevos proyectos.

> **"Estamos viviendo uno de los momentos más delicados en la última década en cuanto a permisos de edificación de vivienda".**
>
> **Fernando Bustamante**
> Presidente CChC Valparaíso

Esto da origen a una sobreoferta acumulada y baja velocidad en las ventas. A abril de 2025, la región mantenía un stock de 2.507 viviendas nuevas en esta condición, con una absorción mensual insuficiente, ya que solo 89 departamentos y 5 casas se vendieron en el mes. Esto significa 26 meses para agotar el stock de departamentos y 33 para casas, desincentivando la presentación de nuevos proyectos.

A ello suman, desde el sector, otros elementos como la desconfianza e incertidumbre de los desarrolladores, donde pese a tener permisos aprobados, muchas inmobiliarias han postergado el inicio de obras, ya que el entorno económico y regulatorio no ofrece condiciones atractivas ni predecibles.

También se agregan factores como la permisología, la escasez de suelo urbano adecuado para viviendas y el enfriamiento del mercado inmobiliario.

FRENO ESTRUCTURAL

"La tendencia refleja un freno estructural en el desarrollo habitacional, agravado por problemas en la tramitación de permisos, dificultades financieras para acceder a la vivienda y una sobreoferta de unidades nuevas sin vender", enfatizó Bustamante.

El líder gremial subrayó que para mejorar este escenario urge mejorar las condiciones en varios aspectos para fomentar un escenario más favorable. "Para reactivar los permisos de edificación, requerimos un entorno más predecible, ágil y claro, tanto desde el punto de vista financiero como regulatorio. Valoramos el avance que ha significado la ley de subsidio al dividendo, pero también es urgente mejorar las condiciones generales de acceso al financiamiento y, sobre todo, simplificar la tramitación de proyectos", observó.

185.861
metros cuadrados fue la superficie autorizada en el primer cuatrimestre del año en la región.

2.507
viviendas es el stock regional que se mantenía al mes de abril, donde solo se vendieron 94.

PROPUESTAS

Para revertir el panorama, desde el gremio plantean un conjunto de medidas urgentes y estructurales. Entre ellas, la simplificación y modernización de los permisos estableciendo, por ejemplo, mecanismos de "ventanilla única digital" en las DOM; estímulos a la inversión habitacional como ampliar y fortalecer el subsidio a la tasa hipotecaria para viviendas de hasta 4.000 UF; la aceleración de iniciativas público-privadas; y el fomento al crédito y la demanda.

2626649