



ALFREDO ECHAVARRÍA, PRESIDENTE NACIONAL DE LA CCHC:

“La economía dejó de crecer y eso explica buena parte de la crisis que vivimos en el sector”

Por Joaquín López Barraza

El panorama para la construcción no mejora. Con ventas inmobiliarias en mínimos históricos, un sobrestock que supera las 100 mil viviendas a nivel nacional y más de dos años proyectados para agotar la oferta en regiones como Coquimbo, el sector enfrenta su momento más crítico en décadas.

La combinación de costos altos, incertidumbre regulatoria y escasa inversión privada ha golpeado tanto a grandes inmobiliarias como a desarrolladores locales. En este contexto, el presidente nacional de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, apunta a dos reformas claves —el subsidio a las tasas hipotecarias y la agilización de permisos— como señales positivas, aunque insuficientes por sí solas.

A nivel nacional, el stock de viviendas disponibles supera las 105 mil unidades, según estimaciones del gremio. En la región de Coquimbo, la rotación promedio bordea los 25 meses. “Eso quiere decir que, al ritmo actual de venta, pasaremos por lo menos dos años en agotar la oferta existente, lo que inhibe a las empresas a lanzar nuevas iniciativas”, explica Echavarría.

En entrevista con Semanario Tiempo, el dirigente entrega un diagnóstico sin ambigüedades. “Esta ha sido una de las peores décadas desde el retorno a la democracia en términos de crecimiento. Y si la economía no crece, el sector construcción tampoco lo hace. Es así de claro”, plantea.

DE TASAS DEL 5% A LA CAÍDA LIBRE

El análisis histórico que plantea Echavarría pone el foco en la evolución macroeconómica. “Entre 1990 y 2014, el país crecía en promedio a tasas de entre 4,5% y 5% anual. Desde entonces, nos hemos movido entre el 2% y el 1%, y en años recientes incluso con cifras negativas. En la construcción pasamos de representar un 5,5% del PIB a menos del 3%”, señala.

La inversión en construcción —pública y privada— ha registrado caídas consecutivas. “El 2023 y 2024 cerraron con tasas negativas de -1,2% y -1,3% respectivamente”, añade. A esto se suman el encarecimiento de materiales tras

De visita en La Serena, el líder nacional del gremio constructor, analiza las causas del desplome en la inversión inmobiliaria, destaca las reformas pro-crecimiento impulsadas por el Ejecutivo, pero advierte que aún no se ven los efectos en regiones como Coquimbo, donde el sobrestock y la baja rotación siguen tensionando al mercado.



la pandemia, la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, la incertidumbre regulatoria y una permisología que, según el gremio, sigue siendo una traba estructural.

En este contexto, el sector residencial enfrenta su peor combinación de factores en décadas: costos altos, tasas hipotecarias elevadas, demanda deprimida y un exceso de oferta que impide iniciar nuevos proyectos.

SOBRESTOCK Y SUBSIDIO

A nivel nacional, el sobrestock de viviendas se estima en más de 105 mil unidades. En la región de Coquimbo, según cifras de la CChC local, la rotación se ha estirado hasta promediar más de dos años. “Eso quiere decir que, al ritmo actual de venta, pasaremos por lo menos 24 a 25 meses en agotar

la oferta existente, lo que inhibe a las empresas a lanzar nuevos proyectos”, explica Echavarría.

Para enfrentar esta situación, el gremio impulsó —junto a la banca y el Ministerio de Hacienda— la creación de un subsidio a la tasa hipotecaria para viviendas bajo 4.000 UF. El beneficio, aprobado recientemente por el Congreso, apunta a facilitar la compra de unas 50 mil viviendas a nivel nacional.

“La idea es que este subsidio, que tiene carácter transitorio, logre impactar rápidamente el stock. Si logramos vender 50 mil unidades en un año y medio, se podrá iniciar una nueva etapa de proyectos, reactivando el empleo y la cadena productiva asociada”, afirma.

No obstante, advierte que el

instrumento aún está en fase de implementación y que requerirá seguimiento. “El subsidio va por buen camino, pero hay que estar muy encima para corregir si no produce los efectos deseados. La solución estructural, en todo caso, no puede ser seguir subsidiando, sino que el país vuelva a crecer”, recalca.

PERMISOLOGÍA: AVANCES LEGISLATIVOS CON LENTA APLICACIÓN

El otro frente de acción ha sido la llamada Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales, un marco legal que busca reducir la burocracia y los plazos para obtener autorizaciones. “Hoy hay proyectos que tardan tres veces más en obtener permisos que en construirse. Eso no es sostenible”, dice Echavarría.

La norma aprobada recientemente establece principios transversales para todas las entidades públicas que otorgan permisos: proporcionalidad, simplificación, plazos razonables, entre otros. Sin embargo, su implementación aún está en etapa inicial.

“Es una ley marco. Ahora corresponde que cada organismo —desde los municipios hasta el SAG, la Seremi de Salud, la CONAF— adapte estos principios a sus reglamentos. Eso va a tomar tiempo. Se estima que podrían pasar hasta dos años antes de ver efectos concretos”, señala.

El dirigente también critica que no se haya incluido en esta ley la tramitación ambiental ni la arqueológica, dos áreas que según la CChC generan grandes cuellos de botella. “En Santiago, el Metro ha estado parado seis meses por hallazgos menores. En regiones, hay hospitales detenidos por la misma razón. Hay que encontrar un equilibrio entre la protección del patrimonio y la urgencia de obras clave para la ciudadanía”, afirma.

CONECTIVIDAD Y URGENCIAS TERRITORIALES

En la región, la crisis se manifiesta en una caída de la inversión autorizada en vivienda, un sobrestock que presiona a las empresas y un déficit estructural de conectividad urbana, particularmente en la conurbación La Serena-Coquimbo, que concentra más del 60% de la población regional.

“La declaratoria de Área Metropolitana abre oportunidades, pero también nos obliga a acelerar decisiones. Una ciudad de 800 mil habitantes no puede seguir dependiendo solo de la Ruta 5. La circunvalación es urgente. Tiene que destrabarse”, sentencia.

Echavarría sostiene que la implementación de una vía alternativa —hoy licitada, pero incompleta— es prioritaria para evitar un colapso urbano. “Y no solo eso. Se requiere también mejorar los accesos al nuevo hospital en construcción, ampliar Cuatro Esquinas hacia el oriente y avanzar en soluciones de transporte público estructuradas. Las municipalidades están evaluando un tranvía, ojalá eso prospere”, comenta.

En el ámbito aeroportuario, también plantea mejoras. “El aeropuerto de La Florida necesita modernizar sus instrumentos de aproximación. Con poca inversión se puede evitar que los vuelos se cancelen por neblina. Eso ya se ha hecho en otras ciudades del país y sería un salto competitivo para la región”, indica.

UNA VENTANA PARA NO PERDER

Frente a un cambio de ciclo político, el líder de la CChC se muestra moderadamente optimista. “Hay consenso en que nos farreamos una década de crecimiento. Pero también hay un diagnóstico común sobre lo que hay que corregir. Las leyes de subsidio y de permisos fueron aprobadas con amplio respaldo político, y eso hay que cuidarlo”, subraya.

Echavarría insiste en que el gremio no defiende intereses corporativos, sino que busca recuperar el dinamismo económico del país. “Cuando al país le va bien, y a nuestro sector le va bien, y a las personas también. Por eso empujamos medidas estructurales. Hay cosas que no dependen solo del Estado o del sector privado, pero si no nos ponemos de acuerdo ahora, será muy difícil revertir el escenario actual”.

Y aunque reconoce que la recuperación no será inmediata, cree que hay razones para mirar el futuro con cautela y compromiso. “Veo el vaso medio lleno. La oportunidad está ahí, y la Cámara se va a sumar con fuerza para que estas reformas no se queden en el papel”.