

EDITORIAL

Año débil para la construcción

Aunque el proyecto de ley de reconstrucción, de ser aprobado, permitirá dinamizar la venta de viviendas, por sí solo no será suficiente para levantar a este sector clave de la economía. Se requieren, además, incentivos y reglas claras para la inversión.

Por ello, esta crisis también representa una oportunidad de fortalecer el trabajo público-privado que apunte a destrabar proyectos, mejorar la eficiencia regulatoria y recuperar la inversión.

Si bien los datos de permisos de edificación otorgados en el primer trimestre de 2026 en Chillán son auspiciosos, actores del sector construcción advirtieron que esos números no son suficientes para dinamizar el rubro inmobiliario. De hecho, al observar la estadística de marzo, se evidencia una caída profunda que los analistas vienen advirtiendo hace meses a nivel nacional, caracterizada por una menor demanda de viviendas y una preocupante acumulación de stocks.

En marzo de 2026 se aprobaron permisos por una superficie total de 4.132 m², lo que representa una disminución de 55,2% respecto a igual mes de 2025. De los 4.132 m² aprobados, un 31,1% corresponde a viviendas, esto es, 1.285 m², lo que se traduce en diez casas.

Así, el deterioro del escenario macroeconómico nacional e internacional mantienen bajo presión al mercado inmobiliario de Chillán. El stock disponible, la debilidad de la demanda privada, la mayor dependencia del subsidio y la incertidumbre sobre el financiamiento configuran un proceso de ajuste que, según distintos escenarios, podría extenderse hasta 2028.

Desde la Cámara Chilena de la Construcción de Ñuble sostienen que las cifras de superficie autorizada para edificación evidencian una contracción persistente de la actividad, con una caída anual y niveles que se mantienen significativamente por debajo de su promedio histórico. De acuerdo al análisis del gremio, esto confirma que no se trata de una fluctuación puntual, sino ante un ciclo prolongado de debilitamiento en la inversión sectorial.

Dado que el dato de los permisos de edificación es un predictor de la inversión, la estadística plantea una gran in-

certidumbre respecto del comportamiento del sector durante los próximos dos años, con efectos directos en el empleo, encadenamientos productivos y oferta habitacional.

Durante 2025 ya se observaba una pérdida de dinamismo en la demanda privada, especialmente en los segmentos sin apoyo estatal. En otras palabras, el mercado seguía funcionando, pero cada vez más apoyado en la vivienda subsidiada. Esa tendencia es clave para entender lo que hoy ocurre: en un entorno donde el acceso al crédito se encarece, la inflación erosiona el ingreso real de los hogares y la incertidumbre desalienta decisiones de inversión, el comprador que no depende de subsidio tiende a postergar la compra, mientras el desarrollador se vuelve más cauteloso en el lanzamiento de nuevos proyectos. El resultado se hace evidente al revisar los magros números de permisos en 2025.

El contexto, además, no favorece. A nivel internacional, el aumento del precio del petróleo está elevando los costos y golpeando la economía. A nivel nacional, en tanto, el sector enfrenta la incertidumbre sobre la disponibilidad y magnitud de los subsidios habitacionales en un escenario de estrechez fiscal.

Aunque el proyecto de ley de reconstrucción, de ser aprobado, permitirá dinamizar la venta de viviendas, por sí solo no será suficiente para levantar a este sector clave de la economía. Se requieren, además, incentivos y reglas claras para la inversión.

Por ello, esta crisis también representa una oportunidad de fortalecer el trabajo público-privado que apunte a destrabar proyectos, mejorar la eficiencia regulatoria y recuperar la inversión.