

Economía.

MONEDAS	UF	UTM ABRIL	IPC MARZO
DÓLAR \$ 895,07	HOY \$ 40.053,72	\$ 69.889,00	MENSUAL 1,0%
EURO \$ 1.048,58	MAÑANA \$ 40.067,00		ACUM. 12 MESES 2,8%
SUPERMERCADOS		DESEMPLEO (DICIEMBRE-FEBRERO)	
FEBRERO -2,0%	FEBRERO -0,3%	ÑUBLE: 7,6% / DIGUILLÍN: 8,5%	

ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ
 robertofernandez@ladiscusion.cl
 FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

PERMISOS DISMINUYERON 55,2% RESPECTO A MARZO DE 2025

Chillán: fuerte caída de la edificación aprobada en marzo enciende alertas de un ajuste en el sector inmobiliario

Preocupación generaron en el rubro inmobiliario los datos de edificación aprobada en marzo en la comuna de Chillán. De acuerdo con el informe elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción-CChC Ñuble, con información de la Dirección de Obras del municipio, en marzo de 2026 se aprobaron permisos por una superficie total de 4.132 metros cuadrados, lo que representa una disminución de 55,2% respecto a igual mes de 2025 (9.224 m²).

El contraste es mayor si se compara con febrero de 2026, cuando la superficie aprobada totalizó 28.775 m², o con enero, cuando alcanzó 22.174 m².

De los 4.132 m² aprobados en marzo pasado, un 31,1% corresponde a viviendas, esto es, 1.285 m², lo que se traduce en 10 casas. En cambio, en febrero se autorizaron 259, y en enero, 243 unidades.

Sin embargo, en el acumulado de los tres primeros meses del año, la superficie autorizada en Chillán llega a 55.082 m², exhibiendo un aumento de 237% en comparación con enero-marzo de 2025, que totalizó 16.317 m². De hecho, es el segundo mejor registro

Contracción persistente. Si bien el acumulado del primer trimestre de 2026 es uno de los mejores registros, el dato de marzo, con solo diez viviendas aprobadas, generó preocupación en el rubro, muy dependiente de los subsidios y con un mercado privado que exhibe bajo ritmo de ventas.



En marzo se autorizaron 4.132 m² en Chillán, de los cuales solo 1.285 m² son para viviendas.

de los últimos siete años, solo superado por los 75.115 m² del primer trimestre de 2024.

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.

“Contracción persistente”

Sebastián Godoy Bustos, presidente de la CChC Ñuble, afirmó 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. Esto confirma que no estamos frente a una fluctuación puntual, sino ante un ciclo prolongado de debilitamiento en la inversión sectorial”.

“Dado que los permisos de edificación son un indicador adelantado, estos resultados anticipan un bajo dinamismo en la ejecución de proyectos durante 2026, con efectos directos en el empleo, encadenamientos productivos y oferta habitacional. En particular, la caída en vivienda refuerza el riesgo de una menor disponibilidad futura, en un contexto donde ya existen brechas relevantes de acceso”, agregó el dirigente gremial.

Sin embargo, Godoy aseveró que “este escenario también plantea una oportunidad para avanzar en una agenda compartida entre el sector público y privado, que permita destrabar proyectos, mejorar la eficiencia regulatoria y recuperar la inversión. Desde la Cámara Chilena de la Construcción Ñuble creemos que, con coordinación institucional y foco en certezas, es posible revertir esta tendencia y reactivar el desarrollo del sector, especialmente en regiones”.

Ajuste prolongado

En opinión de actores locales, el mercado inmobiliario de Chillán enfrenta un escenario de corrección más largo de lo previsto. Si bien el acumulado de permisos de edificación a marzo de 2026 es positivo, el dato mensual de marzo encendió nuevas alertas: solo se aprobaron 10 viviendas, todas en extensión y ninguna en altura.

La cifra representa una baja importante frente a febrero y también respecto de marzo del año anterior, lo que instala dudas sobre la solidez de la actividad para el resto del año.

La señal se vuelve más significativa al contrastarla con el comportamiento reciente del mercado. Según la última información disponible sobre ventas al tercer trimestre de 2025 ya se advertía que Chillán mostraba una estructura frágil: en departamentos, el stock alcanzaba 28%, con 17 meses para agotarlo, mientras que el segmento sin subsidio presentaba una situación aún más delicada, con 36% de stock y 27 meses de absorción. En casas, aunque el comportamiento era relativamente mejor, también había señales de desaceleración: 28% de stock y nueve meses para vender la oferta disponible.

En términos prácticos, esto significa que el mercado no solo venía vendiendo menos, sino que además arrastraba un volumen importante de unidades todavía disponibles, especialmente en los segmentos donde no opera el apoyo estatal. Por eso, el debate ya no gira únicamente en torno a cuántos metros cuadrados se autorizan, sino también a qué velocidad se vende, qué parte del mercado sigue activa y

qué tan sostenible resulta la inversión futura.

Deterioro desde 2025

El presidente de la Corporación de Adelanto y Desarrollo de Ñuble, CorÑuble, Ricardo Salman Aburdene, planteó que el problema actual no puede leerse como una caída aislada de este año, sino como el resultado de un deterioro que ya venía incubándose desde 2025.

“Los datos revelan que el ajuste del mercado no comenzó en 2026, sino antes. 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, por esto vemos que el año 2025 corresponde al año con el menor número en permisos de edificación medidos en metros cuadrados”, comentó Salman.

El empresario inmobiliario y presidente de la CChC Ñuble agregó que: “a esto se suma un contexto internacional particularmente adverso. Si el conflicto en Medio Oriente continúa tensionando el precio internacional del petróleo y de los combustibles, el efecto no se limita a la energía. El alza de los combustibles se transmite al transporte, la logística, los materiales y, finalmente, a la inflación general. Cuando la inflación sube, cae el poder adquisitivo de las personas, se estrecha la capacidad de ahorro y se dificulta el acceso al financiamiento hipotecario. Al mismo tiempo, los bancos tienden a operar con mayor prudencia, lo que restringe aún más el cierre de operaciones. El resultado es un mercado inmobiliario que pierde profundidad de demanda justamente cuando más necesita absorber stock”.

Salman sostuvo, además, que “esa cadena de transmisión también golpea los costos de construcción. Un precio mayor del petróleo no solo impacta el bolsillo del consumidor; también encarece la operación de faenas, el traslado de insumos, la producción de materiales y la estructura completa de costos de nuevos desarrollos. Cuando suben simultáneamente el costo financiero y el costo de construir, el negocio inmobiliario entra en una doble presión: vender se hace más difícil y desarrollar también. En ciudades intermedias como Chillán, donde el mercado tiene menor escala y menor diversificación que en Santiago, esos shocks suelen sentirse con mayor intensidad”.

Incertidumbre y Ley de Reconstrucción

Respecto del contexto interno, CorÑuble advirtió que “en el plano



Confirma que no estamos frente a una fluctuación puntual, sino ante un ciclo prolongado de debilitamiento en la inversión”

SEBASTIÁN GODOY BUSTOS
 PRESIDENTE CChC ÑUBLE



El ajuste del mercado no comenzó en 2026, sino antes. En 2025 ya se observaba una pérdida de dinamismo en la demanda privada”

RICARDO SALMAN ABURDENE
 PRESIDENTE CORÑUBLE

nacional, el problema no termina ahí. El sector enfrenta además la incertidumbre sobre la disponibilidad y magnitud de los subsidios habitacionales en un escenario de estrechez fiscal. Si la demanda privada se debilita y, al mismo tiempo, el Estado tiene menos espacio presupuestario para expandir subsidios, el mercado puede quedar atrapado en una zona de bajo dinamismo: ni la demanda privada despega, ni la política pública compensa plenamente esa debilidad. Esa es una de las razones por las que la pronta aprobación de una ley de reconstrucción y reactivación económica adquiere hoy una relevancia mayor. No sería una solución mágica, pero sí podría convertirse en un amortiguador importante”.

El proyecto de ley de reconstrucción nacional contempla una exención transitoria de IVA (0%) a la compra de viviendas nuevas por 12 meses. Esta medida busca reducir el alto stock de viviendas y facilitar la adquisición, aunque se advierte que no significará una rebaja automática del 19% en el precio final.

En esa línea, Salman afirmó que “una eventual ley de reconstrucción nacional podría ayudar por al menos tres vías. Primero, mejorando la demanda efectiva, ya sea por incentivos tributarios, apoyo al empleo formal o mecanismos que alivien el costo de adquisición de vivienda nueva. Segundo, mejorando la viabilidad de los proyectos, si reduce cargas, agiliza permisos o mejora las condiciones de inversión. Y tercero, acortando la incertidumbre, lo que es decisivo en un mercado donde las decisiones de compra y de desarrollo dependen de expectativas de mediano plazo. En la práctica, una aprobación rápida podría no revertir completamente el mal año 2026, pero sí evitar que la desaceleración se prolongue demasiado hacia 2027 y 2028”.

En ese contexto, algunos actores del rubro de ventas de viviendas han advertido que el mero anuncio de la exención de IVA habría postergado decisiones de compra, provocando un nuevo “frenazo” en las ventas a nivel nacional, a la espera de la materialización de la medida.

A nivel local, sin embargo, el presidente de la CChC Ñuble, Sebastián Godoy, indicó que no existe información que permita sostener esa afirmación y subrayó que en la dinámica de compra también inciden otros factores, como la aprobación del crédito hipotecario o las tasas de interés. Apuntó que sería difícil identificar un frenazo específico por esta causa en un contexto de

desaceleración de las ventas.

Débil año 2026

En cuanto a las proyecciones para el presente año, el presidente de CorÑuble, Ricardo Salman, llamó a no sobredimensionar eventuales repuntes parciales. “Aun así, conviene evitar triunfalismos. Superar el pobre nivel de permisos de 2025 no bastará, por sí solo, para hablar de recuperación. De hecho, el desafío no es solo aumentar los metros cuadrados autorizados, sino lograr que esa mayor actividad esté respaldada por una demanda más sana, menor stock acumulado y el retorno gradual de proyectos en altura, hoy prácticamente ausentes en el margen reciente. Marzo de 2026 mostró precisamente lo contrario: menos metros cuadrados, menos viviendas y nula densificación”, indicó.

“Con estos antecedentes, la proyección más razonable para Chillán es que 2026 siga siendo un año débil, aunque probablemente algo mejor que 2025 si el ritmo de permisos entre abril y diciembre logra sostenerse por encima de los niveles más bajos observados en marzo”, expuso.

Asimismo, Salman postuló que “2027 debiera marcar el inicio de la corrección, con una mejora gradual si el entorno macroeconómico se estabiliza y si el marco regulatorio y de incentivos comienza a ayudar. 2028, en cambio, podría ser el primer año de recuperación más visible, aunque todavía condicionada por la velocidad con que se absorba el stock acumulado y por la capacidad del mercado privado para volver a operar con menor dependencia del subsidio”.

Más allá del diagnóstico, el escenario de los próximos dos años dependerá de la interacción de varias variables, anticipó el timonel de CorÑuble. “La primera es la inflación, que afecta directamente el ingreso real de las familias y su capacidad para asumir un crédito hipotecario. La segunda es el costo del financiamiento, que influye tanto en los compradores como en los desarrolladores. La tercera es la disponibilidad de subsidios, que en Chillán ha sido determinante para sostener la absorción del mercado. Y la cuarta es la evolución de los permisos, especialmente si reaparecen proyectos en altura, que suelen anticipar una recuperación más robusta”, aseguró.

“En el escenario más adverso -planteó el empresario-, marcado por una prolongación del shock externo, una recuperación lenta del poder adquisitivo y una aprobación tardía de la ley de reconstrucción, Chillán podría cerrar 2026 con entre 100 mil y 120 mil m² autorizados. En un escenario base corregido, que supone un 2026 todavía débil, pero algo mejor que 2025, el rango estimado se ubica entre 125 mil y 145 mil m². En cambio, si el entorno mejora y las medidas de reactivación comienzan a operar con rapidez, el año podría acercarse a un rango de 145 mil a 170 mil m². En todos los casos, 2027 aparecería como el año de inicio de corrección y 2028 como el primer ejercicio con señales más visibles de recuperación”.

“La conclusión que se abre paso es que Chillán no enfrenta solo una baja coyuntural, sino un ajuste inmobiliario de mediano plazo, en el que confluyen el deterioro internacional, la inflación, las restricciones financieras, el comportamiento de los subsidios y la capacidad del mercado para absorber el stock acumulado”, puntualizó Salman.

28%

alcanzaba el stock de casas y departamentos en Chillán, al tercer trimestre de 2025, con 17 meses para agotar el stock de departamentos y nueve meses en casas. En el segmento sin subsidio, el stock llegaba a 36% y 27 meses de absorción.