

En enero-junio se aprobaron 28.346 unidades en el país: Permisos para viviendas nuevas se desploman a mínimo histórico e inicio de obras sigue débil

En medio de la lenta actividad, en el primer semestre solo partieron 98 faenas residenciales, según Iconstruye. La CChC pide que Chile vuelva a crecer de la mano de la inversión.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Peor que en las crisis asiática (iniciada en 1997) y financiera (2007) o que en el período posterior al terremoto de 2010 y de la pandemia de covid-19 que comenzó en 2020. Así está hoy el nivel de permisos para edificación de viviendas nuevas en Chile.

La débil actividad económica y dificultades en el financiamiento hipotecario—tasas altas y restricciones bancarias—han frenado la demanda y el desarrollo de proyectos inmobiliarios, mermando el dinamismo habitacional.

Al analizar las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) sobre viviendas nuevas autorizadas por las direcciones de obras municipales entre enero y junio de 2025, se registraron 28.346 unidades aprobadas a nivel nacional en ese lapso. Esto representó una caída de 18,5% anual y el menor volumen desde que existe registro, el año 1991, cuando Chile rondaba los 13,5 millones de habitantes, mientras que hoy la población censada suma cerca de 18,5 millones.

En tanto, la superficie autorizada para la edificación de viviendas nuevas alcanzó a 2,49 millones de metros cuadrados, el menor registro desde 1999, cuando se catastró una cantidad similar (2,48 millones de m²).

“Todo esto está explicado por más de una década de bajísimo crecimiento económico, comparado con décadas anteriores, y con los montos de inversión en construcción más bajos en los últimos 10 años, particularmente en los últimos dos”, comentó el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría. Añadió que “es así como llevamos cuatro años de ventas muy inferiores a los períodos históricos. A consecuencia de esto, el stock disponible aumentó a las actuales 106 mil viviendas y a cerca de 70 mil permisos de construcción de viviendas no iniciadas, lo que inhibe el desarrollo de nuevos proyectos”.

Menor inicio de obras

Datos del último reporte InfoConstrucción de Iconstruye, la mayor plataforma tecnológica del rubro que monitorea esta industria, revelaron que en el pri-

mer semestre de 2025 se iniciaron 241 obras de construcción en general, 5,9% menos que en el mismo período en 2024.

“Esta cifra está levemente por debajo del promedio histórico para los primeros semestres entre 2020 y 2024, que es de 245 obras. No es la más baja del período observado, pero sí evidencia una contracción”, comentó Ignacio Vila, gerente general de Iconstruye.

Considerando solo el segmento residencial, en enero-junio de este año se iniciaron 98 obras nuevas, una merma de 4,9% anual. Esta cifra, a la vez, fue la más baja desde al menos 2020 y se situó lejos de la media semestral de 128 faenas habitacionales de los cuatro años previos. En las áreas de infraestructura pública y productiva, la plataforma detectó un mayor dinamismo en el comienzo de obras.

Vila explicó que la menor cantidad de tramitación de permisos de edificación junto a la acumulación de stock de viviendas, ha ralentizado las velocidades de venta y “ha afectado significativamente el financiamiento para nuevos créditos de construcción”.

De todos modos, Vila señaló que “de cara al cierre del año esperamos una estabilización de las tasas de interés y una recuperación gradual del mercado, impulsada por medidas como el Fogaes y el subsidio a la tasa (de interés hipotecaria), que facilitarían el acceso a la compra y decisiones de inversión en nuevos desarrollos”.

Alfredo Echavarría también advirtió un efecto positivo del subsidio a la tasa hipotecaria, pero destacó que “para la reactivación definitiva del sector habitacional y poder volver a construir las viviendas que se desarrollaban en el pasado, se requiere que el país vuelva a crecer de la mano de la recuperación de la inversión”.

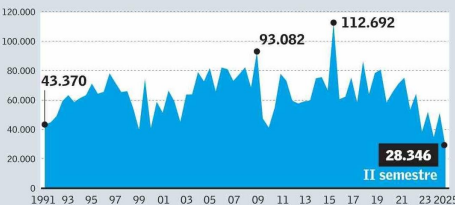
Proyectos “en blanco”

Pese a la débil actividad inmobiliaria, en el segundo trimestre de este año un total de 32 proyectos nuevos iniciaron sus ventas, la mayor cifra para ese lapso desde 2023, según indicó ayer NielsenIQ Chile. Se trata de iniciativas con permisos aprobados previamente, que salen a colocarse “en blanco”, es decir, aún sin iniciar obras. Esto, porque para lograr financiamiento bancario que les permita iniciar los trabajos, deben tener previamente 25% a 30% de las unidades vendidas.

DESEMPLEO
En abril-junio, la ocupación en la construcción bordeó las 711.800 personas, la cuarta caída trimestral, según el INE

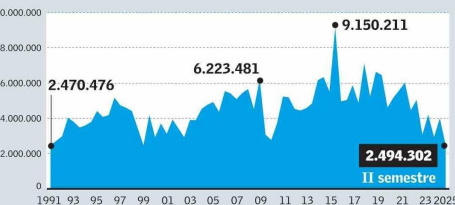
Número de viviendas autorizadas en Chile

En unidades, por semestre.



Comportamiento de la superficie aprobada

En metros cuadrados, por semestre.



Fuente INE

EL MERCURIO