

# En enero-abril se aprobaron 19.567 unidades en el país, la cifra más baja desde que partió el registro en 1991: Permisos de obras para viviendas caen al menor nivel en 34 años y merma en empleo inquieta al rubro

En el gremio de la construcción señalan que hay unas 725.000 personas desempeñándose en el sector, por debajo del potencial de 886.000 puestos de trabajo que tiene la industria si, por ejemplo, se reactivara la edificación.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El sector inmobiliario residencial sigue exhibiendo cifras negativas, afectado por una actividad económica débil y dificultades en el financiamiento hipotecario que continúan frenando la demanda y el desarrollo de nuevos proyectos. Esto se ve reflejado en los permisos de edificación de viviendas nuevas, que mantienen su caída en picada este año.

De acuerdo con las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), las viviendas nuevas autorizadas por las direcciones de obras municipales entre enero y abril de 2025 totalizaron 19.567 unidades, una caída de 11,3% anual. Se trató del volumen más bajo desde que hay registro (1991), es decir, hace 34 años, cuando la población en Chile rondaba los 13,5 millones de personas, mientras que hoy la población censada suma cerca de 18,5 millones.

Por otra parte, la superficie de las viviendas autorizadas hasta abril de este año retrocedió 8,9% anual, hasta 1,70 millones de metros cuadrados, el cuarto registro más bajo en poco más de tres décadas.

Estos datos les preocupan a la industria de la construcción y al Gobierno. Ambos mencionan la falta de financiamiento como uno de los factores negativos. Además, en el rubro inmobiliario ponen foco en la menor generación de empleo que este escenario genera.

## Los motivos

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, explicó que la merma en los permisos tiene relación con los más de tres años "de la grave crisis que vive el sector inmobiliario, afectado por la última década de muy bajo crecimiento, el estallido social, la pandemia y el escenario económico actual que sigue inestable".

Echavarría indicó que la baja en los permisos "da cuenta del poco incentivo que existe para el desarrollo de nuevos proyectos, al no haber una demanda robusta que ayude a liquidar el stock". Añadió que el inventario de viviendas a comercializar ronda las 106.000 unidades a nivel nacional.

En una línea similar, Slaven Razmilic, director ejecutivo de la



Según la CChC, existirían 722 permisos de edificación de vivienda en estado de "no iniciado" en todo el país. Esto supone unas 109.000 viviendas que no parten sus obras, pese a tener sus autorizaciones vigentes.

**“ (Baja en los permisos) da cuenta del poco incentivo que existe para el desarrollo de nuevos proyectos, al no haber una demanda robusta que ayude a liquidar el stock”.**

ALFREDO ECHAVARRÍA  
 PRESIDENTE DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

**“ Al ritmo de ventas actual todavía se estiman del orden de 40 meses para agotar la oferta disponible, por lo que difícilmente veremos un despegue en la inversión de no mediar una aceleración en las ventas”.**

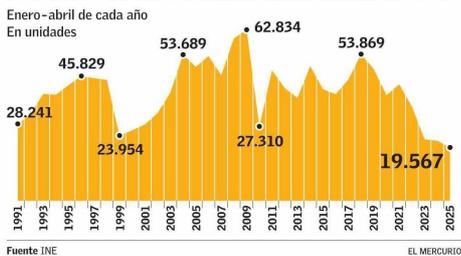
SLAVEN RAZMILIC  
 DIRECTOR EJECUTIVO DE LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

vo que "lo más relevante es que el país vuelva a crecer", ya que eso genera las condiciones "para mejorar los salarios de las personas para viabilizar la adquisición de viviendas". También señaló que es clave mejorar las condiciones de financiamiento, algo que producirá la nueva ley de subsidio —de 60 puntos base— a la tasa hipotecaria.

"Medidas como el subsidio al dividendo recientemente aprobado y que debiera estar operativo durante junio apuntan a potenciar la demanda y a acelerar la reducción del stock", estimó Razmilic.

El Minvu destacó algunas medidas que está impulsando para apoyar a las familias de segmentos medio y medio-bajo y contribuir a la reactivación del sector inmobiliario. Indicó que junto con avanzar en el Plan de Emergencia Habitacional —que busca entregar 260.000 viviendas en este Gobierno— han realizado mejoras transitorias a subsidios. Igualmente, la cartera resaltó la "Ley de Subsidio al Dividendo, que busca reducir la tasa de interés en 60 puntos base para la adquisición de viviendas de hasta 4.000 UF".

## Evolución de las viviendas autorizadas en Chile



Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), comentó que "las solicitudes de permisos siguen en niveles históricamente bajos, lo que responde a la necesidad de reducir el stock ya disponible y a la existencia de un volumen importante de permisos aprobados y aún no iniciados".

Según la CChC, existirían 722

permisos de edificación de vivienda en estado de "no iniciado" en todo el país. Esto supone unas 109.000 viviendas que todavía no parten sus obras, pese a tener sus autorizaciones vigentes, de las cuales cerca de 30 mil vencerán en los próximos 12 meses.

Razmilic señaló que en el caso de los departamentos en oferta

en Santiago, "al ritmo de ventas actual todavía se estiman del orden de 40 meses para agotar la oferta disponible, por lo que difícilmente veremos un despegue en la inversión de no mediar una aceleración en las ventas".

Desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) afirmaron que "sabemos que el rubro inmobiliario presenta serias dificultades, con efectos de la pandemia que aún persisten, además de la falta de acceso a financiamiento por parte de los bancos". Añadió que se suman otros "factores estructurales, como el alto valor de los suelos bien ubicados, producto de una especulación excesiva y un aumento del precio de las viviendas muy por sobre de los salarios".

## Empleo débil

Alfredo Echavarría admitió que la merma en los permisos de nuevas edificaciones puede afectar en algún momento "la

posibilidad de reducir el déficit de viviendas" en el país. Pero destacó que el primer riesgo que debe enfrentarse es la pérdida de empleos.

"Actualmente, la construcción tiene cerca de 725.000 personas trabajando, una cifra que se mantiene bastante lejos del potencial que tiene esta actividad en la creación de puestos de trabajo. Sobre todo teniendo en cuenta que en el rubro, el mayor y más inmediato empleo lo da la edificación de viviendas", subrayó. En la CChC señalaron que el potencial de empleo del sector es de aproximadamente 886.000 trabajadores.

Un ejecutivo del rubro explicó que al caer la producción de viviendas se desarmen los equipos, "se pierden aprendizajes y se cortan cadenas productivas. Reconstruir eso no es trivial".

## Crecimiento y medidas

Para intentar mejorar las cifras del rubro, Echavarría sostu-