

**T**ras una larga crisis inmobiliaria, el 2025 resultó ser un año relativamente positivo para el mercado, aunque atribuible en gran medida al subsidio a la tasa para créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas impulsado por el gobierno actual. Aquel fue el motor de crecimiento de la industria, que permitió cerrar el 2025 con un alza de ventas cercana al 20%.

Es por esto que la Cámara Chilena de la Construcción, y particularmente su presidente, Alfredo Echavarría, han sido enfáticos en la necesidad de extender el subsidio, puesto que tuvo un fuerte impacto. Aunque el gobierno del presidente Gabriel Boric abrió la puerta para poder evaluar fórmulas para presentar una versión 2.0, se acabó el tiempo y ahora dependerá del nuevo gobierno.

Esta semana las ramas de la Confederación de la Producción y del Comercio (CPC) se reunieron con el presidente electo, José Antonio Kast, encuentro en el que los líderes de las ramas que componen la multigremial propusieron medidas para sus respectivos sectores.

Alí estuvo presente Echavarría planteando la necesidad de ampliar el subsidio a la tasa para poder sacar a la construcción de la crisis profunda en la que ha estado sumida en los últimos años.

El futuro ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, este jueves se refirió a esta subvención, y otras como el el pie para el crédito hipotecario de cero pesos, apuntando a que no son la "solución final" para aumentar la compra de viviendas. El economista, eso sí, nombró una serie de medidas para impulsar al sector, en torno a un cambio de gobernanza y a la reducción de la permisología.

Así, afirmó que el gobierno de José Antonio Kast eliminará 15.000 instructivos para convertirlos en una sola circular, y a su vez, reducir las actuales circulares de 1.500 a 11. "Vamos a generar una desregulación del sector urbanismo y construcción, (una) liberalización del suelo, que en magnitud macroeconómica es parecida a la apertura del comercio internacional que se vio en Chile", dijo Quiroz en un encuentro con el mundo empresarial organizado por Icare.

En entrevista con Pulso, el presidente de la CChC, se refirió a las expectativas que genera en el sec-

tor el próximo gobierno de Kast y las reacciones del gremio ante las definiciones anunciadas durante esta semana.

**¿Cuáles son las perspectivas para el siguiente gobierno?**

- Primero, por el aspecto macroeconómico hay muy buenas señales por el lado de la minería. Los minerales y el cobre, especialmente, que es lo más relevante para el país, todo indica que va a seguir en niveles altos. Viene una inversión también en minería ya consolidada, muy fuerte, del orden de US\$ 88 mil millones en unos 10 años. Pero ya se está activando y ya se espera un volumen importante para el próximo año. Hay muy buenas perspectivas.

Y adicionalmente, todo lo que hemos escuchado de las nuevas autoridades, que asumen en marzo, es muchas medidas para reactivar los sectores que están más rezagados, como es el nuestro, el sector construcción, y muchas medidas más generales para volver a llegar a niveles de crecimiento como los que el país puede tener y tuvo en el pasado, relacionado con comercio interior, con ir facilitando la inversión, facilitando el sistema regulatorio. No hemos escuchado disminuciones de niveles

de regulación: al revés, de las otras 2 o 3 reuniones que hemos tenido es mantener los estándares, no se está pensando en ningún caso en disminuir estándares regulatorios, pero sí facilitar. Muy en la línea de lo que inició el ministro (Nicolás) Grau con la ley marco de permisos sectoriales.

Así que todo eso creo que son muy buenas señales. Salió el ministro Grau este viernes confirmando un déficit estructural de un 2,8% para este año, el tercer año consecutivo. Así que tendrá que enfrentarse a ello de todas maneras, pero estas otras señales indican que puede empezar a retomarse tasas de crecimiento, no tan fuerte como las que tuvimos décadas atrás, pero sí buenas perspectivas.

**Jorge Quiroz apuntó a crecer a dos dígitos...**

- Yo creo que es una aspiración, pero no la veo posible en el corto plazo. Es muy difícil que en un año o dos años lleguemos a retomar tasas de crecimiento como las que tuvimos en las décadas anteriores. Volver a tasas de ese nivel de las décadas anteriores no toma un año ni dos años, pero sí puede iniciarse el camino para retomar.

**¿Qué le parecen las declaraciones del próximo ministro de Hacienda en torno a la construcción?**

- En general, están muy en la línea de lo que siempre hemos señalado: ver cómo hacer crecer al país. ¿Por qué eso es importante? Porque el crecimiento lleva de la mano la mejora en las condiciones y en las remuneraciones de las personas. Una de las principales causas de la crisis de la vivienda que enfrenta nuestro sector es porque se produce un descalce entre el alza de las remuneraciones de las personas, comparándola con el alza de los costos de construcción. Hasta el 2013-2014, las remuneraciones de las personas en términos reales crecieron del orden del 30%, y en ese mismo período el alza de los costos de construcción creció 30-35%. Si eso va de la mano, la capacidad de las personas no se debilita.

A partir de entonces, el alza de las remuneraciones de las personas bajó, porque bajó el crecimiento, y creció en los 10 años siguientes, del 2014 al 2024, un 15%. En cambio los costos de construcción crecieron 60%. Se produjo un descalce muy grande. A eso le sumamos el alza de las tasas de interés, que produjo el alejamiento de las personas de poder acceder a la vivienda. Si volvemos a crecer a tasas más razonables, eso soluciona el problema estructural, que es la mejora en las remuneraciones de las personas.

# ALFREDO ECHAVARRIA

**“Propusimos estudiar un subsidio a la tasa 2.0 y ampliar un poco el monto (...) Creo que sí lo considerarán”**

**El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Alfredo Echavarría, presentó al presidente electo José Antonio Kast y su ministro de Hacienda, Jorge Quiroz, medidas para impulsar al sector de la construcción, como renovar el subsidio a la tasa y subir su monto de 4.000 UF por vivienda a 5.000 UF. “Nosotros no estamos proponiendo que este subsidio a la tasa sea una política permanente”, dice en entrevista con Pulso. También pidieron prorrogar los permisos de edificación que están por vencer.**

PAULINA ORTEGA foto: MARIO TELLEZ

Quiroz mencionó eliminar instructivos y circulares, además de la liberación del suelo. ¿Eso no apuntaría a desregular?

- Yo no lo entendí así. Creo que sería un retroceso desregular en el sentido de eliminar los permisos ambientales, con libertad para construir lo que se quiera. Eso no es lo que he escuchado y no es lo que hemos conversado. El problema no es la regulación, sino que no se cumplen los plazos. El Servicio de Evaluación Ambiental tiene un plazo establecido por ley para contestar una evaluación ambiental, y no se cumple, y en casos extremos demora tres, o cuatro años.

Nosotros no tenemos ningún detalle, lo escuchamos el jueves, pero la eliminación de circulares o instructivos es más bien para facilitar la tramitación, manteniendo los estándares que hemos definido.

En cuanto al suelo, el problema básico es que dentro de los límites de los planos reguladores de las ciudades de todo Chile, hay millones de hectáreas de terreno aptos para construir, que se podría construir y que hoy día no se puede, porque no hay servicio sanitario. Con una medida tan simple como extender los territorios operacionales de las sanitarias se habilita suelo dentro de los planos reguladores, no hay que extender las ciudades, como dicen algunas personas, no es necesario. Y creo que se refiere a eso.

¿Esas medidas requieren un proceso legislativo?

- Hay muchas de esas medidas que no requieren un proceso legislativo, que el Ministerio de la Vivienda tiene la potestad de hacer ciertos cambios normativos. Hay otros que sí requieren cambios de ley cuando implica recursos. Pero no hay que tenerle miedo. Un ejemplo muy claro fue la ley del subsidio a la tasa que impulsamos con la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras. En muy pocos meses, con el Ministerio de Hacienda se elaboró un proyecto que se presentó en enero del 2025 y que era ley en junio del 2025 (...) Se asocia que cuando hay que hacer un cambio de ley se demora años, pero hay muchos proyectos que se pueden tramitar muy rápido.

Estamos proponiendo una ampliación del subsidio a la tasa 2.0, porque el primero está prácticamente copado en seis meses prácticamente. Ese proyecto de ley podría tramitarse en 90 días. El anterior fue cuatro meses y medio, incluido el receso legislativo de febrero. Presentar un proyecto de ley de esos en marzo podría estar de nuevo en junio listo.



#### Medidas de reactivación

¿Le plantearon esta semana a Kast renovar el subsidio?

- Sí. Propusimos estudiar esta ley de subsidio a la tasa 2.0, idealmente ver si se puede ampliar un poco el monto. Hoy el tope es de 4.000 UF, ojalá llegar a las 5.000 UF. Hay stock de viviendas para hacer eso.

Eso hay que conversarlo, por los fondos que involucra, porque efectivamente hay un subsidio que tiene que pagar el Estado, que se recupera porque al producirse la venta y la recuperación, se generan flujos para el Estado en impuestos y al final el efecto neto es prácticamente cero. Pero hay un costo, entonces eso hay que mirarlo. Si creemos que podría estudiarse la ampliación, pero obviamente enfocándose en los sectores que más lo necesitan.

¿Podría una nueva versión enfocarse en viviendas en blanco o en verde para incentivar el inicio de

#### nuevos proyectos?

- Puede ser. Creo que con el stock que hay de vivienda, hay para hacer una ley de subsidios 2.0 que mantenga las características que tenía y hay una razón más de fondo: que funcionó. Uno puede ponerse creativo, buscar nuevas cosas, pero puede que se demore más en tramitar. Si uno hace una ley 2.0 prácticamente igual a la que está, cambiando algunos pequeños tamaños o montos, a lo mejor puede llegar a 60 mil viviendas: es de mucho más fácil tramitación y ya demostró que ha funcionado.

¿Y el nuevo gobierno está considerando renovar el subsidio?

- Yo creo que están de acuerdo. Nos mencionaron, algo con lo que estamos de acuerdo, que las medidas que debemos aplicar para volver a crecer como país sostenidamente no pueden ser medidas excepcionales. Se entiende en un periodo de crisis, sobre todo en el

sector nuestro, que estamos con una crisis gigantesca estos últimos cuatro años. Para salir de la crisis, necesitamos reactivar y ahí hay que hacer una medida excepcional. Nosotros no estamos proponiendo que este subsidio a la tasa sea una política permanente. Eso se soluciona con que el país vuela a crecer, que va por otro lado con medidas que toman un poquitito más de tiempo para salir.

Yo creo que si lo consideran, porque es una medida que va primero directamente al empleo (...) Y segundo, porque tiene un efecto también en la cadena económica completa. Eso activa materiales, fierro, activa toda la cadena económica, no solo el empleo. Así es que debieran tomarlo. Vamos a ir conversando. No es que no hayan dicho no, sólo se presentó la idea.

De no haber una segunda ley de subsidio, ¿Se mantendría la crisis del mercado inmobiliario?

- Obviamente, seguiría. La reactivación que se está viendo en el mercado inmobiliario se va a manifestar en las ventas de viviendas del año 2025. Los últimos tres años el promedio de ventas de viviendas era 40.000. Para este año creemos que va a terminar en 48.000. Eso es precisamente por el impacto que tuvo este proyecto. Entonces, claramente ya demostró que con eso sí está reactivando el sector y, además, está permitiendo que más gente acceda a la vivienda.

¿Qué otras medidas propuso la CChC en la reunión con la CPC?

- La segunda medida que levantamos fue en torno a los permisos de edificación de viviendas que no han partido. Son cerca de 51 mil y estamos pidiendo que se prorroguen. Son proyectos con terrenos listos, que si no se prorrogan tienen que entrar de nuevo en la cadena de la permisología, tienen que partir de cero y va a significar un años de un año y medio, o dos años.

Estamos pidiendo que se prorroguen esos permisos por un año más, de modo que cuando se inicie, se concreten las ventas de todo esto que está ocurriendo con la ley del subsidio a la tasa. Ya van 13.000 o 14.000 viviendas que ya se están vendiendo y así que eso debería achicar el stock de vivienda existente fuertemente hacia el segundo trimestre del próximo año.

Los proyectos van a empezar a iniciarse, pero muy probablemente en el segundo trimestre o en el segundo semestre.

#### Las deudas del gobierno

¿El gobierno se ha puesto al día con las deudas que mantenía el Minvu y el MOP?

- Se está poniendo al día. Nos han señalado que esperan que durante el mes de enero y febrero que ya están activando los decretos del presupuesto de 2026, con esos recursos termina de ponerse al día.

¿Les han dado alguna fecha tentativa en la que podría estar saldado todo?

- Esperan que durante enero. Esto es lo que se refiere a los pagos pendientes, a los estados de pago de obras en construcción, que fue la crisis que pasó en noviembre y diciembre particularmente que no hubo recursos para pagar lo que había que pagar.

¿Y respecto a los créditos de enlace?

- Eso sí se dejaron de pagar el año pasado, precisamente por falta de recursos y si está considerado en el presupuesto del 2026. Hay que hacer unos decretos, Dipres tiene que aprobar esos fondos y ahí se paga. Se va a empezar a encaminar también ahora en enero. Ahí no tenemos fecha.❶