

Economía.

MONEDAS		UF	UTM MAYO	IPC ABRIL	
DÓLAR	\$ 44,46	HOY	\$ 68.648,00	MENSUAL	0,2%
EURO	\$ 1.052,5	MAÑANA		ACUM. 12 MESES	4,5%
SUPERMERCADOS		IMACEC	DESEMPLEO (ENERO-MARZO)		
MARZO	-3,4%	MARZO	3,8%	ÑUBLE: 3% / DIGUILLÍN: 10,4%	

EN LA REGIÓN DE ÑUBLE

Construcción perdió 3.400 empleos en 12 meses y no da señales claras de recuperación

Permisos de edificación en Chillán en el primer cuatrimestre de 2025 muestran caída de 47,2% respecto a igual periodo de 2024. Expectativas apuntan a una reactivación lenta, de la mano de proyectos con financiamiento estatal.

ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ
 robertofernandez@ladiscusion.cl
 FOTOS: CRISTIAN CACERES H.

El panorama parece no mejorar aún para el sector construcción. Según la Encuesta Nacional de Empleo del INE, correspondiente al trimestre enero-marzo de 2025, en la región de Ñuble, este sector perdió 3.400 empleos en 12 meses, vale decir, un 16,7% de sus ocupados en comparación con igual periodo de 2024, lo que lo convierte en la mayor incidencia negativa del desempleo local.

El escaso dinamismo económico que exhibe la región en un contexto de bajo crecimiento a nivel nacional, sumado a otros factores que han contraído la demanda de viviendas, así como las trabas y la incertidumbre que afectan a la inversión, son mencionados como factores relevantes de este fenómeno.

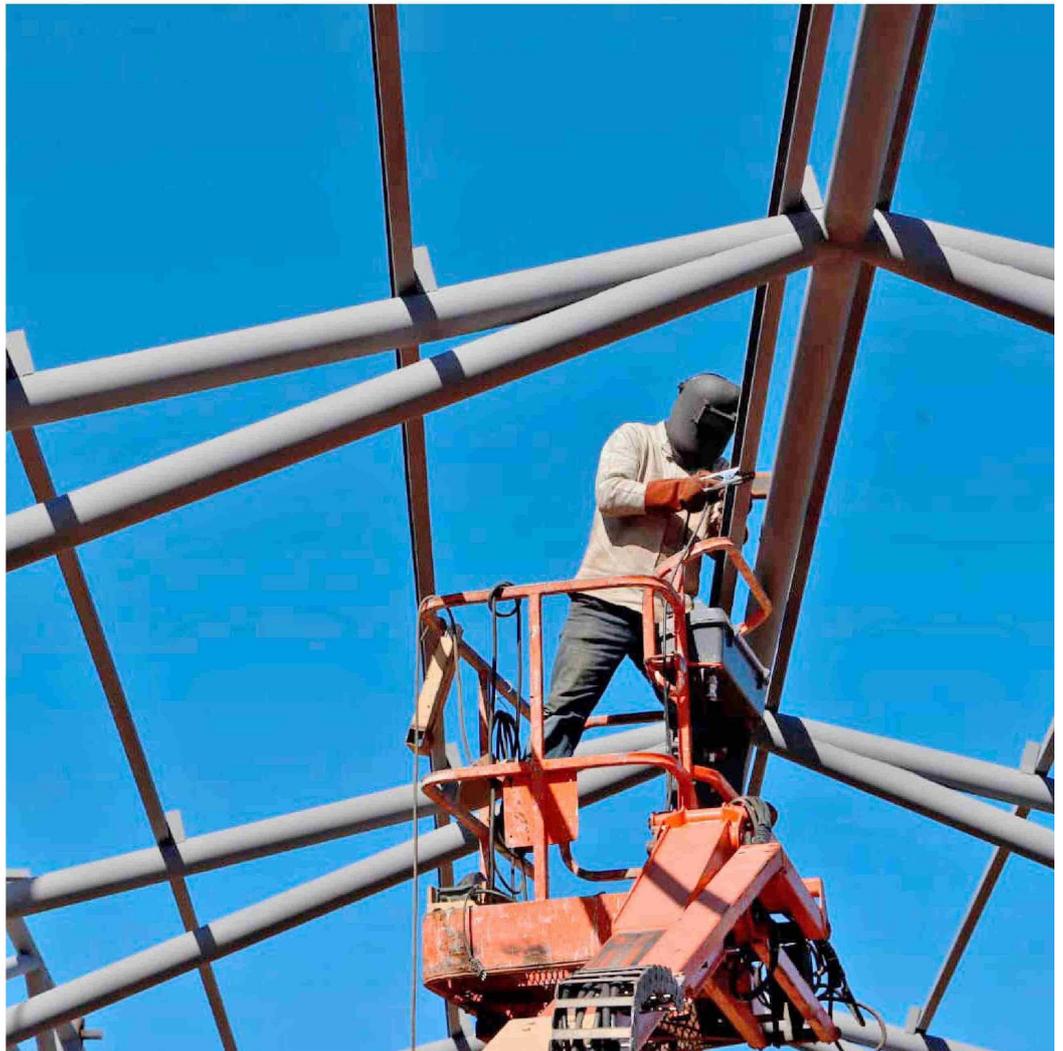
Permisos de edificación

La superficie autorizada de permisos de edificación constituye un indicador útil para anticipar próximas inversiones.

De acuerdo al análisis mensual que realiza la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Ñuble, con datos de la Municipalidad de Chillán, en abril de 2025 se autorizaron 30.305,2 m2 de permisos de edificación, de los cuales un 92,5% corresponde a viviendas. Esta cifra representa un aumento de 166,8% respecto a los 11.358 m2 de abril de 2024, lo que puede ser interpretado como un resultado prometedor.

"Es importante aclarar que, si bien las cifras de permisos de edificación son un indicador relevante de la actividad del sector construcción, no reflejan necesariamente una activación económica inmediata en Ñuble. Obtener un permiso no implica que la obra se inicie de forma inmediata, ya que muchos proyectos pueden postergarse por razones financieras, técnicas o administrativas, e incluso algunos caducan sin llegar a ejecutarse", indicó Sebastián Godoy, presidente de la CChC Ñuble.

"Para detallar aún más -continuó-, la recuperación registrada en abril se



Economía.

debe principalmente a la solicitud de permiso para la construcción de un proyecto social que contempla 420 departamentos, los cuales estarán distribuidos en cinco condominios, conformados por un total de 14 edificios, cada uno con 30 departamentos. Este proyecto será de gran beneficio para nuestros ciudadanos y de ayuda para la activación de la economía local".

Sin embargo, al revisar la superficie acumulada entre enero y abril, que alcanzó 45.623 m², muestra un retroceso de 47,2% en comparación con igual periodo de 2024 (86.472 m²).

Igualmente, el más reciente informe entregado en enero de año —elaborado por la CChC Nuble con el apoyo de BMI Servicios Inmobiliarios— muestra, en lo que respecta a los proyectos en altura disponibles, una reducción del 12%, mientras que la oferta de departamentos disminuyó un 10,3% en comparación con el informe correspondiente a septiembre de 2024.

El estudio también revela una leve disminución en la cantidad de nuevos proyectos: en enero de 2024 se registraron 23 proyectos en altura y 22 de casas, mientras que

En enero-marzo de 2025, el sector construcción en Nuble perdió un 16,7% de sus ocupados respecto a igual periodo de 2024.

en enero de 2025 se contabilizan 22 proyectos de departamentos y 17 de casas.

"Todos estos datos reflejan que el sector ha tenido una contracción en nuestra región y en general, en todo el país, que esperamos sea momentánea. Como consecuencia de todo esto, las empresas constructoras, para poder seguir generando nuevas viviendas, han tenido que reducir sus márgenes y, en algunos casos, asumir pérdidas debido al incremento sostenido de costos en los últimos años, tanto en materiales como en mano de obra y terrenos", resumió Godoy.

En opinión del dirigente gremial, "un factor que ha desincentivado la inversión, en cierta manera, es el tiempo de espera asociado a la aprobación de proyectos, lo que puede traducirse en un aumento aproximado del 10% en el costo de las viviendas, además de pérdidas millonarias para las empresas".

A pesar de este escenario, el timonel de la CChC Nuble destacó que, "las inmobiliarias han respondido reduciendo los precios para incentivar las ventas. Esta problemática se ha visto intensificada por las altas tasas de interés que enfrentan los compradores al solicitar un crédito hipotecario, sumadas a las mayores restricciones para su otorgamiento".

Factores del estancamiento

Daniela Catalán, académica de la Facultad de Economía, Negocios y Gobierno de la Universidad San Sebastián, planteó que "el escenario actual del sector construcción en Nuble refleja una combinación de factores económicos, financieros y regulatorios. En primer lugar, la drástica caída en los permisos de edificación en Chillán, que en 2024 alcanzaron los 189.192 m² (una baja del 40,45% respecto a 2019), es reflejo del menor dinamismo del rubro. Solo en diciembre se aprobaron 68.981 m², mostrando una concentración de actividad hacia fin de año".

En 2019 se autorizaron 317.697 m²; en 2020 bajó a 166.728 m²; en 2021 se profundizó la caída hasta 129.067 m²; en 2022 hubo una recuperación, con 179.341 m²; luego, en 2023, cerró en 180.124 m²; y en 2024 llegó a 189.192 m².

"A esto se suma la baja demanda por viviendas nuevas, en un contexto nacional donde las ventas cayeron 13% en 2024. Las causas son múltiples: el alza de tasas hipotecarias, el encarecimiento de los materiales por efecto inflacionario, y la desconfianza de los consumidores ante la incertidumbre económica y política", analizó.

Catalán expuso, además, que "la pérdida de empleos en el rubro ha sido significativa, debido a la menor ejecución de obras públicas y privadas, lo cual afecta a cientos de familias en Nuble, una región donde el sector construcción tiene un peso importante en la ocupación".

En esa línea, mencionó que "factores como la lentitud en la tramitación de permisos, los mayores requisitos normativos, y la falta de inversión en programas habitacionales estatales también contribuyen al estancamiento".

Escaso optimismo

En el gremio de la construcción están conscientes de las dificultades que se vislumbran para iniciar el camino de la recuperación. "El deseo de nuestro gremio es que esas cifras puedan ir mejorando a

medida que vayan pasando los meses, pero, lamentablemente, a menos que exista un cambio de dirección en temas de inversión de vivienda y de medidas económicas que, no solamente incentive a la inversión privada, sino que también existan nuevas propuestas para crear proyectos sociales, no se podría hablar de cifras que superen a lo solicitado previo al 2019", expresó Godoy.

Apuntó que, "en la CChC hemos estado impulsando un proyecto de ley que cree el Subsidio al Dividendo, que fue elaborado por la Asociación de Bancos y la CChC junto con el Ministerio de Hacienda. De aprobarse, se establecería un subsidio estatal para viviendas de hasta 4.000 UF. Además, esta ayuda se complementaría con la garantía Fogaes Vivienda 2, ampliando las oportunidades para que más personas puedan acceder a una vivienda propia, lo que agilizaría en gran manera la economía del sector e incentivaría nuevamente la inversión".

Al respecto, estimó que "la aprobación de este proyecto puede tener efectos positivos en el segundo semestre de 2025, de hecho, algunas ventas están siendo postergadas en espera del subsidio, aunque la causa principal de baja en ventas es el contexto económico general".

Godoy reflexionó que, "nuestro país tiene diez años que dejó de crecer, en este sentido, desde nuestro gremio se ha puesto arriba de la mesa la necesidad de crecimiento y empezar a movilizar proyectos de ley que puedan ir en esa línea".

Reactivación lenta

Consultada la académica Daniela Catalán, sobre las perspectivas de recuperación para el presente año, sentenció que, "en Nuble, una eventual reactivación dependerá de la ejecución efectiva de programas como el Plan de Emergencia Habitacional, así como de una política decidida de impulso a la inversión regional, en especial, en sectores que dinamicen la economía local y generen empleo directo".

Asimismo, postuló que "la baja en las tasas de interés por parte del Banco Central y la estabilización de la inflación podrían mejorar las condiciones para nuevos proyectos y para la demanda hipotecaria. No obstante, el rezago que muestra Nuble frente a otras regiones, tanto en inversión como en desarrollo urbano, indica que la reactivación será lenta y dependerá de decisiones concretas en materia de inversión pública y mejora regulatoria".

Perspectivas para 2025

En cuanto a las expectativas para 2025, el presidente de la CChC sostuvo que, si se mantiene la tendencia de los últimos años, en cuanto a permisos de edificación, el 2025 debiera cerrar con un leve incremento respecto a 2024, pero muy lejos de los números prepandemia.

"Sin embargo, esto dependerá del ritmo con que avancen las iniciativas del sector privado, especialmente considerando el impacto de la Circular N°1 del Ministerio de Vivienda en la Región de Nuble, que redujo en un 25,9% la inversión en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N°49) respecto al año anterior. Asimismo, el programa DS N°1 también presentó una disminución del 2,3% en la cantidad de unidades disponibles para postulación. Estos factores hacen que el aporte del sector privado sea aún más necesario para impulsar el desarrollo habitacional



El sector ha tenido una contracción en nuestra región y en general, en todo el país, que esperamos sea momentánea"

SEBASTIÁN GODOY
 PRESIDENTE DE LA CChC NUBLE



La pérdida de empleos en el rubro ha sido significativa, debido a la menor ejecución de obras públicas y privadas"

DANIELA CATALÁN
 ACADEMICA USS

30.305

m² de permisos de edificación se autorizaron en abril en Chillán, lo que representa un alza de 166,8% respecto a abril de 2024. Sin embargo, en el acumulado enero-abril, alcanzó 45.623 m², mostrando una caída de 47,2% respecto a igual periodo de 2024.

durante este año", detalló Sebastián Godoy.

"Por el contrario-prosiguió—, este año se observa que la estrategia del Ministerio de Vivienda estará más centrada en el subsidio habitacional DS N°19, con un leve aumento del 9,3% en la cantidad de unidades, alcanzando las 700 viviendas, frente a las 640 del año anterior. Sin embargo, si consideramos los tres programas sociales mencionados anteriormente, en total se proyecta la licitación de 2.814 unidades para 2025, una cifra menor en comparación con las 3.313 unidades licitadas en 2024".

El dirigente aseveró que, "no obstante lo anterior, observamos que el Serviu Nuble está impulsando nuevas iniciativas de infraestructura, especialmente en proyectos de vialidad urbana. Como gremio, valoramos esta propuesta, ya que creemos que contribuirá significativamente a la recuperación del empleo y al dinamismo de la industria en nuestra región".

En la cartera de Obras Públicas, en tanto, se observa un creciente dinamismo, lo que ha ido de la mano de un aumento en el número de empleos, que actualmente bordean los 4 mil, lo que equivale a dos mil empleos más que en igual fecha del año pasado, lo que aún es insuficiente para compensar la destrucción de 3.400 puestos de trabajo en los últimos 12 meses.

"Tal vez estas cifras nos entregan algunas luces sobre el rumbo que podría tomar la inversión inmobiliaria en los próximos meses, aunque el escenario sigue siendo incierto. Por esta razón, como gremio estamos trabajando activamente para apoyar tanto al sector público como a nuestros socios en la resolución de los nudos críticos que puedan surgir en los distintos proyectos habitacionales y de infraestructura vial que se desarrollan en la región", concluyó el líder gremial.

