

MARCO GUTIERREZ.

El inicio de obras nuevas en la construcción sigue estancado. La menor demanda de viviendas y el alto stock de casas y departamentos están frenando la activación de nuevos proyectos en un mercado inmobiliario que en los últimos años ha estado afectado por la inflación, tasas de interés más altas que en períodos previos, barreras de financiamiento y también la "permisología".

Durante 2025 se iniciaron en el país 321 obras de construcción en los ámbitos habitacional, infraestructura y comercial, cifra que representó una caída de 3,9% respecto de 2024. En tanto, respecto de 2019, cuando comenzaron 721 faenas, la disminución fue de 55,5%. Es decir, este rubro está casi a la mitad que en la prepandemia.

Incluso en 2020, en plena crisis sanitaria, se activaron más obras (323) que el año pasado.

Así lo revela el último reporte InfoConstrucción de Iconstruye, la principal plataforma tecnológica del rubro que monitorea esta industria. Más de 1.300 empresas del sector en Chile gestionan su abastecimiento mediante esta firma, que pertenece a un grupo de accionistas vinculados a la industria de la construcción, liderado por IC Corp, representado por Nicolás Errázuriz.

Factores de la baja

"La menor cantidad de obras iniciadas en 2025 responde principalmente a la prolongada debilidad del sector de edificación habitacional, que concentra una parte relevante de la actividad de la construcción en Chile. Este segmento viene a la baja desde el inicio de la pandemia y no ha logrado una recuperación sostenida en los últimos cuatro años", comentó Ignacio Vila, gerente general de Iconstruye.

Vila sostuvo que 2019 fue el último período "de funcionamiento normal" del rubro. Pero recordó que "desde octubre de ese año se encadenaron eventos que alteraron estructuralmente la industria: el estallido, la pandemia y posteriormente el endurecimiento de las condiciones financieras y regulatorias".

Alfredo Echavarría, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), afirmó que "el bajo nivel de inicio de obras se explica por la acu-

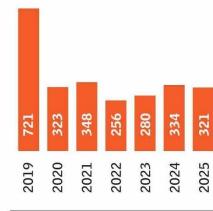
En 2025 partieron 321 faenas habitacionales, comerciales y de infraestructura, según Iconstruye

Construcción: Si bien inicios de obras siguen a la mitad que previo a la pandemia, alza en compra de maquinarias anticipa reactivación

La activación de iniciativas está lejos de las 721 registradas en 2019. La mayor adquisición de equipamiento y una mejora en la venta de viviendas alientan expectativas de un repunte para 2026.

Proyectos que comenzaron por año

Enero-diciembre. N.º de iniciativas



Fuente: Iconstruye



Alfredo Echavarría, presidente de la CChC.



Ignacio Vila, gerente general de Iconstruye.



En 2025 se iniciaron 82 obras relacionadas a proyectos de departamentos, lo que representó una baja de 38% anual.

mulación de viviendas que están terminadas, pero no han sido vendidas".

Detalló que a nivel nacional existen cerca de 109 mil unidades nuevas disponibles, de las

cuales más de 40 mil están terminadas. Ante ello, "los desarrolladores no tienen incentivos para empezar proyectos, con todos los costos asociados", señaló.

Segmentos que caen

Las cifras de Iconstruye señalan que en 2025 se iniciaron 82 obras relacionadas a proyectos de departamentos, lo que representó una baja de 38% anual. En tanto, las faenas de iniciativas comerciales sumaron 36, declinando 32% en el mismo lapso.

"En el caso del sector comercial, inciden factores como la menor confianza empresarial, mayores dificultades en los procesos de permisos y un cambio estructural en los modelos de negocio. Hoy se construyen menos sucursales bancarias y malls, en parte por el avance de la digitalización y el comercio electrónico", explicó Vila.

Solo el segmento de casas y el de infraestructura exhibieron avances en nuevas obras. Este

último totalizó 135 faenas el año pasado, un crecimiento de 32% frente a 2024.

Señales positivas

Sin embargo, en este contexto existe un dato alentador. El monto total transado en órdenes de compra de las empresas en 2025 fue de \$3.951.655 millones —alrededor de US\$ 4.200 millones, indicó Iconstruye—, con un promedio mensual de \$329.305 millones. Esto representó un crecimiento de 16% respecto de 2024.

El aumento del monto transado no respondió a un mayor volumen de iniciativas, sino principalmente a "compras relevantes de maquinaria y equipamiento, especialmente el último trimestre. Este comportamiento es consistente con una fase previa a la reactivación, donde las empresas invierten en capacidad productiva antes de iniciar nuevos proyectos", afirmó el documento.

"Es una señal positiva", aseguró Vila. "Este comportamiento está alineado con las expectativas de mayor actividad en sectores como minería y energía", añadió.

Sobre las perspectivas para 2026, Alfredo Echavarría estimó que "el comportamiento del inicio de obras dependerá de las ventas de viviendas terminadas, lo que está estrechamente relacionado con

las tasas de interés hipotecarias y el nivel de actividad económica. Y si bien existe una mejora marginal de estas variables con respecto al año pasado, podría no ser suficiente para revertir el delicado momento que enfrenta el sector".

Por ello, el timonel de la CChC indicó que "consideramos necesaria la implementación de un subsidio a la tasa hipotecaria 2.0, que amplíe tanto el número de beneficiarios como el precio de las viviendas elegibles, con el objetivo de reactivar la inversión, el empleo e incluso la recaudación fiscal".

Para Ignacio Vila, "las expectativas para 2026 son moderadamente positivas, con una recuperación que debiera comenzar a visualizarse a partir de marzo". Afadió que "en la industria se percibe una mejora en el ánimo de los actores, influida por las definiciones políticas recientes y las señales de las nuevas autoridades respecto de una mayor prioridad a la reactivación económica y del sector construcción".

El ejecutivo advirtió que "un elemento clave será el avance en permisología. Por ejemplo, la prórroga de más de 50 mil permisos de edificación que están próximos a vencer es una medida crítica. Sin esa extensión, muchos proyectos tendrían que reanudar completamente su tramitación municipal, lo que generaría un fuerte cuello de botella".

VIVIENDAS TERMINADAS

El comportamiento del inicio de obras dependerá de las ventas de viviendas terminadas, indica la CChC.

prioridad a la reactivación económica y del sector construcción".

El ejecutivo advirtió que "un elemento clave será el avance en permisología. Por ejemplo, la prórroga de más de 50 mil permisos de edificación que están próximos a vencer es una medida crítica. Sin esa extensión, muchos proyectos tendrían que reanudar completamente su tramitación municipal, lo que generaría un fuerte cuello de botella".