



Columna

Sebastián Godoy Bustos,
presidente CChC Ñuble



Desafíos para reactivar la construcción en 2025

El informe del INE del mes de noviembre 2024 refleja una realidad preocupante para el sector de la construcción en Chile. En términos de permisos de edificación, hemos alcanzado una cifra histórica de 853.541 m² solicitados, la más baja en los últimos 32 años, seguida solo por noviembre de 2001, con 954.969 m². Esta caída pone de manifiesto una crisis estructural en el sector, que se ve reflejada no solo a nivel nacional, sino también en nuestra región de Ñuble.

En el ámbito de la vivienda, los números son igualmente desalentadores. En noviembre de 2024, los permisos para nuevas viviendas alcanzaron solo 557.925 m², la cifra más baja de la última década. Mientras tanto, la obra pública, impulsada principalmente por el Plan de Emergencia Habitacional, sigue siendo la que lidera la cantidad de proyectos ejecutados. Sin embargo, aún con este plan, los números no logran igualar los niveles de permisos solicitados en años como 2021, cuando se registraron 920.567 m². Esto representa una caída del 39,38%, y muestra que, a pesar de los esfuerzos del gobierno, la reactivación del sector no es suficiente para contrarrestar la crisis.

Lo que estamos viviendo no es un fenómeno aislado. El desincentivo tanto a la empresa privada como a los ciudadanos para invertir en construcción es un problema cada vez más evidente. Las tasas hipotecarias, aunque retrocedieron levemente en la penúltima semana de diciembre (4,36%), siguen estando lejos del 1,99% registrado a finales de 2019. Según el estudio "Acceso a la vivienda en Chile: PIR de octubre de 2024" de la CChC, una familia que en 2019 pagaba alrededor de \$265.721 mensuales por un crédito hipotecario para una vivienda de tres

mil UF, ahora debe abonar \$538.527. Esto implica una duplicación de la renta necesaria para obtener dicho crédito, pasando de \$1.062.885 en 2019 a \$2.154.109 en junio de 2024. Solo un 2% de los trabajadores asalariados formales en el país tiene la posibilidad de acceder a una vivienda de ese valor, según la Encuesta Suplementaria de Ingresos (ESI) 2023.

En la CChC Ñuble estamos comprometidos en buscar soluciones mejores en este panorama en 2025. A nivel local, una de las propuestas es el estudio profundo del Banco de Suelo de propiedad estatal, para identificar terrenos adecuados para la construcción de viviendas en lugares que conecten a las familias con el centro cívico, con la salud y el comercio.

Como gremio, la CChC está trabajando en colaboración con la ABIF y el Ministerio de Hacienda en una serie de propuestas que se espera se concreten en este mes. Una de las medidas es la creación de un subsidio a la tasa hipotecaria, adicionalmente, se está impulsando una propuesta para reducir total o parcialmente el IVA en la venta de viviendas, que podría disminuir el precio de las viviendas en un 11% aproximadamente, además de buscar alternativas para reducir de forma controlada los tiempos de los permisos que se requieren para emprender en alguna construcción. Todo esto aliviaría el endeudamiento de las familias chilenas y mejoraría los incentivos para la inversión en el sector inmobiliario.

Es fundamental que como país tomemos decisiones urgentes. La construcción es uno de los pilares fundamentales para el desarrollo económico y social de nuestras regiones, y la vivienda, un derecho que debemos garantizar para todas las familias.