



El año pasado partieron 334 faenas, según Iconstruye:  
**Inicio de obras de construcción se ubica 54% por debajo del nivel previo a la pandemia**

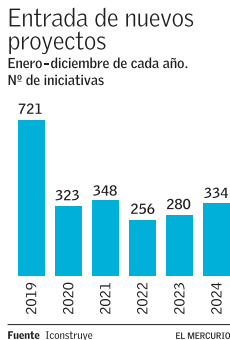
Dificultades de las empresas y las personas para acceder a créditos, retrasos en permisos y tramitaciones y el alto *stock* de proyectos en desarrollo explican el resultado. En tanto, los permisos de edificación para viviendas nuevas terminaron 2024 en su cifra más baja desde 2002, según el INE.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El alto *stock* de proyectos, principalmente residenciales, que están desarrollando sus faenas o no se han comercializado; la débil demanda de viviendas, retrasos en permisos y trámites administrativos, junto con las dificultades de acceso a financiamiento. Esos son los principales factores que explican que el inicio de nuevas obras sea actualmente menos de la mitad del ritmo previo a la pandemia.

En 2024 comenzaron en el país 334 iniciativas nuevas, lo que representó un alza de 19% respecto de 2023. Pero esa cifra supuso una baja de 53,7% respecto de 2019, período previo a la pandemia, cuando se dio inicio a 721 proyectos.

Así lo señala el último reporte InfoConstrucción de Iconstruye, la mayor plataforma tecnológica del rubro que monitorea esta industria. Más de 1.300 empresas del sector en Chile gestionan su



abastecimiento mediante esta firma, a través de la cual las compras en materiales superan los US\$ 3.310 millones al año.

Del total de obras que partieron en 2024, cerca del 53% fueron habitacionales (casas y de-

partamentos), un 16% correspondió a proyectos comerciales (oficinas, hoteles, educación, plazas, gimnasios, estadios) y otro 30% estuvo relacionado a infraestructura (vial, marítima, portuaria, minería, salud).

Por otra parte, el informe señaló que al cierre de diciembre se registraban 870 proyectos en ejecución, incluyendo los que comenzaron en años previos. De ese total, el 20% estaba en obras previas, 4% en fundaciones, 31% en obras gruesas y 44% en terminaciones.

**Razones del menor ritmo**

Otro dato que revela una menor actividad, especialmente habitacional, es la caída en los permisos de edificación que informa el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Entre enero y diciembre del año pasado, las direcciones de obras municipales autorizaron 6,48 millones de metros



Entre enero y diciembre del año pasado, las direcciones de obras municipales autorizaron 6,48 millones de metros cuadrados de obras de viviendas nuevas, una baja de 10,9% respecto de 2023, según el INE.

cuadrados de obras de viviendas nuevas, una baja de 10,9% respecto de 2023. A la vez, ese volumen fue la mitad del registrado en 2019 (13,08 millones de m<sup>2</sup>) y el más bajo desde 2002.

Sobre las causas de que el ritmo de inicio de nuevas obras esté por debajo del observado antes de la pandemia, el gerente general de Iconstruye, Ignacio Vila, explicó que "detectamos al menos cinco factores importantes que impiden la recuperación".

Uno de ellos está ligado a que "la burocracia, retrasos en permisos y trámites administrativos siguen siendo obstáculos significativos, demorando el inicio de nuevos proyectos", indicó. Como segundo aspecto, mencionó "los altos costos operativos y el aumento de precios de materiales".

Un tercer factor, afirmó, es "la acumulación de *stock*, donde muchas obras están en fases de terminación y consolidación, lo que impide la necesidad inme-

diata de nuevos proyectos". A lo anterior se añade un cuarto punto que son "las dificultades en el financiamiento, en las cuales tanto empresas como personas están enfrentando restricciones crediticias, lo que frena la inversión en nuevos proyectos y la compra de viviendas", sostuvo. Una última causa, señaló Vila, está relacionada a la "inversión pública y privada, donde vemos falta de incentivos y políticas agresivas para fomentar la inversión en infraestructura".

**¿Recuperará el tamaño el rubro?**

Ignacio Vila sostuvo que para que la industria "se recupere plenamente, será clave una mezcla de políticas públicas, financiamiento adecuado y mayor inversión". En esa línea, estimó que uno de los factores que podrían incidir es "si el Gobierno y la banca logran flexibilizar el acceso a créditos tanto para empresas co-

mo personas", lo que podría incentivar nuevas inversiones.

La semana pasada, el Ejecutivo anunció un proyecto de ley para generar un subsidio estatal a las tasas de crédito hipotecario de 60 puntos base (0,6%). La iniciativa involucra un universo de 50.000 unidades nuevas de hasta 4.000 UF, de las cuales, 5.000 serán exclusivamente para la compra de primeras viviendas, de hasta 3.000 UF y que cumplan con los requisitos del DS 15 para impulsar el Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno. Con ello, se busca reducir el *stock* de viviendas —que supera las 100.000 unidades a nivel nacional— y reactivar construcciones.

Otro aspecto clave para el crecimiento en la cantidad de obras, afirmó Vila, es que se agilicen "los procesos administrativos para iniciar proyectos". Unido a lo anterior, planteó un "mayor gasto en infraestructura pública y estímulos fiscales".