Minuta Permisos de Edificación

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción
Septiembre 2026

Entre enero y septiembre de este año la superficie autorizada acumuló un aumento de 3,6% respecto del mismo periodo de 2025 (7,2 mil m²), alcanzado un nivel superior al observado en la crisis sanitaria de 2020 (5,8 mil m²). Este resultado evidencia un crecimiento anual positivo por séptimo periodo consecutivo, impulsado principalmente por el crecimiento de la edificación no habitacional en los últimos meses respecto de la evolución de la edificación habitacional.

En términos históricos, en cambio, la superficie autorizada para la edificación se mantiene en niveles bajos –respecto del promedio 2000-2025 (9,2 mil m²), en buena parte explicada por bases de comparación menos exigentes.

No obstante, las expectativas de los empresarios de la construcción muestran una mejora gradual, especialmente en sus perspectivas de mediano plazo, apuntando a un desempeño más favorable de la actividad hacia fines de 2026 y 2027.

Resumen General (Enero – septiembre 2026 vs. 2025)

- Superficie total autorizada: Aumentó un 3,6% interanual, alcanzando los 7.238.297 m².
- Brecha regional: La Región Metropolitana cayó 11,1%, mientras que en el resto del país creció 10,1%.
- Perspectiva histórica: Pese al alza anual, el promedio de los últimos cuatro años sigue 29,8% bajo el promedio 2000–2022.

Desglose por Sectores

1. Vivienda

- Superficie: A nivel nacional, disminuyó 2,2% (4.599.097 m²), ubicándose 33,8% bajo el promedio histórico. La RM cayó 18,5%, mientras que regiones subió 4,9%.
- Unidades de vivienda: Se autorizaron 54.231 unidades (un 0,3% más que en 2025). En la RM cayó un 14,4% y en regiones aumentó 7,0%.

2. Industria, Comercio y Entidades Financieras (ICEF)

- Superficie: Registró un aumento de 9,8% (2.150.795 m²).
- Comportamiento regional: A diferencia de vivienda, la RM creció 1,3%, a la vez que el resto del país aumentó 13,7%.
- Perspectiva histórica: Se ubica 4,0% por debajo de su promedio histórico.

3. Servicios

- Superficie: Tuvo el mayor incremento interanual con un 49,4% (488.405 m²).
- Comportamiento regional: La RM aumentó 16,2% y regiones creció 66,1%.
- Perspectiva histórica: Es el sector con mayor rezago de largo plazo, ubicándose 56,2% por debajo del promedio histórico.

Variación acumulada al mes de Septiembre de 2026.

	Total País	RM	Resto País
Superficie total	3.6%	-11.1%	10.1%
Vivienda	-2.2%	-18.5%	4.9%
Icef	9.8%	1.3%	13.7%
Servicios	49.4%	16.2%	66.1%
Nro viviendas	0.3%	-14.4%	7.0%

Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Por otra parte, según información de la ABIF, al 25 de septiembre la banca ha recibido 113.781 solicitudes elegibles, de las cuales 60.538 registran aprobación comercial del banco y 39.902 seguían en proceso de evaluación. De las operaciones aprobadas, 33.033 habrían sido cursadas efectivamente.

Ampliación del subsidio.

- Más cupos: Se suman 30.000 nuevos beneficios, pasando de 50.000 a 80.000 cupos.
- Mayor valor de la propiedad: El tope sube a 6.000 UF para compra de viviendas nuevas.
- Extensión del plazo: La vigencia del beneficio se extiende hasta el 31 de mayo de 2028.
- Reducción de tasa y pie: Permite acceder a créditos con un pie cercano a 10% y una rebaja importante en la tasa de interés del crédito hipotecario.

Se espera que esta nueva medida permita destrabar la sobreoferta de viviendas terminadas y promesas sin escriturar, permitiéndoles retomar proyectos pausados o solicitar nuevos permisos de edificación. Esta es una medida temporal que, si no se desarrolla en un entorno macroeconómico de tasas de interés de largo plazo más bajas y mayor crecimiento real de los salarios, el impacto podría diluirse una vez agotados los cupos del fondo.

Con todo, es importante distinguir entre las dinámicas de corto plazo y las perspectivas de mediano y largo plazo. La recuperación reciente de la demanda, apoyada por los incentivos vigentes, está contribuyendo a reducir gradualmente el stock de viviendas terminadas, aunque este todavía se mantiene en niveles elevados. Esto es coherente con un nivel de viviendas terminadas disponibles para la venta que continúa siendo alto en perspectiva histórica.

Sin embargo, las decisiones de desarrollar nuevos proyectos responden principalmente a expectativas de más largo plazo, en un contexto donde persisten las incertidumbres regulatorias y financieras mencionadas anteriormente. Por lo tanto, una mayor actividad en las ventas no necesariamente se traduce de inmediato en nuevas decisiones de inversión y solicitudes de permisos de edificación.

Área Económica

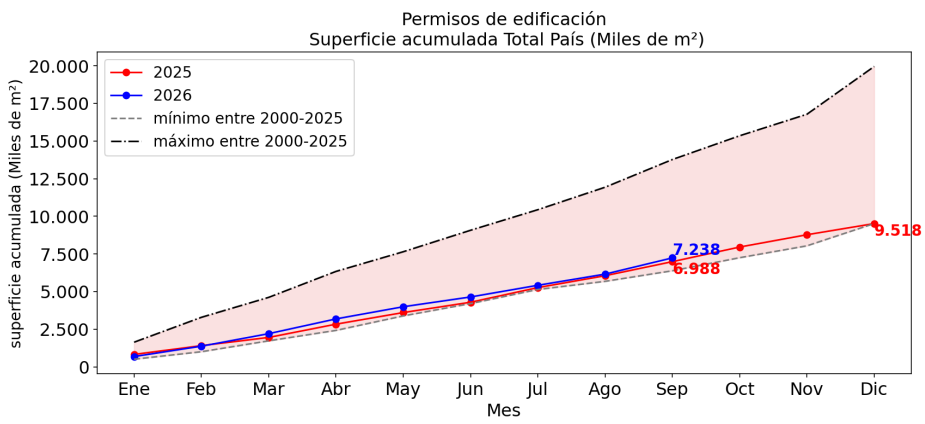
Aprobado por: Byron Idrovo.

De mantenerse las condiciones actuales y resolverse la incertidumbre en torno a las modificaciones a la OGUC, los incentivos asociados al IVA y la ampliación de subsidios podrían contribuir a dinamizar la demanda y acelerar la reducción del stock de viviendas terminadas. Es más, la entrada en vigor de las modificaciones al DFL2 en 2027 podría reforzar este proceso. En este escenario, podrían comenzar a observarse señales de recuperación en los permisos de edificación, en la medida en que disminuya el stock disponible. Sin embargo, esta recuperación también dependerá de que existan condiciones de financiamiento favorables para las empresas inmobiliarias y mayor claridad respecto de la implementación de la reforma al mercado de capitales.

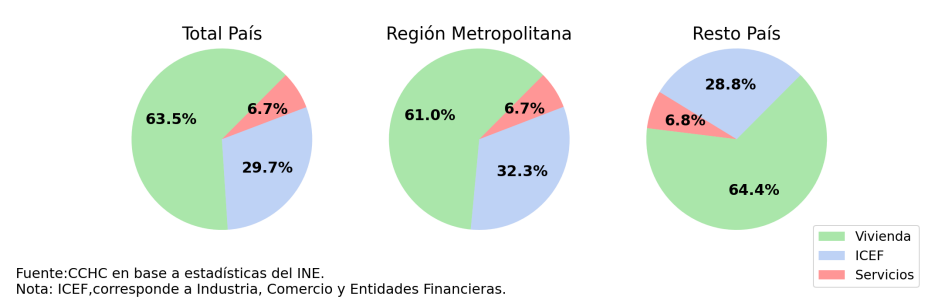
Actualmente existe un nivel importante de permisos que se encuentran vigentes pero que no han iniciado obra, lo que justifica el bajo número de permisos autorizados. De esta manera, en general, las empresas que busquen iniciar proyectos lo harán a través de permisos previamente obtenidos antes que solicitar nuevos. En este sentido, en octubre existían más de 173 mil viviendas con permiso vigente, pero sin inicio de obra a nivel nacional, mientras que en Gran Santiago esta cifra supera las 69 mil unidades.

Superficie acumulada de Permisos de Edificación para obras nuevas aumentó 3,6% en septiembre de 2026 respecto de 2025.

Según los últimos datos publicados por el INE, el registro de la superficie autorizada de permisos de edificación acumulada a nivel nacional para obras nuevas entre enero y septiembre de 2026, fue 3,6% mayor en comparación con mismo periodo de 2025. Hasta septiembre de 2026, se han autorizado 7.238.297 m² para obras nuevas, mientras que en 2025 se autorizaron 6.988.329 m². La Región Metropolitana disminuyó un 11,1% con relación a 2025, mientras que el resto del país aumentó un 10,1%.

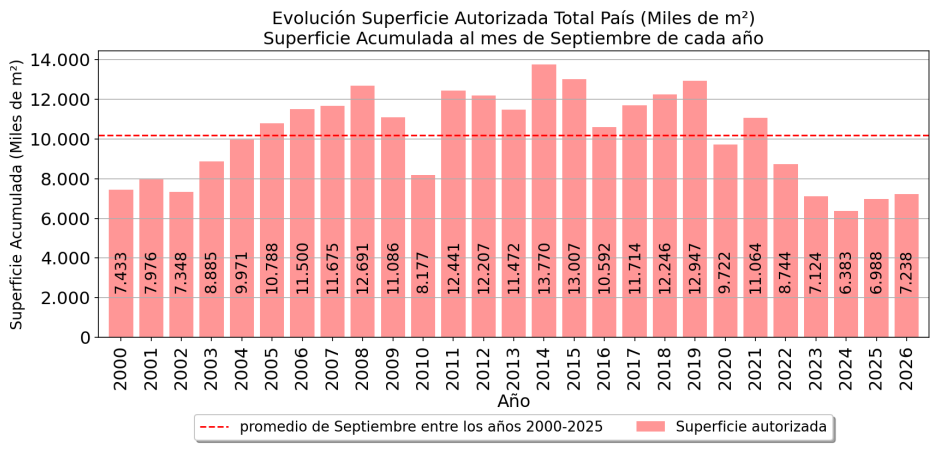


Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.
Nota: ICEF,corresponde a Industria, Comercio y Entidades Financieras.

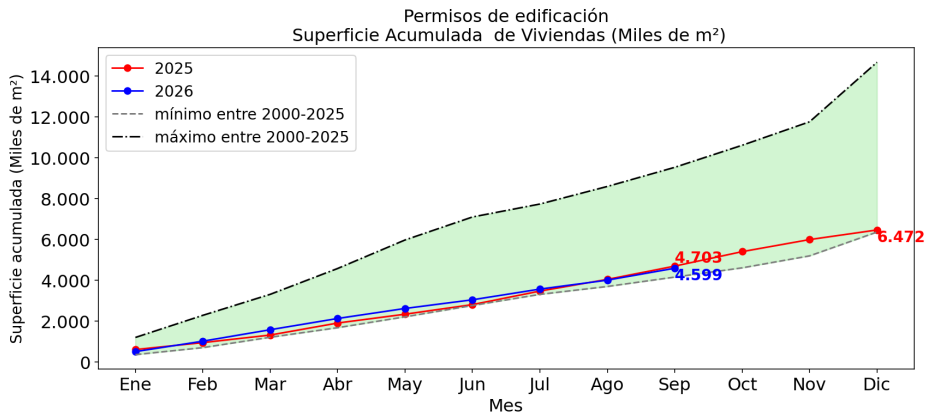
De acuerdo con la información histórica (2000-2025), el actual resultado es 29,8% menor que el promedio del periodo (10.305.803 m²).



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

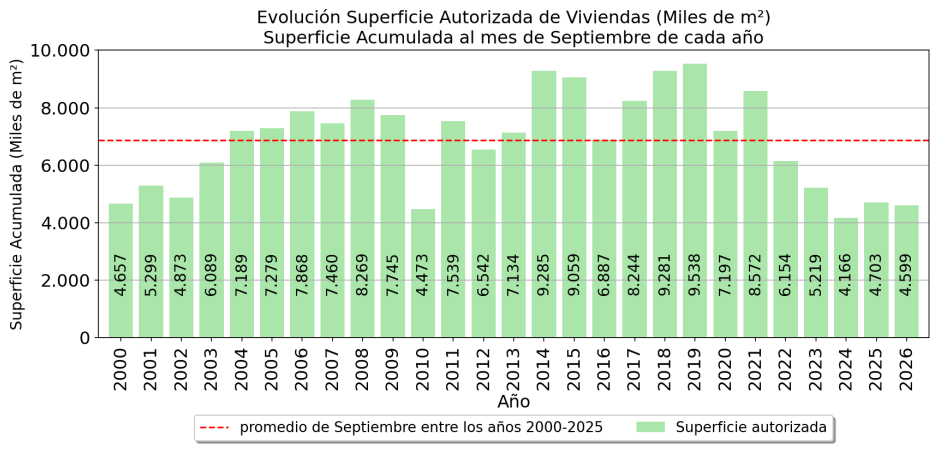
Viviendas: La superficie autorizada hasta septiembre de 2026 disminuyó un 2,2% respecto del mismo período en 2025.

Hasta septiembre de 2026, se han autorizado 4.599.097 m² para obras nuevas en viviendas, 2,2% menor que los 4.703.153 m² registrados en igual período de 2025. La Región Metropolitana disminuyó un 18,5% respecto de 2025, mientras que el resto del país aumentó un 4,9% respecto de 2025.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

Históricamente, el registro actual es 33,8% menor que el promedio del periodo 2000-2025 (6.950.805 m²).



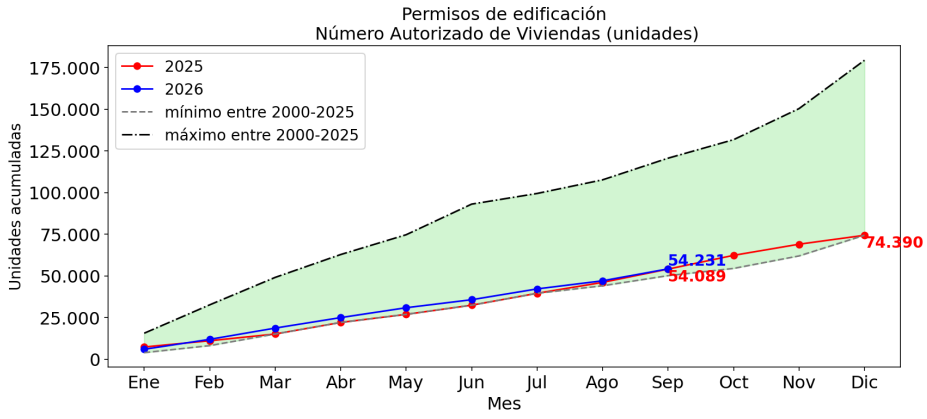
Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

El número de viviendas autorizadas hasta septiembre de 2026 es 0,3% mayor que el registro del mismo período de 2025.

Desde enero hasta septiembre de 2026, se han autorizado 54.231 unidades para obras nuevas en viviendas, 0,3% mayor que las 54.089 unidades de 2025. La Región Metropolitana disminuyó un 14,4% respecto de 2025 y el resto del país aumentó un 7,0% respecto del mismo período.

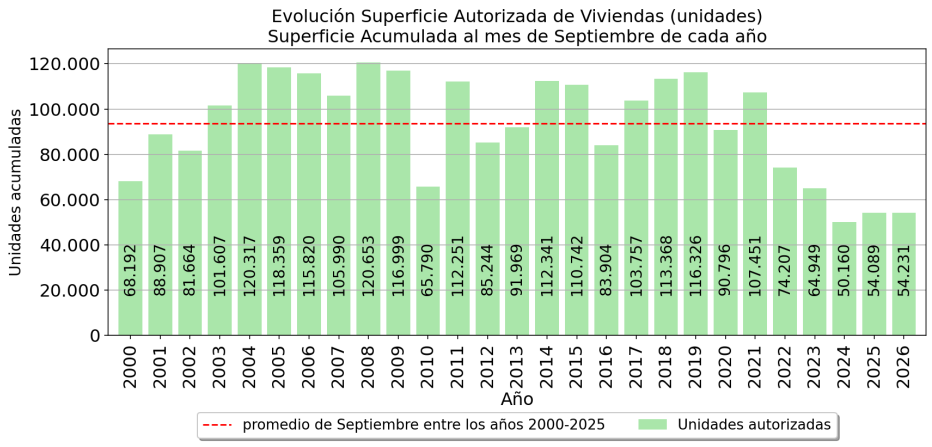
Área Económica

Aprobado por: Byron Idrovo.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

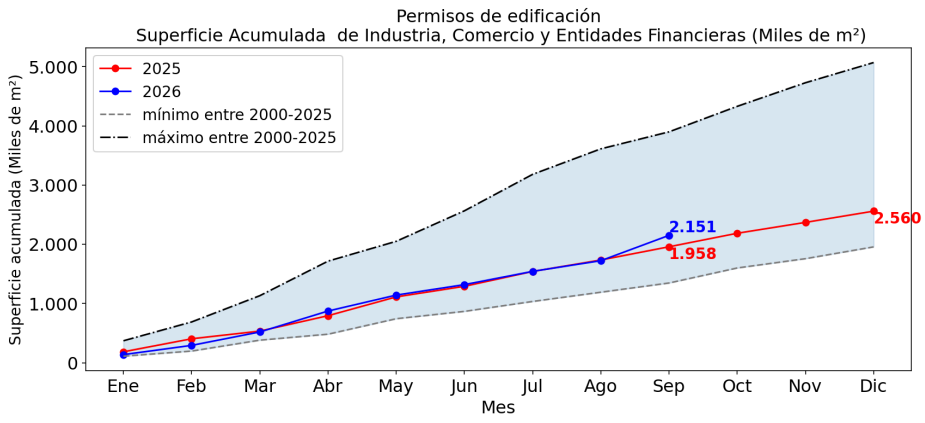
En relación con el promedio entre 2000 y 2025 (95.225 unidades), la cifra actual es 43,0% menor que dicho promedio.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

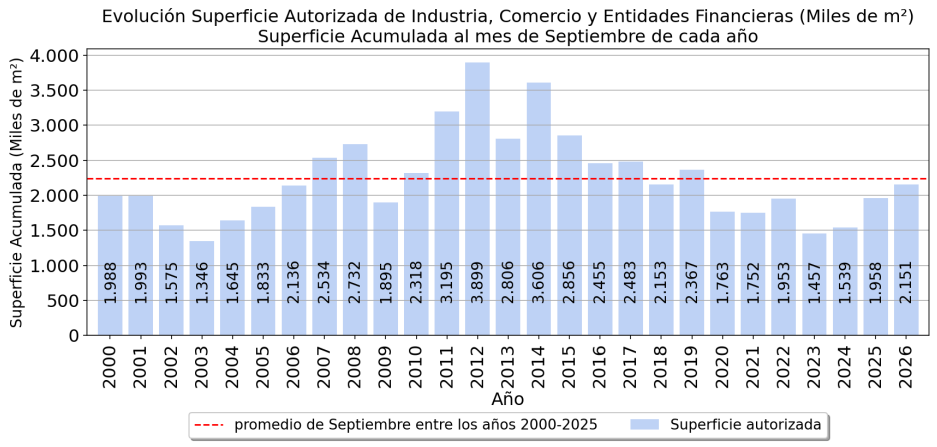
Industria, Comercio y Entidades Financieras (ICEF): La superficie autorizada hasta septiembre de 2026 es 9,8% mayor que el registro del mismo período de 2025.

Entre enero y septiembre de 2026, se han autorizado 2.150.795 m² para obras nuevas, 9,8% mayor que los 1.958.208 m² de 2025. El registro de la Región Metropolitana es 1,3% mayor respecto de 2025, mientras que el resto del país aumentó un 13,7% respecto de 2025.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

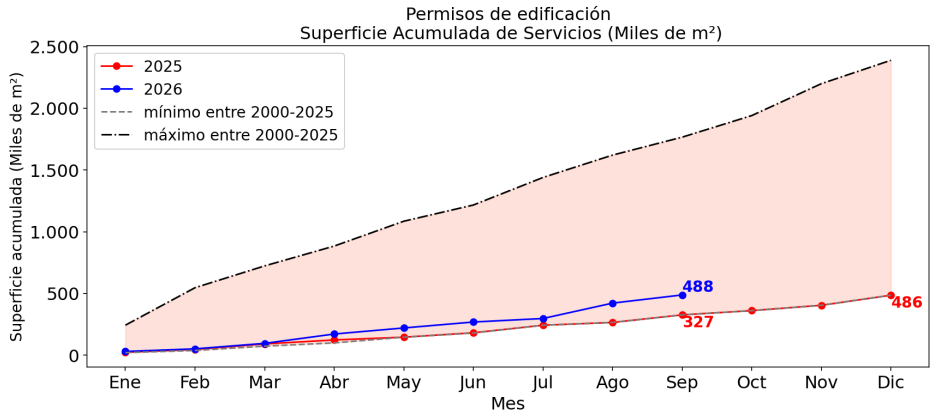
La situación histórica nos muestra que respecto al promedio entre 2000-2025 (2.239.803 m²), la cifra actual es 4,0% menor.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

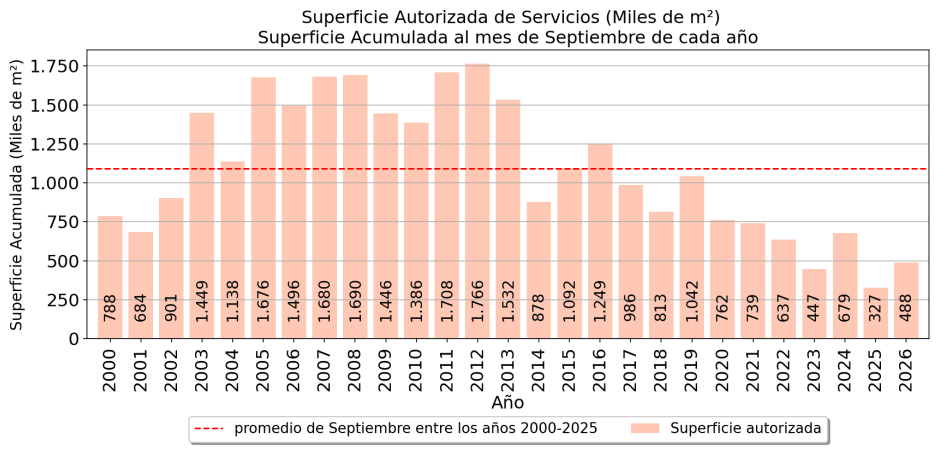
Servicios: La superficie autorizada hasta septiembre del 2026 es 49,4% mayor que el registro del mismo período en 2025.

Entre enero y septiembre de 2026, se han autorizado 488.405 m² para obras nuevas, registro 49,4% mayor que los 326.968 m² de 2025. En la Región Metropolitana el registro fue 16,2% mayor respecto de 2025, mientras que el resto del país aumentó un 66,1% respecto de 2025.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

Con relación al promedio 2000-2025 (1.115.195 m²), el registro actual es 56,2% menor.



Fuente:CCHC en base a estadísticas del INE.

Área Económica

Aprobado por: Byron Idrovo.

Anexo

SUPERFICIE EN OBRAS NUEVAS AUTORIZADAS POR DESTINO, TOTAL PAÍS (m^2)

Septiembre 2026

Mes y año	Superficie total[1/P]	Vivienda[1/P]	No Vivienda ICEF[2/3/P]	No Vivienda Servicios[2/P]
ene-25	828.748	619.445	185.301	24.002
feb-25	582.243	339.070	219.749	23.424
mar-25	544.840	370.822	129.636	44.382
abr-25	880.633	588.501	259.953	32.179
may-25	771.374	431.738	317.332	22.304
jun-25	684.877	470.276	178.853	35.748
jul-25	973.052	661.397	250.630	61.025
ago-25	788.668	572.606	193.417	22.645
sep-25	933.894	649.298	223.337	61.259
oct-25	970.422	707.854	228.149	34.419
nov-25	817.205	590.430	183.478	43.297
dic-25	741.946	470.691	189.750	81.505
ene-26	687.044	518.671	137.620	30.753
feb-26	688.363	511.210	155.984	21.169
mar-26	831.098	560.236	226.482	44.380
abr-26	979.635	550.580	353.406	75.649
may-26	808.426	489.955	269.269	49.202
jun-26	649.083	424.523	176.558	48.002
jul-26	775.501	523.347	223.686	28.468
/R ago-26	742.312	437.427	180.262	124.623
sep-26	1.076.835	583.148	427.528	66.159
Variación (%)				
En 12	15,3	-10,2	91,4	8,0
Acumulada	3,6	-2,2	9,8	49,4

/1: Incluye sector privado y público, programas especiales de viviendas y, viviendas acogidas a la ley N° 18.138 y D.S. 140.

/2: Incluye sector privado y público.

/3: La sigla ICEF corresponde a industria, comercio y establecimientos financieros.

/P: Cifras provisionales años 2025 y 2026.

/R: Cifras rectificadas. Para más detalle revisar "Política de Rectificación y Revisión de Cifras Estadísticas de Permisos de Edificación", junio de 2026.

Nota: Las cifras de agosto de 2026 se modificaron en la presente publicación, debido a la incorporación y/o modificación de permisos rezagados. La cobertura para septiembre de 2026 correspondió al 96,8%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas a partir de los Permisos de Edificación de las Direcciones de Obras Municipales, a nivel nacional. Censo.

NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS, TOTAL PAÍS Y REGIÓN METROPOLITANA

Septiembre 2026

Mes y año	Total país Número total Obras Nuevas[1/P]	Variación acumulada (%)	Región Metropolitana Número total Obras Nuevas[1/P]	Variación acumulada (%)
ene-25	7.351	42,5	4.283	209,9
feb-25	3.743	24,7	817	75,1
mar-25	4.043	-0,8	1.514	42,8
abr-25	6.933	-2,5	1.089	9,0
may-25	4.852	-8,0	1.197	13,1
jun-25	5.512	-6,7	1.736	4,7
jul-25	7.151	0,1	1.011	-2,3
ago-25	6.533	4,6	2.270	9,5
sep-25	7.971	7,8	3.085	13,6
oct-25	8.255	14,4	1.645	19,0
nov-25	6.686	11,4	2.200	17,6
dic-25	5.360	-13,5	1.364	-13,2
ene-26	5.981	-18,6	2.667	-37,7
feb-26	5.961	7,6	2.038	-7,7
mar-26	6.752	23,5	2.183	4,1
abr-26	6.298	13,2	1.805	12,9
may-26	5.917	14,8	438	2,6
jun-26	4.811	10,1	963	-5,1
jul-26	6.485	6,6	999	-4,8
/R ago-26	4.871	2,1	1.559	-9,1
sep-26	7.155	0,3	1.907	-14,4

/1: Incluye sector privado y público, programas especiales de viviendas y, viviendas acogidas a la ley N° 18.138 y D.S. 140.

/P: Cifras provisionales años 2025 y 2026.

/R: Cifras rectificadas. Para más detalle revisar "Política de Rectificación y Revisión de Cifras Estadísticas de Permisos de Edificación", junio de 2026.

Nota: Las cifras de agosto de 2026 se modificaron en la presente publicación, debido a la incorporación y/o modificación de permisos rezagados. La cobertura para septiembre de 2026 correspondió al 96,8%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas a partir de los Permisos de Edificación de las Direcciones de Obras Municipales, a nivel nacional. Censo.