

Construcción

BUSCANDO LA REACTIVACIÓN

LAS PROYECCIONES DEL SECTOR CONSTRUCTOR SON NEGATIVAS, CON UNA CAÍDA ESTIMADA DE LA INVERSIÓN SECTORIAL DEL 5,9% PARA 2023, SEGÚN EL ÚLTIMO INFORME MACH DE LA CChC. LA TENDENCIA RECESIVA SE EXPLICA POR UNA CONTRACCIÓN DE LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA, TANTO DEL SECTOR PRIVADO COMO DE EMPRESAS AUTÓNOMAS DEL ESTADO. DESDE LA CChC PROPONEN MEDIDAS REACTIVADORAS, MIENTRAS EN EL MOP ANUNCIAN CERCA DE 1.500 LICITACIONES Y MÁS DE 2.000 CONTRATOS A INICIARSE DURANTE ESTE PERÍODO.

Por Andrés Ortiz_Fotos gentileza Presidencia de la República, Ministerio de Desarrollo Social.



El último Imacec correspondiente a mayo, publicado a inicios de julio por el Banco Central, fue un nuevo balde de agua fría para los que aún esperan un repunte de la economía. Su caída de 2%, comparada con el mismo mes en 2022, confirmó el freno de la actividad económica que se evidencia con este informe del Banco Central que, con ese dato, acumula cuatro caídas consecutivas en lo que va de 2023.

Así también, en su condición de barómetro de la economía, la construcción atraviesa por un complejo escenario, con descensos importantes en su inversión y serios problemas financieros para varias constructoras: algunas de ellas han quebrado y otras han debido cubrir compromisos de pago con su patrimonio.

CAÍDA DE LA INVERSIÓN Y EMPLEO SECTORIAL

El último informe trimestral de Macroeconomía y Construcción de la CChC (MACH), presentado en mayo, advierte otro

complejo año para el sector. El MACH N° 64 proyecta una fuerte baja de 5,9% en la inversión en construcción para 2023, una estimación pesimista que, además, va en línea con lo estipulado en las anteriores ediciones.

“El escenario negativo para la inversión sectorial es coherente con el proceso de ajuste de la economía y las condiciones de acceso al crédito que continúan siendo restrictivas. Así, se espera que la inversión del rubro retroceda en torno a 5,9% durante 2023 respecto de 2022”, afirma el MACH N°64.

La caída de la inversión en construcción es consistente con el pesimismo que advierte el Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE), ya que en junio el IMCE de la construcción registró 22 puntos, cifra inferior al nivel neutral de 50 puntos. “El deterioro de las expectativas de los empresarios motiva la postergación de nuevas inversiones. Asimismo, la reinante incertidumbre política-económica refuerza la opción de esperar o postergar las decisio-

nes de inversión, hasta que se disipen los nubarrones en torno a la utilidad deseable de los proyectos. Esto es consistente con el deterioro observado en las expectativas de inversión de los analistas encuestados por el Banco Central”, afirman en el Área de Estudios de la CChC.

El subsector que presenta mayor caída es la inversión productiva en obras de infraestructura. Según la Corporación de Bienes de Capital (CBC), la inversión en 2023 mostraría un fuerte ajuste vs 2021 y 2022. “Ello es coherente con el desplazamiento del cronograma de proyectos de Codelco”, acotan en el Área de Estudios de la CChC.

Entre las variables que explican la estimación de caída de inversión en construcción, hay una de particular impacto, como es la importante contracción de las inversiones en infraestructura productiva, tanto del sector privado como de empresas autónomas del Estado.

La caída o postergación de proyectos de infraestructura es un factor que incide en el



“EL ESCENARIO NEGATIVO PARA LA INVERSIÓN

sectorial es coherente con el proceso de ajuste de la economía y las condiciones de acceso al crédito que continúan siendo restrictivas”, sostiene el informe MACH N°64.

desplome del rubro constructor, según indica Carlos Zeppelin, director del Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI) y consejero de la CChC. “Estamos previendo un año difícil, que principalmente se explica por la caída en las inversiones privadas, que afectan a proyectos de infraestructura, pilar fundamental en la construcción”, comenta.

Una visión similar tiene Carlos Cruz, director ejecutivo del CPI, aunque su proyección es más amplia y estima un repunte para el año siguiente. “El sector se verá afectado por la menor actividad durante el año 2023 y una recuperación lenta durante el año 2024. Es la consecuencia de la alta inflación que ha afectado al país y de las medidas correctivas que las autoridades económicas han debido adoptar para llevarla nuevamente a niveles aceptables. Para ello se ha recurrido básicamente a un aumento de la tasa de interés, lo que ha tenido impacto en la disminución de la demanda. Ello ha afectado la compra de viviendas, fundamentalmente”.

Como consecuencia de la menor actividad e inversión sectorial, el empleo en construcción ha sido un sensible damnificado. Según indica el último MACH, en el primer trimestre del año se perdieron más de 46.000 puestos de trabajo en la construcción respecto del mismo período de 2022, faltando por recuperar cerca de 60.000 plazas para igualar el mejor registro de la industria.

Esta fuerte caída del empleo sectorial, se explica por el complejo contexto de la economía y por la desconfianza de las empresas constructoras por reactivar la industria.

“La actividad económica transita por un régimen contractivo. Esto implica menores recursos disponibles para inversión y nuevas contrataciones. En la construcción, las expectativas de los empresarios persisten en régimen pesimista. Esta situación ha empeorado en el margen. Esto limita las intenciones de nueva inversión, y, por ende, la demanda de trabajo como insumo productivo”, señalan en el Área de Estudios de la CChC

ROL DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Si bien el estudio del gremio constructor explica la proyección de la caída de inversión sectorial por la contracción de inversiones en infraestructura productiva privada y pública (empresas estatales autónomas), en opinión de Carlos Zeppelin esta última puede dar una oportunidad de repunte. “Ante la caída de la inversión en infraestructura y edificación privada, es esencial impulsar los proyectos de infraestructura pública, porque son claves para dinamizar la economía, siendo además la muestra más evidente de desarrollo de las comunidades”, dice.

Uno de los roles del MOP en momentos de recesión económica es el de activar la inversión y su cartera de proyectos. Así lo plantea Valeria Bruhn, directora general de Obras Públicas (DGOP): “Para este año tenemos un presupuesto de \$ 3,2 billones y estamos trabajando para tener una buena ejecución presupuestaria, realizando obras con sentido para toda la comunidad

y para avanzar en la ejecución necesitamos empresas constructoras que tengan la capacidad técnica de desarrollar estos desafíos”.

Para 2023 el MOP contempla 1.478 licitaciones y más de 2.000 contratos que se van a iniciar durante este periodo a cargo de constructoras contratistas. “Es un desafío mayor, pero tenemos la certeza de que con empresas socias lo lograremos”, afirma la directora de la DGOP. A ellas se suma el llamado a licitación por US\$ 5.800 en Concesiones para este año.

“Hay una cartera muy interesante de inversión pública para el año 2023: un aumento presupuestario en el MOP significativo, proyectos de las empresas públicas (Metro, EFE, puertos) y otras reparticiones del Estado. A su vez, debiera ser el año en que desde el Minvu se comience con las inversiones en ciudades y viviendas para dar cuenta del déficit que se reconoce en este rubro”, agrega Carlos Cruz.

Para que los proyectos públicos concesionados se ejecuten, será clave la agilización de sus tramitaciones. “Hay que avanzar en los permisos y la validación comunitaria de los proyectos. Para eso creemos que es muy importante un mayor involucramiento del mandante público. Esto es válido para proyectos nuevos, como también para los más antiguos que requieren adaptarse”, sostiene Carlos Cruz.

También para Carlos Zeppelin la rapidez será relevante: “La Dirección General de Concesiones del MOP tiene un programa en marcha a 2025, que considera vías urbanas



Se espera una reactivación lenta de la construcción para el año 2024.

e interurbanas, hospitales, obras portuarias y aeropuertos, entre otras obras. Si bien es interesante, no ha tenido la celeridad que impulse la reactivación del país’.

VAIVENES DE LA VENTA INMOBILIARIA

Un subsector sensible a las caídas de inversión y de actividad constructora es el de vivienda. Así lo demuestran los datos de la CChC. Su Informe Nacional Inmobiliario del segundo trimestre 2023, indica que la velocidad de venta de viviendas se mantuvo en niveles bajos, promediando 28 meses para agotar la oferta disponible. Además, la oferta de unidades disponibles creció un 7% en relación al segundo semestre de 2022, llegando a un récord de 67.000 viviendas disponibles, lo que marca un desacople entre oferta y demanda.

Con todo, hay noticias que llaman al optimismo. “Tras la fuerte disminución de la venta de viviendas a nivel nacional en 2022,

alcanzando el menor registro de las últimas dos décadas, anticipamos una lenta recuperación (17% en 2023 y 15% en 2024) y ventas inferiores a los promedios históricos en los próximos años. Ello por la elevada incertidumbre y por una coyuntura económica caracterizada por el encarecimiento del crédito, condiciones de financiamiento más restrictivas, alza de costos sectoriales y una percepción más negativa de la evolución de la economía”, sostenía el informe elaborado por la CChC para el primer trimestre.

Es algo que, de alguna forma, ratifica el informe del segundo trimestre, mostrando cierta recuperación. La venta de viviendas en Santiago aumentó 31% en comparación con el segundo trimestre del año pasado y 23% respecto al trimestre anterior, cifras impulsadas por un alza en departamentos de 42% con 6.467 unidades vendidas. De esta manera, el primer semestre mostró un alza de 26% en relación al mismo período del año anterior y de 33% sobre los seis meses previos.

PROYECTOS EN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

A inicios de julio, la CChC concluyó el informe sobre los principales resultados del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA) en el segundo trimestre de 2023, en relación con los proyectos que se presentan a dicha tramitación. Este entrega conclusiones negativas en cuanto a la incertidumbre sobre cuánto tiempo tardan los proyectos en su tramitación ante el SEA y, por ende, cómo esas inversiones se postergan a la espera de la aprobación ambiental que requieren los proyectos para su ejecución.

Entre los datos duros, destacan los indicadores de proyectos aprobados, cuyos resultados fueron negativos, “aunque con una leve mejora en el margen”, según acota el estudio. Durante el segundo trimestre de 2023, se aprobaron 62 proyectos en el SEA. Esta cantidad fue un 24% mayor a lo hecho durante el trimestre anterior (50 iniciativas), pero un 27% más bajo que las aproba-



Carlos Cruz, director ejecutivo del CPI.



Valeria Bruhn, directora general de la DGOP.



Carlos Zeppelin, consejero de la CChC.

EL MOP SUSCRIBIÓ UNA ALIANZA de trabajo con BancoEstado, que busca entregar mejores condiciones de financiamiento para las constructoras, como una estrategia para reactivar el sector.

das en el segundo trimestre del año anterior (85 iniciativas). “En términos de montos de inversión aprobados, durante el trimestre de análisis se aprobaron US\$ 2.437 millones. Este monto fue mayor al aprobado durante el primer trimestre de 2023 (US\$ 2.071 millones), pero menor al aprobado durante el segundo trimestre del año anterior (US\$ 2.607 millones), alcanzando el tercer peor resultado trimestral desde 2010”, dice el documento de la CChC.

En sus conclusiones, el informe señala que “los resultados respecto a ingresos, aceptaciones a trámite, aprobaciones y tiempos de tramitación son negativos y preocupantes, sobre todo en el contexto nacional actual en que predominan los temores en torno a una recesión mundial y

su impacto en la economía local, en el que se hace incierto el tiempo que demorará esta inversión en materializarse. Por ende, es necesario el permanente monitoreo del avance de estas iniciativas, y de posibles desistimientos de éstas. Por lo demás, dada la incertidumbre que genera el contexto actual, se podría ralentizar el ingreso de nuevas iniciativas de inversión durante la segunda mitad del año”.

FINANCIAMIENTO Y GARANTÍAS —

La salud financiera de las constructoras es otra arista preocupante para la industria. Por ello, para acceder a liquidez, cumplir con la cadena de pagos y créditos, el financiamiento por parte de la banca es un salvavidas para muchas constructoras. Según el análisis de

Carlos Zeppelin, la falta de financiamiento no es un problema reciente, sino de al menos cuatro años, que ha impactado con más rigor a las empresas de menor tamaño.

“El problema que se arrastra desde la pandemia y que luego se acentuó por la situación económica del país, ha afectado a empresas grandes, medianas y pequeñas. Las pymes, sin duda, son las que más problemas tienen para salir adelante, porque tienen menos espalda para seguir funcionando. Pensando en ellas, que representan más del 60% de los asociados a nuestro gremio, es que se ha solicitado a la banca mayor apoyo”, dice el consejero gremial.

Un instrumento que ha ayudado a las personas para acceder a créditos hipotecarios para la compra de su primera vivienda y que apoya a constructoras e inmobiliarias para acceder a financiamiento, es el Fondo de Garantías Especiales (Fogaes), iniciativa del gobierno que entró en vigencia a inicios de abril. “El Fogaes en parte puede subsanar ese problema. Esperamos que su aplicación pueda ayudar a las constructoras que más lo necesitan”, señala Carlos Zeppelin.

En tanto, el MOP suscribió una alianza de trabajo con BancoEstado, que también



Entre las buenas noticias, la venta de viviendas en Santiago aumentó 31% en comparación con el segundo trimestre del año pasado.

busca mejores condiciones de financiamiento para las constructoras, como una estrategia para reactivar el sector. “Desde agosto del año pasado, el MOP ha realizado una alianza estratégica con BancoEstado para que los proveedores accedan a productos con atención y valores preferenciales. Entre las medidas destacan confirming y pólizas de seguros para la seriedad de la oferta, fiel cumplimiento de contratos, anticipos, entrega de obras provisionarias y sistema de canje de retenciones. Además, ofrece un acompañamiento especializado a las empresas contratistas para el acceso a créditos”, dice la directora general de Obras Públicas.

Valeria Bruhn destaca el apoyo del ministerio a las constructoras contratistas de la cartera, mediante el reajuste polinómico retroactivo a los contratos de obras vigentes del MOP, actualización que puede llegar hasta un tope del 20% del valor total del contrato. La medida excepcional busca moderar el alza de precios de materiales y del costo de mano de obra. “A nivel nacional, 430 contratos del MOP se han visto beneficiados por el reajuste excepcional, los que en su conjunto han significado pagos por más de \$ 83 mil millones”, indica.

En la misma línea de reimpulsar la construcción, para este año el MOP cuenta con dos fondos que buscan darle mayor dinamismo a la infraestructura y edificación pública. Uno de ellos es el Fondo de Infraestructura para el Desarrollo (FIDE), creado con el objetivo de aportar al proceso de recuperación de la economía y generar empleo. “Este año se pretende ejecutar 574 proyectos, generando una proyección de empleo de más de 6.000 jornadas hombre al mes”, dice Bruhn sobre las estimaciones del FIDE.

El segundo fondo es el Plan del Buen Vivir, iniciativa del Ejecutivo que busca abordar de forma integral las problemáticas de corte político, social y económico entre las regiones del Biobío y Los Lagos. “Está destinado a brindar cobertura, disponibilidad y acceso a servicios de infraestructura para los habitantes de Arauco, Biobío, Malleco y Cautín, provincias donde subsisten las más altas brechas sociales y económicas del país, sumadas al fenómeno de violencia rural”, explica Valeria Bruhn. La cartera del Plan del Buen Vivir considera 187 proyectos y \$ 401.000 millones en inversiones a ejecutar durante este año.

PROPUESTAS GREMIALES

Junto con advertir el preocupante diagnóstico y las proyecciones del sector construcción, el gremio ha propuesto tres líneas de acción para impulsar la inversión, el empleo y el crecimiento:

Primero, acordar una Política Nacional de Promoción de Inversiones que incluya pactos de invariabilidad tributaria –especialmente para sectores estratégicos, como proyectos mineros o para enfrentar el cambio climático (plantas desalinización)– y planificación de largo plazo en materia de infraestructura y desarrollo urbano y territorial, creándose para ello la institucionalidad que lo hagan posible.

Segundo, mejorar la calidad regulatoria, incluyendo la modernización de normativas que regulan la relación Estado-contratistas, aplicación de medidas propuestas por la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad, y el fortalecimiento de la certeza jurídica que necesitan los proyectos de inversión.

Por último, la CChC propone asegurar condiciones básicas para las personas y las empresas, ya que son esenciales para la vida en sociedad. Ello implica garantizar la seguridad pública y erradicar la violencia en sus distintas expresiones.