

338.456 90
F293
XXI
CL
c.1

XXI CONGRESO F.I.I.C.



“SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CHILE”

-08020-

**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION**
Centro Documentación

1998

SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CHILE

A fines de 1997 se proyectó un crecimiento de 11% para la inversión en construcción durante 1998. Sin embargo, durante el primer trimestre de este año las expectativas que generó la crisis asiática y las medidas dispuestas por el Banco Central, tendientes a contraer la liquidez de la economía y contraer los niveles de gasto agregado, hicieron que el crecimiento esperado para la inversión en construcción disminuyera a 7%.

No obstante, un nuevo ajuste al crecimiento proyectado para la inversión en construcción se llevó a cabo en septiembre de 1998, considerando la evolución que experimentaron las distintas variables económicas durante el primer semestre de este año, el recorte presupuestario realizado por el Estado para el año en curso, así como el proyecto de Ley de Presupuesto para 1999 que ha comenzado su trámite legislativo.

En la reciente proyección generada por la Cámara Chilena de la Construcción se estima una tasa de crecimiento para 1998 de 2,5% para la inversión de ese sector, y un decrecimiento de 3,1% en 1999.

INVERSIÓN PROYECTADA EN CONSTRUCCIÓN 1998 - 1999

	1998 MMUS\$	1999 MMUS\$	Variación 1998/97 (%)	Variación 1999/98 (%)
VIVIENDA	3.413,4	3.117,4	-8,6	-8,7
Pública	555,1	527,4	4,9	-5,0
Privada	2.858,3	2.590,0	-10,8	-9,4
INFRAESTRUCTURA	6.549,2	6.538,1	9,4	-0,2
Pública	2.720,1	2.722,3	19,5	0,1
<i>Servicios</i>	1.826,7	1.488,2	6,6	-18,5
<i>Concesiones O.P.</i>	765,7	1.049,0	65,0	37,0
<i>Empresas</i>	127,7	185,1	29,7	45,0
Privada	3.829,1	3.815,9	3,2	-0,3
<i>Catastro</i>	2.664,0	2.665,0	4,0	0,0
<i>EE.PP. Productivas</i>	285,1	270,9	-7,8	-5,0
<i>Resto</i>	880,0	880,0	5,0	0,0
INVERSIÓN CONSTRUCCIÓN	9.962,7	9.655,5	2,5	-3,1
Pública	2.794,7	2.338,2	5,5	-16,3
Privada	7.168,0	7.317,4	1,4	2,1

Fuente: División de Estudios Económicos, CÁMARA CHILENA DE LA
CONSTRUCCIÓN

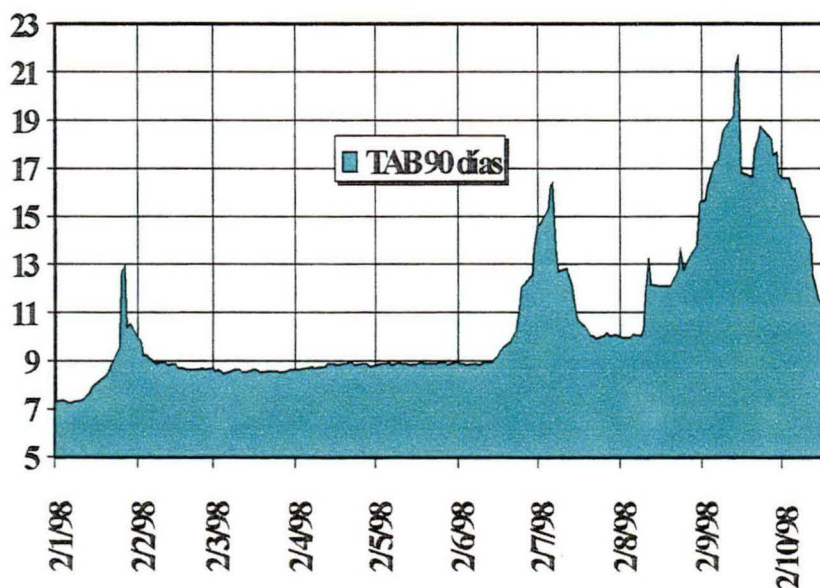
La crisis asiática y sus repercusiones en la economía chilena han tenido un importante efecto en las perspectivas para este sector.

Tasas de Interés: El aumento de la tasa de referencia, determinada por el Banco Central, ha afectado el costo del crédito para las empresas constructoras y ha significado un encarecimiento de los créditos hipotecarios. Este ajuste monetario, por una parte, ha fomentado el ahorro y disminuido el gasto, pero, a la vez, ha significado la postergación de inversiones tales como la adquisición de la vivienda.

Sin embargo, a mediados de octubre la autoridad ha procedido a relajar marginalmente del proceso de restricción monetaria, al rebajar la tasa de descuento a un día de 14% a un 12% real. Este proceso sería seguido, de no ocurrir nuevas turbulencias externas, por nuevas caídas en la tasa de interés de referencia.

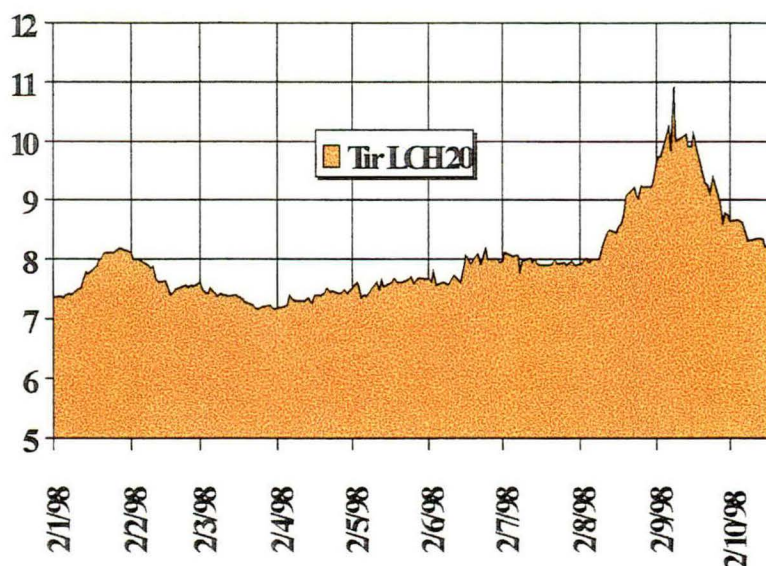
De esta manera, la tasa activa bancaria -que corresponde a la tasa básica a partir de la cual las entidades financieras establecen las tasas de interés que aplican en sus operaciones de crédito- luego de superar un 21 por ciento real a mediados de septiembre del presente año, ha presentado una clara tendencia descendente.

Tasa Activa Bancaria



En este contexto, también la tasa de interés para los créditos hipotecarios ha aumentado en relación a lo observado durante el segundo semestre de 1997, alcanzando en los últimos días a un 11% real anual, incluida comisión bancaria.

TIR Letras de Crédito Hipotecario 20 años (no incluye Comisión Bancaria)



Crecimiento de la Economía Nacional: La proyección de crecimiento del PIB cayó desde el 5,5% anual estimado originalmente por la autoridad, a un 5% a mediados de año. No obstante, la mayor severidad del ajuste se daría hacia fines del presente año o comienzos del siguiente, períodos en que el sector construcción se vería mayormente afectado.

Inflación: El relativo control de esta variable da señales de estabilidad económica que afecta positivamente al sector, tanto en términos de demanda como de oferta. En efecto, la inflación, que en 1997 alcanzó a un 6%, durante el presente año alcanzará a alrededor de un 4,5%, tendencia declinante que continuará en 1999.

Ingreso Esperado: El menor crecimiento esperado para la economía como un todo, los efectos de una disminución en las exportaciones hacia el mercado asiático, y el aumento en las tasas de interés que ha encarecido de manera considerable el financiamiento, fundamentalmente de corto plazo, para las empresas, generó durante los primeros trimestres un clima de inestabilidad en algunos sectores de la economía.

Esta sensación de falta de seguridad laboral por parte de la población, con la consiguiente pérdida de certeza de los ingresos futuros, mermó el consumo de bienes durables, y las inversiones tales como la compra de una vivienda, están siendo postergadas.

Por último, sucesivos recortes presupuestarios y el proyecto de ley de Presupuesto para 1999, han generado negativas perspectivas para el sector construcción.

Considerando cada uno de los subsectores que componen el sector construcción, durante 1998-99 se espera lo siguiente:

1. AREA VIVIENDA

La disminución esperada para la inversión en vivienda durante 1998 responde básicamente a la caída de la inversión realizada por privados en esta área. No obstante, durante 1999, dado el proyecto de Ley de Presupuesto, la inversión pública en viviendas mostraría una caída del 5%.

1.1 Vivienda Pública

Inicialmente para este año se esperaba un crecimiento de 7% en la inversión en vivienda por parte del Estado. Sin embargo, el recorte presupuestario del Estado en gran parte de sus Ministerios significó reducir la inversión proyectada para 1998 en esta área en US\$ 15 millones. Junto a ello, desde mediados de 1997 se ha observado un atraso en los programas habitacionales del Ministerio de la Vivienda, producto de las fuertes lluvias caídas ese año y los problemas generados por éstas, lo cual contribuyó a disminuir las proyecciones de inversión sectoriales. Con todo, durante 1998 se invertirían US\$ 555 millones, lo que representa un aumento de 4,9% con respecto a 1997.

En relación a la demanda, en general las decisiones de consumo de los sectores bajos, a los cuales están destinados los programas habitacionales del Estado, no están muy relacionados con variables de tipo económico, sino más bien con la sensación de permanencia en sus empleos y por la evolución de las remuneraciones. De esta forma, hasta la fecha no se ha observado una variación en la demanda, aunque las recientes señales enviadas por el mercado indican que la situación en términos de empleo y remuneraciones experimentarían algunos cambios durante los próximos meses.

Finalmente, durante 1999 la Ley de Presupuesto contempla una inversión de US\$ 527 millones, lo que significa una caída de 5% respecto a lo registrado en 1998.

1.2 Vivienda Privada

Este Subsector ha sido el más afectado por los efectos de la crisis asiática en el país. Hasta fines de 1997 se esperaba un crecimiento positivo para la inversión en vivienda realizada por privados. Sin embargo, tras la serie de eventos que ocurrieron en las economías asiáticas y que han tenido repercusiones en la evolución de las principales variables económicas nacionales, el crecimiento esperado para este tipo de inversiones se hizo negativo. De esta forma, se esperan inversiones por aproximadamente US\$ 2.858 millones, lo que significa una disminución de 10,8% en relación a lo registrado en 1997.

La demanda por vivienda correspondiente a los sectores medio-alto y alto fundamentalmente, se está viendo afectada por la evolución que han experimentado las variables económicas relevantes. Por un lado, el aumento en las tasas de interés está generando una disminución paulatina en la demanda de bienes durables, dentro de los cuales se encuentran las viviendas, fenómeno que se extendería a los primeros meses de 1999.

Otra variable que está afectando la demanda proveniente de estos factores es el menor crecimiento de la economía. Esta situación está generando expectativas de menores ingresos e inestabilidad laboral, lo cual comenzará a afectar la demanda proveniente de sectores más bajos de la economía durante el segundo semestre del presente año y, probablemente, el primer semestre de 1999, para comenzar a revertirse, aunque muy lentamente, hacia el segundo semestre del próximo año.

La oferta, por su parte, varía, aunque con un cierto desfase, de acuerdo a la evolución que experimenta la demanda. De esta forma, la disminución en la demanda unida al encarecimiento del crédito para las empresas constructoras, ha hecho que éstas reevalúen y posterguen numerosos proyectos, por lo que este sector se encuentra funcionando en base a terminaciones de proyectos iniciados a fines de 1997.

A pesar de lo mencionado anteriormente, cabe destacar que el sector vivienda privada se ha caracterizado por registrar importantes crecimientos durante los últimos años. Específicamente, en 1995 experimentó un incremento de 13,1% con respecto a 1994, mientras que en 1996 aumentó en un 10,6%. Durante 1997, y a pesar de los efectos rezagados del ajuste económico llevado a cabo en 1996, este sector registró un crecimiento de 5,6%. Es por ello que, a pesar de la disminución esperada para este año en vivienda, aún se encuentra en un nivel bastante alto.

Por otro lado, la fuerte expansión observada durante esos años generó un importante sobrestock de viviendas, fundamentalmente en la Región Metropolitana, el cual disminuirá notoriamente hacia fines de este año y comienzos del próximo, debido a la menor actividad esperada. No obstante, mientras no se observe un cierto equilibrio en términos de oferta y demanda, el ajuste se daría vía disminución de los precios. En relación a esto último, es importante mencionar que en general las grandes constructoras se encuentran financiadas principalmente por capital propio por lo que podrían enfrentar esta menor actividad sin realizar grandes variaciones en sus precios. A diferencia de estas empresas, aquellas de menor tamaño y que han utilizado el endeudamiento como forma de financiamiento, se verán obligados a realizar importantes rebajas, las cuales, se estima, tendrían lugar hacia fines del presente año.

Los segmentos de vivienda más afectados serían los de segunda vivienda y los de un valor relativamente alto (sobre 5.000 UF¹). Asimismo, será posible observar una menor demanda y oferta en segmentos más bajos en la medida que la percepción de inestabilidad laboral y las expectativas de una disminución en los ingresos esperados se mantenga.

2. AREA INFRAESTRUCTURA

Aunque se observará una menor actividad derivada fundamentalmente del recorte presupuestario realizado por el Estado y del sector productivo, que se ha visto afectado por el menor crecimiento de la economía y el aumento en el costo de financiamiento, las inversiones a través del sistema de Concesiones de Obras Públicas impulsará la inversión total en infraestructura.

2.1 Infraestructura Pública

La inversión en infraestructura pública aumentaría un 19,5% durante 1998, lo que significaría una inversión de US\$ 2.720 millones. Esta variación se explica básicamente por el crecimiento de 65% en la inversión a través de Concesiones de Obras Públicas.

Los sucesivos recortes presupuestarios anunciados por el Gobierno han afectado directamente la inversión del Estado en obras de tipo público. Es así como el presupuesto destinado a este tipo de obras ha sido disminuido, desde los US\$ 1.912 millones contemplados inicialmente, a aproximadamente US\$ 1.826 millones, lo cual significa un crecimiento de 6,6% respecto a lo exhibido en 1997. Por su parte, las inversiones correspondientes al área de Empresas registrarían un incremento de 29,7%.

Tras la aprobación de las leyes Emporchi (Puertos Estatales) y de Sanitarias, se daría inicio al proceso de incorporación de privados en la propiedad de las empresas portuarias y sanitarias. No obstante, este proceso ha sido más lento de lo originalmente contemplado. Sin embargo, y en referencia a las Empresas Sanitarias, en el mediano plazo se privatizaría, Esval, Emos, Essel, Essal y Essbio; dando inicio a un proceso que culminaría con el desarrollo de importantes inversiones. Se espera que a partir del año 2000 se comiencen a desarrollar las primeras inversiones en el sector sanitario.

Por su parte, en el mediano plazo también comenzarían las licitaciones tendientes a incorporar capitales privados en los puertos ligados a Emporchi. En primer lugar se licitarían los puertos de Valparaíso, San Antonio y San Vicente.

¹ Aproximadamente US\$160.000.

Las inversiones realizadas a través del sistema de Concesiones de Obras Públicas continuarán mostrando un fuerte dinamismo, durante este año y el próximo. De esta forma, durante 1998 se esperan inversiones por aproximadamente US\$ 766 millones, mientras que durante 1999 alcanzarían a US\$ 1.049 millones, condicionado esto último a que las empresas puedan acceder a financiamiento a tasas razonables.

Durante el presente año se completó la licitación del último tramo de la Ruta 5, Santiago-Talca y el acceso sur a Santiago. Con ello culmina una importante etapa en el programa de concesiones del Ministerio de Obras Públicas, ya que esta fase constituye uno de los proyectos de mayor importancia en esta área en Chile. Junto a ello, durante 1998 fue adjudicado el aeropuerto Arturo Merino Benítez, el cual será ampliado en aproximadamente 65.000 metros cuadrados, con una inversión total de aproximadamente US\$ 220 millones. Así también, en julio de este año se dio inicio al proceso de licitación del aeropuerto Carriel Sur de Concepción, el cual significará una inversión de US\$ 20 millones.

Durante 1999 serían adjudicados los aeropuertos Carlos Ibáñez de Punta Arenas y Cerro Moreno de Antofagasta, lo que en conjunto significaría una inversión de US\$ 15 millones.

Por otro lado, la licitación de la primera de las concesiones urbanas, Costanera Norte, ha sido postergada para el próximo mes de noviembre debido a algunos problemas, específicamente con el nivel de garantías estatales con respecto a ingresos mínimos. De concretarse este proyecto significaría una inversión de aproximadamente US\$ 324 millones y su éxito sería decisivo a la hora de desarrollar otros proyectos de tipo urbano.

2.2 Infraestructura Privada

La inversión en infraestructura realizada por privados registraría un incremento de 3,2% durante 1998, alcanzando US\$ 3.829 millones.

Las inversiones catastradas alcanzarían a US\$ 2.664 millones, lo que significa un incremento de 4%. La evolución que ha experimentado la economía ha afectado de manera distinta a cada sector productivo, y por lo tanto ha significado cambios en los planes de inversión de algunas empresas. Específicamente, el sector minero ha debido enfrentar una fuerte caída en el precio del cobre lo que ha significado una disminución importante en sus ingresos, por lo que numerosos proyectos han debido ser pospuestos.

Por otro lado, aunque en el sector industrial algunas empresas han postergado algunos proyectos al verse afectados negativamente por un menor crecimiento esperado para sus ingresos, durante este año se están desarrollando importantes proyectos fundamentalmente en el área cementera, tales como la nueva planta de Cementos Bío-Bío.

Con respecto a las inversiones realizadas por empresas públicas productivas, éstas disminuirán en un 7,8%, afectadas principalmente por los recortes presupuestarios llevados a cabo por el Estado.

Por último, las inversiones correspondientes al resto registrarían un incremento de 5%, alcanzando un monto de US\$ 900 millones. Dentro de estas inversiones se consideran la construcción de oficinas, uno de los segmentos más sensibles a la evolución de la economía. El mercado de oficinas muestra una importante sobreoferta, situación que fue desencadenada por el explosivo crecimiento experimentado durante la última década, y que se ha visto acentuada por la disminución en la demanda que la crisis asiática ha gatillado, aumentando así el desfase entre oferta y demanda. Hacia fines de este año y comienzos del próximo dicho desfase se haría más notorio, ya que la demanda se resentiría aún más debido a que las empresas han postergado este tipo de inversiones hasta que la situación económica general se estabilice.

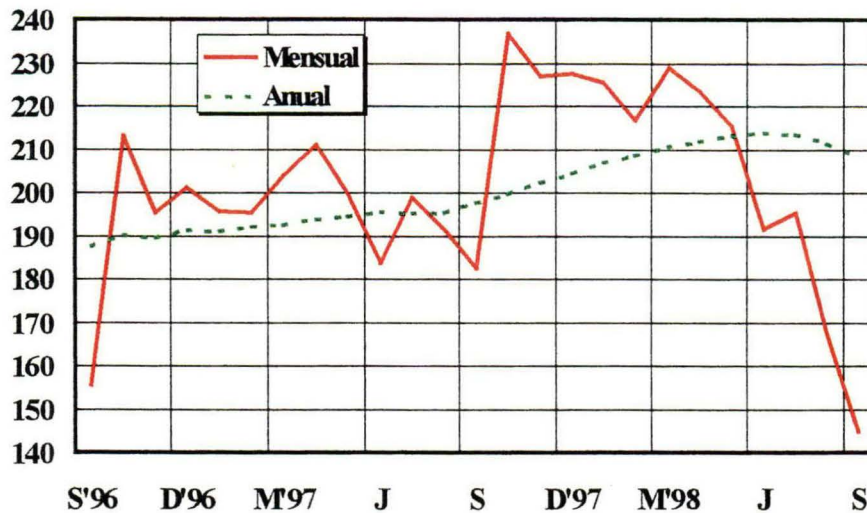
Durante 1998 se entregarán 330 mil metros cuadrados de oficinas en Santiago, de los cuales 204 mil serán recepcionados durante el segundo semestre. Debido a la disminución que está mostrando la demanda, la absorción de esta oferta será menor, con lo que la tasa de vacancia superaría el 10% de la oferta total, cifra superior al 6% registrado en 1997. Para 1999 se espera la entrega de 496 mil metros cuadrados, de los cuales 334 mil metros cuadrados se encuentran en construcción. Es por ello que frente a la caída en la demanda, el mercado debería reaccionar con una disminución de los precios y con la paralización o reevaluación de numerosos proyectos. En general, las oficinas que se entregarán durante este año y el próximo corresponden a proyectos iniciados antes de que se clarificaran los efectos de la crisis asiática sobre la economía nacional.

3. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En este sector se espera un importante decrecimiento para fines del presente año, ello porque durante el primer semestre la demanda se vio incentivada por aquellos proyectos iniciados durante 1997. Las mayores bajas en la demanda por este tipo de productos correspondería fundamentalmente a aquellos destinados a la edificación habitacional y a la construcción de oficinas.

Dentro de los distintos materiales de construcción, aquellos utilizados de manera en el sector de infraestructura, tales como el hormigón, cemento, acero, etc., deberían mostrar una tendencia menos negativa que los restantes materiales.

Ventas Reales de Proveedores de Materiales de Construcción



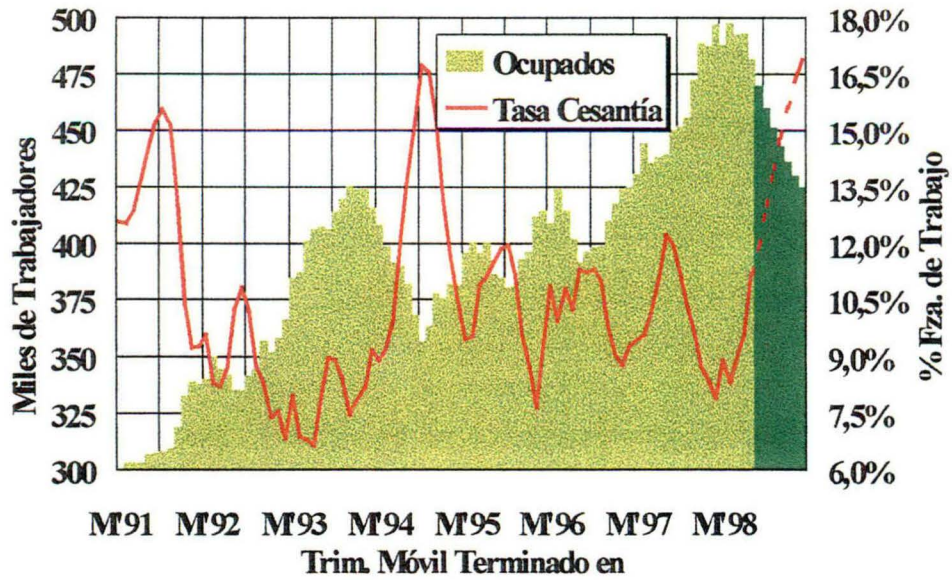
Específicamente, los despachos de cemento experimentaron un fuerte crecimiento durante el primer semestre de 1998, situación que cambiaría drásticamente hacia fines de año. Para ese período se estima que los despachos de este material se mantendrán constantes en relación a igual período de 1997, lo que significaría que durante 1998 las ventas de este sector aumentarían en aproximadamente 5%. El sector cementero se verá afectado por la postergación de numerosos proyectos en el área habitacional y por el recorte presupuestario llevado a cabo por el gobierno. Sin embargo, la positiva evolución esperada para el área de Concesiones de Obras Públicas permitiría compensar esta situación.

4. EMPLEO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Hasta ahora la construcción ha sido el sector más dinámico desde el punto de vista de la generación de empleo. En efecto, durante el trimestre mayo-julio se registró un aumento del empleo en el sector construcción de 9,6% anual, es decir, este sector aportó aproximadamente un 45% del total de empleos generados por la economía chilena en el período.

Sin embargo, estas fuentes de empleo se ven amagadas por la caída que desde noviembre del año pasado se viene registrando en los permisos de construcción, lo que impedirá renovar los contratos de aproximadamente unos 70.000 trabajadores actualmente en faenas de edificación, tanto habitacional como no residencial, lo cual generará evidentemente un aumento de la cesantía en la construcción en los meses venideros.

Empleo en Construcción



22 de octubre de 1998.

08020

338.456 90
F293
XXI
CL
CA



CCC / F211C

AUTOR

Situación y Perspectivas...

TITULO

FECHA	NOMBRE	FIRMA
11-01-99	Claudio Sainboren	[Signature]
08/09/99	Paola Campos	[Signature]
11-01-99	[Signature]	[Signature]

338.456 90
F293
XXI
CL
CA



AUTOR Cámara Chilena...

TITULO Situación y Perspectivas...

N° TOP. 08020