

# COMENTARIO ECONOMICO

## EVOLUCION DE LA CONSTRUCCION DURANTE 1991 Y PROYECCIONES PARA 1992

### EVOLUCION DURANTE 1991

De acuerdo con estimaciones preliminares del Banco Central, el PGB de la construcción registró un incremento promedio de 3,6% durante los primeros 9 meses de 1991, con una evolución creciente, de 2% en el 1º Trimestre, 3% en el 2º y 6% en el 3º.

Los indicadores indirectos de actividad en el sector confirman esta tendencia y la magnitud del crecimiento. En efecto, hasta Noviembre el empleo creció en un 4,4% y el consumo de materiales de construcción en un 5,4%, por lo que puede estimarse un crecimiento anual del orden del 4,5% para el sector, lo que correspondería a un crecimiento del 7,1% en el 4º Trimestre.

El análisis por subsectores indica que esta evolución ha sido disímil.

### Vivienda Pública

En efecto, la inversión en vivienda pública, que comprende tanto la inversión habitacional del MINVU como los programas especiales del Ministerio del Interior, registra un incremento real del 26,4%.

Esto se tradujo en la construcción de unas 75.700 viviendas, 8.700 de las cuales corresponden a las viviendas sociales contratadas por el MINVU dentro de los distintos programas habitacionales (Viviendas progresivas, básicas y del programa especial para trabajadores, PET), y unas 27.000 viviendas correspondientes a los programas de subsidios habitacionales (Subsidio General Unificado y Rural).

### Vivienda Privada

Considerando la información disponible hasta Octubre, a nivel nacional, y hasta Noviembre, para la Región Metropolitana, puede estimarse que la edificación habitacional netamente privada alcanzó, durante 1991, a unas 15.000 viviendas. La inversión asociada a este mercado, así como la fracción privada de inversión en los programas de subsidio, habría tenido, al igual que la inversión pública en vivienda, un fuerte crecimiento que se puede estimar en un 17,5%, con lo que la inversión habitacional global habría alcanzado un crecimiento del 19,3% en el año, con una producción total de alrededor de 90.700 viviendas.

### Obras Públicas

La inversión en infraestructura pública, constituida por las obras públicas, los programas de pavimentación y vialidad urbana del MINVU, las obras con financiamiento del FNDR, el programa de mejoramiento urbano del Ministerio del Interior y las empresas sanitarias, de acuerdo con antecedentes presupuestarios creció también en una cifra cercana al 20%, destacándose el fuerte crecimiento de la inversión del FNDR.

### Infraestructura Privada

Desgraciadamente, como contrapartida al dinamismo del resto de los subsectores, la inversión en infraestructura privada tuvo una fuerte caída, cercana al 15%.

Si este subsector se analiza con más detalle, se observa una evolución contrapuesta entre la inversión inmobiliaria privada no vivienda (comercio, oficinas, etc.), que muestra un crecimiento de casi un 22%, gracias a la favorable evolución de las tasas de interés, y la inversión en infraestructura productiva, principalmente para la industria, minería y energía, que cayó en 30% respecto de los niveles alcanzados el año 90, lo que a su vez explica el hecho de que el empleo generado por las empresas constructoras, excluidos los trabajadores por cuenta propia, haya caído en el período Enero-Noviembre en un 0,6% respecto de igual período del año anterior. La situación de este subsector es particularmente seria si se considera que ocupa del orden 30 a 40.000 trabajadores altamente especializados.

La composición final de los subsectores analizados concuerda con las proyecciones de un crecimiento global del 4,5% del sector construcción en 1991.

## **PROYECCIONES PARA 1992**

Para estructurar una proyección de la construcción para 1992, nuevamente es necesario plantearse por subsectores.

### **Vivienda Pública**

En base a antecedentes presupuestarios puede estimarse para este subsector un crecimiento del orden del 7%, en términos reales. Ello representará la construcción de unas 50.000 viviendas sociales contempladas en los distintos programas del MINVU, y otras 25 a 27.000 viviendas para el segmento de subsidio habitacional.

### **Vivienda Privada**

Los factores que influyen en el mercado de la vivienda privada se muestran promisorios: una inflación bajo control y con proyecciones de una baja moderada; las tasas de interés reales para los préstamos hipotecarios han alcanzado un nivel interesante para la inversión inmobiliaria, más bajas que la registrada en los últimos años; y un crecimiento del PGB que se proyecta entre un 5 y un 5,5%. No obstante estas favorables condiciones de mercado, es difícil pensar en que se vuelva a repetir el fuerte crecimiento que se registró en 1991, por lo que una estimación conservadora de este subsector sitúa su crecimiento en cifras del orden del 5%, con la construcción de unas 16.000 a 18.000 viviendas durante 1992.

### **Infraestructura Pública**

Según el presupuesto de inversión real aprobado para los programas de obras de infraestructura que ejecutan el MOP, MINVU, Ministerio del Interior, FNDR y Empresas de Servicios Sanitarios, puede proyectarse para este subsector un crecimiento de entre 14 y 15% real durante 1992. Nuevamente destaca un fuerte crecimiento de los recursos de inversión canalizados por el FNDR.

### **Infraestructura Privada**

Luego del fuerte retroceso registrado en 1991 en materia de infraestructura productiva privada (Minería, energía, industria), en base al Catastro de Proyectos de Inversión elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción se proyecta un mínimo crecimiento, de menos de 1%, lo que mantiene a este subsector en niveles bastante deprimidos, sobre todo si se lo compara con la actividad registrada en 1990.

La inversión inmobiliaria privada distinta de la vivienda, por el contrario, se proyecta vigorosa, nuevamente con un crecimiento del orden del 20%, con lo que, en suma, la inversión en infraestructura privada total podría crecer del orden del 8 al 9% durante el próximo año.

### **Inversión Pública y Privada**

Dados los valores antes proyectados, se anticipa un crecimiento del orden del 5,4% en la inversión habitacional y del 10,4% en materia de infraestructura, con lo que el crecimiento sectorial global de la construcción alcanzaría niveles de un 8% o algo superior.

Junto con un crecimiento, esto representa un cambio en la composición de la inversión en construcción, con un sector vivienda creciendo, pero a menor ritmo que en 1991, y una expansión global de la infraestructura, pese a la deteriorada situación de la infraestructura productiva privada.

La inversión pública sigue creciendo fuerte, pero a tasas equivalentes a la mitad de lo registrado en 1991, en tanto que la inversión privada vuelve a crecer, luego de la caída registrada el año pasado por efecto de la menor inversión productiva no habitacional.

Para continuar un ritmo de expansión más armónico de la construcción, es preciso revertir la actual situación de la infraestructura productiva privada, pues es precisamente este sector el que provee la principal base de sustentación del futuro crecimiento de la economía del país.