

Perspectivas para la construcción

La incesante y significativa pérdida de dinamismo de la actividad de la construcción en los últimos tres años, se ha reflejado en sus menores tasas de crecimiento tendencial, descartando así alguna posibilidad de retomar, en el mediano plazo, los niveles de crecimiento observados desde una perspectiva histórica (4%-5% anual). Este resultado se condice con el persistente ajuste de las inversiones mineras y su impacto en los sectores mandantes de la construcción, seguido del efecto negativo en las expectativas empresariales por la incertidumbre en torno a las reformas estructurales. Adicionalmente, cabe destacar que este escenario adverso para la inversión se da en un contexto donde el sector ha declinado su productividad relativa al resto de la economía. Es así como la inversión de la construcción retrocedió 0,7% anual durante 2016.

En el primer semestre de 2017 diversos indicadores sectoriales han continuado empeorando su desempeño en relación a lo observado en igual período de 2016. En particular, se aprecia un descenso generalizado de la demanda de materiales, situación que resulta preocupante, toda vez que se evidencia una contracción de la utilización de insumos en todas las etapas de las obras y en todos los subsectores de la construcción.

Lo anterior es coherente con la inercia observada en los menores montos de inversión y la escasa rotación o entrada de nuevos proyectos de infraestructura, principalmente, en los sectores energía y minería, por ser pre-

ponderantes en la inversión productiva de la construcción. Esto, sumado a la salida neta de montos de inversión productiva observado en la base de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital y la disminución tanto del número de proyectos como de los montos de inversión ingresada y aprobada en el Sistema de Evaluación Ambiental, avalan la contracción esperada en la inversión en infraestructura en torno a 1,2% anual durante este año.

En el caso de la inversión en vivienda que se desarrolla al alero de la política habitacional, si bien se enmarca en programas que consideran el otorgamiento de un alto número de subsidios, como es el caso de aquellos asociados al Programa DS 19 y que gatillan expectativas de facilidad de ejecución una vez que se aprueban los proyectos relacionados (dada la experiencia observada en el programa predecesor DS116), no se descartan algunas fricciones en su tasa de ejecución. Esto porque en ciertas zonas del país se considera que existe falta de disponibilidad de suelo habilitado que cumpla con las exigencias para el desarrollo de dichos proyectos.

En el mercado de la vivienda privada, la demanda se sitúa en niveles similares a los observados en años previos al reciente boom inmobiliario, evidenciando que el ajuste al nuevo régimen ya pasó. Por su parte, la oferta de viviendas nuevas –a pesar de que aún se mantiene alta desde una perspectiva histórica– exhibe una temprana moderación en su evolución de tendencia. Por lo que, tanto

la demanda como la oferta transitan por un proceso de normalización de su comportamiento. Con todo, la inversión total en vivienda esperada para este año no exhibe mayores cambios respecto de lo previsto meses atrás, estimándose un crecimiento próximo a 1,7% anual en 2017. No obstante, la evolución de los estándares de aprobación de créditos, principalmente hipotecario, será determinante en el desempeño de corto y mediano plazo para la inversión inmobiliaria.

En el consolidado, la inversión total en construcción estimada para 2017 se revisó a la baja en dos décimas respecto de lo previsto seis meses atrás, quedando en un rango de -1,8% a 1,2% anual. Ello implícitamente considera una mantención del grado de incertidumbre asociada a los riesgos político-económico de los últimos años y el mayor ajuste recientemente observado en los indicadores parciales de actividad de la construcción. Así, el escenario base considera que la caída de la inversión en infraestructura productiva privada no logra ser compensada por el crecimiento esperado en la inversión agregada en vivienda, impulsada parcialmente por la inversión inmobiliaria asociada a proyectos rezagados, es decir, aquellos que se encuentran en su etapa de obra gruesa y terminaciones.

En tanto, para el año 2018 el escenario base de proyección para la inversión en construcción considera una relativa recuperación de su tasa de crecimiento anual, aunque continuará por debajo de sus patrones de comportamiento histórico.

La inversión total en construcción estimada para 2017 se revisó a la baja en dos décimas respecto de lo previsto seis meses atrás, quedando en un rango de -1,8% a 1,2% anual

Byron Idrovo
Economista, Gerencia de Estudios.

