

*Incertidumbre Económica*

# CÓMO ENFRENTAR UNA TORMENTA PERFECTA

LA SOSTENIDA ALZA EN LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN ESTÁ DIFICULTANDO LA VIABILIDAD FINANCIERA DE LAS OBRAS PÚBLICAS. A SU VEZ, UN MERCADO DE CRÉDITO MÁS RESTRICTIVO, TANTO PARA LA DEMANDA POR BIENES INMOBILIARIOS COMO PARA FINANCIAR PROYECTOS, ESTÁ LLEVANDO A UNA FUERTE CONTRACCIÓN EN LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN. ¿DE QUÉ MANERA EL SECTOR PUEDE SOBRELLEVAR ESTE COMPLEJO ESCENARIO?

*Por Jorge Velasco\_Fotos Vivi Peláez.*



El alza en los costos de las obras públicas puede llevar a que baje su atractivo para las empresas constructoras.

## UNO DE LOS ASPECTOS CRÍTICOS QUE HA afectado al rubro de la construcción en los últimos meses, ha sido la pronunciada alza en el valor de los materiales, los cuales representan entre el 30% y el 40% del costo de las obras.

**El último informe MACH presentado a comienzos de abril por la CChC es contundente.** La inversión en construcción proyectada para 2022 caería 3%, producto de una multiplicidad de factores como inflación, alza sostenida en el precio de los materiales de la construcción, falta de mano de obra, restricciones para acceder a créditos de financiamiento e incertidumbre política. La cifra es más pesimista aún que la de -1,9% proyectada en el MACH 59 de diciembre de 2021.

“Hay una tormenta perfecta de muchas cosas”, afirma Javier Hurtado, gerente de Estudios de la CChC. Destacan la restricción en los plazos de otorgamiento y el alza de las tasas de interés para los créditos de vivienda, que prácticamente se han duplicado en un año. A ello se suma la inflación, que encarece los precios de viviendas establecidos en UF.

“Los dividendos han subido notablemente, por lo cual los sueldos necesarios para justificar un dividendo se han ido hacia arriba”, comenta Hurtado. De esta manera, en el

caso de un departamento de UF 2.000, para el que se pide un crédito de UF 1.600 (20% de pie), “el ingreso mínimo exigido subió en \$ 500.000 para justificar el préstamo, por lo que hay menos gente que puede acceder al mercado financiero con este fin”. Esto ha llevado a que, para este año, se proyecte una contracción de las ventas inmobiliarias de 23% en Santiago y de 24% en el resto del país.

A su vez, en el caso de las empresas, el alza de los créditos ha encarecido la posibilidad de rentabilizar proyectos de inversión. “Eso encarece los costos finales. Para las viviendas con subsidio, los precios finales están fijados. Por lo tanto, si suben los intereses y el costo de financiamiento, esto impacta directamente en el margen, con lo cual no se haría posible financiar algunos proyectos”, explica el gerente de Estudios de la CChC.

### INFLACIÓN SUBYACENTE

Otro de los aspectos críticos que ha afectado al rubro de la construcción en los últi-

mos meses, ha sido la pronunciada alza en el valor de los materiales, los cuales representan entre el 30% y el 40% del costo de las obras. Si el IPC del último año ronda el 10%, la inflación de los materiales ha representado tres veces esta cifra, con un rango entre 28% y 32% en promedio. Esto se traduce en que, por ejemplo, el costo de construcción de edificios de departamentos ha aumentado 12% en un año, mientras que el de las casas lo ha hecho en un 16%.

“Las obras nuevas no se comienzan a ejecutar o, si responden a obras no subsidiadas, quizás se pueda traspasar algo de esa alza al precio. Pero en aquellas que están en curso, como ocurre con vivienda u obra pública, cuyos precios ya están fijados, esta situación tiene un impacto tremendo. Se empieza a estrechar el margen a tal nivel que muchas empresas están con problemas serios”, comenta Javier Hurtado.

Al estar los precios de los contratos de las viviendas fijados en UF, en algo se con-



Javier Hurtado, gerente de Estudios de la CChC.



Carlos Zeppelin, vicepresidente de la CChC.

trarrestan las alzas en costos de mano de obra y materiales. Pero no ocurre lo mismo con las obras públicas. Hay que considerar que, en estos casos, una buena parte de los proyectos comprende largos períodos de ejecución. Muchas obras en este ámbito fueron licitadas antes de la pandemia del Covid-19, hace tres o más años, con contratos en pesos fijos sin ningún tipo de reajuste. Es una situación a la que los bancos no le prestan mayor auxilio. “Si una empresa tiene un contrato adjudicado en precios fijos, la banca no lo va a financiar, porque sabe que esa empresa va a perder. Entonces, no tiene de dónde sacar los recursos”, afirma Carlos Zeppelin, vicepresidente de la CChC.

También ha habido falta de trabajadores especializados. “Existen muchos trabajos

de maestros de la construcción por cuenta propia para terceros y en casa particular”, apunta Carlos Zeppelin.

Ante este complejo escenario, varias empresas de la construcción evitan iniciar proyectos o no llevar a cabo algunos ya comprometidos. De hecho, en vivienda social hay más de 15.000 viviendas en proyectos renunciados y otras 18.000 convocadas en 2021, pero que no han sido iniciadas.

“La tormenta es perfecta por el lado de los costos, de la inflación y por el de las expectativas internas y externas, lo que impacta también en las inversiones”, agrega Javier Hurtado. De hecho, el MACH 60 alerta sobre la incertidumbre en torno al desenlace geopolítico de la invasión de Rusia a Ucrania, afectando la cadena de suministros y prolongando el aumento en los costos

de los materiales y las materias primas; la inseguridad política y económica del país; la falta de certeza jurídica para la ejecución de proyectos; el elevado costo de importación de maquinarias, equipos e insumos intermedios para la fabricación nacional de materiales de construcción, debido a la depreciación cambiaria y/o a los altos precios internacionales de materiales e insumos para la construcción; las perspectivas de mayores costos de acceso al crédito; y la dificultad para llenar las vacantes disponibles en la construcción, debido a una baja cantidad de personas que busca trabajo.

## ¿SOLUCIONES?

La CChC, a través de su Gerencia de Estudios, plantea posibles acciones que permitan a las empresas de la construcción

“EN CHILE NO HA HABIDO ACUERDOS POLÍTICOS para poder modificar reglamentos. El único que existiría es la liquidación de mutuo acuerdo, a través del cual a la empresa se le pagan los avances y no se cobran las boletas de garantía del contrato. Después de ello, la obra se relicitaría”, explica Carlos Zeppelin.

“HAY QUE LLEGAR A UNA SOLUCIÓN CONJUNTA para enfrentar todas las demandas que hay, en un entorno de poco crecimiento, presupuestos más acotados, déficit y fiscal y aumento de deuda”, sostiene Javier Hurtado.

enfrentar la situación actual. Primero, propone que los contratos de obras públicas incluyan cláusulas de reajuste (que sí están presentes en el sector privado) que respondan a distorsiones de precios complejas. Segundo, que los subsidios de vivienda sean acordes a los costos reales actuales de construcción o que se adecuen a la nueva realidad habitacional, potenciando –por ejemplo- el arriendo.

Para el caso de los contratos de obra pública, la CChC está analizando soluciones con el Ministerio de Obras Públicas. Como ha ocurrido en otros países, podrían realizarse aumentos adicionales en los contratos, revisando caso a caso. “En Chile no ha habido acuerdos políticos para poder modificar reglamentos. El único que existiría es la liquidación de mutuo acuerdo, a través

del cual a la empresa se le pagan los avances y no se cobran las boletas de garantía del contrato. Después de ello, la obra se relicitaría”, explica Carlos Zeppelin.

Al mismo tiempo, la CChC está solicitando ante la Contraloría General de la República la posibilidad, a partir de un caso específico, de que en casos de fuerza mayor se puedan generar compensaciones para mantener el equilibrio económico de los contratos.

En tanto, por el lado de las empresas, estas debieran implementar iniciativas que les permitan mejorar los índices de productividad, que históricamente han sido bajos en relación con otros rubros. “Hay que incorporar mejores prácticas constructivas para bajar costos y producir más, incorporando más digitalización de la actividad, mejores

controles y mayor industrialización. Eso implica realizar un cambio, porque si no habrá mercados que dejarán de ser abordables”, afirma Javier Hurtado.

El gerente de Estudios de la CChC llama, en definitiva, a buscar grandes acuerdos entre los sectores público y privado para encontrar soluciones. “De verdad, la asociación-público privada debe trabajar en conjunto, escucharse mutuamente y confiar más para abordar esta problemática. Hay que llegar a una solución conjunta para enfrentar todas las demandas que existen, en un entorno de poco crecimiento, presupuestos más acotados, déficit y fiscal y aumento de deuda. Chile tiene opciones de crecer y hay que preocuparse de cuáles son las políticas públicas pro-crecimiento”, sostiene.