

Evolución del Sector Construcción durante el Primer Trimestre de 1995

CC

Los antecedentes disponibles a la fecha, a través de los distintos indicadores que existen en el sector, señalan que, en general, a partir de este año la actividad está mostrando síntomas de recuperación, después del importante ajuste que enfrentó el sector de la construcción durante el último período, pasando de tener tasas de crecimiento del 14% en 1993 a una de sólo el 2% en 1994.

Es así como las estadísticas de edificación, tanto del INE como de la Cámara Chilena de la Construcción, han comenzado a arrojar crecimientos positivos, principalmente en lo que se refiere a la edificación habitacional, crecimiento liderado por el comportamiento que se está dando en la Región Metropolitana, en la que se observan aumentos superiores al 30% en número y superficie de vivienda, y de 23% para el total de la edificación, llamando la atención la significativa expansión de los permisos para el Gran Santiago, en que los crecimientos para el primer trimestre han llegado casi al 60% para la vivienda tanto en número como en superficie aprobada e iniciada, alcanzándose una tasa de 40% para la edificación total.

Sin embargo, es necesario hacer notar que precisamente fue en la Región Metropolitana en donde se vio más intensamente el impacto del ajuste experimentado en el área, y que desde el último trimestre de 1993 y gran parte de 1994 significó una fuerte caída en la actividad de edificación, por lo que gran parte de la explicación de los significativos crecimientos observados este año corresponden a una deprimida base de comparación.

En materia de propuestas públicas, 1995 ha comenzado con una lenta participación tanto del Ministerio de Obras Públicas como del de Vivienda y Urbanismo. De hecho, durante el primer trimestre del año el MINVU adjudicó UF 2.464 miles de sus programas de vivienda, que no alcanzan al 50% de las adjudicaciones realizadas a igual período del año pasado. Esta caída, en términos absolutos de montos, llega casi al 60% en el caso del MOP, que a marzo había adjudicado UF 2.306 miles cuando a igual fecha en 1994 la cifra era del orden de las UF 5.636 miles. Sin embargo, es de esperar que este atraso respecto del año pasado se revierta en el transcurso del presente dado los aumentos reales de presupuesto aprobado en los Ministerios, y el alto grado de cumplimiento de los programas previstos que se ha comprobado durante los últimos años.

En el trimestre enero-marzo, se produjo una caída en el número de personas ocupadas en el sector del 2%, produciéndose una tasa de desempleo de 9,5% que, aunque es superior a los niveles medios alcanzados durante 1993 y gran parte de 1992, muestra una favorable evolución, pues el tercer trimestre del año pasado la tasa de desocupación en el sector llegó a cifras del 16,7%. Este es, precisamente, uno de los indicadores que muestra más claramente la recuperación que se ha comenzado a manifestar en la actividad de la construcción.

La apreciación anterior se ve confirmada al observar el comportamiento en el mercado de los materiales de construcción que, después de soportar un fuerte ajuste, este año está comenzando a experimentar una recuperación tanto de demanda como de la oferta, de insumos, con una tasa de crecimiento acumulada a marzo para los índices de despacho y venta de insumos de materiales de construcción que está superando los dos dígitos.

Respecto de los costos de construcción, en los primeros meses del año están creciendo nominalmente en forma similar a la variación general de precios de la economía, persistiendo aumentos reales importantes sólo en el costo de la mano de obra que, según las estadísticas de remuneraciones por hora del INE, son superiores al promedio del crecimiento nacional de las remuneraciones.

Finalmente, el costo de los créditos hipotecarios, expresados a través de la tasa media de las letras de este tipo de operaciones, ha caído desde el 6,65% como promedio el primer trimestre del año pasado, a una de 6,42% en igual período de este año, a lo que se suma una favorable evolución de las comisiones que cobran las instituciones financie-

ras, elementos que favorecieron el sostener la demanda inmobiliaria durante el ajuste experimentado. Sin embargo, es poco probable esperar que esta positiva evolución de tasas y comisiones persista durante el presente año, siendo dable proyectar sólo bajas marginales para estas variables, en una perspectiva que puede cambiar si es que se da una coyuntura en la cual el Banco Central perciba una sana evolución del nivel de gasto de la economía, y relaje aún más su política monetaria a través de bajas en la tasa de sus papeles, como ocurrió a finales del año pasado, situación que no se percibe a corto plazo.

En suma, puede considerarse, después de revisar los distintos indicadores que se tienen a nivel sectorial, que el fuerte ajuste experimentado en la construcción desde finales de 1993, habría llegado a su fin; y que los efectos riqueza producidos por la positiva evolución experimentada sobre nuestros términos de intercambio y coyuntura externa, junto con una política monetaria menos apretada por parte de la autoridad económica, han impactado positivamente y favorecido los niveles de demanda hacia el sector, el que comienza a experimentar un mayor nivel de actividad que se espera persista en el corto y mediano plazo, de tal forma que el sector recupere el vigor y dinamismo que lo ha caracterizado durante los últimos años.

INDICADORES DE ACTIVIDAD EN LA CONSTRUCCION PARA IGUALES PERIODOS

INDICADOR	UNIDAD	FUENTE	PERIODO	1994	1995	VARIACION
PGB CONSTRUCCION	MM \$ 86	B. Central	Ene-Dic	322.992	-	-
EDIFICACION TOTAL PAIS		INE	Ene-Feb			
Nro de Viviendas	Nro			15.553	16.252	4,5%
Superficie de Vivienda	Miles m2			953,2	1.049,4	10,1%
Superficie Total	Miles m2			1.489,7	1.472,2	-1,2%
EDIFICACION REGION METROPOLITANA		INE	Ene-Mar			
Nro de Viviendas	Nro			11.065	14.765	33,4%
Superficie de Vivienda	Miles m2			714,6	991,3	38,7%
Superficie Total	Miles m2			1.072,9	1.315,5	22,6%
EDIFICACION GRAN STGO.(&)		CAMARA	Ene-Mar			
Nro de Viviendas	Nro			8.508	13.459	58,2%
Superficie de Vivienda	Miles m2			592,2	936,5	58,1%
Superficie Total	Miles m2			891,6	1.248,4	40,0%
PROPUESTAS PUBLICAS ADJUDICADAS		CAMARA				
MINVU Viv. Básicas y P.E. (*)	Nro		Ene-Mar	5.149	2.464	-52,1%
MOP Nro. (#)	Nro		Ene-Mar	226	148	-34,5%
Monto (#)	Miles UF		Ene-Mar	5.636,4	2.306,4	-59,1%
MATERIALES CONSTRUCCION						
Despachos Cemento	Miles Sacos	CAMARA	Ene-Mar	18.204	19.181	5,4%
Despachos Fierro	Miles Tons.	CAMARA	Ene-Mar	42.046	66.340	57,8%
Despachos Industriales	Indice	CAMARA	Ene-Mar	172,6	201,1	16,5%
Ventas Proveedores	Indice	CAMARA	Ene-Mar	149,4	164,5	10,1%
EMPLEO						
Ocupados	Miles	INE	Ene-Mar	387,7	378,4	-2,4%
Tasa Desocupacion	%	INE	Ene-Mar	8,9%	9,5%	
COSTOS						
Ind. Costo Edificación (ICE)	Indice	CAMARA	Ene-Mar	1.640,2	1.781,2	8,6%
Sub-Indice de Materiales	Indice	CAMARA	Ene-Mar	1.927,8	2.065,6	7,1%
Sub-Indice de Sueldos y Salarios	Indice	CAMARA	Ene-Mar	1.376,7	1.531,4	11,2%
Ind. de Remunerac. por Hora	Indice	INE	Ene-Mar	112,5	130,4	15,9%
Ind. de Precios al Consumidor	Indice	INE	Ene-Mar	226,2	245,3	8,5%
TIRM LETRAS HIPOTECARIAS						
Tasa	%	Bolsa Com.	Ene-Mar	6,7	6,4	-3,5%

NOTAS : (*) No incluye Infraestructuras Sanitarias del Programa de Viviendas Progresivas.
(#) No incluye propuestas de SENDOS ni de las Empresas Sanitarias.