

Sector Construcción: El Ajuste y Perspectivas

Después del significativo dinamismo que mostró el sector de la construcción durante los años 1992 y gran parte de 1993, a partir del último trimestre de ese año la actividad sectorial ha experimentado una fuerte desaceleración.

Es así como las medidas restrictivas adoptadas por la autoridad monetaria con el objetivo de contraer el gasto agregado en pro de las metas inflacionarias, junto con el "efecto riqueza" de la importante caída de los términos de intercambio que nuestra economía tuvo que enfrentar durante 1993, trajo como consecuencia que, sectorialmente, se pasara desde tasas de crecimiento anualizadas superiores al 15% durante los primeros tres trimestres de 1993, a una de 0% para el trimestre julio-septiembre del presente año, produciéndose literalmente un estancamiento de los niveles de actividad del sector (Gráfico 1), y marcando lo que está dando señales de ser el punto más bajo del ciclo contractivo del ajuste que ha enfrentado la construcción, la que se estima finalice

el año con una tasa de crecimiento de su producto sectorial del orden del 2%.

Antes de realizar el análisis de cómo se proyecta la actividad de la inversión en construcción hacia el futuro, resulta conveniente desarrollar con mayor detalle los elementos que han caracterizado el ajuste del último período.

En primer lugar, la caída de los niveles de edificación ha ocurrido en forma más significativa en el subsector de la vivienda, que en aquel que comprende la inversión en obras de infraestructura, afectando, a su vez, en forma mayor a los componentes de la inversión generada en el sector privado, que la que tiene su

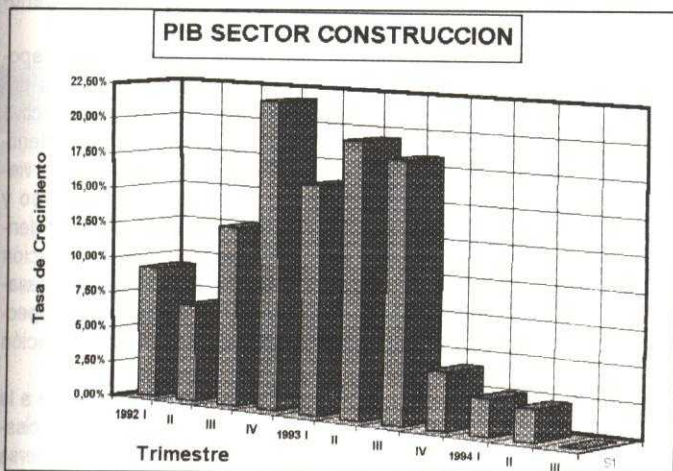


Gráfico 1

origen en el sector público (Cuadro 1). De hecho, en base a la información disponible, la estimación de los niveles de inversión en construcción para el presente año señala que, para el área que comprende las obras de infraestructura, se experimentará un crecimiento del orden del 6,5%, el que será liderado por el aumento de 19,7% de la inversión en infraestructura pública, crecimiento que se explica por la fuerte presión de requerimientos que se está enfrentando en este subsector, producto del acelerado proceso de desarrollo que ha vivido el país durante los últimos 11 años, y los bajos niveles de inversión ejecutados desde mediados de la década de los 70s y durante la de los 80s.

Por su parte, respecto a la inversión en el área de la vivienda, las estimaciones realizadas indican que en ésta se estaría produciendo una caída neta de los niveles de inversión, con una variación negativa del orden de 4,5%, lo que se explica, básicamente, como consecuencia de una importante contracción en el ritmo de la actividad constructora del Mercado Inmobiliario Privado, subsector que, con algún rezago, evoluciona en forma muy sensible a la coyuntura macroeconómica y a las expectativas, y cuyo efecto negativo sobre el total de la inversión en construcción estimada, se constituye en el elemento principal para explicar la desaceleración registrada durante el presente año 1994.

En segundo lugar, es necesario hacer notar que el proceso de contracción de la edificación habitacional no ha ocu-

INVERSION EN CONSTRUCCION % de Variación Real

	1994 e
VIVIENDA	-4,5%
Pública	9,7%
Privada	-7,2%
INFRAESTRUCTURA	6,5%
Pública	19,7%
Privada	1,4%
TOTAL INVERSION	1,9%
Pública	16,7%
Privada	-2,6%

e: Estimado

Cuadro 1

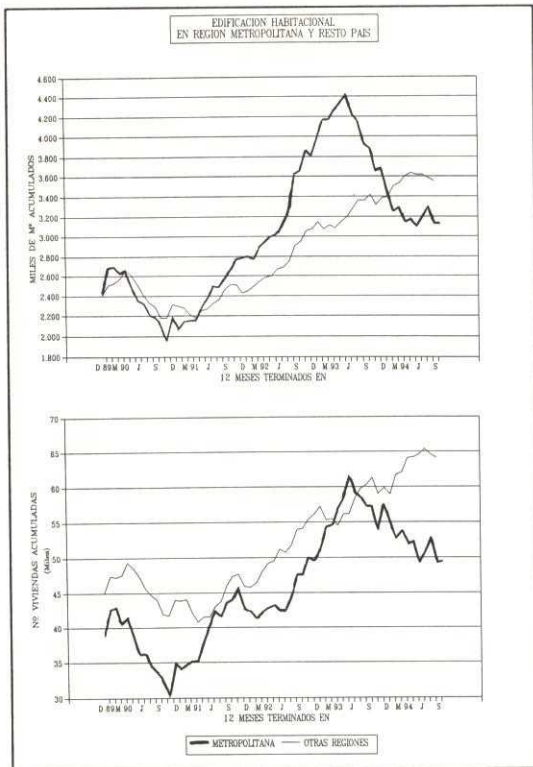


Gráfico 2

Aunque pudiese parecer prematuro declarar el fin del ajuste para el sector sólo en base a la información anterior, esta afirmación se ve avalada por el hecho de que se han revertido, precisamente, los factores que causaron el ciclo contractivo manifestado en la construcción, al haberse producido hacia fines de octubre una relajación de la restrictiva política monetaria por parte del Banco Central, con un positivo efecto sobre las expectativas de los agentes económicos y, por lo tanto, del gasto agregado en inversión; así como por el alentador escenario externo que se está presentando en la actual coyuntura de nuestra economía, a través de un importante mejoramiento de los precios y volúmenes transados para nuestras principales exportaciones, provocado por la significativa recuperación de las principales economías del mundo. Esta última parte se ve fuertemente reforzado por las prometedoras perspectivas que se pueden avizorar a mediano plazo, como consecuencia de los múltiples acuerdos comerciales que recientemente nuestro país ha suscrito, o a que está siendo invitado, o que actualmente está negociando, lo que para el sector de la construcción es especialmente interesante desde el punto de vista del positivo efecto que se debería dar sobre los volúmenes y calidad de la inversión extranjera atraída por el país.

De esta manera, aunque con un despegue suave que se iría acelerando hacia el segundo semestre, para el próximo año las expectativas de crecimiento del sector son optimistas, proyectándose una expansión total de la inversión en construcción superior al 4,5%, la que sería liderada por el sector de la vivienda, debido a la reactivación que se prevé en el Mercado Inmobiliario Privado, esperándose que en el área de la inversión en infraestructura se continúe con importantes tasas de expansión, especialmente en el área de las obras públicas.

rrido de una manera homogénea a nivel nacional. Efectivamente, a partir de la información que entrega los permisos de edificación aprobados e iniciados en el país (Gráfico 2), se puede observar que este ajuste se explica esencialmente por la evolución de los niveles de construcción desarrollados en la Región Metropolitana, y que para el resto del país la edificación ha seguido una tendencia más bien estable y creciente en el tiempo. Además, se observa, también, que esta evolución ha ocurrido en forma más intensa en términos de superficie edificada, que en términos del número de viviendas construidas, lo que verifica, a su vez, el desplazamiento de la oferta habitacional hacia construcciones de menor metraje medio, siguiendo la tendencia que se ha venido observando en la demanda durante el último período.

Ahora bien, las últimas estadísticas disponibles, al parecer, estarían señalando los primeros síntomas de que el proceso contractivo descrito estaría "tocando fondo". En este sentido resulta valioso mirar la evolución que vienen experimentando los índices de empleo y materiales (Gráfico 3), y el quiebre de tendencia que se ha manifestado con la información recogida desde el mes de octubre recién pasado, elemento especialmente destacable respecto del aumento observado sobre la ocupación del sector.

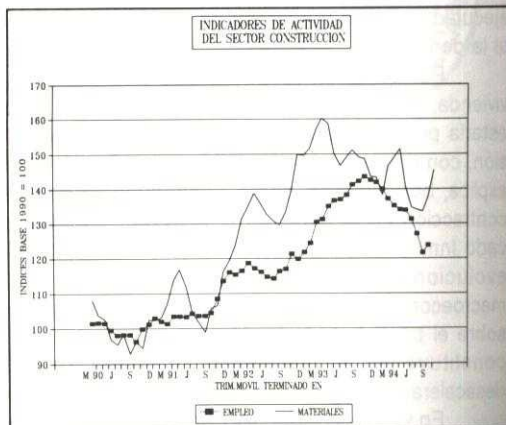


Gráfico 3