

Evolución de la construcción durante el primer semestre de 1994

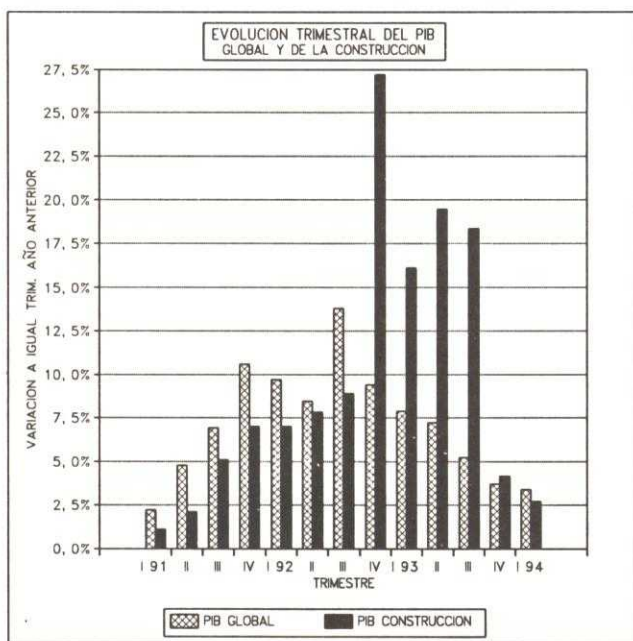
Durante el primer semestre de este año, el sector de la construcción ha experimentado un importante ajuste en sus niveles de actividad que, en la práctica, se ha traducido en una paralización del muy vigoroso crecimiento que se venía experimentando durante los últimos 2 años.

ENTORNO MACROECONOMICO:

Para tener una visión correcta de la actual coyuntura del sector, es necesario realizar un breve repaso de lo que ha sido la evolución general de la economía nacional durante el pasado reciente.

Superado el «sobre ajuste» de principios de la presente década, a partir de 1991 la economía recobró el importante impulso de crecimiento que se venía experimentando desde mediados de los 80, pasando de tasas de crecimiento del PIB de 3,5% el primer semestre del año 1991, a una del 11,5% el segundo semestre de 1992. Esta evolución se manifestó con un fuerte impacto positivo sobre los niveles de empleo, remuneraciones y, tanto o más importante, sobre las expectativas futuras de los agentes, que se tornaron fuertemente positivas, alentando de esta manera el crecimiento del gasto interno, tanto de los niveles de consumo como de inversión.

Esta evolución también se manifestó notoriamente sobre la evolución del producto del sector de la construcción, el que pasó de tasas de crecimiento del orden del 1,6% para el primer semestre de 1991, a cifras del 18,1% el segundo semestre de 1992, evidenciando, a su vez, el carácter claramente pro cíclico del sector.



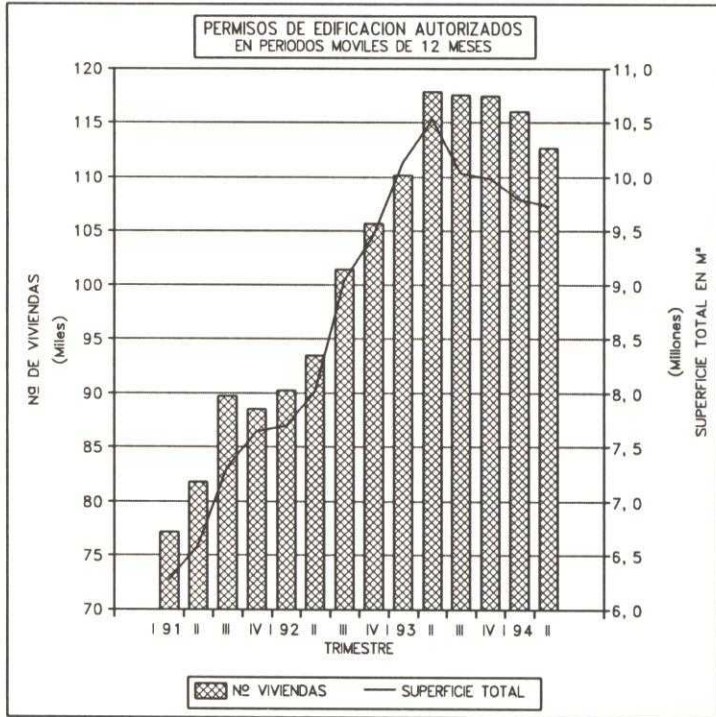
Sin embargo, la evidencia de un nuevo «sobre calentamiento», sumado a una negativa evolución de la actividad económica de los países desarrollados¹, la que en definitiva generó un importante deterioro de los términos de intercambio, llevaron nuevamente a una política de ajuste por parte de la autoridad monetaria, básicamente a través de las tasas de interés². Ambos efectos han significado la desaceleración de las tasas de crecimiento del producto nacional durante todo el año pasado (7,5% y 4,5% el primer y segundo semestre respectivamente), con una tendencia que ha comenzado a revertirse durante lo que va corrido del presente.

A pesar de lo anterior, e influidas por la natural inercia que caracteriza al sector, durante 1993 las tasas de crecimiento de la construcción se mantuvieron significativamente elevadas (17,8% y 10,6% el primer y segundo semestre respectivamente), y claramente muy superiores a las de la

economía en su conjunto, aunque evidenciando una clara desaceleración hacia fines de año y lo que va corrido del presente, como queda reflejado en los indicadores que se analizan a continuación.

INDICADORES DE ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION:

Durante el primer semestre de este año, las estadísticas de edificación, tanto del INE como de la Cámara Chilena de la Construcción, señalan disminuciones del número y superficie de viviendas y de la edificación total autorizada, en una caída claramente influida por la evolución experimentada en la Región Metropolitana. Sin embargo, hay dos factores importantes a considerar para explicar estas disminuciones en la edificación.

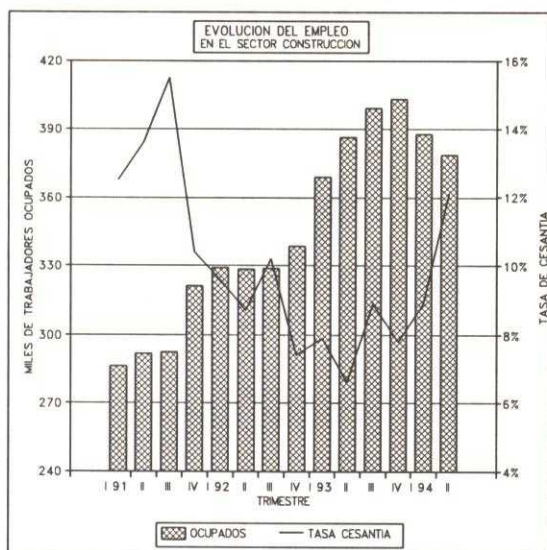


El primero está relacionado con la base de comparación, ya que en el primer semestre de 1993 se experimentaron en el país aumentos cercanos al 25% en el número y superficie de vivienda, y del 30% para la superficie total aprobada de edificación, indicador este último que se eleva a casi un 80% de crecimiento en 1993 en la Región Metropolitana.

El segundo factor tiene que ver con la composición de los permisos de edificación, los que, principalmente en los casos del Gran Santiago, han evidenciado un ajuste mucho más intenso en la edificación de viviendas de alto valor, relacionado a su vez con la pobre evolución experimentada desde finales del año pasado en los permisos aprobados por las comunas del sector oriente de la ciudad.

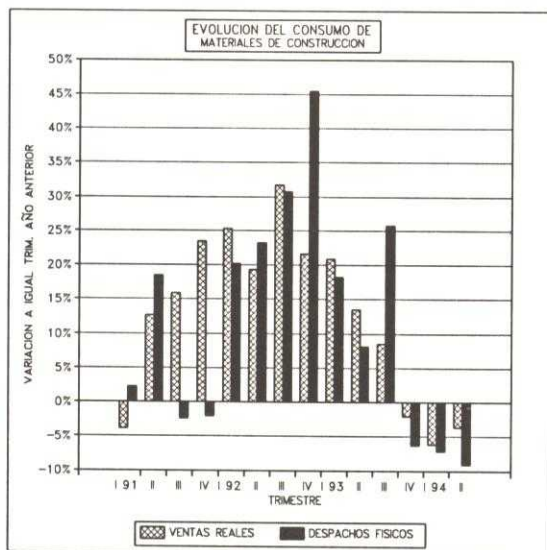
En materia de propuestas públicas, 1994 ha comenzado con una participación muy activa del Ministerio de Obras Públicas, que en el primer semestre del año ha adjudicado UF 7.100 millones, incluidas obras con financiamiento sectorial del Ministerio, así como las con financiamiento del F.N.D.R. y de mandantes de otros organismos públicos, lo que significa un 12,1% de aumento en términos de monto con respecto a igual período del año pasado; crecimiento destacable, dado que en 1993 ya había experimentado un fuerte incremento. Esta situación contrasta con el número de viviendas adjudicadas en propuestas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, donde se manifiesta un atraso en el programa presupuestado a contratar. Todo esto marca la tendencia de lo que será la evolución del sector en cuanto a su composición para el presente año, la que será liderada por la inversión en obras de infraestructura.

Por su parte, el empleo del sector creció levemente en 1,3% durante el semestre, según las encuestas del INE, y en 2,4% según estadísticas que reflejan el empleo formal del sector. Estos aumentos, a pesar de ser positivos, son significativamente inferiores a los registrados en igual período del año pasado, donde se alcanzaron tasas de 14% y 22% respectivamente.



A su vez, el consumo de materiales de construcción que reflejan las estadísticas de despacho y venta de materiales que se dispone a la fecha, muestra ya el último trimestre del año pasado y el primer semestre del presente, tasas de crecimiento negativas.

Así, los indicadores disponibles sugieren como diagnóstico de coyuntura un estancamiento de la actividad de la construcción, proceso que se viene experimentando desde fines del año pasado y lo que va corrido del presente, como consecuencia de un ajuste rezagado respecto del resto de la economía³.



¹Estados Unidos, Europa y Japón.

²A fines del mes de octubre de 1992 el Banco Central eleva las tasas de sus PRBC a 90 días a 6,5%, tasa que se mantiene hasta hoy.

³Principalmente relativo a los sectores de bienes transables.