

Contexto económico de la inversión en construcción para el 2016



Por Rodrigo Briceño H. – Socio / Director PMG

La industria de la construcción vive un momento muy especial. Por una parte, posee un mercado bastante activo en cuanto a construcción habitacional específicamente en casas y departamentos se refiere. Esto por motivo de la reforma tributaria, que aceleró y adelantó la demanda. Por otro lado, y en contraste con lo anterior, se registra una importante caída de los proyectos de construcción minera, lo cual ha obligado a las constructoras y proveedores del sector a rearmarse. Finalmente, observamos un estado que está intentando darle un nuevo impulso a las obras de concesiones, con restricciones de presupuesto fiscal y con obras que aún no entran en proceso de ejecución.

Estos elementos generan desafíos interesantes para el sector de la construcción, el cual debe rearmarse a través de estrategias que le permitan enfrentarlos.

Veamos ahora las cifras:

Al analizar el escenario económico de la construcción en nuestro país, y su correlativo en actividad inmobiliaria, es fundamental considerar que la inversión en construcción de obra nueva corresponde aproximadamente al 65% de la inversión total. El 35% restante recae en los segmentos de mantenimiento, remodelación y reparación (RAR) donde las personas que viven en sus respectivos hogares son los motivadores principales.

Para efectos de inversión en obra nueva, tomaremos como base las proyecciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), algunos estudios propios, entrevistas y conversaciones con los principales agentes del sector. De igual manera, para el RAR consideraremos las bases de venta de los principales home improvement, distribuidores y ferreterías.

Considerando la historia e indicadores de la obra nueva en sus últimos años, podemos prever que el segmento habitacional en sus componentes públicos y privados acapararán alrededor del 30% de la inversión, siendo la infraestructura el acreedor del 70% restante.

Inversión habitacional

En cuanto a vivienda pública se refiere, el 2015 tuvimos un crecimiento efectivo alcanzando a 87 mil la cantidad de viviendas ejecutadas. Lo anterior, se entiende sobre todo a raíz de la inversión privada y de la ejecución del DS116, y DS49 con su alto nivel de cumplimiento, y el DS49. Para el 2016, se espera un crecimiento en la inversión del 4% respecto al año pasado, basado en los programas mencionados anteriormente.

En una perspectiva a largo plazo, el diseño de políticas públicas ha ido dirigiéndose con foco a viviendas de mayor valor, lo que se condice con la variación que han sufrido los ingresos familiares promedio de los sectores económicos más pobres del país.

Por otro lado, en vivienda privada, a pesar de haber disfrutado de años sobresalientes en crecimiento, como el 17% del 2015, el 2016 incrementaría sus volúmenes a cifras cerca al 5%. Así, hasta el último trimestre del 2015, la tendencia de crecimiento sobre el 18% respecto al último trimestre del 2014 se mantenía. La razón principal de este boom fue la eliminación de la exención del IVA, lo que adelantó ventas futuras y que se corregirá hacia finales del 2017.

Con respecto a lo anterior, nuestra comprensión indica que esto debería durar hasta el primer semestre del 2017. Finalmente, si observamos los meses de venta para agotar stock de 16 meses para viviendas y 22 meses para departamentos podemos concluir que son cifras de períodos de alto crecimiento económico.

Sector infraestructura

Comenzaremos por infraestructura pública, donde la situación decrecerá alrededor del 2,1%. A pesar de no ser una cifra halagüeña, la situación de implementación es compleja por el creciente grado de conflictividad y judicialización de los contratos. Es posible que exista un impacto positivo en las cifras de concesiones públicas, pronosticando hasta el momento un crecimiento de 10%. Este potencial crecimiento podría deberse a una manera de activar la economía sin aumentar el déficit fiscal.

Respecto al sector de infraestructura privada, existirá un crecimiento que alcanza cifras cercanas al 1%. Los componentes que explican esta inversión en Chile se sustentan principalmente por proyectos en energía. Si se analiza el stock de proyectos de este sector para finales del 2015, veremos que alcanza los 31.200 MMUS\$, un crecimiento de 43% respecto a diciembre del 2014.

Remodelación, ampliación y reparación

Para completar nuestro análisis, los segmentos RAR, que alcanzan un número cercano al 40% de la inversión total de la construcción en Chile, como habíamos mencionado, obtuvieron crecimientos cercanos al 7% durante el 2015. Esto ha sido gracias a una serie de factores, los cuales seguirán potenciando su crecimiento:

- *La compra de unidades usadas sigue manteniéndose en altos porcentajes cercanos al 55% de la venta total actual habitacional.*
- *Los mayores precios en las viviendas nuevas y las características de vaso comunicante que tiene cuando el sector no presenta crecimientos muy relevantes en obra nueva, como es el caso.*
- *Los subsidios estatales han ido focalizándose a este segmento, cuestión que es similar en países con mayor nivel de desarrollo.*
- *Para el 2016 se pronostican números similares al 2014, vale decir cifras cercanas al 7% de aumento de inversión.*

Por último, es importante destacar que en países desarrollados el RAR alcanza cifras cercanas al 70% de la inversión en construcción, contra un 30% de la obra nueva.

Conclusión

Durante 2016, tendremos un mercado de obra nueva similar al año pasado con resultados diversos según el tipo de inversión observada: Mercado habitacional con un crecimiento positivo respecto al 2015, un mercado de infraestructura similar al año anterior y con potenciales variaciones positivas en concesiones públicas.

Respecto a la inversión en RAR, tendremos un crecimiento positivo, con distribuidores conocidos y enfocados en este segmento, lo que dará paso al establecimiento de estrategias que permitan aprovechar este crecimiento.

Poniendo el foco hacia el 2017, se pone una luz de alerta, teniendo en cuenta que en su segundo semestre habrá una baja considerable del ritmo de venta habitacional, esto por la aceleración de la demanda ya comentada, pero que podría ser compensada, en parte, por la inversión en concesiones privadas.

En próximas publicaciones, veremos algunas propensiones y oportunidades que se abren analizando tendencias, benchmarking internacionales y cambios en los consumidores, elementos que irán permeando la industria de la construcción.



Rodrigo Briceño H. Socio - Director PMG. Ingeniero Civil Industrial de la Universidad de Chile, Diplomado en Institute AIP Sorbonne Francia, MBA Magíster en Ingeniería Gestión de Empresas Universidad de Chile. Es Profesor de Marketing Estratégico del MBA de Ingeniería Industrial de la Universidad de Chile y Presidente del Comité de Industriales de la CChC. Además fue Socio y Gerente General de PRESEC, Empresas Melón y Director en empresas como Link Humano, Cypco, Multiaceros.



rodrigo.briceno@pmgchile.com