

# CONTEXTO ECONÓMICO DE LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN PARA EL 2017



**Por Rodrigo Briceño H. – Socio / Director PMG**

La inversión en la industria de la construcción nacional para este 2017 tendrá un crecimiento cercano a cero, o incluso podría ser levemente negativo. ¿Por qué decimos esto? Comencemos realizando un análisis panorámico del sector:

Por una parte, se observa un mercado que presentó un fuerte dinamismo en cuanto a inversión en construcción habitacional privado durante el 2015, específicamente en casas y departamentos, a causa de la reforma tributaria que aceleró y adelantó la demanda. Asimismo, observamos en lo público habitacional, que el gobierno está intentando darle impulso al sector vía subsidios, lo cual ha sido bastante exitoso. Respecto al sector de infraestructura privada, la cantidad de proyectos se mantiene bastante estancada. La inversión minera no repunta, siendo los proyectos energéticos los que han crecido en forma importante. Por su lado, en cuanto a infraestructura pública se refiere, la situación es bastante plana, con crecimientos levemente por sobre el cero. Lo anterior, debido específicamente a inversiones de Codelco y con potencialidad de crecimiento en concesiones, donde se identifican algunas noticias más optimistas.

**Veamos algunas cifras relevantes:**

Al analizar el escenario económico de la construcción habitacional en nuestro país, y su correlativo

en actividad inmobiliaria, es fundamental considerar que la inversión en construcción de obra nueva corresponde aproximadamente al 50% de la inversión total. El 50% restante recae en los segmentos de remodelación, ampliación y reparación (RAR), donde las personas que viven en sus respectivos hogares son los principales activadores de la demanda.

Por otro lado, 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), 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, ferreterías y cifras de la Cámara de Comercio.

Por otro lado, si miramos los indicadores de obra nueva en los últimos años, éstos auguran que se mantendrán en las proporciones históricas. Así 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 pública:**

En cuanto a vivienda pública se refiere, el 2016 tuvimos un crecimiento efectivo, alcanzando alrededor de 80 mil viviendas ejecutadas. Lo anterior, se entiende sobre todo a raíz de la inversión privada y de la ejecución del DS116, DS49 y algo de DS01, con altos niveles de cumplimiento. Para el 2017, se espera una inversión de 46.6 millones de UF, lo que significa un leve incremento respecto al año pasado, con incentivos particulares en algunos instrumentos como el DS19 de inclusión social y territorial.

En una perspectiva a largo plazo, se logra distinguir que el diseño de políticas públicas apunta a viviendas de mayor valor, lo que se condice con la variación que han sufrido los ingresos familiares promedio de los sectores económicos más vulnerables del país.

### **Inversión habitacional privada:**

Para hablar de vivienda privada, debemos considerar el 6% de crecimiento experimentado en 2015, y el 3% en 2016, para entender que este año comenzamos con más meses de venta para agotar stock: 28 meses en casas y 18 en departamentos. Otro elemento importante, es que la cantidad de obras que van desde excavaciones hasta obra gruesa, ha crecido. Por lo tanto, el ítem provisión de materiales seguirá estable, con cierto efecto hacia lo positivo, dejando posibles bajas hacia finales del 2017.

En síntesis, se espera que el volumen de venta inmobiliaria esté cerca del 20% en comparación con la base, muy baja, del 2016. En otras palabras, este año podrá tener un crecimiento de inversión cercana al 5% respecto al año 2016.

Cabe mencionar que viviremos cierta incertidumbre debido a las elecciones presidenciales. Si se dan los pronósticos electorales vigentes, podrían generar efectos positivos sobre este segmento.

## Sector infraestructura pública:

Con respecto a la infraestructura pública, se prevé que el sector crecerá alrededor del 1,5%. 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. Sin embargo, es posible que exista un impacto positivo en las cifras de concesiones públicas, donde se pronostica un crecimiento del 10%.

Se espera que el grueso de estas inversiones se comience a notar hacia el primer semestre del 2018.

## Infraestructura Privada:

El sector de infraestructura privada, sufrirá un decrecimiento que alcanzará cifras cercanas al 2%. Los componentes que explican esta inversión en Chile, se sustentan principalmente por proyectos de energía y algunos de minería, como es el caso de Codelco

Para recomponernos del decrecimiento señalado, debemos concentrar los esfuerzos hacia cambios estructurales que nos permitan recuperar, específicamente, la inversión en proyectos mineros. En este sentido, la baja en los precios de energía puede ser un aliciente, sin embargo, vemos con preocupación el aumento de las perspectivas de inversión minera en Perú, que podría eventualmente desviar recursos de inversión desde nuestro país.

## Remodelación, ampliación y reparación (RAR):

Para completar nuestro análisis, hablaremos sobre los segmentos RAR, los cuales alcanzan un número cercano al 50% de la inversión total de la construcción en Chile y, como habíamos mencionado, lograron un crecimiento cercano al 6% durante el 2016. Lo anterior, fue gracias a una serie de factores, los cuales seguirán potenciando su crecimiento y que detallamos a continuación:

- *La compra de unidades usadas sigue manteniéndose en altos porcentajes.*
- *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 (PPPF), de hecho se esperan alrededor de 15 MM de UF como inversión para el 2017.*

Respecto a las perspectivas para el 2017, se pronostican números similares al 2016. Vale decir, cifras cercanas al 3% de aumento de inversión, porcentaje golpeado en parte por el aumento relativo del índice de cesantía del país.

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 2017, tendremos un mercado de obra nueva similar al año pasado, con resultados diversos según el tipo de inversión observada: mercado habitacional con un crecimiento levemente positivo respecto al 2016; 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 esta alza.



**Rodrigo Briceño H.** Socio -Director PMG. Ingeniero Civil Industrial de la Universidad de Chile, Diplomado en Institute AIP Sorbonne Francia, MBA Magister en Ingeniería Gestión de Empresas Universidad de Chile. Es Profesor de Marketing Estratégico del MBA de Ingeniería Industrial de la Universidad de Chile y Director 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](mailto:rodrigo.briceno@pmgchile.com)