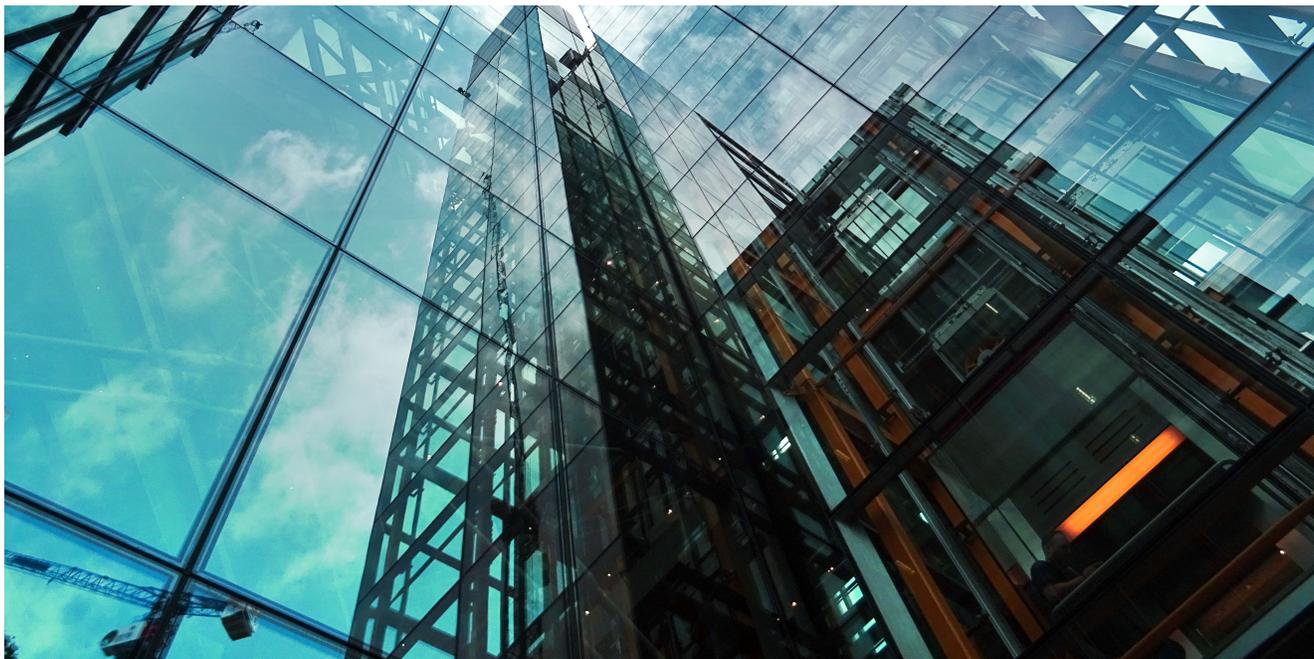


# Contexto económico de la inversión en construcción para el 2018



Por Rodrigo Briceño H.

El año pasado, según datos de la **Cámara Chilena de la Construcción (CChC)**, la inversión en construcción dejó un balance negativo, en específico de -1,8%. Esto se debió, en gran parte, a la caída de la inversión en infraestructura, sobre todo privada, de 3,5%, y al aumento de la inversión en vivienda, de 1,7% respecto al año anterior.

Actualmente el escenario es otro. Según nuestra opinión, y en base a información que revisaremos en detalle a lo largo de este artículo, creemos que lo más probable es que tengamos un **crecimiento positivo para la industria de la construcción nacional de cara a los próximos 2, e incluso 3 años**. Esto, compensará el crecimiento casi nulo que ha experimentado el sector en los últimos 3 periodos.

En detalle, y en base a las proyecciones de la **CChC** con respecto a la inversión en construcción, se prevé que el sector crecerá un 2,4%, o 2,5%, este 2018. En nuestra opinión, dicho escenario es razonable, sobre todo pensando en el alza que se pronostica en inversión agregada en infraestructura (2,7%) y habitacional (1,8%).

Este año se pretende superar definitivamente la contracción experimentada por la actividad inmobiliaria durante 2016, la cual tendió a normalizarse durante 2017. En lo público habitacional, el gobierno debe prestar especial atención a la herencia de inversión comprometida que asumen por motivo de los subsidios otorgados durante el año pasado; en otras palabras, gestionar el gasto fiscal que se arrastra desde 2017. Respecto al sector de infraestructura privada, se prevé que será uno de los ítems que más cambios experimentará este 2018, con un crecimiento en torno al 2,8%, o superior.

Uno de los principales motivos para el repunte en infraestructura privada, tiene que ver con la reactivación del sector minero. Esto ya que los proyectos operativos de las minas ya están en movimiento, entrando en vigencia, lo cual tendrá una repercusión positiva durante el 2018. Analizaremos este punto en detalle a medida que nos vayamos adentrando en el artículo.

Veamos a continuación un análisis segmentado según tipologías constructivas:

### **Inversión Habitacional Pública**

En cuanto a inversión público habitacional se refiere, la proyección para este año estima una **baja cercana al 2%**, peor incluso que el -1,7% experimentado el 2017. En este caso, el recorte presupuestario en programas sectoriales (-13%) es un factor determinante para las cifras.

Asimismo, como comentábamos en un inicio, el fuerte impulso que el gobierno dio a los subsidios durante el año pasado, se traduce hoy en un aumento al gasto fiscal; en otras palabras, los subsidios comprometidos el 2017, deben ser pagados este año.

Por último, un tema relevante es que la tendencia a los subsidios totales ha ido desapareciendo y, probablemente, va a seguir en esa línea. Sin embargo, lo que ha ido aumentando fuertemente son los subsidios al segmento RAR (Remodelación, Ampliación y Reparación).

### **Inversión Habitacional Privada**

En nuestras proyecciones del año pasado, establecidas en el artículo **“Contexto económico de la inversión en construcción para el 2017”**, planteamos que si salía electo el candidato **Sebastián Piñera**, los efectos podrían ser muy positivos sobre este segmento. Estos primeros meses de gobierno, han confirmado dicho postulado.

En nuestra opinión, el 2,8% de crecimiento proyectado por la **CChC** para este segmento es conservador. Creemos que esta cifra subestima lo que va a suceder. Posiblemente podemos hablar de porcentajes de **crecimiento superiores al 3%**. Decimos esto, considerando que el escenario actual, donde el stock de casas y departamentos es bajo, propicia el surgimiento de nuevos proyectos de construcción. Además, lo que ha sucedido es que la confianza del empresariado ha ido en aumento, sobre todo en cuanto a inversión para construcción de departamentos se refiere.

### **Infraestructura Pública**

Con respecto a la **infraestructura pública**, se prevé que el sector crecerá alrededor del **2,2% el periodo 2018**. Sin embargo, en nuestra opinión, dicho crecimiento será más bien neutro. Objetivamente, lograr el 2,2% es posible, pero como el déficit fiscal es grande en Chile, la tendencia va a ser a incorporar más concesiones y, asimismo, tratar de acelerarlas. Dichas concesiones, van a comenzar a prosperar recién para el periodo 2019.

### **Infraestructura Privada**

Este punto, tal como comentamos en un inicio, es el que más cambios presenta en relación al año pasado. En detalle, el balance 2017 de inversión en infraestructura privada fue de un -6,9%. Baja relacionada, en gran medida, con la inactividad del sector minero.

Ahora, muy por el contrario, **las proyecciones de crecimiento de este segmento para el 2018 son de un 2,8%**. Aquí, reafirmamos nuestro postulado inicial, donde planteamos que la reactivación de los proyectos operativos de las minas, que ya están licitados, marcarán una diferencia considerable y positiva.

Asimismo, respecto a los proyectos CAPEX, vemos que sus comienzos se darán más hacia fines del 2018 o comienzos del 2019, dependiendo de las aprobaciones ambientales respectivas.

### **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. En primer lugar, comentar que el crecimiento RAR durante el 2017 fue negativo, bajo las expectativas iniciales de 3%. Sin embargo, cara al 2018, podemos esperar un **crecimiento cercano al 5%**.

Lo anterior, se fundamenta, en gran parte, por las expectativas positivas de la población con respecto a la economía, lo cual conlleva a un mayor consumo, enfocado en el mejoramiento del hogar. Además, como dijimos anteriormente, los subsidios estatales han ido focalizándose a este segmento, cuestión que es similar en países con mayor nivel de desarrollo.

En línea con lo anterior, 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 2018, tendremos un mercado de obra nueva que crecerá, con resultados diversos según el tipo de inversión observada: mercado habitacional con un crecimiento positivo respecto al 2017; un mercado de infraestructura superior al año anterior y con potenciales variaciones positivas en concesiones públicas.

En detalle, puede que el crecimiento en infraestructura privada se retrase por motivo de los proyectos CAPEX, mencionado anteriormente; mientras que en cuanto a inversión en infraestructura pública se refiere, puede que los niveles de crecimiento se aceleren, llegando al 2,8% proyectado por la CChC.

Respecto a la inversión en RAR, tendremos un crecimiento positivo, probablemente acelerado, con distribuidores conocidos y enfocados en este segmento, lo que dará paso al establecimiento de estrategias que permitan aprovechar esta alza. Teniendo en consideración lo que planteamos anteriormente, en cuanto las expectativas positivas de la población con respecto a la economía.



**Rodrigo Briceño:** 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)