

**L**a preocupación en el gobierno está instalada. Dos ministros abordaron durante la semana la situación por la que atraviesa el sector de la construcción, lo que da cuenta de que es un área de la economía que no tiene tranquilo al Ejecutivo. Primero fue el ministro de Hacienda, Mario Marcel, quien a firmó que la próxima semana se anunciarán una serie de medidas para acelerar la venta de viviendas que están en stock. Entre ellas, la posibilidad de que el Estado compre departamentos que estén terminados y que correspondan a los parámetros del subsidio habitacional.

“Es algo que el gobierno está estudiando y permitiría reducir el stock de viviendas que están en el mercado y que tienen dificultad para ser vendidas, lo que le resta liquidez al propio sector de la construcción para que este empiece a invertir nuevamente”, afirmó.

Un día después, el titular de Vivienda, Carlos Montes, complementó esa idea al señalar que “hay viviendas construidas por las empresas que no han podido vender, y la consulta es si podemos o no comprarlas desde el Estado”.

La inquietud se da porque la actividad de este sector cerró el cuarto trimestre de 2023 con una caída de 3,3% y con ello el año pasado retrocedió 1%. Además, el Índice Mensual de la Actividad de la Construcción (Imacon) que elabora la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) mostró que en enero retrocedió 7,57%, completando 26 meses de contracciones.

“Estamos observando que la actividad sectorial parece haber quedado estancada en un ciclo de declive. Esto se debe a una combinación de burocracia excesiva en la obtención de permisos de construcción y una disminución en la demanda interna, junto con condiciones financieras menos favorables, lo que claramente ha desalentado las perspectivas de los empresarios del sector”, plantea el presidente de la CChC, Juan Armando Vicuña, quien entrega un balance sombrío.

Hasta fines de 2022, según describe Vicuña, no era una situación particularmente preocupante, sin embargo, la problemática fue avanzando durante el año pasado, donde se aceleró la oferta acumulada. Detalla que en la actualidad hay 114.000 viviendas en stock, pero lo más “preocupante” es que las ofertas de entrega inmediata han ido ganando importancia, alcanzando un récord histórico de 30%.

De ese total, la oferta de departamentos es la que más alarma, puesto que “se estabilizó” en un récord superior a 100.000 unidades disponibles. Esa alza comenzó durante el último trimestre de 2020.

Hermann González, coordinador macroeconómico de Clapes UC, pone en perspectiva la relevancia que tiene para la economía: “Es un sector importante por su contribución al PIB, pero que ha ido perdiendo peso relativo en las últimas dos décadas. Mientras a inicios de la década del 2000 representaba el 8% del PIB, en los últimos años ha representado 6% del producto”. No obstante, plantea que “su importancia macrose refleja también en su contribución al empleo”. Alejando

# El nublado panorama de la construcción para 2024

**Desde el sector advierten que en la actualidad hay 114.000 viviendas en stock, pero lo más “preocupante” para ellos es que las ofertas de entrega inmediata han ido ganando importancia, alcanzando un récord histórico de 30%. Los expertos afirman que el actual será otro año lento y, por lo mismo, desde el gobierno evalúan presentar nuevas medidas.**

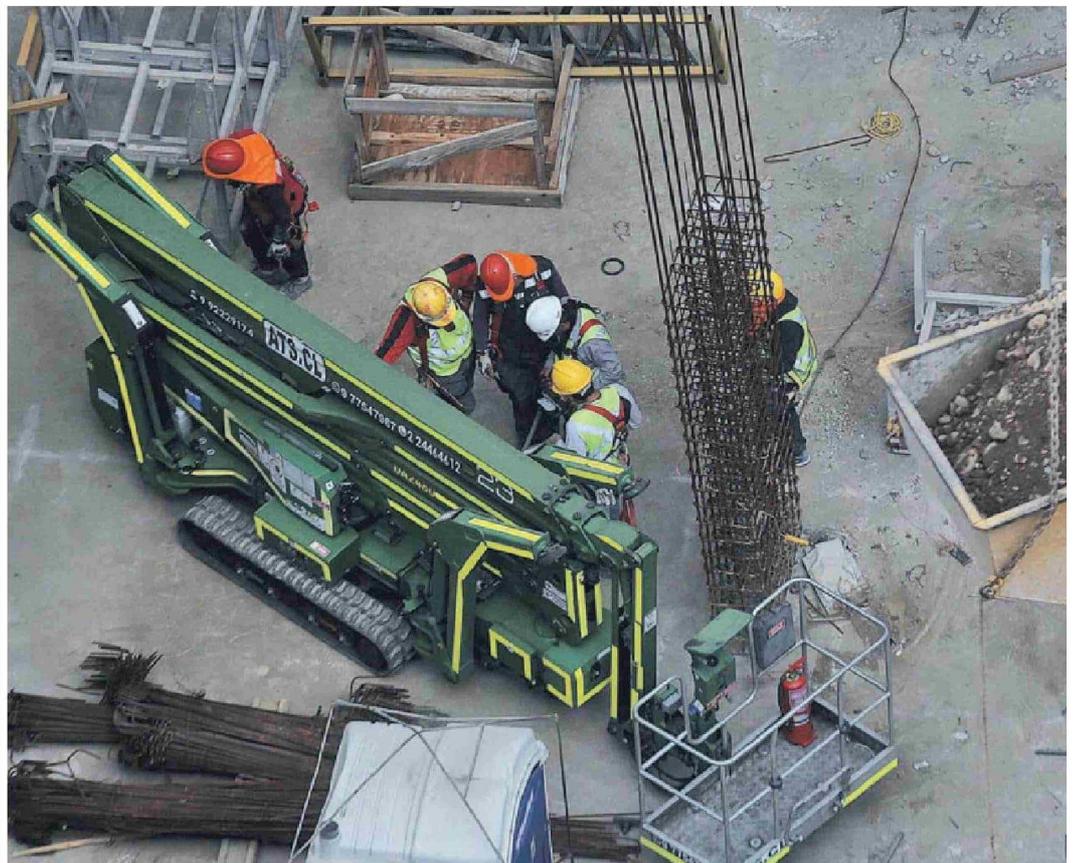
Un reportaje de CARLOS ALONSO MORALES Foto ANDRÉS PÉREZ

Fernández, economista de Gemines, complementa esa visión al señalar que “su efecto indirecto, por la demanda que genera sobre otros sectores como transporte, manufactura, energía, entre otros, es relevante sobre la actividad económica”.

Pero por qué la construcción se fue debilitando con el paso de los años: “Un golpe muy fuerte fueron los retiros de fondos previsionales que redujeron el tamaño del mercado de capitales de forma significativa, pero no sólo eso, sino que también sentaron un precedente que hace muy difícil que las condiciones de financiamiento vuelvan a ser lo que fueron en el pasado”, afirma González y agrega que “el alza de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, sumada a condiciones de otorgamiento de crédito más exigentes, ha frenado la demanda por viviendas, debido a la dificultad para acceder a financiamiento”.

Opinión similar tiene el presidente del gremio constructor, quien también ve como la principal barrera que está ralentizando las ventas es el acceso al financiamiento por parte de las familias. “Las empresas inmobiliarias están ofreciendo grandes descuentos en productos de entrega inmediata, así como facilidades para el pago del pie, y el Estado ofrece los beneficios tributarios o el Fogaes, pero aún así las familias no pueden acceder al financiamiento hipotecario”, puntualiza Vicuña.

Y Fernández apunta que desde 2019 ha enfrentado “numerosas dificultades, algunas



transitorias como el estallido o la pandemia y la política monetaria restrictiva, así como otras de mayor impacto en el tiempo, como el aumento de costos, el deterioro del financiamiento a largo plazo y la baja en la inversión y el crecimiento en general”.

### Menor peso en el empleo

Una de las consecuencias que tiene este magro desempeño de la actividad de la construcción es que ha ido perdiendo relevancia como fuente de creación de empleo.

De acuerdo a un informe del OCEC-UDP que analizó la evolución de este sector, muestra que las cifras del INE reflejan que el empleo en la construcción registra 16 reportes consecutivos de destrucción de puestos de trabajo hasta el trimestre noviembre 2023-enero 2024. Un dato que ejemplifica este panorama es que, en una década, el empleo de este sector sólo subió 1,2%. Si en el trimestre noviembre 2023-enero 2024 el total de ocupados era de 708.756, hace 10 años era de 700.258. “El magro desempeño del empleo en esta rama de actividad ha llevado a que pierda importancia dentro del empleo total. En el trimestre noviembre 2013-enero 2014 la construcción empleaba el 8,6% de los ocupados en Chile. Esa cifra bajó a 7,6% en el trimestre noviembre 2023-enero 2024”, detalla el informe.

Otra característica de este sector económico es que la tasa de ocupación informal llegó al 41% en el trimestre noviembre 2023-enero 2024, siendo la cuarta rama de acti-

vidad con la tasa de ocupación informal más alta y muy por sobre el valor de 27,6% registrado a nivel de toda la economía.

Un dato que grafica esta situación es que sólo el 43% de los trabajadores dependientes tiene un contrato escrito a plazo indefinido, un elemento relevante desde el punto de vista de la estabilidad laboral. Así, según el análisis del OCEC-UDP, “la construcción es la tercera rama de actividad económica con el menor porcentaje de trabajadores dependientes cubiertos con contrato escrito a plazo indefinido”. Esto contrasta con lo que ocurre a nivel nacional, donde el 67,7% de los trabajadores dependientes cuenta con un contrato escrito a plazo indefinido.

El mercado laboral de este sector cuenta con menor educación y predominan trabajadores de 55 años hacia arriba. “Al trimestre noviembre 2023-enero 2024, sólo el 5,3% de los ocupados en la construcción tenía entre 15 a 24 años, mientras el 24% de los ocupados tenía 55 años o más”, muestra el análisis.

### Apoyo a nuevas medidas

En noviembre del año pasado entró en vigencia una ley que entrega un crédito tributario como incentivo para la compra y venta de viviendas nuevas. Este beneficio puede ser utilizado sólo para la compra de una vivienda y el crédito anual es por un monto equivalente de hasta 16 UTM (\$1.000.000). El beneficio regirá por los años tributarios 2024 a 2029 para quienes adquieran una vivienda nueva con destino habitacional. Sobre su impacto todavía no hay cifras oficiales, y se espera información al respecto en la Operación Renta.

Dado que el escenario de ventas sigue lento, el gobierno espera presentar nuevas medidas la próxima semana, entre ellas, prorrogar la vigencia de permisos de edificación que caducan en 2024 por lo menos en un año, la reclasificación de mutuos hipotecarios endosables como inversión en renta fija y la posibilidad de que el Estado compre departamentos que estén terminados y que correspondan a los parámetros del subsidio habitacional y los pueda ofrecer a las familias que han recibido el subsidio.

### Malas perspectivas para el año

Las perspectivas que tiene el sector de la construcción para este año no son positivas. Vicuña detalla que existen 191 permisos de edificación autorizados que no han iniciado obras en el país y cuya vigencia caduca este año. “El total de proyectos compromete la ejecución de poco más de 30 mil viviendas, mayoritariamente departamentos”, afirma. Y pone en alerta que si estos proyectos no se ejecutan “la inversión que se perdería sería un duro golpe a una economía que ha mostrado nulo crecimiento estos años. Además, se perderían 90 mil potenciales puestos de trabajo asociados a estas obras”.

Los economistas también anticipan que no será un gran aporte para la actividad. “Todo indica que será un sector que reste al crecimiento este año, toda vez que la inversión no se recuperará y las condiciones del mercado de vivienda tampoco cambiarán demasiado” dice Fernández. Y González acota que “depende de las acciones que se tomen. Pero por el momento estimamos que su contribución al crecimiento será cercana a cero”.

