

Sector de la construcción estima un alza de casi 20% en sus costos a raíz de la guerra en Medio Oriente

Los materiales más golpeados son aquellos donde el petróleo es materia prima directa, como asfalto, hormigón, pintura, tuberías plásticas y de PVC. Desde la CChC ya anticipan que este aumento de costos se traspasará al precio de las viviendas, aunque desde Iconstruye aseguran que no será de manera inmediata, por el alto stock que existe actualmente.

PAULINA ORTEGA

La guerra en Medio Oriente suma ya casi tres meses y sus efectos se profundizan cada vez más en distintas industrias. Al respecto, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ya alertó que los precios de las viviendas podrían verse impactados debido al fuerte incremento de costos que ha experimentan el sector a raíz del conflicto armado.

El gerente general de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Slaven Razmilic, explica que "el alza del petróleo eleva significativamente los costos de construcción de viviendas y lo hace al menos a través de tres canales, como son el costo de transporte, el costo de materiales y el costo de operación en etapas de la faena".

Detalla que el primero es transversal a todas las industrias, con mayores precios tanto en el transporte local como en los fletes internacionales. "Por otro lado, hay materiales en que la materia prima se encarece como asfaltos, membranas impermeabilizantes, pinturas, adhesivos, tuberías y ciertos revestimientos. En estos casos el efecto no es solo transporte, sino costo de producción", afirma.

Y añade que "un tercer factor relevante es lo netamente operacional, en particular en etapas iniciales como excavación y fundaciones, en que el costo de operación de la maquinaria es especialmente incidente y en eso el efecto del costo del petróleo es directo".

En ese contexto, el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría, señala que el gremio estima que desde que comenzó la guerra entre EE.UU. más Israel, contra Irán, a finales de febrero, hasta la fecha, los precios de los materiales de la construcción "dan cuenta de un aumento acelerado de 19,4%, cifra que supera el promedio de los últimos años. El aumento afecta a todas las divisiones de la construcción y tiene que ver con las consecuencias del conflicto".

"Solo como ejemplo, los precios de obras vinculadas a infraestructura han sufrido un incremento mensual anualizado de 26,6%",



puntualiza Echavarría.

Hans Ruber, risk & portfolio associate de Xepelín Chile, sostiene que en marzo hubo una fuerte alteración, donde la construcción buscó acumular stock ante la incertidumbre del conflicto. Las ventas de materiales crecieron un 7%, sin embargo, los precios se elevaron en mayor proporción, un 14% versus febrero, en el segmento de construcción de viviendas.

Desde Iconstruye, una plataforma de gestión de abastecimiento para la construcción, calculan que para un proyecto "el impacto de costos de construcción puede fluctuar entre un 5% y un 16,6%, dependiendo del tipo de obra, su nivel de avance y la intensidad de uso de materiales y com-

bustibles", según su gerente general, Ignacio Vila.

"Los elementos más golpeados son aquellos donde el petróleo es materia prima directa o tiene una fuerte incidencia en su fabricación y transporte. Ejemplos concretos de estos materiales son el asfalto, el hormigón y la pintura, los cuales están sufriendo y pueden seguir sufriendo alzas importantes", indica Vila.

La CChC añade también productos como tuberías plásticas y de PVC, membranas impermeabilizantes y otros, pues aseguran que el aumento ha sido transversal.

Iconstruye proyecta que, de mantenerse un valor del petróleo WTI en torno a US\$100 el barril, los costos de los materiales

más que duplicarían el alza normal (entre 6% y 9%), que es de 3%, coherente con el IPC. Pero de superar los US\$150 el barril "el impacto sería mucho mayor, ubicándose el alza de los insumos de construcción entre un 11% y un 16% anual".

¿PUEDE AFECTAR EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS?

"Las alzas de costos de los distintos materiales y elementos utilizados en la construcción de viviendas evidentemente terminan traspasándose a precio. En el escenario actual, y considerando los incrementos acumulados en los últimos años -producto de aumentos tributarios, mayores exigencias regulatorias y el alza en el valor de los terrenos-, la situación sigue siendo compleja", asegura el presidente de la CChC.

En todo caso, desde Iconstruye manifiestan que el traspaso no será de manera inmediata. "Hoy en día, el mercado cuenta con un amplio stock de más de 100 mil viviendas disponibles, lo que actúa como un freno natural para que estos costos se reflejen en el consumidor final. Además, al existir la expectativa de que este incremento en los costos sea transitorio, las viviendas ya construidas no deberían sufrir un impacto directo en su valor", dice Vila.

"A este escenario hay que sumar la influencia de factores externos que buscan dinamizar el sector, como los actuales subsidios a las tasas de interés y el nuevo incentivo, actualmente en trámite, para la eliminación del IVA a las viviendas", agrega.

Actualmente hay cerca de 400 permisos de edificación para proyectos residenciales que ya fueron aprobados en el país, pero que no han iniciado obras debido a las dificultades del mercado para reducir el elevado stock de viviendas que existe. Vila asegura que de momento no se están retrasando proyectos a raíz del alza de los costos.

Eso sí, el gerente general de Iconstruye señala que si la incertidumbre se mantiene por los próximos tres meses, podría comenzar a frenar las decisiones de inversión. ●