

Crisis en la construcción

En momentos en que se discute si la economía chilena está o no retomando una senda de crecimiento, a partir de la corrección del cierre del año 2023 —desde una contracción de 0,2% a una expansión de la misma magnitud en el año, ambas cifras igualmente exiguas—, es posible advertir que, por el contrario, continúa la aguda crisis que está sufriendo la industria de la construcción, con una baja en su índice de actividad de 7,5% en 2023, prolongando una caída que se ha extendido por ya 26 meses, la más larga desde 1990. La construcción es un sector seguido con interés por los analistas económicos, porque su actividad genera mucho empleo y está inserta en una cadena de suministros que es extensa y comprende diversos rubros, todos los cuales reciben el impacto de su depresión, afectando a la economía en su conjunto.

La construcción incluye varios subsectores, y el más afectado ha sido el asociado al desarrollo y venta o arriendo de viviendas —casas y departamentos—, además de oficinas. En cambio, el área de infraestructura —construcción de hospitales, cárceles, puentes, caminos y montaje de plantas industriales o líneas de metro— tiene una dinámica distinta y no se ha visto golpeado de la misma manera, básicamente por la inversión que hace el Estado, porque la inversión privada sí ha sufrido un deterioro y no tiene el nivel de requerimientos constructivos de otros períodos más dinámicos.

La crisis en la construcción de viviendas y oficinas se gestó inicialmente por el impacto del alza del valor de los terrenos y de los materiales de construcción, como resultado de la alta demanda habida durante el período en que las tasas de interés estuvieron inusualmente bajas y la inflación fuertemente controlada, lo que facilitaba su compra. Luego, al revertirse lo anterior producto de la pandemia, se afectaron las cadenas de suministros en todo el mundo, impulsando alzas en los precios de aquellos, pero se sumó además

el irresponsable manejo del Congreso, que aprobó sucesivos retiros previsionales que debilitaron el mercado de capitales, provocaron un *boom* de consumo que alimentó la inflación y llevaron al Banco Central a aumentar fuertemente las tasas de interés; esto, mientras el crecimiento de la deuda pública y las débiles perspectivas económicas incrementaron el costo del endeudamiento de largo plazo. Así, la combinación de tasas hipotecarias mucho más altas y de valores de la UF subiendo al ritmo de una inflación de dos dígitos, además de una economía que se enfriaba luego de la fiesta de consumo de 2021, resultó fatal para la construcción. En un escenario de este tipo, con ventas muy deterioradas por las razones indicadas, los desarrolladores inmobiliarios prefirieron postergar

los proyectos que tenían en carpeta, ante la incertidumbre de que en las actuales condiciones resultarían rentables, y todo el proceso entró en un ciclo recesivo del que

Resulta indispensable aprender de las malas decisiones de política pública cuyo impacto hoy paga toda la ciudadanía.

solo se puede salir una vez que el *stock* de activos construido y sin venderse comience a disminuir. Para que ello ocurra con rapidez, ese *stock* debe liquidarse a precios más bajos que los originales, en ocasiones bajo el costo de reposición, generando ajustes y hasta quiebras en las empresas involucradas, las que se ven obligadas a desvincular trabajadores, impactando, a continuación, en la actividad de las firmas asociadas a su cadena de suministros y provocando preocupación en todo el sector.

Nuevamente, resulta indispensable aprender de las malas decisiones de política pública tomadas en algún momento —retiro de fondos previsionales, incertidumbre en la obtención y, luego de concedidos, en la seguridad de los permisos de construcción, entre otros—, porque su impacto tiene costos que no los asumen solo las empresas involucradas, sino la ciudadanía en su conjunto, la que hoy enfrenta tasas de interés más altas, inflación creciente, y menor oferta de viviendas para mitigar su déficit.