

ESPACIO ABIERTO

La construcción en crisis

Ricardo Abuauad
Decano
Campus Creativo
UNAB y profesor UC



i La construcción en crisis? Sin duda, revisemos los números. La caída en la actividad se prolonga ya por 26 meses, la más larga desde 1990. Los empleos en el rubro retroceden, para fines del 2023, un 10% con respecto al año anterior (¡76 mil empleos perdidos!). Al mes de enero el descenso era de 5% en 12 meses, y un 12,5% debajo de lo que había en enero de 2022. Si miramos la proyección de ese dato para 2024, la Cámara de la Construcción (CChC) considera que alrededor de 140 mil empleos

no se crearán dada la caída de los permisos. Más de 700 empresas del sector han quebrado en los últimos cinco años. En Santiago, el stock de viviendas sin vender llegó a 68.000 a mediados del 2023, y, según la CChC, apenas se ha reducido en 2.000 a la fecha. Solamente un tercio de las empresas tiene pensado hacer inversiones este año. Para noviembre pasado, el descenso en la superficie autorizada en construcción de vivienda era el mayor en 30 años. Para 2023, en la Región Metropolitana estos permisos se redujeron a la mitad si se compara con el 2022. Por citar otro caso, la Región del Biobío evidencia una disminución de 54% en doce meses de esa superficie autorizada.

Sí, crisis, y muy grave. Las causas son diversas: en un principio, el alza en el valor de los terrenos; la escasez de materiales en la pandemia; el debilitamiento del mercado de capitales producto de los retiros; el costo del endeudamiento a largo plazo; la inestabilidad política e institucional que frenó las inversiones; una "permisología" que elevó los tiempos de tramitación en 26% en cuatro años y llega hoy a un promedio de 815 días; y la incerteza jurídica de los permisos de edificación que pueden ser revertidos o impugnados mediante varias vías administrativas o instancias judiciales.

¿Por qué es esto tan grave? Algunas respuestas son obvias: se trata de un sector fundamental, que emplea a una gran cantidad de mano de obra, y que, si miramos los proveedores, materiales y subcontratos, extiende tentáculos en prácticamente todos los demás. Pero hay algo incluso más grave, la crisis de vivienda. La enorme escasez, aumentada hoy por los incendios, no será resuelta a menos que contemos con una industria de la construcción robusta, competitiva y sólida. Y si miramos el efecto de esta crisis en el empleo, es probable que ella no haga sino agravar la cantidad de personas viviendo en campamentos.

¿Las soluciones? Potenciar el banco de suelo; alivianar la permisología; dar certeza jurídica a los permisos; acelerar las soluciones a campamentos que deben ser relocalizados o urbanizados, y en general todo el Plan de Emergencia Habitacional y el de Reconstrucción; dar garantía de estabilidad financiera, política y regulatoria que aliente a invertir; agilizar las rigideces de los contratos de obras del MOP y con el Estado en general; prolongar, por un plazo acotado, los permisos de edificación próximos a caducar.

En suma, aquí hay que actuar coordinada y decididamente para salvar esta industria que, literalmente, "construye" el futuro de Chile.