

COMENTARIO ECONOMICO

SITUACION DEL SECTOR CONSTRUCCION DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 1993

Los antecedentes disponibles a la fecha, a través de los distintos indicadores que existen en el sector, señalan que, en general, el nivel de actividad continúa alto. Sin embargo, si bien el ajuste vía tasas de interés realizado por el Banco Central no ha impactado decisivamente en el sector, éste estaría mostrando síntomas de desaceleración.

Las estadísticas de edificación, tanto del I.N.E. como de la Cámara Chilena de la Construcción, señalan aumentos significativos en el número y la superficie de las viviendas autorizadas, crecimiento liderado por la edificación en la Región Metropolitana, donde en la comparación de bimestres los aumentos superan el 70%, tanto para el número como la superficie construida en viviendas, con crecimientos aún mayores para la superficie total de edificación.

Sin embargo, hay dos factores importantes a considerar para explicar estos fuertes aumentos en la edificación. El primero está relacionado con la base de comparación, ya que el primer bimestre de 1992 fue el de más baja actividad del año. El segundo tiene que ver con la composición de los permisos de edificación. En la Región Metropolitana, en febrero pasado, 9 permisos explican el 65% del número y el 53% de la superficie total aprobada para vivienda, y sólo 2 suman el 70% de la superficie destinada a otros usos.

En materia de propuestas públicas, 1993 ha comenzado con una participación muy activa del Ministerio de Obras Públicas, el cual en el primer trimestre del año ha adjudicado UF 3.240 miles, lo que significa un 60% de aumento en términos de monto, y un 15.4% de crecimiento en términos de número de obras, con respecto a igual período del año pasado. Esta situación contrasta con el número de viviendas adjudicadas en propuestas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que no alcanzan el 50% de las adjudicaciones realizadas en igual período el año pasado. Esto marca la tendencia de la evolución del sector, en cuanto a su composición, para el presente año, la cual será liderada por la inversión en construcción en obras de infraestructura.

En el trimestre Dic.92-Feb.93, el crecimiento del empleo del sector en doce meses alcanzó un 7.8% (INE), el cual, a pesar de ser alto y superior al de la economía en general, es muy inferior al que se produjo en igual bimestre del año pasado, de un 13.2%, y también a la tasa promedio de crecimiento del empleo sectorial durante 1992, de 11%.

Lo anterior es síntoma, por una parte, de la escasez de mano de obra que se está produciendo no sólo en sector, sino que a nivel agregado, con su correspondiente efecto de aumentos en el costo de contratación, siendo también, una señal de que se estaría produciendo una desaceleración de la actividad.

A su vez, el crecimiento real en doce meses de las remuneraciones del sector, se ha estabilizado al nivel registrado durante el último trimestre del año pasado (6% INE, 4.4% CCHC), manteniéndose por encima del crecimiento de los salarios reales a nivel agregado de la economía, lo que estaría confirmando lo antes señalado.

Por su parte, las estadísticas de despacho y venta de materiales para la construcción del primer trimestre también indican que el crecimiento, tanto de la oferta como de la demanda, continúa siendo significativo, con una tasa promedio del orden de 23% para lo que va corrido del año, no obstante lo cual la actividad de las industrias proveedoras del sector manifiestan una desaceleración en sus tasas de crecimiento respecto al último trimestre del año pasado.

Este fuerte dinamismo experimentado, tanto en el consumo de materiales como en el empleo del sector, ha incidido en forma importante en la evolución de los costos de edificación.

Es así como el crecimiento real anualizado de los costos, que empezó a subir rápidamente a partir del segundo semestre del año pasado, parece haber alcanzado su techo en enero del '93, con variaciones a doce meses de 6% y 6.5% para el índice general de costo de edificación y de materiales, respectivamente. A partir de ese mes los aumentos se han ido moderando, llegando a 4.1% y 4.4% en marzo.

El nivel medio de las tasas de interés de las Letras de Crédito Hipotecario durante el primer trimestre es más alto que el observado en los dos años anteriores, consecuencia directa de las medidas tomadas por el Banco Central para ajustar el gasto agregado. De hecho, la TIRM del primer trimestre alcanzó el 7.53%, mayor en más de un punto a la del mismo trimestre del año pasado de 6.44%.

En suma, puede considerarse que el alto nivel de actividad sectorial que registran durante el primer trimestre indicadores indirectos tales como empleo y consumo de materiales de construcción, se explica, por una parte, por el rezago en los efectos del ajuste del Banco Central, y por otra, por la inercia propia de un sector cuyos procesos de producción requieren de períodos mayores que en otros sectores. Así, la actual demanda de insumos de construcción y el nivel de empleo sectorial presente se originan, en gran medida, en la fuerte concentración de actividad registrada hacia fines del año pasado, toda vez que sólo en los últimos cuatro meses de 1992 se concentró el 42.5% de la superficie de edificación autorizada en todo el año, al tiempo que en el cuarto trimestre se acumuló el 44% de las viviendas contratadas por el MINVIU, y el 60% de las obras adjudicadas por el MOP.

INDICADORES DE ACTIVIDAD EN LA CONSTRUCCION PARA IGUALES PERIODOS

INDICADOR	UNIDAD	FUENTE	PERIODO	1992	1993	VARIAC.
EDIFICACION TOTAL PAIS						
		INE	Enero			
Nro de Viviendas	Nro			8,088	10,766	33.1%
Superficie de Vivienda	Miles m2			479.7	734.6	53.1%
Superficie Total	Miles m2			591.9	960.9	62.4%
EDIFICACION REGION METROPOLITANA						
		INE	Ene-Feb			
Nro de Viviendas	Nro			5,810	10,802	85.9%
Superficie de Vivienda	Miles m2			448.6	799.8	78.3%
Superficie Total	Miles m2			538.7	1,083.8	101.2%
EDIFICACION GRAN STGO.						
		CAMARA	Ene-Feb			
Nro de Viviendas	Nro			5,031	8,705	73.0%
Superficie de Vivienda	Miles m2			403.7	698.2	73.0%
Superficie Total	Miles m2			481.0	899.5	87.0%
PROPUESTAS PUBLICAS ADJUDICADAS						
		CAMARA				
MINVIU						
Viviendas Basicas y P.E.T. (*)	Nro		Ene-Mar	5,991	2,703	-54.9%
MOP						
Nro (#)	Nro		Ene-Mar	149	172	15.4%
Monto (#)	Miles UF		Ene-Mar	2,027.1	3,239.8	59.8%
MATERIALES CONSTRUCCION						
Despachos Cemento	Miles Saco	CAMARA	Ene-Mar	15,169	18,201	20.0%
Despachos Fierro	Miles Tons.	CAMARA	Ene-Mar	32,265	39,933	23.8%
Despachos Industriales	Indice	CAMARA	Ene-Mar	133.0	168.7	26.8%
Ventas Proveedores	Nuevo Ind.	CAMARA	Ene-Mar	118.3	145.6	23.1%
EMPLEO						
Ocupados	Miles	INE	Dic-Feb	326.2	351.7	7.8%
Tasa Desocupacion	%	INE	Dic-Feb	9.3%	6.8%	-26.9%
COSTOS						
Ind.Costo Edificacion (I.C.E.)	Indice	CAMARA	Ene-Mar	1,215.4	1,428.6	17.5%
Sub-Indice de Materiales	Indice	CAMARA	Ene-Mar	1,454.9	1,715.6	17.9%
Sub-Indice Sueldos y Salarios	Indice	CAMARA	Ene-Mar	984.3	1,154.6	17.3%
Ind.de Precios al Consumidor	Indice	INE	Ene-Mar	177.6	199.6	12.4%
TIRM LETRAS HIPOTECARIAS						
Tasa	%	Bolsa Com.	Ene-Mar	6.44%	7.53%	17.0%
NOTAS :						
(*) No incluye Infraestructuras Sanitarias del Programa de Viviendas Progressivas.						
(#) No incluye propuestas de SENDOS ni de las Empresas Sanitarias.						