

DECANO DE FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS DE LA UTAL, ARCADIO CERDA:

# "Creo que el atractivo de vivir en el centro de Talca se redujo en forma considerable"

• El economista agrega que "hemos visto que el comercio se ha ido hacia el sector oriente, como lo pronosticamos hace algunos años, para un centro comercial. En forma parcial también hay un movimiento hacia el sector de la Florida"

POR JUAN IGNACIO ORTIZ REYES



"Mientras no exista mayor certidumbre sobre las políticas económicas, en conjunto con una mayor preocupación por el crecimiento económico, será difícil mejorar", dice el experto.

**TALCA.** La realidad económica del país se ha visto fuertemente golpeada en los últimos 15 años. Primero fue el terremoto del 27 de febrero de 2010, que azotó con todo a la Región del Maule -especialmente a ciudades como Curicó, Talca y Constitución- con tsunamis incluido. Además, posteriormente el comercio se vio fuertemente

afectado por el estallido social y la pandemia. Muchos emprendedores no fueron capaces de ponerse de pie, al igual que muchas construcciones de las principales ciudades del Maule. Basta hacer un recorrido y nos encontramos hoy con sitios eriazos donde no se ha hecho nada o con la masividad de los estacionamientos, que hoy reemplazan a nuestras añosas casas de barro y adobe que existían hasta hace dos décadas.

• Además, hace un duro análisis a la realidad de la construcción: "La inversión en vivienda privada disminuyó en forma importante. Hay un clima de incertidumbre laboral en los distintos sectores de la economía", dice.

Hoy la realidad es otra. El costo de la vida está por las nubes. Los retiros del 10% influyeron fuertemente en el Índice de Precios del Consumidor (IPC), que afecta directamente a la Unidad de Fomento (UF), lo que reduce en altos valores que hoy se pagan por hipotecarios, créditos de consumo y hasta en el valor de las propiedades o el arriendo de las casas. Ya no hay bolsillo que aguante. El académico de la Facultad de Economía de la Universidad de Talca (UTAL), Arcadio Cerda, analizó el duro presente.

**¿Cuál es la situación general de la construcción en Chile?**

"Al igual que el año 2023, la inversión total en construcción volvió a caer. Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) cayó en un 1,1%, donde la mayoría de los sectores del rubro cayeron, salvo la infraestructura pública, donde la inversión en vivienda mostró un importante retroceso. A nivel general, casi todos los subsectores anotaron rendimientos negativos. Con todo, la inversión en infraestructura pública tuvo una subida del 3,8%, a pesar de la menor ejecución del presupuesto público a finales de año. La vivienda pública también tuvo una considerable subida, mientras que por otro lado la inversión en vivienda privada, disminuyó en forma importante".

**¿Por qué cree usted que muchas viviendas no se pusieron de pie tras el terremoto y terminaron convertidas en estacionamientos en el centro de Talca?**  
 "Creo que el atractivo de vivir en el centro de Talca se redujo en forma considerable. Igualmente, hemos visto que el comercio se ha ido hacia el sector oriente, como lo pronosticamos hace algunos años, para un centro comercial. En forma

parcial también hay un movimiento hacia el sector de la Florida".

**¿Cuál es la situación general de la construcción en Chile?**

"Al igual que el año 2023, la inversión total en construcción volvió a caer. Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) cayó en un 1,1%, donde la mayoría de los sectores del rubro cayeron, salvo la infraestructura pública, donde la inversión en vivienda mostró un importante retroceso. A nivel general, casi todos los subsectores anotaron rendimientos negativos. Con todo, la inversión en infraestructura pública tuvo una subida del 3,8%, a pesar de la menor ejecución del presupuesto público a finales de año. La vivienda pública también tuvo una considerable subida, mientras que por otro lado la inversión en vivienda privada, disminuyó en forma importante".

**¿Por qué cree usted que ha habido una baja en las obras de construcción?**

"La disminución en la construcción de obras, especialmente en el sector privado, responde a múltiples factores tanto de



El decano de la Escuela de Negocios de la Universidad de Talca (UTAL), Arcadio Cerda, hace un duro análisis a la realidad de nuestra economía.

demanda como de oferta. En cuanto a la demanda, el bajo crecimiento económico que ha experimentado el país en los últimos años, lo que ha limitado la generación de empleo y el aumento de salarios. A esto se suma un clima de incertidumbre laboral en los distintos sectores de la economía, incluso universitario donde han ido cambiando las reglas del juego, las que se arrastran hace mucho tiempo y algunas desde antes de la pandemia, y que se intensificó con los debates constitucionales, generando preocupación sobre el futuro y la estabilidad de los ingresos de las personas. Además, la alta inflación, que no siempre ha ido acompañada de incrementos salariales proporcionales, ha reducido el poder adquisitivo de los hogares y su capacidad para acceder a crédito. Ello acompañado de una política monetaria de restricción, vía aumento en las tasas de interés, debido al exceso de oferta monetaria que generaron los retiros y los altos precios internacionales. Todo esto se ha visto agravado por la aplicación de impuestos adicionales a la compra y venta de viviendas, afectando especialmente a los jóvenes profesionales que buscan adquirir su primera propiedad, donde sus sueldos son insuficientes para adquirir una vivienda, con pies de cerca del 20%. Desde la perspectiva de la oferta, el aumento en los costos de los materiales de construcción, impulsado por factores globales como la interrupción en las cadenas de suministro y el encarecimiento del transporte, ha elevado significativamente los precios de las viviendas. A esto se suma la escasez de mano de obra calificada en el sector, y la baja productividad, lo

que ha dificultado la ejecución de proyectos en los plazos y costos previstos. Adicionalmente, las restricciones normativas y la burocracia en los permisos de edificación han demorado la inversión en nuevas construcciones, donde la variable ambiental está jugando un rol importante en la paralización de ciertos proyectos. En conjunto, estos factores han generado un escenario desafiante para el sector inmobiliario, reduciendo tanto la oferta como la demanda de viviendas y afectando el acceso a una vivienda para muchas familias, a pesar de la inversión pública en vivienda, que ha ido avanzando, pero muy lentamente, a pesar de cerca de un crecimiento de un 15% el 2024, es cosa de observar que ha pasado con la construcción de vivienda a los afectados por los incendios en Valparaíso y otras ciudades hace un año".

**¿Cómo se visualiza 2025 en esta materia?**

"Mientras no exista mayor certidumbre sobre las políticas económicas, en conjunto con una mayor preocupación por el crecimiento económico, será difícil mejorar los resultados del sector. Con una proyección del 2 al 2,5% de crecimiento podríamos esperar similar crecimiento en los niveles de inversión en construcción. Además, se requiere un rol más activo del Estado en facilitar el acceso a créditos de los más jóvenes, generar incentivos a la compra de vivienda, bajar los tributos a la compra de viviendas, reducir la burocracia, entre otras medidas. Sin embargo, dado el alto endeudamiento del país, y a la escasez de recursos, veo poco probable que ello ocurra".