

Más del 50% de las construcciones a nivel nacional están en fase de término y se agravaría aún más la crisis del sector

■ 314 son proyectos habitacionales, 87 desarrollos de infraestructura, 60 son edificaciones comerciales y 35 son obras menores.

POR LAURA GUZMÁN

La industria inmobiliaria y de la construcción ve en el horizonte un nuevo problema: más de la mitad de los proyectos activos a nivel nacional -habitacional, infraestructura, comercial, etc-, se encuentran en fase de finalización. De acuerdo al último estudio InfoConstrucción de Iconstruye, de las 939 obras activas del país, 496 están en fase de terminación, lo que representa el 53% del total.

En detalle, de los 496 proyectos que están llegando a su fin, 314 son habitacionales (230 de departamentos y 84 de casas); 87 son desarrollos de infraestructura -puentes, plazas, obras viales, entre otros-; 60 son edificaciones comerciales como stripcenters, malls y bodegas; y 35 son obras menores.

Para el gerente general de Iconstruye, Ignacio Vila, este panorama además de incrementar el volumen de vivienda sin vender, desincentiva la inversión del país, lo cual puede "profundizar la crisis en la industria de la construcción, que ya enfrenta serios problemas de financiamiento".

En cuanto a los plazos, Vila señaló que de acá a fin de año entrarán en vigencia 221 proyectos habitacionales, 17 de infraestructura, 11 comerciales y 10 obras menores; mientras que a principios de 2025 se terminarán 93 desarrollos de viviendas, 70 de infraestructura, 49 comerciales y 25 obras menores.

¿Qué llevó a que el país se enfrentara a esta situación? Vila señaló que previo a la



crisis no se veía más de un 30% de las obras en término, debido a que existía una tasa de reposición mucho más sana.

"Los nuevos ingresos se sitúan un 48,3% por debajo del promedio de 2019, con solo 31 nuevos desarrollos durante agosto. Como no están entrando nuevos proyectos, se creó este desbalance que estamos viendo. Si no le damos energía a este sector, va a demorar en reactivarse. Esto va a traer menos dinamismo", enfatizó el ejecutivo.

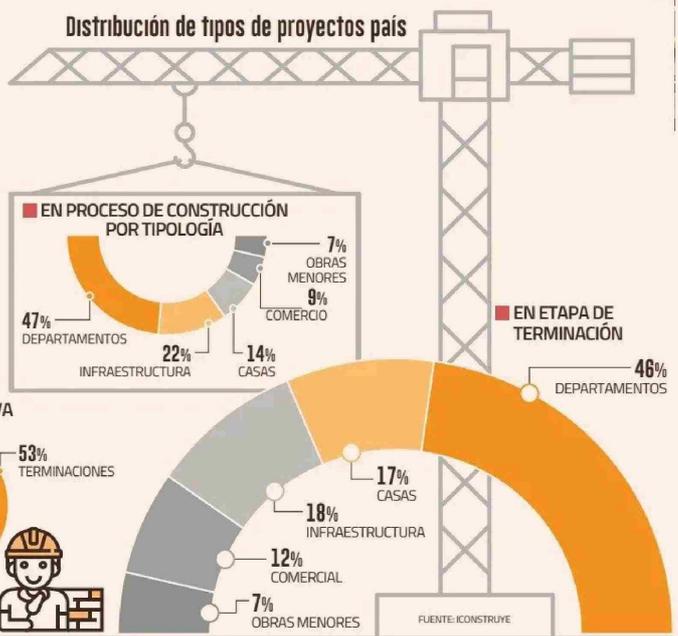
La alta tasa de obras en fase de terminación es una tendencia que se observa a nivel nacional y se acentúa en algunas regiones. En Aysén, el 66,6% de las obras activas están en su fase final; en Valparaíso el 64%; en Magallanes el 57,1%; en Ñuble el 56,2%; y en Antofagasta el 56,4%. En la Región Metropolitana, el porcentaje es de 52,6%, ligeramente por debajo del promedio nacional, y en la región del Biobío un 52,1% de las obras están en las últimas etapas de construcción.

Efectos en la industria

Más allá del sobrestock que se puede acumular por la entrada en vigencia de nuevos proyectos, Vila explicó que les

preocupa mucho el empleo. El ejecutivo comentó que la industria de la construcción propicia aproximadamente el 10% del empleo a nivel nacional, siendo un eslabón clave para la economía de Chile.

"No están ingresando nuevos proyectos y las obras en etapa de terminaciones están aumentando. No quiero extrapolarlo, pero el desempleo podría aumentar de acá a diciembre, la gente se está quedando sin trabajo, ese es el impacto más grande de este escenario", enfatizó.



Sobre este punto, al cierre del mes de agosto se registró una disminución de 2% en el número de subcontratistas activos (4.928) respecto al mes anterior (5.037); y experimentó un descenso del 8% si se compara con el promedio del año 2023 (5.390), y una caída del 9% con lo que se obtuvo en 2019 (5.433).

Asimismo, el sector registró una caída del 8% en el inicio de nuevos subcontratos en agosto (2.150) si se compara con julio de este ejercicio (2.344). Esta tendencia es aún

más pronunciada respecto al promedio de 2023 (2.422), pues se experimentó una caída del 11%; y con lo obtenido en 2019 (2.835), reflejando una baja del 23,2%.

Medidas a tomar

Para combatir este fenómeno, el gerente de estudios y políticas públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Nicolás León, detalló que es clave que exista una reposición de obras; es decir, que en la medida en que se van terminando proyectos,

otros estén empezando a construirse.

Para ello, el experto de la CChC recalcó que es necesario implementar medidas que faciliten el acceso al financiamiento hipotecario como, por ejemplo, la propuesta que se le hizo al Ministerio de Hacienda sobre créditos condicionados para que las entidades financieras puedan bajar la tasa de interés a cerca de 3%. "Sin incentivos potentes a la demanda, la situación del sector no va a mejorar", concluyó León.