

EDITORIAL

UNA DÉCADA DE INCERTIDUMBRE

En casi una década, más de 1.000 empresas constructoras han pedido su liquidación ante la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento. Solo el año pasado, 137 compañías quebraron en un escenario en donde se agudizó la caída de la venta de inmuebles, el aumento de la inflación, el alza de tasas bancarias, un desempleo elevado y un severo deterioro del clima de negocios en el segmento de la construcción.

A principios de 2024, el sector ya manifestaba una caída de 27% en el ingreso de obras, mientras que las proyecciones de inversión en viviendas se contrajeron en 3,2% para el año. A ello se suma un menor potencial de mano de obra en el sector, en torno a 155.000 trabajadores menos.

Fenómenos como el cambio climático, la permisología, la incertidumbre asociada a las decisiones de los gobiernos locales y la poca certeza jurídica detrás de los planes reguladores comunales han añadido factores de riesgo que encarecen los proyectos, limitando aún más sus posibilidades de desarrollo. Esto acarrea impactos no solo en la venta de viviendas, sino también en sus precios y en el empleo que genera el sector.

De acuerdo con cifras de analistas y de la Cámara Chilena de la Construcción, el segmento inmobiliario debiera alcanzar un valor de US\$ 15.600 millones entre 2024 y 2032, con una tasa de crecimiento de 4,1% en ese periodo, en un marco en que el déficit

habitacional del país se estima en 550 mil viviendas, el 60% de ellas en la Región Metropolitana, según la encuesta Casen 2023.

Se trata de un crecimiento que asoma estancado y jibarizado debido -entre otras cosas- a decisiones coyunturales de alcaldes, a congelamientos de los planes reguladores y a políticas públicas que traban las inversiones, como lo ocurrido durante la actual administración con la flexibilidad de los permisos ambientales en bullados casos de proyectos en la capital. Estos obstáculos han afectado el desempeño de constructoras e inmobiliarias en

iniciativas habitacionales y comerciales, dadas las mayores restricciones que se imponen, supuestamente, haciendo eco del “sentir” de la ciudadanía.

Sin reglas estables en el tiempo y ante el permanente riesgo de aumento de los costos en el desarrollo de proyectos, la incertidumbre se transforma

en el sello de la administración del Estado, desincentivando las inversiones y con ello la creación de empleo, entre otras materias. Puesto así, no se explica el optimismo de las autoridades económicas que ponen sus proyecciones de crecimiento al alza cuando las entidades sectoriales lo hacen más bien a la baja.

La construcción es por excelencia uno de los barómetros de la gestión económica de los países, en lo que Chile está mostrando debilidades hace mucho tiempo, siendo estos últimos años los de peor desempeño. Es posible marcar un punto de inflexión, pero eso depende de que el Estado destaque no por su obstruccionismo, sino por todo lo contrario.

El crecimiento en la construcción asoma estancado debido a decisiones coyunturales, congelamientos de planes reguladores y políticas públicas que traban las inversiones.