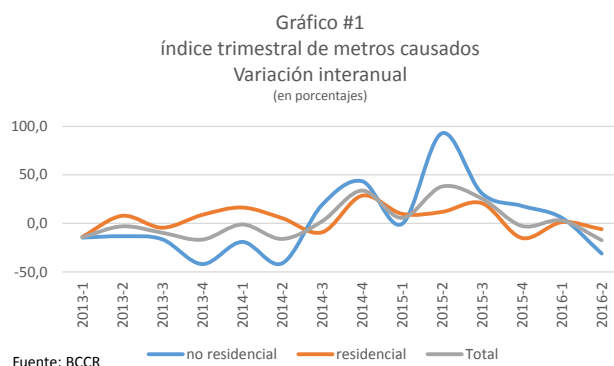


# CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO

## ENCUESTA TRIMESTRAL DE AVANCE DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN CON DESTINO PRIVADO (ETAPCP) COMPORTAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EN EL II TRIMESTRE DE 2016



En el II trimestre de 2016 la construcción con destino privado, medida mediante el avance físico de las obras en proceso de construcción, presenta una caída interanual del 17,3%.

La misma se explica principalmente por las edificaciones no residenciales las cuales decrecen a una tasa interanual del 31,1%. Por su parte las edificaciones residenciales caen a una tasa interanual del 6,0%

*Los metros causados son una medida del grado de avance de las edificaciones.*

*Aproximan los metros construidos.*

*Para el cálculo de los metros causados es necesario realizar un seguimiento directo del avance físico de la obra desde que inicia hasta que finaliza y que se obtiene directamente del levantamiento de la información en campo, a través de la encuesta trimestral.*

### ¿A qué se debe la caída en la actividad?

Al analizar la serie se observa que el año 2015 presenta un aumento en la causación de edificaciones no residenciales. Este aumento se debe principalmente a la construcción del centro comercial City Mall, cuya construcción dio inicio en el tercer trimestre de 2014, sin embargo fue en el segundo y tercer trimestre de 2015 donde se registró la mayor cantidad de avance del proyecto, finalizando en el tercer trimestre de 2015 (no obstante en el año 2016 se registra una remodelación al centro comercial City Mall). Al concluir la construcción de este centro comercial no existe proyecto en proceso de construcción que iguale en tamaño a esta edificación, por lo que induce a un “efecto base” que hace notoria la caída en el sector no residencial.

En línea con lo anterior, si se aísla el efecto de City Mall, se observa que la construcción de obras no residenciales crecen en el segundo trimestre de 2016, a una tasa interanual del 1,4%.

Es de esperar, por lo antes expuesto que el tercer trimestre de 2016 presente una caída importante en la tasa interanual de las obras de construcción no residenciales.

Por su parte, las edificaciones residenciales decrecen a una tasa interanual del 6%, explicado por la merma en las construcciones de clase media y clase alta. Se presenta un aumento en las edificaciones de edificios residenciales, viviendas de interés social y en las ampliaciones y remodelaciones de viviendas, que permitió mitigar la caída total de las edificaciones residenciales.



## OBRAS RESIDENCIALES

Basado en los resultados de la ETAPCP, según el cuadro #1 se muestra un decrecimiento interanual de la actividad, motivado principalmente por las viviendas de clase media, las cuales caen a una tasa interanual del 17,1%.

De igual manera, comparando las participaciones por tipo de edificación en el segundo trimestre de 2015 con respecto al mismo trimestre de 2016, se observa que las viviendas de clase media pierden peso, sin embargo continúan siendo el tipo de edificación residencial que más aporta dentro del grupo. El peso perdido por las viviendas de clase media es ganada por el resto de prototipos.

Existen dos efectos que podrían ayudar a explicar la caída en la construcción residencial: la merma en la velocidad con la que se ejecutan los proyectos constructivos, y el aumento en las obras clasificadas como no iniciadas o paralizadas.

En cuanto a la velocidad de construcción se observa la pérdida en el ritmo de construcción de todos los prototipos residenciales, provocando una disminución de 7 puntos porcentuales (pp) en el ritmo de avance de los proyectos constructivos, con respecto al mismo periodo del año anterior. Este impacto es mayor en las viviendas de clase media, donde la velocidad del proceso constructivo disminuyó 11,2 pp. En el resto de edificaciones la disminución estuvo entre los 5 pp y los 6,6 pp, a excepción de los edificios residenciales, que presenta la menor pérdida en la velocidad de la construcción (1,3pp).

Cuadro #2  
Avance medio de la construcción de obras residenciales  
Comparación interanual 2016-2 vrs 2015-2  
(en porcentajes)

	2015-2	2016-2	Variación pp
Vivienda de interés social	98	93	(5,0)
Vivienda de clase media	55	44	(11,2)
Vivienda de clase alta	45	39	(6,0)
Edificios residenciales	15	14	(1,3)
Ampliaciones y remodelaciones	91	84	(6,6)
Total	48	41	(7,1)

Fuente: BCCR

madurar; si se mantiene el ritmo de avance observado este tipo de edificación duraría aproximadamente un poco más del año y seis meses en proceso constructivo.

La cantidad de metros cuadrados de obras clasificadas como no iniciadas o paralizadas crecieron a nivel interanual a una tasa del 41,6%; lo que ocasiona una merma en el proceso constructivo. Comparando la no iniciación o paralización de proyectos en el segundo trimestre 2016 contra el mismo periodo del año anterior se concluye que las viviendas de clase alta aumentaron en 140% el porcentaje de obras que no se encuentran en proceso de construcción, los edificios residenciales 55,7%, las viviendas de interés social 32,2% y las viviendas de clase media 8,4%. Por su parte, las ampliaciones y remodelaciones presentan una caída de las obras paralizadas o no iniciadas equivalente al 2,8% .

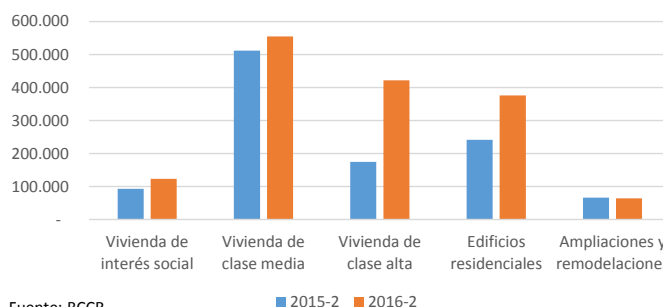
Cuadro #1  
Edificaciones residenciales - Crecimiento interanual  
II trimestre 2016  
(en porcentajes)

	Variación %	Aporte variación
Vivienda de interés social	1,5	0,3
Vivienda de clase media	(17,1)	(6,4)
Vivienda de clase alta	(4,1)	(0,9)
Edificios residenciales	8,1	0,7
Ampliaciones y remodelaciones	2,4	0,3
Total	(6,0)	(6,0)

Fuente: BCCR

Otra conclusión a partir del avance medio de la construcción es que las viviendas de interés social se construyen en un trimestre, mientras que las viviendas de clase media y las viviendas de clase alta tardan alrededor de tres trimestres en el proceso constructivo. En relación a los edificios residenciales, como es de esperar, son los proyectos que más demoran en

Gráfico #2  
Edificaciones residenciales no iniciadas o paralizadas  
Metros cuadrados



Fuente: BCCR

## OBRAS NO RESIDENCIALES

Cuadro #3  
Edificaciones no residenciales - Crecimiento interanual  
II trimestre 2016  
(en porcentajes)

	Variación %	Aporte variación
Bodega	(29,8)	(5,3)
Comercial	13,7	1,7
Edificio	(67,7)	(31,2)
Ampliación y remodelación	15,5	3,7
Total	(31,1)	(31,1)

Fuente: BCCR

En cuanto a las edificaciones no residenciales se observa, al segundo trimestre 2015, un decrecimiento interanual del 31,1% en los metros causados.

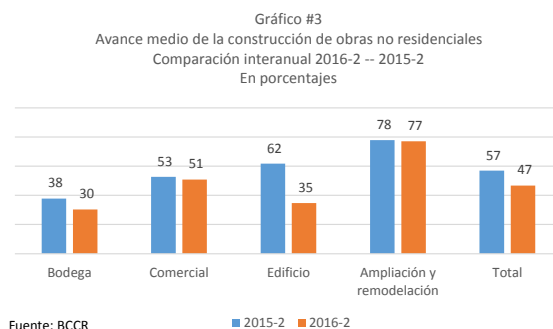
El mayor aporte a la caída lo genera la disminución en la construcción de edificios comerciales (City Mall), seguido por las bodegas (incluye los prototipos de bodega y nave industrial). En tanto las obras

comerciales (locales comerciales y plazas comerciales) como las ampliaciones y remodelaciones mostraron tasas de crecimiento positivas, sin embargo estas no lograron detener la caída de la actividad.

En el caso de los proyectos no residenciales la velocidad de construcción disminuye 10,2 pp, pasando de un avance medio del 57% en el segundo trimestre de 2015 a 47% en el mismo periodo del 2016.

La mayor disminución en el avance con respecto al año previo se da en los edificios (efecto City Mall) y en el grupo que conforman los prototipos de bodega y nave, en menor medida cae la velocidad de construcción de las obras comerciales como las ampliaciones y remodelaciones.

En la parte no residencial, en el segundo trimestre de 2016, son las ampliaciones y remodelaciones las que se construyen a mayor ritmo, seguidas de las edificaciones comerciales, edificios y por último las bodegas.



Dado el ritmo de construcción actual una bodega o nave industrial y los edificios tardarían un poco más del año en su construcción, mientras que las obras comerciales se construyen en un periodo de un año. Resaltan las ampliaciones y remodelaciones que tardan dos trimestres en ser finalizadas.

Con respecto a las proyectos no iniciados y paralizados, aislando el efecto City Mall, se observa en el segundo trimestre de 2016 un aumento interanual del 19%.

### ELEMENTOS DE MUESTREO

Tipo de investigación: Encuesta trimestral por muestreo (1000 edificaciones privadas).

Población: Proyectos o registros de responsabilidad profesional de construcción con destino privado inscritos en el CFIA y cuya unidad de medida de las obras son metros cuadrados. En cada trimestre se usa un marco muestral que considera los registros con seis meses de anterioridad a la ejecución de la encuesta. Los cuales contemplan variables como identificación de la obra, propietario, ubicación geográfica, área total de construcción, costo estimado de la obra y destino, entre otras.

Tipo muestreo: Varianza mínima con dos estratos, uno de inclusión forzosa (autorepresentado) y otro aleatorio.

Unidad estadística: Obras (para todos los efectos la obra se entiende como aquel elemento dentro de un proyecto constructivo que es asociado a un prototipo; un proyecto constructivo podría contar con más de una obra) de construcción con destino privado y que forman parte de los proyectos de construcción con destino privado inscritos en el CFIA.

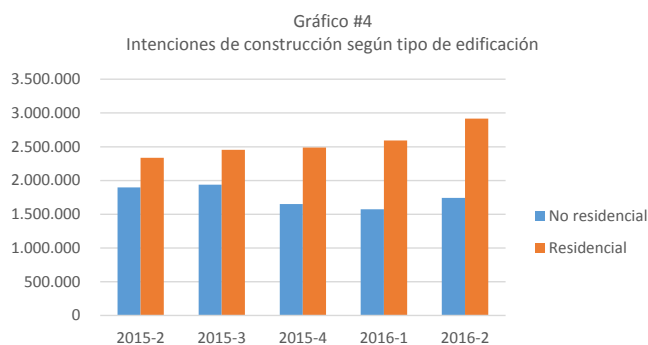
Unidad de observación: Sitio donde se ubican las obras de construcción con destino privado.

Técnica de seguimiento: Se utiliza la técnica estadística de panel longitudinal, la cual consiste en ubicar y caracterizar cada obra objeto de estudio a través del tiempo hasta que finaliza su proceso constructivo.

Cobertura geográfica: Nacional.

## INTENCIONES DE CONSTRUCCIÓN

Las intenciones de construcción se refieren a los proyectos tramitados ante el CFIA, medidos en metros cuadrados, y que al momento de finalizar la encuesta no han sido construidos (pueden estar en proceso, paralizados o no iniciados).



Fuente: BCCR

Se llama intenciones dado que no existe certeza de que los proyectos lleguen a construirse o bien a finalizarse. Sin embargo constituyen un buen indicador sobre el futuro de la actividad.

Al respecto, en el segundo trimestre de 2016 se muestra un aumento en las intenciones de construcción, que a la vez se ve afectado por la menor causación observada en el trimestre analizado, y por la incorporación de nuevas intenciones. En caso de materializarse este aumento en las intenciones es de esperar que la construcción presente un mejor dinamismo en los trimestres futuros.

### Indicadores de la construcción:

Además del BCCR, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) realiza un seguimiento a la actividad constructiva. Sin embargo, el indicador del CFIA no es comparable con el resultado del BCCR.

Para entender lo anterior es necesario conceptualizar qué mide cada institución. El BCCR mide los metros cuadrados efectivamente construidos durante el trimestre en estudio, excluye del cálculo aquellos proyectos con destino público (sean o no construidos por el sector privado, existe otro cálculo para cuantificar la construcción con destino público), además incluye únicamente obras cuya unidad de medida es el metro cuadrado. Por su parte, el CFIA lleva la estadística de los registros de responsabilidad profesional, que corresponden a los tramites de proyectos que son presentados ante el Colegio Federado, estos registros son intenciones de construcción a futuro (aún dependen del visto bueno de otras instancias, como por ejemplo las municipalidad, entre otros permisos) y pueden o no ser materializados; además, el CFIA incluye todo tipo de construcción en su cálculo, tanto pública como privada.

**Es por lo anterior, que aunque ambos indicadores son satisfactorios no son estrictamente comparables. El indicador del BCCR mide la coyuntura actual, en tanto el del CFIA mide las intenciones de construcción a futuro.**