

El sector de la construcción en Chile

A. CIFRAS CLAVE

Según el Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE), el sector de la construcción en Chile presentaba a finales de febrero de 2018, junto con la industria manufacturera, su menor IMCE sectorial histórico. No obstante, a pesar de que la demanda actual se presenta morosa, el nivel de actividad y la situación actual del negocio de la construcción muestran niveles de optimismo. Asimismo, se espera que las presiones salariales disminuyan y el empleo sectorial a futuro sea expansivo. La situación financiera esperada de la empresa es optimista y las expectativas que tiene el sector sobre la economía chilena se ubican igualmente en un nivel positivo.¹

Concepto	2016	2017	Variación
Contribución al PIB	6,15%	6,5%	5,69%
Inversión en construcción (millones de UF)²	665,9	654,2	-1,77%
Nº de empresas	82.381	n.d.	ND
Ventas (miles de UF)	106.650	88.904 ³	ND
Nº medio de ocupados	711.426	695.740	-2,20%
IMACON medio⁴	125,05	121,26	-3,03%
Permisos de edificación (m²)	1.285.365	1.203.299	-6,38%

Fuente: Servicio de Impuestos Internos (SII), Banco Central de Chile, Cámara Chilena de la Construcción.

¹ IMCE. Febrero 2018.

² La inversión se mide en Unidades de Fomento (UF). Se trata de una medida reajutable basada en la variación del IPC. Se ha tomado la UF a 14/03/2018 que equivale a 26.633,18 pesos chilenos (CLP), 36 euros aproximadamente.

³ Información disponible hasta el tercer trimestre de 2017.

⁴ Índice Mensual de Actividad de la Construcción.

B. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

B.1. Definición del sector

El sector de la construcción es un actor estratégico para el desarrollo de un país. Atraviesa transversalmente la economía- produce la infraestructura física de casi todos los sectores económicos- y es un importante motor de desarrollo para la actividad económica y de progreso. Dicho sector se puede agrupar en dos grandes bloques:

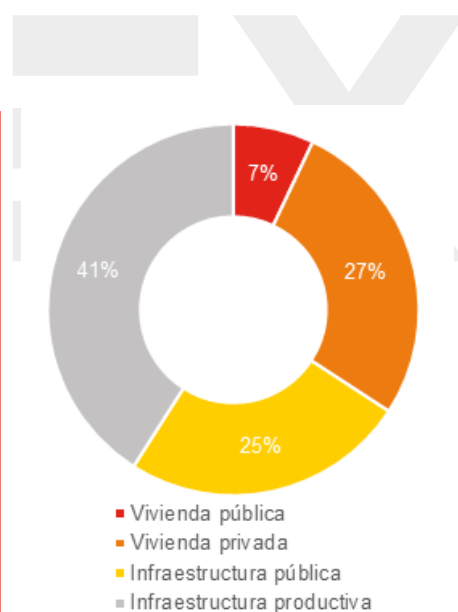
- Vivienda: pública y privada.
- Infraestructura: pública y productiva.

B.2. Tamaño del mercado

Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el tamaño de la industria para el año 2017⁵, medido como el importe invertido en vivienda e infraestructura, asciende a 654,2 millones de UF (23.417 millones de euros). Asimismo, la CChC ha estimado la inversión prevista para el 2018, teniendo en cuenta tres posibles escenarios: pesimista, base y optimista:

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA (MILLONES DE UF)

SECTOR	2017 estimado	2018 proyectado		
		Pesimista	Base	Optimista
Vivienda	223,8	225,6	227,9	230,1
<i>Pública (7%)</i>	46,1	44,7	45,2	45,6
<i>Privada (27%)</i>	177,7	180,9	182,7	184,5
Copago prog. sociales	33,9	34,4	34,7	35,1
Inmobiliaria sin subsidio	143,8	146,5	147,9	149,4
Infraestructura	430,4	437,8	442,1	446,4
<i>Pública (25%)</i>	162,5	164,5	166,1	167,7
Pública	114,5	112,2	113,3	114,5
Empresas autónomas	32,6	37,9	38,2	38,5
Concesiones OO.PP.	15,4	14,4	14,6	14,8
<i>Productiva (41%)</i>	268,0	273,3	276,0	278,7
EE. pública	18,3	19,3	19,5	19,7
Privadas	249,6	254,0	256,5	259,0
Inversión en construcción	654,2	663,4	669,9	676,5



Fuente: CChC. Inversión en construcción desagregada.

De la tabla anterior se observa que en 2017 ha predominado la inversión en infraestructura productiva (41%), concretamente en minería (excluyendo ENAMI y Codelco) y energía (excluyendo ENAP). Asimismo, se espera que para el 2018 se produzca un incremento generalizado en la inversión del sector, salvo en las áreas de vivienda e infraestructura pública e infraestructura productiva pública.

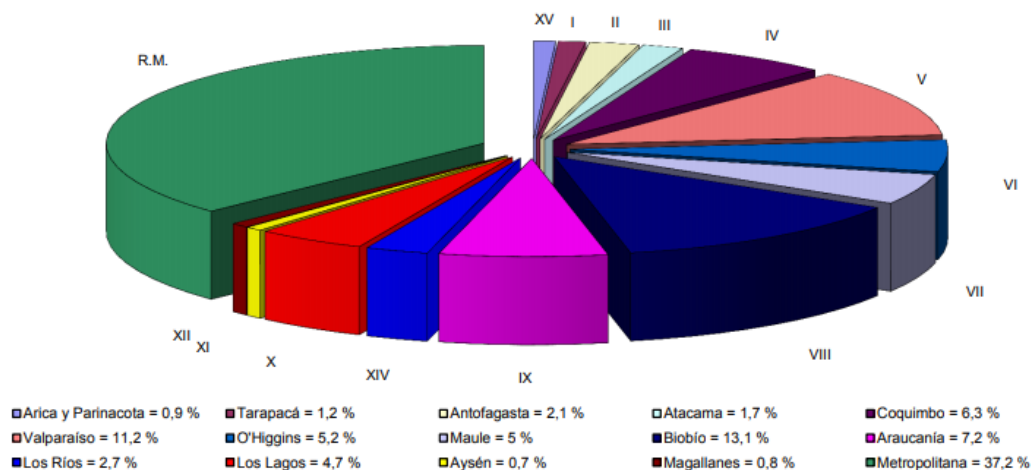
⁵ Cifras estimadas.

B.2.1. El sector de la vivienda

El sector de la vivienda en Chile se concentra principalmente en la Región Metropolitana, representando un 37,2% del total del país. El siguiente gráfico refleja la distribución de la vivienda, tanto aprobada como iniciada en Chile, para cada una de las regiones:

PORCENTAJE DE VIVIENDAS POR REGIÓN APROBADA E INICIADA

Enero a diciembre 2017



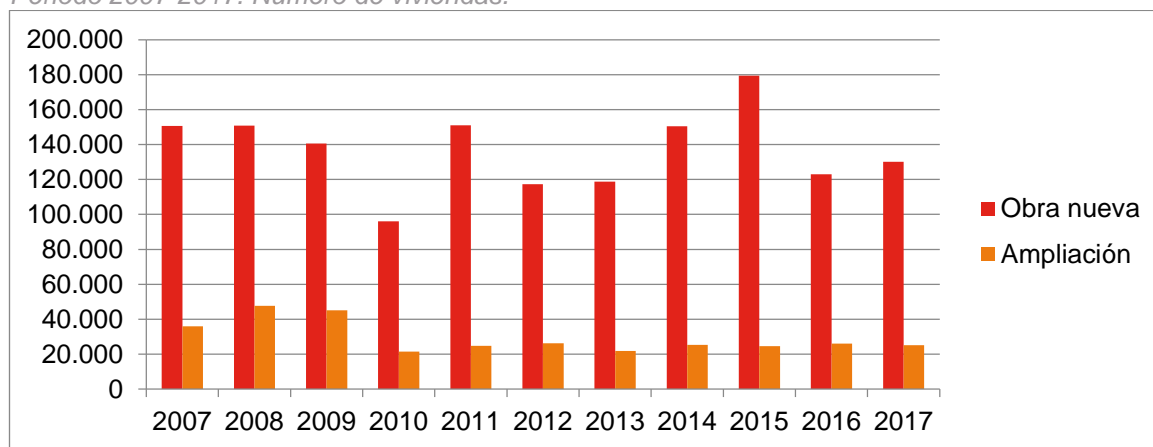
Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Informativo Estadístico de Edificación. Dic 2017.

Durante el ejercicio 2017 en Chile predominó la construcción de obra nueva pública y privada, con 130.083 construcciones en un total de 10.407.319 m². Por su parte, la ampliación de viviendas ascendió a 25.143 en 854.260 m².

El gráfico que se incluye a continuación muestra la evolución de la construcción de viviendas aprobadas e iniciadas en los sectores público y privado de obra nueva y ampliación para el periodo 2007-2017.

EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA Y AMPLIADA

Periodo 2007-2017. Número de viviendas.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Informativo Estadístico de Edificación. Dic 2017. Elaboración propia.

⁶ Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Informativo Estadístico de Edificación. Dic 2017.

De lo anterior se puede observar que la oferta de vivienda de obra nueva experimentó su mayor crecimiento en 2015 debido al *boom* inmobiliario derivado del fin de la exención de IVA anunciada para ese año. En 2016 cayeron las ventas de forma drástica y, consecuentemente, la oferta de vivienda nueva se ralentizó considerablemente. A pesar de producirse esta situación no se han registrado siniestros significativos por ejecuciones de fianzas en empresas del sector en Chile.

Por su parte, durante el ejercicio 2017, se observa cierta recuperación en la oferta de vivienda, impulsada principalmente por el buen desempeño del mercado de apartamentos.

En el siguiente gráfico se incluye la evolución de la venta de viviendas en Chile para el periodo 2012-2017:

EVOLUCIÓN VENTA DE VIVIENDA NACIONAL

Periodo 2012-2017(3T). Millones de UF.



Fuente: Informe Macroeconomía y Construcción. Mach 47. Noviembre 2017.

Como se comentaba anteriormente, la venta de vivienda nacional sufrió una caída drástica en 2016. Este descenso representó un 35,3% con respecto al ejercicio anterior y un 16,65% y 22,73%, con respecto a los ejercicios previos al *boom*, 2014 y 2013, respectivamente.

En 2017 se observa una mejora progresiva en la demanda de vivienda nueva, normalizándose el número de unidades comercializadas. En este sentido, se espera que la cifra de ventas mejore el nivel de demanda de 2016 y se iguale a los registros del periodo 2005-2011.

Análogamente a lo ocurrido a nivel nacional, la demanda de vivienda en Santiago de Chile presenta una progresiva recuperación, siendo el mercado de apartamentos donde se concentra de manera exclusiva la expansión de la demanda. Por su parte, la oferta de viviendas nuevas en la región exhibió una recuperación similar a la del país. No obstante, en los últimos meses se ha producido una ralentización en la incorporación de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria como consecuencia del mal desempeño de los permisos de edificación de viviendas en la Región Metropolitana.

B.2.2. El sector de la infraestructura

En los últimos años la inversión en infraestructura pública en Chile, a través de mecanismos de Asociación Público Privada (APP), ha tendido a disminuir drásticamente. En este sentido, la OCDE recomienda que la inversión en infraestructura se sitúe en torno al 3,5% del PIB, siendo del 2,5% en Chile.

El sector de la infraestructura en Chile es un mercado maduro, con importante presencia de inversores y promotores internacionales, reducida participación de actores distintos a los "tradicionales". Desde el punto de vista de la financiación, el mercado cuenta con disponibilidad de recursos/liquidez frente a la reducida cartera de proyectos.

Para mayor información, véase el estudio de mercado de las infraestructuras públicas en Chile de diciembre 2016⁷.

B.3. Perspectivas del sector

El IMCE ha exhibido consecutivos repuntes, en comparación a los mínimos históricos alcanzados durante la segunda mitad del 2016. Aunque se mantiene en una zona pesimista, las señales de recuperación exhibidas por los diferentes sub-indicadores permiten prever que, en el corto plazo, el indicador general de Confianza Empresarial podrá superar la barrera de neutralidad por primera vez en cerca de cuatro años.

Por su parte, las expectativas de los empresarios de la CChC, confirman los signos de recuperación a medio plazo exhibidos durante el primer trimestre del 2018, aunque se mantienen aún en la zona pesimista en un horizonte de corto plazo.

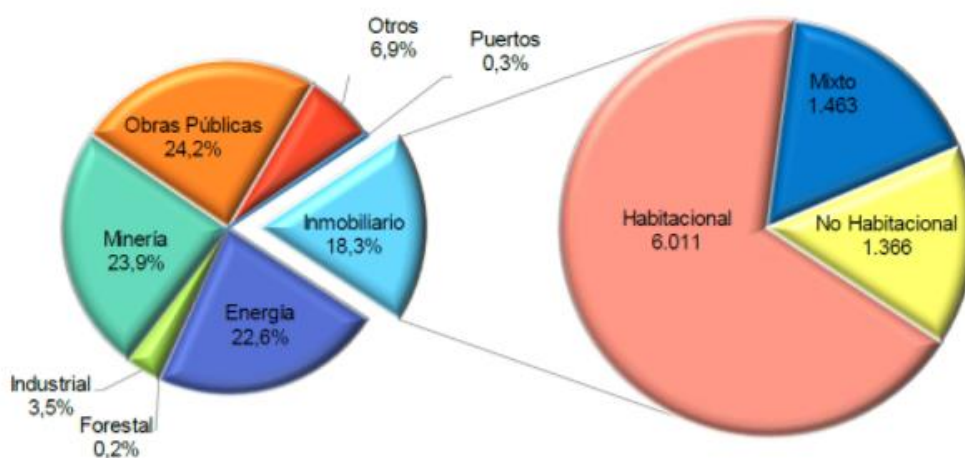
Ahora bien, si se hace un análisis del medio plazo por subsectores, se observan unas perspectivas optimistas en la vivienda pública, suministros, obras públicas y concesiones y contratistas generales. No obstante, en el sector inmobiliario existe cierta preocupación por la desaceleración de la demanda de vivienda, la desaceleración de la inversión y las nuevas condiciones restrictivas al crédito.

En línea general, las expectativas del sector de la construcción se han recuperado de manera importante, aunque es difícil que se dé una aceleración adicional en lo inmediato. En este sentido, se espera un dinamismo más marcado para la segunda mitad del 2018.

A cinco años, se prevé una inversión de en torno a 8.839 MM USD, según la cartera de proyectos al cierre de diciembre de 2017. Un 68,0% se corresponde a edificaciones del tipo habitacional (casas y departamentos); un 15,5% no residenciales; y, un 16,5% a iniciativas mixtas. El 75,8% se ejecutaría en la Región Metropolitana, y se caracteriza por ser, principalmente, habitacional. Otras regiones relevantes serán Biobío, Antofagasta, Araucanía y Coquimbo. Al cierre del año 2017, el stock de proyectos se habría materializado en 2.689 MM USD, principalmente, en desarrollos habitacionales en la Región Metropolitana. La oferta de viviendas nuevas contenidas en el stock sumaría alrededor de 98.555 unidades, a cinco años. De ellas, un 53,2% serían casas y, el resto, departamentos. En el caso de edificación no habitacional, se contempla la construcción de 1.151.046 m² en el quinquenio, donde, un 42,8%, es comercial; un 15,1%, es para oficinas; un 13,9%, serían hoteles y/o casinos; y, un 28,2%, corresponde a otros desarrollos inmobiliarios (clínicas privadas, estacionamientos, bodegas, terminales para el transporte, otros).

DISTRIBUCIÓN SECTORIAL DE INVERSIÓN A MATERIALIZAR EN EL PERIODO 2017-2021

Proyectos privados y estatales. Desglose por subtipo para el sector inmobiliario (cifras en % y USDMM)



Fuente: Reporte inmobiliario CBC. Cuarto trimestre 2017.

⁷ A lo largo del año 2018 se publicará una versión actualizada del estudio de mercado.

B.4. Principales actores

A continuación se indican los principales actores del sector de la construcción en Chile desde el punto de vista de la oferta y demanda:

- **Oferta:**
 - Dueños o mandantes.
 - Constructoras.
 - Inmobiliarias.
 - Proveedores de insumos y materiales.
- **Demanda:**
 - Pública:
 - Ministerio de Obras Públicas (“MOP”).
 - Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
 - Ministerio de Salud.
 - Privada.

C. LA OFERTA ESPAÑOLA:

C.1. Descripción de la oferta española

En el ámbito de la construcción, el mercado chileno está dominado por las grandes empresas españolas que se establecieron en Chile en la década de los 90, como consecuencia de la invitación del Ministerio de Obras Públicas (“MOP”) a que empresas nacionales y extranjeras participasen en las concesiones. Chile tenía entonces un enorme déficit en infraestructura y, en ese momento, grandes operadoras españolas como [ACS](#), [OHL](#) y [Abertis](#) se incorporaron al mercado chileno. En la actualidad, la mayoría de los proyectos de concesiones y obras públicas han sido adjudicados a empresas como [Sacyr](#), [OHL](#), [Ferrovia](#), [ACS](#), [Acciona](#), [Azvi](#), [FCC](#), [San José](#), [OSSA](#), [Dragados](#), [Assignia](#) o [Abertis](#). Algunas de las empresas españolas trabajan y licitan como UTEs locales, en consorcio con empresas chilenas. Es el caso, por ejemplo de las obras de Metro, en las que trabajan consorcios hispano-chilenos como Besalco-Dragados, Echeverría Izquierdo-OSSA, Acciona-Brotec-Icafal o Necso-Sacyr, entre otros.

Respecto al sector de la ingeniería en el ámbito de la minería, en cambio, la presencia de empresas españolas es inferior, principalmente por su escasa experiencia en el sector. El mercado está dominado por empresas locales o grandes multinacionales extranjeras. No obstante, se observa un alza en los últimos años, como consecuencia de la entrada de nuevas firmas que prestan servicios de consultoría como [Abengoa](#), [IDOM](#), [Técnicas Reunidas](#) y [Tyrsa](#).

C.2. Percepción del producto español

El producto español en el ámbito de la construcción y la ingeniería es percibido en Chile como de muy alta cualificación. Las grandes constructoras españolas gozan de una buena imagen debido a su experiencia y a su profesionalidad tanto en proyectos del sector público como del privado. Este hecho ha servido de punto de arrastre para la llegada de otras empresas de mediano tamaño.

Ahora bien, desde que estalló la crisis en Europa, las empresas españolas han incrementado su participación en proyectos del país. En este sentido, han estado presentes en las principales licitaciones de obras públicas – hospitales, carreteras, metro, estadios – a valores menores que la competencia nacional, lo que, aunque podría explicarse por una mayor eficiencia y estructuras organizativas más livianas, para el empresario chileno es una forma de distorsión de los precios locales.

Si bien la ingeniería civil española sigue siendo un referente, la reputación internacional de las empresas españolas ha sufrido algún varapalo en los últimos años. Algunas empresas a cargo de proyectos emblemáticos



en el país han supuesto un golpe para la imagen española por negligencias y/u obras lentas y de menor calidad que han derivado en conflictos, retrasos, sobrecostes e incluso litigios, que pueden llegar a suponer multas elevadas.

D. OPORTUNIDADES DEL MERCADO

Del total de la inversión esperada para el 2018 en el sector de la construcción, destaca la inversión agregada en infraestructura – que explica cerca de dos tercios del importe total de inversión en el sector.

En el ámbito productivo de la infraestructura se espera que la inversión crezca un 3% en 2018, en línea con la mayor inversión en nuevos proyectos del sector minero y energético. En este sentido, la mayor inversión realizada en el sector energético ha permitido disminuir los costes de producción, principalmente en el sector de la minería. Esta situación podría estimular la inversión sectorial durante 2018, toda vez que las perspectivas del mercado internacional apuntan a que el precio del cobre se mantendrá algo estable durante los próximos dos años.

Asimismo, se espera que el sector reciba un impulso parcial por la mayor inversión inmobiliaria asociada a proyectos que se encuentran aún en su etapa de obra gruesa y terminaciones.

E. CLAVES DE ACCESO AL MERCADO

E.1. Distribución

Las constructoras españolas suelen acceder al mercado mediante fórmulas sencillas de instalación, principalmente a través de constitución de filiales, adquisiciones o fusiones. Es habitual que formen consorcios o UTEs con empresas chilenas con el fin de facilitar su acceso al mercado.

Asimismo, como se ha mencionado anteriormente, las empresas españolas tienden a participar en el sector a través de los proyectos convocados por el sector público chileno. Quien desde la década de los noventa, ha incentivado los esquemas de contratación o participación privada en la provisión de infraestructura de servicios básicos (APP) con el fin de atenuar el déficit en infraestructura acumulado en el país.⁸

Para ello, la administración chilena adjudica por [ley](#) los contratos que celebre mediante licitación pública, licitación privada o contratación directa.

E.2. Barreras reglamentarias y no reglamentarias

La implantación en Chile es relativamente sencilla, no obstante, existen ciertas barreras que deben tenerse en cuenta:

- Elevada competencia en el sector.
- Concentración de negocios locales en pocas familias.
- Aversión generalizada a asumir riesgos.
- Práctica de lobby.
- Requisitos necesarios para llevar a cabo las inscripciones de los registros de las licitaciones públicas.
- Reconocimiento de títulos universitarios.⁹
- Escasez de mano de obra cualificada.
- Acceso a financiación.
- Tiempo necesario para obtener aprobaciones ambientales.

⁸ Concesiones de Obras Públicas en Chile, 20 años. Ministerio de Obras Públicas.

⁹ En la actualidad existe un convenio bilateral entre España y Chile con el fin de que los respectivos ministerios reconozcan los títulos oficiales universitarios. No obstante está pendiente de ratificación.



E.3. Ferias

La próxima feria del sector es [Expo Edifica](#), feria internacional de la construcción en Chile, que se celebrará del 2 al 8 de octubre de 2019.

F. INFORMACIÓN ADICIONAL

A continuación se indican direcciones de utilidad relacionadas con el sector objeto de estudio:

Dirección web Ministerio de Vivienda y Urbanismo: <http://www.minvu.cl/>

Dirección web Ministerio de Obras Públicas: <http://www.mop.cl>

Dirección web Banco Central de Chile: <http://www.bcentral.cl/>

Dirección web CChC: <http://www.cchc.cl/>

Dirección web Servicio de Impuestos Internos: www.sii.cl/

Dirección web Expo Edifica: <http://www.edifica.cl/>

Dirección web IMCE: <http://www.icare.cl>

Dirección web Corporación de Bienes de Capital (“CBC”): www.cbc.cl/

icex

G. CONTACTO

La Oficina Económica y Comercial de España en Santiago de Chile está especializada en ayudar a la internacionalización de la economía española y la asistencia a empresas y emprendedores en Chile.

Entre otros, ofrece una serie de **Servicios Personalizados** de consultoría internacional con los que facilitar a dichas empresas entre otros: el acceso al mercado de Chile, la búsqueda de posibles socios comerciales (clientes, importadores/distribuidores, proveedores), la organización de agendas de negocios en destino, y estudios de mercado ajustados a las necesidades de la empresa. Para cualquier información adicional sobre este sector contacte con:

Avenida Nueva Providencia 1901, piso 8
Providencia
Santiago de Chile – España
Teléfono: +56 2 2204 97 86
Email: santiagochile@comercio.mineco.es

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global
900 349 000 (9 a 18 h L-V)
informacion@icex.es

INFORMACIÓN LEGAL: Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

AUTOR

Inés Vidal, bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Santiago

Oficina Económica y Comercial
de España en Santiago de Chile
santiagochile@comercio.mineco.es
Fecha: 09/04/2018

