

PANORAMA EN COLOMBIA Y CHILE

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN LATINOAMÉRICA

La industria latinoamericana de la construcción mostró un crecimiento modesto durante el 2019. La construcción en esta parte del mundo se consolidó con el crecimiento de la economía en varios de los países de la región.

Las especialistas refieren que la construcción deberá crecer un 1,1% durante este año en distintos países de Latinoamérica, mientras que a partir de 2020 hasta 2023, el promedio de crecimiento de la construcción regional deberá ser del 2,6% al año.

El crecimiento no deberá ser generalizado, de acuerdo con el estudio encargado a la consultora Fitch Solutions, y países como Brasil, Colombia, Chile y Perú podrán mostrar mejores resultados en este próximo período.

En Chile, los buenos precios de las commodities y un robusto listado de proyectos anclan inversiones en maquinaria y soluciones. En Colombia, el crecimiento fue soportado por un sector creciente de petróleo & gas.

En tanto, Perú ha pasado a México como el tercer mercado más atractivo en la región, dado que es el país que más rápidamente crece en la región,

con inversiones generándose en los sectores de minería y en el consumo minorista privado. Esto aunque la dependencia del país sobre los precios de commodities genere un riesgo a mediano plazo.

La combinación de crecimiento estable de la minería con la recuperación creciente de la construcción son la base de los buenos pronósticos en el sector de equipos pesados. La cantidad de negocios de la industria en América Latina cayó brutalmente entre 2015 y 2016, pero empezó a recuperarse en 2017 y 2018.

En 2019, el mercado regional de construcción quedó estable o cayó levemente, siendo la venta de maquinaria pesada la que reapuntó con 10% en ventas. Desde un punto de vista de la industria de equipos, la previsión es que el crecimiento anual promedie algo entre 2% y 5% en el período de 2020 a 2023.

CHILE

A nivel de infraestructura, la red aeroportuaria de Chile está compuesta por 344 aeropuertos y aeródromos, mientras que la red principal está conformada por 16 aeropuertos y aeródromos.

Considerando el estándar internacional, que define un estándar de m² por pasajeros, actualmente ya hay cuatro de m² por pasajeros, actualmente ya hay cuatro aeropuertos que han superado su capacidad: Isla de Pascua, Valdivia, Castro y Balmaceda. Otros tres están al borde de superarla: Copiapó, La Serena y Osorno.

Este sector requerirá una inversión aproximada de US\$ 1.659 millones entre 2013 y 2027, ya que, por efecto de aumento del número de viajes -33 millones de pasajeros se registraron solo en 2017, según la Junta de Aeronáutica Civil (JAC)- será necesario habilitar una superficie adicional de poco más de 100.000 m² en los terminales aéreos del país.

También es clave de conectividad entre las ciudades y los terminales, lo que demandará obras de viabilidad y de diversa índole.

Existen dos tendencias que marcan las proyecciones del transporte aéreo en Chile y en el mundo. La primera, es el crecimiento acelerado de la demanda, como resultado del dinamismo de las ciudades, la operación de servicios de bajo costo y el aumento de pasajeros se incrementa fuertemente tanto en destinos nacionales como internacionales. Y la segunda, es el rezago de inversiones en infraestructura, que se traduce directamente en periodos de servicio deficiente a los pasajeros, ante lo cual es necesario acelerar los procesos de licitación en los terminales que se aproximan o que han superado la capacidad para mantener un estándar de servicio aceptable.

En Santiago, los pasajeros de vuelos nacionales crecieron casi cuatro veces entre los años 2006 y 2016, mientras que el total nacional e internacional aumentó caso tres veces.

CONSUMO DE CEMENTO

Uno de los indicadores de mayor dinamismo en Chile es la actividad en el sector de ventas de cemento. Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), las empresas Cementos Melón, Polpaico y Bío Bío en conjunto experimentaron un crecimiento de un 5,3% en sus ventas durante los seis primeros meses de 2019, alcanzando ingresos por US\$ 477 millones.

Asimismo, la CChC coincidió con esas cifras, dado que percibieron un aumento en el despacho de cemento de un 5% y de concreto en 6%, también durante el primer semestre. A su vez, el índice de despacho que incluye otros materiales, como fierro y madera creció un 2,5%, según cifras del gremio.

Al igual, las cifras dadas por la CChC, indican que se revirtió la tendencia que se mantenía en los últimos dos años. Por ejemplo, en el primer semestre de 2017, el despacho de cemento cayó 10% y en el mismo período de 2018, se vio una mejora, y que, sin embargo, marcó una baja en 1%.

Si de volumen se trata, el primer semestre de 2019 alcanzó dos millones de toneladas de cemento despachadas, el mayor nivel visto desde el año 2016. Por su parte, el despacho de concreto según el gremio, alcanzó 8,6 millones de toneladas en el mismo período de análisis.

Por compañía, la principal alza en las ventas la protagonizó Polpaico, con un incremento de 6,8%; le sigue Melón con un aumento de 5,2% y luego Bío Bío con un 4,4%. Pero el movimiento al alza no fue suficiente para compensar el alza de costos, que llevó a que todas las cementeras disminuyeran sus ganancias entre un 47% y un 57%. Entre los factores que elevaron los gastos de las firmas, las cementeras mencionan en la entrega de resultados al primer semestre, el mayor costo de las materias primas importadas y en la distribución de los productos debido a mayores tarifas de fletes por efecto del mayor costo del diésel.



MERCADO INMOBILIARIO

En el año 2019, los mejores números que se desprenden de los registros de la Corporación de Bienes de Capital permiten anticipar que la economía nacional mantendrá un crecimiento igual o superior al promedio observado en los años 2011-2018 (3,3% anual). Este pronóstico es coherente con las expectativas favorables en torno a la actividad e inversión que se desprenden del último Informe de Percepción de Negocios del Banco Central. Ello en un contexto en que la política monetaria continuará siendo expansiva en 2019 y menos expansiva en 2020, toda vez que las estimaciones del mercado consideran un retiro gradual del relajamiento cuantitativo por parte del Banco Central y una tasa neutral de política en torno a 4,25% anual. Con todo, se espera que el PIB crezca en torno a 3,4% anual en 2019, y en un rango de 2,8% a 3,8% anual en 2020.

Con relación al sector construcción, en 2019 el rango de crecimiento anual para la inversión sectorial es 2,2% a 6,2%. No muy distinto a lo recientemente estimado para 2018. Mientras que para 2020 el crecimiento oscila en un intervalo de 1,4% y 5,4% anual. En efecto, la inversión sectorial crecerá a tasas superiores al promedio de los últimos cinco a diez años durante 2018 y 2019, para luego converger a sus patrones de comportamiento histórico en 2020, guardando relación con el bajo nivel de productividad de la construcción relativo al resto de los sectores de la economía.

El escenario base de proyección está sujeto a varios riesgos de origen externo e interno. En lo internacional, la principal preocupación sigue siendo el desenlace del conflicto comercial entre Estados Unidos y China. En lo interno, persisten algunas fuentes de incertidumbre. Por ejemplo, en el mercado inmobiliario continúa observándose mayores regulaciones a la densificación y uso del suelo –por problemas de planificación urbana. Esta situación está restando capacidad de reacción a la oferta, lo que, en un contexto de fuerte demanda, presiona al alza el precio del suelo y el de las viviendas.

En tanto, los fundamentos del sector han tendido a deteriorarse levemente durante el segundo trimestre del año, especialmente los indicadores del mercado laboral y las expectativas de consumidores y empresarios. No obstante, por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda siguen en valores mínimos de diez años, situación que se mantendrá en lo que resta del año debido al sesgo expansivo de la política monetaria. Adicionalmente, las condiciones de acceso al crédito han tendido a ser menos estrictas y, según informa la SBIF, algunos bancos han comenzado a relajar la aplicación de Basilea III, junto con mostrar tasas en niveles cercanos al 3%. El mercado de trabajo ha exhibido un marcado deterioro entre abril y mayo, acentuando de esta manera un ajuste a la baja que comenzó en la segunda mitad de 2018. Lo anterior debido, principalmente, a la significativa destrucción de empleo asalariado privado en lo más reciente. Ello ha ido acompañado de tasas de desocupación más elevadas, en concreto, el desempleo alcanzó a 7,6% en la Región Metropolitana en mayo, tras haber registrado un nivel máximo de 7,9% en agosto pasado. Este peor desempeño del empleo se ha visto acompañado de una lenta recuperación en el avance nominal de las remuneraciones. Ello es preocupante ya que el empleo asalariado privado, principal motor del crecimiento económico, no muestra señales de recuperación, lo que impone condiciones restrictivas sobre masa salarial y consumo.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en terreno negativo por once meses consecutivos, tras haber estado en zona optimista en la primera mitad de 2018. Adicionalmente, el mal desempeño de los subcomponentes de mediano y largo plazo anticipa un escenario menos favorable en lo que resta del año. Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se ubicó en zona optimista por sexto mes consecutivo, pero cada vez más próxima al área de pesimismo. En el sector construcción, a pesar de que los empresarios han mejorado significativamente su ánimo en el último año, al segundo trimestre la confianza regresó a terreno pesimista. Junto a ello, las presiones por el lado de los costos se han suavizado, con tasas de variación anual en torno al 5% para remuneraciones y costo de mano de obra.

ACCESO A LA INFORMACIÓN AÉREA
Levantamiento Fotogramétrico con RPAS

TECNOLOGÍA REVOLUCIONARIA
Experiencia en el desarrollo de soluciones técnicas para la obtención de datos aéreos con drones y nuevas tecnologías de la información.
Mas de 50 mil has levantadas a nivel nacional en diversos servicios y plataformas RPAS.
Aerocam cuenta con una división industrial especializada en la inspección de redes eléctricas y ha creado su academia de formación para pilotos de drones.

SOLUCIONES INMEDIATAS
Revolucionario software para procesamiento de imágenes aéreas
Grandes prestaciones técnicas
Entorno sencillo y amigable
RESULTADOS COMPATIBLES con CAD, GIS y BIM

Puntos de control
DTM
Ortomosaico

AEROCAM
www.aerocamservicios.com

En resumen, la normalización de la demanda por vivienda desde 2017 se ha sustentado en condiciones financieras más favorables. Prevemos que dicho proceso continúe durante el año en curso, lo que es confirmado por las cifras registradas al primer semestre. A pesar del deterioro del mercado laboral, la relajación de las condiciones crediticias amortigua el sesgo a la baja presente.

La venta de viviendas registró, en junio del 2019, una variación nula (0,1%) respecto del año previo, promediando de esta manera un retroceso de 4,4% en el segundo trimestre. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un descenso de 1,7% en su comercialización de junio, mientras que la venta de casas exhibió un incremento de 9,9%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada mostró un avance de 6,1% respecto del mes anterior, debido al incremento de 8,7% en departamentos y el rezaño de 3,9% en casas. La oferta de viviendas, por su parte, continúa su proceso de ajuste con su decimosexto descenso anual consecutivo (-4,3%), a pesar de un modesto avance en el margen (1,4%). Con ello se confirma el cambio de tendencia en la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de tres años presentando cifras positivas. Así, en junio la oferta de viviendas se ubicó en 50.352 unidades, su nivel más reducido de los últimos tres años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-4,4%), así como respecto del mes anterior (-4,5%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 16,5, ubicándose dentro de su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).

JUNIO 2019			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2018	52.620	3.044	17,3
Junio 2019	50.352	3.046	16,5
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	43.184	2.548	16,9
Casas	7.168	498	14,4
Total	50.352	3.046	16,5

* Meses necesarios para agotar la oferta actual
Fuente: CChC

VENTA DE VIVIENDAS

Los resultados de junio son evidencia de una demanda por vivienda que ha ido ganando fortaleza durante el año en curso, tras haber exhibido grandes avances en la segunda mitad de 2018. Ello es coherente con ciertas mejoras observadas en los fundamentos del sector, principalmente un acceso al crédito menos restrictivo y tasas de interés más reducidas. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de junio es similar a la de otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 1,7% respecto de 2018. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un avance de 9,9% en términos anuales. En departamentos, la

cifra de ventas de junio se posiciona como la tercera mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en junio es la tercera peor de los últimos 26 años. La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas ha tendido a ser similar al del año anterior, superando los registros de 2016 y 2017. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de comercialización se ha debilitado en el segundo trimestre. De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará alrededor de 3.300 unidades mensuales en 2019, de tal manera que la cifra de ventas anual será muy parecida a la registrada en 2018.

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a junio registra avances de 3,5% respecto de 2018 y de 14,6% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño al segundo cuarto del año puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las de otros periodos de buenos resultados para el sector.

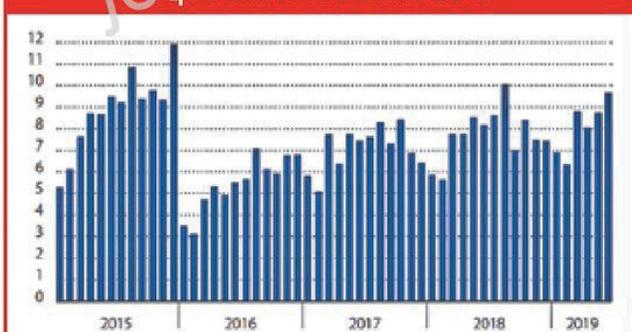


Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 1,7% respecto de 2018. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un avance de 9,9% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de junio se posiciona como la tercera mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en junio es la tercera peor de los últimos 26 años. La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas ha tendido a ser similar al del año anterior, superando los registros de 2016 y 2017. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de comercialización se ha debilitado en el segundo trimestre. De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará alrededor de 3.300 unidades mensuales en 2019, de tal manera que la cifra de ventas anual será muy parecida a la registrada en 2018. Por su parte, la venta de viviendas acumulada a junio registra avances de 3,5% respecto de 2018 y de 14,6% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño al segundo cuarto del año puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las de otros periodos de buenos resultados para el sector.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 1,6% inferior a su símil de 2018 y se ubicó 33% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 30% superiores al registro del año previo, pero 26% por debajo de su promedio histórico. El valor de las ventas registró un alza anual de 20,2% en junio, alcanzando a más de 12 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (20%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un avance de 19,2%, mientras que en casas el avance fue de 23,8%. El efecto precio fue positivo tanto en departamentos (21%) como en casas (14%).

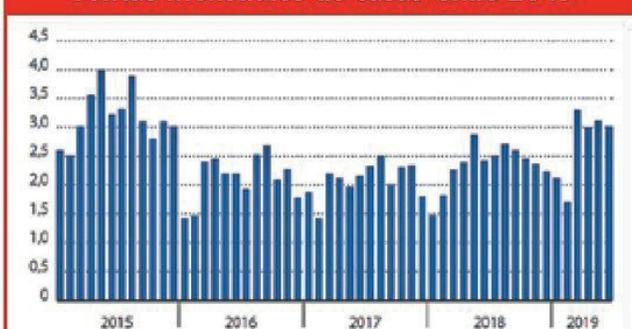
El valor de las ventas superó los 12 millones de UF en junio, su mejor registró desde 2015. Esto se debió, exclusivamente, a los significativos efectos precio en departamentos y casas, lo cual ha sido un comportamiento habitual en la primera mitad del año en curso. El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 14,2% superior a su símil de 2018 y se ubica 57% por sobre su promedio de los últimos quince años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (11,6%) y respecto del promedio histórico (73,4%), mientras que el mercado de casas presenta avances de 22,6% en la comparación anual y de 22% respecto de su promedio histórico. La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al segundo cuarto del año se alcanzó una cifra de negocios superior a la de a otros periodos positivos para el sector, lo cual se fundamenta en un efecto precio de 10,6% en el agregado.

Gráfico N°3: Ventas mensuales de departamentos Chile 2019



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción - CChC.

Gráfico N°4: Ventas mensuales de casas Chile 2019



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción - CChC.

COLOMBIA

De acuerdo con un estudio de la Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL, el sector inmobiliario en Colombia tiene una expectativa de crecimiento favorable.

El gremio colombiano establece que durante el 2019 se vendieron 172.013 viviendas nuevas en el país. Un 60% Vivienda de Interés Social (VIS) con 172.103 unidades, un 30% para vivienda en segmentos medios y un 11% para vivienda en el segmento alto. La industria de la construcción constituye un aporte valioso al desarrollo económico de cualquier sociedad. Precisamente, en los meses de marzo y abril de este año, este sector obtuvo un comportamiento favorable en la economía nacional. En el periodo anterior, se evidenció un incremento en la oferta de inmuebles en el sector de arriendo. Sin embargo, en este segundo análisis se presentó el aumento en la venta de propiedades. Además, en esta ocasión Cundinamarca lidera el top 5 de la mayor oferta inmobiliaria por departamentos. Esto quiere decir que desplazó a Antioquia, que ocupó el primer lugar a inicios de 2019.

Los resultados de este análisis están en sintonía con la asociación gremial Camacol Bogotá y Cundinamarca, que también asegura que el departamento de Cundinamarca destaca entre los demás del país por su buen desempeño en el sector de la construcción. La construcción, en conjunto con las actividades inmobiliarias relacionadas a ella, aporta más del 20% de las personas empleadas en la capital del país. Este buen desempeño se ve reflejado además en sectores encadenados a la actividad, como intermediación financiera que generó más de 35.000 nuevos empleos y servicios públicos que creció a una tasa de 15,4% anual.

Así mismo, en los datos arrojados por el más reciente informe del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, se destaca la tendencia creciente del sector de la construcción en la economía del país. Según la entidad, en lo referente al valor agregado de la construcción, se mantiene el crecimiento de Perú (7,9%) y Colombia (4,2%).

PRODUCCIÓN DE CONCRETO PREMEZCLADO

En diciembre de 2019, la producción de concreto premezclado fue 549 mil metros cúbicos y registró un decrecimiento de 0,5% con relación a diciembre de 2018. Este comportamiento es explicado principalmente por la disminución en la producción anual de Bogotá D.C. (-7,0%) y Atlántico (-13,3%), que restaron en conjunto 4,1 puntos porcentuales a la variación total. En contraste los departamentos de Santander, Boyacá y Antioquia presentaron un crecimiento en la variación anual de 28,0%, 46,1% y 5,7% respectivamente, que en conjunto aportaron 3,3 puntos porcentuales a la variación total. La producción de concreto premezclado se concentró en los departamentos de Bogotá, D.C (28,8%), Antioquia (16,3%) y Atlántico (12,8%).

En 2019, el mercado regional de construcción quedó estable o cayó levemente, siendo la venta de maquinaria pesada la que reapuntó con 10% en ventas.



LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

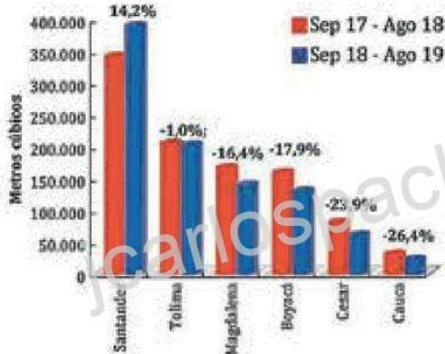
En diciembre de 2019, se licenciaron 4.000.767 m² lo que significó un crecimiento de 107,7% del área total aprobada con respecto a diciembre de 2018. El área aprobada para vivienda presentó un crecimiento de 131,8% respecto a diciembre de 2018, al pasar de 1.383.949 m² a 3.208.685 m² registrados en diciembre de 2019. Este resultado obedece al crecimiento en el área aprobada para vivienda diferente de interés social y la vivienda de interés social VIS de 75,8% y 316,4% respectivamente.

billones de pesos colombianos, en 2017. Esta misma tendencia fue experimentada por la demanda de insumos que durante el mismo año alcanzó los 42,8 billones de pesos, expandiéndose así a una tasa promedio anual de 11,6% entre el año 2000 y 2017. La construcción de edificaciones contribuye con cerca de 10,3 billones de pesos en salarios directos a los trabajadores y articula más del 54% de los sectores productivos con los que, de manera conjunta, promueven el empleo y la producción en el país. De manera particular, los cinco sectores con mayor encadenamiento directo de la actividad (servicios de construcción, cementos concretos y vidrios, hierros y aceros, productos metálicos elaborados, y productos de madera).

En los últimos ocho años la comercialización de vivienda creció de manera sostenida a ritmos promedio del 6,1% anual, no obstante, debido a la desaceleración de la economía nacional durante el 2017 y 2018 las ventas registraron un ajuste del 6,7% en el primer año y crecieron ligeramente en el segundo a una tasa de 1,1%. De esta manera, en 2018, las viviendas vendidas se ubicaron en un nivel de 178.141 unidades, tendencia que estuvo en línea con la nueva oferta de proyectos que se contrajo a una tasa del 8,9% llegando a 155.787 unidades de vivienda nueva al mercado.

La vivienda social se destacó por su dinamismo comercial durante el 2018 con 9.415 mil unidades vendidas más que las registradas un año atrás y los lanzamientos registraron un ajuste del 0,3% anual. En este sentido, la vigencia límite de los programas puede acotar aún más la nueva oferta dados los tiempos de venta y construcción actuales que se han ampliado como consecuencia del menor crecimiento económico. Por su parte, en el segmento medio convergieron los ajustes en la oferta y la demanda de vivienda nueva, las ventas decrecieron 5,1%, mientras que los lanzamientos lo hicieron a una tasa de 11,2%. En lo que al segmento alto se refiere la dinámica reciente del mercado llevó los volúmenes de actividad por debajo de su promedio histórico, luego de que los lanzamientos registraran una contracción del 35,9% y las ventas del 19,3% durante el año 2018. ■

Gráfico N°5: Proceso de edificaciones 2019



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción - CChC.

Gráfico N°6: Producción de concreto entre septiembre 2018 a agosto 2019



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción - CChC.

MERCADO DE VIVIENDA

Desde comienzos de este siglo, el valor de la producción de la construcción de edificaciones en Colombia ha mantenido una tendencia al alza, con un crecimiento promedio anual del 13,7%, con lo que alcanzó los 74,5