

Informe MACH

Macroeconomía
y Construcción

37

Diciembre | 2012



Informe MACH

The background of the page is a faded, high-angle photograph of a construction site. A large crane arm extends from the left side towards the center. Below it, the skeletal steel framework of a building is visible, showing various beams and columns. The overall color palette is a warm, muted orange or tan.

Macroeconomía
y Construcción

37

Diciembre | 2012



El *Informe MACH* es una publicación cuatrimestral de la Cámara Chilena de la Construcción que busca contribuir al debate macroeconómico y del sector construcción que tiene lugar en el país. Se permite su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder al *Informe MACH* y a los estudios de la CChC AG por internet, contáctese a www.cchc.cl

Gerente de Estudios: Javier Hurtado C.

Coordinadora Económica: Marcela Ruiz-Tagle O.

Colaboradores: Claudia Chamorro, Vicente Correa, Byron Idrovo, Joaquín Lennon, Francisco Javier Lozano, Angélica Mella, Orlando Robles.

Apoyo Administrativo: Carolina Hermosilla L.

ÍNDICE

1. ESCENARIO INTERNACIONAL	9
1.1. Perspectivas de crecimiento mundial	
1.2. Perspectivas de crecimiento en latinoamérica	
1.3. Sector construcción en Brasil, Perú y Colombia	
2. ECONOMÍA CHILENA: PERSPECTIVAS ACTIVIDAD INTERNA.....	17
2.1. Escenario macroeconómico	
2.2. Mercado Laboral	
2.3. Presupuesto fiscal	
2.4. Perspectivas económicas	
3. INSUMOS	30
3.1. Mercado de materiales de la construcción	
3.2. Mercado Laboral del sector construcción	
4. VIVIENDA	39
4.1. Permisos de edificación	
4.2. Mercado inmobiliario	
4.3. Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias	
RECUADRO 1 <i>Análisis del ciclo del sector inmobiliario</i>	
4.4. Vivienda pública	
RECUADRO 2 <i>Recuperación del parque habitacional deteriorado</i>	
5. ACTIVIDAD	81
5.1. Infraestructura productiva	
5.2. Infraestructura de uso público	
RECUADRO 3 <i>Hacia una política eléctrica eficiente: una estimación del costo de no usar los recursos que tenemos</i>	
6. PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN	105
6.1. Expectativas sectoriales	
6.2. Proyecciones para la construcción	
7. GLOSARIO.....	112



RESEÑA INTERNACIONAL Y NACIONAL

El entorno internacional 2012 estuvo marcado por la incertidumbre prevaleciente en los mercados, la cual sólo fue acotada tras la intervención de los principales bancos centrales de los países desarrollados. En particular, el accionar del Banco Central Europeo logró disipar de manera importante los temores sobre la irreversibilidad del euro y avanzar en el diseño de un nuevo marco institucional. En tanto, el accionar de la Reserva Federal evidenció que era capaz de adelantarse y tomar decisiones que mitigaran el potencial impacto que podría tener un intenso ajuste fiscal en Estados Unidos en 2013.

Paralelamente, la desaceleración de las economías emergentes ante un entorno mundial de menor crecimiento pareciera haber tocado fondo durante el tercer trimestre del año en curso. Lo anterior generó un alivio, en particular sobre aquellas economías pequeñas y exportadoras de materias primas como la nuestra.

Es así como las principales instituciones internacionales coinciden en prever que la economía mundial seguirá recuperándose gradualmente, con tasas de crecimiento que pasarán desde 3,3% en 2012 a 3,6% en 2013, manteniéndose claras diferencias entre el desempeño de las economías avanzadas y emergentes (1,5% vs. 5,6% respectivamente durante el próximo año).

En el caso de las economías emergentes, su dinamismo continuará liderado por los países asiáticos en desarrollo, particularmente China e India. Ello a pesar que las estimaciones de crecimiento más recientes en ambos casos (8% y

6%, respectivamente) son inferiores a la prevalecientes en nuestro Informe anterior. En el caso particular de América Latina, las perspectivas de crecimiento son similares a las del crecimiento global, situándose en 3,1% en 2012 y 3,8% para 2013, evidenciando para la mayoría de los países tasas de expansión cercanas a su potencial. No obstante, a pesar de las positivas perspectivas para el mundo emergente, es importante resaltar que la expansión monetaria aplicada por las naciones desarrolladas ha generado que cada vez más países utilicen medidas macroprudenciales para mitigar los desequilibrios que ello ha causado (principalmente cambiarios y de expansión del consumo), con el riesgo que ello implica al ser medidas cuyo efecto no está claramente cuantificado.

En tanto en Chile, el dinamismo de la actividad y la demanda interna sorprendieron no sólo al mercado sino también al Banco Central. En su último Informe de Política Monetaria la entidad ajustó fuertemente al alza su perspectiva de crecimiento de 2012 (a 5,5%) y, consecuentemente, elevó el rango esperado para 2013 (4,75% en su punto medio).

En su análisis destaca la aceleración del gasto interno durante el tercer trimestre, particularmente el incremento de la inversión en maquinaria y equipos, lo que sería incidente en el mayor saldo negativo de la cuenta corriente y que estima en 3,8% del PIB este año, cifra superior al 3,2% prevista en septiembre. A su vez, considera que ni las personas ni las empresas evidencian un sobreendeudamiento, ya sea de crédito interno o externo.

En nuestra opinión, en 2013 la evolución del consumo privado continuará sostenida por una tasa de desocupación en torno a 6,7% y una tasa de expansión en el ingreso laboral similar a la observada este año (6% nominal).

No obstante lo anterior, diferimos marginalmente respecto de la previsión del instituto emisor en cuanto al incremento de la demanda interna, la cual situamos en 5,5% anual, y respecto al avance de los precios, toda vez que situamos la inflación anual del IPC en 3,2% a fines de 2013, en parte debido a las presiones de costos de los precios no transables así como por la estrechez de holguras en la capacidad instalada.

RESEÑA SECTORIAL

A partir de 2011 la inversión asociada al sector construcción ha experimentado en forma sostenida tasas de crecimiento anual superiores a su promedio histórico. Ello ha sido coherente con un crecimiento por sobre el PIB potencial, en un entorno de condiciones crediticias cada vez más favorables al ciclo económico y expectativas optimistas tanto de los consumidores como de los empresarios.

En el caso particular de las expectativas de los empresarios de la CChC, tanto para el corto como el mediano plazo, estas continúan situándose cómodamente en la zona de expansión para el desarrollo de la actividad en todos los subsectores, siendo el corto plazo relacionado con concesiones y obras de infraestructura pública el menos optimista. Por el contrario, las expectativas más optimistas para el mismo horizonte las registran los empresarios relacionados con las actividades de infraestructura privada (contratistas generales) e inmobiliarios.

Lo anterior no es más que el reflejo de la recuperación en la inversión privada en infraestructura, la que si bien se ha expandido a tasas de dos dígitos en los últimos dos años aun no logra alcanzar los niveles prevalecientes en 2008. En nuestro escenario base para 2013 prevemos que el incremento de este subsector se situará en torno a 9%, cifra menor a la observada en 2012. Este ajuste obedece, en gran medida, a que parte importante de la cartera de proyectos de inversión asociados al sector energético y que aun no han sido iniciados, están expuestos de manera significativa a no ser materializados acorde al calendario informado debido a consideraciones de política ambiental y ciudadana.

En el caso de los empresarios inmobiliarios, sin duda que el optimismo se fundamenta en dos años de máximos de venta de viviendas, luego de la profunda caída observada durante 2008 y 2010. A pesar de lo anterior, estimamos que la tasa de inversión asociada se situará en torno al 3%, levemente por debajo del registro de este año. Ello debido a que la práctica observada ha sido la venta de unidades en verde, lo que se relaciona con un manejo estratificado de la inversión asociada, acorde a la desaceleración proyectada de los permisos de construcción y a las expectativas de desaceleración en el ritmo de venta de la viviendas durante 2013.

En el caso de las viviendas subsidiadas, la información disponible a la fecha indica que en 2013 se comprometerían 50 millones de UF para el programa habitacional, lo que implicaría la entrega de aproximadamente 200 mil subsidios. El 22% de estos se asignarían a aquellos regulados bajo el Decreto Supremo 01, viviendas nuevas o usadas adquiridas con crédito hipotecario por valores entre 1.000 y 2.000 UF, que registran un incremento de 15% respecto al número provisto en 2012; 24% serían subsidios DS 49 (49% superior a 2012), para adquirir viviendas sin crédito de valor hasta 800 UF. El resto de los recursos corresponde al otorgamiento de subsidios para reparaciones de viviendas.

Por último, en cuanto a la inversión en infraestructura pública, en el presupuesto 2013 se observa un incremento considerable en la inversión real asociada a ministerios sectoriales, como educación, así como también a los planes de inversión de empresas públicas. Ello más que compensa el

estancamiento del plan de inversiones en concesiones así como también el incremento en el presupuesto de arrastre del Ministerio de Obras Públicas.

De esta forma, y a partir de las perspectivas de cada subsector, estimamos que la actividad agregada de la construcción en 2013 experimentará un incremento de la inversión en 7,3% en nuestro escenario base, pero con un sesgo al alza. Si bien consideramos que la tasa de crecimiento anual sectorial comenzó durante el cuarto trimestre de 2012 a mostrar signos de convergencia a su tasa de expansión potencial, existe la probabilidad que este proceso se postergue hasta 2014, sobre todo si la expansión de la economía es mayor a la prevista en este Informe y si la ejecución tanto de los proyectos energéticos como de los presupuestos públicos es mayor a la usual.

Con todo, el sector enfrenta riesgos necesarios de considerar. En el plano de las inversiones en infraestructura estos se concentran en los proyectos energéticos, sector que creemos requiere de manera urgente implementar una política pública que asegure el suministro eficiente de este insumo. En el caso de las inversiones en vivienda, se está expuesto a un posible endurecimiento en las condiciones de acceso a financiamiento, no obstante a la fecha no existe evidencia de un deterioro en la cartera crediticia ni de empresas constructoras ni de préstamos hipotecarios.



1. ESCENARIO INTERNACIONAL

1.1. Perspectivas de crecimiento mundial

No se prevén grandes cambios para la economía mundial en 2013. De hecho, todo indica que enfrentaremos un año similar a 2012, con un crecimiento levemente superior al observado pero con riesgos más acotados. Destacan, en primer lugar, el riesgo de que resurjan los temores de ruptura del euro; en segundo lugar, la materialización en Estados Unidos de un recorte del gasto público y un plan de aumento de los impuestos (equivalente al 4% del PIB) cuya entrada en vigor está prevista para comienzos de 2013 (también llamado "precipicio fiscal") y que, de aplicarse, afectaría gravemente a su economía; y el tercero, es el riesgo de desaceleración de las economías emergentes, especialmente de China.

De esta forma, se espera que 2013 sea un año en que se debieran lograr los consensos pendientes para la aplicación de las reformas financieras ya iniciadas; en que los bancos centrales monitoreen las consecuencias de la liquidez incorporada a los mercados desde 2008; y en que las economías emergentes estén atentas a las consecuencias de un periodo atípico de bajas tasas y de flujos de capitales desde el exterior, tanto para el tipo de cambio como para los balances financieros.

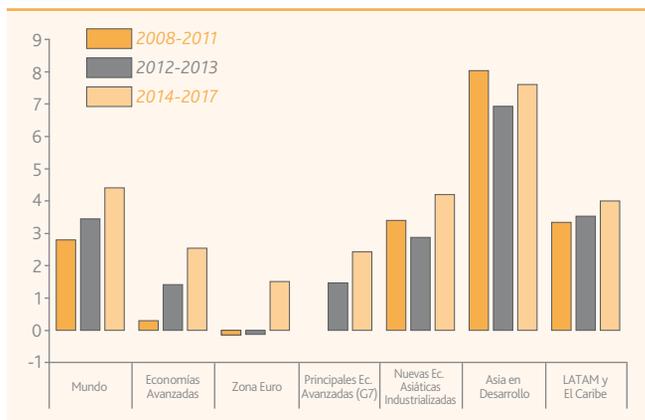
El primer semestre del año estuvo marcado por la incertidumbre reinante respecto de la evolución de las economías avanzadas, lo cual desencadenó que los responsables de las políticas económicas, en particular los bancos centrales de la *Zona Euro* y de Estados Unidos, se decidieran finalmente a tomar las medidas tendientes a evitar un evento sistémico comparable en escala a la crisis financiera de finales de 2008. Los positivos resultados de estas medidas se evidenciaron hacia fines de año.

Es así como en la *Zona Euro* destacan las decisiones adoptadas por el Banco Central Europeo (BCE) tras la cumbre celebrada en junio, en especial el compromiso, bajo determinadas condiciones, a intervenir los mercados de deuda soberana secundaria. En dicha ocasión los líderes acordaron una hoja de ruta amplia hacia un único responsable de la banca, planes de gran alcance sobre los asuntos fiscales y medidas de apoyo al crecimiento. El BCE se comprometió a comprar cantidades ilimitadas de bonos soberanos de los países que solicitaran ayuda financiera a los fondos europeos (Fondo Europeo de Estabilidad Financiera y Mecanismo Europeo de Estabilización) con una "condicionalidad estricta y efectiva", gracias a lo cual durante el segundo semestre las tensiones de los mercados financieros se moderaron notablemente.

Otro elemento que ayudó a lo anterior, reforzando la unión monetaria de Europa, fue la creación de un fondo permanente que se encargará de los nuevos rescates en la *Zona Euro* (el MEDE) pero con condicionalidad fiscal. Sin embargo, estas medidas se orientan a resolver los problemas de corto plazo, requiriéndose de compromisos mayores de gobernanza (como el diseño de unión fiscal y bancaria) para lograr la sostenibilidad y crecimiento de la zona euro a mediano y largo plazo.

Por lo pronto, de acuerdo a la Oficina Europea de Estadísticas (Eurostat) la Zona Euro entró en recesión durante el tercer trimestre. De esta manera, el PIB de los 17 países que conforman la unión monetaria registró una contracción de 0,1% con respecto al trimestre previo, lo que unido a la variación de -0,2% del segundo cuarto del año confirma que se situó en recesión por segunda vez desde 2009. De acuerdo a las proyecciones económicas del BCE, su recuperación comenzaría en la segunda mitad del próximo año (asumiendo que no se produce un agravamiento de la situación de los mercados financieros), situando el crecimiento del PIB levemente positivo en 2013 (0,2%) y esperando un mayor avance a partir de 2014 (en torno a 1%).

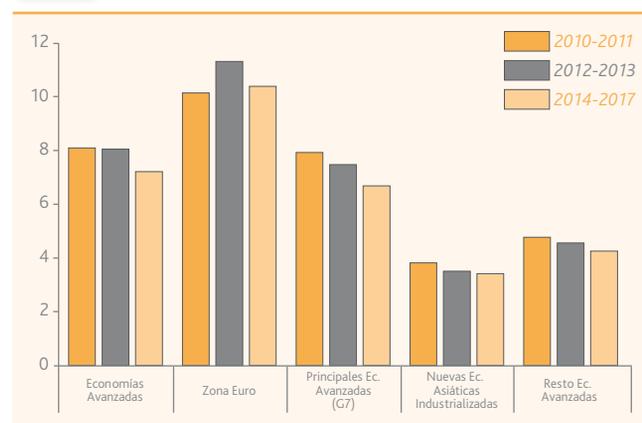
PIB, VARIACIONES PORCENTUALES
PROMEDIO ANUAL



Fuente: Elaborado a partir de estadísticas y proyecciones del FMI.

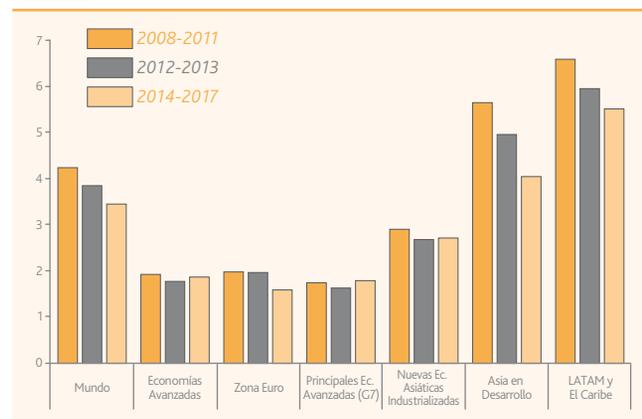
Con todo, las cifras iniciales del cuarto trimestre no son concluyentes respecto a la evolución de la economía estadounidense en 2013, toda vez que los avances se están dando de manera gradual. A modo de ejemplo, los indicadores del sector vivienda retomaron una robusta tendencia alcista, no obstante aún se encuentran en niveles insuficientes como para incidir significativamente en el producto agregado; mientras que la actividad manufacturera siguió durante el año una tendencia a la baja en el margen, pero se mantuvo en niveles en que no dañan la expansión de la economía. Por último, el empleo mantiene una tendencia al alza logrando disminuciones constantes pero marginales en

TASA DE DESEMPLEO
PROMEDIO ANUAL



Fuente: Elaborado a partir de estadísticas y proyecciones del FMI.

INFLACIÓN
VARACIONES PROMEDIO ANUAL



Fuente: Elaborado a partir de estadísticas y proyecciones del FMI.

En tanto, en Estados Unidos la situación de lento crecimiento de la economía y la persistencia de elevadas tasas de desempleo, fueron fundamentales para que la Fed, en consideración a su "orientación de política a largo plazo" llevara adelante distintas acciones. Primero, anunció su intención de mantener los tipos de interés en los bajos niveles actuales hasta mediados de 2015 como mínimo y, segundo, ejecutó una nueva ronda de flexibilización cuantitativa (QE3) diferente a las anteriores al aceptar la compra de hipotecas (MBS) en lugar de valores del Tesoro. Con esta medida, la Fed se cubrió en parte ante la posibilidad de que el Congreso de paso al "precipicio fiscal"¹ a comienzos de 2013, lo que muy probablemente llevaría a Estados Unidos nuevamente a recesión. Esto dado que los programas de QE anteriores han mostrado que logran incentivar los flujos de capital, disminuyendo así las primas de riesgo y reduciendo los costes de financiación.

El accionar de los principales bancos centrales redujo considerablemente los riesgos globales a partir del segundo semestre del año. Sin embargo, ello no es suficiente para fortalecer el crecimiento.

1. Recorte del gasto público y aumento de los impuestos, equivalente al 4% del PIB.

la tasa de desempleo, sin embargo, la tasa de participación se mantiene desalineada a su promedio histórico lo que indica que al mejorar las expectativas económicas y aumente la población activa la tasa de desempleo tenderá a subir si es que la contratación no es lo suficientemente rápida. De esta forma, las expectativas de crecimiento económico se sitúan nuevamente en torno al 2% en 2013 pero acelerándose a partir de 2014.

En el caso de las economías emergentes, durante el año se apreció una desaceleración de su crecimiento acrecentando el temor de que el desacople de éstas respecto a las economías avanzadas se hubiera agotado. Sin duda alguna, las mayores consecuencias de ello provienen de China, cuya desaceleración se inició en el segundo trimestre de 2010 y se profundizó en el tercer cuarto de este año al llegar a la menor expansión en cuatro años. Aunque este proceso ha sido más pronunciado y prolongado de lo que se esperaba, debido a la combinación de las dificultades externas así como por el efecto rezagado de las políticas económicas aplicadas, los indicadores de actividad más recientes, como la producción manufacturera, las ventas del comercio, la inflación y los indicadores de confianza, muestran indicios de un repunte económico. Esto revela que es probable que la desaceleración del crecimiento haya tocado fondo y que el objetivo oficial de crecimiento para el año 2012, de 7,5%, será efectivamente alcanzado.

En tanto, las perspectivas para China el próximo año y siguientes son al alza, suponiendo que continúe la flexibilización de la política monetaria y que mejoren las condiciones externas, situándose en torno al 8,0% promedio anual.

Adicionalmente, con la debilidad del crecimiento y la caída de los precios de las materias primas, la inflación se ha mantenido bajo control y debería permanecer dentro del rango de confort de las autoridades (4%), dejando así margen para una flexibilización monetaria adicional en caso de que sea necesario dar más apoyo al crecimiento. No hay que olvidar

que se han aplicado inyecciones de liquidez a través de un uso más activo de las operaciones de mercado abierto como también se ha utilizado diversas formas de flexibilidad normativa para apoyar las necesidades de financiación de las empresas de propiedad del Estado y de los gobiernos locales.

De hecho, las razones más plausibles para que no se haya dado una respuesta política china más contundente hasta la fecha son: (i) preocupación por no alimentar una burbuja en los precios inmobiliarios; (ii) críticas internas de que la reacción política ante la desaceleración de 2008-09 tuviera como resultado un exceso de estímulo y diera lugar a fragilidades financieras internas; (iii) que la desaceleración hasta ahora no ha sido muy grave, especialmente teniendo en cuenta que el mercado de trabajo es todavía sólido y que ahora hay indicios de que la actividad está repuntando; y (iv) tensiones asociadas con el actual cambio de liderazgo. Esperamos que las políticas se hagan más expansivas una vez que se complete la transición del liderazgo, especialmente si las condiciones externas siguen siendo débiles y el repunte de la actividad resulta temporal. Lo anterior dado que en marzo de 2013 se elegirá presidente y primer ministro por lo queda por ver si el ritmo de las reformas económicas y políticas se acelerará o, por el contrario, se limitará.

INDICE DE PRECIOS DE ALIMENTOS 2009=100



Fuente: Elaborado a partir de información publicada por el Banco Central de Chile.

1.2. Perspectivas de crecimiento en Latinoamérica

Después de casi una década de expansión, únicamente interrumpida durante 2009, la región evidencia un manejo prudente de las políticas macroeconómicas. Es así como, desde el punto de vista financiero, la región ha fortalecido sustancialmente su posición en términos de reservas internacionales, las que representan en promedio alrededor de 16% del PIB, a la vez que la mayoría de los países latinoamericanos registran niveles relativamente bajos de deuda externa (en promedio, la deuda externa regional de corto plazo se sitúa cerca de 15% de la deuda total). Lo anterior explica en parte, la controlada percepción de riesgo soberana prevaleciente en los mercados internacionales. Por otro lado, desde la perspectiva de política monetaria, las expectativas de inflación se mantienen bien ancladas y los riesgos de sobrecalentamiento parecen controlados.

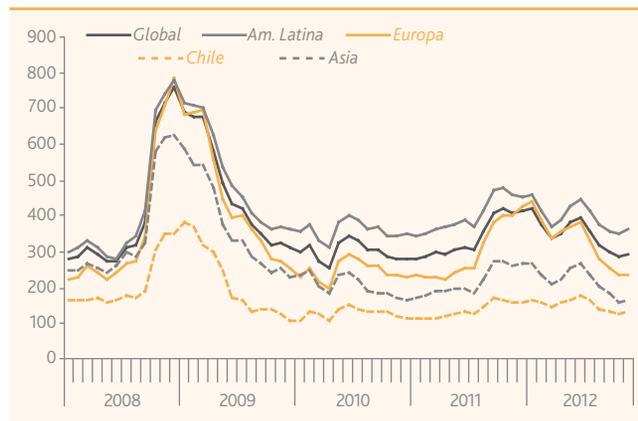
No obstante, la desaceleración económica de las economías avanzadas y emergentes asiáticas no tuvo un impacto homogéneo en los países de la región. En particular, los países de América del Sur fueron los más afectados debido a que envían una mayor proporción de sus exportaciones —especialmente de recursos naturales— a China y a la Unión Europea, y a que en varios casos estos redujeron significativamente sus exportaciones a ambos destinos. Lo anterior se refleja en las estimaciones de la CEPAL, institución que estima que la tasa de crecimiento promedio del PIB de la región en su conjunto fue de 3,1% en 2012; mientras que para América del Sur el crecimiento anual habría sido de 2,7%, incidiendo negativamente el modesto avance de las mayores economías del zona: Argentina y Brasil, mientras que Chile y Perú registraron el mayor dinamismo.

TASA DE VARIACIÓN DEL PRODUCTO INTERNO AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE PAÍSES SELECCIONADOS 2011-2013

País	2011	2012 ^{a)}	2013 ^{b)}
Argentina	8,9	2,2	3,9
Brasil	2,7	1,2	4,0
Chile	6,0	5,5	4,8
Colombia	5,9	4,5	4,5
Ecuador	7,8	4,8	3,5
México	3,9	3,8	3,5
Panamá	10,6	10,5	7,5
Perú	6,9	6,2	6,0
América del Sur	4,5	2,7	4,0
América Latina	4,4	3,0	3,7
América Latina y el Caribe	4,3	3,1	3,8

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
Notas: a) Estimaciones; b) Proyecciones; c) Corresponde a tasas reales de variación.

SPREADS SOBERANOS



Fuente: Banco Central de Chile.

Las perspectivas económicas de América Latina permanecen positivas, pero están sujetas a incertidumbre y volatilidad en el contexto externo. En el corto plazo, los riesgos se manifestarían principalmente por la vía comercial.

El crecimiento de la región se basó, en la mayoría de los países, en la expansión de la demanda interna (incremento del consumo, tanto público como privado) estimulada por políticas monetarias y fiscales expansivas. Es decir, la mayoría de economías de la región sigue manteniendo los tipos de interés en niveles inferiores a los que se podrían considerar como neutrales y gastos públicos que continúan apoyando la actividad económica con el objetivo de contrarrestar el impacto negativo de la moderación del crecimiento en los países desarrollados e incluso –aunque de forma mucho más suave– en Asia.

No obstante lo anterior, es justamente esta situación uno de los riesgos potenciales de estas economías. En efecto, la mayor disponibilidad de liquidez internacional, reflejada en el deterioro de la cuenta corriente de la mayoría de las economías latinoamericanas a causa de la mayor entrada de capitales a la región durante el año, provocó una presión a la baja en la inflación (por su componente externo) y una consecuente apreciación en el tipo de cambio (que se da con mayor fuerza en aquellos países con mercados financieros más profundos).

VARIACIÓN DE LA INFLACIÓN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE PAÍSES SELECCIONADOS 2011-2012 (%)

País	2011 ^a	2012 ^b	2013
Argentina	9,5	10,2	--
Brasil	6,5	5,5	5,4
Chile	4,4	2,9	3,0
Colombia	3,8	3,1	3,0
Ecuador	5,4	4,9	--
México	3,8	4,6	3,8
Panamá	6,3	5,3	5,5
Perú	4,7	3,2	3,3
América del Sur	8,4	6,5	--
América Latina	6,9	6,2	6,4
América Latina y el Caribe	6,4	4,6	--

Fuente: CEPAL, BBVA.

Notas: a) Variación octubre 2010-octubre 2011; b) Variación octubre 2011-octubre 2012.

Para administrar esta situación las autoridades monetarias han aplicado el uso de medidas macroprudenciales, y así evitar el uso del tipo de interés oficial como herramienta de endurecimiento monetario. Ello ha sido particularmente evidente en el caso de Brasil y Perú.

No obstante lo anterior, las proyecciones para 2013 se mantienen positivas. Se espera que el crecimiento de la región fluctúe en torno al 4%, destacando la recuperación de Brasil y la convergencia hacia el PIB potencial en Colombia, Perú y Chile.

1.3. Sector construcción en Brasil, Perú y Colombia

Brasil

Brasil es la séptima economía más grande del mundo en PIB y la mayor en Latinoamérica, además de ser el quinto país con más habitantes en el globo, con 193,9 millones. Además, es el quinto país con mayor superficie, abarcando casi la mitad del territorio sudamericano (47%). Los análisis internacionales señalan a Brasil, dadas las características estratégicas continentales recién comentadas, como uno de los países más atractivos como destino de inversión.

Y como todo país en desarrollo su sector construcción es relevante, más aún debido a que será el anfitrión del próximo Mundial de Fútbol (2014) y de las Olimpiadas (2016), lo cual implica la materialización de una cartera adicional de inversiones en infraestructura. Actualmente, dicho sector da cuenta de cerca del 4,5% del PIB del país. Este creció 3,6% anual en 2011 lo cual es menor al 11,6% de 2010, aunque mayor al promedio en los últimos 15 años de 2,8% de crecimiento anual.

El PIB total de Brasil, registró una desaceleración en 2011 respecto a 2010, pasando de 7,5% a 2,7%. Para 2012 las estimaciones de consenso prevén que la economía nacional anote 1,5%, y 3,9% en 2013², las cuales representan fuertes correcciones a la baja respecto a proyecciones anteriores³.

2. Encuesta que el Banco Central Brasileiro lleva adelante periódicamente a expertos.
3. A comienzos de año, las proyecciones de crecimiento anual para 2012 estaban en 4,5%.

En cuanto a las previsiones para la construcción, este año la Cámara de Construcción de Brasil (CBIC) espera que el crecimiento anual anote 3,3%, es decir, se espera un crecimiento levemente inferior al del año pasado.

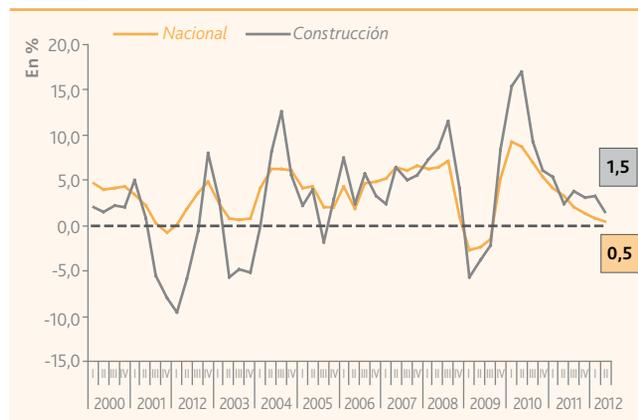
La implementación en 2007 del Plan de Crecimiento Acelerado (conocido como "PAC") ha impulsado las inversiones y actividad asociada de las áreas de infraestructura para energía, transporte, vivienda e infraestructura sanitaria. La segunda fase de este plan en marcha requerirá de inversiones por aproximadamente US\$ 472.000 millones⁴, y el gobierno ha señalado que espera que se dé cumplimiento a cerca de 74% de este monto al 2014, por lo que el programa se ha convertido en uno de los principales alicientes para el desarrollo económico de Brasil.

En efecto, en el primer semestre de 2012 se ejecutaron US\$ 160.500 millones, lo que representa el 34% del total previsto a 2014. Además, la ejecución en el primer semestre de este año es 39% superior al primer semestre de 2011.

Adicionalmente, la construcción de programas para el desarrollo de la Copa Mundial FIFA en 2014 y los Juegos Olímpicos de 2016 serán sin duda un fuerte motor de crecimiento para el sector, generándose importantes oportunidades para empresas constructoras extranjeras. Es así como un estudio realizado por la Universidad de Sao Paulo estima que el desembolso de Brasil previo a la Copa del Mundo 2014 será de aproximadamente US\$ 18.000 millones, y que otros US\$ 15.000 millones se invertirán previos a la organización de los Juegos Olímpicos, resultando en un gasto total de US\$ 33.000 millones para ambos eventos. Se estima que

Brasil, Perú y Colombia destacan por ser destinos con agresivos planes de inversión en infraestructura y que han consolidado buenas condiciones para la atracción de inversión extranjera.

BRASIL: PIB NACIONAL Y PIB DE LA CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN INTERANUAL



Fuente: IGBE, Brasil.

los sectores que más se beneficiarán previo a los eventos, será construcción y el sector eléctrico, mientras que turismo y comercio capturarán los beneficios de estas actividades durante el desarrollo de ambas competencias.

Perú

Perú es sin duda uno de los países más atractivos en Latinoamérica, por la notable estabilidad económica y por las altas tasas de crecimiento de su producto registradas en la última década. De hecho, en los últimos 10 años el promedio de crecimiento anual fue de 6,4% y su última tasa de crecimiento negativa fue en 1998 como consecuencia de la crisis asiática.

Para 2012, las expectativas son de un crecimiento en torno a 6,1% y solo levemente menor (en torno a 6,0%) para 2013, situándose nuevamente dentro de los países con mejores perspectivas de crecimiento de la región.

El sector ha aumentado significativamente su participación en el producto interno bruto nacional, desde 4,7% en el año 2001 a 6,5% en el año 2011, lo que refleja la fuerza con la que se ha desenvuelto en el periodo, capitalizando en buena medida las favorables condiciones macroeconómicas que el país ha logrado en los últimos años.

4. Casi dos veces el PIB de Chile de 2011.

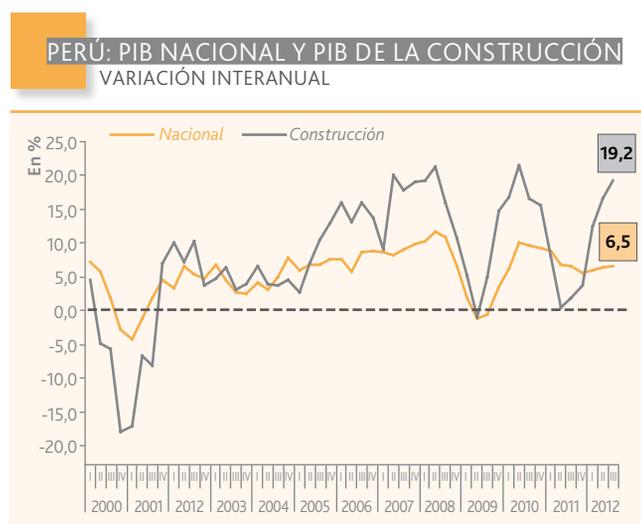
La evolución sectorial reciente mostró una desaceleración – debido al enfriamiento de la economía nacional, pero al parecer en mayor medida dado eventos políticos (elecciones) y la finalización de obras claves–, pasando de un crecimiento del PIB de 17,4% anual en 2010 a 3,4% anual en 2011. Además, este último dato es menos de la mitad del crecimiento promedio en los últimos 10 años del sector, de 8,5% anual.

Sin embargo, de acuerdo con las proyecciones del Ministerio de Vivienda y Construcción se espera que el sector registre nuevamente un vigoroso crecimiento para este año, creciendo entre 14% y 15%. Ya el primer semestre el sector logró una expansión anual de 14,7%.

El gobierno peruano está consciente de la importancia de la inversión en infraestructura para el desarrollo de largo plazo del país, por lo que ha estado trabajando en generar cambios legales e institucionales para mejorar los procesos involucrados en las inversiones de infraestructura. Dentro de estos cambios está, por ejemplo, la iniciativa para acelerar los procesos de adquisición y expropiación de bienes, con lo que se pretende impulsar la ejecución de grandes obras. Otro ejemplo lo constituye la reforma del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), basada principalmente en la agilización de los procesos de aprobación de proyectos, que se espera dinamice la ejecución de las inversiones públicas.

En cuanto a las brechas existentes en materia de infraestructura pública y privada, actualmente el país tiene un déficit habitacional que se estima en torno a los dos millones de viviendas, del cual 20% corresponde a déficit cuantitativo. Ello explica que el presidente de Perú, Ollanta Humala, en el marco del 28° Congreso Interamericano de la Industria de la Construcción⁵, recordó que la meta del gobierno es lograr la construcción de medio millón de viviendas para el quinquenio y que solamente en lo que va del año se construyeron unas 75 mil viviendas.

En cuanto a la construcción de obras civiles e infraestructura, la brecha de inversión estimada está en torno a los US\$



Fuente: Banco Central de Perú.

37.000 millones, cuyo foco principal es la construcción de redes viales.

Al respecto, en mayo pasado se lanzó un ambicioso plan de proyectos de infraestructura a través de asociaciones público-privadas que contempla inversiones de por lo menos US\$ 10.000 millones hasta 2014, según información oficial del Ministerio de Economía de Perú.

Colombia

Colombia es el tercer país más populoso en Latinoamérica, después de Brasil y México, con alrededor de 46,6 millones de habitantes y la cuarta mayor economía de la región. Un buen manejo de las políticas económicas ha permitido a Colombia elevar sostenidamente su tasa de crecimiento anual, situándola entre los países más atractivos para invertir y hacer negocios de la región. Es así como su crecimiento promedio en el período 1991-2000 fue de 2,7%, el cual llegó a 4,1% anual en 2001-2010; mientras se proyecta que logre un crecimiento promedio aproximado de 5,5% anual en la década 2011-2020.

En particular, en 2012 y 2013 se espera una desaceleración para la evolución del PIB colombiano respecto al crecimiento registrado en 2011 de 5,9%, en que la desaceleración de

5. Realizada en octubre pasado por la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción.

la demanda privada será compensada por la mayor ejecución de obras civiles. Lo anterior dado que las proyecciones apuntan a un crecimiento de 4,3% y 4,4% para 2012 y 2013, respectivamente⁶.

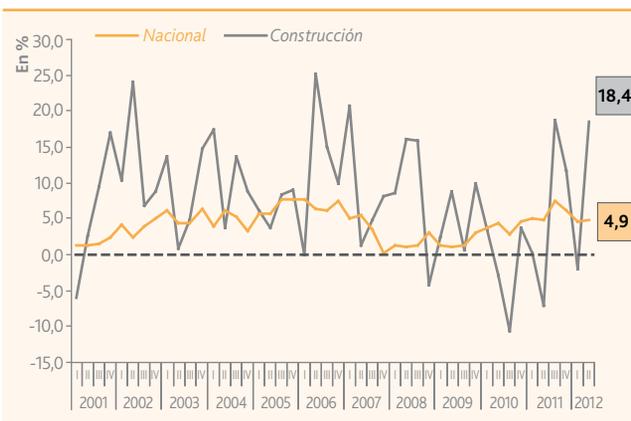
El avance experimentado también se ha visto materializado por el aumento de la Inversión Extranjera Directa. En 2011 esta fue de US\$ 13.234 millones y para 2012 las expectativas del Ministerio de Comercio, Industrias y Turismo la sitúan en el rango entre US\$ 15.000 millones y US\$ 18.000 millones, con lo que posiblemente podría superar a Chile, que actualmente es el tercer destino de las inversiones extranjeras después de Brasil y México.

La expansión en el sector de la Construcción –que da cuenta de 6,1% del PIB nacional– en 2011 estuvo cerca del crecimiento de la economía nacional al registrar 5,7% respecto a 2010. El dato de 2011 estuvo impulsado por el aumento en el valor agregado en las construcciones de obras civiles (6,5%) y por el crecimiento en la generación de edificaciones (5,0%).

Si bien no hay proyecciones oficiales para el crecimiento sectorial en 2012, se espera que la construcción, la minería y el sector financiero lideren la expansión, al igual que en 2013. En el caso de la construcción, esta sería impulsada tanto por obras civiles como por edificaciones residenciales.

El gobierno colombiano, presidido por Juan Manuel Santos, ha incrementado el foco en el desarrollo y la inversión privada llevándolo a una altura similar al compromiso adquirido con el combate contra la corrupción. Los cálculos de la Agencia Nacional de Infraestructura de Colombia apuntan a que es necesaria una inversión anual del orden del 3% del PIB por lo menos por una década para que el país pueda sostener su ritmo de crecimiento y cerrar las brechas de infraestructura existentes⁷.

COLOMBIA: PIB NACIONAL Y PIB DE LA CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN INTERANUAL



Fuente: Banco Central de Colombia.

Es por ello que el presidente Santos dio inicio al plan de inversión denominado Programa de Infraestructura para la Prosperidad 2011 – 2021, que considera inversiones por US\$ 56.500 millones, de los cuales se espera que US\$ 18.100 millones se gasten en el periodo 2011-2014, creando una ventana de oportunidad para las empresas constructoras nacionales y extranjeras.

De esta última cifra, US\$ 11.700 millones se gastarían en obras viales (de los cuales sólo en lo que va de 2012 se han invertido US\$ 3.090 millones), US\$ 1.000 millones en redes marítimas y fluviales, US\$ 1.100 millones en puertos, US\$ 600 millones en aeropuertos y US\$ 3.700 millones en desarrollo urbano.

En cuanto al sector vivienda, Colombia enfrenta un déficit habitacional de cerca de 1,3 millones de viviendas, mientras que las estimaciones oficiales señalan que otras 2,5 millones de viviendas existentes necesitan ser reparadas o reemplazadas.

6. BBVA Research.

7. Más específicamente, el plan de Gobierno es destinar el 1,5% de su PIB a inversión en infraestructura durante 2012 y 2013, cifra que aumentaría a 3% del PIB en 2014, frente al 1% del PIB materializado en 2011.

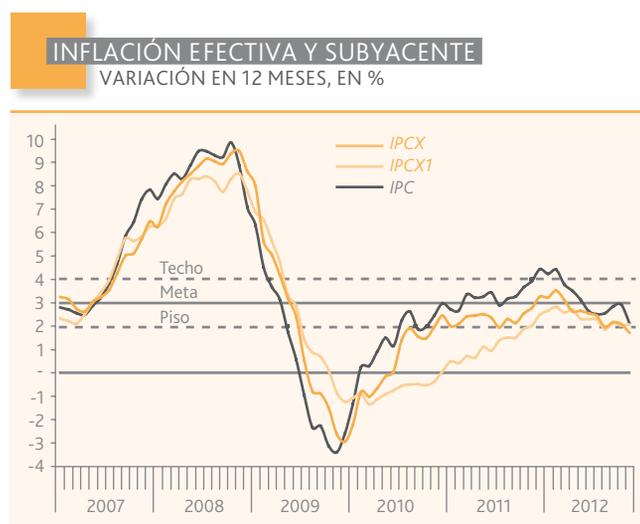
2. ECONOMÍA CHILENA: PERSPECTIVAS ACTIVIDAD INTERNA

2.1. Escenario macroeconómico

Inflación

En noviembre de 2012 la inflación del IPC registró una disminución de 0,5% respecto de octubre, cifra que estuvo bajo las expectativas del mercado –que pronosticaba, con información al mes anterior, una variación nula de los precios agregados. De este modo, el resultado del IPC de noviembre constituye la segunda variación mensual negativa de 2012, acumulando un alza de 1,5% durante el año y de 2,1% en doce meses. En tanto, las medidas subyacentes del índice o de tendencia inflacionaria (IPCX e IPCX1) –que descuentan de la canasta del IPC el precio de algunos bienes percibles, combustibles, precios regulados e indexados–, registraron variaciones mensuales de -0,2% y 0,0% respectivamente, mientras que en doce meses exhibieron aumentos de 1,7% y 2,1% cada una. Al interior del IPC ha predominado el descenso de los precios de alimentos y de transporte –destacándose entre sus subcomponentes los menores precios de combustibles, en línea con la menor cotización del barril del petróleo respecto de lo observado a principios de 2012. Asimismo, se observa un descenso del componente importado de la inflación, coherente con un tipo de cambio nominal más apreciado.

Por otro lado, las expectativas de inflación de mediano y largo plazo de los analistas y de los operadores financieros se mantienen acotadas en torno a 3% anual. En este contexto, y considerando la estabilización de los niveles de incertidumbre en los mercados financieros internacionales, el instituto emisor ha mantenido fija la tasa de política monetaria (TPM) en torno a 5% anual.



Fuente: CChC en base a información del INE.

Sin embargo, destacamos algunos riesgos prevalecientes para que se cumpla la estabilidad de precios esperada en 2013: un recrudecimiento de las tensiones financieras internacionales, ante mayores vulnerabilidades financieras y fiscales en la Zona Euro. Esto a su vez podría desencadenar, en el corto plazo, una serie de perturbaciones en la economía interna, alejándonos de la situación de equilibrio actual.

Otro riesgo tiene que ver con posibles alteraciones del componente importado de la inflación, ya sea por variaciones imprevistas en el precio del petróleo –altamente sensible a problemas de carácter geopolítico internacional–, o por problemas climáticos en el hemisferio norte que afecte la oferta de alimentos (principalmente la producción de trigo) a nivel mundial. Asimismo, una intensificación de los niveles actuales de incertidumbre en los mercados financieros, produciría una depreciación del tipo de cambio y con ello el mayor costo de las internaciones.

Por otro lado, el deterioro de las expectativas en circunstancias de elevada incertidumbre podría restringir fuertemente la demanda interna. También está el riesgo de experimentar mayores costos de energía por problemas de abastecimiento energético interno. Por el contrario, el actual dinamismo observado en la demanda interna podría prolongarse más allá de lo previsto y generar mayores presiones inflacionarias en el corto y mediano plazo.

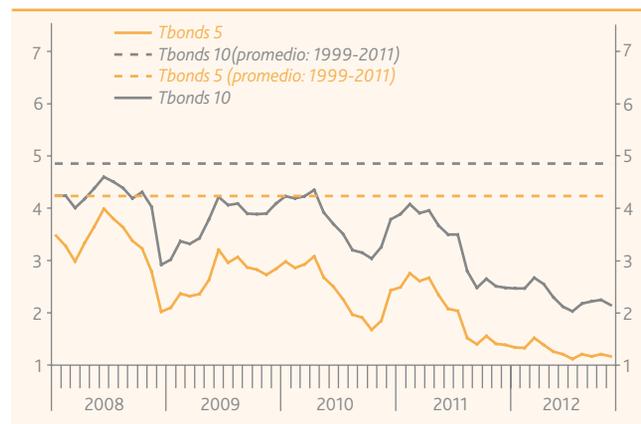
Tasas de interés

En el ámbito externo, las tensiones en los mercados financieros internacionales se han mantenido algo acotadas en los últimos meses, coherente con el balance positivo de los indicadores de actividad reciente en Estados Unidos y la aparente recuperación de la economía China. No obstante, la incertidumbre respecto *del timing* y costos asociados a las negociaciones del senado norteamericano para evitar un severo ajuste fiscal en 2013, el sombrío escenario macroeconómico y financiero de la Zona Euro –particularmente, en lo que se refiere al desempeño de la situación fiscal de Grecia y España–, y la poca claridad sobre la futura estrategia de política económica encabezada por el nuevo mandatario chino, entre otros factores, podrían constituir eventos de alto riesgo para la estabilidad financiera internacional del próximo año.

De acuerdo al último reporte de estabilidad financiera Global del FMI, persiste la disminución del apetito por riesgo en las decisiones de inversión extranjera, al mismo tiempo en que el mayor atractivo por los bonos del tesoro norteamericano (*Tbonds*) continúa presionado a la baja su rentabilidad implícita. Así los *Tbonds* a 5 y 10 años promediaron 0,8% y 1,8% en noviembre, respectivamente, distanciándose aún más de sus correspondientes promedios históricos (3,5% y 4,2%). Al respecto, cabe señalar que las tasas de interés observadas durante la primera semana de diciembre siguen mostrando una trayectoria descendente, en línea con las expectativas de que la Fed mantendrá baja su tasa de interés de política monetaria por un período más prolongado –al menos, hasta evidenciar una consolidación de las actuales señales de recuperación, aún exiguas.

En el plano nacional, las tasas de interés de largo plazo de los bonos en UF emitidos por el Banco Central a cinco y diez años (BCU5 y BCU10) se mantienen relativamente estables en torno a 2,3% y 2,5%, respectivamente. No obstante, al sumar las tasas de los bonos del tesoro norteamericano (a 10 años protegidos contra la inflación) con el riesgo país de Chile (indicador EMBI), nos muestra un rendimiento inferior

BONOS DEL TESORO AMERICANO DE MEDIANO Y LARGO PLAZO TASAS DE INTERÉS, EN %



Fuente: Fed.

a los exhibidos por los papeles del Banco Central. Tal y como se comentó al principio de esta sección, este spread de tasa nacional versus extranjera⁸, se debe, en parte, al *trade-off* entre la mayor incertidumbre y el menor apetito por riesgo de los inversionistas, que en su intento por refugiarse en instrumentos financieros más seguros (como los bonos del tesoro norteamericano, por ejemplo) generan una presión a la baja de su rentabilidad.

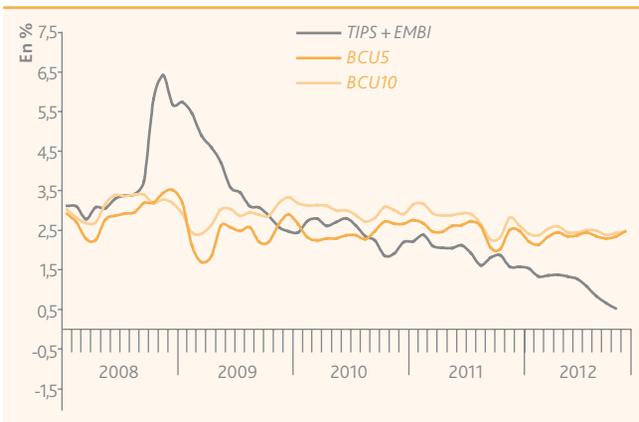
Por otro lado, las expectativas de que la Fed prolongue su política monetaria expansiva, el riesgo de un deterioro mayor de la situación fiscal y económica de Estados Unidos, y el posterior efecto sobre la estabilidad financiera global de una revisión a la baja de su calificación de riesgo, entre otros factores, incidirían negativamente sobre las tasas de interés de largo aliento. Por ahora, las expectativas de los analistas encuestados por el Banco Central, señalan que para 2013 las tasas BCU5 oscilarían en un rango de 2,2% a 2,7%, lo que al compararlas con sus contrapartes nominales, las expectativas de inflación del mercado se mantienen cerca de 3% anual.

Con relación a las tasas de corto plazo, el Consejo del Banco Central ha mantenido sin cambio la tasa de interés de política monetaria (TPM) en 5,0% durante nueve meses

8. Dicho spread se correlaciona en un 68% con la apreciación observada del tipo de cambio nominal (pesos/US\$) desde 2005.

TASAS DE INTERÉS REALES

EXTRANJERAS VS DOMÉSTICAS DE LARGO PLAZO, EN %

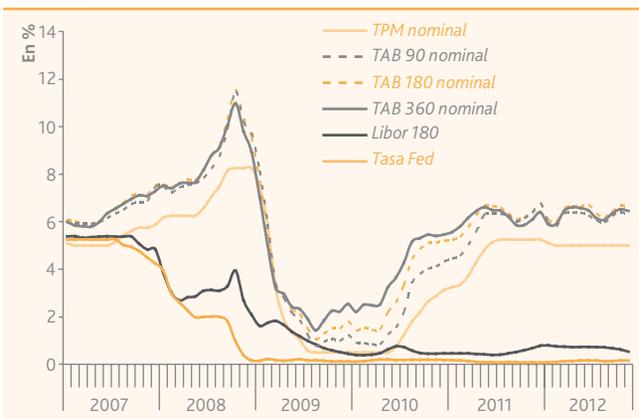


Fuente: CChC en base a las estadísticas de la Fed y BCCh.

consecutivos. El Consejo ha basado su postura en el acotado nivel de inflación observada tanto del IPC como de sus medidas subyacentes y en el anclaje de las expectativas de inflación de mediano y largo plazo. No obstante, el comunicado sostiene que los riesgos para el crecimiento y la inflación provienen del sector externo, ya que si bien ha cesado la incertidumbre sobre las tensiones financieras globales, no se puede descartar un recrudecimiento del desempeño económico mundial en los próximos meses. Hacia el próximo año, las expectativas tanto de los analistas como de los operadores financieros encuestados por el Banco Central, señalan que la TPM se mantendrá en torno a 5% durante todo 2013.

TASAS DE INTERÉS DE CORTO PLAZO

EN %



Fuente: CChC en base a las estadísticas de la Fed, ABIF y BCCh.

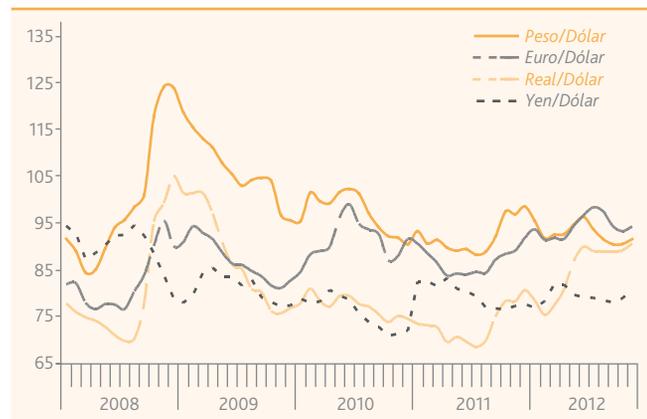
Tipo de cambio

El tipo de cambio nominal (TCN), aunque medianamente volátil, ha evolucionado en línea con las paridades del resto de las monedas a nivel global. Particularmente, en 2012 el TCN promediará cerca de 487 pesos por dólar, cifra que supera en sólo 4 pesos a su símil observado en 2011. No obstante, a partir de la dispersión de las expectativas tanto de los analistas económicos como de los operadores financieros encuestados por el Instituto emisor, se prevé que la actual volatilidad de la paridad peso-dólar persista en 2013, con un tipo de cambio promedio de 500 pesos por dólar.

Hasta el Informe anterior, el TCN mostraba una tendencia a la depreciación, compartida por otras divisas, concordante con el debilitamiento de la moneda estadounidense. En lo particular, el efecto en Chile se intensificó debido al aumento del spread de tasas de interés nominal y real, tanto de corto como de largo plazo entre nuestro país y la economía norteamericana. Sin embargo, en lo más reciente las expectativas apuntan a que se mantendría la actual brecha de tasas de interés entre nuestro país y Estados Unidos, debido a la mantención de las expectativas de tasas de política monetaria en 5% anual y el anuncio por parte de la Fed de que mantendría baja tu tasa de política por un período más prolongado.

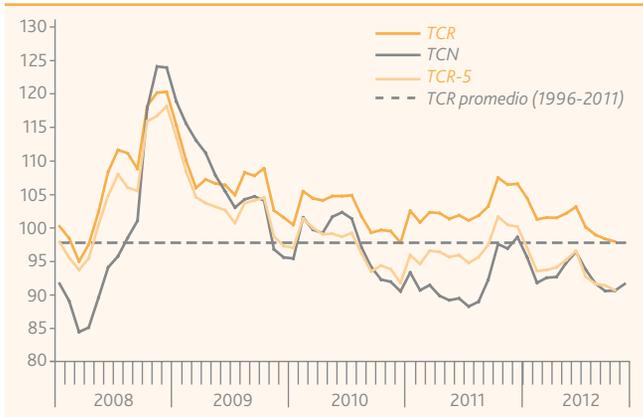
PARIDADES DÓLAR

BASE ENERO 2006 = 100



Fuente: Banco Central de Chile.

TIPO DE CAMBIO REAL Y NOMINAL
INDICE BASE ENERO 2006 = 100



Fuente: Banco Central de Chile.

externa. Aún así, el precio del cobre permanece en un régimen que sigue siendo relativamente favorable en cuanto al valor esperado de la rentabilidad de los proyectos del sector minero, ya que generalmente dicha evaluación considera el precio del cobre de largo plazo –el cual según nuestras estimaciones, promedia los US\$ 2,53 la libra.

En el mediano plazo se estima que la cotización del cobre fluctúe algo por debajo de los niveles actuales. Por el lado de la demanda, particularmente China –que representa cerca del 40% de la demanda mundial–, ha experimentado mejoras en algunos de sus indicadores de actividad interna que permiten prever que el proceso de desaceleración observado en 2012 no se prolongaría de manera importante durante 2013, no obstante lo cual existe un nivel de incertidumbre considerable respecto de la estrategia de política económica que adoptará el nuevo gobierno Chino para estimular su crecimiento económico. Por el lado de la oferta, en tanto, debido a la entrada en funcionamiento de nuevos proyectos de extracción en 2013, se anticipa un superávit de entre 360 y 506 miles de toneladas métricas en el balance del mercado de cobre refinado¹¹. De materializarse este escenario, contrastaría significativamente con los déficits observados en 2010 y 2011 –período en el que el precio del cobre promedió US\$ 4 la libra. En el consolidado estimamos que el precio del cobre bordee los US\$ 3,55 la libra en 2013.

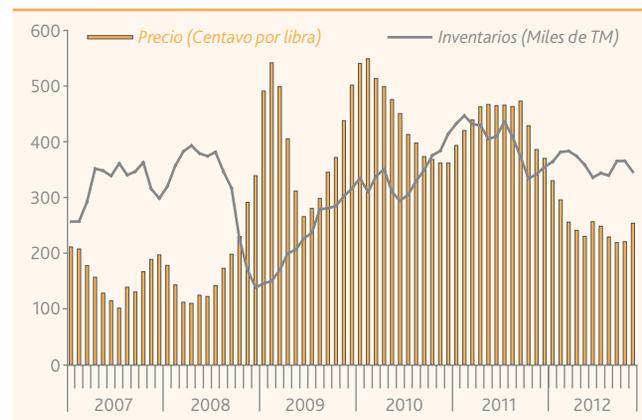
Por su parte, el tipo de cambio real (TCR) registró durante octubre⁹ una disminución de 8,8% anual, con lo que acumula al mismo mes una caída de 1,5% en lo que va corrido del año. De este modo, el tipo de cambio real fluctúa en torno a su promedio histórico o de tendencia. En tanto, el TCR-5, que considera sólo las monedas de Estados Unidos, Japón, Canadá, Reino Unido y la Zona Euro, tuvo un comportamiento similar, pues se apreció 10,8% en doce meses.

Precio del cobre

En 2012 el precio del cobre en la Bolsa de Metales de Londres (BML) disminuyó prácticamente 11% respecto de 2011, hasta promediar US\$ 3,6 la libra¹⁰. El riesgo de una desaceleración de la economía China, la mantención tanto de la incertidumbre acerca del crecimiento mundial de 2012 como de la volatilidad en los mercados financieros internacionales, incidieron, entre otros factores, en el descenso del precio del mineral durante 2012.

Por otra parte, desde fines de 2011 y gran parte de 2012 los menores niveles de *stock* no sólo respondieron a las condiciones estacionales de demanda, sino también al shock negativo que provoca en las expectativas la mayor volatilidad

PRECIO E INVENTARIOS DEL COBRE



Fuente: Cochilco.

9. Última cifra oficial disponible al cierre estadístico del presente Informe.
10. El cálculo de la variación anual acumulada del precio del cobre y el precio promedio del mismo corresponden al período diario desde el 3 de enero al 4 de diciembre de 2012.

11. Wood Mackenzie, 2012 y GIEC, 2012.

2.2. Mercado Laboral

En lo que sigue se revisa el mercado laboral nacional. El recuadro adjunto ofrece un resumen de las principales cifras correspondientes al último trimestre móvil, agosto – octubre 2012. Para el análisis del mercado laboral sectorial vea la sección 3.2.

CUADRO RESUMEN DE INDICADORES DE EMPLEO
TRIMESTRE MÓVIL AGOSTO - OCTUBRE 2012

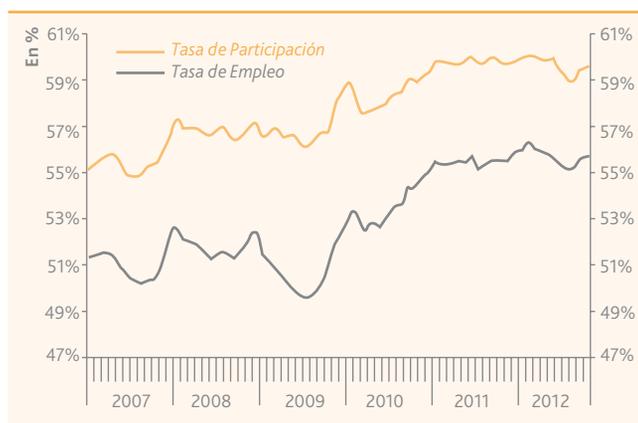
	Total Nacional (1)			Construcción (2)			(2)/(1)
	Nº	Crecimiento (%)		Nº	Crecimiento (%)		
		Anual	Trimestral		Anual	Trimestral	
Total población	17.488,7	1,06	0,09	-	-	-	-
Mayores de 15	13.730,5	1,54	0,13	-	-	-	-
Fuerza laboral	8.169,9	1,1	0,4	703,5	4,1	1,68	8,6%
Ocupados	7.633,0	1,8	0,3	640,8	4,3	1,7	8,4%
Desocupados	536,9	-8,1	1,4	62,7	2,9	1,62	11,7%
Tasas (en %)	Actual	Trim. anterior	Un año atrás	Actual	Trim. anterior	Un año atrás	
De empleo	55,6	55,5	55,4	-	-	-	
De participación	59,5	59,3	59,8	-	-	-	
De desocupación	6,6	6,5	7,2	8,9	8,9	9,0	

Números en miles de personas.
Fuente: INE.

Empleo

La tasa de participación laboral, es decir, de las personas en edad de trabajar que participan del mercado ya sean buscando trabajo activamente o ejerciendo algún trabajo remunerado, subió en septiembre y octubre pasados luego de seis meses de bajas consecutivas desde febrero, cuando llegó a 60%. Particularmente, en octubre esta tasa registró 59,5%, lo que supone 8.169,9 miles de personas en la fuerza laboral mientras que las restantes 5.560,6 miles de personas que componen el grupo mayor a 15 años se encuentran inactivas. Si bien en los últimos dos trimestres móviles la fuerza laboral ha aumentado respecto al trimestre móvil inmediatamente anterior, al tiempo que los inactivos han disminuido, la tasa de crecimiento anual promedio de los últimos seis meses es mayor para los inactivos (2,7%) que para la fuerza laboral (0,8%).

TASA DE PARTICIPACIÓN LABORAL Y TASA DE EMPLEO
TRIMESTRES MÓVILES



Fuente: CChC en base a información del INE.

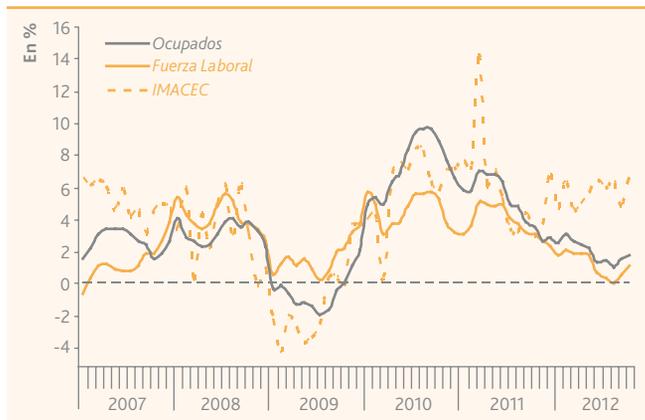
Como se ha destacado en Informes anteriores, la relevancia de la tasa de participación laboral radica en que refleja la proporción de la población que cumple con el requisito básico legal para trabajar, y que efectivamente participa en el mercado laboral ya sea empleándose o buscando activamente un empleo. En este sentido, en nuestro país quienes menos participan del mercado laboral son los jóvenes, las mujeres y en mayor medida los grupos poblacionales de menores niveles socioeconómicos.

Por su parte, el empleo en el último trimestre móvil alcanzó las 7.563,3 miles de personas, lo que supone una tasa de empleo de 55,6%, levemente superior al 55,4% registrado un año atrás. Es decir, de las personas en edad de trabajar, poco más de la mitad efectivamente lo hacen. Esta cifra, como muestra el gráfico adjunto, también revirtió su tendencia bajista de los últimos meses en septiembre y octubre, y si bien es históricamente elevada, aún es muy inferior a los niveles observados en los países desarrollados¹².

En cuanto a la evolución reciente de la ocupación y de la fuerza laboral, el gráfico adjunto muestra cómo la tasa de variación anual fue disminuyendo desde fines de 2010, en que para ocupados se alzó hasta casi 10% y para la fuerza laboral llegó a 5,7%. Aunque en gran medida dichas tasas obedecen a una baja base de comparación debido la

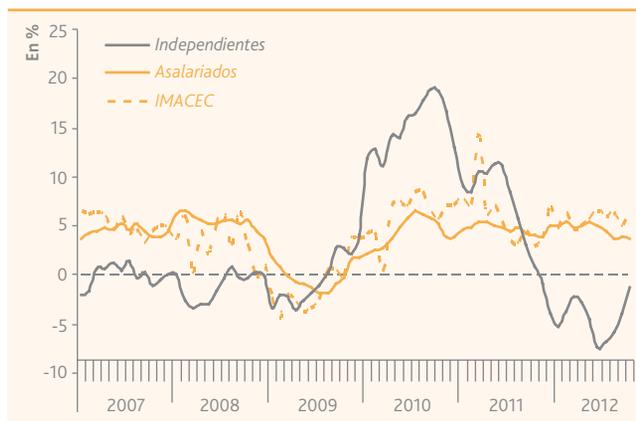
12. En Suiza, Suecia, Islandia y Noruega, por ejemplo, más del 80% de la gente en edad de trabajar lo hace.

EMPLEO Y FUERZA DE TRABAJO
TRIMESTRES MÓVILES, VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: CChC en base a información del INE y del Banco Central.

EVOLUCIÓN DE EMPLEO: INDEPENDIENTES Y ASALARIADOS
TRIMESTRES MÓVILES, VARIACIÓN EN 12 MESES



Nota: Independientes están conformados por "cuenta propia" y empleadores.
Fuente: CChC en base a información del INE y del Banco Central.

CRECIMIENTO DEL EMPLEO EN LOS SECTORES ECONÓMICOS
AGOSTO-OCTUBRE 2012

Rama	Var. en 12 meses		Var. trimestral	
	Porcentaje	Plazas (miles)	Porcentaje	Plazas (miles)
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	3,3	22,4	3,7	24,9
Pesca	3,6	1,8	1,3	0,6
Explotación de minas y canteras	18,9	41,5	2,4	6,2
Industria manufacturera	2,2	19,8	0,1	1,1
Electricidad, gas y agua	-2,3	-1,3	5,9	3,0
Construcción	4,3	26,2	1,7	10,6
Comercio	-3,4	-52,2	1,4	21,4
Hoteles y Restaurantes	6,4	16,2	-6,9	-19,8
Transporte, almacenaje y comunicaciones	2,4	13,2	-3,2	-18,5
Intermediación financiera	8,1	9,7	0,9	1,1
Act. Inmobiliarias, empresariales y de alquiler	-7,2	-34,1	-2,6	-11,7
Adm. Pública y defensa; Seg. Social Obligatoria	7,9	31,7	0,9	4,0
Enseñanza	14,4	76,5	2,9	17,2
Servicios sociales y de salud	5,1	17,3	-0,2	-0,6
Servicios comunitarios, sociales y personales	-5,7	-13,9	0,0	-0,1
Hogares privados con serv. Doméstico	-6,9	-36,8	-2,8	-14,1
Organismos extraterritoriales	-24,0	-0,5	-16,3	-0,3
Total	1,8	137,2	0,3	25,2

Fuente: CChC en base a información del INE.

contracción del empleo en 2009, ambas registros de crecimiento fueron disminuyendo sostenidamente desde ese entonces, llegando a una tasa de menos del doble del promedio histórico; de 2,8% para el empleo y de 2,5% para la fuerza laboral. En efecto, en septiembre el empleo alcanzó 1% y la fuerza laboral no registró variación anual. Dicha tendencia se revirtió parcialmente en septiembre y octubre pasados.

Por otra parte, tal como muestra el gráfico, el crecimiento anual de la actividad económica medido por el IMACEC, aceleró su crecimiento a comienzos de 2012 desacoplándose del comportamiento del empleo y de la fuerza laboral. En octubre pasado, el IMACEC anotó 6,7% de crecimiento anual.

Dicha diferencia se explica principalmente dado que el empleo asalariado, que conforma el 70% del empleo total, se correlaciona más con el crecimiento económico. El promedio de crecimiento anual para el empleo asalariado fue de 4,6% entre enero y octubre del presente año, mientras que en igual periodo el IMACEC se alzó en promedio 5,7% anual. El empleo independiente, por su parte, conformado por los empleados por cuenta propia y los empleadores, ha registrado sostenidas contracciones anuales desde noviembre del año 2011, promediando en lo que va del año 4,3% de decrecimiento anual. Dado que este tipo de empleo explica cerca de un cuarto del empleo nacional, lo anterior se relaciona con la desaceleración de la ocupación agregada.

Por su parte, sectorialmente, los mayores incrementos en doce meses de la ocupación para el período agosto-octubre fueron en Enseñanza y Explotación de minas y canteras, mientras que las principales disminuciones estuvieron dadas por Comercio y Hogares privados con servicio doméstico¹³.

Con todo, en un año y en términos netos, en el país se crearon 137,2 miles de nuevos empleos.

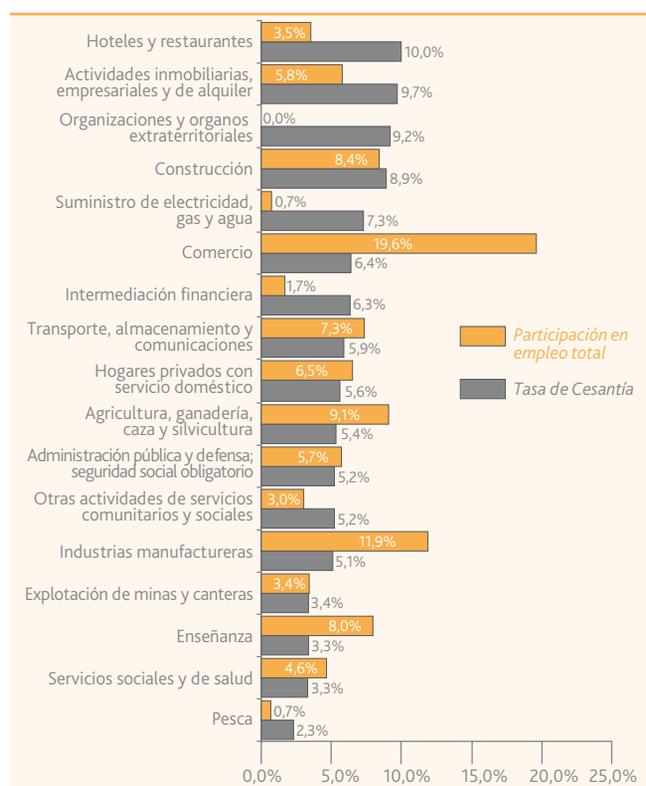
Desempleo

En términos de desempleo nacional, la proporción de personas en la fuerza laboral que estuvo desempleada promedió 6,6% en los tres primeros trimestres del año (enero-marzo, mayo-junio y julio-septiembre), manteniéndose la misma tasa para octubre. En 2011 el desempleo promedio fue de

TASA DE CESANTÍA POR RAMA DE ACTIVIDAD

ECONÓMICA

TRIMESTRE MÓVIL AGOSTO-OCTUBRE
ORDENADOS DE MAYOR A MENOR TASA



Fuente: INE.

13. Ver Capítulo 3 para análisis del empleo en el sector de la construcción.

DESEMPLEO NACIONAL POR REGIONES

2011-2012

Región	Ago-Oct 2011	Jul-Sept 2012	Ago-Oct 2012
XV Arica y Parinacota	7,0	4,4	4,6
I Tarapacá	4,3	4,3	4,3
II Antofagasta	5,2	4,8	5,3
III Atacama	6,0	3,8	3,8
IV Coquimbo	6,6	6,4	6,7
V Valparaíso	7,6	7,2	6,7
XIII R. Metropolitana	7,6	6,7	6,8
VI O'Higgins	6,0	6,6	6,8
VII Maule	7,7	6,2	6,2
VIII Bío-Bío	8,6	8,4	8,6
XIV Los Ríos	9,0	6,6	6,7
IX La Araucanía	6,3	7,0	6,4
X Los Lagos	3,7	3,4	4,0
XI Aysén	4,2	4,1	3,0
XII Magallanes	5,3	4,3	4,6
Total nacional	7,2	6,5	6,6

Fuente: CChC en base a información del INE.

7,2% y en 2010 fue de 8,1%. Dado que las cifras de empleo del INE sufrieron un cambio metodológico en 2010, estrictamente no se puede decir con certeza que estos niveles de desempleo son los más bajos en la historia. Sin embargo, utilizando un empalme propio para las series¹⁴, dicho promedio de 6,6% en los tres primeros trimestres del año es el menor registro histórico.

Por sectores económicos, en octubre la mayor tasa de cesantía la registró Hoteles y restaurantes (10%), Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (9,7%), mientras la menor tasa la registró Pesca (2,3%) y Servicios sociales y de salud (3,3%).

Por regiones, trimestralmente la tasa de desocupación aumentó en nueve de ellas, se mantuvo en tres y disminuyó en otras tres (Valparaíso, La Araucanía y Aysén). En un año, la mayor disminución la tuvo Arica y Parinacota, y el mayor aumento fue para la Región de O'Higgins.

14. La metodología del empalme, que es el utilizado en las cifras exhibidas en los gráficos adjuntos está explicada en la Minuta CEC N°27, 2010.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DESEMPLEO Y PROYECCIÓN



Nota: Áreas de proyección al 60% y 95% de confianza, respectivamente.
Fuente: CChC.

riodo de 2011 y 2012 fue de 6,8% y 7,2%, respectivamente. Por su parte para el Índice de Remuneraciones se observa el mismo comportamiento; para el período enero y octubre pasó de 3,4% promedio en 2010, a 5,9% en 2011 y a 6,3% en 2012.

En octubre pasado, el Índice de Remuneraciones y el Índice de Costos de Mano de Obra crecieron 6,3% y 7,0% anual, respectivamente. Lo anterior es coherente con un IMACEC que crece significativamente por sobre la fuerza laboral, es decir, con una demanda por trabajo que avanza a mayor velocidad que la oferta laboral y cuya divergencia se ha acrecentado en los últimos meses, tal como vimos en la sección previa.

De esta manera, lo más probable es que para el próximo año se observen presiones sobre los salarios y los costos laborales similares a los registrados en 2012, siendo más probable una leve desaceleración, dado un mercado laboral que tal como se comentó seguirá ajustado.

ÍNDICE DE REMUNERACIONES Y COSTO DE MANO DE OBRA TOTAL NACIONAL VARIACIÓN NOMINAL EN 12 MESES



Nota: El cambio metodológico aplicado en 2010 hace que las series no sean estrictamente comparables hacia atrás.
Fuente: INE.

A partir de los antecedentes expuestos, y coherente con la ligera desaceleración esperada para la actividad nacional el próximo año –desde 5,2% en 2012 hasta 4,7% en 2013¹⁵, que en definitiva lleva a que el producto interno bruto mantenga una expansión cercana a su potencial–, se proyecta que la tasa de desocupación aumente levemente desde 6,6% promedio¹⁶ en 2012¹⁷ hasta 6,7% en 2013¹⁸. En definitiva, lo más probable es que el mercado laboral nacional continúe tan ajustado como se mantuvo durante 2012.

Remuneraciones y costos laborales

El fuerte dinamismo de la economía en los últimos dos años ha llevado a una aceleración en el crecimiento de las remuneraciones y de los costos laborales. En efecto, el promedio de crecimiento anual para el Índice de Costos de Mano de Obra (elaborado mensualmente por el INE) entre enero y octubre de 2010 fue de 4,1%, mientras que para igual pe-

15. Según la Encuesta de Expectativas del Banco Central de Chile de noviembre de 2012.

16. Tomando los trimestres móviles de enero-marzo, mayo-junio, julio-septiembre y octubre-diciembre.

17. La diferencia con la proyección anterior de 6,7% promedio para 2012 radica principalmente en mejores resultados económicos que lo esperados reiteradamente entre el último Informe y este.

18. El modelo de predicción de la tasa de desempleo está basado en la Ley de Okun que muestra una relación inversa entre el ciclo de producto interno bruto y el ciclo del desempleo.

2.3. Presupuesto fiscal

La actividad de la construcción está fuertemente influenciada por lo que ocurra con el presupuesto fiscal de la nación, por lo que, tanto el monto del presupuesto que se acuerde cada año, como su velocidad de ejecución, tienen directa incidencia sobre el sector. En particular aquella relacionada con los presupuestos asignados para inversión en obras públicas y para inversión en vivienda sujeta a subsidios¹⁹. No obstante, el manejo de la política fiscal tiene especial relación con la estabilidad macroeconómica nacional, tanto interna como de las cuentas externas, elemento esencial para el impulso de toda inversión, especialmente aquella que involucra un desarrollo de largo aliento.

Desde este punto de vista, la regla de balance estructural, operativa desde 2001 en nuestro país, ayuda junto al accionar del resto de las políticas macroeconómicas (principalmente la política monetaria) e instituciones en general, a una menor volatilidad del producto y, con ello, a mejorar las condiciones "base" para el desarrollo de la inversión privada de largo plazo. Lo anterior dado que dicha regla imprime un fuerte impulso contracíclico –ya que funciona como estabilizador automático para el gasto público y permite que existan déficits fiscales cuando la economía está por debajo de su potencial, y viceversa.

A la aplicación responsable de la regla de balance estructural se le atribuye en gran medida que nuestra economía haya resistido en mejor manera que la gran mayoría de los países la crisis subprime porque pudo contar con recursos propios que le permitieron impulsar la actividad interna.

Además, al aumentar la credibilidad del Fisco como emisor de deuda internacional se reducen los spreads soberanos generando externalidades positivas para las empresas nacionales que emiten internacionalmente. De hecho la percepción de riesgo respecto de nuestro país se desacopló de las del resto de las economías emergentes, permitiendo que las empresas continuaran accediendo a los mercados financieros internacionales sin enfrentar alzas de tasas significativas.

19. En los capítulos 4 y 5 se analizan los presupuestos del MINVU y del MOP para el año 2012, respectivamente.

Por lo anterior, es de todo interés que la regla de balance estructural se mantenga y se continúe perfeccionando y que los sucesivos gobiernos den cumplimiento a los compromisos y metas anuales.

El presupuesto público propuesto por el Gobierno para 2013 y despachado por el Congreso a fines de noviembre, es de \$30.170.972 millones (cerca de US\$ 62.856 millones) lo que representa un incremento de 5% real con respecto al presupuesto aprobado para 2012.

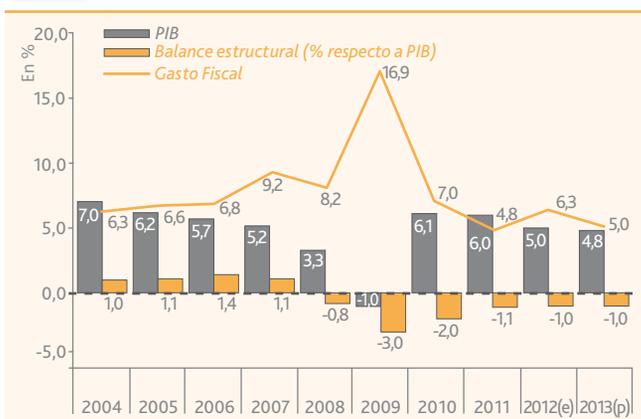
Paralelamente, tal como lo ha indicado el Gobierno a comienzos de su mandato y lo ha reiterado en su Informe de Finanzas Públicas elaborado por la Dirección de Presupuestos, la planificación presupuestaria ha sido elaborada tomando como objetivo la convergencia hacia un déficit estructural de 1% del PIB en 2014. Así, para 2013 se estableció una meta de balance estructural igual a -1% del PIB del año, lo cual es igual al guarismo logrado en 2012²⁰ y marginalmente inferior al establecido en su primer presupuesto en 2011 (en dicha ocasión se fijó una meta de -1,1%).

Sin embargo, debido a las consecuencias macroeconómicas de un presupuesto estructural deficitario, es de interés dimensionar cual hubiese sido el incremento del presupuesto para 2013 si se hubiese planteado como meta el lograr un balance estructural (o un presupuesto estructuralmente equilibrado). En dicho caso el gasto público podría subir sólo cerca de 0,8% respecto a 2012, por lo que el déficit estructural propuesto supone que la mayoría de la expansión del gasto está financiada por ingresos que no son sustentables en el tiempo. Lo anterior es relevante, ya que una posición de déficit estructural está originalmente pensada sólo para sortear situaciones de crisis y no para periodos en que la economía marcha sobre su nivel potencial, como ha ocurrido este año y muy probablemente el próximo, dado que no es sostenible en el tiempo.

20. Según se explica en el Informe Financiero 2013, Dipres, "el balance estructural esperado (para 2012) es inferior al déficit de 1,5% del PIB proyectado en la elaboración del proyecto de Ley de Presupuestos, diferencia que se explica en parte por el pago extraordinario del impuesto único de primera categoría realizado por una empresa minera".

GASTO FISCAL, PIB Y BALANCE ESTRUCTURAL

VARIACIONES ANUALES, EN %



(e): estimado; (p): proyectado.
Fuente: DIPRES, Banco Central de Chile.

PARÁMETROS BALANCE ESTRUCTURAL

	2012e	2013p
PIB, tasa de variación real anual	5,0%	4,8%
PIB tendencial (tasa de variación)*	5,0%	5,0%
Precio del cobre US\$/lb		
Promedio anual proyectado	354	340
Precio de largo plazo*	302	306

Fuente: DIPRES.
*Valores estimados por los respectivos comités consultivos reunidos en agosto de 2012.
e: Esperado; p: proyectado.

Por otra parte, el balance efectivo estimado para este año es de llegar a un déficit de 0,2% del PIB. Sin embargo, este podría ser menor, considerando que el supuesto de crecimiento de 5,0% utilizado para el año –efectuado por el comité de expertos en agosto último– podría estar por debajo lo logrado, dadas expectativas más actuales del mercado de llegar a 5,2%²¹.

Durante el ejercicio presupuestario actual, se estima que la posición financiera neta del Fisco será deficitaria y totalizaría cerca de US\$1.537 millones. Al medir esta posición como porcentaje del PIB, se observa que esta pasó de 1,0% en 2011 a -0,6% en 2012. Es decir, pasamos de ser acreedores netos con el resto del mundo a ser deudores netos, por primera vez desde el 2006.

BALANCE EFECTIVO Y ESTRUCTURAL DEL GOBIERNO CENTRAL CONSOLIDADO

% DEL PIB

	2012e	2013p
Balance efectivo (devengado)	-0,2	-0,7
Efecto cíclico en los ingresos	0,8	0,3
Efecto cíclico de ingresos Tributarios y cotizaciones salud	0,1	-0,1
Efecto cíclico del cobre y Molibdeno	0,7	0,4
Codelco	0,1	0,1
Tributación minería privada	0,6	0,3
Balance estructural	-1,0	-1,0

Fuente: DIPRES.
e: Esperado; p: proyectado.

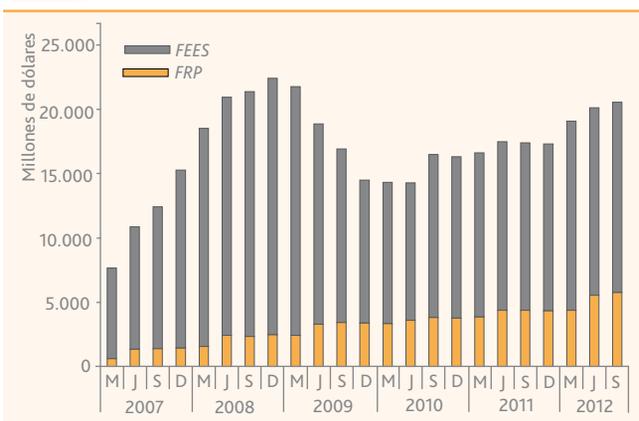
Así, para mantener el espíritu original de la regla de balance estructural y evitar la gestación de posibles desequilibrios macroeconómicos –como apreciaciones cambiarias, presiones inflacionarias o desplazamiento de inversiones privadas, por ejemplo– será necesario que el próximo gobierno elabore su política pública con miras a lograr un presupuesto estructural balanceado, disminuyendo la holgura en el gasto.

Respecto a los principales parámetros del balance estructural, el presupuesto fiscal 2013 está basado –de acuerdo a los comités de expertos– en una proyección para el crecimiento del producto interno bruto de 4,8% en 2013, manteniéndose la tasa de variación del PIB tendencial en 5%. En cuanto al precio del cobre, se proyecta este alcance 340 centavos de dólar por libra como promedio anual, cifra menor al promedio de este año, estimado en 354 centavos de dólar por libra. No obstante, respecto al precio del cobre de largo plazo se estima subiría de 3,02 dólares la libra este año a 3,06 dólares la libra el próximo (lo que representa un aumento de 1,3%), por lo que dicha variación supone un aumento en los ingresos “estructurales”.

21. Según la Encuesta de Expectativas del Banco Central de noviembre.

El presupuesto fiscal de 2013 crecerá 5% respecto al gasto esperado para este año – desde el 6,3% anual esperado para este año– con lo que se llegaría a un déficit estructural de 1% del PIB. Dicha cifra es coherente con el objetivo del Gobierno de terminar su mandato con el mismo déficit al 2014, sin embargo no es una política sostenible en el tiempo.

ESTADO DE FONDOS SOBERANOS SALDOS



Fuente: Banco Central de Chile.

POSICIÓN FINANCIERA NETA 2012E MILLONES DE DÓLARES

	2011	2012e	2012e (%PIB)
Total activos	28.151	28.223	10,80%
Fondos soberanos	17.562	20.587	7,9%
FRP	4.406	5.703	2,2%
FEES	13.157	14.884	5,7%
Tesoro público	10.588	7.636	2,9%
Total Deuda	25.928	29.759	11,4%
Posición financiera neta	2.223	-1.537	-0,6%

Fuente: DIPRES.
e: Esperado

2.4 Perspectivas económicas

Si bien las condiciones financieras internacionales se han tornado ligeramente favorables respecto de lo observado meses atrás, los niveles de incertidumbre se mantienen relativamente elevados. En este contexto, la proyección de crecimiento de la economía mundial (ajustado por el poder de paridad de compra) bordearía 3,6% en 2013, cifra marginalmente superior a la estimada en 2012, según el informe de octubre del Fondo Monetario Internacional.

Con relación al precio de los principales commodities (petróleo y cobre), nuestro escenario base de predicción considera un precio promedio de US\$ 91 el barril de petróleo para 2013 –en línea con las perspectivas de crecimiento mundial–, aunque no se descartan eventuales ajustes, ya que está sujeto a riesgo por problemas de oferta y/o conflictos geopolíticos en el Medio Oriente. El precio del cobre, en tanto, se estima bordee US\$ 3,5 la libra en 2013 –considerando la entrada en funcionamiento de nuevos proyectos de extracción en 2013 y que el proceso de desaceleración observado en 2012 para China (que representa cerca del 40% de la demanda mundial) no se prolongará durante 2013. Por su parte, el tipo de cambio oscilará en torno a los 500 pesos por dólar durante 2013 –acompañado de mercados altibajos–, según se desprende de la dispersión de las expectativas tanto de los analistas económicos como de los operadores financieros encuestados por el Banco Central.

Por otro lado, se prevé una evolución acotada del nivel de precios internos, al menos durante la primera mitad de 2013, en línea con el menor efecto rezagado en la demanda agregada del estímulo monetario efectuado por el Banco Central en enero de 2012 y la mantención de la TPM en 5% anual durante gran parte de 2013. Así, se estima que la

inflación del IPC siga un proceso ascendente respecto de los niveles observados en 2012 para luego bordear 2,9% durante la segunda mitad de 2013 y mantenerse en 3%, al menos, hasta diciembre del mismo año. Los supuestos para la TPM son coherentes con las expectativas económicas de los analistas encuestados por el Banco Central.

Luego que en 2012 el valor agregado de la economía se expandiera en torno a 5,5% anual, impulsado por la creciente demanda interna, las expectativas de crecimiento para 2013 (4,8%) consideran una tasa de crecimiento muy cercana a la que se desprende de la trayectoria de tendencia del PIB. Por su parte, la demanda interna aumentará 5,7% en doce meses, cifra menor que la observada en 2012, explicada, en parte, por la normalización en el crecimiento tanto de la inversión en construcción como del componente maquinarias y equipos –en línea con el ciclo de la inversión en este tipo de bienes y la normalización de la variación de existencias (que oscilaría en un rango de -1% a 2% del PIB). El consumo de los hogares, en tanto, se espera que crezca 5,5% anual, cifra similar a la estimada para 2012. Lo anterior se enmarca en un escenario en el que la tasa de desempleo esperada en 2013 (6,7%) prácticamente se mantiene sin variación respecto de la estimación de 2012; en el corto plazo no se esperan mayores cambios en la tasa de la política monetaria respecto de lo observado en los últimos meses; y las expectativas económicas de consumidores y empresarios continúan optimistas.

De lo anterior se desprende que, en el escenario más probable, la actividad económica permanecerá en su trayectoria de tendencia durante 2013. Sin embargo, los riesgos para la estabilidad del crecimiento y la inflación continúan siendo relevantes. En el frente externo está la incertidumbre respecto del desempeño de la economía global, mientras que el riesgo interno proviene de un escenario en el que la producción y el consumo exhiban un dinamismo significativamente mayor al previsto:

- Un ritmo de crecimiento de la economía mundial significativamente menor que el esperado, frente a la posibilidad de dificultad de acuerdos y que las medidas económicas existentes no sean suficientes para contener un desenlace precario de la situación financiera internacional.

A nivel interno, esto se reflejaría en el deterioro de las expectativas económicas (gestando una situación de crisis de confianza), lo que podría gatillar nuevas postergaciones de proyectos de inversión, principalmente en energía y minería, lo que afectaría considerablemente la demanda interna.

Si el nivel de capitalización de los bancos no es suficiente para enfrentar el escenario adverso que se desprende de una importante desaceleración del PIB (frente a la vulnerabilidad externa de un mayor déficit de cuenta corriente), el deterioro de las condiciones crediticias podrían exacerbarse, afectando en el corto plazo la dinámica del consumo.

En lo que respecta al sector inmobiliario, si bien el nivel de precio de las viviendas del Gran Santiago continúa evolucionando en línea con sus fundamentos, éste no está exento de sufrir disminuciones en el corto plazo ante a un shock de demanda. Dado un mayor nivel de endeudamiento sobre patrimonio en 2012 versus 2011 de las empresas de la construcción, dicho shock podría generar mayores vulnerabilidades²². Sin embargo, considerando que gran parte de la oferta de nuevas viviendas existentes y en proceso de construcción ya han sido transadas en el mercado (venta en verde), esto mitiga en parte la posibilidad de observar una súbita caída en los precios.

22. Según el Ipom de diciembre y con información de la SVS, el endeudamiento en las empresas del sector construcción sobre el patrimonio pasó de 0,7 veces en diciembre de 2011 a 0,8 en junio de 2012 y desde 0,4 antes de la crisis *subprime*, en el periodo 2003-2008.

- Por el contrario, tampoco es posible descartar un mayor dinamismo de la demanda interna respecto del observado en 2012. De exacerbarse el dinamismo en la demanda interna (aumentos inesperados en el consumo, acompañado de un mayor gasto fiscal) generaría graves presiones inflacionarias y volatilidad en el tipo de cambio. Por lo que, tampoco se descarta un escenario de significativa apreciación del tipo de cambio nominal y real, debido al importante influjo de capitales que podría experimentar la economía, en un escenario en el que el spread de tasas nacionales e internacionales se torne atractivo para los inversionistas extranjeros.

PROYECCIONES PARA LA ECONOMÍA CHILENA PORCENTAJE (a)

Año	PIB	Inflación anual del IPC (diciembre)	Demanda interna				Balanza comercial		
			Total	FBCF		Consumo privado	Export.	Import.	
				Total	Construc.				Maqui.
2010	6,1	3,0	14,8	14,4	2,0	29,5	8,9	6,7	27,5
2011	6,0	4,4	9,4	17,5	12,6	22,2	8,0	7,6	14,4
2012 (e)	5,5	1,5	6,6	11,3	8,8	13,5	5,3	2,2	5,5
2013 (p)	4,8	3,2	5,7	7,6	7,3	7,9	5,5	3,5	5,8

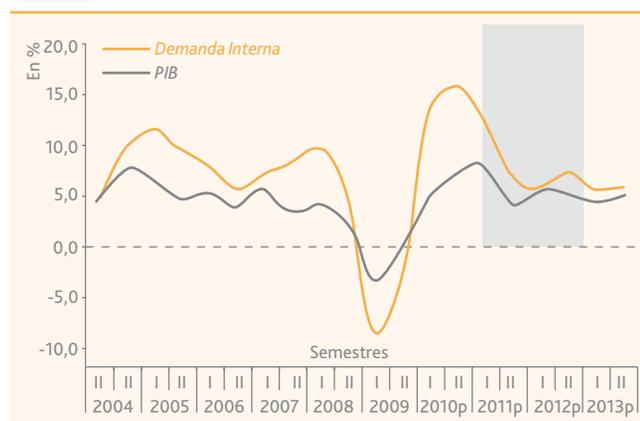
Fuente: CChC.

(a) Se refiere a la variación del promedio trimestral respecto de igual período del año precedente.

(e) Estimación.

(p) Predicción

PROYECCIONES PIB Y DEMANDA INTERNA VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: CChC y Banco Central de Chile.

3. INSUMOS

3.1. Mercado de materiales de la construcción

Demanda de insumos

El consumo aparente del cemento –esto es, los despachos más las importaciones– aumentó 12,5% entre enero y septiembre de este año respecto a igual periodo de 2011, alcanzando así una suma de 3.920.634 toneladas. En particular, los despachos aumentaron 9% y las importaciones 53,5%, lo que llevó a aumentar la participación de estas últimas en el consumo total desde 9% a 12%.

Dentro de las razones más aceptadas para dicho significativo aumento en la importación de cemento están el aumento en los costos locales de producción de este insumo, especialmente los relativos a la energía, y por otro lado el uso de tecnologías que con el tiempo han quedado obsoletas en términos de eficiencia. Lo anterior, en un entorno macroeconómico en el cual el tipo de cambio real se mantiene por debajo de su promedio histórico, intensifica la prevalencia de las importaciones por sobre la producción interna.

Por su parte, el consumo aparente de las barras de acero tuvo un aumento de 16% en igual periodo que el considerado anteriormente. Dicha variación se compone de 17,4% para los despachos y de 6,6% para las importaciones. En este último caso, las importaciones bajaron su representación en el consumo total levemente, de 16% a 14%.

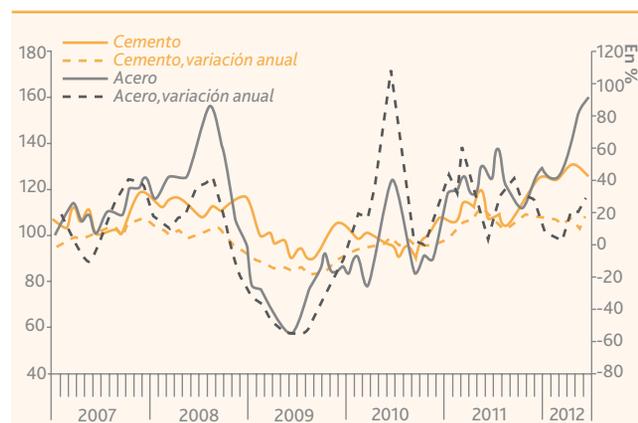
En los últimos tres meses, los avances anuales promedio para el consumo del cemento y del fierro fueron de 11% y 16%, respectivamente.

CONSUMO DE CEMENTO Y BARRAS DE ACERO E ÍNDICES GENERALES DE INSUMOS DE ENERO A SEPTIEMBRE

	2011	2012	% de variación
	Toneladas		
Cemento			
Despacho	3.206.473	3.495.036	9,0
Importaciones	277.185	425.598	53,5
Consumo aparente	3.483.658	3.920.634	12,5
Barras de acero para hormigón			
Despacho	399.510	469.130	17,4
Importaciones	63.242	67.411	6,6
Consumo aparente	462.752	536.541	15,9
Indicadores generales (índices)	Variación serie desestacionalizada (%) - a oct.		
	Mensual	Enero a oct.	Anual
Despachos físicos	5,8	9,4	10,6
Ventas mat construcción	2,8	7,9	8,8

Fuente: CChC.

CONSUMO APARENTE DE CEMENTO Y DE BARRAS DE ACERO PARA HORMIGÓN ÍNDICES BASE 2005=100, TRIMESTRES MÓVILES

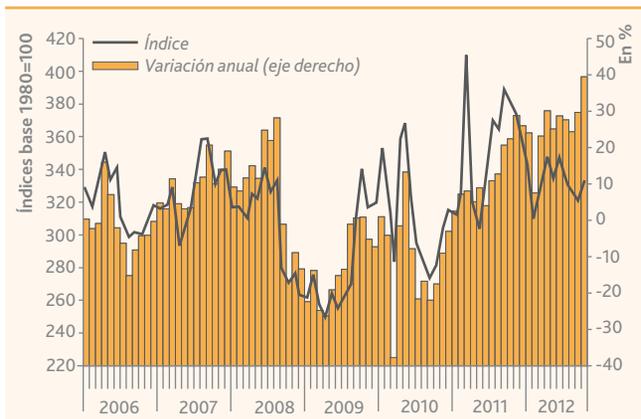


Fuente: CChC.

Respecto a los indicadores generales para los insumos –en concordancia con el análisis anterior– se puede apreciar lo siguiente.

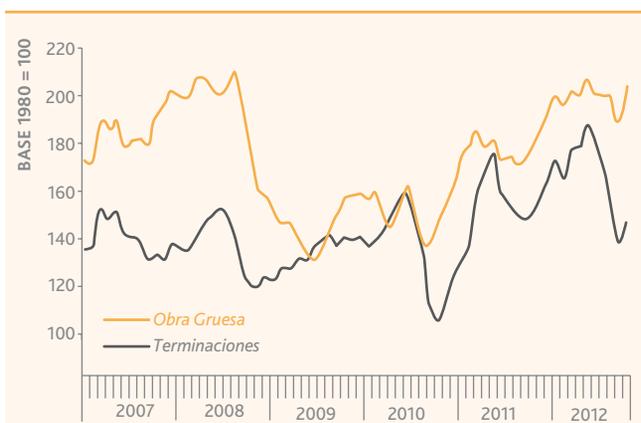
En el caso del índice de despachos físicos industriales –que incorpora además del cemento y barras de acero otros insumos como ladrillos, cañerías de cobre, vidrios y tubería de PVC– el promedio de crecimiento anual de este indicador –en su serie desestacionalizada– para los últimos tres meses registrados (agosto, septiembre y octubre) fue de 8%, anotando 10,6% en octubre pasado. Dicha cifra es igual al crecimiento anual promedio durante enero-octubre, pero menor al 15% promedio del año 2011.

ÍNDICES DE DESPACHOS FÍSICOS INDUSTRIALES SERIE DESESTACIONALIZADA



Fuente: CChC.

ÍNDICE DE DESPACHOS FÍSICOS INDUSTRIALES POR COMPONENTES TRIMESTRES MÓVILES



Fuente: CChC.

En cuanto al índice de ventas reales de materiales, este ha crecido sostenidamente a tasas de dos dígitos anuales en lo que va corrido del año. En efecto, entre enero y octubre la tasa de crecimiento anual promedio de la serie desestacionalizada fue de 17%. Tal como se observa en el gráfico respectivo, luego de caer bruscamente durante la crisis *sub prime*, este indicador recuperó sus niveles previos a dicho evento a fines de 2011, superándolos con creces durante este año.

Dada la moderación esperada para el crecimiento sectorial para el próximo año, estimamos que los indicadores de demanda de insumos también moderen en algo sus tasas de crecimiento y dinamismo.

ÍNDICES DE VENTAS REALES DE PROVEEDORES SERIE DESESTACIONALIZADA



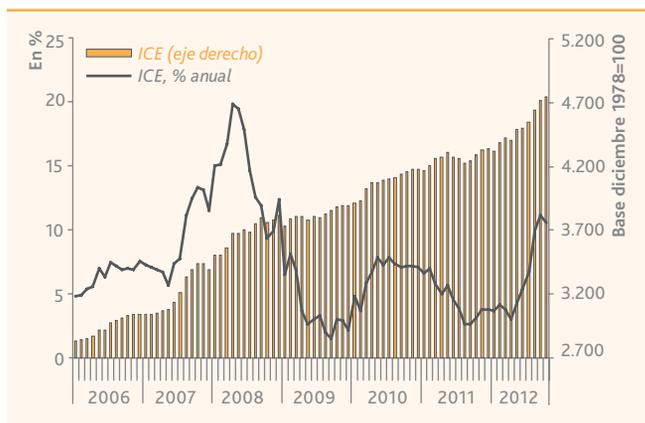
Fuente: CChC.

El consumo aparente de cemento y barras de acero entre enero y septiembre pasado aumentó 13% y 16%, respectivamente, comparado con igual periodo del año 2011. Por su parte, el índice de despachos físicos industriales y el índice de ventas reales de materiales lograron expandirse 10,6% y 8,8% anual en octubre, respectivamente (en sus series desestacionalizadas). Dada la moderación esperada para el crecimiento sectorial para el próximo año, lo más probable es que el dinamismo mostrado por los indicadores de insumos se atenúe en 2013.

Índice de Costos de Edificación (ICE)

El índice de costos de edificación ha tenido una evolución a tasas crecientes en lo que va del año. Su tasa de expansión anual pasó de 3,7% en enero a 10,7% en octubre, promediando más de 6% en todo el periodo.

EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

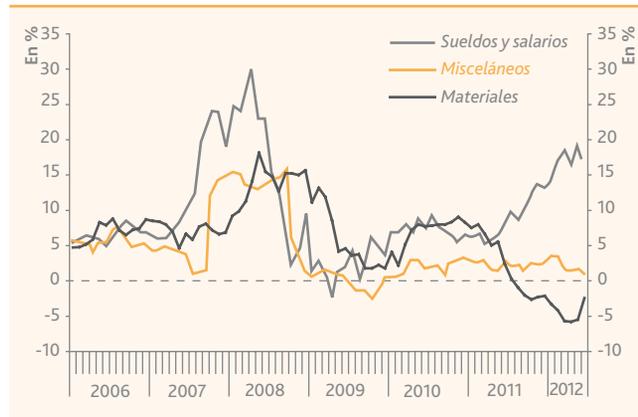


Fuente: CChC.

Cuando observamos el ICE en su clasificación por componentes, podemos notar que sueldos y salarios es el ítem que ha empujado la tendencia recién comentada. En efecto, dicho ítem pasó de un crecimiento anual cercano a 5% a mediados de 2011 a uno de 19% en octubre pasado, lo que se condice con la estrechez observada en el mercado laboral.

El índice de costos para materiales dejó de contraerse anualmente en agosto, llegando a 5% en octubre. A pesar de lo anterior, en niveles, el último dato de octubre aun es inferior al registro de mayo del año 2011. Misceláneos por su parte, ha mantenido su crecimiento en torno de 2% desde comienzos de 2010, aunque en octubre no tuvo variación anual.

ICE POR COMPONENTES VARIACIÓN ANUAL

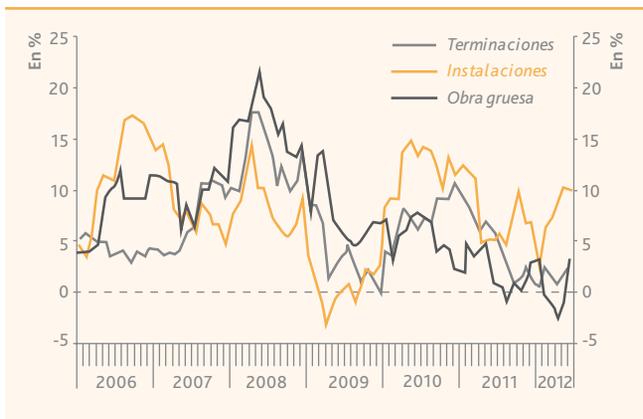


Fuente: CChC.

Por otro lado, en cuanto a las variaciones registradas en las distintas etapas de la obra que incluye este índice, se puede notar del gráfico adjunto que son los costos asociados a las instalaciones los que más aumentaron entre enero y octubre, aunque en este último mes el aumento anual fue más fuerte en el indicador de costos de obra gruesa. En octubre los crecimientos fueron de 13% para obra gruesa, 11% para instalaciones y 6% para terminaciones.

Es necesario destacar que los tres indicadores registran una aceleración en su expansión anual durante este año, impulsados por la mano de obra asociada a cada una de las etapas dado que, como vimos recientemente, los otros componentes del ICE no registran dicha tendencia. No obstante lo anterior, estimamos que esta situación no debería dominar en 2013 debido a la desaceleración esperada en la actividad sectorial particularmente en el segundo semestre del año, siendo más probable que el ritmo de expansión muestre una desaceleración durante los próximos doce meses.

ICE POR ETAPA DE LA OBRA VARIACIÓN ANUAL



Fuente: CChC.

ICE Y DESGLOCE A OCTUBRE DE 2012

	Variación anual
ICE general	10,7%
Por componente	
Materiales	4,8%
Sueldos y salarios	18,8%
Misceláneos	0,4%
Por etapa	
Obra gruesa	13,4%
Terminaciones	6,2%
Instalaciones	11,1%

Fuente: CChC.

El índice de costos de edificación (ICE) aceleró su crecimiento anual entre enero y octubre pasados, llegando a 11% y explicado en gran medida por los costos de mano de obra. Sin embargo, es esperable que dicha tendencia se suavice y se revierta para 2013, concordante con la desaceleración esperada para la actividad sectorial.

Otros indicadores internacionales de costos

En Chile más de un cuarto del consumo de acero se abastece mediante importaciones, por lo que es preciso mirar la evolución de los precios internacionales de este *commodity*. El índice de precio internacional del acero (*Cru Steel Price Index* o *CRUspi*) cayó 10,5% en un año en noviembre, tendencia que se observa desde el segundo trimestre de 2011.

Separando por planchas y barras, son las segundas las que más se abarataron en un año, conservándose el patrón observado en el *Informe* anterior.

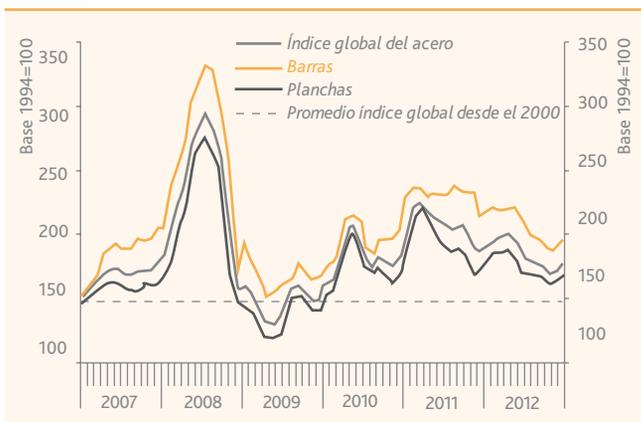
El tipo de cambio, por su parte, cayó desde 508,9 pesos por dólar promedio en noviembre del año 2011 a 480,6 pesos en noviembre pasado, lo que corresponde a una variación negativa de 5,5%. Según la Encuesta de Expectativas elaborada por el Banco Central correspondiente al mes de diciembre, dentro de dos meses la paridad se mantendrá cercana a los 480 pesos mientras que a once meses subirá a 490.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS INTERNACIONALES

	Variación anual a noviembre
Acero	
Índice global	-10,5%
Planchas de acero	-4,6%
Barras de acero	-19,2%
Tipo de cambio	-5,5%

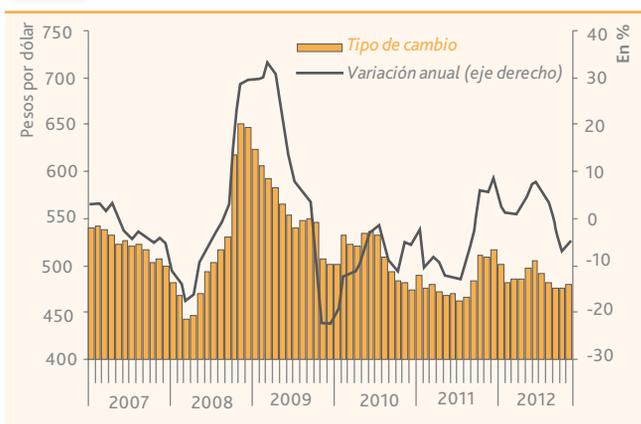
Fuente: CRU Online y Banco Central de Chile.

INDICES INTERNACIONALES DE PRECIOS DE ACERO



Último dato corresponde al promedio entre el 1 y el 7 de diciembre de 2012. Fuente: CRU Online.

EVOLUCIÓN DEL TIPO DE CAMBIO



Último dato corresponde al promedio entre el 1 y el 15 de agosto. Fuente: Banco Central de Chile.

Los precios internacionales del acero continúan registrando contracciones, anotando en noviembre -4,6% anual para las planchas de acero y -19,2% anual para las barras. El tipo de cambio también se ha contraído en los últimos seis meses, aunque a once meses se espera un alza de cerca de 2%.

3.2. Mercado Laboral del sector construcción

Empleo y proyecciones

Entre enero y octubre de 2012, la fuerza laboral de la construcción –es decir, la oferta de trabajo– se expandió a una tasa anual promedio de 1,2%, lo que se compara negativamente con el promedio histórico de 3,3% anual, no obstante es la misma tasa de crecimiento que anotó la fuerza de trabajo a nivel nacional. Sin embargo, en los últimos tres meses se registró una aceleración, pasando desde una contracción hasta un incremento de 4,1% en octubre pasado.

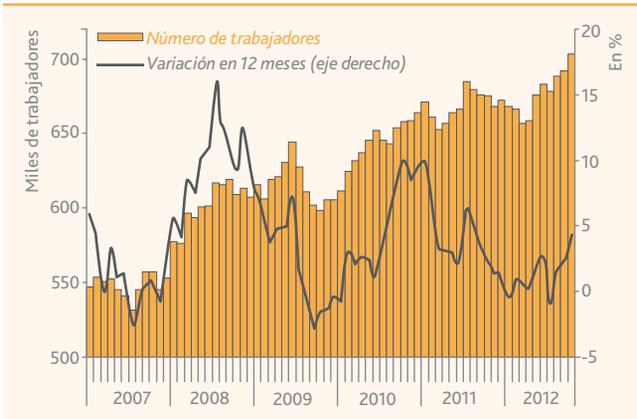
La favorable evolución de las remuneraciones para los trabajadores de la construcción (como veremos en la próxima sección) aumentan el atractivo por emplearse en este sector, por lo que es probable que la fuerza laboral al menos continúe creciendo en el mediano plazo.

En cuanto a la evolución del empleo sectorial, este aumentó entre enero y octubre a una tasa anual promedio de 2,4%, superior al 2% nacional, aunque menor a su promedio histórico de 3,7%. Al igual que la fuerza laboral, el empleo aceleró su crecimiento anual desde agosto, para llegar en octubre a expandirse 4,3%.

En particular, el nivel de empleo pasó de 617,9 miles de personas en enero a 640,8 miles de empleados en octubre pasado. Lo anterior supone un crecimiento de 8,4% del empleo nacional, proporción que aumentó desde 8,1% a comienzos de año y desde 7,1% en octubre del año 2002, es decir, diez años atrás. Lo anterior refleja que el sector ha ido ganando peso en la economía en términos de empleo, ocupando en la actualidad el cuarto puesto después de Comercio (19,6%), Industrias manufactureras (11,9%) y Agricultura, caza, ganadería y silvicultura (9,1%).

FUERZA DE TRABAJO SECTOR CONSTRUCCIÓN

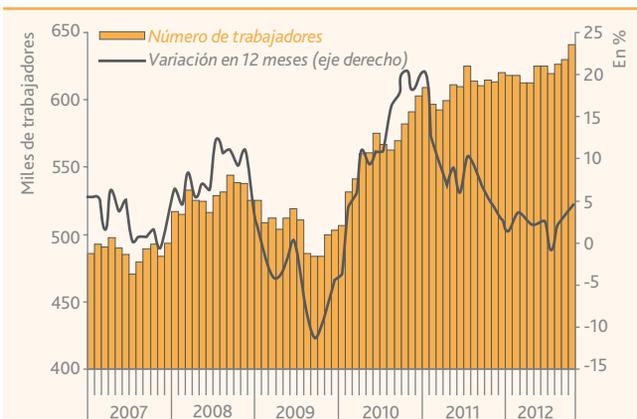
NÚMERO DE TRABAJADORES Y VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: INE.

OCUPACIÓN SECTOR CONSTRUCCIÓN

SERIE ORIGINAL Y VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: INE.

Durante 2012 tanto la fuerza laboral como el empleo desaceleraron su ritmo de expansión anual, logrando en promedio menores crecimientos que los registros históricos. Sin embargo, desde agosto parece haber un quiebre de tendencia, llegando dichas series en niveles a máximos históricos.

En cuanto a la tasa de desempleo, esta se ubicó en marzo en un mínimo histórico de 6,7% de la fuerza laboral. De igual manera, el promedio en lo que va corrido del año es de 8% (7,9% desestacionalizada), cifra que constituye el menor registro anual de la serie y es significativamente menor al promedio histórico de 14,1%. En lo más reciente, la tasa se ha mantenido en 8,9% desde agosto. Dichos resultados reflejan el alto dinamismo experimentado por el sector en los últimos meses.

TASA DE DESEMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



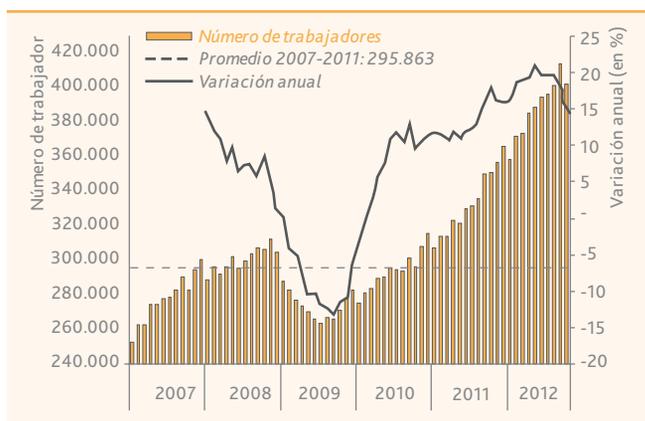
Fuente: CChC en base a información del INE.

En cuanto a la calidad del empleo, según las cifras del INE poco menos del 70,8% de los trabajadores del sector es dependiente (453.538 a septiembre), proporción similar a la observada a nivel nacional. De ellos, 82% tiene contrato escrito (371.547 personas) y el restante 18% tiene un acuerdo de palabra (proporción mayor al total nacional, de 15,7%).

La cifra de trabajadores dependientes en la construcción con contrato escrito del INE es algo mayor a la reportada por la Mutual de Seguridad, la cual estimó que 402.355 trabajadores estaban afiliados a septiembre (es decir, tienen contrato escrito).

En cuanto a la evolución de la afiliación a dicha institución, desde fines de 2010 esta aumenta a tasas por sobre el 10% anual, acelerándose hasta más de 20% a mediados de este año y descendiendo hasta 15% en octubre pasado.

EMPLEADO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN AFILIADOS A LA MUTUAL DE SEGURIDAD



Fuente: Mutual de Seguridad C.Ch.C.

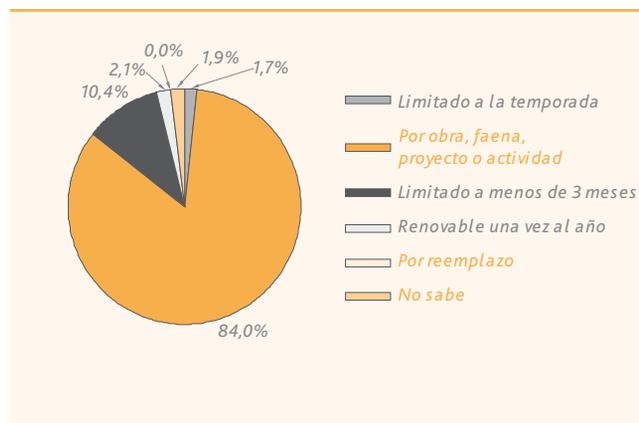
Según las cifras del INE, al trimestre móvil agosto-octubre del presente año, entre los trabajadores dependientes 65% tiene contrato definido y el 35% restante tiene contrato indefinido. A nivel nacional dicha relación es prácticamente inversa²³, siendo que la mayoría de los empleados dependientes cuentan con un contrato a plazo indefinido, lo que en definitiva permite una mayor estabilidad laboral. Del total de trabajadores dependientes de la construcción con contrato definido, la gran mayoría trabaja con contrato por obra, faena, proyecto o actividad (84%)²⁴.

Nuestra proyección indica que la tasa de desempleo promedio del sector construcción se situará en torno a 8,7% en 2013, alza se explica por la desaceleración que experimentará el sector el próximo año.

23. Específicamente, 72% de los empleados dependientes cuentan con un contrato indefinido y el restante 28% con un contrato definido.

24. Las otras posibilidades son: limitado a la temporada, limitado a menos de tres meses, renovable una vez al año o por reemplazo.

TRABAJADORES DEPENDIENTES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SEGÚN TIPO DE CONTRATO TRIMESTRE AGOSTO-OCTUBRE 2012



Fuente: C.Ch.C. en base a información del INE.

A partir de los antecedentes expuestos y dada la desaceleración esperada para la actividad sectorial en 2013²⁵, proyectamos que el desempleo pasará de un promedio anual de 8%²⁶ este año a un promedio anual de 8,7% el próximo.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DESEMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC.

Nota: Se exhiben los intervalos al 50% y 95% de confianza, respectivamente.

25. Ver Capítulo 6.

26. Este promedio es considerando los trimestres móviles enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre y octubre-diciembre.

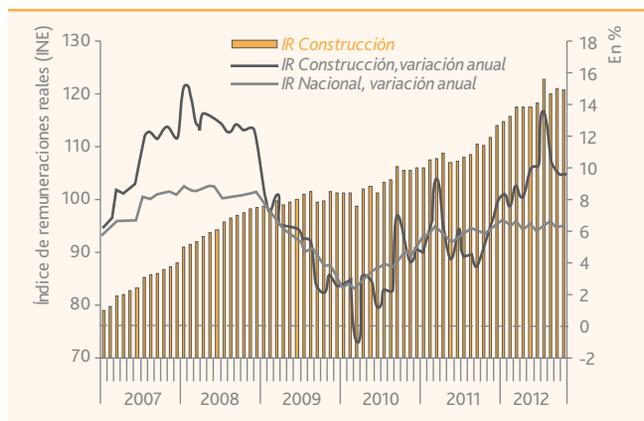
Remuneraciones y costo de mano de obra²⁷

Según la información del INE, las remuneraciones por hora en el sector construcción experimentaron una fuerte aceleración desde fines de 2011, sobrepasando con creces los aumentos anuales exhibidos a nivel nacional, tal como se ilustra en el gráfico respectivo.

En efecto, el promedio de crecimiento anual entre enero y octubre pasados fue de 9,6% para el sector construcción, mientras que a nivel nacional dicho incremento fue de 6,3%.

La desaceleración en los últimos tres meses que se observa en el gráfico coincide con la aceleración comentada previamente por la fuerza laboral, por lo que dicho aumento en la cantidad de personas disponibles para trabajar en el sector habría tenido efecto en la evolución de los salarios a nivel agregado.

REMUNERACIONES NOMINALES POR HORA EN LA CONSTRUCCION VARIACION EN 12 MESES E INDICE

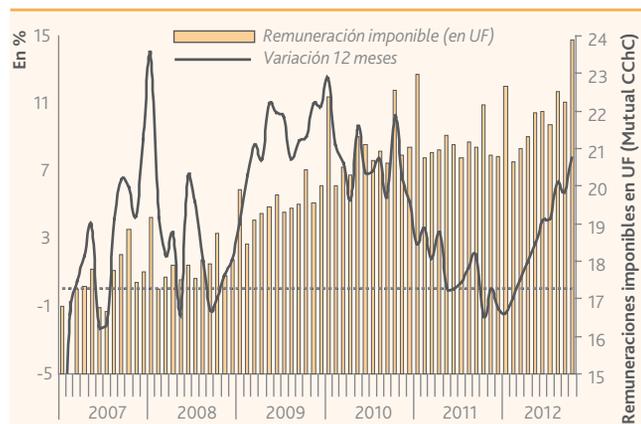


Fuente: C.Ch.C. en base a información del INE.

En tanto, las remuneraciones medidas a través de la información de la Mutual CChC²⁸ –expresadas en UF, por tanto “reales” – reportan una variación anual promedio en lo que

va corrido del año de 3,1%, y de 7,8% en octubre pasado. Al igual que la información del INE, las remuneraciones muestran una tendencia a la aceleración desde fines de 2011, sin embargo, en las cifras de la Mutual no se observa el apaciguamiento del crecimiento en los últimos meses. En parte,

REMUNERACIONES REALES IMPONIBLES EN LA CONSTRUCCION VARIACION EN 12 MESES Y REMUNERACIONES EN UF



Fuente: Mutual de Seguridad C.Ch.C.

dicha diferencia se debe a que la inflación ha caído en términos a anuales desde 4,4% a comienzos de año hasta 2,1% en noviembre.

Respecto de los montos de las remuneraciones del sector, y de acuerdo a la información de la Superintendencia de Pensiones –que reflejan los ingresos de los trabajadores asalariados–, las remuneraciones imponibles alcanzaron un promedio de \$ 516.538 en septiembre pasado, lo que representa un aumento de 2,4% con respecto al dato de junio, y de 12% respecto a septiembre del año 2011. Cabe notar que sectores con niveles salariales similares, como Pesca y Comercio, presentaron crecimientos anuales de 14,4% y 7,6%, respectivamente.

27. Ver definiciones en el Glosario.

28. Las cifras de la Mutual CChC representan a poco más del 50% de los trabajadores reportados por el INE, y da cuenta de empleos asociados a mayor formalidad.

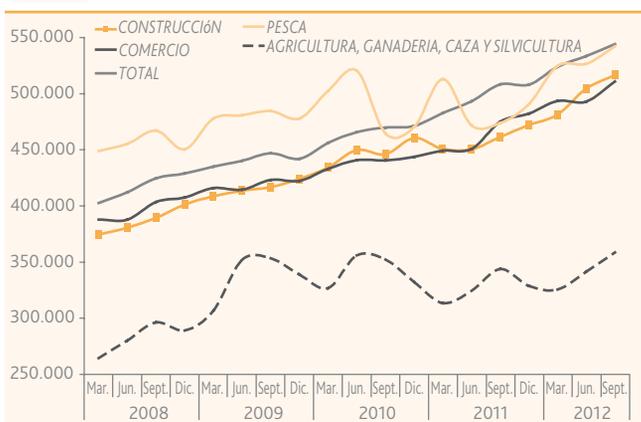
INGRESO IMPONIBLE PROMEDIO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA
TERCER TRIMESTRE 2012 (EN PESOS)

Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	358.685
Pesca	542.067
Explotación de minas y canteras	1.108.687
Industria manufacturera	566.944
Electricidad, gas y agua	879.085
Construcción	516.538
Comercio	510.967
Hoteles y restaurantes	343.178
Transporte, almacenaje y comunicaciones	547.078
Intermediación financiera	919.452
Act. inmobiliarias, empresariales y de alquiler	555.204
Adm. pública y defensa; seg. social obligatoria	644.709
Enseñanza	699.905
Servicios sociales y de salud	622.172
Servicios comunitarios, sociales y personales	450.754
Organismos extraterritoriales	871.376
Promedio	544.225

Fuente: CChC en base a información de la Superintendencia de Pensiones.

Desde el año 2008 el ingreso imponible promedio de los trabajadores asalariados del sector Construcción sigue una evolución similar a la de los empleados del rubro Comercio. En particular, desde el segundo trimestre de este año Construcción tiene salarios levemente mayores, situación que se mantuvo en septiembre.

EVOLUCIÓN DEL INGRESO IMPONIBLE PROMEDIO EN (PESOS) POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

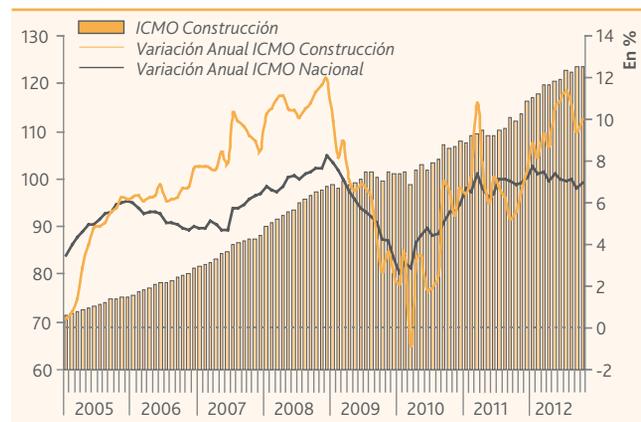


Fuente: CChC en base a información de la Superintendencia de Pensiones.

En tanto, el índice de costo de mano de obra –que aproxima el costo total de los recursos humanos al sumar costos salariales con costos no salariales– exhibe una evolución similar al índice de remuneraciones, respecto a lo que ocurre a nivel nacional. El ICMO para la construcción se aceleró desde tasas cercanas a 5% anual a fines de 2011 llegando a aumentar 11,4% en julio pasado, para luego bajar a 10% en octubre.

El promedio de crecimiento anual en lo que va corrido de este año fue de 9,8% para la Construcción y de 7,2% a nivel país, manteniendo este último su variación anual relativamente estable en torno a 7% desde el año 2011.

COSTO DE MANO DE OBRA EN CONSTRUCCIÓN
VARIACIÓN EN 12 MESES E ÍNDICE



Fuente: CChC en base a información del INE.

Dada la desaceleración esperada para la actividad de la construcción a nivel agregado para el próximo año, lo que se reflejará en una ralentización de la tasa de crecimiento de la demanda por trabajo, esperamos una estabilización en el ritmo de crecimiento de las remuneraciones y con ello de los costos laborales.

Durante 2012 el avance de las remuneraciones sectoriales ha sido significativamente mayor al índice nacional. Sin embargo, estimamos que la desaceleración esperada en la actividad agregada para la construcción en 2013 incidirá en la estabilización del ritmo de crecimiento de las remuneraciones.

4. VIVIENDA

4.1 Permisos de edificación

Durante el tercer trimestre de 2012, los permisos de edificación alcanzaron los 3,7 millones de metros cuadrados autorizados. Esto supone un avance de 8,1% con respecto al mismo periodo de 2011, debido a una base de comparación menos exigente en aquel trimestre. Sin embargo, en el acumulado de los primeros nueve meses del año, la superficie total autorizada registra un leve rezago de 1,6% en comparación con el año anterior. No obstante, en lo que llevamos del año se han superado los 11 millones de metros cuadrados, algo que solo había ocurrido en 2011 y 2008, años en que las perspectivas del sector fueron muy positivas.

Esta evolución favorable en los permisos de construcción ha estado motivada por el avance observado en la Región Metropolitana, que presenta un aumento de 13,8% en superficie autorizada en los primeros nueve meses del año, superando los 4,8 millones de metros cuadrados en dicho periodo. Esto se compara muy favorablemente con las cifras acumuladas de los tres años anteriores (apenas 4 millones), aunque se sitúa con cierto rezago frente a los más de 5 millones de metros cuadrados alcanzados en los años más prósperos del sector (entre 2006 y 2008).

Mientras tanto, en el resto de las regiones la superficie autorizada durante los tres primeros cuartos del año presenta un retroceso de 10,4% en comparación con el año anterior. Esta cifra resulta engañosa, pues en lo que va del año se han superado los 6,5 millones de metros cuadrados autorizados, lo cual es muy superior a lo registrado entre 1992 y 2010 (el máximo se alcanzó en 2005, con 5,8 millones de metros cuadrados aprobados). Por tanto, la dinámica de los permisos de construcción es igualmente positiva en regiones, pero se ve perjudicada por una base de comparación muy exigente en 2011.

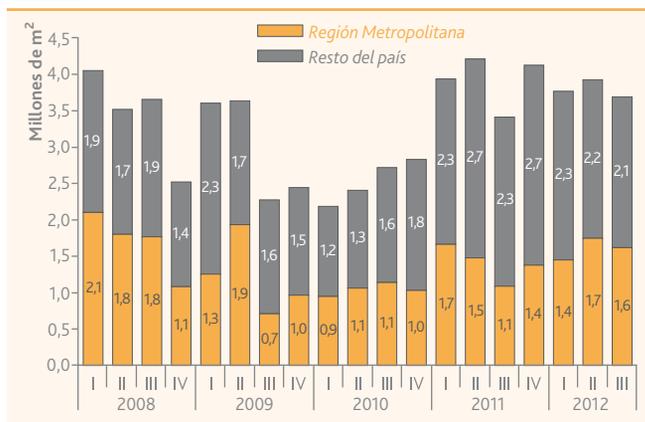
Los fundamentos que explican esta evolución en los permisos de edificación se encuentran en la buena marcha de la economía, junto con expectativas empresariales positivas durante todo el año. En efecto, a pesar de que la coyuntura internacional se caracterizó por el lento avance de la recuperación, e incluso entrada en recesión, de las principales economías mundiales, en Chile los indicadores de actividad económica han mostrado resultados positivos a lo largo del año, evitando por el momento cualquier síntoma de contagio e incidiendo en que la confianza empresarial se mantenga elevada.

En coherencia con la evolución reciente de los permisos de edificación, estimamos que el año 2012 finalizará con una cifra total en torno a 15 millones de metros cuadrados autorizados. Esto supondría 3,5% menos que en 2011, pero se constituiría como el segundo mayor nivel observado en los últimos veinte años. Esta proyección implica un avance de 9% en la Región Metropolitana, que superaría los 6 millones de metros cuadrados en el año, frente a un descenso de 11% en el resto de regiones, que alcanzarían los 9 millones de metros cuadrados.

En 2013, asumiendo un escenario con cierto riesgo de desaceleración económica y la posibilidad de que la aprobación de permisos de edificación se vuelva más restrictiva, se estima que se alcanzarían los 13 millones de metros cuadrados en el año, lo que supondría un retroceso de 11,4% con respecto a 2012. Tanto en la Región Metropolitana como en el resto de regiones se observaría menor cantidad de superficie aprobada que en 2012. A pesar de ello, los permisos se encontrarían alineados con su promedio histórico.

La superficie total autorizada para construir en los primeros nueve meses del año superó los 11,3 millones de metros cuadrados. A pesar de ser 1,6% inferior al registro de 2011, se sitúa como la segunda mayor cifra desde 1992.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE TOTAL
MILLONES DE METROS CUADRADOS



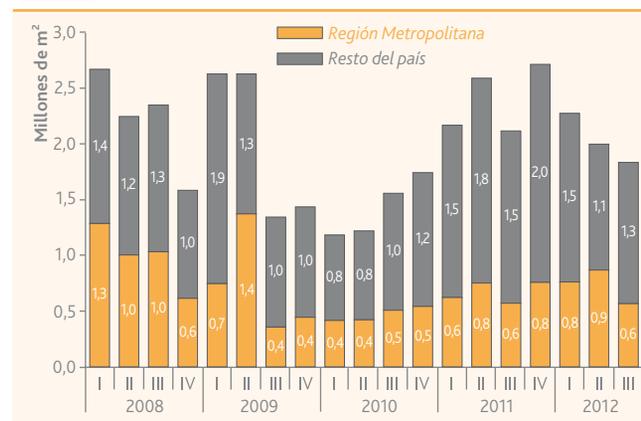
Fuente: CChC a partir de información del INE.

de tal manera que se alcanzaron 6 millones de metros cuadrados, que representa el nivel más bajo desde el año 2002 (con la excepción de 2010, que estuvo fuertemente afectado por la crisis económica y el terremoto).

En la Región Metropolitana, la superficie para edificación de viviendas acumulada a septiembre anotó un importante avance de 12,8% frente al registro de 2011. Se alcanzaron los 2,2 millones de metros cuadrados, lo cual se compara muy favorablemente con los años 2011 y 2010, pero se sitúa por debajo de los más de 3 millones de metros cuadrados autorizados entre 2005 y 2008. En el resto de regiones, durante los nueve primeros meses del año se aprobaron 3,9 millones de metros cuadrados para construir viviendas, lo cual representa un descenso de 20,6% en comparación con 2011, debido a que en dicho periodo se alcanzó un nivel máximo de casi 5 millones de metros cuadrados. Aún así, la superficie acumulada en lo que va de 2012 está en línea con los registros de años positivos para el sector.

En la categoría *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros* se concentraron los mayores avances en términos de superficie aprobada, situación generalizada tanto en la

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE VIVIENDA
MILLONES DE METROS CUADRADOS



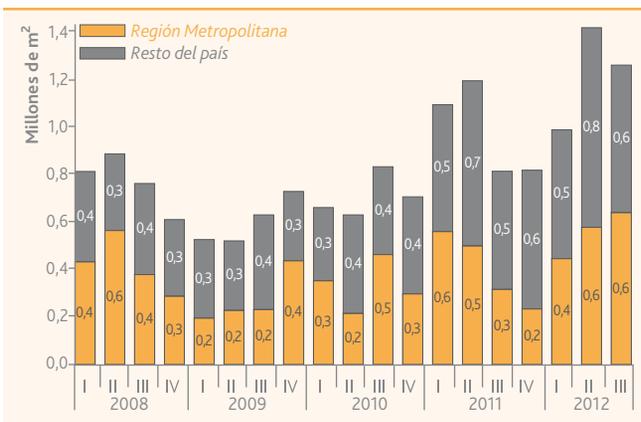
Fuente: CChC a partir de información del INE.

Al desagregar la superficie autorizada según destino, se observa que la categoría habitacional perdió participación a lo largo del año, hasta alcanzar un mínimo histórico en el tercer trimestre. En efecto, en dicho periodo de tiempo, la participación de los permisos para vivienda se ubicó por debajo del 50% por primera vez desde 1992. De esta manera, en el acumulado del año el peso del destino habitacional se redujo hasta 53,7%, su nivel más reducido de los últimos veinte años. Dentro de la categoría no habitacional, fue el destino *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros* el que mayor avance presentó durante el año, al aumentar su participación hasta 31,7% del total de superficie aprobada. Este porcentaje marca un máximo histórico en el peso de dicha categoría desde 1992. Por otra parte, el destino *Servicios* mantuvo una participación similar a la de los últimos años.

Los permisos para edificación de viviendas registraron durante el tercer trimestre del año un descenso de 13,3% en comparación con el mismo periodo de 2011. La superficie aprobada alcanzó los 1,8 millones de metros cuadrados, lo que se constituye como la cifra más reducida de los últimos seis trimestres. Análogamente, en el acumulado de los nueve primeros meses del año registra un rezago de 11,1%,

Región Metropolitana como en el resto de regiones del país. A nivel nacional, durante el tercer trimestre del año se aprobaron más de 1,2 millones de metros cuadrados, lo que representa un aumento de 55% con respecto al mismo trimestre de 2011. En el acumulado de los nueve primeros meses del año, se alcanzaron 3,6 millones de metros cuadrados, lo que implica una expansión de 18,2% con respecto a 2011. Esta cifra representa un máximo histórico desde 1992, situándose muy por encima del promedio de 2 millones de metros cuadrados aprobados al tercer trimestre en los últimos veinte años. Tanto en la Región Metropolitana como en el resto de regiones, la superficie acumulada en los nueve primeros meses del año marcó un nivel máximo en la serie, lo cual representó avances anuales de 20,9% en el primer caso y de 16,1% en el segundo.

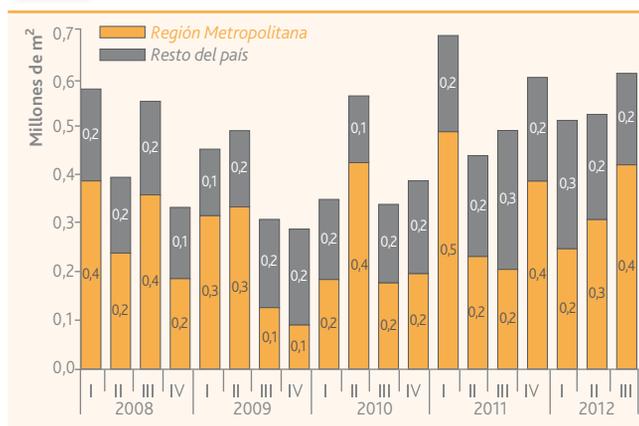
PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE INDUSTRIA, COMERCIO Y EST. FINANCIEROS
MILLONES DE METROS CUADRADOS



Fuente: CChC a partir de información del INE.

En la categoría *Servicios* también se observaron avances durante el año, aunque más modestos. Así, los 0,6 millones de metros cuadrados aprobados durante el tercer trimestre representaron un avance de 24% con respecto al mismo periodo de 2011. La superficie acumulada en los primeros nueve meses del año superó los 1,6 millones de metros cuadrados, lo que representa la segunda cifra más alta de los últimos veinte años y señala una expansión de 1,8% con respecto al año anterior. Tanto en la Región Metropolitana como en el resto de regiones, la superficie acumulada al tercer trimestre de 2012 marcó niveles históricamente elevados, en línea con lo observado en 2011. De esta manera, las variaciones anuales fueron de 5,5% para la Región Metropolitana y de -3,3% para el resto de regiones.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE SERVICIOS
MILLONES DE METROS CUADRADOS



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Como ya se mencionó, se observaron comportamientos diferentes entre la Región Metropolitana y el resto de regiones en las distintas categorías de los permisos de edificación. Así, en el destino habitacional se registró una dinámica positiva en la Región Metropolitana, frente al mal desempeño del resto de regiones. Esto fue debido a que la base de comparación en 2011 resultó mucho más exigente en regiones, ya que en comparación con el promedio histórico se observaron importantes avances. Por otra parte, el destino no habitacional fue el que exhibió mejor desempeño tanto en la Región Metropolitana como en el resto del país. El impulso provino fundamentalmente de la categoría *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros*, ubicándose muy por encima de su promedio histórico. En la categoría *Servicios* los avances fueron más moderados y se concentraron principalmente en la Región Metropolitana.

Analizando la superficie total autorizada según región, se observa que solo tres regiones (Bio Bio, Los Lagos y Aysén) presentan rezagos tanto en la comparación con 2011 como

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN DESTINO

Destino de la edificación	Acumulado a septiembre de 2012								
	% Variación anualizada			Miles de viviendas/m ²			Promedio histórico		
	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País	RM	Regiones	País
Vivienda (unidades)	-1,5%	-28,8%	-21,4%	26,9	52,7	79,6	37,5	57,6	95,1
Vivienda (superficie)	12,8%	-20,6%	-11,1%	2.197	3.912	6.108	2.655	3.320	5.975
Industria, comercio y est.fin.	20,9%	16,1%	18,2%	1.634	1.973	3.607	978	1.026	2.005
Servicios	5,5%	-3,3%	1,8%	982	674	1.656	518	433	952
Edif. no habitacional	14,6%	10,4%	12,5%	2.616	2.646	5.263	1.497	1.460	2.956
Total edificación	13,8%	-10,4%	-1,6%	4.813	6.558	11.371	4.152	4.780	8.931

Fuente: CChC a partir de información del INE

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN REGIÓN

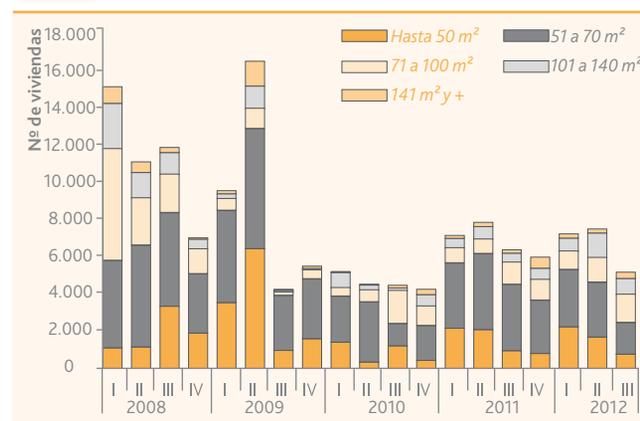
Acumulado a septiembre de 2012			
Región	Miles de m ²	Variación Anual	Promedio desde 2008
I	386	23,0%	258
II	591	13,0%	432
III	449	-8,1%	254
IV	499	42,4%	335
V	1.001	-8,0%	957
VI	599	-5,5%	532
VII	884	5,5%	572
VIII	1.137	-40,3%	1.223
IX	373	-16,5%	348
X	316	-15,9%	413
XI	42	-59,2%	68
XII	85	76,7%	65
RM	4.813	13,8%	4.235
XIV	155	-16,6%	141
XV	40	80,1%	65
Total	11.371	-1,6%	9.896

Fuente: CChC a partir de información del INE.

Las dinámicas regionales fueron positivas durante los nueve primeros meses del año, de tal manera que tanto la Región Metropolitana como el resto de regiones se encuentran en niveles superiores a sus promedios históricos.

En el Gran Santiago, los permisos de edificación de obras nuevas registraron un retroceso de 18,9% en el tercer trimestre, acumulando así un rezago de 6,9% en el acumulado a septiembre. Esto estuvo motivado por el mal desempeño observado en los tramos de superficie inferiores: "Hasta 50 m²" anotó un descenso de 9,5% en los nueve primeros meses del año, mientras que "51 a 70 m²" registró una caída de 31% con respecto al año anterior. Por el contrario, los tramos superiores (unidades de más de 70 metros

PERMISOS APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO POR TRAMO DE SUPERFICIE

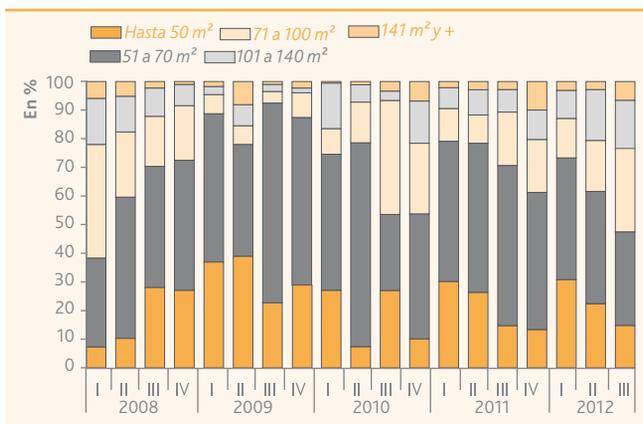


Fuente: CChC a partir de información del INE.

frente a su promedio de los últimos años. Esto pone de manifiesto que la evolución de los permisos de construcción ha sido, en general, favorable durante el presente año. Además, muchas de las regiones registraron durante 2011 niveles máximos en la aprobación de permisos de edificación, lo que implica que la base de comparación es más exigente y por tanto las variaciones anuales son, en algunos casos, negativas.

cuadrados) acumulan en conjunto un avance de 48,7%. Por tanto, a lo largo del año se observó mayor participación de viviendas de tamaño superior, que pasaron a concentrar 53% del total de obras nuevas en el Gran Santiago.

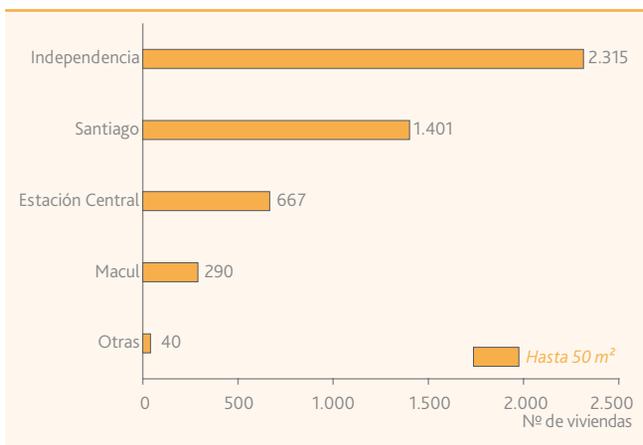
**PERMISOS APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
POR TRAMO DE SUPERFICIE**



Fuente: CChC a partir de información del INE.

De acuerdo a la distribución geográfica de los permisos de edificación de obras nuevas en el Gran Santiago, se observa una elevada dispersión geográfica según tramos de superficie. De esta manera, en el tramo inferior, correspondiente a viviendas de superficie inferior a 50 m², los permisos acumulados a septiembre se concentraron en cuatro comunas: Independencia, Santiago, Estación Central y Macul.

**PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012**

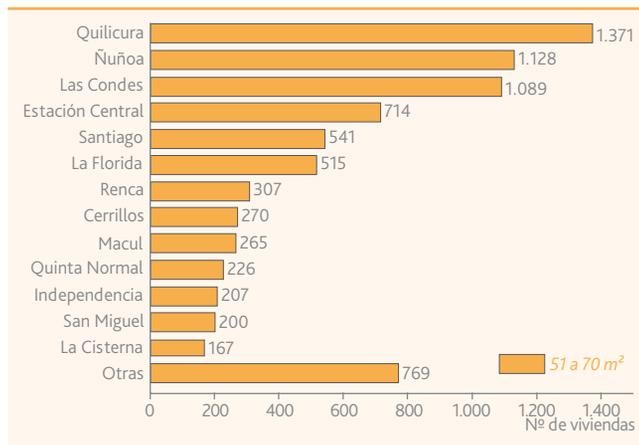


Fuente: CChc a partir de información del INE.

Esta concentración tendría su fundamento en la normativa acerca de la superficie mínima de las viviendas, siendo estas comunas las que presentan una regulación menos restrictiva en este aspecto.

En el tramo de superficie entre 51 y 70 m² los permisos de edificación presentaron menor concentración geográfica durante los primeros nueve meses del año. Aún así, solo cuatro comunas (Quilicura, Ñuñoa Las Condes y Estación Central) acumularon más de la mitad (55%) de las viviendas autorizadas en este tramo. Con respecto al mismo periodo de 2011, destaca la pérdida de participación de comunas como Santiago, Puente Alto, Renca, Quinta Normal, La Florida y Pudahuel.

**PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012**

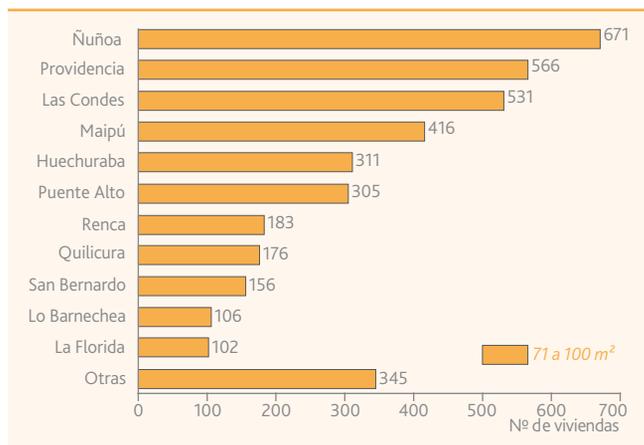


Fuente: CChC a partir de información del INE.

Con respecto a las viviendas con superficie entre 71 y 100 m², cinco comunas concentraron casi dos tercios (64,5%) de las viviendas autorizadas: Ñuñoa, Providencia, Las Condes, Maipú y Huechuraba. En comparación con 2011, destaca la pérdida de participación de comunas como Pudahuel, Cerrillos y Santiago.

En el tramo de superficie entre 101 y 140 m² se observó igualmente una fuerte concentración geográfica, pues cuatro comunas acumulan dos tercios del total de viviendas autorizadas: Las Condes, Peñalolén, Vitacura y Huechuraba. Además, Maipú y La Florida concentraron 11% y 5,4%,

**PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012**

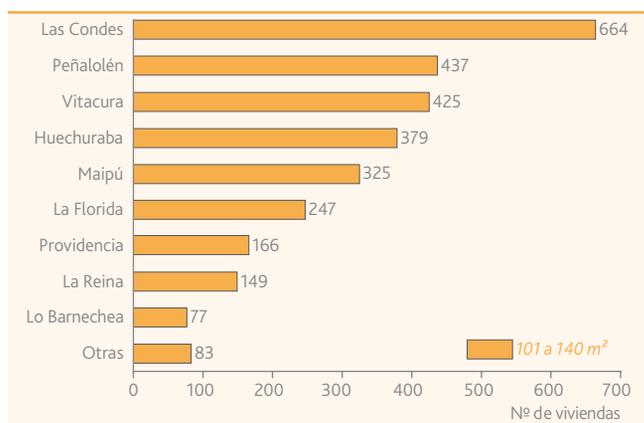


Fuente: CChC a partir de información del INE.

respectivamente, de los permisos de edificación en los tres primeros cuartos del año. En comparación con igual periodo de 2011, se observó menor participación de Quilicura en este tramo de superficie.

Finalmente, en el tramo de superficie superior (más de 140 m²) tres comunas concentran 75% de los permisos emitidos a septiembre: Las Condes, Lo Barnechea y Peñalolén, mientras que La Reina y Vitacura acumulan 8,3% y 6,5%, respectivamente. Esta situación es muy similar a la observada en 2011, pues estas mismas comunas concentraban casi la totalidad de las viviendas autorizadas en este tramo.

**PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012**

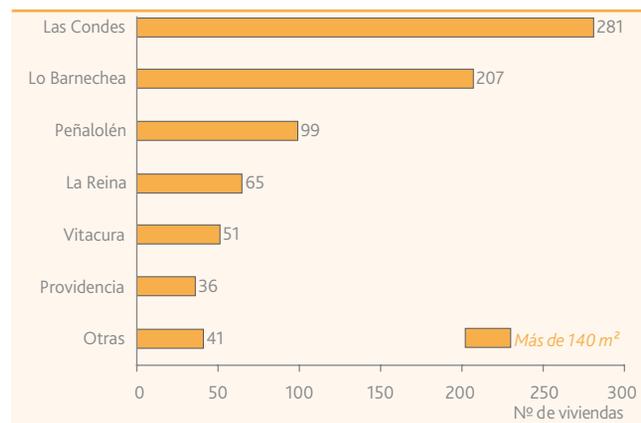


Fuente: CChC a partir de información del INE.

En resumen, durante los primeros nueve meses de 2012, los permisos de edificación de obras nuevas aprobados en el Gran Santiago se concentraron en ocho comunas, las cuales acumulan dos tercios (67,5%) de la demanda de permisos de construcción. Entre estas destacan las comunas de la zona norte (Independencia, Quilicura, Huechuraba y Renca) que concentraron 27% de la demanda, así como las de la zona oriente (Las Condes, Ñuñoa, Providencia, Vitacura y Lo Barnechea) con un peso conjunto de 30%. Sigue siendo relevante la participación de Estación Central, que concentró 7% de las viviendas autorizadas, así como la de Santiago Centro, con una participación de 10%.

En comparación con el mismo periodo de 2011, destaca en primer lugar el avance observado en la zona norte del Gran Santiago, especialmente en Independencia y Quilicura. En las comunas del oriente también se observaron importantes avances, especialmente en Las Condes y Providencia. Por el contrario, las comunas de la zona poniente (Quinta Normal

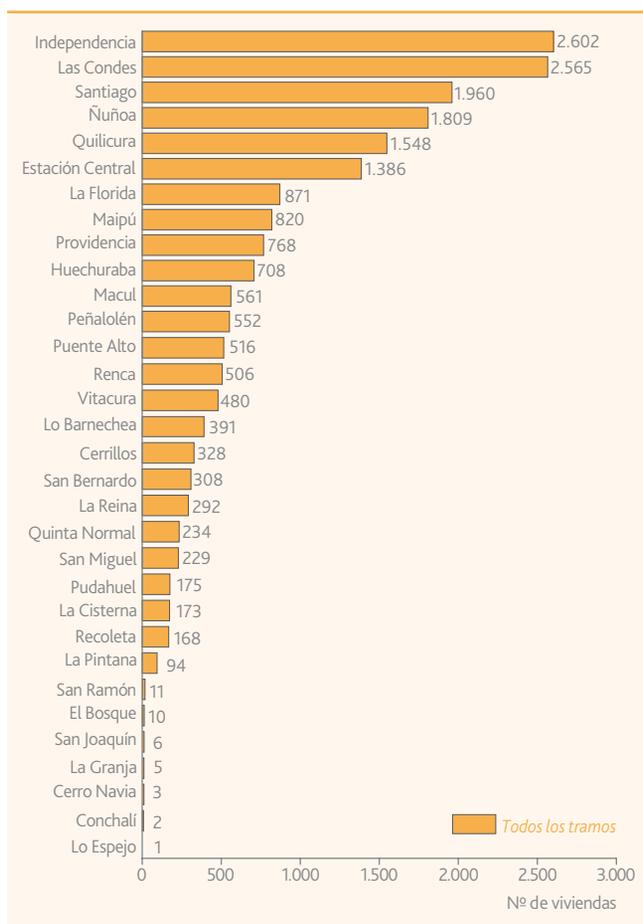
**PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012**



Fuente: CChC a partir de información del INE.

A lo largo del año la demanda por permisos de edificación de obras nuevas se concentró en las comunas del norte y oriente del Gran Santiago. Por el contrario, las comunas del poniente y del sur concentraron menos unidades autorizadas que en 2011

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2012



Fuente: CChC a partir de información del INE.

ya y Pudahuel), así como las de la zona sur (Puente Alto, La Cisterna, La Granja) registraron significativas disminuciones en el número de unidades autorizadas según los permisos de edificación.

4.2 Mercado inmobiliario

Durante todo 2012 la demanda por vivienda nueva mostró una fuerte dinámica, de tal manera que este año se han alcanzado niveles máximos en las ventas inmobiliarias tanto en regiones como en el Gran Santiago. A nivel nacional, la demanda por vivienda presentó un avance de 24% en el acumulado al tercer trimestre y se espera que termine el año con una expansión de 18%. La dinámica será más fuerte

en el Gran Santiago que en regiones, pues en el primer caso la demanda acumulada a septiembre representó 32% más que en 2011 y se estima que concluirá el año con un avance de 24%. En el resto de regiones, las ventas acumuladas al tercer trimestre fueron 16% superiores a las de 2011 y se espera que 2012 registre una expansión de 12%.

Esta dinámica favorable por el lado de la demanda ha ido acompañada de una evolución regresiva por el lado de la oferta, lo cual ha tenido dos efectos importantes en el sector inmobiliario. En primer lugar, la velocidad de ventas ha registrado niveles mínimos durante 2012, de tal manera que se requieren menos de 15 y 7 meses para agotar el *stock* de departamentos y casas respectivamente. En segundo lugar, en los dos últimos trimestres se han observado alzas de precios que superan los incrementos promediados durante los años precedentes; no obstante, estas subidas no han sido generalizadas, sino que se han concentrado en segmentos determinados del mercado inmobiliario.

Existen diversos fundamentos económicos que explican la evolución positiva en la venta de viviendas y el alza de los precios. Por el lado de la demanda, durante todo el año se ha visto creación de empleo en la categoría de asalariados y aumento de los ingresos reales. Además, la confianza de los consumidores se mantuvo en zona optimista durante el último trimestre. Por el lado de la oferta, los empresarios mantienen expectativas positivas, a pesar de que se aprecian mayores costos para el sector. En cuanto al financiamiento, las condiciones de acceso al crédito se mantuvieron estables durante todo el año, con una tasa por debajo de su promedio histórico, y sin que se evidencie mayor restricción crediticia en el segmento hipotecario.

Mercado inmobiliario nacional

A nivel nacional, el mercado inmobiliario residencial mostró excelentes resultados durante el segundo y tercer cuarto del año. Así, en este último periodo la venta de viviendas registró una expansión anual de 22%, la cual se descompone en avances de 34% y 6% para departamentos y casas,

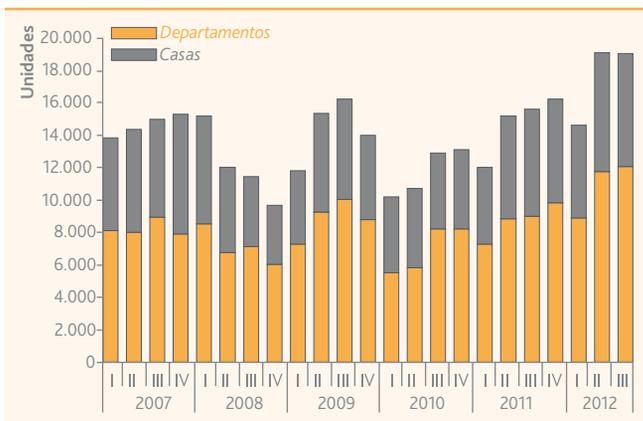
respectivamente. De esta manera, la comercialización de departamentos alcanzó al 63% de las unidades vendidas entre julio y septiembre, lo que representa una de las participaciones más elevadas de los últimos cinco años.

En términos acumulados, las viviendas vendidas durante los nueve primeros meses del año representan 24% más que en 2011. De nuevo, se observa mayor avance en el mercado de departamentos que en casas, con aumentos de 29% en el primero y 16% en el segundo.

Teniendo en cuenta que durante los dos últimos trimestres se alcanzaron las 19.000 unidades vendidas a nivel nacional, y descontando el efecto estacional que acontece durante el último cuarto del año, se espera que la demanda por vivienda se mantenga en niveles elevados al finalizar 2012. De este modo, la cifra del próximo trimestre fluctuaría en torno a las 17.000 unidades, lo que supondría 4% más que en el mismo periodo de 2011. Así, el año cerraría con cerca de 70.000 viviendas comercializadas, representando un aumento de 18% con respecto a 2011.

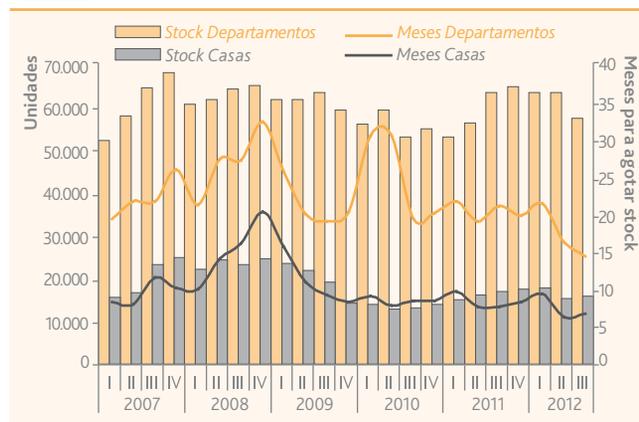
Por el lado de la oferta, durante el tercer trimestre del año se observó una significativa disminución en el *stock* de viviendas disponibles, con lo cual la oferta se situó en torno a 73.000 unidades. El mencionado descenso en el *stock* (-9% con respecto al mismo trimestre de 2011) es el primero que ocurre en los últimos seis trimestres y está

VENTA DE VIVIENDAS NACIONAL



Fuente: CChC.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS NACIONAL



Fuente: CChC.

fundamentando en los retrocesos observados tanto en departamentos (-10% en un año) como en casas (-7%). En este último caso, la desaceleración en el ritmo de avance de la oferta se hizo evidente durante el segundo trimestre del año, al registrar una variación negativa de 6% anual.

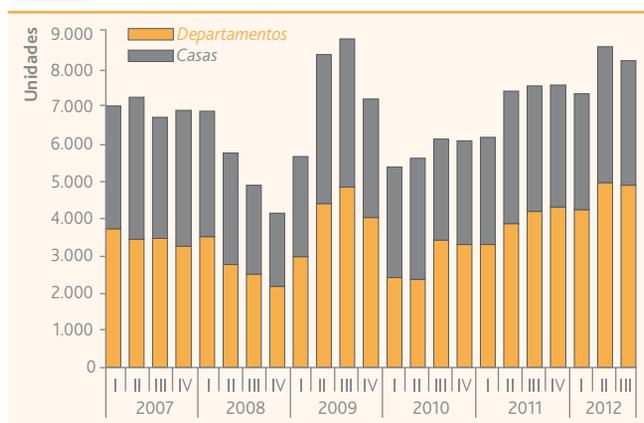
La velocidad de ventas, medida según el número de meses para agotar el *stock* disponible, registró durante todo el año una notable mejora en su evolución, alcanzando de esta manera los niveles más reducidos de los últimos cinco años. En efecto, tanto en el mercado de departamentos como en el de casas, se han registrado durante 2012 niveles mínimos en el indicador de velocidad de ventas. Así, al tercer trimestre se necesitaban 14,4 y 6,8 meses para agotar el *stock* de departamentos y casas, respectivamente. Comparado con 2011, esto supone una reducción de 6 meses para departamentos y de 2 meses para casas.

De acuerdo a la evolución esperada en la venta de viviendas para el último cuarto del año, y teniendo en cuenta las recientes disminuciones en la oferta disponible, se estima que la velocidad de ventas se ubicará en torno a 15 y 7 meses para agotar el *stock* de departamentos y casas, respectivamente. Esto supondría un leve repunte en relación a los registros del segundo y tercer trimestres del año, pero aún así resultaría una comparación favorable frente al indicador del último cuarto de 2011.

El mercado inmobiliario en regiones también mostró un fuerte dinamismo durante todo el año, aunque con cierta desaceleración durante el tercer trimestre. Así, la venta de viviendas en regiones distintas de la Región Metropolitana registró un avance de 9% en el tercer cuarto, con lo que acumula una expansión de 16% a septiembre. La mayor parte de este crecimiento se fundamentó en el avance alcanzado por el mercado de departamentos, que aumentó sus ventas en 17% en el tercer trimestre, acumulando un crecimiento de 22% en lo que va del año. Por el contrario, el mercado de casas se mostró más contenido en su avance, al registrar una disminución de 1% durante el tercer trimestre, acumulando un incremento de 7% en el año. De esta manera, la venta de departamentos alcanzó al 59% de las unidades comercializadas, lo que supone el nivel más elevado de participación de los últimos cinco años.

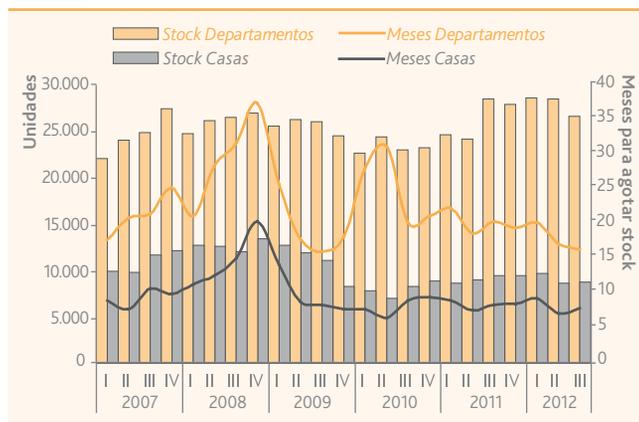
Para el cuarto trimestre del año se espera una cifra de ventas en torno a las 8.000 unidades, lo cual supondría un avance de 4% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. De ser así, el año terminaría con un total de 32.000 unidades comercializadas en regiones, lo que representa una expansión de 12% con respecto a 2011. De este modo, se espera que el mercado inmobiliario en regiones mantenga un dinamismo menor que en el Gran Santiago.

VENTA DE VIVIENDAS REGIONES



Fuente: CChC.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS REGIONAL



Fuente: CChC.

La oferta inmobiliaria en regiones registró una evolución similar a la del agregado nacional durante el año. Así, en el tercer trimestre el número de unidades disponibles anotó un descenso anual de 7%, el cual fue compartido por departamentos y casas. En el primer caso, se trata de la primera caída en los últimos siete trimestres, tras una evidente desaceleración desde finales del año pasado. En el mercado de casas, la desaceleración comenzó a observarse un trimestre antes, a mitad de 2011, y se hizo más evidente con las variaciones negativas del segundo y tercer trimestre de este año.

La velocidad de ventas, por su parte, tuvo una evolución positiva durante el año, de tal manera que se igualaron los buenos resultados observados en este indicador a mitad de 2009. Así, en el mercado de departamentos se llegó a los 16,2 meses para agotar stock, mientras que en casas el indicador se ubicó en 7,8 meses durante el tercer trimestre. Estos registros se comparan favorablemente con los obtenidos un año atrás: 20,3 para departamentos y 8,3 para casas.

Asumiendo que la oferta de viviendas en regiones mantendrá, durante el último cuarto del año, el actual ritmo de desaceleración, y teniendo en cuenta que se espera una cifra de ventas en torno a 8.000 unidades, la velocidad de ventas debería repuntar levemente en el último cuarto del año hasta alcanzar 17 y 8,5 meses para agotar el stock de departamentos y casas, respectivamente. Estas cifras supondrían una modesta mejora frente al registro de igual periodo de 2011.

Mercado inmobiliario en el Gran Santiago

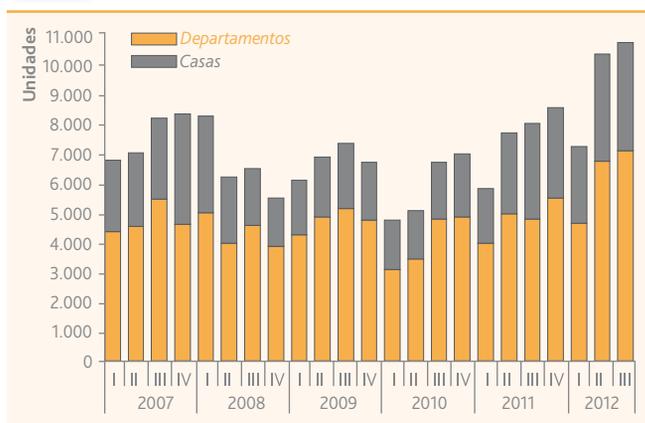
Venta de viviendas

Durante el tercer trimestre del año, la comercialización de viviendas en el Gran Santiago marcó su nivel más elevado de los últimos cinco años, repitiendo una cifra similar a la conseguida en el segundo cuarto del año. De esta manera, el mercado inmobiliario residencial registró una expansión de 34% en el tercer trimestre, que se fundamenta en un mayor avance del mercado de departamentos (48%) frente a casas (14%). Gracias a ello, los departamentos mejoraron su posicionamiento en la demanda por vivienda, alcanzando una participación de 66% en las ventas totales.

En el acumulado a septiembre, la comercialización de viviendas registró un avance de 32% en comparación con 2011. De nuevo, el avance es mayor en el mercado de departamentos, que acumula 35% más de unidades vendidas que el año previo, mientras que el mercado de casas registró un avance de 27% en los nueve primeros meses del año.

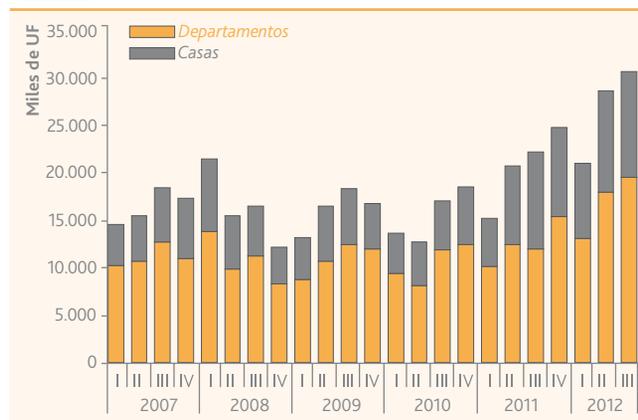
Se espera que, dada la estacionalidad del último cuarto del año, la cifra de ventas del cuarto trimestre alcance las 9.000 unidades, lo que supondría 4% más que en 2011. De esta manera, el año finalizaría con aproximadamente 37.500 unidades vendidas en el Gran Santiago, lo cual representa una expansión de 24% con respecto al año anterior.

VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO
UNIDADES



Fuente: CChC.

VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO
MILES DE UF



Fuente: CChC.

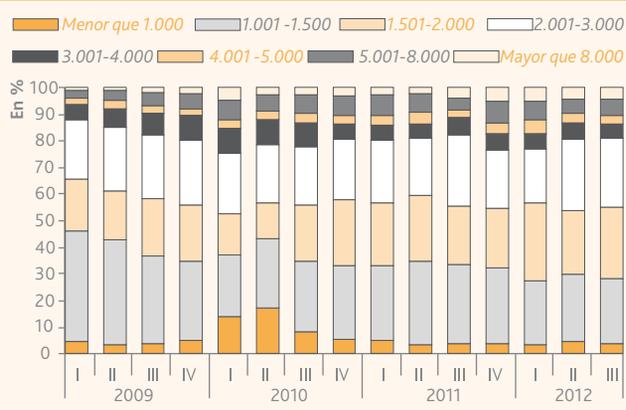
En términos de valor de ventas, la cifra de negocios del tercer trimestre superó los 30 millones de UF, lo cual supone un máximo histórico para el sector inmobiliario. Esto es 38% más que en el mismo periodo de 2011, siendo el mercado de departamentos, nuevamente, el que realiza la mayor contribución con un crecimiento de 63% en su cifra de negocios. Por su parte, el mercado de casas presentó un avance de 9% en el tercer trimestre.

El valor de ventas acumulado en los primeros nueve meses del año alcanzó a 80 millones de UF, lo que representa 38% más en comparación con el mismo periodo de 2011. De nuevo, el mercado de departamentos presenta mayor avance (47%) que el mercado de casas (26%). De hecho, el valor de ventas de departamentos acumulado a septiembre alcanzó los 50 millones de UF, superando de esta forma la cifra registrada durante todo el año 2011.

De acuerdo a la evolución esperada en la demanda por vivienda lo que resta del año, y asumiendo que el precio de venta mantendrá una dinámica similar a la de los últimos meses, se estima que la cifra de negocios del cuarto trimestre debería alcanzar los 25 millones de UF. De esta manera, el año finalizaría con un valor de ventas por encima de los 100 millones de UF, lo que representa un avance de 20% con respecto a 2011, además de marcar un máximo en la serie histórica.

La venta de viviendas según tramos de precio tuvo comportamientos diferentes de acuerdo a cada mercado. Así, en el mercado de departamentos, durante los tres primeros cuartos del año se observó mayor participación de tramos intermedios y superiores de precio. En efecto, el tramo de precio "1.500 a 2.000 UF" concentró 27% de la venta de departamentos, lo que supone cuatro puntos porcentuales más que el año previo. Este avance fue en detrimento del segmento inmediatamente anterior "1.000 a 1.500 UF", el cual perdió poco más de cinco puntos de participación en un año. Por otro lado, los tramos superiores de precio (unidades de más de 4.000 UF) concentraron 15% de las ventas, con lo que aumentaron su participación en dos puntos porcentuales.

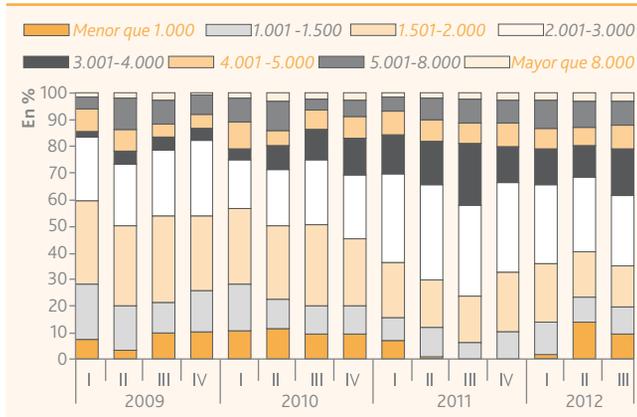
VENTAS DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



Fuente: CChC.

En el mercado de casas la evolución fue diferente, ya que en este caso fueron los tramos de precio inferiores los que más aumentaron su participación en la venta. Así, las unidades de menos de 1.500 UF concentraron 19% de la demanda, lo cual supone un aumento de su participación en ocho puntos porcentuales con respecto al año anterior. El otro segmento de precios que aumentó su participación en ventas fue el de unidades de más de 4.000 UF, que pasaron a concentrar 21% de la demanda, lo que supone tres puntos más que en 2011. Estos avances ocurrieron en detrimento de los tramos intermedios (unidades entre 1.500 y 4.000 UF), que perdieron en conjunto once puntos de participación en un año.

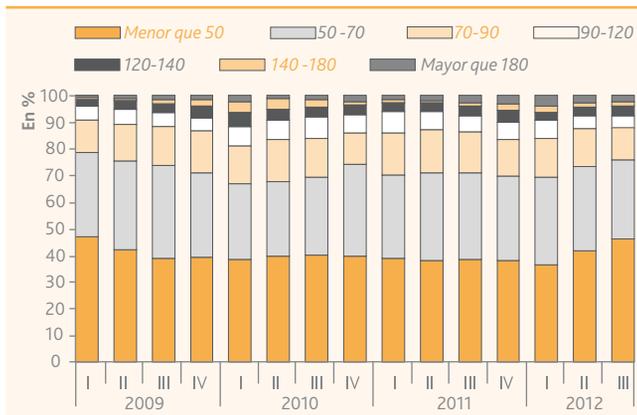
VENTAS DE CASAS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



Fuente: CChC.

De acuerdo a los tramos de superficie, la evolución de la demanda fue similar entre departamentos y casas. Así, a lo largo de los nueve primeros meses del año aumentó la participación de las unidades de tramos inferiores y superiores, en detrimento de las unidades de segmentos intermedios. En el mercado de departamentos, las unidades de menos de 50 metros cuadrados concentraron 42% de la demanda al tercer trimestre, lo que supone tres puntos de participación más que un año atrás. Los segmentos intermedios (entre 50 y 120 metros cuadrados) disminuyeron su participación en la demanda en cinco puntos, mientras que los tramos superiores (más de 120 metros cuadrados), que concentraron 8% de la demanda total, incrementaron su participación en dos puntos porcentuales.

VENTAS DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²

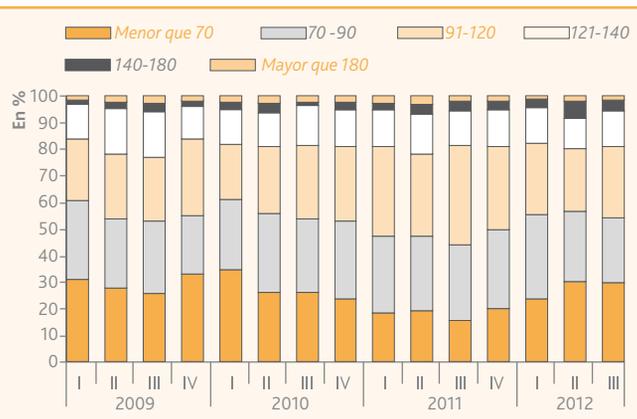


Fuente: CChC.

En el mercado de casas ocurrió una situación similar, ya que las unidades de menor tamaño (menos de 70 metros cuadrados) concentraron cerca de 28% de la demanda, lo que supone diez puntos más de participación en comparación con un año atrás. También aumentó, aunque no de manera tan fuerte, el peso de las unidades de mayor tamaño (más de 140 metros cuadrados). Por el contrario, los segmentos intermedios (unidades entre 70 y 140 metros cuadrados) perdieron en conjunto diez puntos de participación en la demanda de casas.

VENTAS DE CASAS

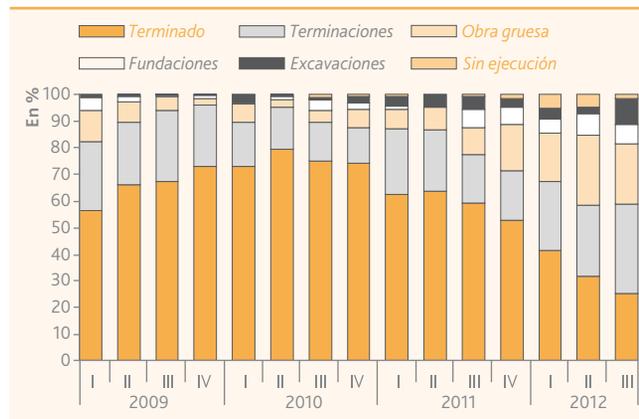
POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

De acuerdo al estado de obra, durante los tres primeros cuartos del año se observó mayor participación en la demanda de la denominada "venta en verde", esto es, la comercialización de unidades en fase de construcción. Esta estrategia comercial se viene intensificando desde la segunda mitad de 2011, afectando tanto a departamentos como a casas. En el primer caso, en los primeros nueve meses del año solo 33% de los departamentos vendidos estaba terminado, lo que supone 29 puntos porcentuales menos que un año atrás. Las siguientes etapas de construcción (Terminaciones y Obra gruesa) concentraron en conjunto 51% de la demanda, lo que representa un aumento de 20 puntos en un año. Por otro lado, las etapas iniciales de construcción representaron 16% de las ventas totales, con lo cual aumentaron su participación en ocho puntos.

VENTAS DE DEPARTAMENTOS
SEGÚN ESTADO DE OBRA

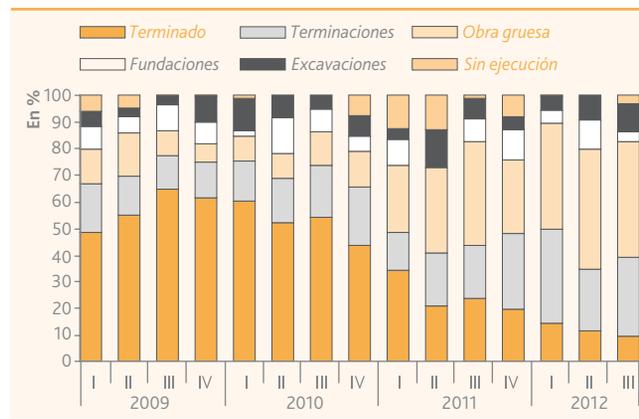


Fuente: CChC.

En el mercado de casas la venta en verde es más notoria, pues la comercialización de unidades terminadas concentró apenas 12% de la demanda total. Esto supone catorce puntos porcentuales menos que un año atrás. Los mayores incrementos en participación se observaron en las etapas "Terminaciones" y "Obra gruesa", que en conjunto ganaron 22 puntos, acumulando de esta manera 72% de la demanda durante el año. Las etapas iniciales, por su parte, concentraron 16% de las ventas totales, lo que supone siete puntos menos que en 2011.

VENTAS DE CASAS

SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

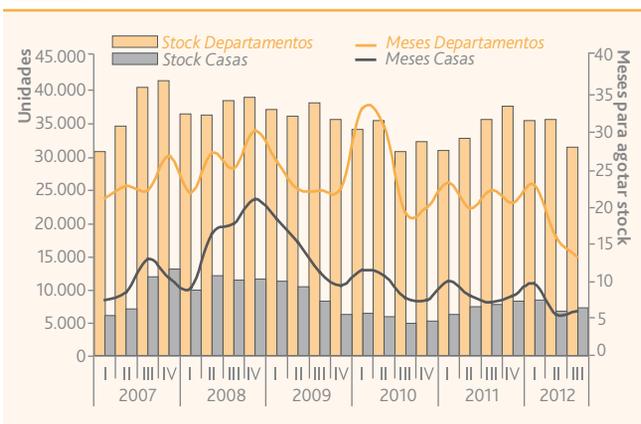
Oferta de viviendas

La oferta inmobiliaria residencial en el Gran Santiago se ubicó por debajo de 40.000 unidades por primera vez desde el primer trimestre de 2011. De esta manera, durante el tercer trimestre el *stock* de viviendas registró una caída de 11% con respecto a un año atrás. En ambos mercados se hizo evidente la desaceleración en la oferta inmobiliaria, pues se registraron tasas anuales negativas tanto en departamentos (-12%) como en casas (-6%).

Como consecuencia del menor ritmo de avance en la oferta y del fuerte impulso en la demanda de los últimos meses, el indicador de velocidad de ventas se ubicó en sus niveles más reducidos de los últimos cinco años. Así, en el mercado de departamentos se alcanzaron 13,1 meses para agotar *stock*, mientras que en casas se registraron 5,9 meses. Esto se compara favorablemente con las cifras de 2011: 22,1 meses para departamentos y 7,1 meses para casas.

Para el cuarto trimestre del año se espera un leve repunte en la velocidad de ventas, teniendo en cuenta la trayectoria estimada para la demanda por vivienda y la estacionalidad del periodo, de tal manera que se alcanzarían los 15 meses para agotar el *stock* de departamentos y más de 6 meses para casas. Esto supondría un excelente resultado para el sector inmobiliario del Gran Santiago, pues el año concluiría con el indicador de velocidad de ventas en sus niveles más reducidos de los últimos cinco años.

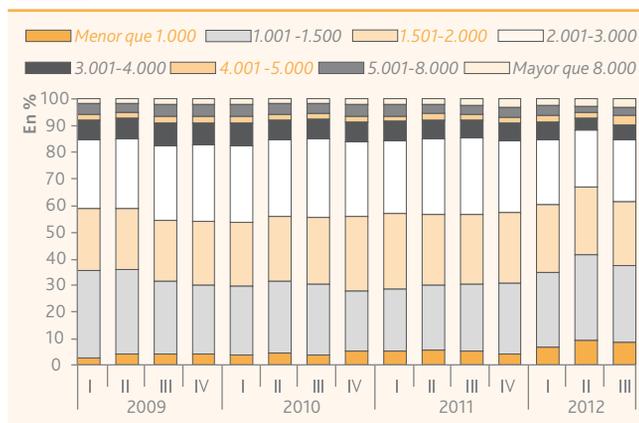
OFERTA DE VELOCIDAD DE VENTAS EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: CChC.

Según tramos de precio, la oferta de departamentos en el Gran Santiago se concentra mayoritariamente en unidades entre 1.000 y 3.000 UF (77%). En el último año se apreció mayor participación de los tramos inferiores, los cuales en conjunto ganaron ocho puntos en la oferta inmobiliaria. Por el contrario, los segmentos intermedios (entre 1.500 y 4.000 UF) vieron disminuir su participación conjunta en más de ocho puntos. Mientras que los tramos superiores registraron solo medio punto porcentual más de participación, con lo cual representan casi 10% de la oferta de departamentos en el Gran Santiago.

STOCK DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF

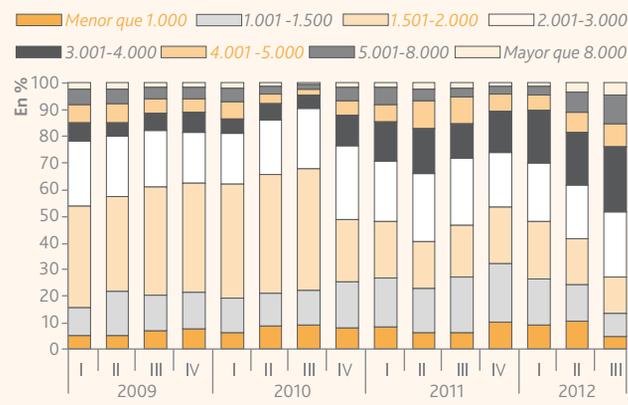


Fuente: CChC.

En el mercado de casas la evolución fue diferente. Los tramos inferiores e intermedios (hasta 3.000 UF) perdieron en conjunto más de ocho puntos de participación. Estos fueron repartidos entre el tramo intermedio "3.000 a 4.000 UF", que ganó seis puntos, y los tramos superiores (más de 5.000 UF), con un aumento de cuatro puntos en su participación. Por tanto, la oferta de casas en el Gran Santiago se desplazó hacia unidades de mayor precio, de tal manera que las unidades de más de 3.000 UF pasaron a concentrar 40% del *stock* disponible, frente al 31% que concentraban un año atrás.

STOCK DE CASAS

POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF

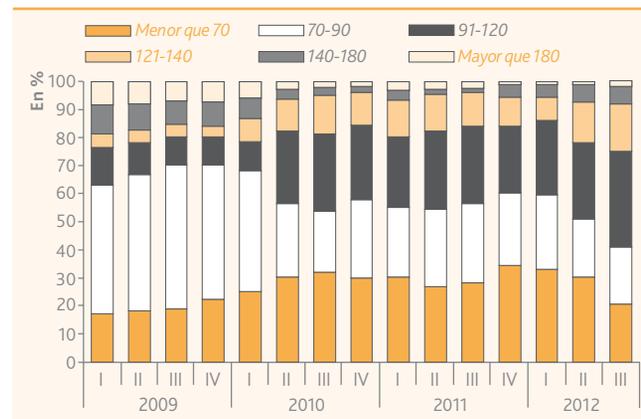


Fuente: CChC.

En el mercado de casas ocurrió lo contrario, pues los tramos de superficie inferiores fueron los que más peso relativo perdieron en el último año. Así, los tramos "Menos de 70 metros cuadrados" y "70 a 90 metros cuadrados" disminuyeron su participación conjunta en cinco puntos, con lo cual pasaron a concentrar 50% de la oferta, tras haber concentrado 55% en 2011. En cambio, los tramos intermedios y superiores de superficie aumentaron significativamente su participación en la oferta de casas, de tal manera que las unidades entre 90 y 180 metros cuadrados concentraron 48% de la oferta durante el año, lo que supone 7 puntos porcentuales más que el año anterior.

STOCK DE CASAS

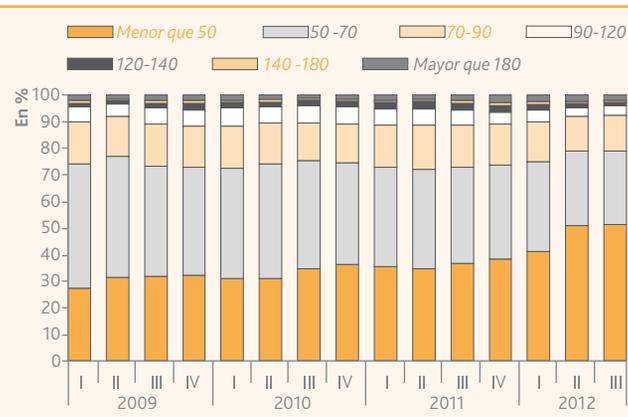
POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

STOCK DE DEPARTAMENTOS

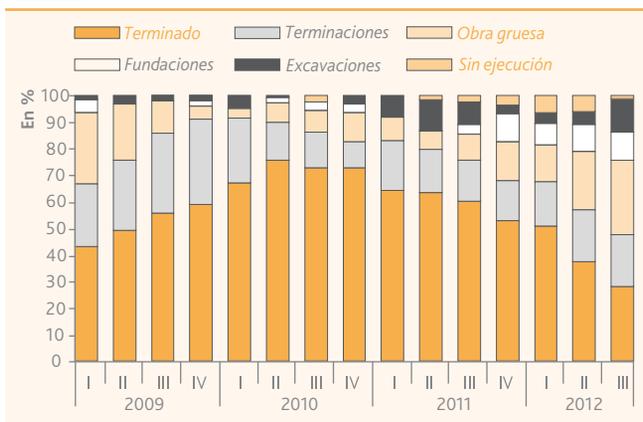
POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

De acuerdo al estado de obra, en ambos mercados ocurrió que las unidades terminadas disminuyeron notablemente su participación en la oferta total. Así, en departamentos solo 38% de las unidades disponibles se encontraban terminadas durante los nueve primeros meses del año, lo que supone 24 puntos menos que en 2011. Las etapas de obra subsiguientes ("Terminaciones" y "Obra gruesa") concentraron 40% del stock disponible, lo que representa un aumento de quince puntos en un año. El restante 22% de la oferta se encontraba en etapas iniciales de construcción, de tal manera que dicho peso relativo aumentó en nueve puntos.

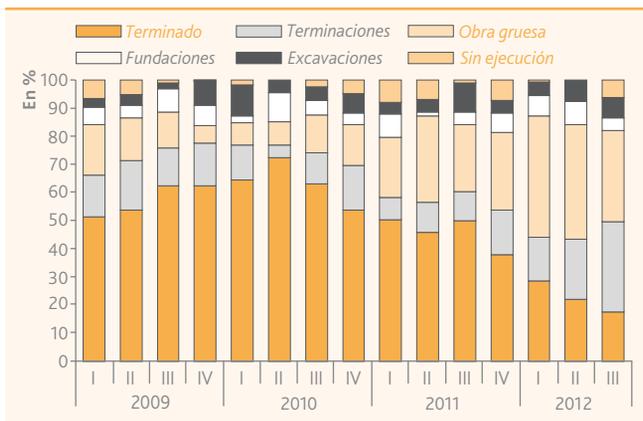
STOCK DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

En el mismo periodo, para el mercado de casas apenas 23% de las unidades disponibles estaban terminadas, esto supone una caída de 26 puntos en la participación con respecto a 2011. Las etapas "Terminaciones" y "Obra gruesa" fueron las que más aumentaron su participación en la oferta, concentrando 62% de esta, tras haber representado el 35% en 2011. Las etapas iniciales de construcción mantuvieron un peso similar al registrado un año atrás, de tal manera que explican en torno al 15% de la oferta de casas.

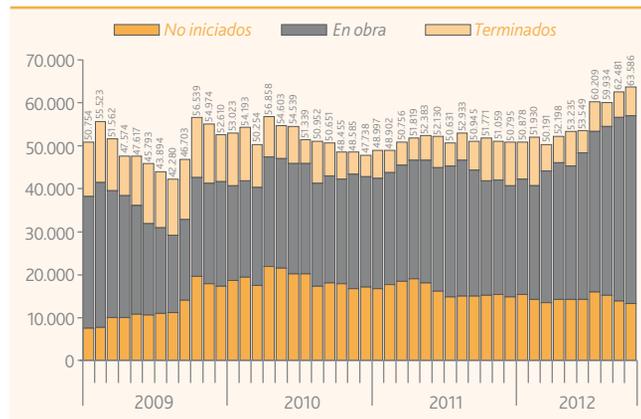
STOCK DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

Por otro lado, la actividad constructora en el sector inmobiliario residencial mostró un fuerte dinamismo a partir de julio, de tal manera que el número de viviendas en desarrollo se ubicó por encima de las 70.000 unidades, lo cual representó su nivel más elevado de los últimos tres años. Esta dinámica favorable fue generalizada, tanto en departamentos como en casas. En el primer caso, el número de departamentos en desarrollo aumentó por sobre 20% anual durante los últimos meses, motivado por el avance observado en las unidades en obra. Por el contrario, las unidades no iniciadas y las terminadas registraron descensos anuales durante los últimos meses. De esta manera, los departamentos en estado de obra representaron al tercer trimestre 68% de las unidades en desarrollo, lo cual supone 17 puntos más que en 2011.

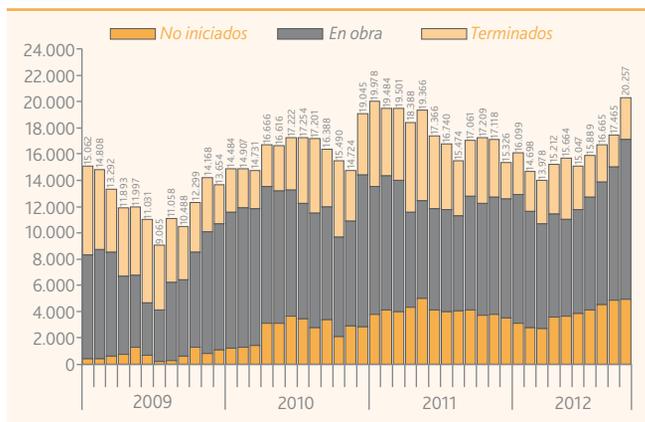
PROYECTOS EN DESARROLLO SEGÚN DEPARTAMENTOS INFORMADOS



Fuente: CChC con información de Collect.

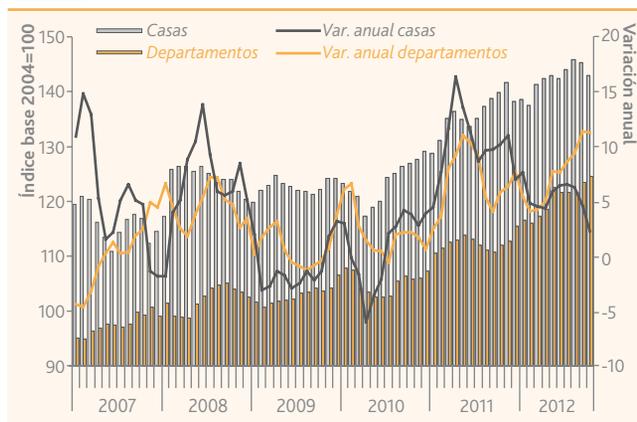
Con respecto a las casas en desarrollo, estas aumentaron significativamente al comenzar el cuarto trimestre del año, superando de este modo las 20.000 unidades por primera vez en los últimos tres años. Este notable avance estuvo fundamentado en el fuerte incremento de unidades no iniciadas y en estado de obra, mientras que las unidades terminadas acumulan once meses con variaciones negativas. De este modo, las casas en estado de obra pasaron a concentrar 60% del total de unidades en desarrollo, lo cual supone un aumento de ocho puntos porcentuales con respecto a 2011.

PROYECTOS EN DESARROLLO
SEGÚN CASAS INFORMADAS



Fuente: CChC con información de Collect.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS
TRIMESTRES MÓVILES, BASE 2004=100



Fuente: CChC.

Por tanto, considerando que la actividad constructora de viviendas alcanzó durante el tercer trimestre sus niveles más elevados de los últimos tres años, y teniendo en cuenta la evolución de los permisos de edificación en las comunas del Gran Santiago, se estima que la oferta de viviendas se mantendrá fluctuando en torno a su nivel de equilibrio (41.000 unidades) en el mediano plazo.

Índice real de precios de vivienda (IRPV)

La evolución de los precios de la vivienda tuvo un comportamiento muy diferente durante todo el año. Así, en el mercado de departamentos se observó una fuerte aceleración en el alza de precios a partir de abril, de tal manera que en los dos últimos meses de la serie la variación anual superó el 11%. En el mercado de casas la evolución fue contraria, pues el alza de precios tuvo cierta desaceleración durante el año, la cual se intensificó al final del tercer trimestre. De esta manera, durante los dos últimos meses de la serie, la variación anual del precio de venta de las casas se ubicó por debajo del 5%.

Las fuertes alzas en el precio de venta de los departamentos estuvieron explicadas por el dinamismo de las zonas Nor-oriente y Sur²⁹, las cuales registraron una significati-

va aceleración durante los últimos seis meses, de manera que en ambos casos se observaron incrementos superiores al 10% anual. La zona Nor-poniente, por su parte, acumula seis meses consecutivos de desaceleración, aunque se mantiene con un alza anual de 9%. Por último, Santiago Centro mantuvo un aumento de precios moderado durante todo el año, superando el 5% anual solo en dos ocasiones.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS
(IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO

TRIMESTRE MÓVIL AGOSTO-OCTUBRE DE 2012.
BASE 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	122,7	0,4%	1,5%	0,4%
2. Nor poniente	127,4	-0,9%	6,4%	9,2%
3. Nor oriente	127,1	1,1%	8,1%	15,6%
4. Sur	122,9	2,1%	15,3%	11,8%
Índice departamentos	124,6	1,0%	7,7%	11,2%

Fuente: CChC.

En el mercado de casas, las zonas Nor-poniente y Sur mostraron una fuerte desaceleración durante todo el año, de tal manera que en los últimos meses el alza de precios se ubicó próxima a cero. Por el contrario, la zona Nor-oriente mantuvo una fuerte dinámica durante el año, con tasas anuales por encima de 10%.

29. Zona Nor-poniente: Cerrillos, Conchalí, Estación Central, Huechuraba, Independencia, Maipú, Pudahuel, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca. Zona Nor-oriente: Providencia, Ñuñoa, La Reina, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea. Zona Sur: San Miguel, La Cisterna, El Bosque, San Joaquín, Macul, Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC)
EN EL GRAN SANTIAGO
 TRIMESTRE MÓVIL AGOSTO-OCTUBRE DE 2012.
 BASE 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	148,2	-2,2%	-2,0%	1,4%
3. Nor oriente	135,1	-2,0%	13,3%	7,9%
4. Sur	139,0	-1,6%	-0,9%	-0,7%
Índice casas	142,9	-1,7%	3,5%	2,2%

Fuente CChC

4.3 Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

Por el lado de la demanda, los principales fundamentos económicos que influyen sobre la decisión de compra de vivienda mostraron una evolución favorable durante todo el año. De esta manera, el mercado laboral mostró importantes avances en términos de creación de empleo y aumento de ingresos. Asimismo, las condiciones financieras se mantuvieron estables, sin que llegaran a materializarse los principales riesgos identificados para el sector. Todo ello supuso una mejora en las expectativas de los hogares, de tal manera que la propensión a comprar vivienda se ubicó en sus niveles más elevados de los últimos años.

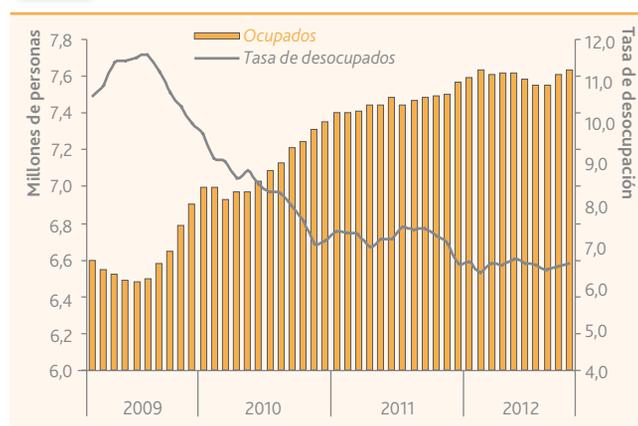
La conjunción de todas estas condiciones tuvo como consecuencia un significativo aumento en la demanda por vivienda, registrándose las cifras de ventas más elevadas de los últimos años. En general, la estabilidad económica junto con la facilidad de financiamiento, han generado una dinámica muy positiva en el sector inmobiliario. Al mismo tiempo, las estrategias comerciales basadas en la venta en verde y en la realización de ferias inmobiliarias, así como los subsidios de clase media DS-01 que tuvieron tres llamados a lo largo del año, han tenido un impacto positivo sobre la demanda por vivienda.

Mercado laboral e ingresos

El mercado laboral mostró una evolución favorable durante todo 2012. Así, la creación de empleo fue positiva, aunque con cierta desaceleración desde que comenzó el año. Por categorías de ocupación, el empleo asalariado fue el único con tasas de crecimiento positivas, lo cual es positivo para el sector inmobiliario, pues este grupo generalmente posee una renta estable que hace posible la adquisición de vivienda. En contraste, la ocupación por cuenta propia y los empleadores anotaron durante todo el año importantes descensos (más detalle en el Capítulo 2).

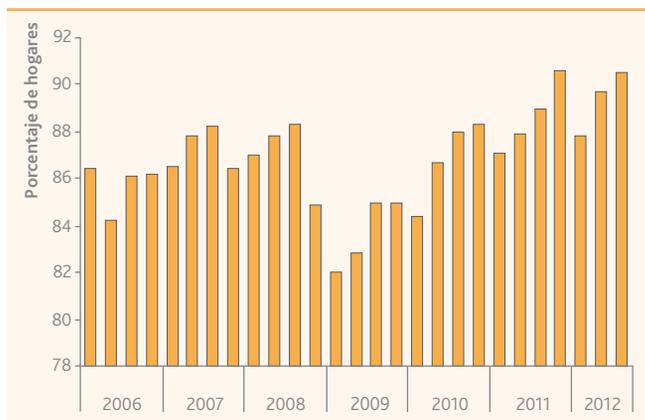
La creación de empleo ha ido acompañada de una significativa reducción de la tasa de desocupación, que durante todo el año se ubicó por debajo de 7%. Adicionalmente, de acuerdo a la Encuesta de Ocupación y Desocupación del Centro de Microdatos, se ha observado en los últimos trimestres un aumento del número de hogares sin desocupados, hasta superar el 90%.

MERCADO LABORAL



Fuente: INE.

HOGARES SIN DESOCUPADOS

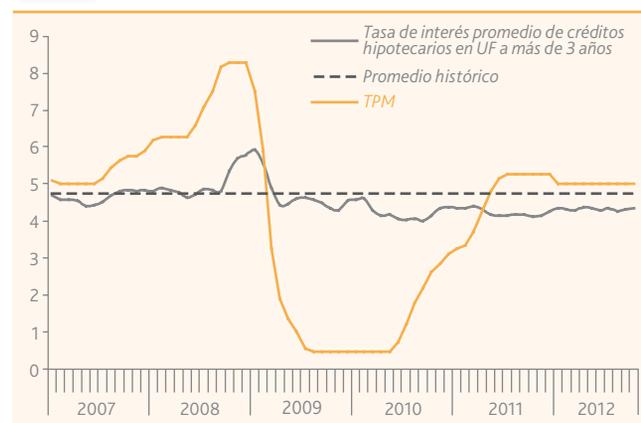


Fuente: Centro de Microdatos.

Condiciones de financiamiento

En cuanto a las condiciones financieras para la compra de vivienda, en general se observaron resultados favorables durante todo el año. Las tasas hipotecarias mostraron un comportamiento estable en los últimos meses, de tal manera que se han mantenido por debajo de su promedio histórico. Junto con ello, el costo total de los créditos hipotecarios (considerando seguros y gastos operacionales), medido mediante la Carga Anual Equivalente (CAE), se redujo significativamente en el último año. De este modo, el financiamiento se abarató, haciendo más asequible la adquisición de vivienda.

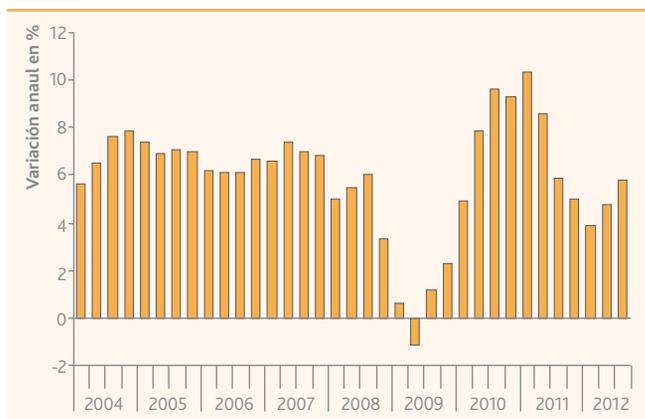
EVOLUCIÓN DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA



Fuente: Elaborado a partir de información del Banco Central

Con respecto a los ingresos, de acuerdo a la información de Cuentas Nacionales publicada por el Banco Central, el ingreso permanente real exhibió un incremento próximo al 6% anual durante el tercer trimestre del año. Esto supone cierta aceleración en el aumento del ingreso, pues en los trimestres previos se registraron incrementos entre 4% y 5%. Estas cifras son coherentes con la evolución de las remuneraciones, las cuales aumentaron durante el año a una tasa de 3% en términos reales, de acuerdo al índice elaborado por el INE

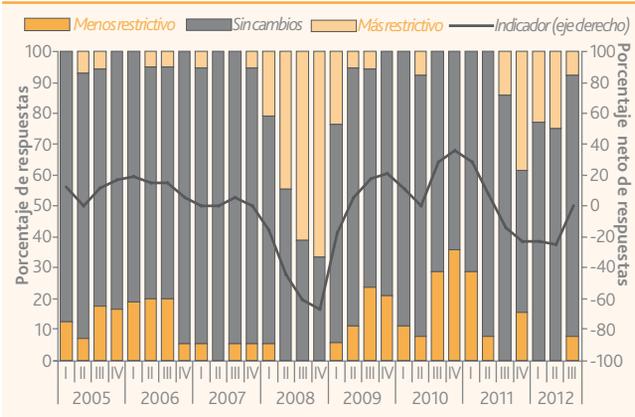
INGRESO PERMANENTE REAL



Fuente: Banco Central de Chile.

Junto con el abaratamiento del financiamiento de la vivienda, en el tercer trimestre del año las entidades bancarias reportaron que los estándares de aprobación de créditos hipotecarios se mantuvieron inalterados. De acuerdo a la Encuesta de Crédito Bancario que elabora el Banco Central, durante la primera mitad del año se pudo apreciar cierta restricción en la oferta de financiamiento hipotecario, aunque muy alejada de la ocurrida entre los años 2008 y 2009. No obstante, los datos relativos al tercer cuarto del año mostraron que la mayoría de las entidades bancarias no apreciaron cambios en el acceso al crédito; incluso un pequeño porcentaje de los encuestados reportaron menor nivel de restricción.

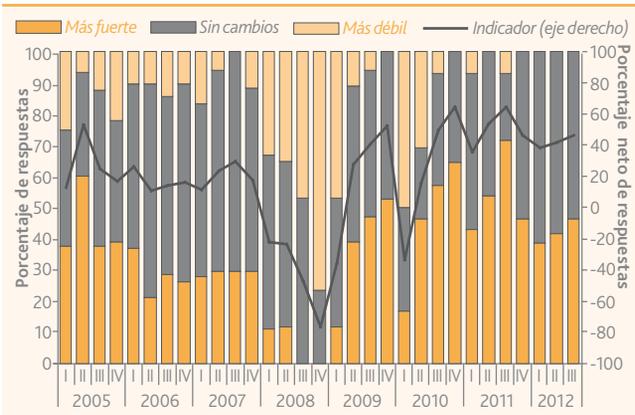
APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile.

Por otra parte, la demanda por este tipo de financiamiento acumula diez trimestres consecutivos de fortaleza. Lo que resulta más significativo es que durante todo 2012, ninguna entidad bancaria reportó que la demanda por créditos hipotecarios se hubiera debilitado, lo cual es reflejo de que los hogares aumentaron su propensión a la compra de vivienda. Esta mayor fortaleza por el lado de la demanda crediticia, junto con el aumento de la competencia en este segmento de crédito, hace que las posibles limitaciones por el lado de la oferta no afecten de manera significativa a la compra de vivienda.

DEMANDA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



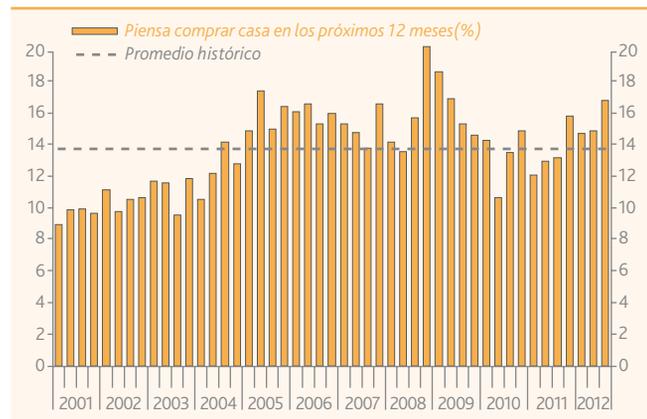
Fuente: Banco Central de Chile.

Expectativas económicas

Como se mencionó anteriormente, la disponibilidad de un ingreso más elevado, junto con la facilidad de acceso al crédito, hicieron que las familias aumentaran su propensión a comprar vivienda. De esta manera, la demanda inmobiliaria que había estado contenida tras la crisis financiera de 2008 y posterior terremoto de febrero de 2010, registró importantes avances desde la segunda mitad de 2011.

De acuerdo a la Encuesta de Expectativas Económicas que elabora el Centro de Microdatos de la Universidad de Chile, la intención de comprar una vivienda nueva superó su promedio histórico durante los últimos cuatros trimestres. Esto solo había ocurrido en años excepcionalmente positivos para el sector inmobiliario, como lo fueron 2007 y 2008. Por tanto, las elevadas cifras de ventas encuentran su fundamento en una demanda real por parte de los hogares, los cuales están visualizando un escenario más favorable para la adquisición de vivienda.

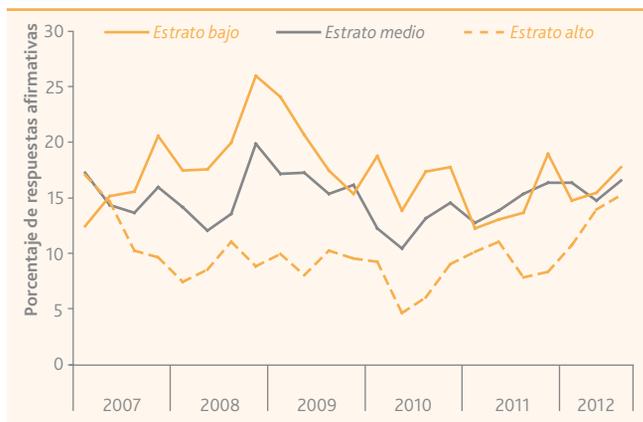
EXPECTATIVAS U. CHILE: INTENCIÓN DE COMPRAR CASA



Fuente: Centro de Microdatos.

Cuando se desagrega la intención de comprar vivienda según el estrato socioeconómico del hogar, se encuentran resultados destacables. En general, los estratos bajos y medios siempre tuvieron mayor propensión a la compra de vivienda. No obstante, desde 2011 se advierten dos tendencias relevantes para el sector. En primer lugar, el estrato me-

INTENCIÓN DE COMPRAR CASA



Fuente: Centro de Microdatos.

nacional, registró tasas de crecimiento superiores al 20%. Si bien este fuerte crecimiento es reflejo de una demanda inmobiliaria contenida a causa de la crisis financiera de 2008 y de los efectos del terremoto de febrero de 2010, no cabe duda que durante 2012 el avance en la comercialización de viviendas nuevas ha estado basado en la evolución positiva de los principales fundamentos económicos de la demanda.

En el *Informe* anterior proyectamos que el presente año concluiría con avances de 6% a nivel nacional y de 13% en el Gran Santiago, junto con una leve contracción de 1% en el resto de regiones. Solo al tercer trimestre, la venta de viviendas acumula crecimientos de 23% en el país, 32% en el Gran Santiago y 14% en el resto de regiones. Por esta razón, en este *Informe* corregimos al alza las proyecciones anteriormente entregadas, de tal manera que estimamos que 2012 registrará avances de 18% a nivel nacional, 24% en el Gran Santiago y 12% en regiones. De este modo, la cifra de ventas nacional alcanzaría las 69.500 unidades: 37.500 en el Gran Santiago y 32.000 en regiones. A pesar de esta corrección, mantenemos vigente que el mercado inmobiliario del Gran Santiago presentará mayor dinamismo durante el año, en comparación con el resto de regiones.

Considerando que los fundamentos económicos de la demanda por vivienda han mostrado una evolución favorable durante el año, y teniendo en cuenta la fuerte dinámica de las ventas en los últimos trimestres, proyectamos que en 2013 las cifras de ventas repetirán los buenos resultados vistos durante el presente año. Así, esperamos que el próximo año se comercialicen 70.800 unidades en todo el país, lo cual supondría un avance de 1,8%. Para el Gran Santiago proyectamos una cifra de ventas en torno a 37.700 unidades, lo que representaría un crecimiento de 0,8% en el año. En el resto de regiones estimamos que las ventas fluctuarán alrededor de 33.100 unidades, marcando un avance de 3,1%. De esta manera, contrario a lo observado durante este año, esperamos que en 2013 el dinamismo del mercado inmobiliario venga dado por las regiones distintas de la Región Metropolitana.

dio alcanzó al estrato bajo en intención de compra, incluso superándolo en algunas ocasiones. Por otro lado, el estrato alto es el que se encuentra más alejado de su promedio histórico, de tal manera que durante 2012 ha registrado la intención de compra más elevada de los últimos cinco años. Estas dos tendencias explicarían la mayor demanda por viviendas de tramos de precio y superficie superiores.

Por tanto, se hace evidente que durante 2012 los fundamentos del sector se han materializado en una demanda por vivienda que no se había observado desde hace cuatro o cinco años. Todos los indicadores analizados apuntan hacia una mantención de la actual dinámica en el sector inmobiliario. No obstante, todavía existen riesgos latentes para el sector, que podrían repercutir sobre las condiciones financieras y las expectativas de los consumidores, de tal modo que la adquisición de vivienda nueva pierda atractivo a lo largo del próximo año.

Proyección de ventas inmobiliarias

Desde el primer trimestre de 2011 la demanda por vivienda ha mostrado una dinámica sorprendente por su intensidad y duración. Es así como en los últimos siete trimestres la venta de viviendas, tanto en el Gran Santiago como a nivel

Estas proyecciones están basados en un escenario económico menos restrictivo que en Informes anteriores. En efecto, tanto el Banco Central como las principales entidades financieras revisaron al alza sus estimaciones sobre el crecimiento económico, de tal manera que durante 2013 esperan que el PIB crezca por sobre 5% y que el desempleo se mantenga en torno a 6,7%. De ser así, los determinantes de la demanda por vivienda no deberían sufrir mayores alteraciones, toda vez que las expectativas de los consumidores se mantendrían en niveles relativamente elevados. Los principales riesgos que incorpora nuestro escenario futuro se refieren al acceso al crédito y el financiamiento de vivienda. En el primer caso, si bien la restricción crediticia en el segmento hipotecario se relajó durante el tercer trimestre, todavía existe el riesgo de que las entidades financieras restrinjan la oferta de créditos como respuesta a un empeoramiento de las condiciones externas. El otro riesgo con cierta probabilidad de materialización es un aumento de la tasa de política monetaria a mediados del próximo año, de tal manera que las tasas de financiamiento para compra de vivienda se incrementarían en algún grado.

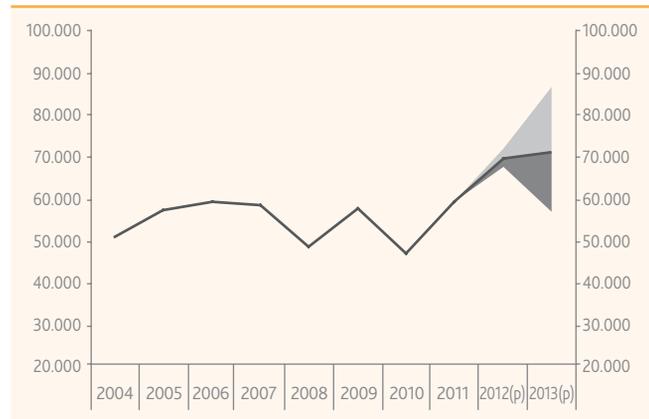
Adicionalmente, existe cierto nivel de riesgo asociado a las medidas macroprudenciales que pudieran implementarse como respuesta al actual dinamismo que se observa en la demanda por vivienda, así como a la reciente evolución de los precios de venta. Estas medidas podrían tener un impacto relevante sobre la disponibilidad de financiamiento para la compra de vivienda, generando una situación de restricción crediticia más grave que la observada a principios de año y durante 2011. En la actualidad, si bien los mutuos hipotecarios (que permiten financiar hasta el 100% del valor de la vivienda) representan una porción mayoritaria en el stock de créditos hipotecarios, se estima que en promedio las hipotecas financian un 85% del dicho valor.

PROYECCIÓN DE VENTAS EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: CChC.

PROYECCIÓN DE VENTAS NACIONALES



Fuente: CChC.

Recuadro 1 | Análisis del ciclo del sector inmobiliario

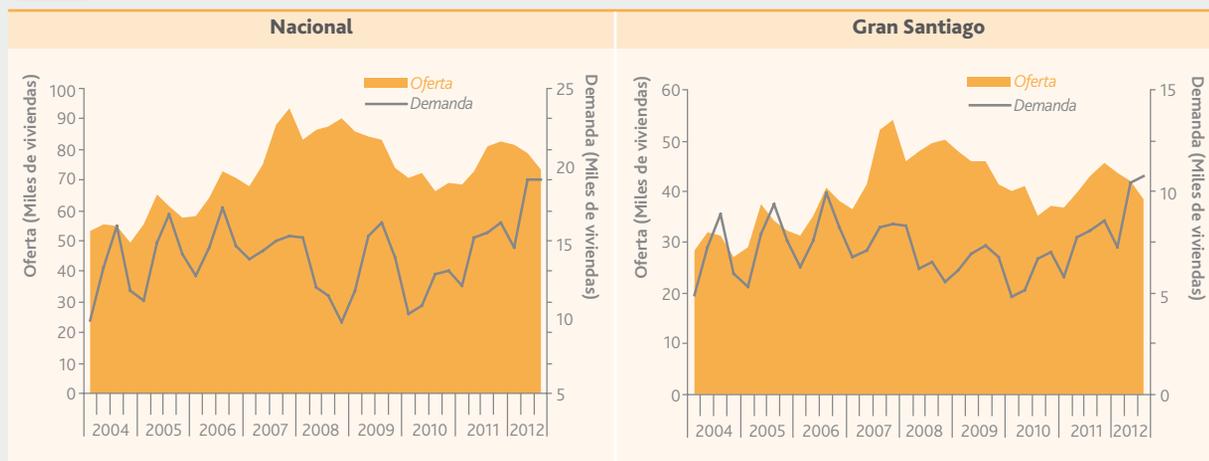
Desde hace varios meses existe una creciente preocupación por el fuerte incremento observado en la venta de viviendas, tanto a nivel nacional como en el Gran Santiago. A esto se suma el hecho de que, en un contexto de fuerte demanda y escasez de oferta, los precios de venta han exhibido alzas superiores a lo que se considera normal de acuerdo a sus promedios históricos. Debido a ello, ha sido frecuente recurrir a conceptos como “boom” y “burbuja” para describir la situación actual en el mercado inmobiliario, sin explicitar de manera clara los supuestos bajo los que se desarrollan dichos fenómenos.

En general, se entiende que una situación de *boom* corresponde a un periodo o sucesión de periodos en los que una variable presenta desviaciones, con respecto a su tendencia, que son superiores a las típicas de una fase expansiva. Lo más frecuente ha sido aplicar este concepto al mercado de crédito, identificando bonanzas o *booms* crediticios cuando la expansión del crédito supera el crecimiento típico de la serie en un determinado país (FMI, 2004). Análogamente, se ha aplicado el análisis del ciclo para identificar *booms* de consumo, los cuales ocurren cuando este se desvía de su valor “normal” de manera fuerte y sostenida (Montiel, 2001).

Por otro lado, el término “burbuja” se corresponde con una situación en la que los precios se desvían de manera sostenida respecto a sus fundamentos económicos (Lennon e Idrovo, 2012). Detrás de esta evolución al alza de los precios se encontrarían factores relacionados con comportamientos especulativos, ya que se invierte más en un activo en la medida en que se considera que los precios seguirán subiendo. Por tanto, es simplemente la expectativa de precios más altos lo que explicaría el incremento de precios en una situación de burbuja.

Tal como muestran los gráficos siguientes, la demanda por vivienda alcanzó durante este año niveles históricamente elevados, de tal manera que en el segundo y tercer trimestre del año se superaron las 19.000 unidades vendidas en el país y las 10.000 en el Gran Santiago. Junto a ello, se ha observado en el mismo periodo de tiempo una disminución en el número de viviendas disponibles para venta, lo cual ha supuesto, con toda seguridad, una presión al alza sobre los precios de la vivienda.

OFERTA Y DEMANDA INMOBILIARIA



Fuente: CChC.

Recuadro 1 | continuación

El principal objetivo de este recuadro es realizar un análisis del ciclo del sector inmobiliario, centrandolo en identificar los episodios en que la demanda por vivienda se mantuvo por encima de su tendencia de largo plazo, es decir, las fases expansivas. Por lo tanto, no se considera en este ejercicio las implicancias de un ciclo expansivo en la evolución de los precios de la vivienda nueva.

Con este propósito, se hace uso de una metodología basada en umbrales, que fue propuesta por Mendoza y Terrones (2008, 2012) para identificar y medir periodos de *boom* crediticio. La idea central de esta metodología es considerar como *boom* o bonanza aquellos periodos en que el crédito excede su tendencia de largo plazo por más de un determinado umbral. Este umbral se define en términos de la probabilidad de ocurrencia de estos eventos.

Siguiendo a estos autores, la condición para identificar un periodo de *boom* viene dada por $L_t \geq \phi\sigma(L_t)$, donde L_t es la desviación respecto de la tendencia de largo plazo de la variable de interés en el periodo t , $\sigma(L_t)$ es la desviación estándar de dicho componente cíclico y ϕ es el umbral del *boom*. Por tanto, durante una bonanza las desviaciones respecto de la tendencia exceden la expansión cíclica típica por un factor de ϕ o más. El umbral ϕ se fija en 1,65, que corresponde a una probabilidad de 5% asociada con la cola de la distribución normal estandarizada, de tal manera que se asume que la ocurrencia de un *boom* es algo poco corriente.

Para el análisis del ciclo del sector inmobiliario, se hará uso de la serie de venta de viviendas tanto nacional como del Gran Santiago. Además, se estudiarán las mismas propiedades de otras dos variables muy relacionadas con el sector, como son las colocaciones de vivienda y la actividad económica medida por el IMACEC. Todas ellas se consideran con frecuencia trimestral, a partir de 2003, salvo la venta de viviendas nacional que se toma desde 2004. Para la estimación de los componentes cíclicos y tendenciales se emplea el filtro de Hodrick-Prescott con parámetro 1600, el recomendado para series de frecuencia trimestral. Además, tanto la venta de viviendas como las colocaciones se consideran en logaritmos, mientras que el IMACEC se considera como índice con base 100 en 2008.

Los resultados de aplicar la metodología de umbrales a las series propuestas se pueden observar en los gráficos siguientes. En ellos, se graficó el ciclo de cada serie, que representa la desviación con respecto de la tendencia de largo plazo estimada según el filtro de Hodrick-Prescott. Además se grafican la desviación estándar del componente cíclico y el umbral del *boom*, calculado este como 1,65 veces la desviación estándar del ciclo. Por tanto, de acuerdo a la metodología propuesta por Mendoza y Terrones (2008, 2012), se considerará que existe un *boom* en aquellos periodos en que el componente cíclico se sitúe por encima del umbral del *boom*.

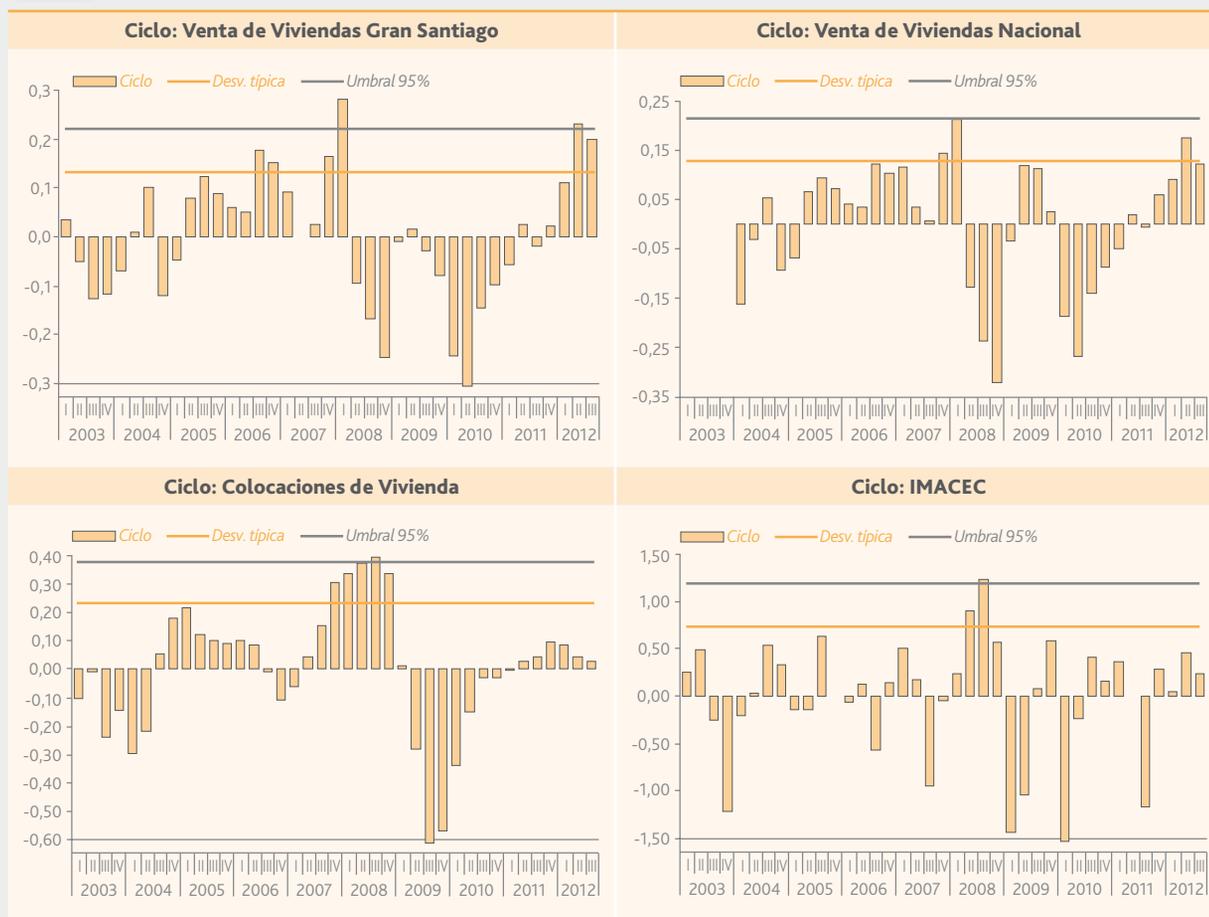
En el mercado inmobiliario del Gran Santiago se registran dos episodios en que el componente cíclico superó el umbral. Esto ocurrió en el primer trimestre de 2008 y en el segundo trimestre de 2012. En el primer caso, el posible *boom* inmobiliario se agotó rápidamente y al trimestre posterior la demanda ya se encontraba por debajo de su tendencia de largo plazo. En el episodio más reciente, por el contrario, la demanda por vivienda se mantuvo por encima de su tendencia de manera significativa, superando la desviación típica del ciclo y llegando muy cerca del umbral del *boom*. Por tanto, es razonable pensar que entre abril y septiembre de 2012 la demanda por vivienda experimentó un periodo de bonanza.

Recuadro 1 | continuación

En el mercado nacional solo se identifica un trimestre en que la demanda superó el umbral del *boom*. Esto ocurrió durante los tres primeros meses de 2008, pero al igual que en el Gran Santiago, el posible episodio de *boom* se agotó rápidamente. En lo más reciente, si bien el componente cíclico de la demanda por vivienda se ha situado por encima de su desviación estándar, en ningún momento superó el umbral que identifica un periodo de bonanza.

Con respecto a las variables relacionadas con la actividad inmobiliaria, se observa que tanto las colocaciones de vivienda como la actividad económica se situaron por encima de su tendencia de largo plazo en los trimestres más recientes. Sin embargo, dichas desviaciones fueron inferiores a las típicas del componente cíclico de ambas series y quedaron muy alejadas del umbral del *boom*, con lo que se pueden descartar situaciones fuera de lo normal de dichas series.

SITUACION ACTUAL



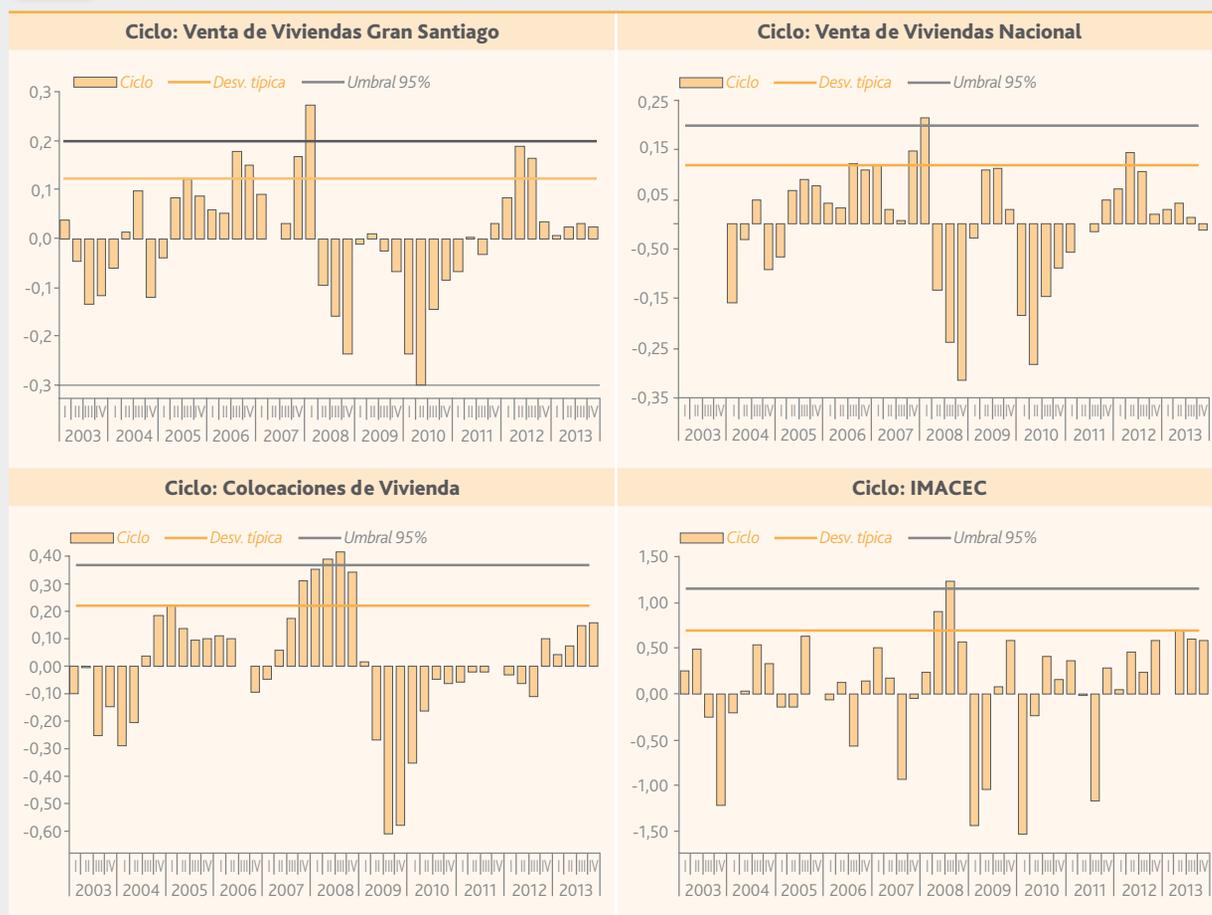
Fuente: CChC

Recuadro 1 | continuación

Tras haber identificado los posibles episodios de *boom* en el sector inmobiliario y en variables relacionadas con este, se realiza el ejercicio de analizar el ciclo del sector inmobiliario en base a las proyecciones entregadas en este *Informe*. Se estima que la venta de viviendas registrará en 2013 expansiones de 1,8% a nivel nacional y de 0,8% en el Gran Santiago. Además, de acuerdo a las proyecciones de BBVA (2012) y Banco Central (2012), se estima que las colocaciones de vivienda aumentarán en 2013 a un ritmo de 15% anual, mientras que el IMACEC registrará una expansión de 4,7%.

De acuerdo a estas proyecciones, se repitió el análisis del ciclo con la misma metodología de umbrales, incorporando el cuarto trimestre de 2012 y 2013 completo. Los resultados muestran que el mercado inmobiliario, tanto nacional como del Gran Santiago, se alinearán en 2013 con su tendencia de largo plazo, de tal manera que quedaría descartada la posibilidad de que el *boom* inmobiliario que podría haber sido identificado anteriormente continúe durante el próximo año. Por otro lado, las variables macroeconómicas consideradas mantendrán su evolución expansiva durante el año, pero sin alejarse significativamente de su tendencia. Por tanto, en base a las proyecciones utilizadas, es posible visualizar en 2013 un escenario de crecimiento más moderado, sin grandes desviaciones en el componente cíclico de las series.

PROYECCIONES



Fuente: CChC

Recuadro 1 | continuación

Para concluir, la metodología de umbrales basada en el análisis del ciclo permitió identificar ciertos periodos de *boom* en el sector inmobiliario. En dichos periodos la demanda por vivienda aumentó por encima de su tendencia de manera significativa; esto ocurrió en 2008 y durante el segundo trimestre de este año. Sin embargo, de acuerdo a la evolución pronosticada para la venta de viviendas, no parece razonable pensar que dicho episodio de *boom* vaya a continuar durante el próximo año, aún cuando las variables económicas que sirven de fundamento al sector se mantengan en la fase expansiva de su ciclo.

*Francisco Javier Lozano, Economista
Coordinación Económica, Gerencia de Estudios CChC*

REFERENCIAS

- Banco Central (2012). Encuesta de Expectativas Económicas. Banco Central de Chile
- BBVA (2012). "Situación Chile. Cuarto Trimestre 2012". BBVA Research Latam.
- Fondo Monetario Internacional (2004). "Are credit booms in emerging markets a concern?". World Economic Outlook: Advancing Structural Reforms, April 2004, pp. 147-165.
- Lennon, J.; Idrovo, B. (2012). "Una Aplicación de Métodos de Detección de Burbuja Inmobiliaria: Caso Chile". Documento de trabajo en proceso de publicación, Coordinación Económica, Gerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción.
- Mendoza, E.G.; Terrones, M.E. (2012). "Anatomía de los booms crediticios y su fin". Revista de Economía Chilena, Volumen 15, Nº2, Agosto 2012, Banco Central de Chile.
- Mendoza, E.G.; Terrones, M.E. (2008). "An Anatomy of Credit Booms: Evidence from Macro Aggregates and Micro Data". NBER Working Paper Nº 14049.
- Montiel (2001). "What drives consumption booms?". The World Bank Review, Vol. 14, No. 3, pp. 457-480.

4.4. Vivienda pública

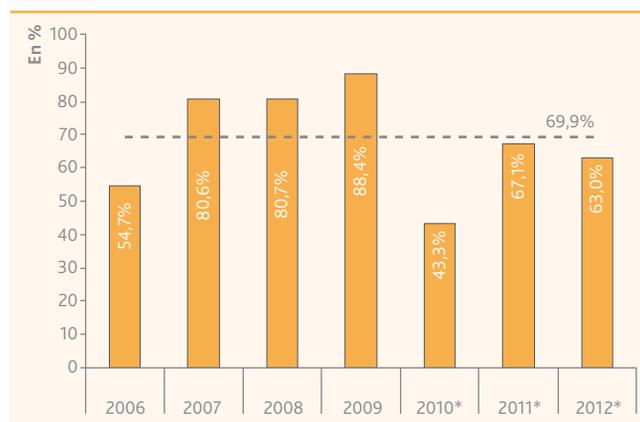
Ejecución Física del Programa Regular a octubre de 2012

Entre enero y octubre el MINVU otorgó un total de 84.235 subsidios por el Programa Regular, lo que representa un avance de 63,0% en relación a la meta vigente para 2012. De esta forma, y quedando sólo dos meses para el término del año, faltan por otorgar casi 50 mil subsidios para cumplir con el Programa Anual, lo que implica que en promedio se deberían otorgar más de 24 mil subsidios mensuales en noviembre y diciembre. Esta cifra es relativamente alta si se considera que entre enero y octubre de este año el número promedio de subsidios asignados por mes fue de 9.359.

Por otra parte, el avance del Programa Regular a octubre es inferior al que en promedio se exhibió desde 2005 en adelante y sólo superior al de los años 2006 y 2010. No obstante, dado que en todos los periodos se cumplió con la meta propuesta de subsidios a otorgar, lo más probable es que este año ocurra lo mismo. Cabe notar que el fuerte

avance en 2009 estuvo impulsado por la importante entrega de subsidios DS 04, principalmente durante los primeros seis meses de dicho año.

AVANCE DEL PROGRAMA REGULAR AL 31 DE OCTUBRE DE CADA AÑO



*Solo Programa Regular.
Fuente: DPH del MINVU

La ejecución del Programa Regular a octubre es inferior al que en promedio se exhibió desde 2005 en adelante, y sólo es superior al de los años 2006 y 2010.

EJECUCIÓN FÍSICA PROGRAMAS REGULAR DEL MINVU AL 31 DE OCTUBRE DE 2012

Programa	Ejecución Física Programa de Regular 2012 (Al 31 de octubre de 2012)			
	Inicial (1)	Vigente (2)	Otorgados	% Avance (3)
Viviendas Asistenciales	31.689	31.069	23.480	76%
Fondo Solidario de Vivienda I	0	924	932	101%
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)	31.689	30.145	22.548	75%
Con Proyecto		17.226	13.772	80%
Sin Proyecto		12.919	8.776	68%
Subsidios para Viviendas con Crédito	38.942	41.518	30.639	74%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (T I)	22.257	23.279	17.329	74%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (T II)	16.685	18.239	13.310	73%
Otros Programas de Vivienda	1.000	1.000	756	76%
Subsidios Leasing	1.000	1.000	756	76%
Otros Programas de Subsidio	70.385	60.081	29.360	49%
Subs. Protección del Patrimonio Familiar	45.800	49.662	24.318	49%
Subsidios Térmicos	8.692	9.494	4.902	52%
Síst. Térmicos convenio Subs. Energía	750	925	140	15%
Total a Octubre de 2012	142.016	133.668	84.235	63,0%

Fuente: DPH del MINVU.

(1) Según la Circular N°2 del MINVU.

(2) Según el Informe de la DPH del MINVU a la fecha.

(3) Con respecto al presupuesto vigente.

Ejecución DS 49

A la fecha, el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49) ha otorgado 20.825 subsidios, de los cuales el 94% corresponde a postulaciones colectivas (19.655 unidades). En particular, el número de subsidios colectivos entregados a grupos con proyecto habitacional ascienden hasta 12.669, mientras que los concedidos a grupos sin proyecto suman 6.986 unidades. En ambos casos, la tipología de postulación de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) concentra más del 90% de las adjudicaciones.

De acuerdo a lo anterior, hasta la fecha el DS 49 ha comprometido 66,7% de los recursos contemplados para el año. Considerando los llamados en curso por 954.105 UF (Resolución 8.767 de noviembre, para postulación colectiva con y sin proyecto) y 1.500.000 UF (Resolución 9.709 de diciembre, para postulación colectiva con y sin proyecto habitacional), esa proporción aumenta a 81%. Con todo, todavía quedan 3,3 millones de UF disponibles para nuevos llamados en lo que resta del año.

PANORAMA GENERAL DS 49

SUBSIDIOS OTORGADOS Y RECURSOS COMPROMETIDOS, POR LLAMADO

	Programa 2012 (Vigente)	Grupos con y sin proyecto	Grupos sin proyecto	Grupos con proyecto	Grupos con proyecto en SP	Individual CSP en zona rural	Total otorgados y recursos comprometidos	Avance DS 49 Selecc/ Programa
		Todo el país	País menos Tarapacá	País menos Arica, Antof., Los Lagos y Magallanes	Sólo Valpo., La Araucanía y Metropolitana	Coq., Valpo., Biobío, Arauc., Los Lagos, Aysén y Metropolitana		
		Res. 3.909, jul.	Res. 8.351, oct.	Res. 8.354, oct.	Res. 8.355, oct.	Res. 8.770, nov.		
Unidades	30.145	13.300	2.608	2.976	771	1.170	20.825	69,1%
Total UF	17.330.500	7.553.428	1.483.150	1.729.383	313.300	478.671	11.557.931	66,7%

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 49

SUBSIDIOS OTORGADOS Y RECURSOS COMPROMETIDOS, POR LLAMADO Y REGIÓN

Región	Programa 2012 Vigente en Oct.		G con y sin proyecto Res. 3.909, julio		Grupos sin proyecto Res. 8.351, octubre		Grupos con proyecto Res. 8.354, octubre		G con proyecto en SP Res. 8.355, octubre		Indiv. c/ y s/ proy. Res. 8.770, nov.	
	Unidades	Total UF	Unid.	UF	Unidades	UF	Unidades	UF	Unidades	UF	Unidades	UF
Arica y Parinacota	419	282.212	169	93.626	110	60.940	0	0	0	0	0	0
Tarapacá	1.100	592.716	765	396.882	0	0	5	2.915	0	0	0	0
Antofagasta	659	460.310	239	151.052	227	126.893	0	0	0	0	0	0
Atacama	563	298.908	201	106.731	134	71.154	88	46.728	0	0	0	0
Coquimbo	1.434	691.342	447	221.317	126	64.260	77	39.270	0	0	360	144.469
Valparaíso	2.667	1.583.754	1.315	782.626	309	184.164	326	194.296	119	46.644	71	27.090
L. B. O'Higgins	1.362	747.645	937	499.344	151	86.523	150	85.950	0	0	0	0
Maule	1.042	525.889	777	374.132	166	95.118	11	6.303	0	0	0	0
Biobío	1.800	968.510	907	525.223	164	89.544	150	81.900	0	0	278	110.159
Araucanía	2.379	1.247.411	1.302	683.424	266	152.418	171	97.983	104	46.016	242	100.028
Los Ríos	919	475.082	340	170.690	175	92.050	128	67.328	0	0	0	0
Los Lagos	1.560	831.008	910	478.635	173	96.015	0	0	0	0	101	47.009
Aysén	525	410.578	236	167.712	59	42.303	110	78.870	0	0	30	15.264
Magallanes	304	246.594	120	101.920	14	9.912	0	0	0	0	0	0
Metropolitana	10.516	6.268.541	4.635	2.800.114	534	311.856	1.760	1.027.840	548	220.640	88	34.652
Sin Regionalizar	2.896	1.700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	30.145	17.330.500	13.300	7.553.428	2.608	1.483.150	2.976	1.729.383	771	313.300	1.170	478.671

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 49
SUBSIDIOS OTORGADOS SEGÚN TIPO DE POSTULACIÓN Y REGIÓN

Región	Postulación colectiva					Oferta Regular Individual	Total General
	Con proyecto			Sin proyecto			
	CNT	CSP	DP	CNT	CSP		
Tarapacá	428	157	0	185	0	0	770
Antofagasta	173	6	0	287	0	0	466
Atacama	88	0	0	315	20	0	423
Coquimbo	267	10	0	373	0	0	650
Valparaíso	1.297	119	11	627	15	0	2.069
O'Higgins	780	0	0	458	0	0	1.238
Maule	704	0	0	250	0	0	954
Biobío	1.044	0	0	177	0	0	1.221
La Araucanía	955	150	0	689	49	0	1.843
Los Lagos	368	0	0	715	0	0	1.083
Aysén	314	0	0	82	9	0	405
Magallanes	120	0	0	14	0	0	134
Metropolitana	4.885	600	0	1.974	18	0	7.477
Los Ríos	128	65	0	450	0	0	643
Arica y Parinacota	0	0	0	279	0	0	279
Total general	11.551	1.107	11	6.875	111	1.170	20.825

Fuente: CCHC en base a DPH MINVU.

LLAMADOS EN CURSO PARA POSTULACIÓN COLECTIVA, CON Y SIN PROYECTO

Resolución 8.767, noviembre 2012	
Regiones	Recursos (UF)
Subtotal por región	
Arica y Parinacota	30.000
Tarapacá	117.766
Antofagasta	7.826
Atacama	20.178
Coquimbo	82.110
Valparaíso	30.000
O'Higgins	18.336
Maule	11.460
Biobío	48.048
La Araucanía	30.000
Los Ríos	100.992
Los Lagos	150.960
Aysén	29.397
Magallanes	30.000
Metropolitana	247.032
Total	954.105

Fuente: Diario Oficial.

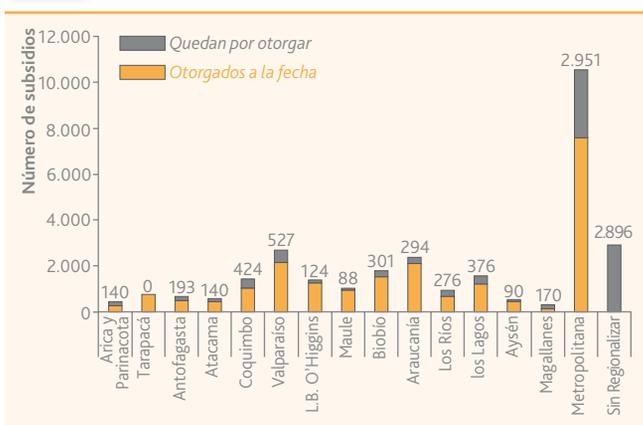
Resolución 9.707, diciembre 2012	
Regiones	Recursos (UF)
Subtotal por región	
Arica y Parinacota	30.000
Tarapacá	117.766
Antofagasta	7.826
Atacama	20.178
Coquimbo	82.110
Valparaíso	30.000
O'Higgins	18.336
Maule	11.460
Biobío	48.048
La Araucanía	30.000
Los Ríos	100.992
Los Lagos	150.960
Aysén	29.397
Magallanes	30.000
Metropolitana	247.032
Total	954.105

Fuente: Diario Oficial.

Finalmente, teniendo en cuenta el número de seleccionados a la fecha, concluimos que en la región Metropolitana quedan 2.951 subsidios por otorgar para cumplir con el Programa del DS 49 vigente. Esta cifra llega hasta 527 y 376 en Valparaíso y Los Lagos, respectivamente. En tanto, en Tarapacá ya se entregaron todos los subsidios DS 49 contemplados para el año, mientras que en O'Higgins quedan sólo 88.

PANORAMA GENERAL DS 49

SUBSIDIOS OTORGADOS Y POR OTORGAR, POR REGIÓN



Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

Ejecución DS 01

A la fecha, el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01) ha comprometido 77% de los recursos disponibles para el año, lo que se ha traducido en la entrega de 30.608 subsidios: 17.298 del Título I y 13.310 del Título II. En ambos Títulos, más del 80% de las entregas corresponden a postulaciones de tipo individual. En detalle, se aprecia que en la modalidad individual la gran mayoría de los subsidios se aplican para adquisición de vivienda construida (más del 90% en ambos títulos). De la misma forma, en la modalidad colectiva la gran mayoría de los subsidios también se aplican para adquisición de vivienda construida, siendo la proporción en el Título I de 85% y en el Título II de casi 100%.

PANORAMA GENERAL DS 01

SUBSIDIOS OTORGADOS Y RECURSOS COMPROMETIDOS, POR LLAMADO

		Programa 2012	Llamado Nº1	Llamado Nº2	Llamado Nº1 +	Avance DS 01
		Vigente en oct.	2012	2012	Llamado Nº2	Selecc/ Programa
Título I	Unidades	23.279	7.841	9.457	17.298	74,3%
	Total UF	8.543.964	2.901.105	3.788.800	6.689.905	78,3%
Título II	Unidades	18.239	5.767	7.543	13.310	73,0%
	Total UF	2.948.664	922.585	1.241.600	2.164.185	73,4%
Total	Unidades	41.518	13.608	17.000	30.608	73,7%
	Total UF	11.492.628	3.823.690	5.030.400	8.854.090	77,0%

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 01

SUBSIDIOS OTORGADOS, POR LLAMADO, TÍTULO, MODALIDAD Y REGIÓN

Regiones	Llamado N°1						Llamado N°2						Llamado 1 y 2	
	Selecciones Título I			Selecciones Título II			Selecciones Título I			Selecciones Título II			Título I	Título II
	Indiv.	Colec.	Total	Indiv.	Colec.	Total	Indiv.	Colec.	Total	Indiv.	Colec.	Total		
Arica y Parinacota	54		54	88		88	80		80	109		109	134	197
Tarapacá	138		138	77		77	67	10	77	90	43	133	215	210
Antofagasta	212		212	174		174	137		137	140		140	349	314
Atacama	130		130	100		100	170		170	100		100	300	200
Coquimbo	402	80	482	358	34	392	525	170	695	390	17	407	1.177	799
Valparaíso	314	157	471	262	114	376	518	308	826	379	195	574	1.297	950
O'Higgins	300	115	415	303	49	352	310	258	568	277	68	345	983	697
Maule	382	106	488	223	145	368	328	327	655	320	259	579	1.143	947
Biobío	668	36	704	422	69	491	829	66	895	660	127	787	1.599	1.278
La Araucanía	337	75	412	228	24	252	525	100	625	300		300	1.037	552
Los Ríos	110	10	120	48	32	80	125	62	187	104	10	114	307	194
Los Lagos	375	124	499	190	37	227	466	284	750	265	91	356	1.249	583
Aysén	54		54	18		18	56	14	70	32		32	124	50
Magallanes	112		112	112		112	72		72	100		100	184	212
Metropolitana	3.213	337	3.550	2.401	259	2.660	3.333	317	3.650	3.351	116	3.467	7.200	6.127
Total	6.801	1.040	7.841	5.004	763	5.767	7.541	1.916	9.457	6.617	926	7.543	17.298	13.310

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 01

SUBSIDIOS OTORGADOS EN MODALIDAD INDIVIDUAL, POR TIPO Y REGIÓN

Región	Título I			Total Título I	Título II			Total Título II	Total General
	Adquisición de Vivienda	Construcción en Sitio Propio	Densificación Predial		Adquisición de Vivienda	Construcción en Sitio Propio	Densificación Predial		
Tarapacá	205	0	0	205	167	0	0	167	372
Antofagasta	347	2	0	349	314	0	0	314	663
Atacama	292	8	0	300	198	2	0	200	500
Coquimbo	902	25	0	927	743	5	0	748	1.675
Valparaíso	765	61	6	832	632	9	0	641	1.473
O'Higgins	460	149	1	610	548	32	0	580	1.190
Maule	562	148	0	710	504	38	1	543	1.253
Biobío	1.341	155	1	1.497	1.068	14	0	1.082	2.579
La Araucanía	809	51	2	862	504	24	0	528	1.390
Los Lagos	724	116	1	841	351	104	0	455	1.296
Aysén	100	10	0	110	40	10	0	50	160
Magallanes	172	12	0	184	208	4	0	212	396
Metropolitana	6.527	14	4	6.545	5.745	6	0	5.751	12.296
Los Ríos	209	26	0	235	148	4	0	152	387
Arica y Parinacota	134	0	0	134	197	0	0	197	331
Total general	13.549	777	15	14.341	11.367	252	1	11.620	25.961

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 01

SUBSIDIOS OTORGADOS EN MODALIDAD COLECTIVA, POR TIPO Y REGIÓN

Región	Título I		Total Título I	Título II		Total Título II	Total General
	Adquisición de Vivienda	Construcción en Sitio Propio		Adquisición de Vivienda	Construcción en Sitio Propio		
Tarapacá	10	0	10	43	0	43	53
Antofagasta	0	0	0	0	0	0	0
Atacama	0	0	0	0	0	0	0
Coquimbo	97	153	250	51	0	51	301
Valparaíso	424	41	465	309	0	309	774
O'Higgins	270	103	373	117	0	117	490
Maule	433	0	433	404	0	404	837
Biobío	102	0	102	196	0	196	298
La Araucanía	171	4	175	24	0	24	199
Los Lagos	284	124	408	124	4	128	536
Aysén	14	0	14	0	0	0	14
Magallanes	0	0	0	0	0	0	0
Metropolitana	654	0	654	375	0	375	1.029
Los Ríos	70	2	72	42	0	42	114
Arica y Parinacota	0	0	0	0	0	0	0
Total general	2.529	427	2.956	1.685	4	1.689	4.645

Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

De esta forma, considerando las adjudicaciones concretadas hasta la fecha, quedarían 2,6 millones de UF disponibles para cumplir con la meta vigente, lo que implicaría la entrega de 10.910 subsidios. No obstante, el Tercer Llamado 2012 del DS 01, que se extendió desde el 5 hasta el 23 de noviembre, comprometió 2,3 millones de UF, de acuerdo a lo cual quedarían aún 300 mil UF disponibles para cumplir con el Programa. En detalle, de las 2,3 millones de UF a comprometer en dicho Llamado, 736 mil UF estarían destinadas al denominado "Título 0", modalidad dirigida a familias emergentes con capacidad de ahorro pero sin renta fija mensual (trabajadores independientes), por lo cual no son sujeto de crédito en la banca y no pueden cumplir con el requisito de pre aprobación de crédito hipotecario exigido actualmente por el Título I del DS 01. Por su parte, 950 mil UF corresponderían al Título I y 688 mil UF al Título II. Del total de recursos, 45% se concentra en la región Metropolitana y 9,6% en Valparaíso.

TERCER LLAMADO DS 01 2012

UNIDADES DE FOMENTO, POR TÍTULO Y MODALIDAD

Regiones	Unidades de Fomento							Total
	Condiciones especiales (Título 0)	I		Total I	II		Total II	
		Individual	Colectivo		Individual	Colectivo		
Arica y Parinacota	13.993	11.550	6.600	18.150	6.720	6.400	13.120	45.263
Tarapacá	12.974	6.930	9.900	16.830	5.760	6.400	12.160	41.964
Antofagasta	29.041	26.400	11.220	37.620	13.600	13.600	27.200	93.861
Atacama	24.599	15.840	15.840	31.680	11.840	11.200	23.040	79.319
Coquimbo	38.832	26.730	23.430	50.160	18.080	18.240	36.320	125.312
Valparaíso	71.300	33.000	59.070	92.070	33.280	33.440	66.720	230.090
O'Higgins	33.396	19.800	23.100	42.900	15.200	16.000	31.200	107.496
Maule	33.765	20.460	23.100	43.560	15.200	16.320	31.520	108.845
Biobío	54.024	34.650	34.980	69.630	24.960	25.600	50.560	174.214
La Araucanía	33.427	19.800	23.430	43.230	15.200	16.000	31.200	107.857
Los Ríos	15.956	9.900	10.560	20.460	8.000	6.880	14.880	51.296
Los Lagos	29.737	16.500	21.780	38.280	16.000	11.840	27.840	95.857
Aysén	6.312	8.250	0	8.250	5.920	0	5.920	20.482
Magallanes	10.472	6.600	6.930	13.530	3.200	6.560	9.760	33.762
Metropolitana	328.614	234.300	189.750	424.050	160.000	147.360	307.360	1.060.024
Total	736.442	490.710	459.690	950.400	352.960	335.840	688.800	2.375.642

Fuente: CChC en base a Diario Oficial.

TERCER LLAMADO DS 01 2012

POSTULANTES

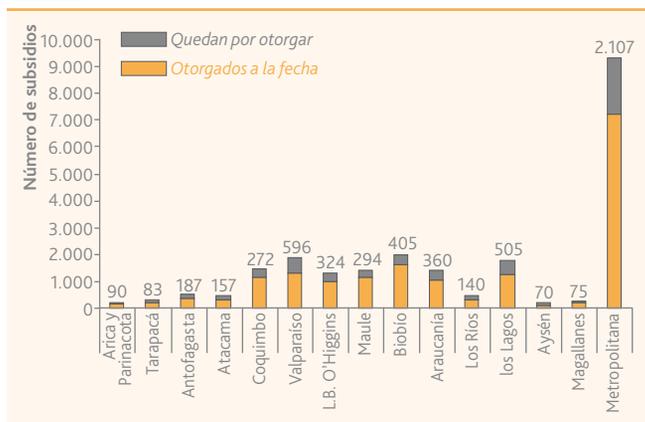
Regiones	Título 0	Título I	Título II	Total General
Arica y Parinacota	104	89	118	311
Tarapacá	119	52	118	289
Antofagasta	295	50	196	541
Atacama	323	80	195	598
Coquimbo	1.219	462	519	2.200
Valparaíso	1.800	1.372	1.175	4.347
O'Higgins	4.151	3.347	4.620	12.118
Maule	675	1.032	589	2.296
Biobío	721	1.218	871	2.810
La Araucanía	1.425	1.352	1.562	4.339
Los Ríos	1.460	790	472	2.722
Los Lagos	430	255	225	910
Aysén	1.674	1.223	624	3.521
Magallanes	220	98	60	378
Metropolitana	96	59	110	265
Total	14.712	11.479	11.454	37.645

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

De acuerdo a la información del MINVU, el tercer llamado convocó un total de 37.645 postulantes, de los cuales la mayor parte (39%) correspondieron al Título 0, particularmente en la región de O'Higgins.

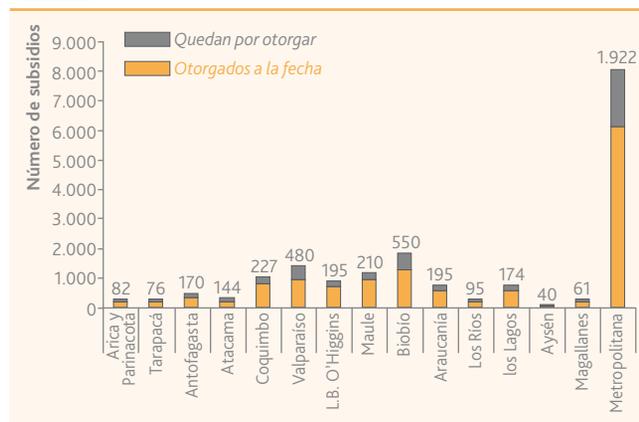
Respecto de los otorgados hasta la fecha, se aprecia que en la modalidad individual la gran mayoría de los subsidios se aplican para adquisición de vivienda construida (más del 90% en ambos títulos). De la misma forma, en la modalidad colectiva la gran mayoría de los subsidios también se aplican para adquisición de vivienda construida, siendo la proporción en el Título I de 85% y en el Título II de casi 100%.

PANORAMA GENERAL DS 01, TÍTULO I
SUBSIDIOS OTORGADOS Y POR OTORGAR, POR REGIÓN



Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

PANORAMA GENERAL DS 01, TÍTULO II
SUBSIDIOS OTORGADOS Y POR OTORGAR, POR REGIÓN



Fuente: CChC en base a DPH MINVU y Diario Oficial.

Finalmente, considerando el resultado de los llamados hasta la fecha, en la región Metropolitana quedarían 2.107 subsidios del Título I por otorgar para cumplir con la meta vigente para el año. Esta cifra llega hasta 596 y 505 en Valparaíso y Los Lagos, respectivamente.

Por su parte, en la región Metropolitana quedarían 1.922 subsidios Título II por otorgar para cumplir con el programa vigente. Esta cifra llega hasta 550 y 480 subsidios en Biobío y Valparaíso, respectivamente.

Ejecución del Programa de Reconstrucción a octubre de 2012

Durante enero y octubre de 2012 el MINVU otorgó un total de 24.581 subsidios por el Programa de Reconstrucción, lo que representa un avance de 93,6% en relación a la meta para el año. La gran mayoría de los subsidios otorgados hasta la fecha (62%) corresponden al FSV I.

EJECUCIÓN FÍSICA PROGRAMA RECONSTRUCCIÓN MINVU
A OCTUBRE DE 2012

Programa	Ejecución Física Plan de Reconstrucción 2012 (Al 31 de octubre de 2012)		
	Vigente	Otorgados	% Avance
Viviendas Asistenciales	19.802	18.178	92%
Fondo Solidario de Vivienda I	15.156	15.150	100%
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)	4.646	3.028	65%
Con Proyecto	4.209	2.596	62%
Sin Proyecto	437	432	99%
Subsidios para Viviendas con Crédito	385	317	82%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (T I)	8	7	0%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (T II)	377	310	82%
Otros Programas de Vivienda	-	-	-
Subsidios Leasing	-	-	-
Otros Programas de Subsidio	6.086	6.086	100%
Subs. Protección del Patrimonio Familiar	6.086	6.086	100%
Total a Octubre de 2012	26.273	24.581	93,6%

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

Por su parte, en lo que va del proceso de reconstrucción hasta la fecha (abril de 2010 – octubre de 2012) se entregaron 124.860 obras, de las cuales 83.945 son PPPF (67%) y sólo 40.915 son viviendas (33%). Por su parte, están actualmente en construcción 66.168 obras, de las cuales la gran mayoría corresponden a viviendas (85%). Por último, todavía quedan 31.390 proyectos por iniciar, de los cuales aproximadamente la mitad (48%) son reparaciones.

De esta manera concluimos que, con respecto al total de otorgados, el programa con mayor avance en obras entregadas es el PPPF con un 77%, mientras que los programas para generar viviendas promedian un avance de 34%, siendo los AVC los con la ejecución más baja (27%).

Por último, considerando el avance en la construcción de viviendas como porcentaje de subsidios otorgados por región, apreciamos que la mayor proporción de viviendas terminadas se encuentra en La Araucanía, con un 66% de los

subsidios otorgados. Adicionalmente, se aprecia que en esa región el total de obras está iniciado. En contraposición, en la región Metropolitana sólo se ha terminado 23% de las viviendas comprometidas, mientras que 66% están en ejecución. Por último, destaca que en Biobío y O'Higgins todavía queda el 17% y 16% de obras por iniciar, respectivamente.

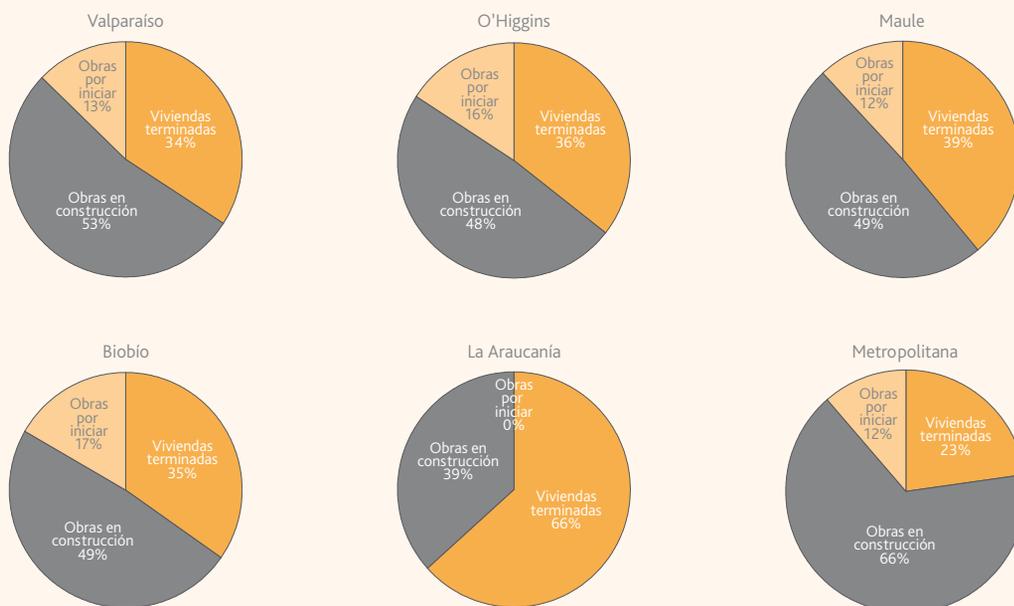
EJECUCIÓN PLAN DE RECONSTRUCCIÓN

AL 31 DE OCTUBRE DE 2012

Programa	Subsidios otorgados	Obras entregadas	Obras en construcción	Obras por iniciar
CSP	53.822	21.903	19.965	11.954
CNT	42.659	14.141	24.562	3.956
FSV AVC	14.203	3.853	9.971	379
DS 40	2.886	1.018	1.825	43
PPPF	108.848	83.945	9.845	15.058
Total	222.418	124.860	66.168	31.390
Total sin PPPF	113.570	40.915	56.323	16.332

Fuente: CChC en base a Comité de Reconstrucción del MINVU.

AVANCE EN ENTREGA DE OBRAS (VIVIENDAS) COMO % DE LOS SUBSIDIOS OTORGADOS POR REGIÓN



Análisis consolidado a octubre de 2012

Subsidios pagados

Entre enero y octubre de 2012 se pagaron 131.295 subsidios, de los cuales 74.024 correspondieron al Programa Regular y 57.271 al Plan de Reconstrucción. Los programas con mayor cantidad de subsidios pagados son el PPPF y el FSV, tanto en el Programa Regular como en el de Reconstrucción. Por regiones, se aprecia que las que recibieron mayor pago total de subsidios fueron la Metropolitana, Biobío y Maule. En los últimos dos casos, las cifras fueron impulsadas por los pagos del Plan de Reconstrucción.

NÚMERO DE SUBSIDIOS PAGADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2012

Región	Programa Regular											Total Regular
	Rural	FSV 1	FSV 2	FSV 3 Zona Rural	Sist. Sub. Habitac.	Protecc. Patrim. Familiar	Convenio Subsecret Energía	Subs. Habit. Extraord.	SIS Título I	SIS Título II	FSEV	
Arica Parinacota	0	312	3	0	32	336		0	60	20	0	763
Tarapacá	0	207	15	3	45	504	0	0	69	204	0	1.047
Antofagasta	0	617	27	0	108	910	46	0	106	141	96	2.051
Atacama	23	386	80	13	91	311		0	79	42	0	1.025
Coquimbo	2	576	72	179	273	1.617	38	2	396	289	0	3.444
Valparaíso	5	1.927	62	61	253	2.457	23	208	541	190	91	5.818
O'Higgins	87	982	60	67	140	1.017	0	82	242	264	56	2.997
Maule	33	350	43	119	219	3.548	159	48	399	254	0	5.172
Biobío	8	1.461	145	208	468	4.710	432	51	477	396	25	8.381
Araucanía	30	1.268	89	293	113	5.378	96	17	520	315	0	8.119
Los Ríos	0	477	43	91	81	1.632	265	24	158	62	0	2.833
Los Lagos	12	1.317	67	124	191	2.456	10	2	477	185	32	4.873
Aisén	2	313	8	37	14	902	17	0	83	17	64	1.457
Magallanes	0	97	75	0	24	1.446	0	0	65	69	54	1.830
Metropolitana	26	7.372	238	31	1.699	10.309	43	306	2.300	1.890	0	24.214
Total	228	17.662	1.027	1.226	3.751	37.533	1.129	740	5.972	4.338	418	74.024

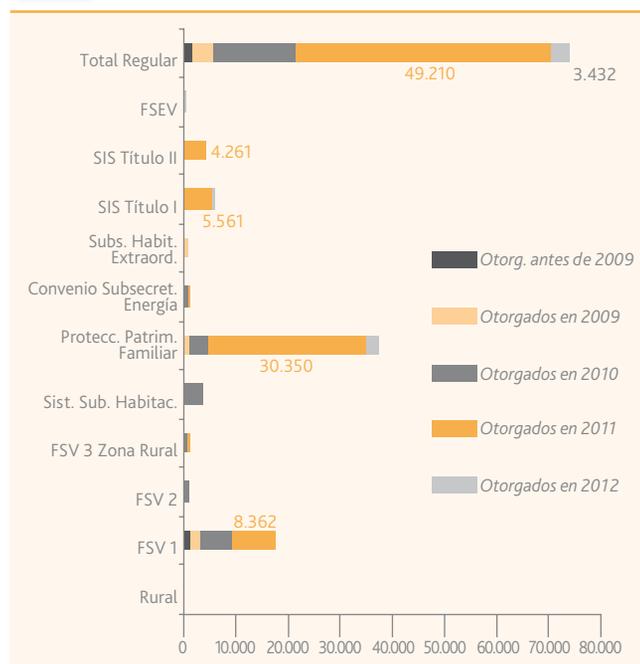
Región	Programa Reconstrucción									Total Programas Regular y Reconstr.	
	FSV 1	FSV 2	FSV 3 Zona Rural 2011	Sist. Sub. Habitac.	Protecc. Patrim. Familiar	SIS Título I	SIS Título II	FSEV	Total Reconstr.		
Arica Parinacota										0	763
Tarapacá										0	1.047
Antofagasta										0	2.051
Atacama	2									2	1.027
Coquimbo	2									2	3.446
Valparaíso	1.157	2		56	2.123					3.338	9.156
O'Higgins	4.772	22		869	2.713	0		29		8.405	11.402
Maule	10.416	21		679	3.927			45		15.088	20.260
Biobío	14.103	128	32	231	6.710	31	132			21.367	29.748
Araucanía	700	0	0	9	444					1.153	9.272
Los Ríos										0	2.833
Los Lagos	1	1		0						2	4.875
Aisén	1									1	1.458
Magallanes										0	1.830
Metropolitana	1.852	21		21	6.013	6				7.913	32.127
Total	33.006	195	32	1.865	21.930	37	132	74	57.271		131.295

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

En detalle, en el gráfico adjunto se observa que de los 74.024 subsidios pagados por el Programa Regular a octubre, solo 3.432 fueron otorgados durante 2012. De hecho, la gran mayoría de los pagados en el año (49.210) fueron otorgados en 2011, y de ellos, 62% corresponden a PPPF (30.350).

En relación al DS 01, se aprecia que en total se han pagado 11.668 subsidios DS 01, de los cuales 10.915 corresponden a la modalidad individual y 753 a la modalidad colectiva. En la tipología individual, 58% de los pagos se concentran en el Título I y, en detalle, en dicho Título el 62% se cobra en vivienda usada, mientras que en el Título II el 69% de los pagos

NÚMERO DE SUBSIDIOS PAGADOS EN 2012 SEGÚN AÑO EN QUE FUERON OTORGADOS



Fuente: CCHC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS DS 01 PAGADOS EN 2012 MODALIDAD INDIVIDUAL, POR TIPO Y REGIÓN

Región	Título I Postulación individual				Total Título I	Título II Postulación individual		Total Título II	Total General
	Adquisición de Vivienda			Construcción en Sitio Propio		Adquisición de Vivienda			
	Nueva	Usada	Sitio Propio			Nueva	Usada		
Tarapacá	13	56	0	0	69	171	33	204	273
Antofagasta	0	120	0	0	120	80	66	146	266
Atacama	3	75	0	4	82	31	12	43	125
Coquimbo	208	261	0	0	469	285	24	309	778
Valparaíso	207	358	7	7	579	157	69	226	805
O'Higgins	144	59	1	10	214	191	20	211	425
Maule	101	73	0	11	185	108	29	138	323
Biobío	226	345	1	8	580	314	177	491	1.071
La Araucanía	231	269	0	10	510	210	62	273	783
Los Lagos	312	135	10	98	555	140	37	179	734
Aysén	4	73	0	6	83	3	12	15	98
Magallanes	1	66	0	1	68	10	62	73	141
Metropolitana	790	1.869	0	0	2.659	1.376	740	2.116	4.775
Los Ríos	19	125	0	0	144	34	27	61	205
Arica y Parinacota	10	50	0	0	60	7	13	20	80
Total general	2.269	3.934	19	155	6.377	3.117	1.383	4.538	10.915

Fuente: CCHC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS DS 01 PAGADOS EN 2012

MODALIDAD COLECTIVA, POR TIPO Y REGIÓN

Región	Título I Postulación colectiva				Total Título I	Título II Postulación colectiva		Total Título II	Total General
	Adquisición de Vivienda			Construcción en Sitio Propio		Adquisición de Vivienda			
	Nueva	Usada	Sitio Propio			Nueva	Usada		
Tarapacá	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antofagasta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Atacama	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coquimbo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valparaíso	0	0	1	17	18	15	0	15	33
O'Higgins	28	0	0	0	28	51	0	51	79
Maule	215	0	0	0	215	113	0	113	328
Biobío	0	0	0	0	0	44	0	44	44
La Araucanía	8	2	0	0	10	34	2	36	46
Los Lagos	9	0	0	1	10	26	0	26	36
Aysén	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Magallanes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Metropolitana	73	0	0	0	73	100	0	100	173
Los Ríos	14	0	0	0	14	0	0	0	14
Arica y Parinacota	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total general	347	2	1	18	368	383	2	385	753

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA PROGRAMAS

HABITACIONALES DEL MINVU

AL 31 DE OCTUBRE DE 2012

Programa Regular	Ppto. Vigente (mm \$)	Gasto acumulado (mm \$)	% Avance
Subsidios para Vivienda	444.540	350.612	78,9%
FSV I, II y III	291.381	236.309	81,1%
Leasing	1.319	823	62,4%
Rural	2.045	1.721	84,1%
DS 40	23.252	20.537	88,3%
DS 04	7.723	6.783	87,8%
DS 01	102.000	78.336	76,8%
DS 49	16.820	6.102	36,3%
Subs. para Patrimonio	72.567	59.372	81,8%
PPPF	69.832	56.986	81,6%
Térmicos	2.735	2.386	87,2%
Total Programa Regular	517.107	409.984	79,3%
Programa Reconstrucción	Ppto. Vigente (mm \$)	Gasto acumulado (mm \$)	% Avance
FSV	470.572	390.632	83,0%
DS 40	18.302	14.646	80,0%
PPPF	38.246	29.611	77,4%
SIS TI	1.081	1.376	127,4%
DS 49	0	964	100,0%
Total Programa Reconstrucción	528.200	437.229	82,8%
Total Subsidios	1.045.307	847.213	81,0%

Fuente: DPH del MINVU.

tiene como destino viviendas nuevas. Por su parte, en la tipología colectiva los pagos entre el Título I y Título II se dividen de manera equitativa (49% y 51%, respectivamente), y en ambos casos casi el 100% se concentra en viviendas nuevas.

Ejecución Financiera

Por último, del total gastado al 31 de octubre, 48% correspondió al Programa Regular y 52% al Plan de Reconstrucción. Con todo, la ejecución financiera a la fecha fue de 81% con respecto al presupuesto vigente para el año.

Proyecto de Ley de Presupuestos y Programa Anual 2013

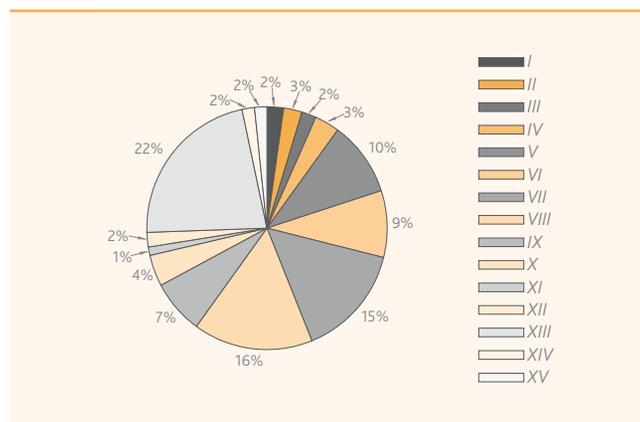
Proyecto de Ley de Presupuestos 2013

De acuerdo a la información por SERVIU regional publicada en el Proyecto de Ley de Presupuestos 2013 de la DIPRES, el próximo año se observaría una caída de 5,9% nominal y de 8,6% real en el presupuesto del MINVU (considerando sólo los ítems 31 y 33), respecto de la Ley de Presupuestos del año 2012. Sin considerar PPPF, la situación de fondo no cambia: las caídas con respecto a 2012 serían de 5,7% nominal y de 8,5% real.

Por programas el único que exhibe incremento real es la glosa DS40 + DS01, pero aun no se cuenta con la información desagregada por título de subsidio.

Por otra parte, en el gráfico adjunto se aprecia que las regiones que capturarían las mayores proporciones del presupuesto serían la Metropolitana (22% del total), Biobío (16% del total) y el Maule (15% del total).

PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS 2013, MINVU
ÍTEM 31 Y 33, POR SERVIU REGIONAL



Fuente: CChC en base a Dipres.

PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS 2013, MINVU
ÍTEM 31 Y 33, POR SERVIU REGIONAL

Ítem	Servicio	Ley presupuesto 2012	Ley presupuesto 2012 más tasa inflación 3%	Proyecto de Ley presupuesto 2013	Variación nominal	Variación real (suponiendo inflación 3%)
31	Iniciativas de Inversión (SERVIU)	228.821	235.686	263.150	15,0%	11,7%
02	Proyectos	228.821	235.686	263.150	15,0%	11,7%
33	Transferencias de Capital (SERVIU)	1.144.126	1.178.450	1.029.210	-10,0%	-12,7%
01	Al Sector Privado	1.144.126	1.178.450	1.029.210	-10,0%	-12,7%
	Subsidios Rurales	2.548	2.625	402	-84,2%	-84,7%
	Subsidios FSV I (DS 174) + FSEV (DS 49)	868.670	894.730	688.712	-20,7%	-23,0%
	DS 40 + DS 01	136.332	140.422	223.681	64,1%	59,3%
	Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	123.220	126.916	113.958	-7,5%	-10,2%
	Subsidios Leasing	1.354	1.394	1.397	3,2%	0,2%
	Subsidio de Aislamiento Térmico	1.934	1.992	864	-55,3%	-56,6%
	Iniciativas de Inversión + Transferencias Capital, por SERVIU	1.372.948	1.414.136	1.292.360	-5,9%	-8,6%
	Iniciativas de Inversión + Transferencias Capital - Subsidios PPF	1.249.728	1.287.220	1.178.402	-5,7%	-8,5%

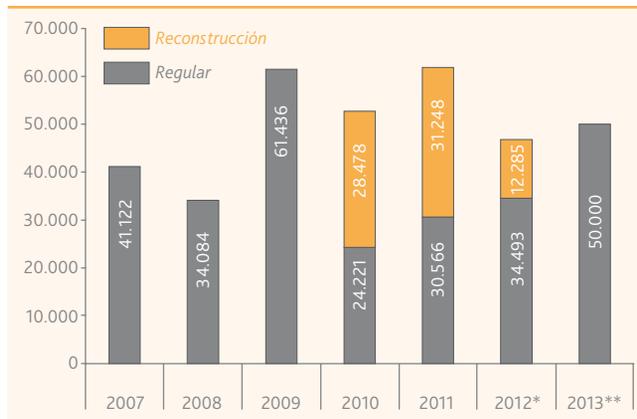
Fuente: CChC en base a Dipres.

Programa Anual 2013

Por último, de acuerdo a lo publicado en prensa, en 2013 se comprometerían 50 millones de UF en el programa habitacional 2013, lo que implicaría la entrega de aproximadamente 200 mil subsidios. En detalle, se entregarían 44.585 subsidios DS 01 (15% superior a 2012), 47.710 subsidios DS 49 (49% superior a 2012) y 102.953 PPPF (46% superior a 2012). En detalle, se observa que la cifra de subsidios PPPF a otorgar en 2013 constituirían un gran aumento respecto de otros años. Por su parte, los subsidios para sectores vulnerables y medios representarían la mayor cifra desde 2009 y 2007, respectivamente.

PROGRAMA DE SUBSIDIOS

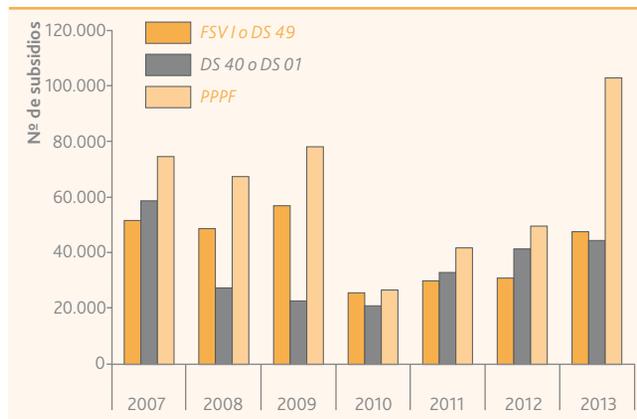
MILES DE UF A COMPROMETER POR AÑO



Fuente: CChC en base a Observatorio Habitacional del MINVU.

PROGRAMA DE SUBSIDIOS (REGULAR)

SUBSIDIOS OTORGADOS POR AÑO

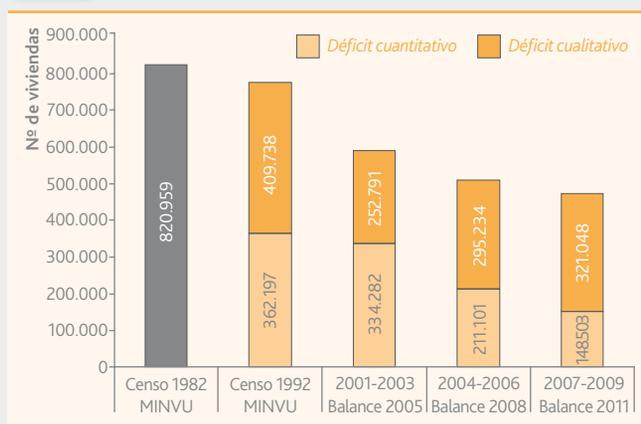


Fuente: CChC en base a Observatorio Habitacional del MINVU.

Recuadro 2 | Recuperación del parque habitacional deteriorado^a

De acuerdo a las cifras oficiales del MINVU y de la serie de documentos Balance de la Vivienda, elaborados por la Cámara Chilena de la Construcción, en Chile el déficit habitacional de interés social total se ha reducido de manera consecutiva desde 1980 hasta la actualidad. En detalle, se observa que desde 2001 esa reducción ha sido impulsada básicamente por una disminución del déficit cuantitativo, al tiempo que el déficit cualitativo ha ido en aumento desde 2005 en adelante.

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL



Fuente: CChC en base a MINVU y Ministerio de Desarrollo Social.

Adicionalmente, existe evidencia de que en las grandes ciudades de nuestro país existe una alta segregación residencial^b, lo que implica la aglomeración de hogares “homogéneamente pobres” u “homogéneamente ricos” en ciertas áreas urbanas. De acuerdo a Simian (2010) “la aplicación masiva de subsidios ha privilegiado la construcción de grandes cantidades de viviendas en la periferia de las ciudades, lo que permitió expandir el stock de viviendas rápidamente y a bajo costo, pero ha creado bolsones de hogares de menores ingresos en el extremo de las ciudades”. Lo anterior puede disminuir la calidad e la vida de estos residentes, en la medida que las redes de conectividad con el centro de la ciudad no sean las adecuadas, exista una escasa oferta de servicios (tanto públicos como privados) en los barrios y se propicie el desarrollo de problemas sociales como delincuencia y drogadicción.

En la Minuta CEC N°77 (2012) se analiza el Programa Hope VI de Estados Unidos, el cual se creó en 1992 en respuesta a un estudio de la Comisión Nacional de Viviendas Públicas Deterioradas^c, el cual determinó que cerca de 86 mil viviendas públicas (6% del total) se encontraban “severamente deterioradas” y recomendaba que fueran totalmente erradicadas en un plazo de 10 años. Específicamente, la definición de “severamente deterioradas” responde a los edificios que muestren efectos de mala construcción, mantenimiento inadecuado y deterioro por el uso de generaciones de familias y a la proliferación de problemas sociales como segregación racial y económica, delincuencia, tráfico de drogas y el inadecuado acceso a servicios públicos de seguridad, de salud y de educación.

a. Basado en Minuta CEC N°77 (2012). “Renovación Parque Habitacional Deteriorado: Evidencia Internacional”.

b. Entendido como el proceso por el cual la población de las ciudades se va localizando en espacios de composición social homogénea.

c. National Commission on Severly Distressed Public Housing (1992).

Recuadro 2 | continuación

Todo ello convirtió a estas comunidades en lugares peligrosos y destructivos para vivir, con altas tasas de pobreza, desempleo, deserción escolar, entre otras.

Considerando la realidad habitacional actual de nuestro país y la experiencia del caso Hope VI en Estados Unidos, es posible realizar las siguientes recomendaciones de política:

1. Necesidad de cambiar el foco de política pública: Teniendo en cuenta que el déficit de cantidad de viviendas es bastante acotado (Gráfico 1), y que en cambio se observan fuertes problemas asociados a la mala calidad de los materiales y estado de conservación de las viviendas, se desprende la necesidad de incrementar la proporción de gasto en obras de mejoramiento de la "unidad" vivienda en desmedro del pago de subsidios para generar más inmuebles para este segmento.
2. Definir estándares de habitabilidad con una mirada de largo plazo: Más allá de la mala calidad de la "unidad" vivienda el problema también se relaciona con el entorno en el cual están insertas. Para evitar que esta situación se repita en el futuro sería deseable definir cuáles son las condiciones mínimas que debe tener la unidad vivienda y el entorno urbano, para otorgar realmente una solución habitacional de calidad a los beneficiarios. Para lo anterior se debe tener en cuenta las cualidades físicas de la vivienda, de su entorno inmediato y de su forma de integración con el resto de la ciudad. En este último punto es crucial coordinar el desarrollo de viviendas sociales con las inversiones urbanas de la ciudad (vialidad, centros comerciales, establecimientos educacionales y de salud, etc.), para evitar que las familias beneficiarias queden desconectadas del desarrollo.
3. Realizar esfuerzos de integración social y dispersión de la vivienda social: A partir de la experiencia del Programa Hope VI se recomienda fuertemente no agrupar a familias de iguales ingresos en determinadas zonas, sino que integrar a familias "vulnerables" con aquellas denominadas como "emergentes" o de ingresos "medios". Esto con el objetivo de desconcentrar la pobreza y evitar seguir reproduciendo áreas homogéneamente pobres.
4. Realizar esfuerzos integrales para reducir los problemas sociales: Tal como se detalla en el Programa Hope VI, es necesario tomar medidas que adicionalmente tengan como objetivo reducir los niveles de delincuencia que ocurren en los conjuntos. Para esto, es crucial el trabajo coordinado con otros Ministerios.
5. Financiamiento mixto de vivienda pública: A partir de la experiencia del Programa Hope VI es posible considerar un rol más activo del sector privado en términos de financiamiento. Dado lo anterior, sería deseable explorar las alternativas que podrían hacer atractiva esta inversión para los agentes privados.
6. Considerar la entrega de subsidios para arriendo: De acuerdo a la experiencia del "Programa de Vouchers para la Libre Elección de Vivienda", los subsidios para arriendo se entregan a las familias y ellas son libres de elegir una vivienda pública o una del mercado privado, pagando ellos el diferencial entre el monto del subsidio y el precio de arriendo. Esta alternativa es favorable en términos de colaborar con la integración social y con la reducción de zonas de pobreza. Adicionalmente, puede ser una herramienta útil para fomentar la movilidad residencial y social. No obstante, es una medida que se debe analizar en mayor profundidad, sin dejar de lado las características institucionales y sociales de nuestro país.

*Claudia Chamorro D., Economista
Coordinación Económica, Gerencia de Estudios CChC*

5. INFRAESTRUCTURA

5.1. Infraestructura productiva

Actividad de contratistas generales

Durante el período julio-septiembre la actividad de las empresas contratistas generales continuó creciendo con fuerza, la que analizada por subsectores evidencia que, a excepción de Edificaciones para el comercio, todos presentaron buenos resultados. Así, la actividad acumula en el año un crecimiento de 21,8%, donde sobresale la actividad de Construcción de oficinas, especialmente durante el segundo trimestre.

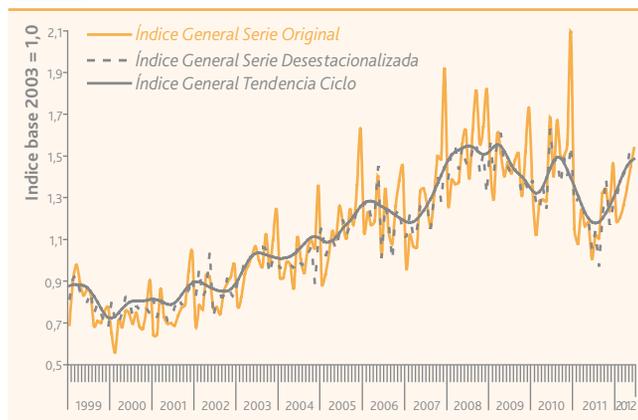
EVOLUCION DE LA ACTIVIDAD CONTRATISTAS GENERALES

Subsectores	Año 2012				Importancia relativa %
	I Trim.	II Trim.	III Trim.	acumulado	
Variación en doce meses					
OO.CC. y Montaje	-3,7	25,3	41,7	19,5	57,1
Movimiento de Tierras	-0,8	18,8	27,0	14,9	10,0
Edif. para el Comercio	7,9	-9,4	-28,0	-9,7	4,2
Construcción de Oficinas	46,0	146,5	33,8	68,2	4,8
Otra Edif. No habitacional	4,6	6,9	6,2	5,9	9,2
Obras Públicas	66,6	11,1	39,9	37,7	8,4
Proyectos de Vivienda	17,3	71,0	38,7	40,0	6,4
Índice General	5,8	31,6	30,3	21,8	100

Fuente: CChC.

Desde agosto del año pasado, la actividad inició una senda de recuperación cuyo dinamismo se mantiene hasta la actualidad, en línea con la reactivación de las carteras de inversión y las aprobaciones de proyectos en el Sistema de Evaluación Ambiental. Ello ha llevado a que el indicador de tendencia se ubique en los niveles prevalecientes en 2008 y comienzos de 2009, periodos de importante actividad del sector, previo a la crisis económica mundial.

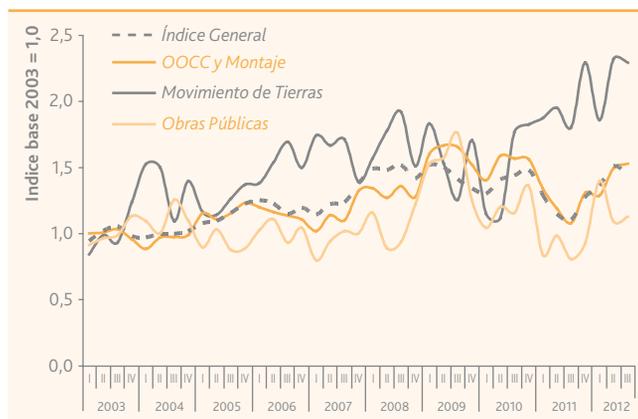
ÍNDICE DE ACTIVIDAD DE CONTRATISTAS GENERALES



Fuente: CChC.

El dinamismo asociado al crecimiento de las actividades de Obras civiles y montaje explican en gran medida el resultado del indicador general, reflejado en un crecimiento del trimestre que alcanzó a 42% en doce meses. Le sigue la actividad en Obras públicas, Viviendas y Oficinas, que experimentaron un incremento de 40%, 39% y 34%, respectivamente, crecimiento que influyó positivamente en el acumulado del año.

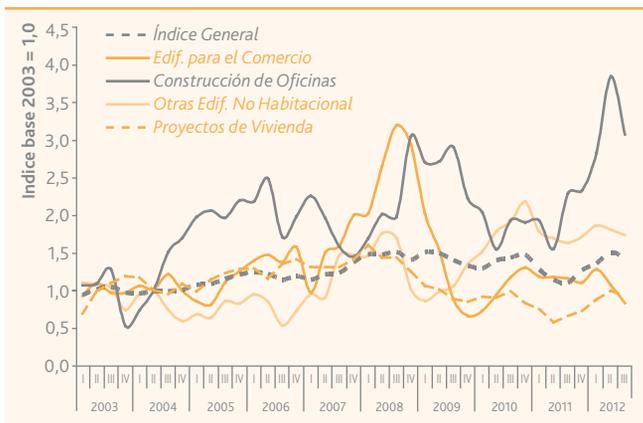
ACTIVIDAD CONTRATISTAS GENERALES POR SECTOR ÍNDICES DESESTACIONALIZADOS



Fuente: CChC.

En cuanto al subsector Otras obras de edificación no habitacional, ha experimentado un crecimiento moderado pero sostenido. Por el contrario, las Edificaciones para el comercio se han replegado, al evidenciar dos trimestres consecutivos con contracciones.

ACTIVIDAD CONTRATISTAS GENERALES POR SECTOR
ÍNDICES DESESTACIONALIZADOS



Fuente: CChC.

Considerando la próspera coyuntura económica nacional así como la dinámica actividad del sector, se espera que la actividad de contratistas generales continúe con el dinamismo observado en 2012. Los proyectos mineros y eléctricos (lo que se refleja en la actividad de Movimiento de tierras y Obras civiles y Montaje), seguirán siendo la principal fuente de demanda para estas constructoras, tanto por la perspectiva de largo plazo de las empresas mineras como por la urgencia en la materialización de proyectos en el área de la energía, los que abarcarían a lo menos el periodo 2013-2016.

Ingeniería de proyectos

Después de un primer semestre de interesante dinamismo, la actividad de las empresas de ingeniería de consulta experimentó un retroceso de 15,6% medido en doce meses, muy por sobre lo esperado para el periodo (-3,6%). La caída en la actividad se debió principalmente a la declinación de la demanda del sector privado, que no alcanzó a ser compensada con una mayor demanda del sector público.

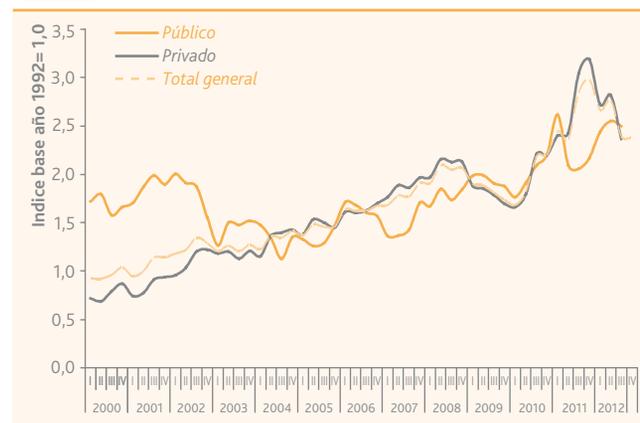
La reducción de la demanda privada se observó en todos los tipos de actividad: Estudios, Proyectos e Inspecciones. Mientras que en el caso del sector público, se observó un incremento en su demanda por Estudios e Inspecciones y, por el contrario, la continuación del ciclo contractivo asociado a Proyectos.

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA
VARIACIÓN ANUALES

Tipo		2012		
		I	II	III
		% variación respecto de igual periodo año anterior		
Estudios	Público	-6,8	6,2	67,5
	Privado	32,7	85,9	-14,0
	Total	31,0	52,9	-12,6
Proyectos	Público	-32,1	-16,5	-47,7
	Privado	26,5	-4,3	-24,4
	Total	18,8	-11,2	-26,2
Inspecciones	Público	1,4	34,4	40,1
	Privado	-12,6	16,5	-24,4
	Total	-8,3	11,3	-5,9
Subtotales	Público	-6,7	21,9	21,5
	Privado	13,6	15,9	-22,2
Total general		9,1	16,9	-15,6

Fuente: CChC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA SEGÚN SECTOR



Fuente: CChC con información de la AIC.

Desde el punto de vista sectorial, la reducción de la actividad es casi generalizada. Sin embargo, es el sector de la minería, con una caída de 20%, el que más impacta en el resultado final (su incidencia en el indicador total es superior al 50%). Por su parte, Infraestructura en general ha mantenido su dinamismo y en el trimestre experimentó un crecimiento

de 11,5%. Mientras que el sector Infraestructura hidro-sanitaria revirtió los malos resultados del primer semestre, con una recuperación del 30%.

INGENIERÍA DE CONSULTA POR ÁREAS ECONÓMICAS

EVOLUCIÓN DE LAS HORAS INGENIERO TRABAJADAS

Área económica	2012				
	Variación en doce meses (%)				Proyección anual
	I	II	III	IV(p)	
Minería	27,3	17,5	-20	-27,8	-4,4
Infraest. gral.	4,8	10,1	11,5	10,2	9,1
Inf. hid-sanit.	-53,9	-13,4	30,0	57,3	-7,3
Inf. urbana	1,8	17,9	-63,1	-60,5	-29,2
Industrias	-10,4	-20,6	-39,4	-34,8	-26,8
Energía	-19,8	-20,4	-24,8	-26,2	-22,8
Otras áreas	113,9	41,9	-7,6	-33,7	11,6
Total	9,1	16,9	-15,6	-20,1	-3,9

Fuente: CChC con información de la AIC.
p: proyección

Las estimaciones de la AIC señalan que la pérdida de dinamismo continuaría el último cuarto del año, por lo que se podría suponer que la actividad general presentaría una contracción de 3,9%, donde Infraestructura general se mostraría como el único sector con crecimiento continuo a través del año. El sector Otras áreas, experimentaría un crecimiento anual de 11,6%, amparado en los buenos resultados del primer trimestre. Para el resto de los sectores se proyectan contracciones.

Inversión esperada en infraestructura privada

El año termina con una inversión esperada para el quinquenio (2012-2016) de US\$ 86.235 millones, cifra que representa una disminución de 1,3% respecto del Informe anterior, no obstante lo cual es 15% superior a la estimada a comienzos de año. El ingreso de proyectos vinculados al sector minero sustenta principalmente este incremento, seguido de una serie de iniciativas de energías renovables no convencionales.

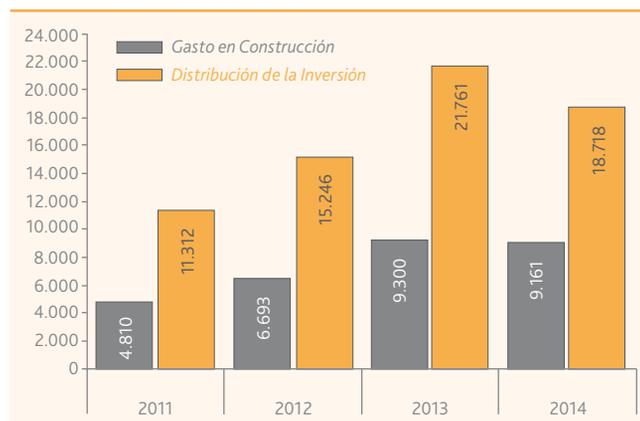
Respecto a lo anterior, se observa que las inversiones correspondientes al sector energía han sufrido diversos inconvenien-

tes, en particular las relacionadas a centrales termoeléctricas. Adicionalmente, con las múltiples señales de expandirse cada vez más a las energías "limpias", tanto los proyectos ingresados al sistema de evaluación ambiental como el catastro de proyectos de la CBC evidencian un incremento de prospectos de inversión energética en base a esta tecnología. En efecto, de los casi 9.500 MW que potencialmente se podrían incorporar al sistema, la mitad corresponde a proyectos solares, eólicos y centrales hidroeléctricas de pasada.

De esta forma, la cartera de proyectos de inversión del país continúa concentrada en los sectores de Minería y Energía, los que representan el 85% del total estimado para el periodo.

DISTRIBUCIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN Y GASTO EN CONSTRUCCIÓN

MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC y anteriores.

Por su parte el gasto en construcción de este año alcanzó US\$ 6.700 millones, monto 40% superior en comparación con 2011. Este incremento se sustenta principalmente en el desarrollo de proyectos mineros, que alcanzó a US\$ 4.200 millones, 75% más que lo materializado durante el año pasado. De hecho, el gasto en construcción asociado a Minería por sí solo explicó el 62% del gasto del año. Para 2013 las perspectivas continúan favorables, con una construcción que alcanzaría los US\$ 9.300 millones, con una marcada participación de los sectores de Minería y de Energía.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO
 MILLONES DE DÓLARES

Sector	Nº de proyectos	Inversión total esperada	Inversión esperada 2012-2016	Gasto en Construcción esperado 2012-2016	Gasto en construcción		
					2012	2013	2014
Minería	112	65.873	51.165	28.294	4.175	5.198	4.975
Forestal	5	2.273	2.309	833	74	70	344
Industrial	79	3.059	2.308	1.045	259	433	232
Energía	156	25.359	22.028	7.704	727	1.980	2.448
Puertos	18	1.863	1.635	1.175	179	178	287
Inmobiliario no habitacional	54	7.206	3.357	2.791	1.073	942	414
Infraestructura prod. pública (a)	10	3.035	2.560	1.847	78	455	431
Otros	4	2.220	839	291	129	44	30
Total	438	110.888	86.202	43.979	6.693	9.300	9.161

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

(a) No incluye la inversión que realiza el MOP ni concesiones. Incluye inversiones que realizan empresas privadas en obras públicas y empresas autónomas del Estado. Así, los principales tipos de proyectos considerados se refieren a estacionamientos públicos, ferrocarriles, Metro y servicios sanitarios.

84

No obstante las buenas perspectivas para el próximo año, las diferentes dificultades en materia energética generan inseguridad en las futuras inversiones tanto en ese sector como en la minería. Ya han aparecido señales de postergaciones de importantes inversiones mineras que podrían afectar el dinamismo de la actividad a contar de 2014. Actualmente, existen US\$ 19.000 millones en proyectos mineros identificados en el catastro de la CBC que estarían postergando sus

Se observa que las inversiones correspondientes al sector Energía se expanden cada vez más a las energías "limpias". De los casi 9.500 MW que potencialmente se podrían incorporar al sistema, la mitad corresponde a proyectos solares, eólicos y centrales hidroeléctricas de pasada.

inversiones en uno o dos años y que podrían disminuir las estimaciones para el quinquenio en casi US\$ 7.000 millones en inversión y en US\$ 4.000 millones en actividad para la construcción, aunque como se señaló anteriormente, su impacto se podría evidenciar para los años 2015 y 2016.

De las estimaciones para 2013 se advierte que el 56% se encuentra en construcción (US\$ 5.187 millones), mientras que el 44% restante se encuentra por ejecutar (US\$ 4.113 millones). De este último, existe un 41% que ya se encuentra aprobado ambientalmente, equivalente a US\$ 1.720 millones. Por su parte, 50,5% de la cartera por iniciar, US\$ 2.067 millones, se encuentra en calificación ambiental, mientras que el 8,5% del gasto en construcción, equivalente a US\$ 325 millones, no fue posible verificar su estado de calificación ambiental³⁰. Así, las inversiones en construcción y aprobadas ambientalmente suman US\$ 6.900 millones, equivalentes al 74% del gasto esperado para el año. Por lo tanto existe un 25% (US\$ 2.400 millones) que podría presentar algún grado de dificultad para iniciar obras en 2013.

30. No se puede verificar su estado en el SEIA porque esa es información de carácter confidencial o bien corresponde a planes de inversión, caso en el que tampoco se puede identificar un proyecto en particular.

ESTADO DE PROYECTOS CATASTRADOS Y SU ESTATUS EN EL SEIA

MILLONES DE DÓLARES

	Nº de proyectos		Inversión Total		Inversión quinquenio (2012-2016)		GC 2013	
Total proyectos catastro	438	100%	110.888	100%	86.202	100%	9.300	100%
En construcción	176	40%	39.172	35%	24.646	29%	5.187	55,8%
Por ejecutar	215	49%	37.590	34%	35.345	41%	3.789	40,7%
<i>EIA - DIA aprobado</i>	88	20%	19.296	17%	17.825	21%	1.721	18,5%
<i>EIA - DIA en calificación</i>	127	29%	18.294	16%	17.520	20%	2.067	22,2%
Sin información disponible	47	11%	34.126	31%	26.210	30%	325	3,5%

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC y SEIA.

Análisis sectorial

La visión general y los principales proyectos para cada uno de los sectores se exponen a continuación:

- Minería.** Las estimaciones para 2013 apuntan a un gasto en construcción de US\$ 5.200 millones, monto que representa un incremento de 25% respecto del año anterior, pero además constituye un poco más de la mitad del gasto total esperado para el año. Por su parte, los proyectos contemplados tienen asociada la materialización de US\$ 9.500 millones en inversión durante el año.

De las iniciativas identificadas en el catastro para este sector se tiene que US\$ 3.815 millones se encuentran en etapa de construcción (equivalentes al 73% del gasto en construcción esperado), 10% cuenta con aprobación ambiental por lo que podría iniciar obras de acuerdo a lo programado y otro 15% se encuentra en trámite ambiental.

Si bien estas inversiones se concentran entre las regiones de Arica y Parinacota hasta la de O'Higgins, son las regiones de Antofagasta y Atacama las que concentran el mayor volumen, capturando el 85% de la inversión total para el año.

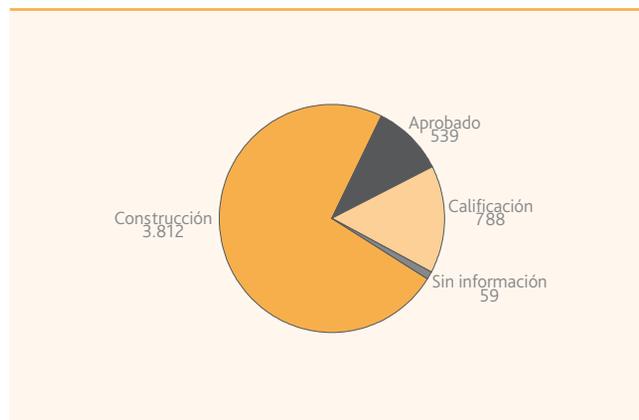
No obstante, es interesante destacar que en una mirada para el quinquenio, comienza a tomar una posición relevante la región de Tarapacá, la que a partir de 2014 superaría a la región de Atacama como receptora de inversión. Sin embargo, ello no obedece a la inclusión de nuevos proyectos sino a la suspensión que se advierte de importantes proyectos en la región de Atacama, como son Cerro Casale (US\$ 5.200 millones), San Antonio Óxidos de Codelco (US\$ 1.000 millones) y el proyecto Inca de Oro (US\$ 500 millones), con motivo de la incertidumbre en materia energética (costo y disponibilidad).

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR MINERÍA
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre y anteriores de la CBC.

ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2013
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre.

INFRAESTRUCTURA MINERA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2013
MILLONES DE DÓLARES

SEIA	Empresa	Proyecto	Inversión estimada	Región	Construcción		2013	
					Inicio	Fin	GC	Inversión
A	Minera Escondida Ltda	Organic Growth Project 1	3.800	II	mar-12	jun-15	721	1.199
A	Codelco	Mina Ministro Hales	2.300	II	may-11	dic-13	488	610
A	Minera Lumina Copper	Caserones	3.000	III	oct-10	dic-13	467	608
A	Antofagasta Minerals	Antucoya	1.700	II	jun-12	dic-14	462	682
A	Sierra Gorda S.C.M.	Proyecto Sierra Gorda	3.072	II	oct-12	oct-15	423	900
A	Compañía Minera Nevada	Pascua Lama Chile	1.900	III	oct-09	mar-14	211	282
A	SQM S.A.	Proyecto Pampa Hermosa	1.033	I	sep-10	abr-15	196	217
A	Codelco	Nuevo Nivel Mina	1.765	VI	mar-12	oct-17	185	241
A	Codelco	Obras de Infraestructura Inicial	876	II	abr-12	jun-15	184	279
A	Minera Escondida	Pila Dinámica de Lixiviación de Óxidos de Cobre	721	II	ago-11	may-14	175	203
A	Minera Escondida	Nuevas Instalaciones Mantención Mina	635	II	abr-12	abr-15	124	211
A	Cía. Minera del Pacífico	Cerro Negro Norte	715	III	may-11	oct-13	113	151

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

■ **Energía**³¹. El riesgo en este sector continúa debido a las postergaciones de diversos proyectos, conflictos con la ciudadanía y judicializaciones de los permisos ambientales, a lo que se agrega en algunos casos falta de financiamiento –especialmente en las iniciativas no convencionales. Esta situación ha incidido en la recalendarización de inversiones hacia 2014 y siguientes.

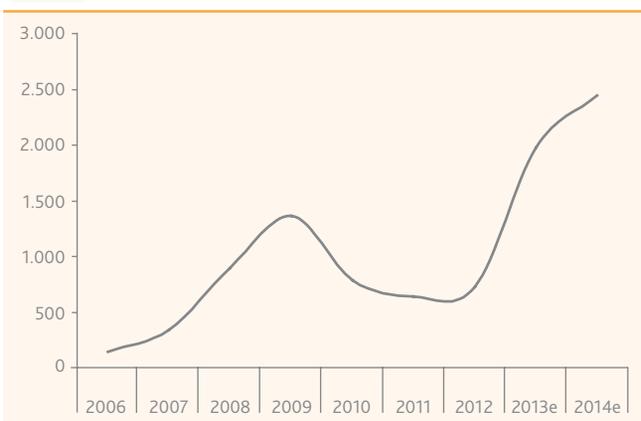
La situación de la Central Castilla no solo ha limitado la materialización de una importante inversión en la región de Atacama, sino que también ha repercutido en la incertidumbre respecto de algunas iniciativas mineras que han quedado en *stand by* a la espera de un horizonte más despejado en cuanto a sus requerimientos eléctricos.

Una noticia alentadora fue la aprobación del proyecto Punta Alcalde, tras ser rechazado en junio pasado. Esta iniciativa que se ubicará en la comuna de Huasco, contempla 740 megawatts de capacidad instalada y una inversión estimada de US\$1.400 millones.

Si bien la estimación de inversión para el quinquenio se incrementó en casi 20% respecto de lo identificado a comienzos de año, la inversión para 2013 se ajustó a la baja en 16%, quedando en US\$ 1.980 millones, no obstante este monto representa más del doble de lo materializado en 2012. Pero se debe advertir que esta estimación presenta sesgo a la baja, a la luz de que el 80% de este monto aun no ha iniciado obras y por tanto está sujeto a sufrir postergaciones. En síntesis, de lo esperado para el año tan solo US\$ 330 se encuentran en construcción y US\$ 960 cuentan con calificación ambiental favorable.

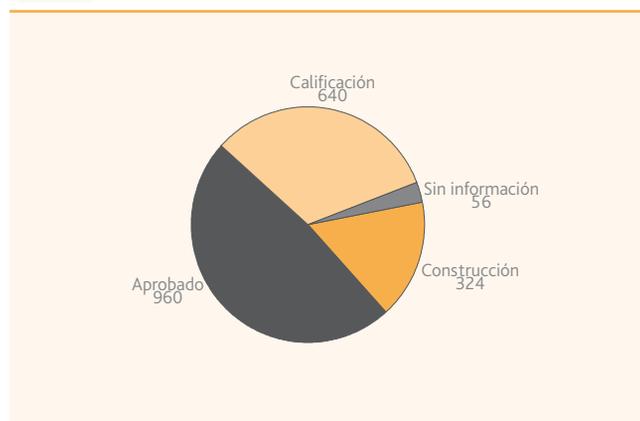
Por su parte, las iniciativas con calendario de obras definidas en el catastro identifican una capacidad total de 9.450 MW que irían incorporándose al sistema hasta 2020, pero dependerá del grado de cumplimiento de sus cronogramas. Se identifican 1.450 MW que se encuentran en construcción de los cuales 1.250 MW entrarían en operación durante el transcurso de 2013.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR ENERGÍA
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre y anteriores de la CBC.

ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2013
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre.

31. Este sector está compuesto por los subsectores: combustibles, gas y eléctrico.

INFRAESTRUCTURA ENERGÍA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2013
MILLONES DE DÓLARES

SEIA	Empresa	Proyecto	MW	Inversión estimada	Región	Construcción		2013	
						Inicio	Fin	GC	Inversión
A	Empresa Eléctrica Cochrane	Central a Carbón Cochrane	560	1.100	II	dic-12	nov-15	74	409
A	Ibereólica Cabo Leones I	Parque Eólico Cabo Leones	170	356	III	ene-13	jun-14	54	257
A	Aes Gener	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Las Lajas	256	700	RM	nov-12	dic-16	53	165
A	Aes Gener	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Alfalfal II	275	700	RM	nov-12	feb-17	49	161
A	Eólica Talinay	Parque Eólico Talinay Poniente	200	500	IV	sep-13	abr-14	46	358
A	Parque Eólico El Arrayán Spa	Parque Eólico El Arrayán	115	278	IV	oct-12	jun-14	46	117
A	Callis Energía Chile Ltda.	Parque Eólico Ancud	120	250	X	mar-13	jun-14	45	172
A	Colbún	Central Hidroeléctrica San Pedro	144	420	XIV	abr-09	dic-14	43	50
A	Wind Energy	Parque Eólico Llay Llay	56	108	V	feb-13	dic-13	35	97
A	Sol del Loa S A	Central Sol del Loa	110	296	II	dic-12	nov-14	33	169
A	Sociedad de Inversiones Machiels Chile S.A.	Parque Eólico Quillagua	100	180	II	ene-13	jun-14	32	128
A	Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A.	Línea 2x500 Kv Ancoa-Jahuel, Tendido de 1 Circuito		130	Inter-Reg.	may-12	oct-13	32	57

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

■ **Forestal - industrial.** De los proyectos identificados en el catastro para este año se estima una inversión para el quinquenio de US\$ 4.600 millones y un gasto en construcción de US\$ 1.880 millones. En el sector se encuentran en construcción iniciativas que suman una inversión de US\$ 1.300 millones y se estima que en 2013 se concretaría un gasto en construcción de US\$ 504 millones.

Las inversiones se distribuyen a lo largo del país, pero con mayor presencia en la Región Metropolitana, donde se materializarán 30 de los 79 proyectos identificados para el sector. Le siguen las regiones de Valparaíso y Biobío. Estas concentran más del 70% de la inversión total y explicarían el 60% de la actividad en construcción de 2013.

Cabe destacar que el proyecto de Ampliación y Modernización de la Planta Arauco por un valor de US\$ 2.000 millones, ubicado en la región de Biobío impulsará en gran medida la actividad del sector en los años 2014 y 2015.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR FORESTAL E INDUSTRIAL
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre y anteriores de la CBC.

INFRAESTRUCTURA FORESTAL E INDUSTRIAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2013

MILLONES DE DÓLARES

SEIA	Empresa	Proyecto	Inversión estimada	Región	Construcción		2013	
					Inicio	Fin	GC	Inversión
A	Molibdeno y Metales	Ampliación Planta de Molibdeno	104	II	dic-11	dic-13	31	37
A	Celulosa Arauco y Constitución	Conducción y Descarga de Efluentes Tratados de Planta Valdivia	65	XIV	dic-12	dic-14	25	27
EC	Oxiqum	Ampliación Terminal Marítimo Quintero	60	V	ene-13	oct-14	23	29
A	Empresas Carozzi	Ampliación Complejo Industrial Nos	93	RM	oct-12	oct-14	19	47
EC	Cementos Bicentenario	Planta de Molienda de Cemento	70	RM	ene-13	jul-14	17	43
A	Salmones Río Coihue	Ampliación Centro de Cultivo De Salmones	74	X	sep-12	oct-14	15	37
EC	Inmobiliaria Kaufmann	Centro de Distribución Kaufmann	144	RM	nov-12	sep-15	12	48
A	Empresa Nacional del Ácido	Planta Ácido Sulfúrico Lagunas	30	I	dic-12	mar-14	8	22
	Zona Franca de Iquique S.A.	Parque Empresarial Zofri Alto, Etapa I	25	I	sep-12	dic-13	8	16
A	Goodyear de Chile	Modificación Planta Y Aumento De Producción	400	RM	jul-07	dic-13	7	27
A	Inmobiliaria Corone	Parque Industrial Coronel	350	VIII	may-94	ene-15	7	9

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

■ **Edificación no habitacional**³². Las inversiones del sector alcanzan los US\$ 3.360 millones para el quinquenio y se concentran principalmente en los subsectores Comercio y Oficinas, seguidos por Turismo. De esta estimación es importante señalar que la mayor parte ya se encuentra en etapa de construcción y una fracción menor, 20%, se encuentra por iniciar (US\$ 720 millones).

Otro aspecto relevante es que se observa la mayor presencia de estas iniciativas entre las regiones de Atacama y Biobío, siendo la Metropolitana la que lidera con el 80% del total catastrado.

Por subsectores la actividad derivada de la infraestructura para comercio materializaría un gasto en construcción de US\$ 430 millones y la inversión en el subsector Oficinas alcanzaría un flujo de US\$ 300 millones para 2013.

Turismo explicaría un gasto de US\$ 140 millones del estimado para el año.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR INMOBILIARIO NO HABITACIONAL

 MILLONES DE DÓLARES


Fuente: CChC en base al catastro de septiembre y anteriores de la CBC.

32. Este sector está compuesto por los subsectores: arquitectura, comercio, educación, inmobiliario, oficinas, salud y turismo.

INFRAESTRUCTURA DE EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2013
 MILLONES DE DÓLARES

Etapa	Empresa	Proyecto	Inversión		Construcción		2013	
			estimada	Región	Inicio	Fin	GC	Inversión
C	Cencosud Shopping Centers	Megaproyecto Costanera Center	818	RM	ene-04	dic-13	111	130
C	Ingeniería e Inmobiliaria Manso de Velasco S.A.	Ciudad Empresarial y Aeroportuaria Pudahuel	1885	RM	may-98	dic-20	96	106
C	Aseger S.A.	Mall Plaza Los Dominicos	218	RM	ene-12	mar-14	95	112
C	Inmobiliaria Titanium S.A.	Parque Titanium Santa Rosa de Las Condes	300	RM	dic-09	dic-13	48	53
ID	Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.	Promenade Nueva Costanera	65	RM	nov-12	nov-13	45	55
ID	Aseger S.A.	Mall Plaza Copiapó	66	III	sep-12	dic-13	39	49
C	Inmobiliaria La Cruz del Molino S.A.	Megaproyecto Puerta del Mar	700	IV	ene-02	dic-15	36	41
C	Inmobiliaria Titanium S.A.	Titanium Copiapó	55	III	sep-12	mar-14	36	41
C	Inversiones Urbanas Limitada	Citypark Etapa II	55	RM	jun-12	dic-13	35	38
C	Claro Chile S.A.	Edificio Corporativo Claro Chile	57	RM	jun-12	abr-14	31	36
ID	Cencosud Shopping Centers S.A.	Portal Vitacura	240	RM	mar-13	mar-16	22	46

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

■ **Infraestructura de uso público distinta de concesiones y MOP³³.** La estimación de la inversión en construcción para 2013 asciende a US\$ 455 millones, cinco veces mayor que lo identificado durante 2012. El dinamismo sectorial se centra en las obras de expansión del Metro y el plan de inversiones de ferrocarriles.

La inversión del sector estimada para el quinquenio alcanzaría los US\$ 2.560 millones, de los cuales US\$ 1.850 millones se destinarán a obras de construcción, monto explicado principalmente por las inversiones del Metro.

**GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR
 INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA**
 MILLONES DE DÓLARES


Fuente: CChC en base al catastro de septiembre y anteriores de la CBC.

33. En esta sección se considera como infraestructura de uso público toda aquella que realicen empresas privadas (con excepción de concesiones de obras públicas) y empresas autónomas del Estado. Así, los principales tipos de proyectos considerados se refieren a estacionamientos públicos, ferrocarriles, Metro y servicios sanitarios. No se incluyen proyectos considerados en los presupuestos públicos de inversión de los ministerios correspondientes.

INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO NO MOP NI CONCESIONES: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2013

MILLONES DE DÓLARES

SEIA	Empresa	Proyecto	Inversión estimada	Región	Construcción		2013	
					Inicio	Fin	GC	Inversión
EC	Empresa de Ferrocarriles del Estado	Mejoramiento Integral Tramo: Santiago – Rancagua	277	Inter-Reg.	ene-13	dic-13	188	244
A	Metro S.A.	Línea 6	957	RM	oct-12	ago-16	117	173
EC	Metro S.A.	Línea 3	1627	RM	sep-12	dic-18	92	152
A	Asmar	Construcción Asmar Talcahuano	320	VIII	may-11	abr-14	44	77
A	Empresa de Ferrocarriles del Estado	Rehabilitación Tramo San Pedro - Ventanas	30	V	sep-12	ago-13	17	20
EC	Aguas Andinas S.A.	Estanques de Regulación Salida Complejo Las Vizcachas	36	RM	mar-13	feb-14	16	31
A	Aguas Andinas S.A.	Interconexión Embalse El Yeso - Acueducto Laguna Negra	12	RM	ene-13	dic-13	11	11
A	Servicomunal S.A.	Reconversión Tecnológica Planta de Tratamiento Aguas Servidas La Cadellada	11	RM	mar-13	ago-14	3	6

Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

Análisis de las inversiones en las principales regiones receptoras

A nivel regional, Antofagasta incrementa su protagonismo concentrando inversiones por casi US\$ 16.750 millones (cifra 20% superior al estimado en el trimestre anterior). Con esto, prácticamente el 40% de la inversión total estimada para el quinquenio se materializaría en dicha región. Por otra parte, la región de Tarapacá desplazó a Atacama en atractivo de inversiones, pasando a ser la segunda más importante, seguida de la Metropolitana, quedando en cuarta posición la tercera región del país. Con todo, dichas regiones explican el 75% tanto de la inversión del quinquenio como del gasto en construcción esperado para dicho periodo.

La pérdida de participación observada en la región de Atacama se explica por la salida de la Central Castilla y el puerto asociado a ese proyecto y las iniciativas mineras San Antonio Óxidos e Inca de Oro, las que en conjunto suman una inversión de US\$ 6.750 millones. Sin embargo, el presente año se presenta con importante actividad para ir disminuyendo en los siguientes. Por su parte, en la región de Tarapacá su mayor presencia se comenzará a materializar a partir de 2014.

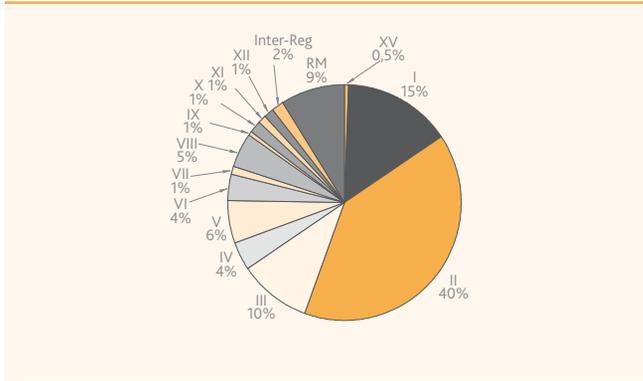
INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR REGIONES

MILLONES DE DÓLARES

Región	Inversión estimada 2012-2016	GC estimado 2012-2016	Gasto en construcción		
			2012	2013	2014
XV	392	128	32	76	21
I	13.073	6.327	289	368	933
II	34.491	16.744	2.042	3.791	3.748
III	8.650	4.965	1.713	1.563	762
IV	3.329	1.424	132	248	313
V	5.022	2.211	185	340	401
VI	3.171	2.170	200	358	647
VII	909	498	91	66	138
VIII	4.126	1.785	333	405	502
IX	484	202	43	93	66
XIV	1.231	598	63	164	160
X	1.123	484	132	178	143
XI	36	23	17	6	0
XII	1.057	611	347	160	72
Inter-Reg.	1.487	656	45	248	113
RM	7.654	5.155	1.030	1.238	1.142
Total	86.235	43.979	6.693	9.300	9.161

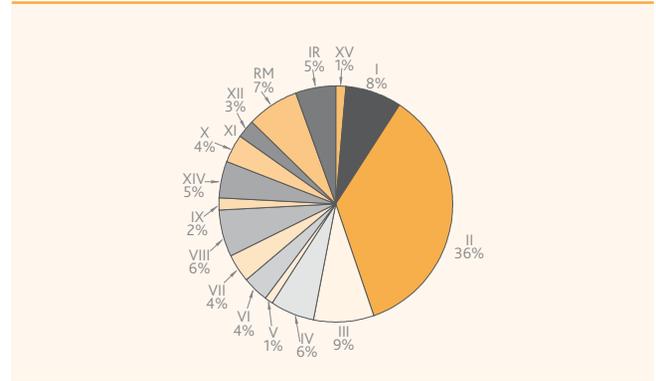
Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR REGIÓN



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

INVERSIÓN DEL QUINQUENIO EN ENERGÍA POR REGIONES



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de la CBC.

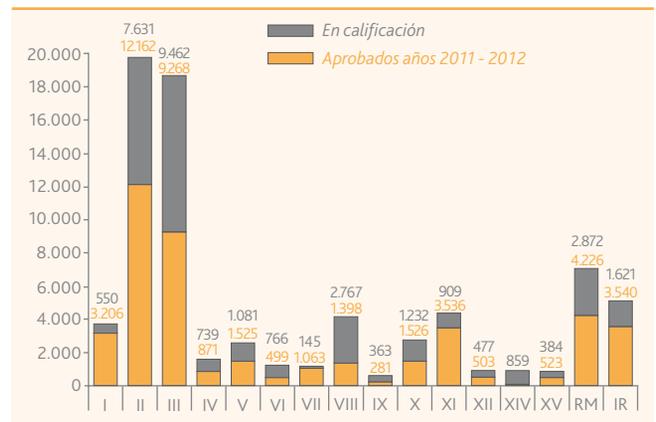
Por sectores, las tres primeras regiones acumulan el 90% del gasto en construcción del sector minero para 2013 equivalente a US\$ 3.780 millones. Por su parte en la Región Metropolitana la principal actividad se reconoce en el sector inmobiliario no habitacional con el 77%.

En particular, las inversiones en energía se distribuyen a lo largo del país, marcando mayor presencia en las regiones de Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Biobío y Metropolitana, con el 65% de la inversión total esperada para el quinquenio. Por su parte el 60% del gasto en construcción se concentra en dichas regiones. No obstante y tal como se señaló al comienzo, esto dependerá de la materialización de los proyectos programados para este año.

Otro buen indicador del pulso de las inversiones es el Sistema de Evaluación Ambiental. En él se puede apreciar cómo los flujos de inversión están fuertemente concentrados en la zona norte del país y en la Región Metropolitana. Del total de proyectos aprobados desde inicios de 2011 a septiembre de 2012 (US\$40.500 millones), el 50% se concentra en

las regiones de Antofagasta y Atacama. Por su parte de las inversiones que se encuentran en calificación ambiental, el 54% se localiza en dichas regiones.

INVERSIÓN APROBADA Y EN CALIFICACIÓN



Nota: 2012 corresponde al acumulado al tercer trimestre del año.
Fuente: CChC en base a información del SEA.

Por sectores económicos, las iniciativas en los sectores de Minería y Energía son por lejos las mayores aprobadas en los últimos años, al igual que las que se encuentran en calificación.

INVERSIONES EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Sector	Aprobados 2011-2012		En Calificación	
	Inversión MMUS\$	Participación	Inversión MMUS\$	Participación
Agropecuario	190	0,4%	42	0,1%
Energía	21.048	45,3%	10.017	29,9%
Equipamiento	103	0,2%	277	0,8%
Forestal	103	0,2%	2.023	6,0%
Infra. Hidráulica	530	1,1%	145	0,4%
Infra. Portuaria	654	1,4%	1.499	4,5%
Infra. Transporte	646	1,4%	549	1,6%
Instalaciones Fabriles	754	1,6%	784	2,3%
Minería	15.577	33,5%	13.567	40,5%
Pesca	992	2,1%	609	1,8%
Saneamiento	1.167	3%	132	0,4%
Vivienda	2.773	6,0%	3.082	9,2%
Otros	1.939	4,2%	798	2,4%
Total	46.476	100%	33.525	100%

Nota 1: El proyecto Hidroaysen fue ubicado en el sector "energía".
 Nota 2: 2012 corresponde al acumulado al tercer trimestre del año.
 Fuente: CChC en base a información del SEA.

Inversión asociada a concesiones

Recientemente el Ministerio de Obras Públicas ratificó el plan de concesiones que alcanza una inversión de US\$ 7.700 millones en nuevos proyectos que espera llamar a licitación en los años 2012 y 2013. Sin embargo, hasta fines de noviembre sólo se ha realizado el llamado de la Ruta G-21 Accesos Centros de Esquí, quedando pendientes para el mes de diciembre los otros siete proyectos.

CARTERA DE PROYECTOS 2012 MILLONES DE DÓLARES

Proyectos	3.558
Paso Los Libertadores	61
Américo Vespucio Oriente	2.000
Ruta G-21 Accesos Centros de Esquí	87
Nuevo Puente Gran Bretaña sobre el Río Biobío	212
Autopista Nahuelbuta	259
Salvador-Geriátrico	313
Félix Bulnes (Santiago Occidente)	240
Sótero del Río - Puente Alto	386

Fuente: MOP.

CARTERA DE PROYECTOS 2013 MILLONES DE DÓLARES

Proyectos	4.150
Autopista Santiago Lampa	116
Relicitación Aeropuerto AMB	700
Autopista Costanera Central	2.065
Conexión Vial Ruta 78 hasta ruta 68	131
Ruta San Fernando - Santa Cruz	151
Revitalización Urbana Estero Marga Marga	166
2ª Relicitación Aeropuerto el Tepual de Puerto Montt	14
Red Quinta (Quillota-Petorca; Marga Marga)	277
Red Sur (Curicó, Linares y Chillán)	530

Fuente: MOP.

Ciertamente este monto anunciado no se materializará en el periodo mencionado pues corresponde a llamados a licitación, a los que, una vez realizado el proceso de adjudicación, se deben agregar los tiempos de desarrollo de ingenierías de detalle y construcción.

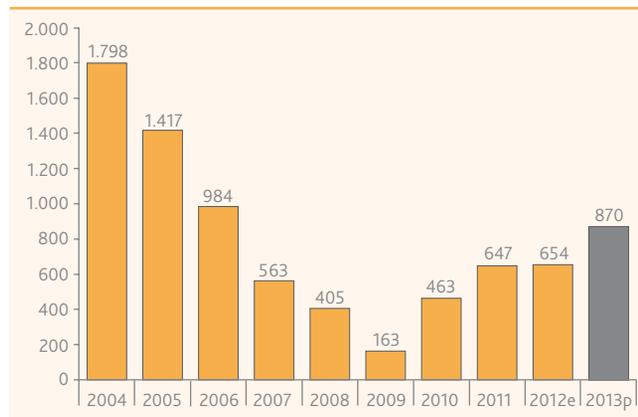
En el transcurso del año se abrieron las ofertas económicas de cuatro proyectos por una inversión de US\$ 490 millones. Dichos proyectos corresponden a iniciativas llamadas a licitación a fines del año 2011.

PROYECTOS EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN

Proyecto	Inversión (miles UF)	Inversión (US\$ MM)	Llamado a licitación
Relicitación Aeropuerto La Florida	174	8	29/12/11
2ª Relicitación Diego Aracena de Iquique	109	5	29/12/11
Hospital de Antofagasta	5.300	250	31/12/11
Ruta D-43 de Coquimbo	4.760	224	11/11/11
Total	10.343	487	

Fuente: CChC en base a información MOP.

FLUJO DE INVERSIÓN REAL Y ESTIMADO



Fuente: CChC en base a información MOP.

Por su parte, los proyectos que se encuentran actualmente en proceso de licitación son las Rutas del Loa y la Ruta G-21, las cuales suman una inversión de US\$ 494 millones.

En consecuencia, el flujo de inversión estimado para 2013 asciende a US\$ 870 millones como resultado del desarrollo de los proyectos que se encuentran en plena etapa de construcción, como son la Autopista Concepción Cabrero y Alternativas de Acceso a Iquique y el inicio de las obras de la Concesión Ruta 66 y el Tramo Acceso Norte a La Serena-Vallenar de la Ruta 5 Norte.

5.2 Infraestructura de uso público

El presupuesto de inversión del MOP para Iniciativas de Inversión a octubre totalizó \$ 1.016.048 millones (excluyendo la Administración de Concesiones), del cual se han gastado \$ 682.100 millones equivalentes al 67,1% de lo decretado y 30% superior en términos nominales a lo gastado con igual propósito en el mismo periodo del año 2011 (\$ 525.067 millones) en que la ejecución alcanzó el 59,6%. El 90% del gasto se concentra en las direcciones de Agua Potable Rural, Obras Hidráulicas y Vialidad. Esta última ha ejecutado el 72% de su presupuesto, avance 35% superior al observado en 2011.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INVERSIÓN MOP 2012
ENERO-OCTUBRE

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2012		Acumulado a Octubre 2012			Avance octubre 2011
	Inicial	Decretado	Gasto	Avance	Variación	%
	Millones de Pesos			%	r/ 2011	
Agua Potable Rural	36.203	68.252	36.534	53,5	69,3	54,5
Aeropuertos	33.084	37.984	25.845	68	13,3	64,1
Arquitectura	40.498	26.515	14.022	52,9	-1,3	61,9
Obras Hidráulicas	93.114	93.155	41.297	44,3	-16,5	51,7
Obras Portuarias	52.472	52.825	36.204	68,5	37,3	59,1
Vialidad	720.080	732.128	525.994	71,8	35,3	60,9
Otras Direcciones	4.971	5.190	2.204	42,5	18,5	39,7
Total s/Concesiones	980.421	1.016.048	682.100	67,13	29,9	59,6
Adm. Concesiones	308.764	257.126	172.082	66,93	-30,3	75,1
Total general	1.289.185	1.273.174	854.182	67,09	10,6	63,8

Fuente: CChC en base a cifras de Dirección de Planeamiento MOP

En cuanto a la composición del gasto, se observa que el 86% se ha destinado a Obras Civiles y solo el 0,2% se han pagado en Estudios Básicos.

COMPOSICIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN MOP 2012

Nombre servicio	Estudios básicos	Proyectos							Total Proyectos	Total general
		Gtos. Adm.	Consultorías	Terrenos	OO.CC	Equipam.	Equipos	Otros		
Millones de Pesos										
Agua Potable Rural	70	0	25.170	10	42.950	0	0	51	68.182	68.252
Dirección de Aeropuertos	489	23	6.089	6.135	25.249	0	0	0	37.495	37.984
Dirección de Arquitectura	0	125	1.622	0	24.542	9	0	217	26.515	26.515
Dirección de Obras Hidráulicas	1.404	232	9.825	3.202	78.491	0	0	0	91.750	93.155
Dirección de Obras Portuarias	224	106	5.315	137	46.460	0	574	10	52.601	52.825
Dirección de Vialidad	823	315	67.771	38.314	623.079	31	1.394	400	731.305	732.128
Otras direcciones	2.180	0	1.326	0	576	30	432	646	3.010	5.190
Total general	5.189	801	117.118	47.798	841.348	70	2.400	1.324	1.010.859	1.016.048

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

COMPOSICIÓN DEL GASTO DE INVERSIÓN MOP ENERO-OCTUBRE 2012

Nombre servicio	Estudios básicos	Proyectos							Total Proyectos	Total general
		Gtos. Adm.	Consultorías	Terrenos	OO.CC	Equipam.	Equipos	Otros		
Millones de Pesos										
Agua Potable Rural	70	0	11.541	8	24.863	0	0	51	36.464	36.534
Dirección de Aeropuertos	1	7	3.556	5.701	16.581	0	0	0	25.844	25.845
Dirección de Arquitectura	0	44	918	0	12.916	9	0	137	14.022	14.022
Dirección de Obras Hidráulicas	328	108	4.815	1.015	35.031	0	0	0	40.969	41.297
Dirección de Obras Portuarias	196	22	2.396	37	33.553	0	0	0	36.008	36.204
Dirección de Vialidad	186	104	44.190	20.648	460.207	0	314	345	525.808	525.994
Otras direcciones	875	0	450	0	117	1	275	486	1.328	2.204
Total general	1.656	285	67.865	27.409	583.267	10	589	1.019	680.444	682.100

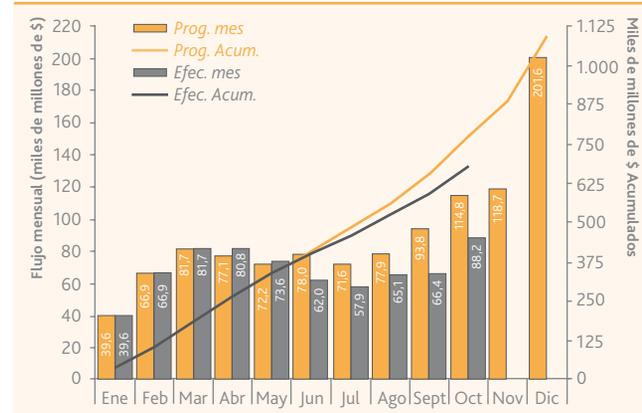
Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

La ejecución presupuestaria a nivel regional, excluida la Administración de Concesiones, presenta al término de los diez meses avances dispares que van desde 48% en la región de Tarapacá hasta 82% en la región de Antofagasta (79% respecto del presupuesto inicial). Sin embargo, destaca la región de La Araucanía, que alcanza una ejecución del 74% y además experimentó un incremento en su presupuesto de 16%.

El mayor aumento presupuestario, tanto en términos absolutos como relativos, se observa en la región de Arica y Parinacota con \$14.300 millones adicionales, equivalentes a un incremento del 55% respecto del inicialmente asignado.

En tanto, el flujo de pagos programado para el año ha ido perdiendo el dinamismo que se observó durante el primer semestre del año.

FLUJO DE INVERSIÓN MOP 2012 EXCLUIDA ADM. DE CONCESIONES



Fuente: CChC con información del SAFI (marzo) y Dirplan del MOP.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR REGIONES

Región	Presupuesto		Gasto al 31 de Octubre de 2012		
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance Presupuestario	
	Millones de Pesos			% Presupuesto Inicial	% Presupuesto Vigente
Arica y Parinacota	25.993	40.309	23.415	90,1	58,1
Tarapacá	27.399	38.872	18.814	68,7	48,4
Antofagasta	48.970	47.083	38.437	78,5	81,6
Atacama	46.036	40.915	32.029	69,6	78,3
Coquimbo	41.400	42.707	26.775	64,7	62,7
Valparaíso	66.431	75.152	45.482	68,5	60,5
B. O'Higgins	52.426	41.423	31.786	60,6	76,7
Maule	86.739	99.954	64.505	74,4	64,5
Biobío	127.500	102.078	72.223	56,6	70,8
Araucanía	72.642	84.539	62.758	86,4	74,2
Los Ríos	58.132	56.763	36.644	63,0	64,6
Los Lagos	107.509	114.831	82.926	77,1	72,2
Aysén	37.441	39.606	25.878	69,1	65,3
Magallanes	47.598	36.818	24.733	52,0	67,2
Metropolitana	104.539	109.196	76.852	73,5	70,4
Interregional	29.666	45.800	18.843	63,5	41,1
Total MOP s/Concesiones	980.421	1.016.048	682.100	69,6	67,1

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

PLAN DE LICITACIONES DEL MOP AÑO 2012

Nombre servicio	En ejecución y terminadas		En adjudicación		En Licitación		Por Licitat		Total	
	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Adm. Concesiones	31	2	0		0		587	4	618	6
Agua Potable Rural	26.166	127	10.112	44	7.123	63	7.223	35	50.625	269
Aeropuertos	6.369	17	11.663	4	16.841	5	7.268	3	42.142	29
Arquitectura	6.570	65	2.484	2	24.279	9	11.441	3	44.774	79
Obras Hidráulicas	36.294	175	20.939	38	9.103	30	22.192	27	88.527	270
Obras Portuarias	14.985	46	3.423	5s	10.850	6	42.984	24	72.241	81
Vialidad	433.745	352	159.421	83	224.200	125	183.746	61	1.001.112	621
Total general	524.160	784	208.042	176	292.396	238	275.442	157	1.300.039	1.355

Fuente: CChC con información del Safi de octubre de 2012.

De acuerdo al Sistema de Administración Financiera (Safi) al mes de octubre, del plan de licitaciones del MOP para el año 2012, que contempla la licitación de 1.355 iniciativas, se han realizado los llamados a licitación de 1.198, que corresponde al 88% del total, restando por licitar en los dos últimos meses del año 157 que representan una inversión de \$ 275.440 millones.

Otra fuente importante de financiamiento de obras radica en la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo con el programa del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), el que a octubre presentaba un presupuesto vigente de \$ 801 mil millones, de los cuales se han gastado \$ 581.300 millones, que corresponde a una ejecución del 72,6%.

Por regiones, el mayor gasto se observó en Arica y Parinacota (81%), Antofagasta (81%), Los Ríos (83%) y Metropolitana (82%). Por el contrario, las regiones de Tarapacá, Atacama y Magallanes continúan presentando la menor ejecución con avances de 53%, 52% y 58%, respectivamente.

FONDO DE DESARROLLO REGIONAL
 EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA A OCTUBRE DE 2012

REGION	Presupuesto Vigente MM\$	Gasto Acumulado oct 2012	% Gasto oct 2012
Arica - Parinacota	26.347	21.381	81,2%
Tarapacá	36.482	19.180	52,6%
Antofagasta	54.510	44.286	81,2%
Atacama	41.066	21.404	52,1%
Coquimbo	50.412	37.592	74,6%
Valparaíso	52.397	39.359	75,1%
O'Higgins	53.253	37.442	70,3%
Maule	56.980	41.028	72,0%
Biobío	92.870	69.847	75,2%
Araucanía	71.510	52.668	73,7%
Los Ríos	39.410	32.591	82,7%
Los Lagos	66.816	48.446	72,5%
Aysén	31.992	20.017	62,6%
Magallanes	32.791	19.148	58,4%
Metropolitana	94.071	76.910	81,8%
TOTAL	800.907	581.299	72,6%

Proyecto de presupuesto para el año 2013

Ministerio de Obras Públicas

El presupuesto para iniciativas de inversión del MOP, excluida la Administración de Concesiones, asciende a \$ 1.079.167, que representa un incremento real de 7,0%. Como es habitual, la distribución de éste se concentra en la Dirección de Vialidad, que centraliza el 73% del presupuesto, seguido por la Dirección de Obras Hidráulicas con el 9,5% del total.

PROYECTO PRESUPUESTO MOP 2013 MILLONES DE PESOS DE 2013

Dirección o servicio	Ley de Presupuestos Año 2012	Proyecto Ley de Presupuestos Año 2013	% Variación
Agua Potable Rural	37.253	47.067	26,3%
Aeropuertos	34.043	36.002	5,8%
Arquitectura	41.672	45.802	9,9%
Obras Hidráulicas	95.814	94.838	-1,0%
Obras Portuarias	53.994	54.545	1,0%
Vialidad	740.962	795.181	7,3%
Otras direcciones	5.115	5.733	12,1%
SubTotal MOP Sin Concesiones	1.008.853	1.079.168	7,0%
Adm. Sistema Concesiones	317.718	284.898	-10,3%
Total MOP con Concesiones	1.326.571	1.364.066	2,8%

Fuente: Dipres.
Supone una inflación promedio anual de 2,9%.

A excepción de la Dirección de Obras Hidráulicas, la inversión proyectada para el MOP presenta incrementos en todas las direcciones y servicios en comparación con el presupuesto inicial del año anterior. El mayor crecimiento se observa en la Dirección de Agua Potable Rural a la que se asigna un 26% más que en 2012, con lo que se espera dar inicio a un total de 424 sistemas de agua potable rural en sus distintas etapas de construcción, mejoramiento y conservación.

Otra importante prioridad se centra en la Dirección de Vialidad, cuyo presupuesto de inversión se incrementó en 7,3%. Estos recursos se destinarán principalmente a labores de mantenimiento de la red vial, obras de reconstrucción donde destaca la ejecución del puente sobre el río Biobío, obras de mejoramiento de caminos productivos, caminos indígenas, obras urbanas, caminos internacionales y mejoramiento de la ruta 7 entre Puerto Montt y Coyhaique.

En materia de obras portuarias se consideran recursos que permiten dar continuidad a las inversiones que se han comprometido en el Plan Chiloé (terminal Portuario Canal de Chacao y rampas), en la Ruta 7 (rampas La Arena-Puelche, Caleta Gonzalo-Pichanco) y obras en bordes costeros de Coquimbo, Talcahuano y Puerto Williams.

En cuanto a la infraestructura aeroportuaria, los recursos se orientan a favorecer la conservación de la red aeroportuaria, continuar los proyectos en ejecución y el desarrollo de importantes obras en los aeropuertos de Calama y de Santiago.

Por otra parte, según estos antecedentes, el 90% del gasto presupuestado para el próximo año corresponde al pago de obras de arrastre, magnitud muy superior a lo observado en años anteriores, la que ha oscilado en promedio en un 60%.

PROYECTO PRESUPUESTO MOP 2013 MILLONES DE PESOS DE 2013

Servicios	Arrastre	Nuevo	Total	% Arrastre	% Nuevos
Agua Potable Rural	22.541	24.526	47.067	48%	52%
Aeropuertos	31.624	4.378	36.002	88%	12%
Arquitectura	44.563	1.240	45.802	97%	3%
Obras Hidráulicas	77.560	17.278	94.838	82%	18%
Obras Portuarias	53.516	1.029	54.545	98%	2%
Vialidad	739.778	55.403	795.181	93%	7%
Otras direcciones	3.401	2.330	5.732	59%	41%
Subtotal /sin Concesiones	972.983	106.184	1.079.167	90%	10%

Fuente: Dipres.
Cifras corresponden al subitem 31 Iniciativas de Inversión.

A continuación se presenta la distribución regional del presupuesto de inversión del MOP para el próximo año, donde se verifica que las regiones que concentrarán los mayores recursos son Biobío, Los Lagos y Metropolitana.

PRESUPUESTO AÑO 2013 INICIATIVAS DE INVERSIÓN POR REGIONES

Distribución	Millones de Pesos	Participación
Arica y Parinacota	41.577	3,9%
Tarapacá	44.731	4,2%
Antofagasta	66.273	6,2%
Atacama	49.581	4,6%
Coquimbo	54.845	5,1%
Valparaíso	70.931	6,6%
B. O'Higgins	37.734	3,5%
Maule	67.764	6,3%
Biobío	134.129	12,5%
Araucanía	64.158	6,0%
Los Ríos	59.085	5,5%
Los Lagos	151.365	14,1%
Aysén	33.920	3,2%
Magallanes	47.969	4,5%
Metropolitana	120.164	11,2%
No regionalizable	28.954	2,7%
Subtotal	1.073.182	100%
Estudios Básicos	5.986	
Total/sin concesiones	1.079.167	

Fuente: Dipres.
Cifras corresponden al subítem 31 Iniciativas de Inversión.

Fondo Nacional de Desarrollo Regional

Una fuente importante de financiamiento de inversiones destinadas a infraestructura de uso público corresponde a la canalizada a través de los gobiernos regionales, la que se diferencia de la anterior en que el destino de los recursos se aplica preferentemente en infraestructura urbana usualmente de menor magnitud que la ejecutada directamente

por el MOP. Así, el presupuesto regionalizado del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) alcanzará en 2013 a los \$ 469.041 millones, con mayor participación en las regiones Metropolitana (13,4%) y La Araucanía (13,3%). Por su parte el mayor incremento en recursos lo tienen las regiones de Antofagasta, Coquimbo y Magallanes.

Los recursos del FNDR regionalizados para 2013 experimentaron un incremento de 7,4% respecto del año anterior. Sin embargo, el monto asignado a provisiones experimentó una contracción del 30%, por lo que en el agregado los recursos totales que considera el presupuesto del próximo año se redujeron en 8,9% y alcanzan a un total de \$699.084 millones.

PROYECTOS DE LEY PRESUPUESTO FONDO NACIONAL DESARROLLO REGIONAL 2012 VS. 2013

Distribución	Proy. Pres. 2012	Proy. Pres. 2013	Variación
Arica y Parinacota	11.375	12.160	6,9%
Tarapacá	17.435	21.377	22,6%
Antofagasta	26.578	35.431	33,3%
Atacama	24.321	28.742	18,2%
Coquimbo	21.563	26.896	24,7%
Valparaíso	28.788	27.428	-4,7%
B. O'Higgins	25.629	23.928	-6,6%
Maule	33.262	36.642	10,2%
Biobío	41.930	32.797	-21,8%
Araucanía	47.654	53.035	11,3%
Los Ríos	23.359	25.681	9,9%
Los Lagos	36.078	33.992	-5,8%
Aysén	19.298	20.747	7,5%
Magallanes	21.933	27.266	24,3%
Metropolitana	57.423	62.921	9,6%
Subtotal	436.628	469.041	7,4%
Provisiones	331.143	230.043	-30,5%
Total	767.771	699.084	-8,9%

Fuente: Dipres.
Cifras corresponden al subítem 31 Iniciativas de Inversión.

Recuadro 3 | Hacia una política eléctrica eficiente: una estimación del costo de no usar los recursos que tenemos

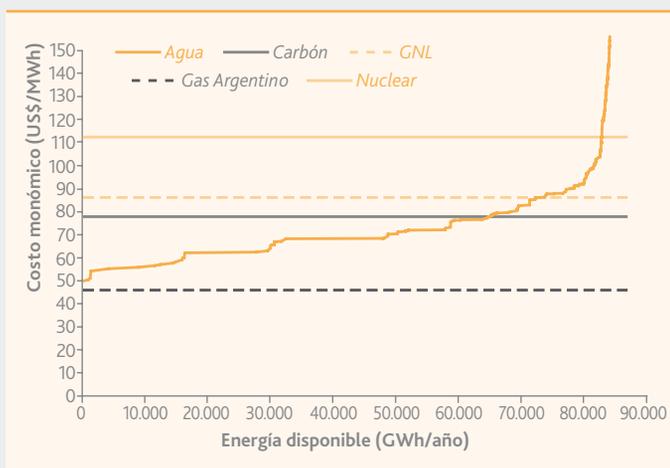
Extracto del documento: "El costo diferencial de las alternativas de generación en el SIC", trabajo encargado por la CChC a Alexander Galetovic y Cristián Hernández, Noviembre 2012

En el largo plazo en Chile hay principalmente cuatro maneras de producir electricidad. Primero, aprovechar el potencial hidroeléctrico. Segundo, los generadores pueden importar combustibles fósiles: carbón, GNL y diesel. Tercero, empezar un programa de generación con energía nuclear (una alternativa improbable). Por último, las importaciones de gas natural de Argentina podrían volver en el futuro, porque en Argentina hay grandes reservas de gas natural y los gasoductos que cruzan la Cordillera de Los Andes ya están construidos.

Una buena política microeconómica fomenta y facilita el uso de los recursos disponibles para que el sistema eléctrico se expanda a mínimo costo, siguiendo la curva de oferta de electricidad. En el caso del SIC, básicamente los recursos disponibles para producir electricidad son: agua, combustibles fósiles y ERNC.

A partir de información pública de la oferta de energía eléctrica en el SIC de cada una de estas tecnologías se construyó la curva de oferta de electricidad de largo plazo^a (Gráfico 1), la que muestra el costo monómico para cada una de ellas y por lo tanto delimita el ámbito de una política energética eficiente. En ella se pueda notar que el gas natural argentino es la tecnología más barata, porque su costo monómico es aproximadamente US\$46/MWh^b. No es sorprendente que, entre 1997 (cuando el gas natural llegó por primera vez) y 2004 (cuando el gobierno argentino restringió las exportaciones de gas natural), el SIC se expandió exclusivamente con centrales de ciclo combinado. Sin embargo, mientras no regrese el gas natural argentino, la tecnología más barata para

Gráfico 1. COSTO TECNOLÓGICO DE LAS TECNOLOGÍAS DE GENERACIÓN CON TRANSMISIÓN, SIN TRONCAL



a. Las simulaciones fueron efectuadas con el modelo Emma, desarrollado por Alexander Galetovic, Cristián Muñoz, Cristián Hernández y Luz María Neira.
 b. Suponiendo costo de inversión (central de ciclo combinado + abatidores para cumplir con la norma técnica) de US\$1.157/kW (EIA, 2011; Cifuentes et. al, 2010), tasa de descuento de 10%, factor de planta de 90%, precio del gas argentino igual a US\$4/MMBtu y consumos propios de 2,5%.

Recuadro 3 | continuación

producir electricidad es la hidroelectricidad. De hecho, con información detallada de los derechos de agua sin utilizar, se puede concluir que la hidroelectricidad puede agregar entre 60.000 y 70.000 GWh por año de energía a un costo monómico menor que el del carbón (aproximadamente US\$78/MWh) y GNL (US\$86/MWh). Por el contrario, el GNL y la energía nuclear, dada la tecnología disponible, evidencian los mayores costos monómicos. Por lo tanto, el Gráfico 1 indica que el SIC debiera expandirse con hidroelectricidad por un largo tiempo (actualmente el consumo anual de electricidad del SIC es aproximadamente 45.000 GWh).

A pesar de lo anterior, cada vez es más difícil obtener permisos para construir centrales, especialmente hidroeléctricas y a carbón. Más aun, a través de litigación y a veces lobby, aquellos que se oponen a los proyectos, ya sea por principios o para extraer rentas, han sido capaces de retrasarlos e incluso de cancelarlos. De manera similar, cada vez es más difícil obtener las servidumbres para construir líneas de transmisión. Por último, cambios recientes a la ley del medio ambiente ampliaron el ámbito de las partes interesadas, estimulando con ello la litigación.

Una consecuencia de estas trabas, tal parece, es que casi no se están construyendo centrales hidroeléctricas. Por ejemplo, dos proyectos emblemáticos continúan en espera: Alto Maipo (AES Gener), una central de pasada de 500 MW ubicada cerca de Santiago, que todavía no tiene fecha de inicio; e Hidroaysén (Endesa + Colbún), central de 2.750 MW, que ya cuenta con aprobación ambiental para sus centrales, pero que enfrenta fuerte oposición y dificultades para construir su línea de transmisión entre Aysén y Santiago (más de 2.000 km en corriente continua).

De manera similar, el futuro del carbón es incierto desde que en 2010 el proyecto Barrancones obtuvo la calificación ambiental pero fue rápidamente cancelado por presión del Presidente de la República. La incertidumbre se amplió por el reciente rechazo de la Corte Suprema del proyecto Castilla, que había obtenido la calificación ambiental en 2011.

Para evaluar las consecuencias y los costos de frenar las inversiones, comparamos la expansión eficiente con tres escenarios, progresivamente más restrictivos:

- (i) Sin agua: la primera simulación estima el costo esperado de inversión y operación desde 2012 en adelante, con las plantas en construcción hasta 2016. Después de 2016, suponemos que no se pueden instalar centrales hidroeléctricas y el SIC se expande con carbón, la segunda tecnología más barata.
- (ii) Sin agua ni carbón: la segunda simulación supone que no se pueden instalar ni centrales hidroeléctricas ni centrales a carbón. El SIC se expande, por tanto, con ciclos combinados a GNL (tercera tecnología más barata).
- (iii) Sin agua ni carbón ni GNL: La tercera simulación supone que tampoco se pueden instalar centrales a GNL. En este caso el SIC se expande con diesel, la tecnología térmica más cara^c.

c. Si el SIC no se puede expandir ni con agua, ni con carbón, ni con GNL, la alternativa más barata que sigue es la nuclear. Sin embargo, suponemos que esto no es una opción, porque Chile no tiene programa nuclear. Adicionalmente, si hoy se iniciara un programa nuclear, pasarían más de 15 años antes de que la primera planta nuclear entre en operación. Véase a Rothwell (2008).

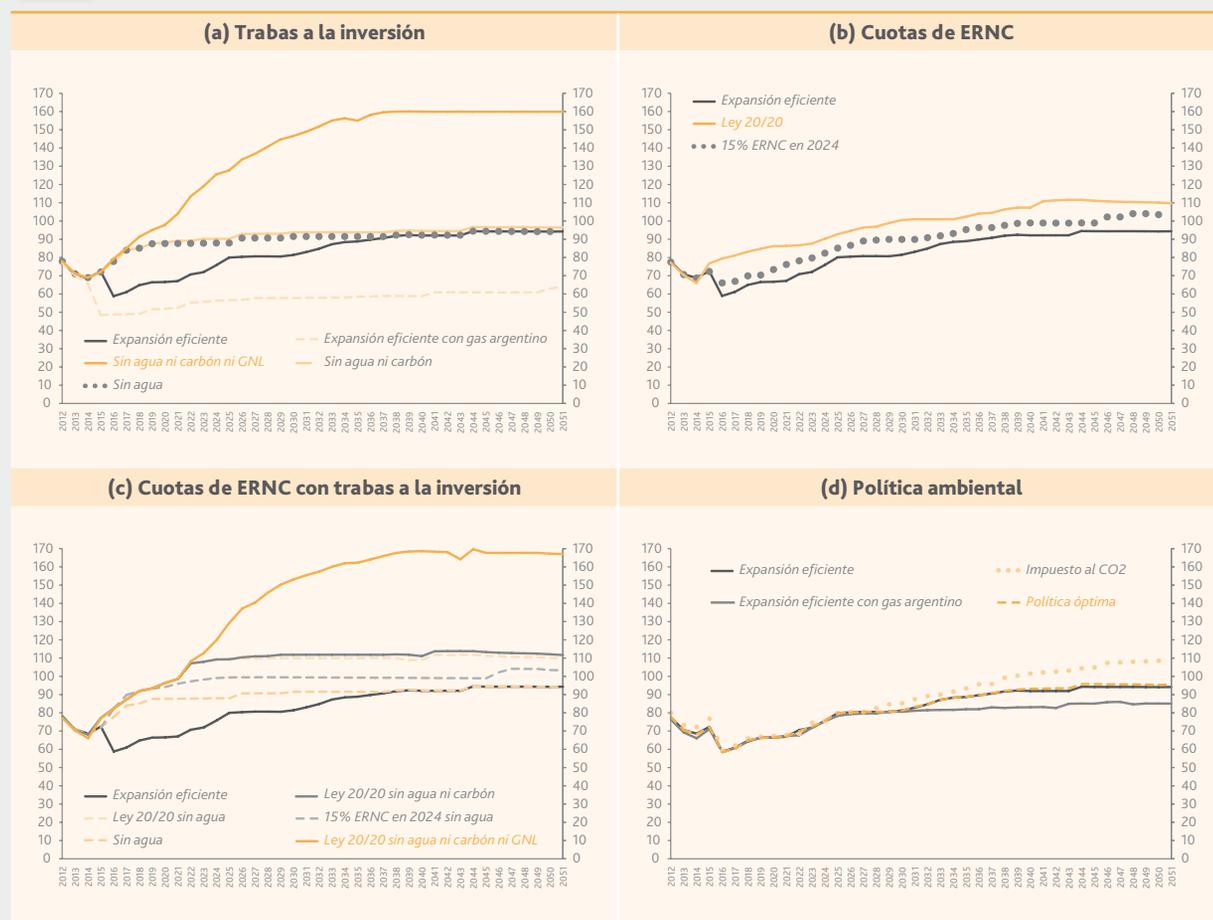
Recuadro 3 | continuación

Precios y cantidades

El panel (a) en el Gráfico 2 muestra la evolución del precio monómico. Si no se hacen más proyectos hidráulicos, el precio de la energía se acerca rápidamente a US\$90/MWh y permanece en ese nivel de ahí en adelante (véase la línea puntos). El precio sigue una trayectoria similar si, además del agua, se impide el desarrollo del carbón. Tal cosa no debiera sorprender porque, tal como se vio en el Gráfico 1, la diferencia de costo entre carbón y GNL es pequeña. Como sea, el precio de la energía es mayor que cuando el SIC se expande con agua, pero la diferencia se acorta desde más de US\$20/MWh en 2016 hasta nada después de 2035. En otras palabras, la renuncia a desarrollar el agua adelanta los precios más altos en 20 años.

Las cosas son un tanto más dramáticas si no se puede invertir en GNL, pues en ese caso la única alternativa es generar con diesel. Tal como se puede apreciar en el panel (a) en el gráfico 2, el precio aumenta por 20 años a medida que crece la demanda. Eventualmente alrededor de 2037, el diesel margina durante todas las horas y el precio converge a US\$160/MWh.

Gráfico 2. PRECIOS ESPERADOS BAJO DISTINTAS POLÍTICAS



Fuente: CChC

Recuadro 3 | continuación

El escenario de expansión con diesel podría parecer un tanto fantástico, pero quizás no lo sea, al menos por un tiempo. En efecto, de acuerdo a Galetovic y Hernández (2012), durante los próximos años la desadaptación del SIC irá en aumento, y en ese caso la generación con diesel es la única alternativa a los racionamientos. Más aun, si tanto el agua como el carbón han sido blanco de los ambientalistas, sería curioso que el gas natural, también un combustible fósil, no enfrente al menos alguna oposición, más aun si la motivación de parte de la oposición es la extracción de rentas o derechamente la extorsión.

Por supuesto, el diesel no es más limpio que el GNL. Sin embargo, la experiencia sugiere que cuando un gobierno debe elegir entre diesel y racionamiento, su preocupación por la sustentabilidad ambiental pasa a segundo plano.

En conclusión, trabar las inversiones provoca aumentos significativos en el precio de la electricidad, pudiendo llegar hasta más de US\$160/MWh si el SIC se expande con diesel.

Tal como se puede apreciar en el Cuadro 1, columnas 3 y 4, cuando se traban las inversiones en agua y carbón el consumo disminuye en alrededor de 3% (desde 45.286 GWh con la expansión eficiente hasta 44.221 GWh sin agua y 43.927 GWh sin agua ni carbón). Esto confirma que, una vez restringida el agua, el efecto incremental de restringir el carbón no es muy grande.

Por contraste, si también se impiden las inversiones en GNL, el consumo caería 13% respecto del caso eficiente (desde 45.286 GWh con la expansión eficiente hasta 39.298 GWh)^d. Esto refleja que el diesel es considerablemente más caro que el carbón y el GNL.

Respecto a los resultados económicos, de las columnas 3 y 4 también se puede apreciar que los consumidores son los principales perjudicados cuando se impiden las inversiones en agua y carbón. Si sólo se restringe el agua, el excedente cae en promedio en US\$313 millones por año. Las utilidades de los generadores aumentan en US\$53 millones y los costos ambientales en US\$23 millones. El resultado neto es que el excedente social cae en US\$284 millones –en valor absoluto poco menos de la mitad del beneficio de que regrese el gas natural argentino. Si se impiden las inversiones en carbón, los resultados son similares aunque las magnitudes sean un poco mayores: el excedente de los consumidores cae en US\$395 millones; las utilidades de los generadores aumentan en US\$97 millones; y el excedente social cae en US\$297 millones.

Aunque no es inmediatamente aparente del Cuadro 1, los grandes beneficiados con las restricciones a las inversiones en agua y carbón son quienes ya invirtieron en centrales hidráulicas. En efecto, nótese que, relativo a la expansión eficiente, las utilidades de esa tecnología apenas aumentan (US\$812 millones; US\$824 millones; US\$854 millones). Sin embargo, si se congelan las inversiones en agua, un monto similar de utilidades se reparte entre la mitad de los MW. Por eso, tal como se aprecia en la penúltima fila del Cuadro 1, las utilidades por MWh generado con agua aumentan desde US\$28/MWh con expansión eficiente hasta US\$57/MWh cuando el SIC se expande con carbón. Así, la consecuencia de las trabas es una ganancia de capital apreciable para quienes ya tienen centrales hidráulicas, quienes se benefician por más de 20 años con precios más altos.

d. Suponemos que la elasticidad-precio de la demanda es -0,39 (Benavente et al., 2005).

Recuadro 3 | continuación

**Cuadro 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CONSECUENCIAS
DE ENTRABAR PROYECTOS
EN MILLONES DE DOLARES**

	1	2	3	4	5
	Expansión eficiente con gas argentino	Expansión Eficiente	Sin Agua	Sin agua ni carbon	Sin agua ni carbón ni GNL
Consumo Total (GWh)	49.817	45.286	44.221	43.927	39.298
Costo (US\$/MWh)	55	67	72	73	87
Precio (US\$/MWh)	63	89	96	98	143
Daño ambiental (US\$/MWh)	0,2	0,3	0,8	0,3	0,3
Costo de capital	1.623	2.146	1.702	1.383	1.426
Costo de Operación	1.139	878	1.485	1.815	2.007
Costo Ambiental	12	13	37	12	11
Total	2.774	3.037	3.224	3.210	3.444
Δ Utilidades generadores	-631	0	53	97	1.181
Δ excedente consumidores	1.222	0	-313	-395	-2.298
Δ costos Ambientales	-1	0	-23	-2	-3
Δ excedene social	592	0	-284	-297	-1.115
Δ Valor agregado	828	0	-213	-277	-1.540
Δ excedente residencial	394	0	-100	-118	-758
PTF electricidad (privada)	120	100	93	92	76
PTF Electricidad (social)	120	100	92	92	77
Utilidad agua	391	812	824	854	1.321
utilidad ERNC	191	162	160	160	264
Utilidad combustibles fósiles	-211	27	70	85	597
Utilidad agua (US\$/MWh)	27	28	57	59	91
Utilidad ERNC (US\$/MWh)	39	36	36	36	45

Fuente: Galetovic y Hernández, 2012

¿Qué ocurre si también se impiden las inversiones en GNL? La columna 5 muestra que las consecuencias de restringir el GNL y expandir el SIC con diesel son de otro orden de magnitud –es como perder el gas natural argentino dos veces. En efecto, relativo a la expansión eficiente con agua el excedente de los consumidores cae en US\$2.298 millones. Por contraste, las utilidades de los generadores aumentan en US\$1.181 millones, y el excedente social cae en US\$1.115 millones.

En conclusión, la expansión con diesel es extremadamente cara: es como perder dos veces el gas argentino.

6. PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

6.1. Expectativas sectoriales

De acuerdo con la información más reciente, la confianza empresarial respecto de la economía ha repuntado en comparación al segundo trimestre, retornando a los niveles exhibidos durante los primeros meses del año. Por su parte, las expectativas de los empresarios de la CChC exhibieron ligeros ajustes en comparación con las predicciones publicadas en el *MACH* 36, las que fueron a la baja para el corto plazo y al alza para el mediano plazo.

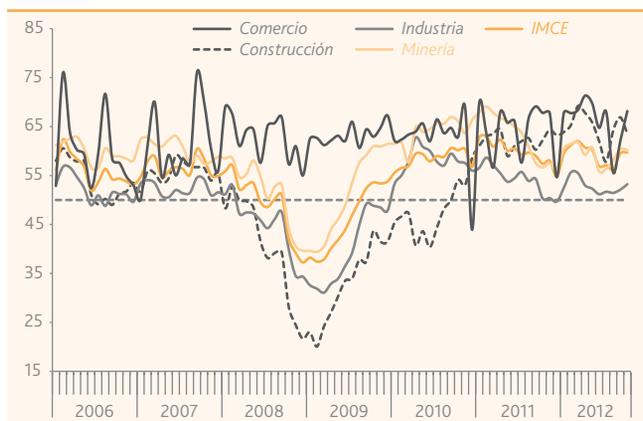
El indicador mensual de confianza empresarial (IMCE) presentó un nivel de 59,7 puntos en octubre para el agregado de las empresas productivas, lo que representa un ligero aumento de 0,2 puntos respecto del mes anterior. Así, las expectativas económicas se mantienen en un nivel moderadamente optimista para los siguientes tres a seis meses, con cifras que muestran mayor fuerza en comparación con lo exhibido durante el segundo trimestre del año.

Al diferenciar por actividad económica, se observa que todos los rubros presentan signos de optimismo aunque construcción registra una importante caída respecto del mes anterior. En particular, este último indicador se ubicó en 63,6 puntos en octubre, 3,3 puntos inferior a la cifra del mes anterior. El empeoramiento de las perspectivas de costos y la situación general de la empresa impulsó el descenso registrado en el mes.

Encuesta de expectativas sectoriales

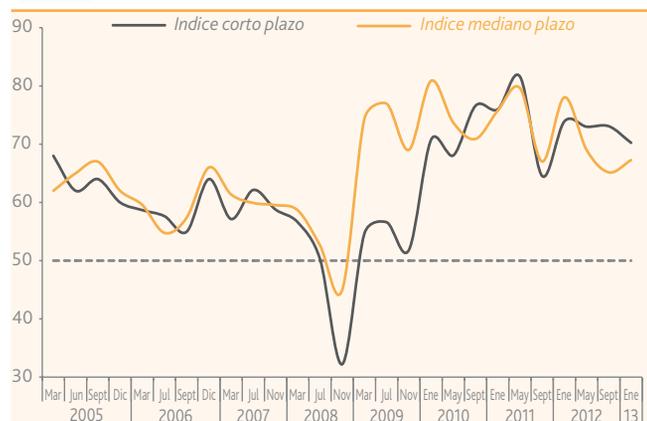
Las expectativas de los empresarios de la CChC se registraron una leve caída para el corto plazo, mientras que se ajustaron ligeramente al alza para el mediano plazo, en comparación con la medición de septiembre de 2012. En efecto, las expectativas de corto plazo cayeron desde 73 hasta 70 puntos y las de mediano plazo aumentaron desde 65 hasta 67 unidades. Cabe notar que, no obstante lo anterior, ambos indicadores continúan posicionados en el rango positivo de la distribución. La caída del indicador de corto plazo se relaciona principalmente con la fuerte disminución exhibida por los grupos Vivienda Pública y Concesiones y Obras Públicas. En ambos casos, los encuestados aluden a razones relacionadas con el número de proyectos. Por su parte, el incremento en el indicador de mediano plazo se explica por los buenos resultados de los grupos Inmobiliario y Suministros, que específicamente aluden a la expectativa de un mayor número de proyectos a ejecutar.

EVOLUCIÓN INDICADOR MENSUAL DE CONFIANZA EMPRESARIAL (IMCE)



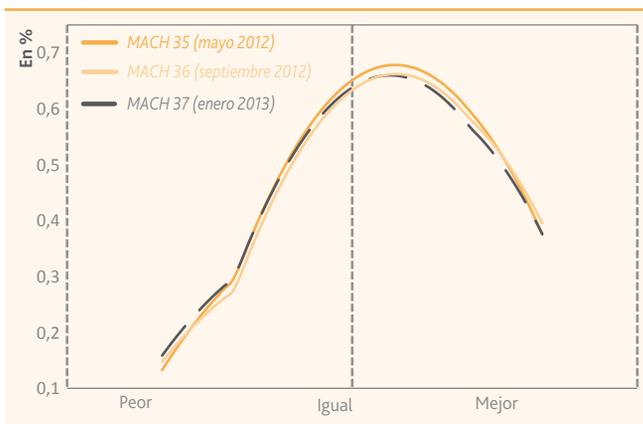
Fuente: CChC en base a Universidad Adolfo Ibáñez.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE EXPECTATIVAS SECTORIALES



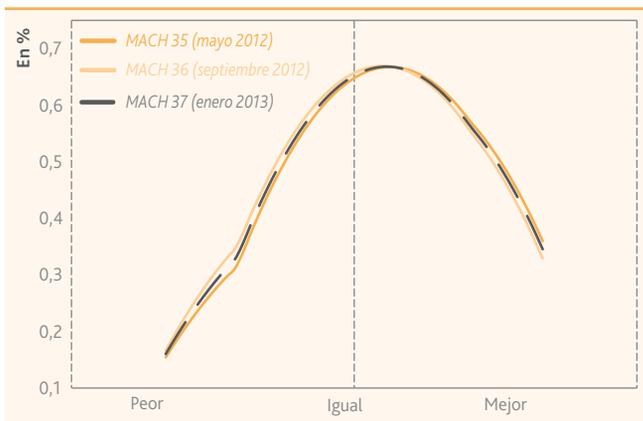
Fuente: CChC.

DISTRIBUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE CORTO PLAZO



A las 3 posibles respuestas se asignan los siguientes valores: Peor=0, Igual=50, Mejor=100. Luego se grafica una estimación Kernel usando una función Epanechnik. Fuente: CChC.

DISTRIBUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LARGO PLAZO



A las 3 posibles respuestas se asignan los siguientes valores: Peor=0, Igual=50, Mejor=100. Luego se grafica una estimación Kernel usando una función Epanechnik. Fuente: CChC.

Análisis de expectativas de corto y mediano plazo según tipo de actividad³⁴

De acuerdo con los resultados de la encuesta, se observa que en el agregado las expectativas para el primer semestre de 2013 (indicadores de corto plazo) se ajustaron levemente a la baja en comparación con la última medición. Por su parte, se apreció una ligera expansión en las perspectivas para el segundo semestre del próximo año (indicadores de mediano plazo). De todas formas las expectativas para 2013

34. Es importante destacar que, dado que son grupos más pequeños en comparación con los demás, los resultados de la encuesta de los sectores Vivienda Pública y Concesiones y Obras Públicas se obtienen a partir de una menor cantidad de respuestas, lo cual puede generar que los indicadores varíen mucho entre una medición y otra.

se mantuvieron en el rango optimista en todos los rubros, destacando el alto nivel de los indicadores exhibidos por el grupo Suministros.

En el caso de las actividades asociadas al subsector Vivienda, se observó que las expectativas reveladas por el grupo Inmobiliario se ajustaron al alza tanto para el corto como para el mediano plazo (desde 68 hasta 71 puntos y desde 58 hasta 64 unidades, respectivamente). Estos resultados se deben principalmente a la percepción de que la demanda durante 2013 se mantendrá en el alto nivel exhibido durante este año, lo cual se relaciona con que la cifra de ventas inmobiliarias durante este año es la mayor exhibida desde 2003.

Por su parte, el grupo de Suministros aumentó sus expectativas de corto y de mediano plazo (desde 71 hasta 76 puntos y desde 67 hasta 77 unidades, respectivamente), con lo cual las expectativas del sector se ubican en la parte más optimista de la distribución. En ambos casos se ratifica la percepción de que el próximo año el número de proyectos a ejecutar aumentará o se mantendrá en el mismo nivel de 2012.

En tanto, las expectativas del sector Vivienda Pública disminuyeron fuertemente en el corto plazo (desde 80 hasta 65 puntos) mientras que cayeron levemente en el mediano plazo (desde 72 hasta 72 unidades). En ambos casos, más del 50% de los encuestados sostiene que el número de proyectos a ejecutar aumentará durante 2013 con respecto al nivel exhibido durante este año. Este hecho se relaciona con la baja cantidad de subsidios DS 49 y DS 01 pagados en el año, por lo cual su rubro ha tenido poca actividad. Lo anterior genera la expectativa de que en 2013 se agilice el pago de subsidios en comparación con la situación actual.

En cuanto a las actividades asociadas al subsector Infraestructura, las expectativas del sector Contratistas Generales exhibieron una disminución en el corto y mediano plazo (desde 75 hasta 71 puntos y desde 69 hasta 63 unidades, respectivamente). En ambos casos, el resultado se debe a que se espera que durante 2013 el número de proyectos a

ejecutar se mantenga con respecto a lo exhibido en 2012. Adicionalmente, un subgrupo argumenta a favor del tamaño de los proyectos a ejecutar el próximo año, a raíz de lo cual las perspectivas de actividad para el próximo año son más favorables.

Finalmente, el sector Concesiones y Obras Públicas registró una fuerte disminución en sus expectativas de corto plazo (desde 88 hasta 56 puntos), mientras que las de mediano plazo cayeron en menor medida (desde 67 hasta 61 unidades). De todas maneras, en ambos casos los indicadores se mantienen en el rango optimista de la distribución. Los encuestados aluden a que el número de proyectos a ejecutar se mantendrá el próximo año, respecto de lo observado hasta ahora. Este resultado no representa un buen augurio si se considera que, para el caso de Concesiones, la cartera de inversiones anunciada en 2011 aún no se ha materializado efectivamente en licitaciones. En tanto, para Obras Públicas se debiese esperar que la ejecución del MOP durante el próximo año se mantenga en línea con lo exhibido durante 2012.

De esta forma, se puede concluir que las perspectivas para el desarrollo de la actividad del sector construcción se mantienen en el rango positivo para todos los subsectores, no obstante, se observó un ajuste a la baja en la mayoría de ellos para la segunda mitad de 2013.

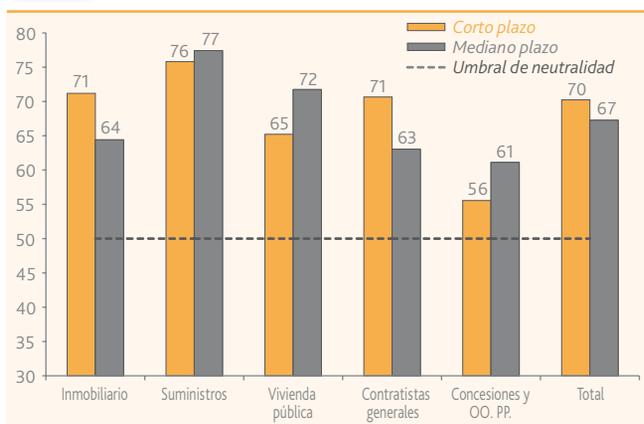
Cabe destacar que, para cada actividad, las alternativas disponibles en la encuesta apuntaban a temas relacionados con demanda, costos y gestión de administración pública. En general, la gran mayoría de las respuestas se centró en la demanda como variable clave del desempeño de cada sector.

Por último, dado que por segundo año consecutivo se mantiene el dinamismo de la actividad sectorial, se incorporaron las siguientes preguntas adicionales relacionadas con el funcionamiento del mercado laboral en el sector construcción:

1. En los últimos doce meses: ¿ha tenido problemas para contratar mano de obra?
2. Si la respuesta anterior es SI: ¿En cuál de los siguientes oficios ha tenido más problemas para contratar mano de obra?
3. En los últimos doce meses ¿En cuál de las siguientes etapas constructivas se observó un aumento en mayor medida del salario?

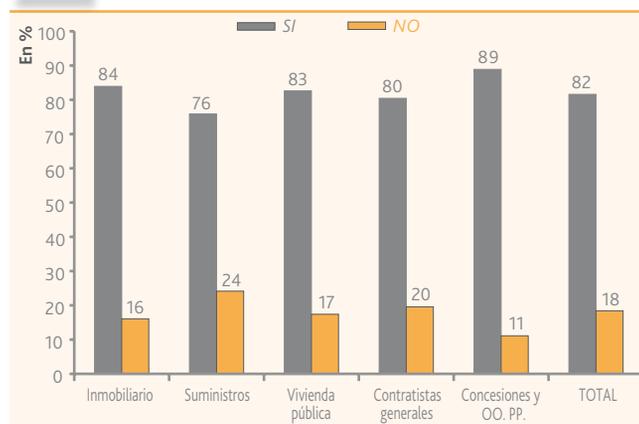
Con respecto a la primera de ellas, 82% de los encuestados reveló haber tenido problemas para contratar mano de obra en los últimos 12 meses. Según los resultados, los participantes de los grupos Concesiones y Obras Públicas son los más afectados con esta situación (89%), lo que se repite en comparación con lo expuesto los *Informes Mach 35* y 36.

ÍNDICE DE EXPECTATIVAS POR SUBSECTOR



Fuente: CChC.

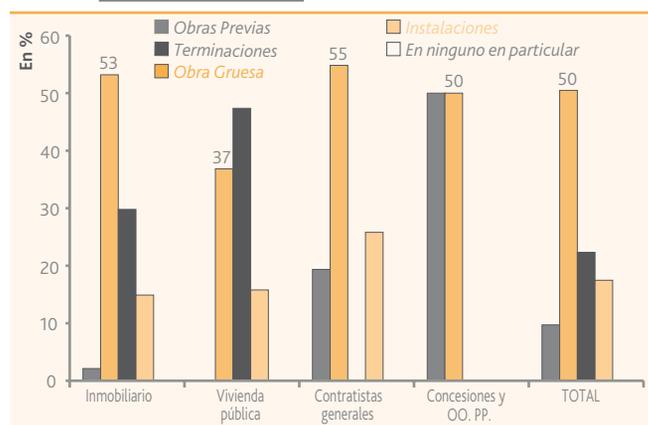
EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES: ¿HA TENIDO PROBLEMAS PARA CONTRATAR MANO DE OBRA?



Fuente: CChC.

En cuanto a la segunda pregunta, 50% de los encuestados reveló que la etapa en la que más ha tenido problemas para contratar trabajadores es obra gruesa (59% en el *Informe Mach* 36). Esta situación es algo superior en el rubro de contratistas generales, en el cual la cifra se alza hasta 55%. Este resultado difiere de lo revelado en el Informe anterior, en el cual el sector Vivienda Pública era el más afectado con este problema y 73% de los encuestados alegaba problemas para contratar trabajadores para obra gruesa.

SI LA RESPUESTA ANTERIOR ES SI: ¿EN CUÁL DE LAS SIGUIENTES ETAPAS CONSTRUCTIVAS HA TENIDO MÁS PROBLEMAS PARA CONTRATAR MANO DE OBRA?

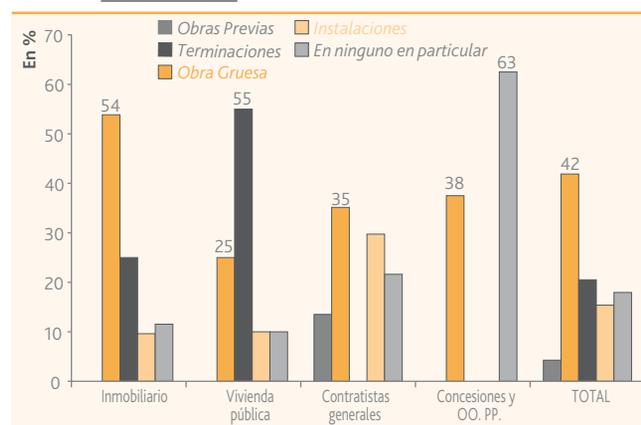


Fuente: CChC.

Por último, de acuerdo a los resultados de la tercera pregunta, el 42% de los encuestados declaró que en la etapa que aumentó en mayor medida el salario es en obra gruesa, cifra que nuevamente se dispara en el grupo Inmobiliario (54%). No obstante, y a diferencia de los resultados del *Informe* anterior, la percepción de un fuerte aumento de salario en la etapa de obra gruesa no es generalizada a todos los rubros, y por ejemplo la mayoría de los encuestados en Vivienda Pública declaran que la etapa en la que más ha aumentado el salario es terminaciones (55%). Por su parte, el grupo Concesiones y Obras Públicas exhiben una fuerte tendencia

por la opción en ninguno en particular (63%), lo que implica que el alza de salarios en este rubro puede estar extendida a todas las etapas constructivas en general.

LOS ÚLTIMOS 12 MESES ¿EN CUÁL DE LAS SIGUIENTES ETAPAS CONSTRUCTIVAS SE OBSERVÓ UN AUMENTO EN MAYOR MEDIDA EL SALARIO

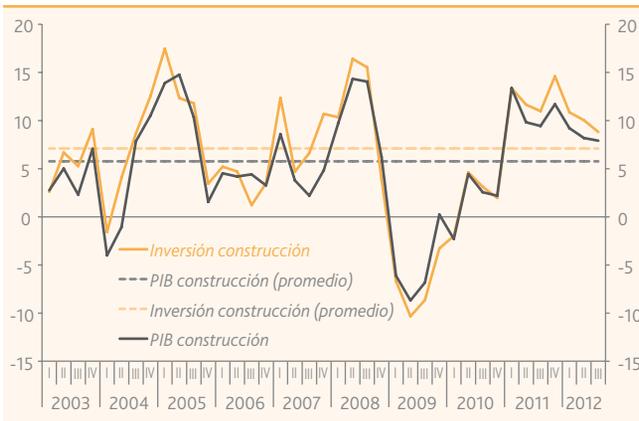


Fuente: CChC.

6.2. Proyecciones para la construcción

A partir de 2011 el PIB de la construcción y la inversión del mismo sector han experimentado en forma sostenida tasas de crecimiento anual superiores a sus promedios históricos (5,8% y 7,1%, respectivamente). En principio ello es coherente con el efecto de la menor base de comparación de 2010 y la adyacente recuperación de la capacidad productiva de varios sectores económicos –toda vez que la cadena productiva del sector construcción está relacionada con el desempeño del resto de los sectores. Asimismo, en 2011 las condiciones crediticias se tornaron cada vez más favorables al ciclo económico y las expectativas de los consumidores y empresarios (tanto a nivel agregado como de la construcción) permanecieron optimistas. Esto último se dio en un contexto internacional en el que las tensiones financieras exhibieron tenues señales de moderación.

EVOLUCIÓN PIB DE LA CONSTRUCCIÓN E INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN
VARIACIÓN ANUAL, EN %



Fuentes: CChC, BCCh.

CORRELACIÓN DE LAS MEDIDAS INTERNACIONALES DE INCERTIDUMBRE Y ALGUNOS INDICADORES DE EXPECTATIVAS LOCALES (NACIONAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN)

	Incertidumbre en Estados Unidos	Incertidumbre Global	Indice Incertidumbre de Política Europea
ICE	-0.72*	-0.73*	-0.28
IMCE	-0.77*	-0.79*	-0.39
IMCE Const	-0.74*	-0.71*	-0.46

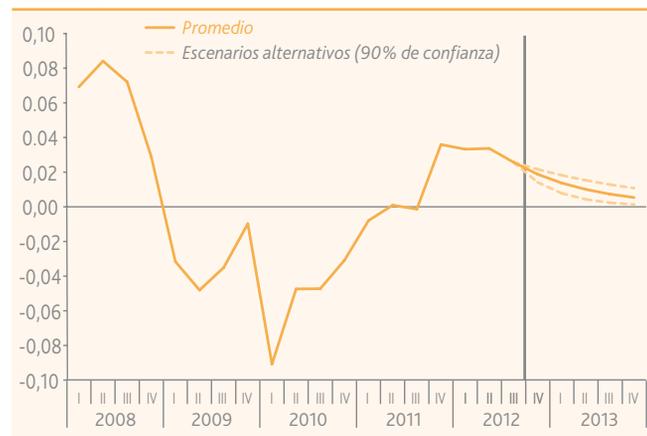
Fuente: CChC, FMI.
* Significativo al 5% de significancia. El signo negativo entre las expectativas locales y los indicadores internacionales de incertidumbre significa que a mayor volatilidad o incertidumbre, mayor es el deterioro de las expectativas locales.
Incertidumbre en Estados Unidos : corresponde al índice de volatilidad elaborado por el Mercado de Opciones de Chicago (VXO).
Incertidumbre Global : Consiste en la desviación estándar mensual del rendimiento diario de las acciones en cada una de las economías avanzadas de la muestra del FMI.
Indice Incertidumbre de Política Europea: se refiere a la incertidumbre en torno a las políticas económicas. Elaborado por Kose y & Terrones (2012), en base al trabajo de Baker, Bloom y Davis (2012).

En 2012 persistió el dinamismo de la construcción, al punto de consolidarse una intensificación del uso de su capacidad instalada –según nuestras estimaciones de producto potencial para el sector, basado en un modelo de Cobb-Douglas (ver gráfico). No obstante, considerando que el tiempo pro-

medio de los ciclos oscila entre 3 y 7 trimestres (al 90% de confianza), se prevé que –en ausencia de nuevas perturbaciones– el PIB de la construcción converja hacia su nivel de tendencia entre el primer y segundo trimestre de 2013.

Esto significa que la tasa de crecimiento anual del PIB sectorial continuará cediendo terreno en los próximos meses, consistente con la dinámica algo más contenida del índice mensual de la actividad de la construcción (Imacon) y los signos de moderación en el margen de las expectativas de los empresarios de la construcción –particularmente de aquellos relacionados a las concesiones, obras públicas y vivienda pública, debido, en parte, a mayores costos de contratación de mano de obra y burocracia en los procesos administrativos del sector público que restringe el número de proyectos a ejecutar.

BRECHA DE CAPACIDAD PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC.

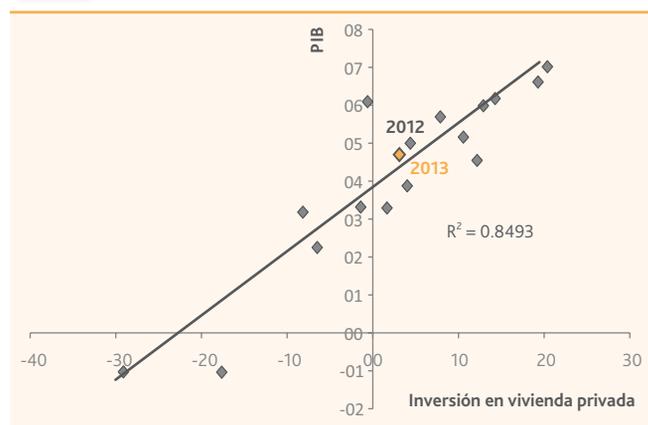
*Corresponde a la diferencia en logaritmo entre el producto de la construcción y su nivel potencial.
Nota: El ciclo es calculado como la diferencia entre el logaritmo del PIB de la construcción desestacionalizado y el logaritmo de su nivel potencial. El nivel potencial del producto de la construcción se obtiene de la estimación por SLS2 de una función de producción de Cobb-Douglas que depende del stock de capital de la construcción, la fuerza de trabajo del sector y el filtro de Hodrick-Prescott del residuo de Solow. Las variables instrumentales son los rezagos de los factores productivos usados como determinantes en la función de Cobb-Douglas. El coeficiente estimado para el empleo fue 0,78, mientras que para el stock de capital fue 0,32, evidenciando que el sector es altamente intensivo en el uso de mano de obra en su proceso productivo.

Al interior de la inversión sectorial agregada, la inversión en vivienda pública –que se desprende de la comparación entre el presupuesto vigente de 2012 con el proyecto de Ley de Presupuestos 2013³⁵– crecería en torno a 6,5% anual, cifra menor a su símil de 2012 y que se explica por el término de los presupuestos transitorios generados a partir del terremoto. Por su parte, la inversión en vivienda privada –que se aproxima por su relación con el ciclo económico e información parcial de proyectos inmobiliarios provistos por la CBC– se expandiría 3,1% en 2012. Por otro lado, si bien el stock inmobiliario disponible para la venta se ubica bajo su nivel estimado de equilibrio, las unidades vendidas en “verde” se encargan de aminorar dicha brecha, por lo que, el mercado inmobiliario se acercaría a una situación de equilibrio. En el consolidado se proyecta que la inversión en vivienda (pública y privada) varía 3,9% en 2013 respecto de 2012, con un balance de riesgo equilibrado. Esto es 214,6 millones de UF, lo que representa el 32% de la inversión agregada del sector.

La inversión en infraestructura tanto pública como privada, continúa siendo el principal motor de la inversión de la construcción agregada, en esta oportunidad su tasa de crecimiento anual esperada para 2013 bordea el 8,8%. Cabe señalar que esta cifra eventualmente podría sufrir modificaciones, dependiendo, entre otros factores, del grado de materialización de la inversión en proyectos de energía, lo que afecta significativamente el ítem de inversión productiva privada. Por ello, hemos planteado dos escenarios (optimista y pesimista) adicionales al escenario base de predicción. Como se puede notar, en ningún caso se anticipa una contracción de la actividad en 2013, sólo se espera, en el escenario más probable, una normalización del ciclo de la inversión en construcción. En el consolidado, la inversión en construcción aumentaría 7,3% en 2013 respecto de 2012, cifra similar a su tasa de crecimiento de tendencia o de largo plazo.

Finalmente, tomando en cuenta que la tasa de ejecución de estos montos de inversión está condicionada a diversos factores internos y externos, no es posible descartar eventuales recalendarizaciones o postergaciones, principalmente, de proyectos energéticos –que en alguna medida pueden sufrir variaciones en la rentabilidad esperada a causa de la intensificación de demandas sociales. Entre los factores externos, en cambio, prevalece la incertidumbre sobre la estabilidad financiera y económica internacional.

INVERSIÓN EN VIVIENDA PRIVADA
VARIACIÓN ANUAL EN %



Fuente: CChC, BCCh.

35. La comparación del presupuesto Minvu 2012-2013 incluye programas de subsidio, transferencias de capital al programa de mejoramiento de barrios y FNDR.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA

SECTOR	2009	2010	2011	2012	2013 Proyectado			2009	2010	2011	2012	2013 Proyectado			
					Optimista	Base	Pesimista					Optimista	Base	Pesimista	
	Millones de UF				Variación anual, en %										
VIVIENDA	173,4	177,0	197,4	206,4	214,6	214,6	214,6	-11,0	2,0	11,6	4,6	3,9	3,9	3,9	
Pública ^a	38,6	44,2	48,8	52,7	56,1	56,1	56,1	31,3	14,5	10,3	7,9	6,5	6,5	6,5	
Privada	134,8	132,7	148,6	153,8	158,5	158,5	158,5	-18,6	-1,5	12,0	3,5	3,1	3,1	3,1	
Copago prog. sociales	16,8	30,3	33,1	34,3	35,3	35,3	35,3	92,4	79,7	9,5	3,5	2,9	2,9	2,9	
Inmobiliaria sin subsidio	118,0	102,5	115,5	119,5	123,2	123,2	123,2	-24,8	-13,1	12,7	3,5	3,1	3,1	3,1	
INFRAESTRUCTURA	339,0	345,2	391,2	434,1	484,7	472,5	460,8	-5,2	1,8	13,3	11,0	11,7	8,8	6,2	
Pública	123,3	105,9	123,8	134,3	146,2	146,2	146,2	3,9	-14,1	16,9	8,5	8,8	8,8	8,8	
Pública ^b	98,2	83,6	100,3	107,2	113,9	113,9	113,9	0,0	-14,8	19,9	6,9	6,2	6,2	6,2	
Empresas autónomas ^c	19,3	10,3	8,1	11,6	16,6	16,6	16,6	45,8	-46,9	-20,8	42,2	43,2	43,2	43,2	
Concesiones OO.PP.	5,8	12,0	15,4	15,6	15,8	15,8	15,8	-20,0	106,6	28,4	1,0	1,3	1,3	1,3	
Productiva	215,7	239,3	267,4	299,8	338,5	326,3	314,7	-9,6	10,9	11,7	12,1	12,9	8,9	5,0	
EE. Pública ^d	11,6	10,1	15,1	18,6	23,2	23,2	23,2	-22,0	-12,4	49,4	22,6	25,0	25,0	25,0	
Privadas ^e	204,1	229,2	252,2	281,2	315,3	303,1	291,5	-8,8	12,3	10,1	11,5	12,1	7,8	3,6	
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	512,5	522,2	588,6	640,5	699,3	687,1	675,4	-7,2	1,9	12,7	8,8	9,2	7,3	5,4	

Fuente: CChC.

a. Inversión en programas habitacionales del MINVU, FNDR y mejoramiento de barrios.

b. Inversión real del MOP, inversión en infraestructura del MINVU (vialidad urbana y pavimentación), Educación (inversión JEC), Salud (inversión en infraestructura), justicia y Ministerio Público (inversión en infraestructura), Instituto del Deporte, DGAC, programa FNDR y de mejoramiento urbano.

c. Inversión en Metro, empresas de servicios sanitarios, puertos, EFE y Merval.

d. Inversión de CODELCO, ENAMI, Gas (ENAP).

e. Inversión del sector forestal, sector industrial, minería (excluye ENAMI y CODELCO), energía (excluye ENAP), comercio, oficinas, puertos privados, e inversión en construcción de otros sectores productivos.

GLOSARIO

BALANCE ESTRUCTURAL: Grosso modo, la política fiscal de balance estructural consiste en estimar los ingresos efectivos para el año en cuestión y los ingresos que tendría el fisco de darse el escenario de largo plazo según sus parámetros más relevantes. Esto es, los ingresos que se generarían si la economía creciera a su nivel de tendencia y si el precio del cobre y de molibdeno (principalmente) se ubicaran en sus niveles de largo plazo, para lo cual los respectivos consejos consultivos de expertos estiman previamente estos parámetros. A esto se le llaman ingresos estructurales. Luego, la regla consiste en generar un presupuesto (gasto) de acuerdo a los ingresos estructurales y no sobre los ingresos efectivos, de tal manera de cumplir con la meta preestablecida de déficit o superávit fiscal, según corresponda. En caso que los ingresos efectivos superen el gasto, se ahorran en los fondos soberanos, y en caso que sean menores, se utilizan parte de estos fondos para lograr el gasto presupuestado.

ICE: Índice de Costos de la Edificación. Este se obtiene del seguimiento a los costos asociados a una vivienda tipo de un piso y de una superficie de setenta metros cuadrados, entre sus principales características.

IMACON: Índice Mensual de Actividad de la Construcción

INACOR: Índice de Actividad de la Construcción Regional

ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR (IPP): Antecedentes según INE. El Índice de Precios Productor (IPP) tiene como base abril de 2003=100 y constituye el inicio de una serie inédita. Este incluye los sectores: Agricultura, Pecuaria, Caza y Silvicultura; Pesca; Extracción de Minas y Canteras; Industria Manufacturera; Electricidad, Gas y Agua; Construcción. El IPP permite seguir mes a mes la evolución de los precios productor a nivel agregado, por Categoría CIIU, como asimismo desagregados por destinos según uso de los bienes. Es

un indicador mensual, de cobertura nacional y de amplia aplicación como deflactor e indexador, tanto en contratos privados como componente de polinomios tarifarios de Servicios Públicos Regulados.

ÍNDICE DESPACHOS INDUSTRIALES: Representa al consumo mayorista de materiales de construcción de producción nacional (barras de acero para hormigón, cemento, productos de fibro-cemento; cañerías de cobre, ladrillos, aislantes, vidrios, planchas de yeso, tubería de PVC). La información corresponde a los despachos en unidades físicas (m², m³, tonelada) a otras fábricas, empresas constructoras, distribuidores mayoristas y ferreterías.

ÍNDICE FACTURACIÓN CONTRATISTAS GENERALES (CC.GG): Representa a la actividad en obras de ingeniería e infraestructura, tales como: Obras civiles y montaje, movimientos de tierra, construcción de centros comerciales, oficinas, otras construcciones no habitacionales, obras públicas y edificación habitacional.

ÍNDICE FACTURACIÓN PROVEEDORES: La información corresponde a las ventas nominales de materiales de construcción y artículos para el mejoramiento del hogar, deflactado por el sub-índice de Precios de Materiales del ICE.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV): El IRPV es un set de índices de precios para viviendas nuevas en el Gran Santiago, elaborados por la Gerencia de Estudios de CChC en base a la metodología de precios hedónicos la cual es ampliamente utilizada para estos fines en los países desarrollados. Son índices y variaciones "reales" por cuanto se estiman a partir de precios de venta de viviendas en Unidades de Fomento (UF). La utilidad de dar seguimiento a estos índices radica en que estos logran seguir a una vivienda de características constantes en el tiempo, con lo que se mitiga el efecto en los precios de las variaciones de las múltiples características de estos, capturando variaciones más "puras" de precios.

IPC: Índice de precios al consumidor.

IPCX: Índice de precios al consumidor que excluye frutas y verduras frescas y combustibles.

IPCX1: Índice de precios al consumidor que además de la exclusión realizada en el cálculo del IPCX, no considera tarifas reguladas, precios indizados y servicios financieros.

MERCADO LABORAL: Definiciones INE

Remuneraciones del trabajador: Se define como el conjunto de prestaciones en dinero y especies valuables en dinero que debe percibir el trabajador del empleador, por causa del contrato de trabajo, en razón a su empleo o función. Se excluyen aquellos gastos por cuenta del empleador que corresponden a devoluciones de gastos en que el trabajador incurra por causas del propio trabajo, por ejemplo, asignaciones de movilización y colación.

Costo del empleador por mano de obra: Se define como la resultante de la remuneración, más los costos del empleador por devoluciones de gastos del trabajador por capacitación y perfeccionamiento y por los servicios de bienestar del personal, menos las cotizaciones imputadas al empleador por regímenes de seguridad social (por ejemplo, asignaciones familiares otorgadas por el Estado).

TCN: Tipo de cambio nominal.

TCR: Tipo de cambio real.

TCR-5: Tipo de cambio real que sólo considera las monedas de Estados Unidos, Japón, Canadá, Reino Unido y la zona euro.

PROGRAMAS DE VIVIENDA: Definición MINVU

Fondo Solidario de Vivienda I (FSV I): Destinado a la construcción o compra de vivienda nueva o usada, sin crédito complementario, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional de hasta 8.500

puntos (las más vulnerables del país). En proyectos de construcción, el 30% de los integrantes del grupo postulante puede tener hasta 13.484 puntos. Rige desde 2001.

Fondo Solidario de Vivienda II (FSV II): Destinado a la construcción o compra de vivienda nueva o usada, con crédito complementario opcional, a familias que presentan un Puntaje de Carencia Habitacional³⁶ de hasta 11.734 puntos. Rige desde 2005.

Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49): Permite adquirir una vivienda (casa o departamento) nueva o usada, sin crédito hipotecario, en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia. Está destinado a familias sin vivienda, que viven en situación de vulnerabilidad social y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social (FPS) sea igual o menor a 8.500 puntos.

Leasing Habitacional: Este programa permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de hasta 1000 o hasta 1.200 UF. en las regiones XI, XII, Provincias de Palena y Chiloé, comunas Isla de Pascua o de Juan Fernández, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El precio de las viviendas puede alcanzar a 2.000 UF en zonas de renovación urbana o desarrollo prioritario, zonas de conservación histórica o inmueble de conservación histórica. Rige desde 1995.

Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01): Regula la entrega de dos tipos de subsidios habitacionales – Título I para grupo emergente (hasta 1.000 UF) y Título II para la clase media (hasta 2.000 UF)- destinados a financiar la compra o construcción de una vivienda económica, nueva o usada, en sectores urba-

36. Para calcular este puntaje, en primer lugar se determinan las familias que viven en condiciones de vulnerabilidad social, de acuerdo al puntaje que entrega la Ficha de Protección Social. Luego, las condiciones en que habita la persona (hacinamiento, allegamiento, etc.) ajustan este puntaje, entregando el de Carencia Habitacional, que es el puntaje definitivo para postular a un subsidio del Fondo Solidario de Vivienda.

nos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia. Fue publicado en julio de 2011 y deroga a los programas FSV II y DS 40. Adicionalmente, durante este año se anunció la publicación de un llamado especial denominado "Título 0", modalidad estaría dirigida a familias del grupo emergente con capacidad de ahorro pero sin renta fija mensual (trabajadores independientes), por lo cual no son sujeto de crédito en la banca y no pueden cumplir con el requisito de pre aprobación de crédito hipotecario exigido actualmente por el Título I del DS 01..

Subsidio Extraordinario (DS 04): El Subsidio Habitacional Extraordinario para la adquisición de viviendas económicas y préstamos de enlace a corto plazo a las empresas constructoras permite financiar la adquisición de una vivienda económica construida, que forme parte de un conjunto habitacional que cumpla con los requisitos establecidos en el reglamento que se adjunta. Sólo podrá aplicarse a viviendas correspondientes a proyectos habitacionales cuyo permiso de edificación sea anterior al 1 de junio de 2009 y siempre que su precio de venta no exceda de 950 UF. Este subsidio surgió en 2009 en respuesta a la crisis financiera internacional ocurrida en ese entonces, y actualmente no se sigue otorgando.

Subsidio Habitacional (DS 40): Título 1. Junto al ahorro para la vivienda y a un crédito o mutuo hipotecario optativo, permite adquirir o construir en sitio propio, una vivienda económica (de hasta 140 m²), nueva o usada, urbana o rural, cuyo precio no supere las 1.000 UF. Está vigente desde 2004.

Subsidio Habitacional (DS 40): Título 2. A partir de 2008, y transitoriamente, permite comprar una vivienda económica nueva (hasta 140 m²), en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario, cuyo precio no supere las 2.000 UF. Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio, sólo a la adquisición de viviendas nuevas.

Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF):

Este programa ofrece subsidios habitacionales a las familias chilenas para mejorar el entorno y mejorar o ampliar su vivienda. Está vigente desde 2006.

Subsidio Rural: Destinado a la construcción o adquisición de una vivienda rural, entre 260 y 400 UF, dirigido para familias de escasos recursos del sector rural vinculadas a las diferentes actividades productivas (campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros). Rige desde 1986.

MODALIDADES DE SUBSIDIOS: Definiciones MINVU

CSP: Construcción Sitio Propio

CNT: Construcción en Nuevos Terrenos

AVC: Adquisición de Vivienda Construida



