



Informe **MACH**
Macroeconomía y Construcción

Nº 40 junio 2014





Informe **MACH**
Macroeconomía y Construcción

Nº 40 junio 2014





El *Informe MACH* es una publicación semestral 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
David Contreras
Gonzalo Iberti
Byron Idrovo
Joaquín Lennon
Francisco Javier Lozano
Orlando Robles

APOYO ADMINISTRATIVO:

Carolina Hermosilla L.

FECHA DE CIERRE ESTADÍSTICO:

30 de mayo

ÍNDICE

RESEÑA	04
1. INSUMOS	06
1.1 Mercado de materiales	
1.2 Mercado laboral	
2. VIVIENDA	20
2.1 Permisos de edificación	
2.2 Mercado inmobiliario	
2.3 Vivienda pública	
<i>Recuadro 1: Programa de Subsidio de Arriendo de Viviendas Minvu: Análisis y Comentarios</i>	
3. INFRAESTRUCTURA	51
3.1 Infraestructura Privada	
3.2 Inversión esperada en infraestructura productiva	
3.2 Infraestructura de uso público	
4. PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN	76
4.1 Expectativas sectoriales	
4.2 Proyecciones para la construcción	
<i>Recuadro 2: Caracterización de los ciclos de la construcción: Una aproximación usando el IMACON</i>	
GLOSARIO	88

RESEÑA

Luego que la inversión en construcción de 2013 experimentara una moderación sustancial en su ritmo de crecimiento anual, las expectativas de los empresarios se han tornado cada vez más pesimistas. Al mismo tiempo, gran parte de los indicadores adelantados de actividad auguran que la inversión continuará exhibiendo una tendencia bajista durante 2014. Esto último se condice con un escenario macroeconómico en el que la actividad agregada y la demanda interna mantienen un bajo dinamismo, a la vez que las estimaciones de los agentes privados sobre el crecimiento del PIB total para este año continúan corrigiéndose a la baja, según se desprende de las encuestas de expectativas económicas del Banco Central.

Por otra parte, el mercado laboral también mantiene acotado su dinamismo respecto de lo observado años atrás, lo que es coherente con la desaceleración que ha venido experimentando la inversión y la demanda de materiales para la construcción de obra gruesa. En efecto, la contratación de mano de obra (corregida por los efectos estacionales y calendario) se contrajo 3,2% en el trimestre febrero-abril, lo que se compara negativamente con el alza de 0,6% y 4,5% en los trimestres móviles de enero-marzo y diciembre-febrero, respectivamente. Ello significó una pérdida de 23.600 puestos de trabajo en doce meses, cifra que se compara negativamente con las 4.000 plazas generadas en igual período durante marzo. En este contexto, la tasa promedio de cesantía esperada para 2014 bordea el 12%, cifra mayor a la observada en 2013 (7,7%). En el escenario más probable, la menor estrechez del mercado laboral incidirá en una contención de los altos costos de mano de obra y remuneraciones registrados desde 2012.

Por su parte, la demanda total de materiales para la ejecución de obras (aproximada por el promedio de las ventas reales de proveedores y de los despachos físicos industriales) continúa

desacelerándose en el margen. En particular, se aprecia que la pérdida de dinamismo en los indicadores de ingeniería de consulta (estudios y proyectos) observada desde el primer trimestre de 2012, se reflejó en menores importaciones de maquinaria y vehículos relacionados con obras de infraestructura a partir del primer trimestre de 2013. Este resultado anticipa una menor inversión en infraestructura en lo que resta de 2014.

En efecto, la estimación para el crecimiento de la inversión total en infraestructura bordea 1,8% anual, coherente con los significativos ajustes a la baja en la inversión pública y productiva privada. La primera ajustó fuertemente a la baja su tasa de crecimiento respecto de la publicada en el Informe anterior, promediando así -1,4% anual. Ello tiene su explicación en la menor inversión del presupuesto decretado en el MOP (devengado de concesiones), la escasa actividad en la industria de concesiones, a lo que se suma el fuerte ajuste a la baja de la inversión programada en infraestructura hospitalaria (sólo 32% del monto comprometido se desarrollará bajo el mecanismo de concesiones, mientras que el monto restante se financiará con recursos públicos sectoriales).

Respecto de la inversión productiva privada, se aprecia que el término del ciclo de proyectos de inversión fue particularmente significativo en el último cuarto de 2013, a lo que se le debe agregar un incremento en el desistimiento de inversiones previamente anunciadas en los primeros meses del año. Estos factores no pudieron ser contrarrestados por la incorporación de nuevos proyectos de inversión, motivo por el cual lo que se observa es la pérdida de dinamismo en la renovación de la cartera de proyectos de inversión en el país. Adicionalmente, se sigue apreciando una disminución de los proyectos en construcción y un aumento de la proporción de proyectos

por ejecutar. Por lo que está latente el riesgo de nuevas re- calendarizaciones de los proyectos de inversión productiva, principalmente, de aquellos vinculados a los sectores Energía y Minería –que en suma explican cerca del 70% del gasto en construcción de empresas públicas y privadas. En este sentido, la tasa de crecimiento de la inversión productiva estimada para este año fue revisada a la baja hasta bordear 3,2% anual.

Por otra parte, la comparación del presupuesto vigente del MINVU al primer trimestre de 2014 con el efectivo del cuarto trimestre de 2013, revela un ajuste en las partidas FNDR y transferencias de capital a Municipios para el programa de mejoramiento de barrios. Si además se corrige por el hecho de que no todos los subsidios otorgados en un año se materializan en el mismo período, se tiene que la inversión en vivienda pública esperada para 2014 se reduce en torno a 6,4% real anual.

En lo que respecta al mercado inmobiliario, la situación de estabilidad de las condiciones de acceso al crédito para la vivienda observado en 2013 se revirtió en los primeros meses de 2014, a tal punto que cerca de 30% de los bancos reportaron que el acceso al financiamiento hipotecario había sido más restrictivo. Este último resultado se armoniza con la situación de deterioro en las condiciones de ingreso y empleo de los clientes, así como por cambios normativos en el segmento hipotecario. Pese a lo anterior, las tasas de interés de créditos hipotecarios se mantienen estables bajo sus promedios históricos y las perspectivas apuntan a que esta situación de menores costos hipotecarios se mantendrá en lo que resta de 2014 –coherente con el efecto rezagado de un escenario expansivo de política monetaria. Por lo que la venta de viviendas nuevas esperada para el presente año registrará modestos avances de 1,2% a nivel nacional, lo que significa ventas en torno a las 68.900 unidades. No obstante, en el caso del Gran

Santiago estimamos un avance marginal en ventas (0,1%), las que se ubicarían en las 37.200 unidades.

Considerando el aumento en la tasa de desempleo, menor crecimiento económico y condiciones de acceso al crédito más restrictivas, la proyección de crecimiento anual para la inversión de vivienda privada fue revisada a la baja hasta promediar 2% anual en 2014.

Con todo, se espera que la inversión sectorial aumente 1,1% anual, con un balance de riesgo sesgado a la baja. Particularmente, la banda inferior de nuestro rango de estimación revela un escenario de riesgo en el que la inversión se contrae. A continuación se mencionan los principales factores que forman parte del escenario de riesgo para las predicciones. (i) Un deterioro de las condiciones financieras externas, empeoraría las condiciones de acceso al crédito a nivel local. (ii) Un escenario de menor crecimiento en China impactaría tanto al precio del cobre como al tipo de cambio. (iii) Los recientes eventos ocurridos en Irak, podrían aumentar la volatilidad del precio del petróleo y en consecuencia, presionar al alza el componente externo de la inflación del IPC. (iv) En el plano local, está latente la magnitud del impacto de corto y largo plazo que tendrá la reforma tributaria en la dinámica del consumo agregado y las decisiones de inversión, lo cual podría afectar en el largo plazo el PIB potencial. (v) A nivel sectorial, la cartera de proyectos de infraestructura productiva privada presenta un alto riesgo de recalendarización (principalmente los proyectos de energía), según la composición del estado de las iniciativas de inversión esperadas en las bases del SEIA. (vi) Finalmente, basándonos en la experiencia de años anteriores, no es posible descartar mayores retrasos en la ejecución presupuestaria de los programas de subsidios para la construcción de vivienda pública.

1. INSUMOS

1.1 MERCADO DE MATERIALES

Demanda de insumos¹

La demanda por insumos de obra gruesa de la construcción, como cemento y acero, evidencia desde mediados de 2013 un ajuste a la baja, comportamiento que se condice con la desaceleración del crecimiento de la actividad sectorial agregada. En efecto, la tendencia ciclo de la serie trimestral del consumo aparente² del acero se comenzó a contraer en términos anuales desde el segundo trimestre del año pasado, mientras que en el caso del consumo aparente del cemento ello ocurrió a partir del tercer cuarto de 2013.

En tanto, durante el primer trimestre del año en curso dichos indicadores se contrajeron significativamente respecto de igual periodo del año anterior. Es así como los despachos de cemento nacional, acumulados entre enero y marzo, se contrajeron 14% respecto a igual lapso del año pasado. En el caso de las importaciones, estas se contrajeron 32%³ en igual periodo, situación que hizo disminuir su participación en el consumo total de cemento desde 16% en enero-marzo de 2013 a 13% en igual lapso de 2014. De esta forma, el consumo aparente del cemento pasó de registrar tasas de crecimiento del orden de 15% en 2012, a moderar su expansión en 2013 y, finalmente, pasar bruscamente a un régimen contractivo en lo que va de 2014.

Por su parte, en el caso del acero los despachos internos se contrajeron 9,3% anual durante el primer trimestre del año. En contraste, las importaciones aumentaron 14%, logrando con ello contrarrestar en parte la menor producción interna y aumentar su participación relativa en el consumo aparente de acero desde 13% a 15% en el período analizado. Sin embargo, la comentada mayor internación no alcanzó a suplir la baja en los despachos nacionales, por lo que el consumo aparente de acero se contrajo en 6% anual durante el primer trimestre del año.

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

	2013	2014	% de variación anual	
	Toneladas		Serie original	Tendencia ciclo
Cemento				
Despacho	1.202.102	1.034.103	-14,0	-13,3
Importaciones	234.321	159.397	-32,0	-16,5
Consumo aparente	1.436.423	1.193.499	-16,9	-15,7
Barras de acero para hormigón				
Despacho	161.307	146.382	-9,3	-7,5
Importaciones	23.242	26.527	14,1	23,2
Consumo aparente	184.549	172.908	-6,3	-3,2
Indicadores generales (índices)	Promedio de variación anual			
	2012	2013	2014 (*)	
Despachos físicos	8,0%	1,6%	-15,3%	
Ventas mat. construcción	16,3%	4,8%	9,4%	

(*) De enero a marzo.
Fuente: CChC.

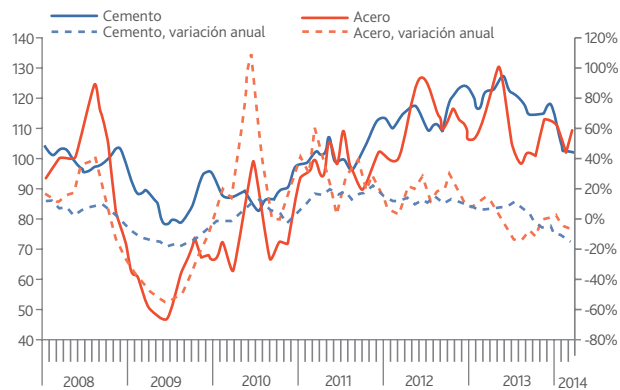
Como comentamos en el *Informe* anterior, la industria siderúrgica nacional ha enfrentado serios problemas que se suman a una menor demanda local, como la competencia de productores chinos y en especial las continuas alzas de costos energéticos —que si bien agobian transversalmente a todas las manufacturas en el caso de la industria acerera su incidencia es mayor. En efecto, el indicador de “producción manufacturera” publicado por el INE, ha anotado 9 contracciones en su tasa de crecimiento anual en los últimos 13 meses, en gran medida por las alzas de los precios de las distintas fuentes energéticas para el desarrollo de las manufacturas. Por su parte, y tal como se exhibe en el gráfico adjunto, el consumo

1 Desde enero, los despachos de cemento son estimados a partir de un modelo de corrección de errores de las series históricas de fabricación y venta de productos minerales no metálicos (INE), y lo mismo ocurre desde marzo para los despachos de acero usando la serie de “industrias básicas de hierro y acero” del INE.

2 El que comprende despachos nacionales más importaciones.

3 Aunque en tendencia ciclo dicha variación es menor, dada la volatilidad de la serie original de importaciones.

CONSUMO APARENTE DE CEMENTO Y DE BARRAS DE ACERO PARA HORMIGÓN ÍNDICES BASE 2008=100, TRIMESTRES MÓVILES



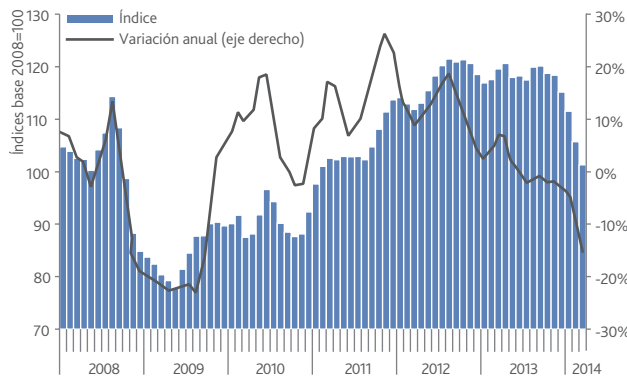
Fuente: CChC.

aparente del acero se comenzó a contraer en términos anuales a mediados del año pasado, alcanzando hasta -15%, aunque a marzo la contracción fue algo menor (-6%).

Respecto a los indicadores generales para los insumos de la construcción –en concordancia con el análisis anterior– podemos notar que si bien el índice de despachos físicos industriales registró un crecimiento positivo el primer semestre de 2013, fue durante el segundo que mostró claros signos de debilidad. En lo que va corrido del presente año lleva una contracción anual promedio de 15%, que se compara negativamente con el crecimiento promedio de 8% y 2% durante los años 2012 y 2013, respectivamente. En contraste, el índice de ventas reales de proveedores mantiene cifras azules durante este año, e incluso mayores que las del periodo anterior. En efecto, durante 2012 se expandió a un ritmo promedio de 16%, para pasar a un crecimiento anual promedio de 4,8% en 2013 y elevarse a 9,8% en lo que va corrido del presente año.

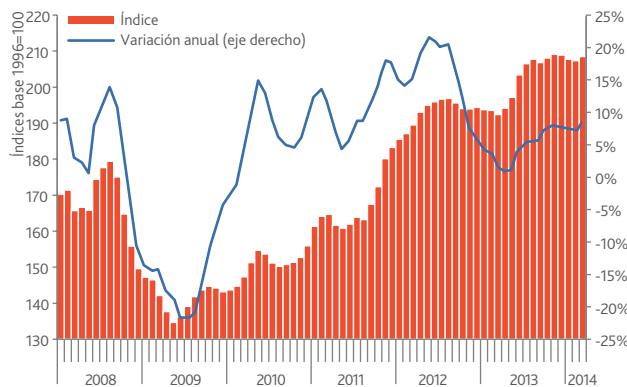
Lo anterior no es de extrañar, ya que el indicador de despachos físicos industriales refleja principalmente los insumos demandados en etapas iniciales de las obras de construcción en general, mientras que el indicador ventas de proveedores se relaciona con la construcción de obras de edificación (habitationales y no habitacionales) en sus etapas intermedias y finales. Así, el peor desempeño del primero versus el segundo puede estar reflejando un menor dinamismo en el inicio de obras nuevas. Por otra parte dada la marcada estructura del sector de edificación habitacional hacia ventas “en verde” (es

ÍNDICES DE DESPACHOS FÍSICOS INDUSTRIALES PROMEDIO MÓVIL TRIMESTRAL DE LA SERIE DESESTACIONALIZADA



Fuente: CChC.

ÍNDICES DE VENTAS REALES DE PROVEEDORES PROMEDIO MÓVIL TRIMESTRAL DE LA SERIE DESESTACIONALIZADA



Fuente: CChC.

decir, de la venta de viviendas en alguna etapa constructiva), los mejores resultados del indicador de ventas de proveedores podrían estar reflejando el impulso rezagado en la actividad de instalaciones y terminaciones en dicho segmento de mercado.

Así, un menor inicio de obras habitacionales durante este año haría más probable que en el mediano plazo los resultados de la actividad ligada a las fases intermedias y finales tomen una senda similar de peores resultados, al menos respecto a los que han estado exhibiendo en los meses recientes.

Los insumos relacionados a obra gruesa se contrajeron fuertemente durante el primer trimestre del año, resultado que podría relacionarse con un menor inicio de obras. En contraste, el indicador de ventas de proveedores aún continúa dinámico.

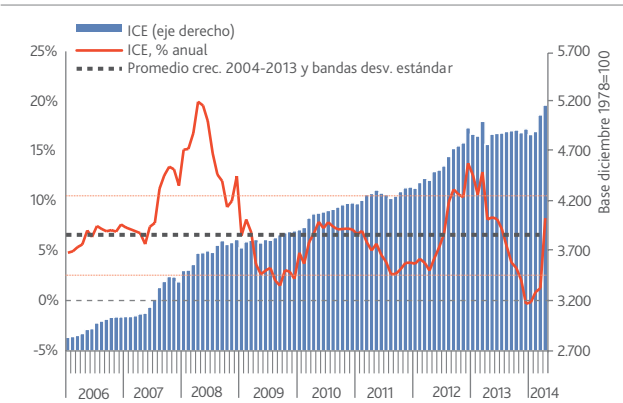
Por otro lado, dado que buena parte de los insumos relacionados a etapas intermedias y finales de las obras son importados, un escenario de mayor tipo de cambio que en los años anteriores también significa restarle dinamismo a estos mercados.

Con todo, dada la moderación esperada para el crecimiento del sector construcción durante este año, que se espera crezca bajo su nivel de tendencia (y no por sobre esta como ocurrió en los años previos), es de esperar que la demanda de insumos de obra gruesa no logre superar los registros de 2013 durante este año e incluso se mantenga en zona contractiva en los próximos trimestres, mientras que el resto de insumos debieran moderar su crecimiento.

Índice de Costos de Edificación (ICE)

El Índice de Costos de Edificación (ICE) disminuyó en términos anuales en diciembre y enero pasados por primera vez desde fines de 1999, para retomar el crecimiento en febrero y registrar en marzo una expansión anual de 1,3%. Lo anterior contrasta con la tasa más elevada de los últimos dos años de 14% alcanzada a fines de 2012, periodo a partir del cual los costos de edificación iniciaron una senda de desaceleración. En efecto, todo indica que el ciclo de costos alcista registrado entre 2012 y 2013 ya finalizó y lo esperable es que en el mediano plazo este indicador se sitúe en el rango de variaciones de tendencia (al respecto cabe destacar que la tasa promedio de crecimiento del ICE en la última década fue de 6,6%).

EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC.

Así, la contención que exhiben los costos de edificación responde, en gran medida, a las menores presiones de demanda y consecuente desaceleración que experimentó la actividad nacional y la construcción a partir del segundo semestre de 2013. Ello también es coherente con los menores despachos de materiales para la construcción, tal como se expuso en la sección precedente.

En cuanto a los tres componentes del ICE, sueldos y salarios, materiales y misceláneos, podemos notar lo siguiente. Sueldos y salarios⁴, que fue el componente que empujó la fuerte aceleración de los costos totales a fines del año 2012, comenzó a caer a partir de la segunda mitad de 2013, aunque durante febrero y marzo pasados recuperó el terreno perdido. Así es como en marzo el crecimiento anual de este indicador fue de 4%, cuya base de comparación es anormalmente exigente, acumulando en el primer trimestre del año 2014 una expansión de 5,9%⁵. El menor dinamismo anual respecto a los meses anteriores es coherente con la dinámica reciente del mercado laboral sectorial, en que la oferta de mano de obra disponible se ha mantenido dinámica mientras que la actividad sectorial, y por tanto la demanda de mano de obra, se ha desacelerado significativamente.

De esta manera se acentúa la tendencia observada desde el último Informe en que la demanda laboral crecía a tasas significativamente menores que la oferta, en contraste con lo que ocurrió durante 2012 y la mayor parte del año 2013. En efecto, los índices de remuneraciones y de costo de la mano de obra elaborados por el INE para el sector también refle-

4 Cabe recordar que sueldos y salarios, al igual que el resto de componentes del ICE, está en precios nominales.
5 El crecimiento anual promedio de los últimos 3 años fue de 14%.

jan la desaceleración que exhibe el componente de sueldos y salarios del ICE en los últimos meses (para más detalle ver la sección 1.2, en que se aborda el mercado laboral y las remuneraciones).

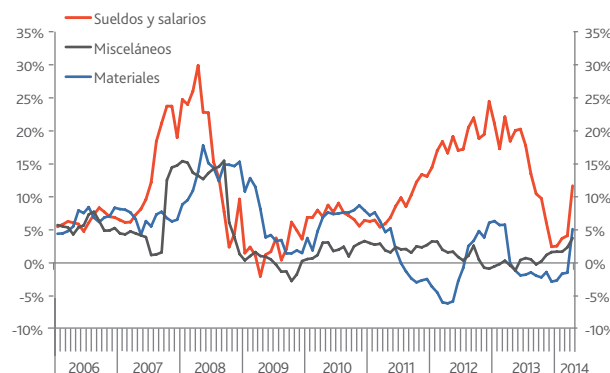
Los costos de los materiales, por su parte, entraron en una dinámica contractiva desde mediados de 2013 que ha continuado en 2014. En efecto, el promedio de crecimiento en los tres primeros meses del año fue de -2,0%, mientras que el promedio de crecimiento para el año 2013 fue de 0%. Es decir, no presentó avances respecto a 2012. Así, los materiales de la construcción no han constituido una fuente de aumento de costos y en lo más reciente estos se han abaratado en el agregado, según lo registra el sub indicador respectivo del ICE.

Dicha situación responde tanto al menor dinamismo de la demanda como, probablemente, también a la contracción de los precios internacionales de algunos *commodities* relevantes (como es el caso de los metales, lo cual se analiza en la próxima sección). En contraste, el indicador de costos misceláneos –que considera gastos como el pago del permiso municipal de construcción, los derechos por conexión a las redes domiciliarias de electricidad, agua potable y alcantarillado, entre otros– creció en torno a 2% durante el primer trimestre de 2014, luego de mantenerse en promedio estable en 2013. En particular, el avance de 2,3% anual de marzo se vio impulsado principalmente por el aumento del costo del combustible (bencina) y por el aumento del costo del agua potable.

Por otro lado, en cuanto a las variaciones registradas en las distintas etapas de la obra que incluye este índice, se puede notar que los tres sub indicadores registran una evolución similar en términos de que todos muestran un repunte en sus tasas de crecimiento anual durante el primer trimestre de 2014. En el caso de obra gruesa y terminaciones, la evolución fue desde un decrecimiento a fines de 2013 hasta un nulo aumento anual al tercer mes del año.

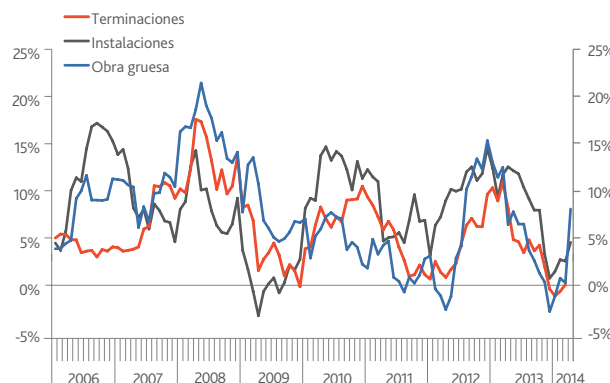
Así, los costos relacionados a instalaciones son los únicos que aumentan en términos anuales en el primer trimestre, alcanzando 3% en marzo. Lo anterior se relaciona principalmente con alzas en los costos de los materiales de instalaciones de alcantarillado, agua potable y gas y alzas en los salarios relacionados a instalaciones sanitarias y eléctricas. Sin embargo, dicho comportamiento en el indicador de costos de instalacio-

ICE POR COMPONENTES VARIACIÓN ANUAL



Fuente: CChC.

ICE POR ETAPA DE LA OBRA VARIACIÓN ANUAL



Fuente: CChC.

nes contrasta con lo experimentado en los dos años previos, cuando se alcanzaron tasas de crecimiento anual promedio en torno al 10%.

Obra gruesa y terminaciones registraron nula variación anual en marzo pasado. Lo anterior, luego de registrar varios periodos de contracciones en los meses inmediatamente anteriores. En promedio durante 2013, el crecimiento anual de obra gruesa fue de 6%, mientras que el de terminaciones fue de 5%, por lo que el nulo dinamismo anual de dichos sub indicadores reflejan la tendencia general del ICE de una desaceleración en sus componentes.

EVOLUCIÓN DEL ICE Y SU DESGLOSE A ABRIL DE 2014

	Variación anual	Variación acumulada en el año
ICE general	8,2	4,8
Por componente		
Materiales	5,1	0,6
Sueldos y salarios	11,7	9,2
Misceláneos	3,7	2,2
Por etapa		
Obra gruesa	0,0	3,1
Terminaciones	4,9	4,0
Instalaciones	4,6	5,6

Fuente: CChC.

El índice de costos de edificación (ICE) registró un avance de 4,8% en el período enero-abril, empujado por sueldos y salarios.

Otros indicadores internacionales de costos

En Chile una fracción no menor del consumo de acero y de otros metales (cercana al 15% en el caso de las barras para hormigón utilizadas en la construcción) se abastece mediante importaciones, por lo que es preciso mirar la evolución de los precios internacionales de estos *commodities*.

Tras el colapso de los precios de los metales en la crisis financiera mundial de 2008-09, la mayoría de los precios recuperaron la fuerza y aumentaron casi inmediatamente. Tal como se aprecia en el gráfico respectivo, el Índice de Precios de Metales del Banco Mundial alcanzó un máximo de 126 (2010 = 100) en febrero de 2011, lo que representa un 164% desde su baja de diciembre 2008. Lo anterior llevó a una fuerte respuesta de la oferta, lo que resultó posteriormente en una fase cíclica des-

centente desde principios de 2011. La mayoría del suministro de metal adicional fue a atender la demanda de China, cuyo consumo de parte de los metales refinados del mundo alcanzó el 45% a finales de 2012, frente al 42% en el año anterior (y el 5% de hace dos décadas).

Aunque la caída de los precios se detuvo brevemente durante el último trimestre de 2013, continuó en 2014 con el Índice de Precios de Metales cayendo al 3% anual. Dichas disminuciones reflejan la debilidad de las importaciones chinas en medio de una desaceleración en las actividades de inversión, a lo que se sumaron los intentos del gobierno chino para enfriar su mercado inmobiliario en auge. Así, el crecimiento de las importaciones de aluminio, zinc, cobre y hierro del gigante asiático se redujeron hasta alcanzar variación nula al mes de abril pasado, después de experimentar tasas de crecimiento por encima de 50% a fines de 2013.

Este entorno explica la caída de 6% anual a abril y la contracción de 4% si se toma el acumulado del Índice de Precio Internacional de Metales del Banco Mundial. En tanto, para el resto del año se espera que los precios de los metales disminuyan a causa de una demanda más débil, sobre todo por parte de China. Específicamente, el Banco Mundial estima que el mineral de hierro –que conforma el 99% del acero en su aleación con carbono– decline en la mayor proporción de el año en curso (-9,1%). De esta manera, el balance de riesgos predominante en los precios internacionales de metales es mayoritariamente a la baja.

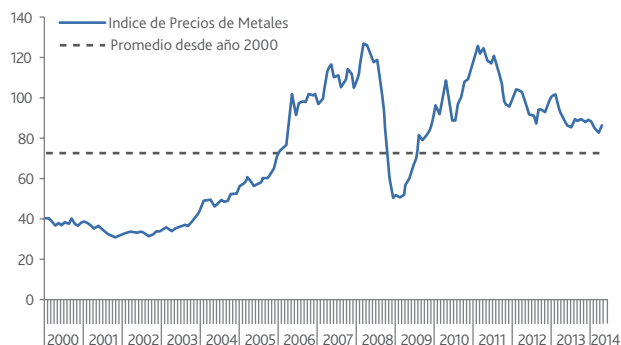
No obstante lo anterior, en el mercado doméstico dicha tendencia se ve contrarrestada en parte por la depreciación cambiaria exhibida por nuestra moneda. En efecto, el tipo de cambio pasó de un promedio de 495 pesos por dólar en 2013 a 551 el primer trimestre de 2014 y a 558 la primera quincena de mayo. Las expectativas del mercado, recogidas en las sucesivas encuestas efectuadas por el instituto emisor en lo que va del año, señalan que dicho proceso continuará en aproximadamente 2% adicional, lo que llevaría a nuestra moneda en torno a los 570 pesos por dólar hacia fines de año.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS INTERNACIONALES, A ABRIL

	Variación anual	Variación en el año
Indice metales	-5,8%	-3,6%
Tipo de cambio	17,5%	4,8%

Fuente: Banco Mundial y Banco Central de Chile.

ÍNDICE INTERNACIONAL DE PRECIOS DE METALES



Fuente: Banco Mundial.

La menor demanda internacional, especialmente a causa de la desaceleración de China, ha llevado a la baja los precios de los metales, incluido el acero (-4% acumulado en los cuatro primeros meses del año). Dicha tendencia se ve parcialmente contrarrestada en el mercado local por el avance en el tipo de cambio, que se ha depreciado en cerca de 4,8% en igual periodo.

1.2. MERCADO LABORAL⁶

En lo que sigue se revisa el mercado laboral sectorial, contextualizando su desempeño con cifras nacionales y comparando el sector construcción con el resto de los rubros económicos en distintos ámbitos de dicho mercado.

En cuanto a la evolución reciente de la ocupación y de la fuerza laboral a nivel nacional se aprecia que ambas variables han crecido, desde comienzos de 2012, a un ritmo anual inferior a su promedio de la última década. En particular, durante febrero-abril de 2014 los ocupados aumentaron en 2,2% y la fuerza de trabajo en 1,9%⁷. Comparado al último trimestre de 2013 el empleo avanza a menor ritmo (en octubre-diciembre fue 2,7%), sin embargo, en términos generales podemos decir que la desaceleración de la actividad agregada de la economía no tiene aún un correlato en iguales magnitudes en el empleo agregado.

Sin embargo, al descomponer el empleo entre asalariados y trabajadores independientes –conformados por “cuenta propia” y “empleadores”– notamos una acentuación en el patrón iniciado unos meses atrás y que ya comentábamos en el Informe anterior: la recomposición de la dinámica del empleo hacia los independientes en desmedro de los asalariados. Como veremos a continuación, dicha recomposición también se da en el mercado laboral de la construcción.

CUADRO RESUMEN DE INDICADORES DE EMPLEO, TRIMESTRE MÓVIL FEBRERO - ABRIL 2014

	Total Nacional			Construcción			(2)/(1)
	Nº (1)	Crecimiento (%)		Nº (2)	Crecimiento (%)		
		Trimestral	Anual		Trimestral	Anual	
Total población	17.775,2	0,09	1,09	-	-	-	-
Mayores de 15	14.054,0	0,13	1,57	-	-	-	-
Fuerza laboral	8.437,2	-0,02	1,90	737,3	-1,01	-1,26	8,7%
Ocupados	7.921,9	0,34	2,17	665,5	-0,40	-3,56	8,4%
Desocupados	515,3	-5,34	-2,14	71,9	-6,31	26,74	13,9%
Inactivos	5.616,7	0,36	1,08	-	-	-	-
Tasas (en %)	Actual	Trim. anterior	Un año atrás	Actual	Trim. anterior	Un año atrás	
De participación	60,0	60,1	59,1	-	-	-	
De empleo	56,4	56,2	55,7	-	-	-	
De desocupación	6,1	6,5	6,4	9,7	10,3	7,6	

Números en miles de personas. Fuente: CChC en base a información del INE.

6 Todas las cifras aquí presentadas provienen del INE. Cabe destacar que el año 2010 comienza a operar la Nueva Encuesta Nacional de Empleo, con una nueva metodología que hace que las series antes y después de 2010 no sean estrictamente comparables. Se presentan de igual forma los gráficos con una fecha anterior a esa para tener una perspectiva.

7 Los promedios de crecimiento anual de los últimos diez años son de 3% para los ocupados y de 2,5% para la fuerza laboral.

Así, el crecimiento del empleo asalariado nacional –que conforma el 72% del empleo total– se ha desacelerado, desde tasas cercanas al 2,3% anual durante 2013, hasta 0,8% en febrero-abril de 2014. En contraste, si durante 2013 el empleo independiente aumentó a una tasa promedio de 3,2%, en febrero-abril de 2014 lo hizo en 7,5% por lo cual si bien, como mencionamos anteriormente, el empleo agregado no se ha desacelerado fuertemente aún, el dinamismo ha estado centrado en el empleo de condiciones más precarias, asociado en mayor medida a iniciativas individuales de trabajo.

Los mayores incrementos en doce meses de la ocupación para el período febrero-abril a nivel sectorial fueron Servicios sociales y de salud (9,1%), Hogares privados con servicio doméstico (7,7%) y Electricidad, gas y agua (6,9%). En contraste, las mayores caídas proporcionales ocurrieron en Organismos extraterritoriales (-54,7%), Intermediación financiera (-9,2%) y Pesca (-7,9%).

Con todo, en un año y en términos netos, en el país se crearon 168,5 mil empleos nuevos.

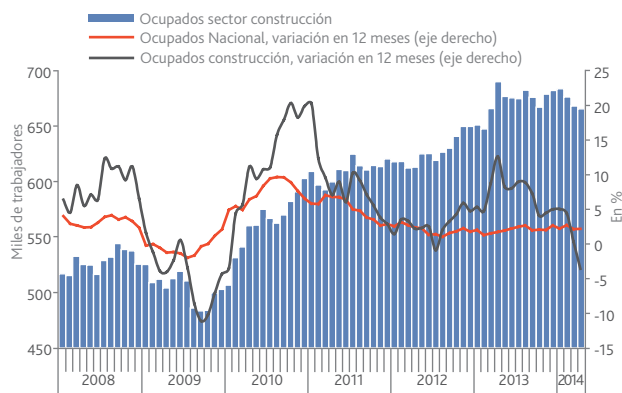
Por su parte, el sector construcción empleó a 665,5 mil personas en febrero-abril, 3,6% menos que en el mismo periodo de 2013, constituyendo la contracción anual más fuerte desde fines de 2009 y que en parte se explica por una base de comparación exigente. Lo anterior, luego de crecer 0,4% anual en enero-marzo y 5% anual en el último cuarto de 2013. Respecto al trimestre inmediatamente anterior y en términos desestacionalizados, el empleo cayó 0,7% en abril, con lo que anota su quinta contracción en el margen, considerando esta última serie de datos. Tal como se aprecia en el gráfico respectivo, el empleo se viene desacelerando desde mediados de 2013. En efecto, el ritmo promedio anual de crecimiento del empleo de los últimos 24 meses fue de 4,9%, lo que contrasta con la contracción registrada en febrero-abril pasado.

CRECIMIENTO DEL EMPLEO EN LOS SECTORES ECONÓMICOS: FEBRERO - ABRIL 2014

Rama	Var. en 12 meses		Var. trimestral	
	Porcentaje	Plazas (miles)	Porcentaje	Plazas (miles)
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	-4,4	-32,4	-2,4	-17,4
Pesca	-7,9	-4,8	0,6	0,4
Explotación de minas y canteras	-3,2	-7,9	-0,3	-0,6
Industria manufacturera	3,1	26,2	-0,4	-3,2
Electricidad, gas y agua	6,9	3,5	3,5	1,8
Construcción	-3,6	-24,5	-0,4	-2,7
Comercio	5,4	83,7	-0,3	-4,9
Hoteles y Restaurantes	-0,3	-0,9	-3,3	-9,4
Transporte, almacenaje y comunicaciones	3,2	18,4	3,1	18,0
Intermediación financiera	-9,2	-16,0	-4,3	-7,0
Act. Inmobiliarias, empresariales y de alquiler	3,6	18,1	2,2	11,1
Adm. Pública y defensa; Seg. Social Obligatoria	1,6	6,6	-0,1	-0,6
Enseñanza	2,8	16,2	4,4	25,0
Servicios sociales y de salud	9,1	31,8	0,5	1,9
Servicios comunitarios, sociales y personales	6,7	15,3	1,5	3,7
Hogares privados con serv. Doméstico	7,7	35,8	2,3	11,4
Organismos extraterritoriales	-54,7	-0,4	-55,3	-0,4
Total	2,2	168,5	0,3	27,1

Fuente: CChC en base a información del INE.

OCUPADOS SECTOR CONSTRUCCIÓN SERIE ORIGINAL Y VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: CChC en base a información del INE.

Por otra parte, la fracción del empleo nacional correspondiente al sector construcción dejó de aumentar a mediados del año 2013, cuando alcanzó 8,8%, terminando en febrero-abril del presente año con una proporción algo menor (8,4%), concordante con la evolución del empleo sectorial más débil que para el total nacional. De esta manera, la construcción pasa al cuarto lugar en proporción sobre el empleo nacional en contraste con el tercer lugar en que se encontraba para la publicación del Informe anterior, después de Comercio (20,6%), Industria Manufacturera (11,1%) y de Agricultura, caza y ganadería (9,0%). Respecto a febrero-abril de 2013, la construcción perdió 24,5 mil empleos, lo que constituye el 28% de la destrucción anual de empleo en el país, es decir, tomando los sectores en los que el empleo se contrajo anualmente.

OCUPADOS POR REGIONES EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN, ORDENADAS POR PROPORCIÓN DE EMPLEO SOBRE TOTAL DE MAYOR A MENOR FEBRERO-ABRIL DE 2014

Región	Empleo (miles de personas)	Proporción sobre total	Crecimiento mensual	Crecimiento anual
XIII R. Metropolitana	278,8	41,9%	-3,7%	-8,5%
V Valparaíso	67,2	10,1%	-1,6%	-9,0%
VIII Biobío	66,4	10,0%	0,9%	-5,0%
IX La Araucanía	39,6	5,9%	4,8%	2,0%
IV Coquimbo	37,3	5,6%	12,5%	19,6%
VI O'Higgins	36,2	5,4%	6,7%	42,6%
VII Maule	36,0	5,4%	-2,6%	-4,6%
X Los Lagos	34,8	5,2%	0,8%	4,6%
II Antofagasta	16,9	2,5%	-8,2%	3,7%
XIV Los Ríos	13,9	2,1%	5,3%	-13,5%
I Tarapacá	13,6	2,0%	3,6%	4,3%
III Atacama	7,9	1,2%	3,7%	-34,3%
XII Magallanes	7,8	1,2%	3,8%	-21,5%
XI Aysén	4,7	0,7%	4,0%	-13,5%
XV Arica y Parinacota	4,4	0,7%	11,1%	71,2%
Total nacional	665,5	100,0%	-0,4%	-3,6%

Fuente: CChC en base a información del INE.

Por regiones, Arica y Parinacota (71,2%), O'Higgins (42,6%) y Coquimbo (19,6%) tuvieron crecimientos en un año del empleo de dos dígitos, mientras que Atacama (-34,3), Magallanes (-21,5%), Los Ríos y Aysén (ambos con -13,5%) sufrieron las mayores contracciones de su empleo sectorial.

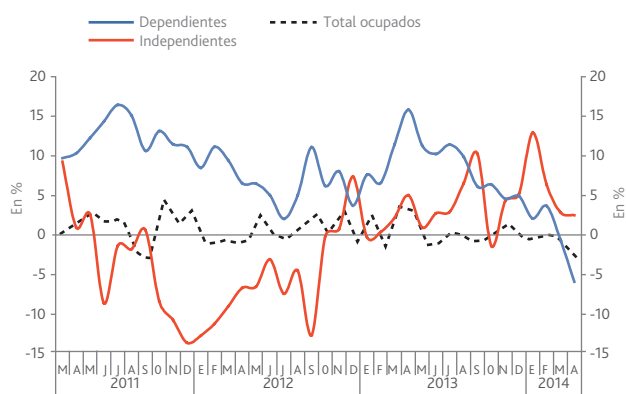
Al separar por ocupados dependientes e independientes, son estos últimos los que han aumentado anualmente con mayor fuerza en lo más reciente, siguiendo el patrón nacional comentado anteriormente. Mientras la cantidad de ocupados dependientes en la construcción -correspondientes al 70% del empleo total⁸- sufrió una contracción anual de 5,9% en febrero-abril, los ocupados independientes crecieron a una tasa anual de 2,5%. Tal como se aprecia en el gráfico respectivo, el ritmo de crecimiento de los dependientes fue sucesivamente menor desde mediados de 2013, para disminuir por primera vez en al menos tres años⁹ en marzo pasado (0,6%). Por su parte, los empleados independientes se contrajeron durante 2011 y 2012, para aumentar desde 2013 en adelante. Esta recomposición del dinamismo del empleo se relaciona, en particular para la construcción, con las menores oportunidades laborales con contrato en una empresa para los obreros, debido a una actividad menos dinámica y a la necesidad de llevar adelante trabajos de forma independiente para suplir lo anterior.

Por otra parte, como consecuencia de la desaceleración de la actividad se ha registrado un aumento del empleo informal -medido como la suma del empleo independiente y el empleo dependiente pero con contrato de palabra (y no escrito) - desde 40% en promedio durante 2013 hasta 43% en abril pasado (a nivel nacional es 32%). En particular, el porcentaje de empleados con contrato de palabra subió desde 17% durante 2013 hasta 19% en abril de 2014.

Así, del 70% de los trabajadores totales para el sector que son dependientes (468,3 mil a abril), proporción similar a la observada a nivel nacional, 81% tiene contrato escrito (versus el 83% de hace un año) y el restante 19% tiene un acuerdo de palabra. Esta última proporción es mayor al total nacional de 16% de los trabajadores dependientes con acuerdo de palabra.

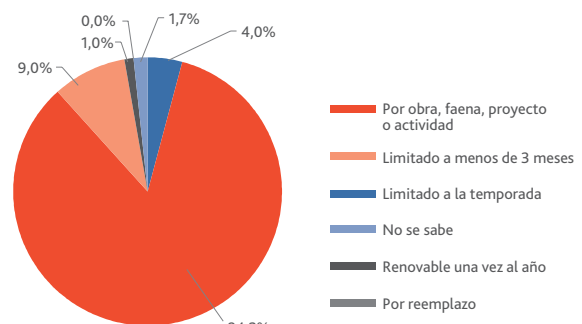
Entre los trabajadores dependientes, de acuerdo a los datos de febrero-abril, 63% tiene contrato definido y el 37% restante tiene contrato indefinido. A nivel nacional dicha relación es prácticamente inversa¹⁰, siendo que la mayoría de los empleados dependientes cuentan con un contrato a plazo indefinido, diferencia que se explica por la naturaleza de la industria de la construcción. Así, de los trabajadores dependientes de la construcción con contrato definido, la gran mayoría trabaja con contrato por obra, faena, proyecto o actividad (84% según gráfico adjunto)¹¹.

EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN, DEPENDIENTES VS INDEPENDIENTES
VAR. ANUAL, EN %



Nota: "Independientes" está construido como el total de ocupados en la construcción menos los dependientes.
Fuente: CChC en base a información del INE.

TRABAJADORES DEPENDIENTES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SEGÚN TIPO DE CONTRATO
TRIMESTRE FEBRERO - ABRIL 2014



Fuente: CChC en base a información del INE.

8 Estos representaban 72% del total en promedio durante 2012 y 2013.

9 La serie de ocupados por categoría de dependientes e independientes está disponible desde marzo de 2010 y por lo tanto su variación anual desde marzo de 2011.

10 Específicamente, 71% de los empleados dependientes cuentan con un contrato indefinido y el restante 29% con un contrato definido.

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

OCUPADOS SEGÚN TRAMOS DE HORAS HABITUALMENTE TRABAJADAS, CONSTRUCCIÓN

TRIMESTRE MÓVIL FEBRERO - ABRIL 2014

Tramos de horas semanales trabajadas	Ocupados y distribución según horas		Variación en 12 meses		
	Construcción (miles) %	% Nacional	%	En miles	
Total	665,5	100%	100%	-3,6%	-24,54
1-30 (*)	80,1	12,0%	19,2%	13,3%	9,43
31-44	80,9	12,2%	16,7%	14,6%	10,31
45	339,2	51,0%	36,7%	-7,7%	-28,33
46-50	84,2	12,7%	12,2%	-8,9%	-8,19
51-60	50,2	7,6%	8,6%	-15,3%	-9,11
61 y más	30,9	4,6%	6,5%	4,6%	1,36

(*) Este tramo corresponde a los ocupados en jornada a tiempo parcial, según lo definido por el código del trabajo
 Fuente: CChC en base a información del INE.

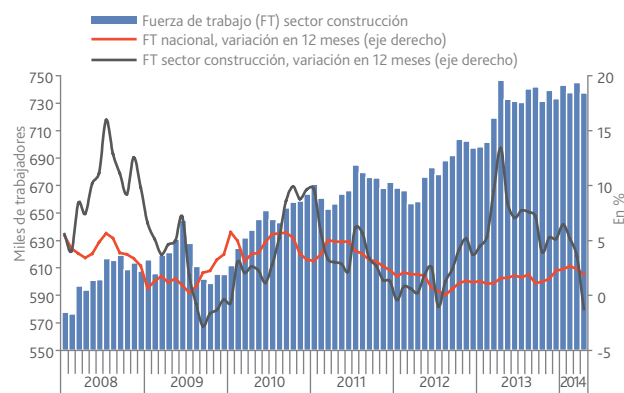
Por otro lado, en cuanto a la composición del empleo en la construcción según horas semanales trabajadas, podemos notar una alta concentración en los tramos de menor intensidad laboral, en relación al empleo generado en los últimos doce meses. En efecto, en febrero-abril se observó un aumento anual de 13% en personas a jornada parcial (1 a 30 horas semanales) y de 15% en las jornadas de entre 31 y 44 horas semanales. En contraste, disminuyó el número de personas que trabajan entre 45 y 60 horas semanales, según el detalle indicado en la tabla adjunta. Lo anterior tiene relación con la recomposición comentada anteriormente hacia el empleo informal, dado que la mayoría de estos nuevos trabajos son de menos horas semanales que un empleo formal.

En cuanto a la fuerza laboral en la construcción –dada por la suma entre ocupados y cesantes en el sector–, esta se contrajo 1,3% anual en febrero-abril pasado, cifra que –aunque comparada con una base relativamente exigente– contrasta con el promedio positivo de crecimiento de los últimos 24 meses, de 5,5%. En términos trimestrales, durante febrero-abril la fuerza de trabajo cayó 1,0% (0,8% en la serie desestacionalizada).

Como veremos en la próxima sub sección, las remuneraciones en la construcción no han dejado de crecer en términos reales por lo que el sector continúa siendo atractivo para emplearse para una importante fracción de la población activa, situación

FUERZA DE TRABAJO SECTOR CONSTRUCCIÓN

NÚMERO DE TRABAJADORES Y VARIACIÓN EN 12 MESES



Fuente: CChC en base a información del INE.

Luego de un crecimiento del empleo de 7% en 2013, durante el primer trimestre de 2014 este se desaceleró hasta 0,4% anual y en febrero-abril se contrajo en 3,6%. En particular en febrero-abril, el empleo dependiente disminuyó 5,9% anual mientras que el trabajo independiente creció 2,5%, coherente con la menor actividad sectorial y la consecuente menor demanda por empleo formal.

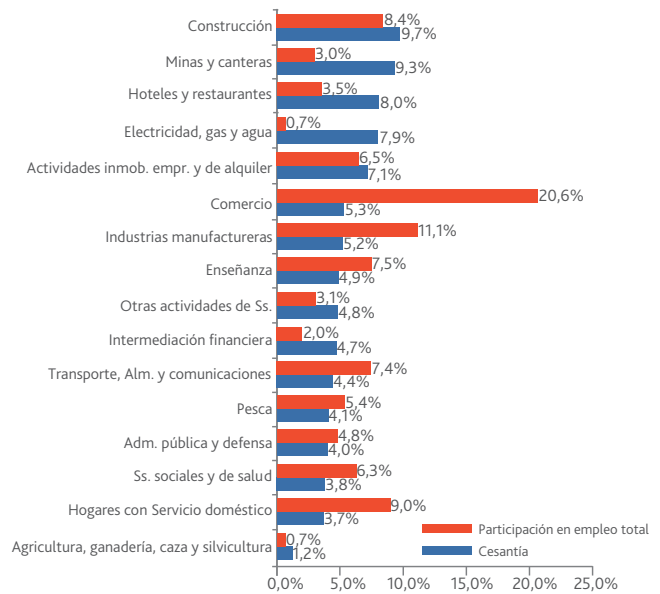
que no ha variado desde el último Informe. Así, es esperable que la fuerza laboral continúe dinámica en 2014, aunque con crecimientos algo menores que los observados durante el año 2013, dada la desaceleración proyectada para el sector.

En términos de desempleo, a nivel nacional la proporción de personas en la fuerza laboral que estuvo desempleada promedió 6,1% en los meses de febrero a abril, disminuyendo 0,4 puntos porcentuales (p.p.) respecto al trimestre móvil inmediatamente anterior y 0,3 p.p. en relación a un año atrás. De esta forma, a nivel nacional se mantiene una tasa de desempleo históricamente baja, aunque como se comentó previamente, con una composición de mayor precariedad en la generación del empleo. En 2013, la tasa de desempleo promedio fue de 5,9%.

Por sectores económicos, en los meses de febrero-abril la mayor tasa de cesantía la registró el sector Construcción (9,7%), que analizaremos en detalle a continuación. Le siguen Minería (9,3%), Hoteles y restaurantes (8%) y Suministros de electricidad, gas y agua (7,9%). Por su parte, los sectores de menor tasa de cesantía en el primer trimestre del año son Pesca (1,2%), Agricultura (3,7%) y Hogares privados con servicio doméstico (3,8%).

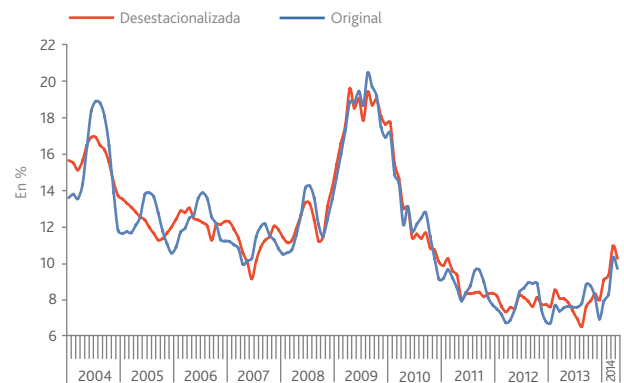
En cuanto a la tasa de cesantía para la construcción, esta alcanzó 10,3% durante el primer trimestre del año y 9,7% en el trimestre móvil febrero-abril, lo que representa un aumento significativo respecto a los trimestres móviles previos. En efecto, durante 2013 la cesantía promedio fue 7,7% y en diciembre-febrero fue 8,4%. Así, la primera fracción del año marca un posible punto de inflexión, dejando atrás las tasas cercanas a 8% que se registraron entre mediados de 2011 y 2013, tal como se aprecia en el gráfico respectivo.

TASA DE CESANTÍA POR RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, TRIMESTRE MÓVIL FEBRERO-ABRIL 2014
ORDENADOS DE MAYOR A MENOR TASA



Fuente: CChC en base a información del INE.

TASA DE DESEMPEÑO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC en base a información del INE.

Por regiones, destaca la disminución de la cesantía en la construcción de la región de Arica y Parinacota, que pasó de 19,3% a 5,9% en un año. Por su parte, Atacama es la Región que más aumentó su cesantía en un año durante febrero-abril de 2014, llegando a 12,6% desde 3,6%, respectivamente. Otras regiones con aumentos importantes son Antofagasta y Biobío cuyas tasas de cesantía anotaron 16,6% y 15,5% en el trimestre móvil en cuestión.

Dados los antecedentes expuestos, proyectamos un alza para la tasa de cesantía promedio para la construcción hasta 12% en 2014, desde el 7,7% promedio de 2013. Lo anterior se daría en el escenario esperado de desaceleración de la actividad (ver sección 4.2). Esta proyección representa una corrección al alza respecto a lo estimado en el *Informe* anterior dado un peor desempeño esperado tanto para la construcción como para la economía, en comparación a lo proyectado en ese entonces. A modo de contextualizar este ajuste, para el cierre de la edición anterior las perspectivas de mercado de crecimiento para el PIB en 2014 se situaban en 4%, mientras que a mayo de este año se sitúan en 3,2%¹².

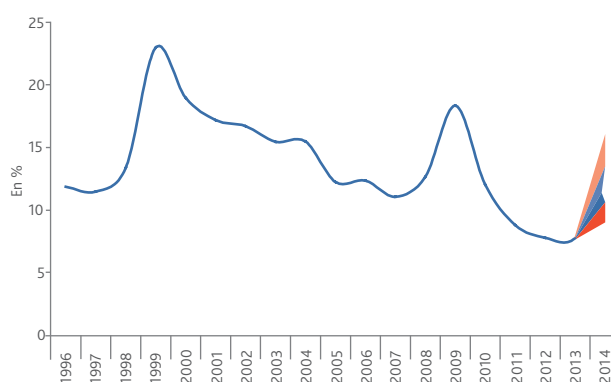
Cabe destacar además que esta proyección está sujeta a inusuales grados de incertidumbre, especialmente en lo que respecta a los cambios institucionales y reformas que actualmente se discuten en el Congreso y su efecto en el sector construcción, como la reforma tributaria, que al menos en el horizonte bajo análisis imprimen un sesgo al alza a nuestra estimación.

DESEMPLEO POR REGIONES Y EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2013 - 2014

Región		(2) Feb-Abr 2013	Ene-Mar 2014	(1) Feb- Abr 2014	Var. Anual (1-2)
XV	Arica y Parinacota	19,3	6,4	5,9	-13,4
I	Tarapacá	10,5	15,9	11,6	1,1
II	Antofagasta	8,6	11,2	16,6	7,9
III	Atacama	3,6	16,4	12,6	9,0
IV	Coquimbo	11,8	12,8	8,4	-3,4
V	Valparaíso	7,2	9,7	8,1	0,9
XIII	R. Metropolitana	7,9	10,7	10,2	2,3
VI	O'Higgins	8,4	7,9	5,8	-2,6
VII	Maule	4,2	5,9	9,3	5,2
VIII	Biobío	8,0	14,7	15,5	7,4
XIV	Los Ríos	7,9	7,9	6,6	-1,3
IX	La Araucanía	3,7	5,8	6,1	2,4
X	Los Lagos	6,2	5,5	5,9	-0,3
XI	Aysén	5,6	6,4	3,1	-2,5
XII	Magallanes	0,0	0,9	2,4	2,4
Total nacional		7,6	10,3	9,7	2,2

Fuente: CChC en base a información del INE.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DESEMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Nota: Se exhiben los intervalos al 60% y 95% de confianza, respectivamente.
Fuente: CChC.

12 Según la Encuesta de Expectativas del Banco Central de Chile.

Remuneraciones y costo de mano de obra¹³

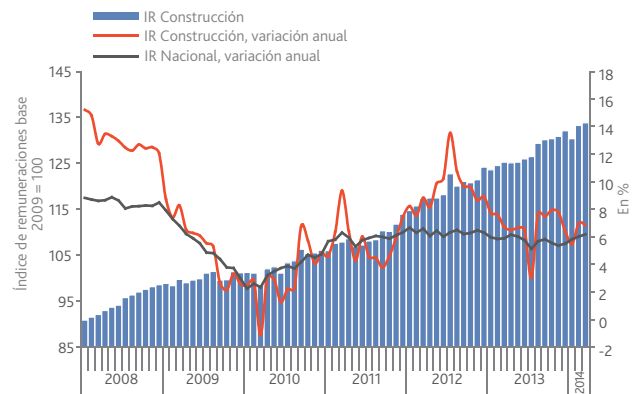
Según el Índice de Remuneraciones del INE (IR), las remuneraciones nominales del sector construcción avanzaron 6,4% durante el primer trimestre de 2014 versus avance de 6% a nivel nacional. De esta manera, las remuneraciones de la construcción siguen dinámicas pese a la desaceleración del sector, incluso algo por sobre el ritmo de crecimiento anual promedio de la última década (5,9%). Durante 2013 el crecimiento de las remuneraciones fue algo mayor (6,8%) y la brecha con el crecimiento promedio de las remuneraciones nacionales también fue más amplia, dado un escenario de mayor fortaleza de la construcción en 2013 relativo al primer cuarto del año en curso.

En cuanto a las remuneraciones reales –es decir, las remuneraciones que buscan aproximarse al real poder de compra de las personas incorporando los efectos de la inflación de bienes y servicios– estas crecieron 5% durante 2013 para desacelerarse a 2,9% anual durante el primer trimestre de 2014. Dichas cifras son de 3,9% y de 2,5% para el total nacional, respectivamente. El promedio de crecimiento anual de las remuneraciones reales para el sector construcción en la última década fue de 3,2%, por lo que el avance del primer trimestre es levemente inferior a dicho registro.

La situación de desaceleración en la evolución de los salarios para la construcción durante el primer trimestre, aunque leve, es coherente con la menor estrechez prevaleciente en el mercado laboral en comparación con lo ocurrido en igual periodo de 2013. Por otra parte, mayores tasas de inflación durante el primer trimestre del año en curso incidieron también en las menores tasas de crecimiento anual de los salarios reales.

Por otro lado, de acuerdo a la información de remuneraciones imponibles de la Superintendencia de Pensiones, para el sector construcción éstas alcanzaron un promedio de \$575.000 en el primer cuarto del año. Dicha cifra –que refleja los ingresos de los trabajadores asalariados, principalmente– representa un aumento de 8,5% en términos anuales pero una contracción de 1,4% trimestre a trimestre. Por su parte, las remuneraciones nacionales según esta medición aumentaron 0,9% trimestral y 7,2% anual.

REMUNERACIONES NOMINALES POR HORA EN LA CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN EN 12 MESES E ÍNDICE



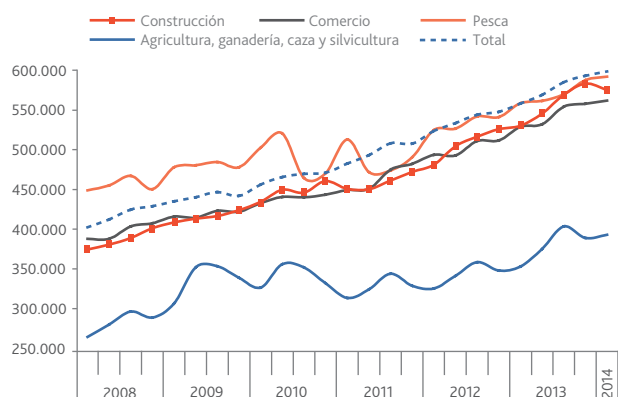
Fuente: CChC en base a información del INE.

INGRESO IMPONIBLE PROMEDIO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA PRIMER TRIMESTRE DE 2014

Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	393.029
Pesca	592.074
Explotación de minas y canteras	1.232.413
Industria manufacturera	652.645
Electricidad, gas y agua	1.086.911
Construcción	575.325
Comercio	561.826
Hoteles y restaurantes	373.496
Transporte, almacenaje y comunicaciones	623.262
Intermediación financiera	1.031.038
Act. inmobiliarias, empresariales y de alquiler	610.801
Adm. pública y defensa; seg. social obligatoria	723.195
Enseñanza	766.997
Servicios sociales y de salud	706.094
Servicios comunitarios, sociales y personales	511.350
Organismos extraterritoriales	870.185
Promedio	598.549

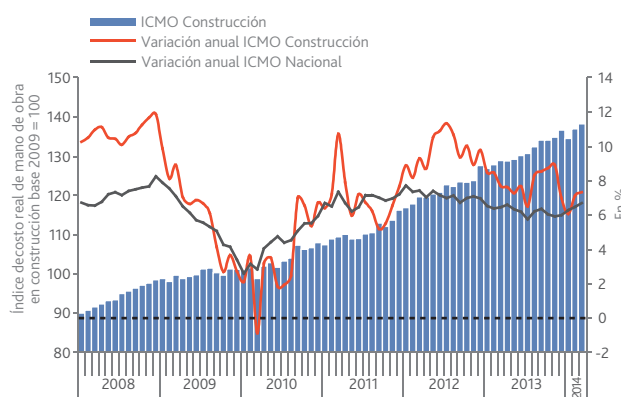
Fuente: CChC en base a información de la Superintendencia de Pensiones.

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



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

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



Fuente: CChC en base a información del INE.

De esta manera, las remuneraciones para el sector construcción fueron en promedio 4% menores a las remuneraciones a nivel nacional en el primer trimestre, brecha que se mantiene relativamente constante en los últimos dos años, excepto en diciembre pasado que fue de sólo 2%.

Respecto al sector comercio, que acapara la mayor cantidad de trabajadores en el país (cerca de un quinto) y cuyos salarios son en promedio similares a los de la construcción, se puede notar que en marzo aumentó sus remuneraciones a una tasa trimestral de 0,7%, similar al comportamiento agregado para la economía previamente comentado. De esta forma, para marzo pasado, el salario mensual promedio de la construcción aventaja al de comercio en cerca de \$13.500.

En tanto, el índice de costo de mano de obra elaborado por el INE (ICMO) –que suma a las remuneraciones otros costos monetarios no salariales– muestra, al igual que las remuneraciones, un crecimiento durante el primer trimestre de 2014 más acoplado con el total nacional, en contraste con un mayor dinamismo para la construcción en 2012 y 2013. En efecto, en marzo pasado registró un aumento anual de 7,3%, mientras que en 2012 el promedio de crecimiento anual fue de 9,7% y en 2013 fue de 8%.

Los costos laborales para la construcción aumentaron en 7,3% anual durante el primer trimestre del año, lo cual es levemente mayor al aumento nacional (6,7%) pero inferior al promedio de crecimiento durante 2012 y 2013 (8% y 9,7%, respectivamente). En el primer cuarto de 2014 los salarios reales para la construcción crecieron 2,9% anual, lo cual representa una desaceleración respecto a lo exhibido en los trimestres previos, dado tanto al menor ritmo de los salarios nominales como a mayores tasas de inflación. En vista del menor crecimiento proyectado para la construcción en 2014, esperamos disminuir el dinamismo de los costos laborales, que con una alta probabilidad continuarán aumentando en términos anuales.

2. VIVIENDA

2.1 PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Durante el año 2013 la superficie autorizada según permisos de edificación alcanzó a 14,3 millones de m², lo que representa un descenso de 13% frente a un total de 16,4 millones de m² aprobados en 2012. No obstante, la cifra del último año se compara favorablemente con el promedio histórico de los permisos de edificación (12,8 millones de m²).

El rezago durante 2013 fue más notorio en la Región Metropolitana (-18,2%) que en el resto de las regiones (-9,2%). De esta manera, en el primer caso la superficie total aprobada alcanzó a 5,6 millones de m², mientras que en el resto del país esta cifra se ubicó en 8,7 millones de m². En comparación con los respectivos promedios históricos, la Región Metropolitana se ubicó por debajo de este (5,8 millones de m²) en 2013, mientras que en el resto de las regiones se superó el promedio histórico de superficie aprobada (7 millones de m²).

En los tres primeros meses de 2014 la superficie autorizada según permisos de edificación mostró una significativa recuperación, en contraste con los malos resultados observados durante los dos trimestres previos. De esta manera, la superficie total autorizada alcanzó a 3,97 millones de m², lo que supone un avance de 1% frente al registro de 2013. Se trata, por tanto, de la primera variación anual positiva desde mediados de 2012.

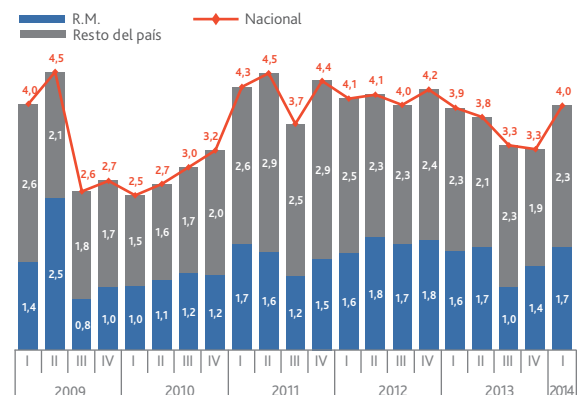
El principal impulso durante el primer cuarto del año provino de la Región Metropolitana, donde se aprobó una superficie total de 1,67 millones de m², lo que evidencia un avance de 4,6% en comparación con el mismo periodo de 2013. Por el contrario, en el resto de las regiones la superficie aprobada en los tres primeros meses del año registró un menor dinamismo que en el año previo, alcanzando a solo 2,3 millones de m², lo que representa un rezago de 1,5% anual.

No obstante lo anterior, el repunte observado en el primer cuarto de este año no supone un cambio de tendencia en los permisos de edificación, sino que se trata de un dato puntual que estuvo fuertemente influenciado por la autorización

para construir edificios de más de 20 pisos en Santiago, Independencia, Estación Central, Antofagasta e Iquique, así como centros comerciales y oficinas en Valparaíso, Valdivia y Providencia.

La evolución de los permisos de edificación durante el último año se explica por el deterioro de las perspectivas de crecimiento y de la confianza empresarial. En efecto, los agentes económicos ajustaron a la baja su expectativa de crecimiento del PIB para 2014 hasta 3,2% en mayo, tras haber estado en torno a 5% un año atrás. Esto debido a la desaceleración observada en los componentes de la demanda interna (consumo e inversión) durante la última parte de 2013. Con respecto a la confianza de los empresarios, durante todo el año se observó un significativo ajuste a la baja de la confianza empresarial, llegando esta a ubicarse entre la zona neutral y la negativa. Dicho ajuste fue más evidente entre los empresarios de la construcción, cuya confianza ha estado en zona negativa durante los últimos doce meses. Otro factor que podría estar afectando la evolución de los permisos es el congelamiento de la edificación en altura en determinadas comunas, principalmente en sectores céntricos de las capitales regionales.

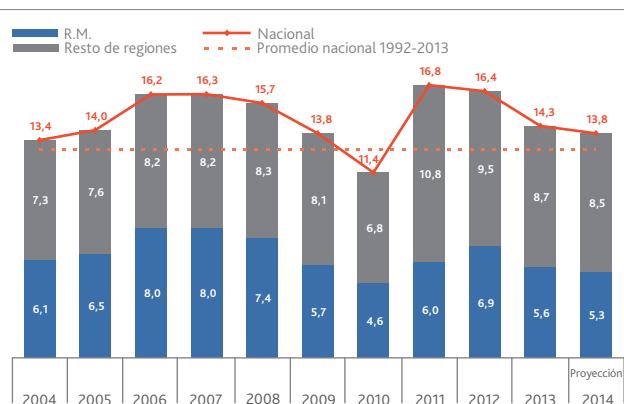
PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE TOTAL
MILLONES DE METROS CUADRADOS



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Dadas estas condiciones y asumiendo un escenario de crecimiento moderado en la actividad económica, estimamos que en 2014 se alcanzarán 13,8 millones de m² autorizados para construcción, lo cual representaría un descenso de 3,2% con respecto a 2013. El rezago sería más significativo en la Región Metropolitana [5,5% menos superficie autorizada que en 2013] que en el resto de regiones, donde los permisos solo retrocederían 1,7% este año. Con esto, la superficie con autorización para edificar continuará su ajuste hacia su promedio histórico, tras haber registrado cifras anuales récord en los últimos años.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: PROYECCIÓN



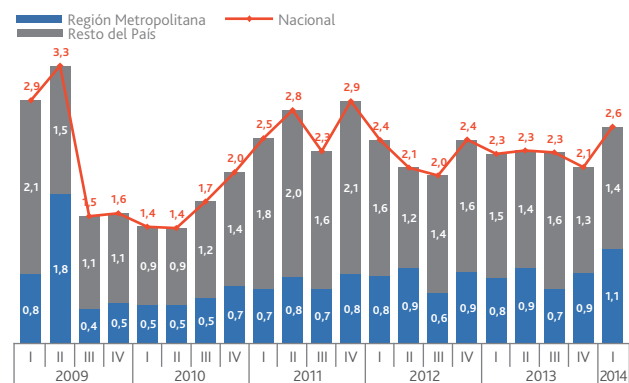
Fuente: CChC a partir de información del INE.

La desagregación de la superficie autorizada según destino muestra que la categoría habitacional mantuvo una alta participación, promediando 63% de la superficie total según permisos en 2013 y 65% en el primer trimestre de este año. De esta manera, revirtió la tendencia decreciente exhibida en 2012 cuando registró una participación mínima histórica de 55%. Dentro de la categoría no habitacional, el descenso fue más marcado en el destino Servicios¹⁴, que promedió una participación de 8% sobre el total de superficie autorizada en lo que va del año (14% en 2013). Por su parte, el destino *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros* aumentó levemente su participación hasta 26% (24% en 2013).

En el sector habitacional, los permisos para edificación de viviendas registraron un moderado rezago de 0,2% en 2013, alcanzando a casi 9 millones de m². Sin embargo, al comienzo de este año exhibieron un avance de 14,2%, registrando una superficie total de 2,6 millones de m². El avance durante 2013 fue más significativo en la Región Metropolitana donde se autorizaron 3,2 millones de m² para edificación habitacional (0,2% más que en 2012), mientras que en el resto de regiones la superficie para vivienda alcanzó a 5,8 millones de m² (0,4% menos que en 2012). Durante el primer cuarto de 2014 esta tendencia se mantuvo: en la Región Metropolitana la superficie autorizada avanzó 44,6%, mientras que en el resto de regiones descendió 2% en comparación con su símil de 2013.

La superficie total autorizada para construir en los primeros tres meses del año alcanzó a casi 4 millones de m². Esto supone un avance de 1% frente al registro de 2013.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE VIVIENDA MILLONES DE METROS CUADRADOS



Fuente: CChC a partir de información del INE.

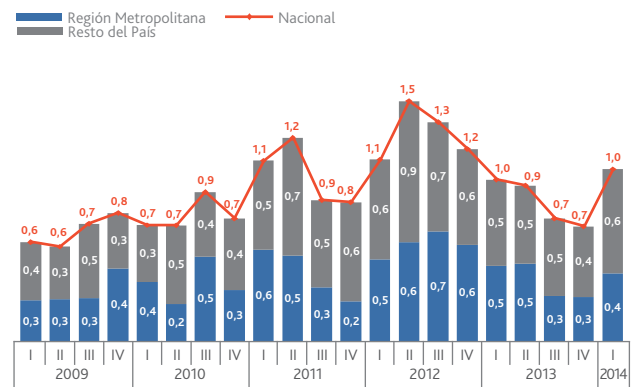
14 La categoría Servicios está compuesta por los sectores Educación, Salud, Asistencia Social, Organizaciones religiosas, Ocio y cultura, Servicios personales y Servicios públicos.

En la categoría *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros* la superficie autorizada durante 2013 registró un descenso de 33,4%, debido a una base de comparación más exigente en 2012. Tanto la Región Metropolitana como el resto de regiones exhibieron notorios descensos de 30% y 33% respectivamente. No obstante, al comienzo de 2014 la superficie autorizada avanzó 6,4%, superando el millón de m² con permiso de edificación. El principal impulso durante el primer trimestre provino de regiones (avance de 20,4%), frente al descenso registrado en la Región Metropolitana (-9,7%).

En el destino *Servicios* la superficie autorizada durante 2013 se redujo 17,9% en comparación con el año previo, alcanzando a solo 1,96 millones de m². En la Región Metropolitana el rezago en los permisos alcanzó a 28,3% con respecto a 2012, mientras que en el resto de regiones se observó un descenso de 4,3% en la superficie autorizada. Al comienzo de 2014 se repitió esta misma tendencia decreciente, de manera que en los tres primeros meses del año la superficie para edificación de *Servicios* se redujo 51,1% en comparación con su símil de 2013. El descenso fue más pronunciado en la Región Metropolitana (-66,9%) en comparación con el resto de regiones (-34,3%).

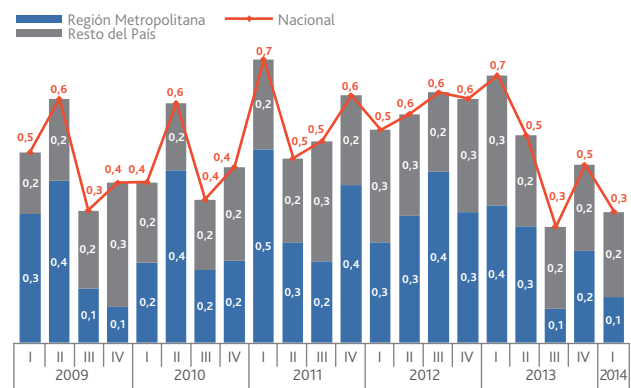
En cuanto a las dinámicas regionales, estas fueron diferentes durante el primer trimestre del año. Así, el principal impulso para la superficie autorizada total provino de la Región Metropolitana, lo cual también ocurrió en el destino *Vivienda*. No obstante, en las categorías no habitacionales ocurrió lo contrario, siendo el resto de regiones las principales impulsoras del avance en los permisos de edificación. En comparación con los respectivos promedios históricos, la situación es positiva en todos los sectores y regiones, con la excepción del destino *Servicios* en la Región Metropolitana.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE ICEF
MILLONES DE METROS CUADRADOS



ICEF = Industria, Comercio y Establecimientos Financieros
Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE SERVICIOS
MILLONES DE METROS CUADRADOS



Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN DESTINO

Destino de la edificación	Acumulado al primer trimestre de 2014 (Millones de m ²)								
	Variación anual			Superficie			Promedio histórico		
	R.M.	Regiones	País	R.M.	Regiones	País	R.M.	Regiones	País
Vivienda	44,6%	-2,0%	14,2%	1,14	1,45	2,59	0,86	1,17	2,03
Industria, Comercio y Est. Financieros	-9,7%	20,4%	6,4%	0,41	0,63	1,05	0,32	0,35	0,67
Servicios	-66,9%	-34,3%	-51,1%	0,12	0,22	0,33	0,19	0,16	0,36
Edificación no habitacional	-34,5%	-0,7%	-17,1%	0,53	0,85	1,38	0,52	0,51	1,03
Total edificación	4,6%	-1,5%	1,0%	1,67	2,30	3,97	1,37	1,68	3,06

Fuente: CChC a partir de información del INE

El análisis de la superficie total autorizada según región da cuenta de un escenario bastante disímil en el acumulado al primer trimestre del año. Por un lado, solo dos regiones (IV y IX) exhibieron rezagos tanto con respecto al año anterior como en comparación con el promedio histórico. Por otro lado, la evolución fue más positiva en ocho regiones (I, II, III, VIII, XI, XII, RM y XIV), al evidenciar avances tanto en la comparación anual como en la histórica. Por último, cuatro regiones (V, VI, VII y XV) registraron rezagos con respecto al año anterior pero avances en relación a su promedio histórico, mientras que la región X avanzó en la comparación anual pero descendió en la histórica. Por tanto, la recuperación que se observó durante el primer trimestre en los permisos de edificación fue compartida por la mayoría de regiones.

Analizando con más detalle los permisos de edificación de viviendas en la Región Metropolitana, se observa que durante los primeros tres meses del año estos registraron un avance de 52,7% según unidades autorizadas, lo cual estuvo motivado por el buen desempeño de los tramos de superficie intermedia, de tal manera que las unidades de entre 50 y 70 m² registraron un aumento de 223% con respecto a 2013, mientras que las unidades de 70 a 100 m² avanzaron 31% en el mismo periodo.

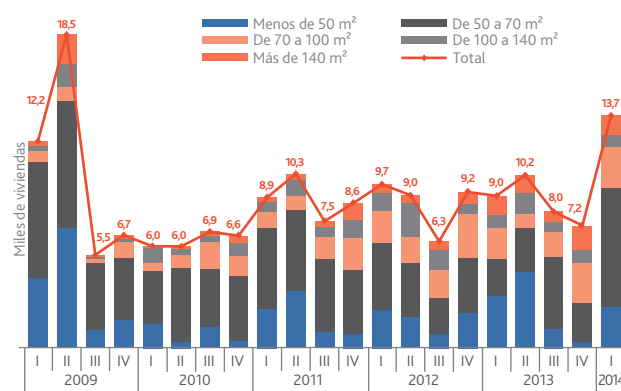
PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN REGIÓN ACUMULADO AL PRIMER TRIMESTRE DE 2014

Región	Miles de m ²	Variación Anual	Promedio desde 1992 (*)
I	66	41,0%	66
II	349	273,9%	99
III	74	27,8%	51
IV	99	-44,5%	110
V	358	-26,0%	316
VI	241	-13,7%	156
VII	234	-4,9%	176
VIII	372	23,5%	324
IX	124	-28,6%	158
X	156	38,8%	160
XI	40	51,5%	17
XII	30	70,3%	20
RM	1.671	4,6%	1.372
XIV	128	36,0%	67
XV	26	-55,2%	23
País	3.970	1,0%	3.049

(*) Excepto regiones XIV y XV cuyo promedio histórico es desde 2008
Fuente: CCHC a partir de información del INE.

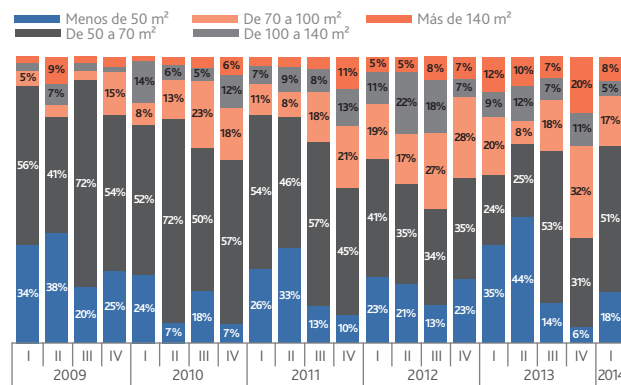
Las dinámicas regionales fueron, en general, positivas durante el primer trimestre del año. Solo tres de las quince regiones del país registraron rezagos con respecto a su promedio histórico, mientras que ocho regiones avanzaron tanto con respecto al año anterior como en relación a su promedio histórico.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA POR TRAMO DE SUPERFICIE



Fuente: CCHC a partir de información del INE.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA POR TRAMO DE SUPERFICIE



Fuente: CCHC a partir de información del INE.

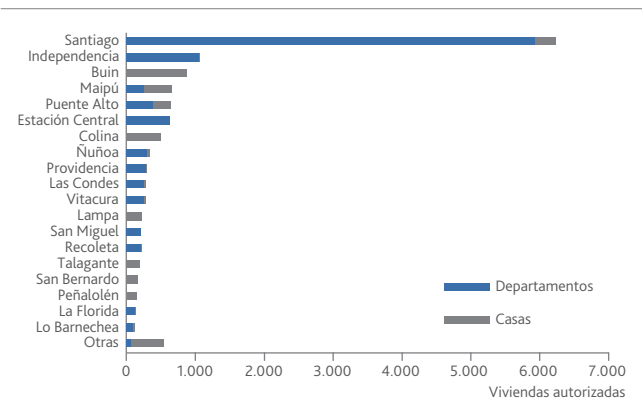
Debido a lo anterior, la participación del tramo de tamaño intermedio (50 a 70 m²) aumentó 27 puntos en el último año, concentrando 51% de las unidades autorizadas en la Región Metropolitana. El resto de tramos de superficie registró caídas en su participación durante el primer trimestre, lo cual fue más significativo en el segmento de menor tamaño (Menos de 50 m²) que perdió 17 puntos de participación en el último año.

Con respecto a la distribución geográfica de estas unidades autorizadas, en el periodo bajo análisis los permisos de edificación se concentraron en 17 comunas de la Región Metropolitana, las cuales acumularon 94% de las unidades autorizadas. Entre estas destacan comunas céntricas como Santiago, Independencia y Estación Central –donde únicamente se edifican proyectos de departamentos– así como comunas periféricas (Buín, Maipú, Puente Alto y Colina) donde predomina la construcción de casas. En comparación con el mismo periodo de 2013, destaca el avance de las comunas más alejadas del centro capitalino. Por el contrario, comunas del sector oriente (Ñuñoa y Vitacura) perdieron cuota de participación durante el último año.

Según tramos de superficie, la autorización de viviendas de menor tamaño se concentró en tres comunas: Independencia, Santiago y Puente Alto, que concentraron 97% de las unidades autorizadas en este tramo. En comparación con un año atrás, destaca el avance de Puente Alto y la desaparición de Ñuñoa.

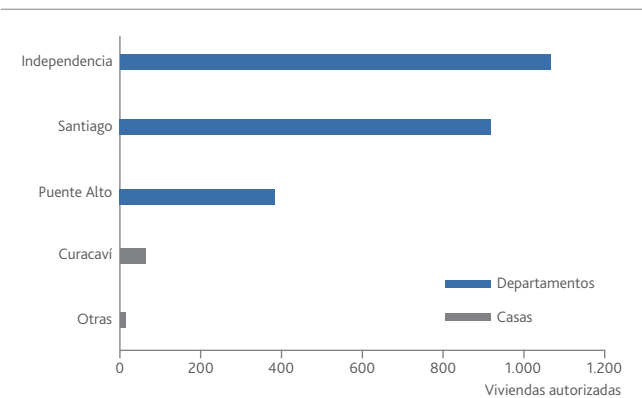
En el tramo de superficie entre 50 y 70 m² los permisos de edificación se concentraron principalmente en seis comunas durante el primer trimestre, las cuales concentran 95% de las unidades autorizadas. En comparación con el año previo, destaca el fuerte impulso de Santiago Centro y Buín, así como la desaparición de Ñuñoa y Vitacura.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
TODOS LOS TRAMOS - ACUMULADO A MARZO DE 2014



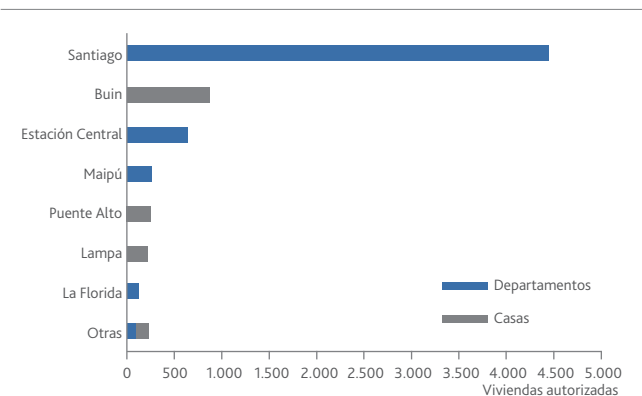
Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
MENOS DE 50 M² - ACUMULADO A MARZO DE 2014



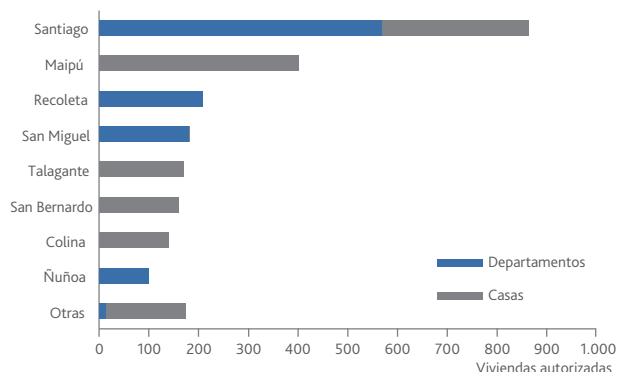
Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
DE 50 A 70 M² - ACUMULADO A MARZO DE 2014



Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE 70 A 100 M² - ACUMULADO A MARZO DE 2014



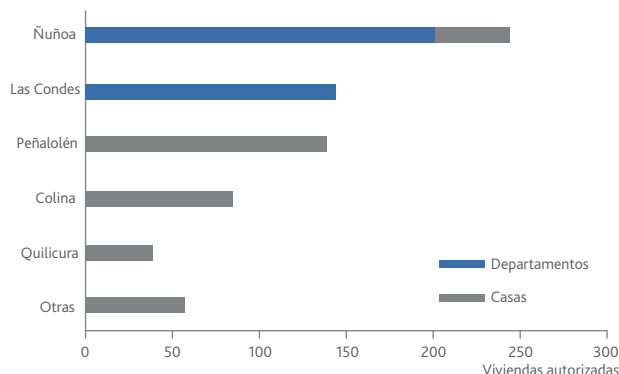
Fuente: CChC a partir de información del INE.

Con respecto a las viviendas con superficie entre 70 y 100 m², solo ocho comunas concentraron 93% de las viviendas autorizadas, destacando la predominancia de comunas céntricas (Santiago, Recoleta y San Miguel) así como comunas periféricas (Maipú, Talagante y San Bernardo) en donde todas las unidades autorizadas correspondieron a casas. En la comparación anual destaca nuevamente el impulso observado en Santiago Centro y la desaparición de comunas de la zona sur de la capital, como Puente Alto e Isla de Maipo.

En el tramo de superficie entre 100 y 140 m² los permisos para edificación de viviendas nuevas se concentraron en comunas del oriente de la capital. En comparación con igual periodo de 2013, se observó un fuerte avance en la participación de Ñuñoa y Colina en este tramo de superficie. Por el contrario, las comunas de Puente Alto y Vitacura registraron menos unidades en este tramo, tras haber sido las más destacadas un año atrás.

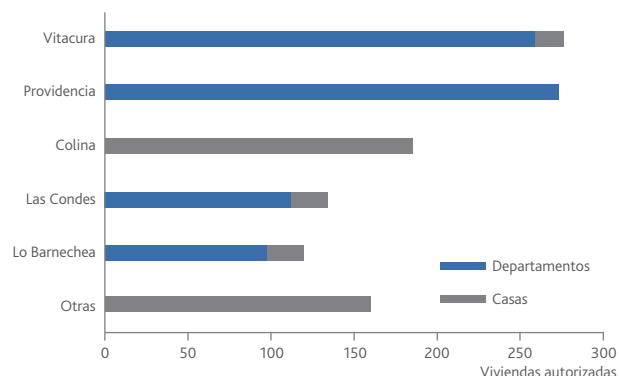
Finalmente, en el tramo de mayor superficie solo cinco comunas concentraron 86% de las unidades autorizadas a marzo. Con respecto a la situación observada en 2013, destaca el avance registrado en Providencia y Colina como demandantes de permisos para edificación de viviendas de mayor tamaño.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE 100 A 140 M² - ACUMULADO A MARZO DE 2014



Fuente: CChC a partir de información del INE.

PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA MÁS DE 140 M² - ACUMULADO A MARZO DE 2014



Fuente: CChC a partir de información del INE.

En los tres primeros meses del año, la demanda por permisos de edificación de obras nuevas se concentró en comunas céntricas (Santiago, Independencia y Estación Central), así como en comunas situadas en la periferia (Buín, Maipú, Puente Alto y Colina).

2.2 MERCADO INMOBILIARIO

Mercado Inmobiliario Nacional

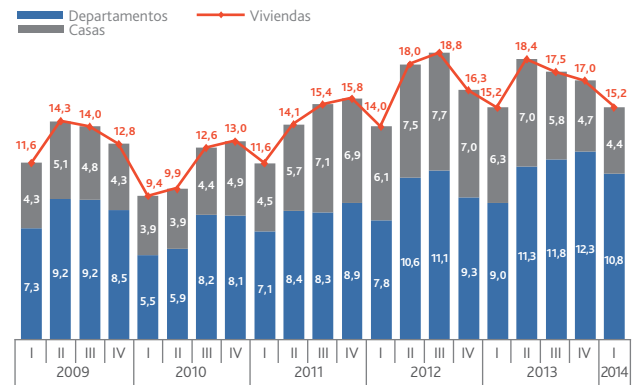
El mercado inmobiliario nacional mostró una moderación en su ritmo de avance en 2013, tras los buenos resultados conseguidos en los dos años anteriores. Así, estimamos que durante 2013 se comercializaron 68.095 viviendas nuevas, lo que representa un avance de solo 1,4% frente al registro de 2012. Cabe destacar que la evolución fue significativamente distinta entre tipos de vivienda: mientras que el mercado de departamentos mostró un avance de 14,4% en sus ventas, el mercado de casas exhibió un rezago de 16,3% en comparación con 2012. Por tanto, el dinamismo que conserva el sector inmobiliario se fundamenta en el buen desempeño del mercado de departamentos, cuya demanda sigue creciendo a buen ritmo.

Durante el primer cuarto de 2014 este comportamiento se mantuvo. La comercialización de departamentos al primer trimestre avanzó 21,1% en comparación con el mismo periodo de 2013, mientras que la venta de casas disminuyó 29,9% en el mismo lapso de tiempo. Con esto, en los tres primeros meses del año se comercializaron 15.225 viviendas nuevas en el país, lo que representa un mínimo incremento de 0,1%.

En base a los resultados más recientes del mercado inmobiliario nacional y asumiendo un escenario de menor crecimiento económico, estimamos que durante el presente año la cifra de ventas alcanzará a 68.900 viviendas, lo que supondría un avance de 1,2% con respecto a 2013. De esta forma, nuestra proyección indica que la demanda por vivienda se mantendrá fuerte lo que resta del año, mejorando levemente las positivas cifras registradas en 2013. Esta proyección rebaja en tres décimas de punto la efectuada en diciembre último, lo cual es coherente con el deterioro de las expectativas de crecimiento económico para el año.

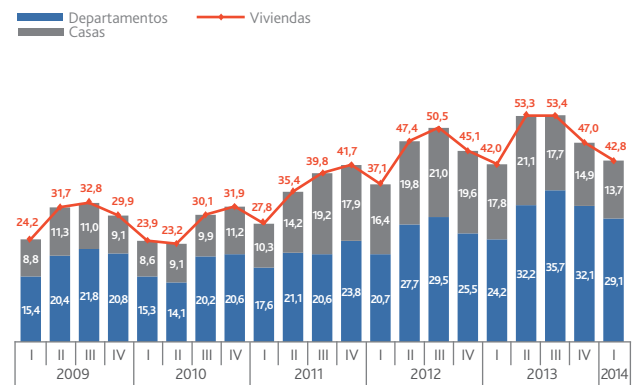
En términos de valor de ventas, el monto total transado en 2013 superó los 195 millones de UF, lo que representa un avance de 9% frente al registro del año anterior. De esta manera, durante 2013 se alcanzó un record histórico en el valor comercializado por venta de viviendas nuevas, lo cual obedece en gran medida al avance de los precios de venta. Por tipo de vivienda, se

VENTA DE VIVIENDA (NACIONAL)
MILES DE VIVIENDAS



Fuente: CChC.

VENTAS DE VIVIENDAS (NACIONAL)
MILLONES DE UF



Fuente: CChC.

observó un aumento de 20% en el valor de departamentos y una contracción de 7% en casas, lo cual es coherente con la evolución de la cantidad de viviendas comercializadas en cada caso. Al comienzo de 2014 el valor de las ventas aumentó 2,1% en comparación con el primer trimestre de 2013 (20,4% en departamentos y -22,8% en casas).

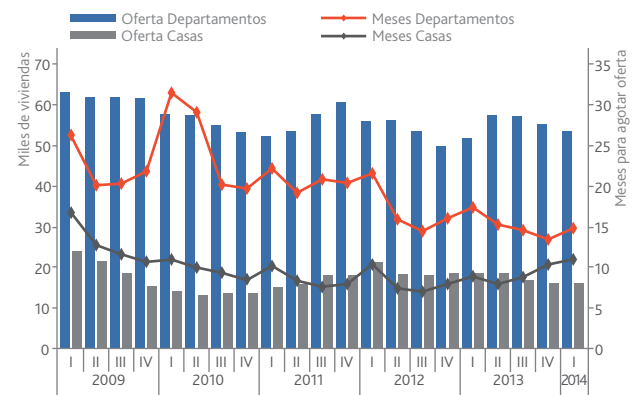
Por el lado de la oferta, en 2013 esta avanzó solo 0,1% a nivel nacional, con lo cual promedió 72.900 unidades en el periodo. Este resultado tuvo su origen en la caída observada en las casas en oferta (-7,9%), que no pudo ser compensada por el aumento en la cantidad de departamentos en venta (3%). Durante el primer trimestre de 2014 la oferta inmobiliaria continuó su ajuste a la baja, de manera que registró un descenso de 1,2% con respecto al mismo periodo de 2013. El comportamiento entre mercados volvió a ser disímil: la oferta de departamentos aumentó 3,1%, mientras que las casas disponibles se redujeron 13,2%.

En base a la evolución más reciente de los permisos de edificación en el sector residencial, estimamos que en 2014 la oferta inmobiliaria nacional promediará 72.100 unidades, registrando de esta manera una variación negativa de 1% en el promedio del año.

La velocidad de ventas, medida según el número de meses necesarios para agotar la oferta actual, exhibió durante 2013 una evolución dispar según el tipo de vivienda. Así, en el mercado de departamentos la velocidad de ventas promedió 15,1 meses, lo que supone una mejora significativa frente al registro del año previo (17 meses promedio). Por el contrario, en el mercado de casas la evolución fue regresiva pues la velocidad de ventas promedió 9 meses, superior al registro de 2012 (8,2 meses). Esta tendencia se mantuvo al comienzo del nuevo año, de manera que la velocidad de ventas mejoró para departamentos (14,8 meses) y empeoró para casas (11 meses).

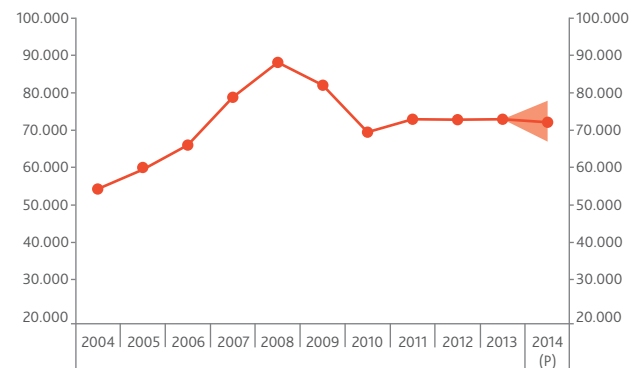
De acuerdo a la evolución esperada en la venta de viviendas durante este año y asumiendo una leve caída en la oferta inmobiliaria, estimamos que la velocidad de ventas promediará 12,6 meses para agotar la oferta de viviendas. Esta cifra sería el mejor resultado de este indicador en los últimos nueve años y estaría motivado por el dinamismo observado en la demanda, así como a las dificultades para acelerar el desarrollo de nuevos proyectos.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS (NACIONAL)



Fuente: CChC.

PROYECCIÓN DE OFERTA NACIONAL



Fuente: CChC

La evolución del mercado inmobiliario en regiones distintas a la Metropolitana fue más favorable que en el agregado nacional durante 2013. Así, en todo el año se vendieron 30.900 viviendas, lo cual representa un avance de 2,9% en comparación con el año previo. Nuevamente se observó un comportamiento disímil según tipo de vivienda: la comercialización de departamentos avanzó 21,9%, mientras que la demanda por casas disminuyó 15,4% en el periodo bajo análisis. Al primer trimestre de 2014 la evolución no resultó tan auspiciosa en regiones, en la medida en que la comercialización de viviendas nuevas exhibió un descenso de 6,4% en comparación con 2013, lo cual se explica por una abrupta caída en la venta de casas (39,3% al primer trimestre) que no pudo ser compensada por la mayor venta de departamentos (25,5%).

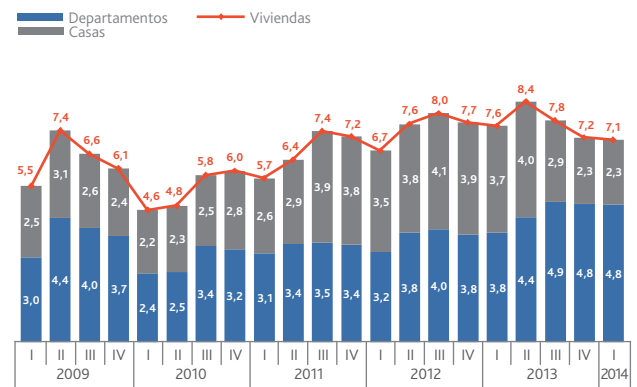
La evolución futura de la demanda por vivienda en regiones distintas a la Metropolitana mantiene perspectivas moderadamente optimistas para este año. Así, estimamos que 2014 concluirá con una cifra de ventas próxima a 31.700 unidades, lo cual supondría un avance de 2,6% con respecto a 2013.

La oferta inmobiliaria en regiones durante 2013 registró un modesto incremento de 0,5%, de manera que, en promedio, se alcanzaron las 32.200 unidades disponibles. Este resultado se explica por el aumento en 8,8% de los departamentos en oferta y el descenso en 14,8% de las casas disponibles. Al igual que en el caso del agregado nacional, la evolución más reciente de la oferta inmobiliaria residencial estuvo notoriamente afectada por la reducción en la cantidad de casas disponibles para la venta.

Debido a lo anterior, estimamos que la oferta regional finalizará 2014 con niveles similares a los registrados en 2013, avanzando únicamente 0,3% en el año. De esta manera, la cantidad de viviendas disponibles se mantendrá en torno a 32.300 durante el año.

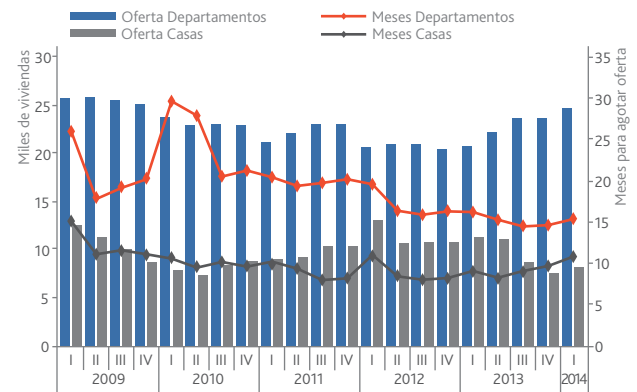
La velocidad de ventas, por su parte, tuvo una evolución positiva durante 2013, promediando 15,2 y 9 meses para agotar la oferta de departamentos y casas, respectivamente. Esto supone un descenso de 11,1% en departamentos y un leve incremento de 1,1% en casas, en comparación con los registros

VENTA DE VIVIENDA (REGIONAL)
MILES DE VIVIENDAS



Fuente: CChC.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS (REGIONAL)



Fuente: CChC.

de 2012. En lo más reciente la velocidad de ventas siguió mejorando para departamentos (15,4 meses al primer trimestre) y empeorando para casas (10,8 meses).

Considerando la evolución esperada en la demanda y la oferta en regiones, estimamos que la velocidad de ventas promediará 12,2 meses para agotar las viviendas disponibles durante 2014. Este sería el mejor resultado del indicador en los últimos nueve años.

Mercado Inmobiliario en el Gran Santiago

VENTA DE VIVIENDAS

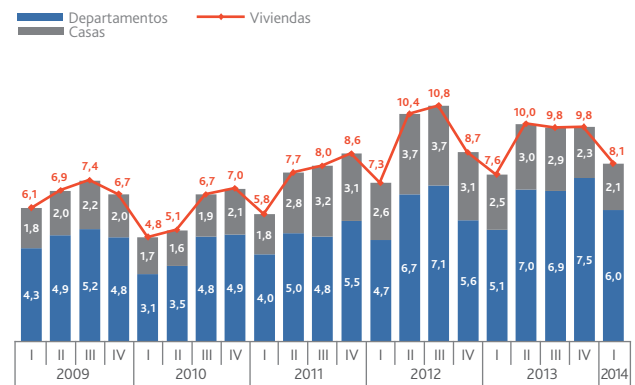
Durante 2013 la comercialización de viviendas nuevas en el Gran Santiago registró un modesto avance de 0,2% en comparación con el año previo. Según tipo de vivienda la evolución fue dispar: la venta de departamentos avanzó 9,8% en el año, mientras que en casas se observó un retroceso de 17,4%. Al comienzo del nuevo año la demanda por vivienda se aceleró en cierta manera, registrando un avance de 6,6% en el acumulado del primer trimestre. Este resultado se explica por una mayor comercialización de departamentos (17,8% más que en el primer cuarto de 2013), que compensó la caída en la venta de casas (16% menos).

De acuerdo a nuestro escenario base, estimamos que en 2014 la demanda por vivienda repetirá un nivel similar al observado en 2013, registrando un avance nulo en el año (0,1%).

En términos de valor de ventas, la cifra de negocios acumulada en 2013 superó los 114 millones de UF, lo cual representa un avance de 7,6% en comparación con el año previo. Nuevamente se observan comportamientos dispares entre los mercados: departamentos acumuló una expansión de 15,4%, mientras que en casas el rezago alcanzó a 5,5%. Estas cifras contrastan notablemente con la evolución de las unidades vendidas, pues en ambos casos la variación de la cifra de negocios fue superior al cambio en las unidades vendidas, lo cual estaría indicando un efecto precio significativo en este indicador. Al comenzar el nuevo año se mantuvo esta misma tendencia: en departamentos el avance fue de 15% al primer trimestre, mientras que casas exhibió una contracción de 3,8%. Con esto, el monto transado en la venta de viviendas aumentó 8,2% en los tres primeros meses del año.

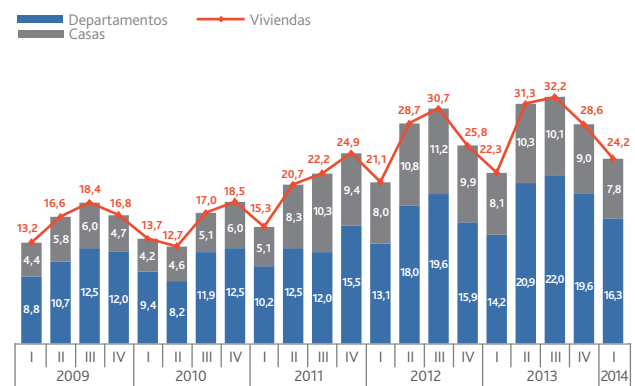
Según tramos de precio, fueron los segmentos intermedios y superiores los que aumentaron su participación en la venta de departamentos en el último año. En concreto, las unidades entre 1.000 y 1.500 UF incrementaron su peso relativo durante 2013 en más de tres puntos porcentuales, con lo que pasaron a concentrar 27% de la demanda. Análogamente, los departamentos de más de 5.000 UF concentraron 12% de la demanda en 2013, lo que supone un incremento de 0,8 puntos porcentuales con respecto al año anterior. Por el contrario,

VENTA DE VIVIENDA EN EL GRAN SANTIAGO MILES DE VIVIENDAS



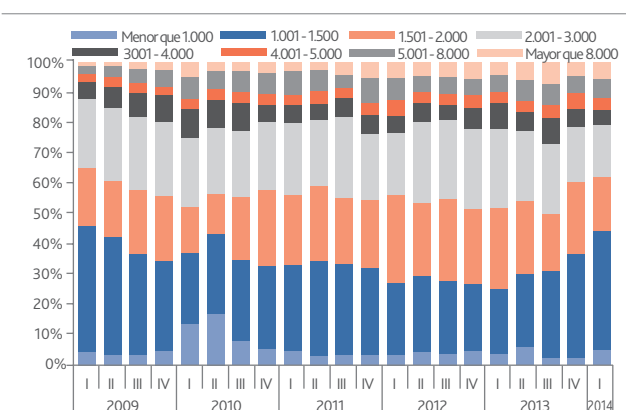
Fuente: CChC.

VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO MILLONES DE UF



Fuente: CChC.

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



Fuente: CChC.

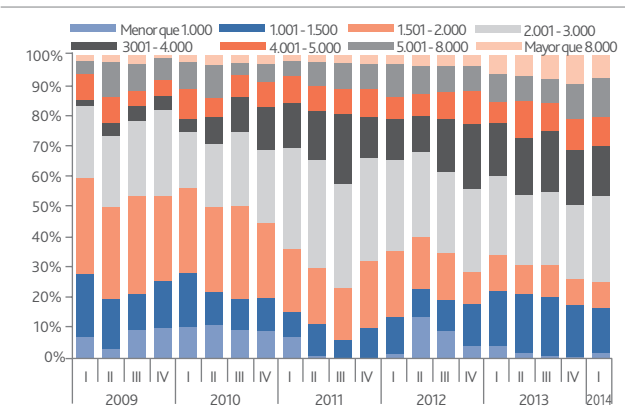
los tramos “1.500 a 2.000 UF” y “2.000 a 3.000 UF” perdieron, en conjunto, cinco puntos de participación en el último año, pasando de 51% a 46%.

En el mercado de casas, el avance más significativo se observó en el tramo de precio entre 1.000 y 1.500 UF, el cual aumentó en siete puntos su participación, pasando a concentrar 19% de las casas vendidas en el año. Otros tramos de precio que aumentaron su peso relativo en la demanda fueron las unidades entre 3.000 y 5.000 UF, que ganaron en conjunto cuatro puntos porcentuales en el año, pasando a concentrar 28% de la demanda. Por el contrario, los tramos intermedios entre 1.500 y 3.000 UF perdieron en conjunto diez puntos de participación en el año, con lo cual pasaron a concentrar 34% de la demanda, frente al 44% promediado en 2012. Por su parte, la demanda por casas de menor valor (menos de 1.000 UF) fue casi nula durante todo el año, lo cual se explica por la escasez de oferta en este tramo.

Según tramos de superficie, en el mercado de departamentos destacó el aumento de participación conseguido por las unidades de menor tamaño. Así, los departamentos de menos de 50 m² concentraron 50% de la demanda en 2013, lo que supone siete puntos porcentuales más que el año previo. El otro tramo de superficie que aumentó su peso relativo en la demanda fue “90 a 120 m²”, que ganó un punto porcentual en el último año. Por el contrario, unidades de tamaño intermedio y superior disminuyeron su peso relativo en la demanda, de tal manera que los departamentos entre 50 y 90 m² pasaron a concentrar 38% de las ventas frente al 44% promediado en 2012, mientras que las unidades de más de 120 m² concentraron 6% de la demanda en 2013 frente a 8% en 2012.

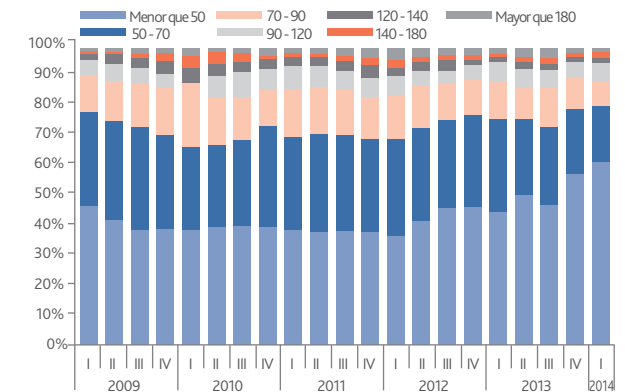
En el mercado de casas, tanto los tramos de menor tamaño como los de mayor superficie registraron avances en la composición de la demanda. En el primer caso, las unidades de menos de 70 m² concentraron 29% de las ventas, frente al 27% promediado en 2012, lo que representa una ganancia de dos puntos porcentuales. Análogamente, las unidades de más de 140 m² concentraron 11% de la demanda por casas, lo que supone un aumento de cinco puntos en comparación con el 6% promediado en 2012. Por el contrario, los tramos intermedios de superficie redujeron su peso relativo en 2013 con lo cual pasaron a concentrar 60% de la demanda frente al 67% promediado en 2012.

VENTA DE CASAS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



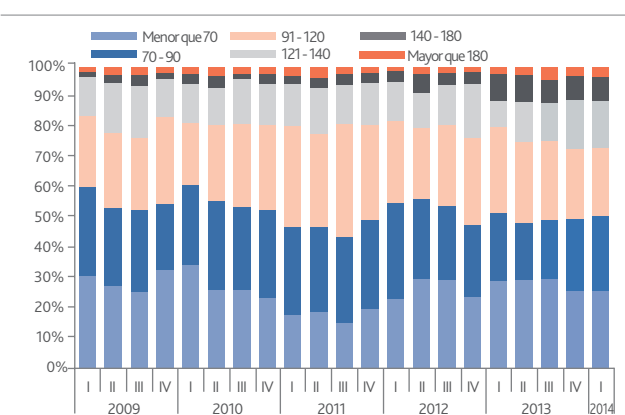
Fuente: CChC.

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

VENTA DE CASAS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

De acuerdo al estado de obra, en 2013 la venta de departamentos terminados registró una participación de 25%, lo que supone una caída de siete puntos frente al 32% de 2012. Por su parte, la denominada venta “en verde” (unidades en fase de construcción) concentró alrededor de dos tercios del total de ventas, participación similar a la de 2012. En 2013 destacó el significativo avance de la venta “en blanco”, es decir, unidades que todavía no comenzaron construcción. Estas concentraron 10% de la demanda durante el año, lo que supone su nivel más elevado de los últimos cinco años.

En el mercado de casas la evolución fue similar. La venta de unidades terminadas concentró apenas 17% de la demanda en 2013. Por su parte, la venta “en verde” alcanzó una participación de 75% lo que supone diez puntos porcentuales menos que en 2012. El avance más destacado ocurrió en la venta “en blanco”, que pasó a concentrar 9% de la demanda por casas, frente al 2% promediado en 2012.

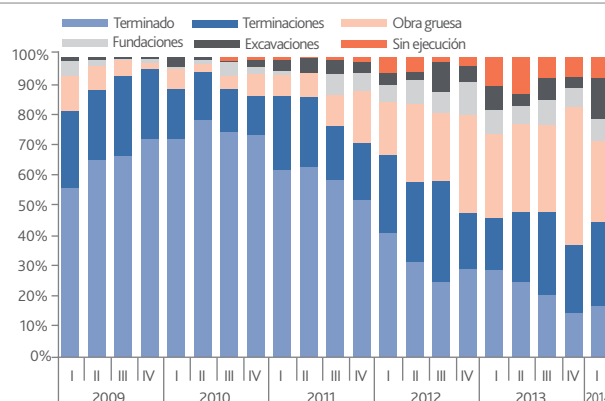
OFERTA DE VIVIENDAS

La oferta inmobiliaria residencial en el Gran Santiago registró un descenso de 0,2% en 2013, lo cual estuvo fundamentado en la disminución de departamentos (0,7% menos que el año anterior), que no pudo ser compensada por el avance de las casas disponibles (2,1% más). De esta manera, durante 2013 la oferta de viviendas promedió cerca de 40.700 unidades (32.800 departamentos y 7.800 casas aproximadamente), levemente inferior a su nivel de equilibrio de largo plazo por cuarto año consecutivo. Al comenzar el nuevo año, la oferta inmobiliaria intensificó su caída, registrando una contracción de 4,4% al primer trimestre (-7,5% departamentos y 9,2% casas).

De acuerdo a la evolución más reciente de la oferta inmobiliaria, estimamos que durante el presente año la oferta promediará 39.800 unidades, con lo cual esperamos que se mantenga inferior a su nivel de equilibrio. Esto supondría una disminución de 2,1% en comparación con 2013.

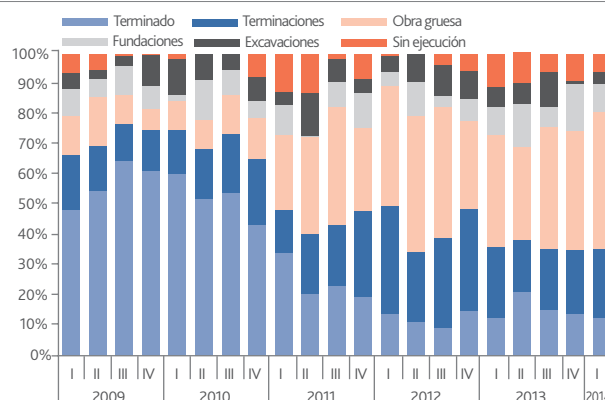
La velocidad de ventas, por su parte, exhibió resultados dispares según el tipo de vivienda. De esta manera, en el mercado de departamentos fueron necesarios 15,2 meses para agotar la oferta disponible en 2013 (10,7% menos que en 2012), mientras que en casas la velocidad de ventas fue de 8,9 meses (21,9%

VENTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA



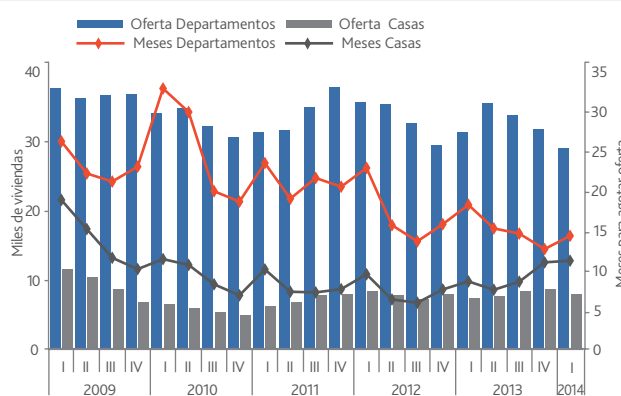
Fuente: CChC.

VENTA DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: CChC.

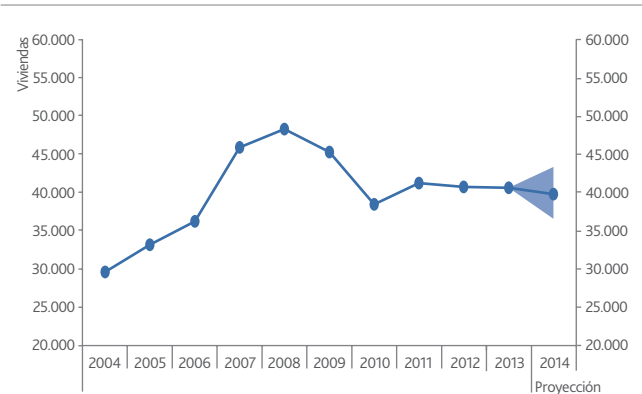
más que en 2012). Al comenzar el nuevo año se mantuvo esta misma tendencia: mejoró la velocidad de ventas de departamentos (14,3 meses) y empeoró la de casas (11,2 meses).

Considerando que la oferta inmobiliaria en el Gran Santiago se mantendrá relativamente baja este año y que la demanda por vivienda mostrará cierta estabilidad, estimamos que la velocidad de ventas se situará en torno a 12,8 meses para agotar la oferta, mejorando así los 13,1 meses registrados en 2013.

Según tramos de precio, la oferta de departamentos en el Gran Santiago se mantiene concentrada mayoritariamente en unidades entre 1.000 y 3.000 UF (75%). Durante 2013 el tramo "1.000 a 1.500 UF" aumentó su participación, pasando de 30% a 34%. Igualmente, los departamentos de mayor valor incrementaron su peso en la oferta inmobiliaria, de tal manera que las unidades de más de 4.000 UF concentraron 13% de la oferta, frente a 9% promediado en 2012. Por el contrario, los tramos intermedios vieron reducida su participación en la oferta, de manera que perdieron en conjunto siete puntos en el último año.

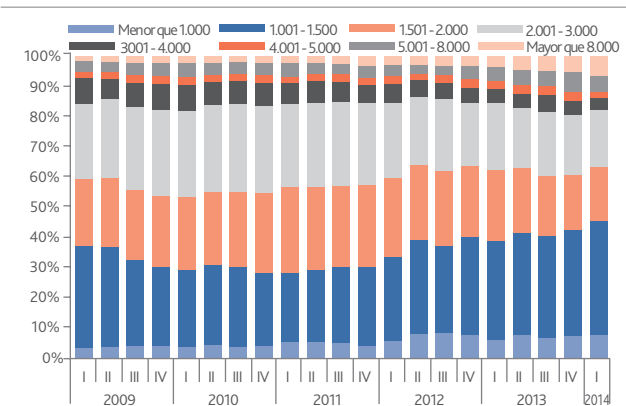
En el mercado de casas se observó una evolución similar. Por un lado, las unidades de mayor valor vieron aumentar su participación en 2013, pasando a concentrar 29% de la oferta, frente al 20% promediado en 2012. También aumentó el peso relativo del tramo "1.000 a 1.500 UF", que ganó dos puntos de participación en el último año. Por el contrario, las casas de valor inferior a 1.000 UF casi desaparecieron de la oferta inmobiliaria durante el año, concentrando apenas 1% cuando el año anterior promediaron 8%. Además, los tramos intermedios presentaron una caída de tres puntos en su participación, de manera que pasaron a concentrar 56% de la oferta, frente al 59% promediado en 2012.

PROYECCIÓN DE OFERTA EN EL GRAN SANTIAGO



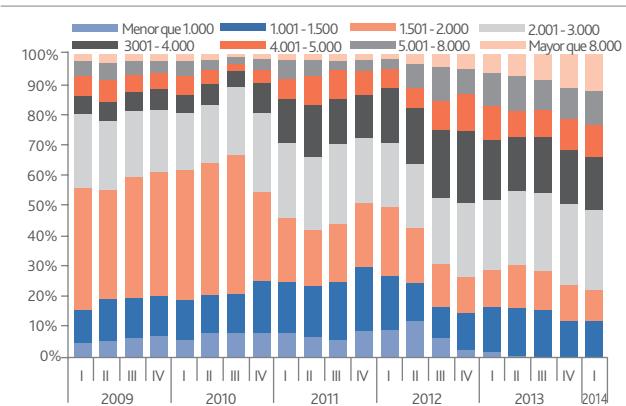
Fuente: CChC.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



Fuente: CChC.

OFERTA DE CASAS POR TRAMOS DE PRECIOS EN UF



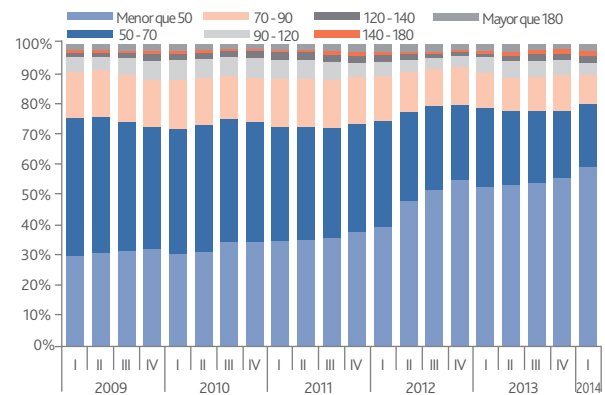
Fuente: CChC.

Según tramos de superficie, en el mercado de departamentos destacó el avance conseguido por las unidades de menor tamaño. Así, los departamentos de menos de 50 m² pasaron a concentrar 54% de la oferta total, lo que supone un incremento de cinco puntos en su participación. Además, los departamentos de mayor tamaño también registraron avances en el año, de manera que las unidades de más de 120 m² alcanzaron a concentrar más del 5% de la oferta, frente al 4% promediado en 2012. Por el contrario, los tramos intermedios (unidades entre 50 y 90 m²) perdieron siete puntos de participación en el último año, con lo que concentraron cerca del 36% de la oferta de departamentos.

En el mercado de casas solo se observaron mejoras en los tramos superiores, de modo que las unidades de más de 120 m² concentraron 25% de la oferta de casas en 2013, frente al 20% que promediaron en 2012. En cambio, tanto las unidades de menor tamaño como los tramos intermedios perdieron peso relativo durante el año. De esta manera, las casas de menos de 70 m² concentraron 23% de la oferta, frente al 27% promediado en 2012. Mientras que las unidades de superficie entre 70 y 120 m² alcanzaron una participación de 52%, un punto inferior al promedio de 2012.

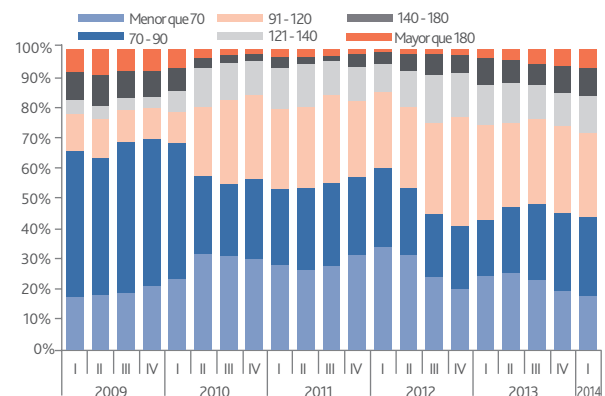
De acuerdo al estado de obra, en el mercado de departamentos las unidades terminadas vieron reducida su participación en 2013 (25% frente a 36% en 2012). Por el contrario, las unidades en fase de construcción concentraron 63% de la oferta de departamentos, participación superior en tres puntos a la registrada en 2012. Durante todo el año destacó el notable avance de las unidades sin ejecución, que pasaron a concentrar 12% de la oferta de departamentos, muy superior al 4% promediado en 2012.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



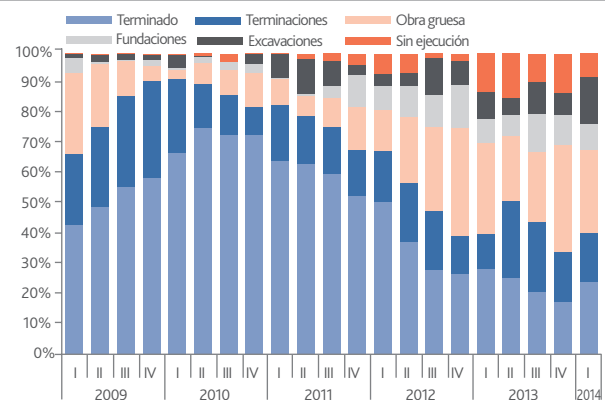
Fuente: CChC.

OFERTA DE CASAS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²



Fuente: CChC.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

En el mercado de casas se repitió una situación similar, pues las unidades terminadas promediaron una participación de 21% durante el año, un punto inferior al promedio de 2012. Además, las unidades en construcción concentraron casi 75% de la oferta, participación similar a la de 2012. Por último, las unidades que no empiezan obra alcanzaron a concentrar 4% de la oferta, un punto porcentual más que el promedio de 2012.

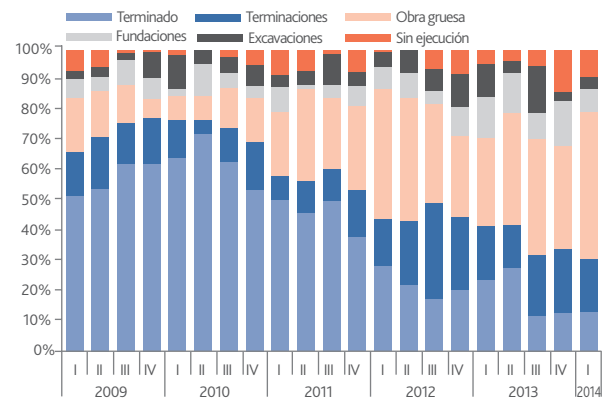
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDA (IRPV)

El precio de venta de las viviendas en el Gran Santiago tuvo una evolución alcista durante buena parte del año, de acuerdo al índice de precios hedónicos. Así, en 2013 el mercado de departamentos acumuló un alza de 5% en sus precios (10,8% en 2012), mientras que en casas el incremento fue de 12,1% (6,1% en 2012). Estas alzas se mantuvieron durante el primer trimestre de 2014: casas promedió un incremento de 13,1% y departamentos de 10,4% con respecto al año previo.

En el mercado de departamentos, las alzas de precios durante 2013 se concentraron exclusivamente en Santiago Centro y en la zona Nor-oriente de la ciudad. En el primer caso, el alza anual de precios acumulada en el año fue de 13,6%. En la zona Nor-oriente el alza anual alcanzó a 6,4% en el año. Por el contrario, tanto en las zonas Nor-poniente como Sur se registraron retrocesos acumulados en los precios (-4% y -1,7% respectivamente). En tanto, durante el primer trimestre de 2014 el alza de precios se aceleró en las zonas Nor-oriente y Sur, de tal manera que el incremento de precios alcanzó a 14,5% y 5,6%, respectivamente. En Santiago Centro se observó una leve desaceleración, de manera que el alza de precios fue de 10,5% al primer trimestre. Por último, la zona Nor-poniente mantuvo tasas negativas en la evolución de sus precios.

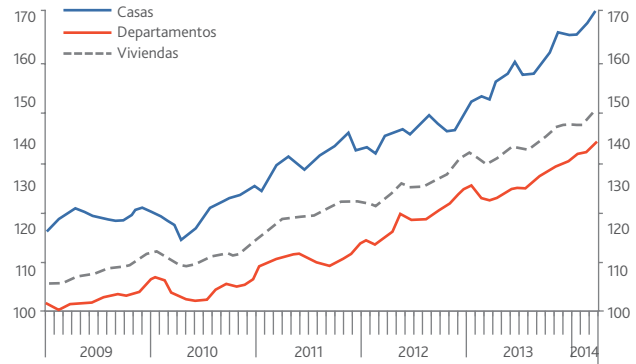
En el mercado de casas, el alza de precios fue generalizada en todas las zonas del Gran Santiago. Así, la zona Nor-oriente exhibió en 2013 un alza de 23,4% en sus precios de venta (20% en 2012), mientras que las zonas Nor-poniente y Sur anotaron alzas de 7,4% (1% en 2012) y 12% (1,4% en 2012), respectivamente. Al comienzo del nuevo año, el alza de precios se aceleró en la zona Nor-oriente (27%). En cambio, los precios de las zonas Nor-poniente y Sur mantuvieron alzas similares a las del año previo: 6,5% y 13,3%, respectivamente.

OFERTA DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



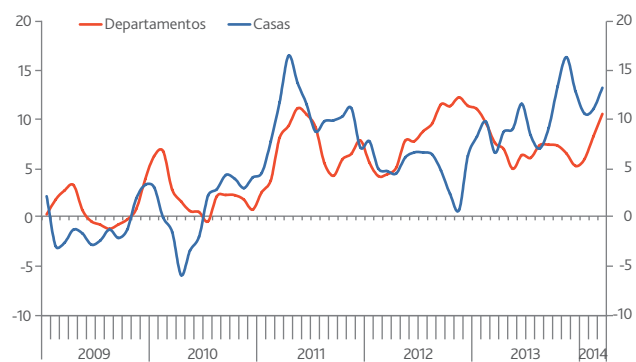
Fuente: CChC.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS TRIMESTRES MÓVILES, BASE 2004



Fuente: CChC.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS VARIACIONES ANUALES EN %



Fuente: CChC.

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

TRIMESTRE MÓVIL. ENERO-MARZO 2014. BASE 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	142,3	-1,7%	-1,9%	10,5%
2. Nor poniente	124,9	0,3%	2,1%	-4,3%
3. Nor oriente	146,1	2,3%	3,8%	14,5%
4. Sur	127,9	2,3%	6,4%	5,6%
Índice departamentos	139,2	1,4%	3,1%	10,4%

Fuente CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO

TRIMESTRE MÓVIL. ENERO-MARZO 2014. BASE 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	165,0	0,1%	0,4%	6,5%
3. Nor oriente	185,4	0,5%	3,7%	27,0%
4. Sur	166,8	1,8%	4,0%	13,3%
Índice casas	170,0	1,6%	2,9%	13,1%

Fuente CChC

DETERMINANTES DE DEMANDA Y PROYECCIONES DE VENTAS INMOBILIARIAS

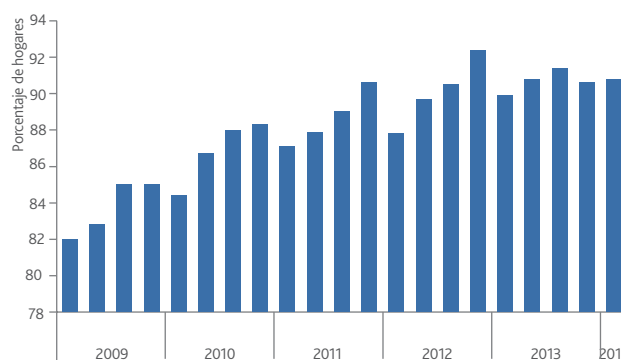
Los principales fundamentos de la demanda por vivienda mostraron durante 2013 y al comienzo de 2014 una evolución todavía favorable. Ello a pesar de que la desaceleración de la actividad económica ya afectó a los componentes del consumo privado, tras los malos resultados del componente de inversión desde la segunda mitad de 2013. En el ámbito financiero, las condiciones para la adquisición de vivienda se mantuvieron estables durante el año, sin que la restricción crediticia haya sido tan grave como lo previsto anteriormente.

Dada la evolución más reciente de los fundamentos de la demanda por vivienda y considerando un escenario base caracterizado por menor crecimiento económico, estimamos que este año se alcanzará una cifra de ventas similar a la de 2013. En efecto, los agentes privados ajustaron a la baja sus expectativas de crecimiento económico, actualmente ubicadas en el rango 2,7% a 3,5% para 2014, siendo que un año atrás se encontraban en torno a 5%. Frente a este escenario de débil crecimiento el Banco Central realizó dos rebajas de la tasa de política monetaria en 2013 y otras dos en lo que va de 2014, siendo esperable al menos una rebaja adicional de 25 puntos base de aquí a diciembre.

MERCADO LABORAL E INGRESOS

El mercado laboral mostró una evolución favorable durante 2013, de tal manera que se alcanzaron las tasas de desocupación más reducidas de los últimos años. Además, la creación de empleo se concentró en la categoría ocupacional de empleados, lo cual es un factor positivo para la demanda inmobiliaria pues estos grupos ocupacionales cuentan con renta estable que facilita la adquisición de vivienda. No obstante, al comienzo de 2014 la creación de empleo fue más lenta y dejó de estar concentrada en la categoría de empleados, lo cual podría anticipar un cambio de tendencia en el mercado laboral durante este año (para más detalle, ver la sección Empleo de este Informe).

HOGARES SIN DESOCUPADOS EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: Microdatos.

Adicionalmente, de acuerdo a la Encuesta de Ocupación y Desocupación del Centro de Microdatos, el número de hogares sin desocupados en el Gran Santiago se mantuvo superior a 90% en los últimos cuatro trimestres, algo que no había ocurrido en los últimos siete años.

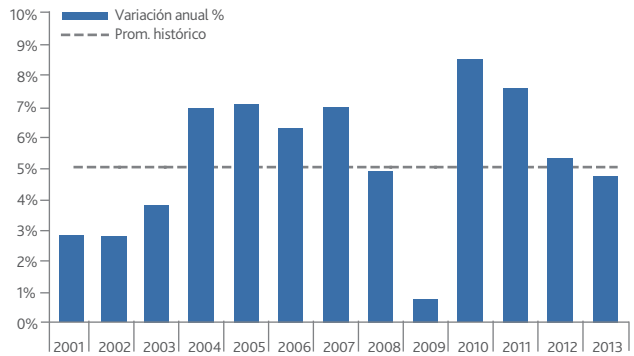
Con respecto a los ingresos, de acuerdo a la información de Cuentas Nacionales publicada por el Banco Central, el ingreso permanente real creció por sobre su promedio histórico entre 2010 y 2012, haciéndose más evidente la desaceleración económica en 2013 y al comenzar 2014. Estimamos que en lo que resta de año el ingreso permanente seguirá creciendo por debajo de su promedio histórico, en el intervalo 3,5% a 4% anual. Estas cifras son coherentes con la evolución de las remuneraciones, las cuales aumentaron, en promedio, 3,9% en términos reales durante 2013 y 2,8% en lo que va de 2014.

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

Las condiciones financieras para la compra de vivienda siguieron siendo favorables durante 2013 y al comenzar 2014. Las tasas hipotecarias se mantuvieron estables, por debajo de su promedio histórico. Junto a ello, el costo total de los créditos hipotecarios (considerando seguros y otros gastos operacionales) medido mediante la Carga Anual Equivalente (CAE), continuó descendiendo en lo más reciente hasta alcanzar un promedio de 5,5% en noviembre del pasado año. De acuerdo a nuestras estimaciones, la tasa de interés promedio para créditos hipotecarios se ubicará en 2014 en el rango 4,0% a 4,4%, inferior al 4,5% promediado en 2013.

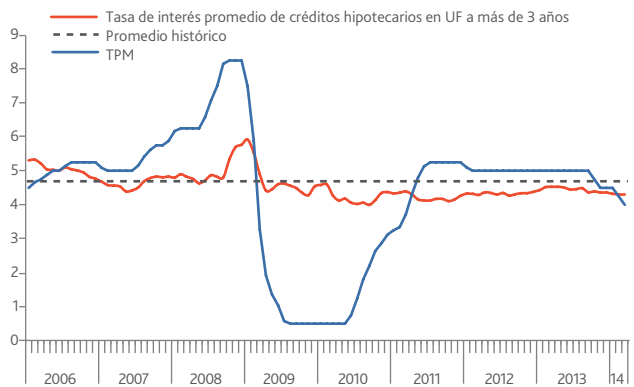
Junto con el abaratamiento del crédito hipotecario, durante buena parte de 2013 las entidades bancarias informaron estándares de aprobación menos restrictivos. Según la Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central, en los tres últimos trimestres de 2013 ningún banco reportó condiciones más restrictivas en el segmento hipotecario. No obstante, esta situación se revirtió en los primeros meses de 2014, momento en que cerca de 30% de los bancos reportaron que el acceso al financiamiento hipotecario había sido más restrictivo. Este último resultado estuvo motivado, principalmente, por el deterioro en las condiciones de ingreso y empleo de los clientes, así como por cambios normativos en el segmento hipotecario.

INGRESO PERMANENTE REAL



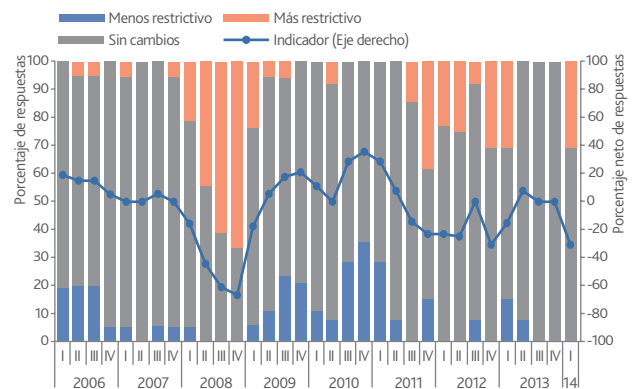
Fuente: Banco Central de Chile

COSTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA



Fuente: Banco Central de Chile

APROBACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile.

Por otra parte, la demanda por este tipo de financiamiento tuvo una evolución dispar durante el año, de tal manera que llegó a ubicarse en zona negativa en el segundo y cuarto trimestre de 2013. No obstante, durante el primer cuarto del presente año los bancos no informaron cambios significativos por el lado de la demanda hipotecaria.

EXPECTATIVAS ECONÓMICAS

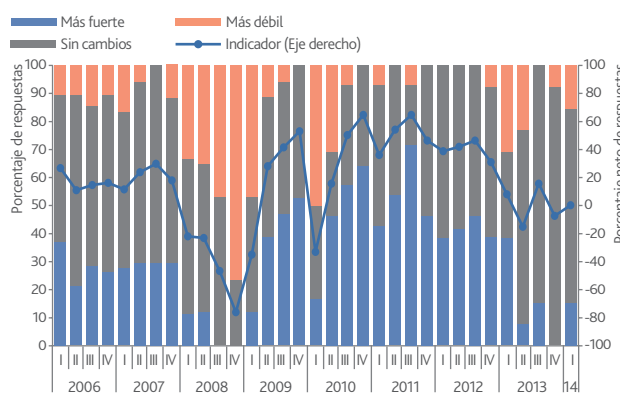
El aumento en los ingresos junto con mejores condiciones de acceso al crédito motivó que la intención de compra de vivienda por parte de las familias se mantuviera elevada durante los dos últimos años. Así, de acuerdo a la Encuesta de Percepción y Expectativas del Centro de Microdatos, en promedio, 15% de los hogares encuestados tenía pensado comprar una vivienda en los próximos doce meses, porcentaje superior al promedio histórico.

PROYECCIÓN DE VENTAS INMOBILIARIAS

Si bien durante 2013 el ritmo de avance del mercado inmobiliario residencial fue más lento que en los dos años anteriores, lo cual fue debido en gran parte a una base de comparación más exigente, cabe destacar que las cifras del último año superaron las proyecciones que entregamos en el *Informe* anterior. De esta manera, nuestra estimación era de un crecimiento de 0,2% en las ventas nacionales y una caída de 1,8% en el Gran Santiago, mientras que las cifras finales resultaron en incrementos de 1,4% en el país y de 0,2% en el Gran Santiago. Así, frente a un escenario económico más pesimista durante 2013, la demanda por vivienda mantuvo cierto vigor y mejoró levemente las cifras de años anteriores.

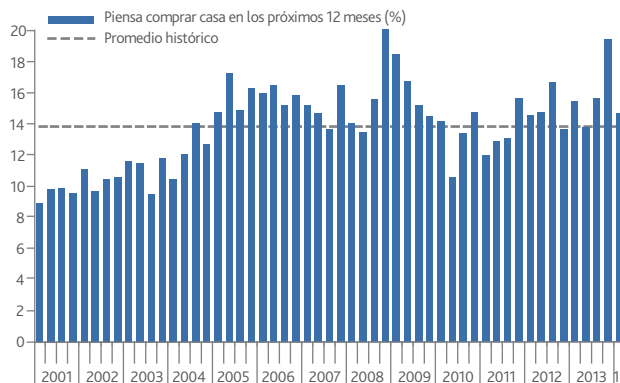
Dados los antecedentes expuestos en las páginas anteriores y teniendo en cuenta que los fundamentos de la demanda aún no muestran deterioros significativos en su evolución, estimamos que durante 2014 la venta de viviendas registrará modestos avances de 1,2% a nivel nacional y de 0,1% en el Gran Santiago. De esta manera, esperamos cifras de ventas de 68.900 en todo el país y de 37.200 en el Gran Santiago. Estas proyecciones suponen un ajuste a la baja de lo estimado en el *Informe* anterior (1,5% para las ventas nacionales y 0,5% para el Gran Santiago). La razón de esta corrección está en el hecho de los agentes privados ajustaron continuamente su expectativa de crecimiento económico, desde 5% a 3,2%

DEMANDA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: Banco Central de Chile.

INTENCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA



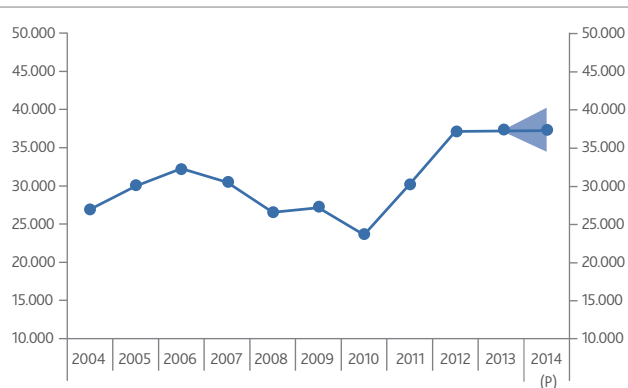
Fuente: Microdatos.

en los últimos doce meses. Junto a ello, en los dos últimos cuartos de 2013 se evidenció un menor crecimiento en los componentes de consumo privado del PIB, situación que se repetiría durante este año.

Existen varios factores de riesgo que podrían afectar a la demanda por vivienda en lo que resta del año. Uno de estos puntos críticos es el acceso al crédito, debido a cambios normativos propuestos para el segmento hipotecario, así como por la posibilidad de que los bancos se muestren más restrictivos en la aprobación de financiamiento. El otro factor de riesgo se encuentra en el mercado laboral, dado que se espera una ralentización en la creación de empleo y menor dinamismo en la categoría de asalariados; esto tendría como consecuencia un alza en las tasas de desocupación durante el año. Además, esta menor estrechez en el mercado laboral implicará menores presiones salariales, con lo cual las alzas de los ingresos serán más moderadas que en los años previos. Frente a estos posibles riesgos, se espera que el Banco Central siga mostrándose activo en el manejo de la política monetaria, dando continuidad al proceso de rebaja en la tasa de política monetaria para enfrentar la desaceleración económica.

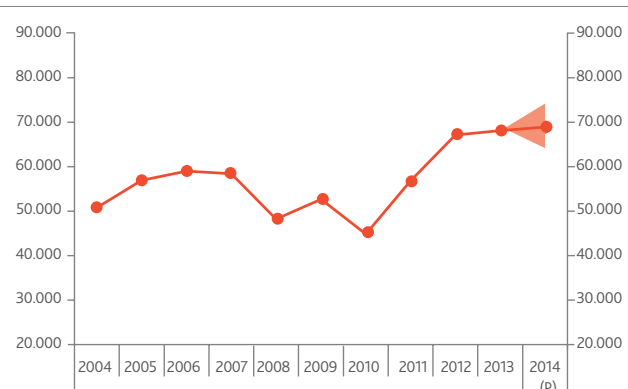
Adicionalmente, la reforma tributaria anunciada por el nuevo gobierno podría tener ciertos efectos durante este año, si bien los cambios más importantes se aplicarían de manera escalonada y regirían en su totalidad en 2016. Por un lado, el aumento del impuesto a la renta sobre componentes de inversión restaría atractivo a la compra de vivienda por parte de inversionistas, los que se estima fueron una parte importante en el reciente *boom* inmobiliario. Por otra parte, la propuesta de implementar el impuesto a la compra de vivienda (IVA) a partir de 2016, podría suponer un incentivo para que los hogares decidan adelantar la decisión de compra con el fin de evitar el pago de dicho impuesto.

PROYECCIÓN DE VENTAS EN EL GRAN SANTIAGO



Fuente: CChC

PROYECCIÓN DE VENTAS NACIONALES



Fuente: CChC

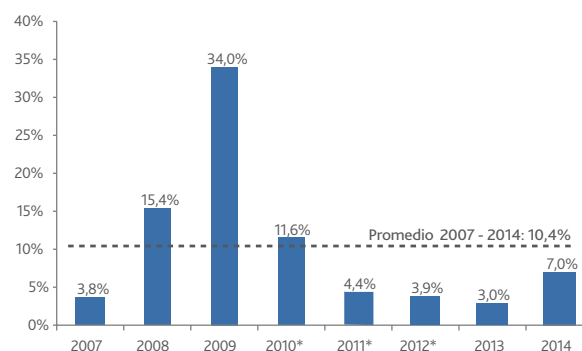
2.3 VIVIENDA PÚBLICA

Ejecución Física del Programa Regular a marzo de 2014

Durante los tres primeros meses de 2014 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) otorgó un total de 10.964 subsidios por el Programa Regular, lo que representa un avance de 7% en relación a la meta vigente para el año. De ellos, casi la mitad (5.000) corresponden a subsidios entregados por el primer llamado del Programa de arriendo de viviendas, que publicó sus resultados durante febrero de este año, mientras que gran parte de la otra mitad constituyen complementos a llamados del DS 49 realizados durante los últimos meses de 2013.

En general, esta ejecución de 7% está en línea con lo observado entre 2007 en adelante, a excepción del año 2009 que estuvo impulsada por la fuerte entrega de los subsidios DS 04.

AVANCE DEL PROGRAMA REGULAR
AL 31 DE MARZO DE CADA AÑO



*Sólo Programa Regular.
Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS OTORGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR DEL MINVU
AL 31 DE MARZO DE 2014

Programa	Ejecución Física Programa de Regular 2014			
	[Al 31 de marzo de 2014]			
	Inicial (1)	Vigente (2)	Otorgados	% Avance (3)
Viviendas Asistenciales (DS 49)	25.449	25.449	4.413	17%
Con Proyecto	-	12.372	526	4%
Sin Proyecto	-	13.077	3.887	30%
Subsidios para Viviendas con Crédito (DS 01)	36.834	36.834	72	0%
DS 01 Título I, Tramo 1 (Título 0)	-	13.440	1	0%
DS 01 Título I, Tramo 2 (Título I)	-	11.192	71	1%
DS 01 Título II	-	12.202	0	0%
Otros Programas de Vivienda	16.000	16.000	5.267	33%
Subsidios Leasing	1.000	1.000	267	27%
Subsidio de arriendo	15.000	15.000	5.000	33%
Protección del Patrimonio Familiar (DS 255)	79.882	79.882	1.212	2%
Regular	-	67.992	488	1%
Condominios	-	11.890	724	6%
Total a marzo de 2014	158.165	158.165	10.964	7%

(1) Según la Circular N°2 del MINVU.

(2) Según el Informe de la DPH del MINVU a marzo de 2014.

(3) Con respecto al presupuesto vigente.

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

De los subsidios entregados a marzo, casi la mitad corresponden a los resultados del primer llamado para subsidios de arriendo realizado en febrero de 2014, mientras que gran parte de la otra mitad constituyen complementos a llamados del DS 49 realizados durante los últimos meses de 2013.

Por regiones, se aprecia que la mayor parte de los subsidios entregados entre enero y marzo se concentra en la Metropolitana (41%), seguida por O'Higgins (12%) y Biobío (11%). Fuera de Santiago, destaca la gran cantidad de subsidios DS 49 en su modalidad con proyecto habitacional entregados en la región O'Higgins (616), así como los otorgados por el Programa de arriendo de viviendas en Biobío (820).

Por su parte, en el periodo se pagaron 34.206 subsidios correspondientes al Programa Regular, los que se concentraron en la región Metropolitana (29%), seguida de Biobío (16%) y El Maule, La Araucanía y Valparaíso (con 12%). El programa con mayor número de subsidios pagados es el de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) con 20.479 unidades, que representan 60% del total. En el gráfico adjunto se observa que, del total de pagados por el Programa Regular a marzo, 54% fueron otorgados durante 2013 y 33% en 2012.

SUBSIDIOS OTORGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR POR REGIÓN
AL 31 DE MARZO DE 2014

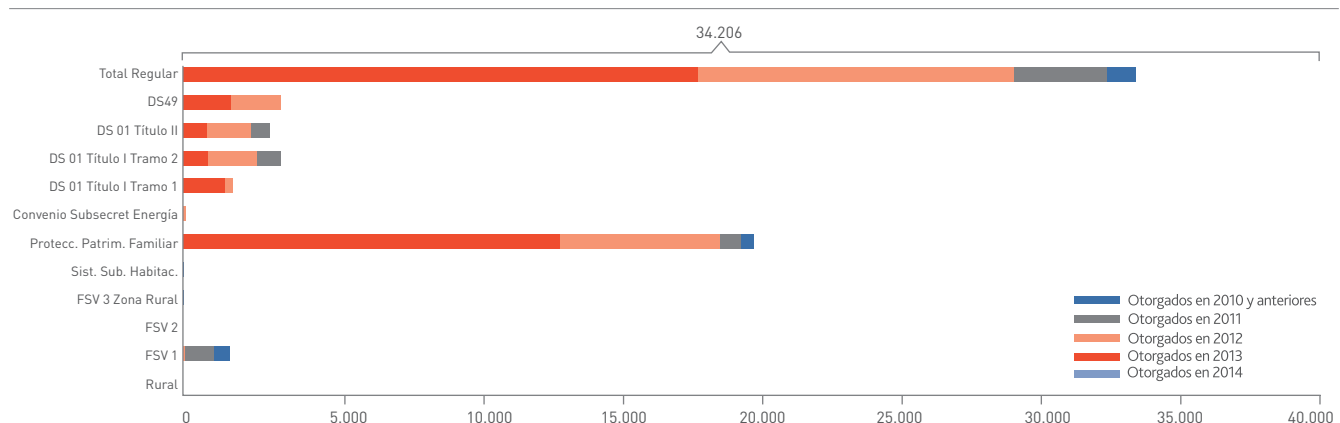
Región	FSEV (DS 49)		Sist. Integrado de Subsidio (DS 01)			Leasing Habitacional	Subsidio de arriendo	PPPF (DS 255)		Total
	Con Proy.	Sin Proy.	Título 0	Título I	Título II			Regular	Condominios	
Arica y Parinacota	0	0	0	0	0	0	41	49	0	90
Tarapacá	0	276	0	0	0	0	47	0	0	323
Antofagasta	0	60	0	0	0	0	23	0	0	83
Atacama	0	6	0	0	0	1	37	0	0	44
Coquimbo	148	4	0	0	0	6	206	0	0	364
Valparaíso	2	391	0	0	0	54	553	1	0	1.001
O'Higgins	70	616	1	0	0	4	319	2	293	1.305
Maule	0	2	0	0	0	7	290	51	0	350
Biobío	68	41	0	70	0	19	820	5	209	1.232
La Araucanía	18	159	0	0	0	1	393	55	0	626
Los Ríos	0	15	0	1	0	0	159	49	0	224
Los Lagos	8	2	0	0	0	27	303	0	222	562
Aisén	0	1	0	0	0	0	48	15	0	64
Magallanes	212	0	0	0	0	0	28	0	0	240
Metropolitana	0	2.314	0	0	0	148	1.733	261	0	4.456
Total	526	3.887	1	71	0	267	5.000	488	724	10.964

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SSUBSIDIOS PAGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR POR REGIÓN
 AL 31 DE MARZO DE 2014

Región	Programa Regular												Total Regular
	Rural	FSV 1	FSV 2	FSV 3 Zona Rural	Sist. Sub. Habitac.	Protecc. Patrim. Familiar	Convenio Subsecret Energía	DS 01 Título I Tramo 1	DS 01 Título I Tramo 2	DS 01 Título II	DS 49		
											Con proyecto	Sin Proyecto	
Arica Parinacota		142	0	0	0	43		3	11	10	0	0	209
Tarapacá		62	0	0		497	0	19	11	18	87	5	699
Antofagasta		27	0	0		395	22	21	19	55	11	2	552
Atacama		12	0	0	0	63		32	36	15	15	42	215
Coquimbo		30	0	3	2	511		147	198	166	28	48	1.133
Valparaíso		215	2	1	0	2.205	40	192	359	274	162	13	3.463
O'Higgins	8	136	3	3	2	651	0	63	117	88	240	95	1.406
Maule	0	30	0	2	0	2.269	4	157	238	253	315	38	3.306
Biobío	0	96	2	2	1	3.830	8	191	342	209	558	79	5.318
Araucanía	0	28	0	8	1	2.398	0	151	157	93	437	110	3.383
Los Ríos		73	1	0	0	714	0	77	102	158	0	0	1.125
Los Lagos		88	3	1	0	1.662	0	130	361	173	11	130	2.559
Aisén		19	0	0		258		39	52	18	11	7	404
Magallanes		2	0	0		236		11	71	38	46	0	404
Metropolitana		714	5	0	20	4.747	8	536	1.452	1.533	772	243	10.030
Total	8	1.674	16	20	26	20.479	82	1.769	3.526	3.101	2.693	812	34.206

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS PAGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR SEGÚN AÑO DE OTORGAMIENTO
 AL 31 DE MARZO DE 2014


Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

	Rural	FSV 1	FSV 2	FSV 3 Zona Rural	Sist. Sub. Habitac.	Protecc. Patrim. Familiar	Convenio Subsecret Energía	DS 01 Título I Tramo 1	DS 01 Título I Tramo 2	DS 01 Título II	DS 49	Total Regular
Otorgados en 2014								0	0	0	0	0
Otorgados en 2013		0		0		13.521	82	1.502	887	864	1.727	18.501
Otorgados en 2012		80		0		5.767	0	267	1.788	1.573	1.778	11.335
Otorgados en 2011		1.059	0	12		762	0		851	664		3.348
Otorgados en 2010 y anteriores	8	535	16	8	26	429	0					1.022

EJECUCIÓN HISTÓRICA DS 49: 2012-2014

Desde su primer llamado en julio de 2012, el DS 49 otorgó un total de 67.030 subsidios, de los cuales 48% y 52% correspondieron a postulaciones con y sin proyecto habitacional, respectivamente. A su vez, en el mismo periodo se registró el pago de 11.957 cartones, de los cuales la gran mayoría (84%) tenían un proyecto habitacional asociado. De esta forma, el ratio de subsidios pagados sobre otorgados llega en total a 18%, pero es muy disímil según tipo de postulaciones: asciende hasta 31% en el caso de las postulaciones con proyecto ingresado, mientras que sólo asciende hasta 5% para las postulaciones sin proyecto habitacional.

**SUBSIDIOS OTORGADOS Y PAGADOS POR EL DS 49 DESDE SU COMIENZO
AL 31 DE MARZO DE 2014**

Región	Otorgados		Pagados		Pagados/Otorgados	
	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.
Arica y Parinacota	3	577	0	0	0%	0%
Tarapacá	784	1.070	408	7	52%	1%
Antofagasta	312	693	292	4	94%	1%
Atacama	88	1.044	15	68	17%	7%
Coquimbo	907	1.783	82	126	9%	7%
Valparaíso	3.564	2.612	721	157	20%	6%
O'Higgins	2.005	2.458	748	115	37%	5%
Maule	3.202	1.021	1.249	76	39%	7%
Biobío	4.319	2.056	1.334	161	31%	8%
La Araucanía	3.574	2.168	1.364	275	38%	13%
Los Ríos	496	1.322	0	1	0%	0%
Los Lagos	655	2.657	274	220	42%	8%
Aisén	505	448	244	37	48%	8%
Magallanes	931	407	297	17	32%	4%
Metropolitana	10.913	14.456	3.019	646	28%	4%
Total	32.258	34.772	10.047	1.910	31%	5%
Total	67.030		11.957		18%	

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

Resulta relevante evidenciar que, a marzo de 2014, se había pagado el 28% del total de subsidios otorgados por el DS 49 en el año 2012, mientras que los otorgados en 2013 tienen una tasa de pago de 12%. Con todo, a la fecha hay 55.073 subsidios pendientes de pago, de los cuales 60% corresponden a postulaciones sin proyecto y en su mayoría se concentran en la región Metropolitana.

SUBSIDIOS DS 49 OTORGADOS Y PAGADOS POR AÑO AL 31 DE MARZO DE 2014

	Otorgados		Pagados 2012		Pagados 2013		Pagados 2014		Pagados/ Otorgados		Subsidios por pagar	
	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.	Con Proy.	Sin Proy.
2012	14.404	12.542	1.126	0	4.758		1.778		28%		19.284	
2013	17.328	18.343			2.568		1.727		12%		31.376	
2014	526	3.887					0		0%		4.413	
Total	32.258	34.772	1.126	0	6.228	1.098	2.693	812	31%	5%	22.211	32.862
Total	67.030		1.126		7.326		3.505		18%		55.073	

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS DS 49 POR PAGAR, SEGÚN REGIÓN AL 31 DE MARZO DE 2014

Región	Subsidios por pagar DS 49		
	Con Proy.	Sin Proy.	Total
Arica y Parinacota	3	577	580
Tarapacá	376	1.063	1.439
Antofagasta	20	689	709
Atacama	73	976	1.049
Coquimbo	825	1.657	2.482
Valparaíso	2.843	2.455	5.298
O'Higgins	1.257	2.343	3.600
Maule	1.953	945	2.898
Biobío	2.985	1.895	4.880
La Araucanía	2.210	1.893	4.103
Los Ríos	496	1.321	1.817
Los Lagos	381	2.437	2.818
Aisén	261	411	672
Magallanes	634	390	1.024
Metropolitana	7.894	13.810	21.704
Total	22.211	32.862	55.073

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

La baja aplicación de los subsidios sin proyecto habitacional asociado es un tema de preocupación para el MINVU, de hecho las propias autoridades declararon la existencia de 19.706 familias en una situación que denominaron como “crítica”: 13.226 que no tienen terreno ni Entidad Patrocinante (EP) y 6.480 que cuentan o con terreno o con EP pero sin constructora para empezar las obras. Además, a la fecha hay 21.590 familias adscritas con proyecto o en obra que están a la espera de asignaciones directas para ejecutar su subsidio o retomar obras paralizadas por falta de recursos.

ESTADO SUBSIDIOS DS 49 POR AÑO
CIFRAS AL 1 DE ABRIL

Región	No tienen terreno ni EP	Con terreno y/o EP	En etapa de proyecto	Adscritos o en obra	Viviendas terminadas	Total general
Arica y Parinacota	201	173		228		602
Tarapacá	478	59	859	548		1.944
Antofagasta	489	20	315	181	120	1.125
Atacama	286	33	756	65		1.140
Coquimbo	183	1.214	1.172	157		2.726
Valparaíso	1.193	140	4.095	1.424		6.852
O'Higgins	452	545	1.408	2.710		5.115
Maule	435	15	1.842	2.134		4.426
Biobío	1.147	292	2.857	2.530	240	7.066
La Araucanía	817	295	1.725	1.920		4.757
Los Ríos	324	611	766	183		1.884
Los Lagos	606	425	1.476	460	280	3.247
Aisén	24		550	237	116	927
Magallanes		140	723	453	20	1.336
Metropolitana	6.591	2.518	7.460	8.360	118	25.047
Total	13.226	6.480	26.004	21.590	894	68.194
Total	19.706					

Fuente: CChC en base a MINVU, abril 2014.

EJECUCIÓN HISTÓRICA DS 01: 2011 – 2014

Por su parte el DS 01 otorgó, desde su primer llamado en julio de 2011, casi 123 mil subsidios, de los cuales 46% corresponden al Título I, 40% al Título II y 14% al Título 0. A su vez, en el periodo se pagaron más de 47 mil cartones, de los que 51% pertenecen al Título I, 41% al Título II y 8% al Título 0. De esta manera, al mes de marzo se registró un avance entre subsidios pagados y otorgados de 39% en el agregado del DS 01, que se descompone en 43%, 39% y 21% para el Título I, II y 0, respectivamente.

Un análisis más detallado nos muestra que, al mes de marzo, los subsidios DS 01 otorgados en 2011 tienen una tasa de aplicación de 72% para el Título I y de 66% para el Título II, mientras que para los otorgados en 2012 estas cifras llegan a 44% y 45% para el Título I y II, respectivamente.

A su vez, resulta interesante señalar que la aplicación en viviendas usadas ha ido en aumento con el paso del tiempo: fue de 40% en 2011, incrementándose hasta 50% en 2012 y llegando hasta 68% en 2013. También es importante resaltar que se observan importantes diferencias regionales: por ejemplo, la aplicación en sitio propio es relevante en Los Lagos; la vivienda usada se utiliza intensivamente en Arica y Parinacota y Aysén; y la vivienda nueva en O'Higgins, Maule y Tarapacá.

Con estas cifras de ejecución, a la fecha quedarían por pagar 75.366 subsidios del DS 01, de los cuales el 42% corresponde a postulaciones al Título I y la gran mayoría (38%) se concentra en la región Metropolitana. No obstante, se debe considerar que el MINVU informó la existencia de 10.448 renunciaciones al DS 01, de las cuales un 54% corresponden a subsidios entregados en 2011 y 37% a entregas de 2012.

SUBSIDIOS OTORGADOS Y PAGADOS POR EL DS 01 DESDE SU COMIENZO AL 31 DE MARZO DE 2014

Región	Otorgados DS 01 2011-2014			Pagos DS 01 2011-2014			Pagados/Otorgados		
	Título 0	Título I	Título II	Título 0	Título I	Título II	Título 0	Título I	Título II
Arica y Parinacota	134	602	594	7	158	75	5%	26%	13%
Tarapacá	169	557	1.035	29	229	444	17%	41%	43%
Antofagasta	245	890	1.429	46	280	484	19%	31%	34%
Atacama	238	855	824	49	294	167	21%	34%	20%
Coquimbo	1.150	3.503	2.456	302	1.485	1.102	26%	42%	45%
Valparaíso	2.183	5.486	3.756	442	2.109	1.308	20%	38%	35%
O'Higgins	996	3.421	2.523	182	1.168	979	18%	34%	39%
Maule	1.241	4.290	3.685	286	1.423	1.280	23%	33%	35%
Biobío	1.766	5.401	5.119	438	2.455	2.105	25%	45%	41%
La Araucanía	1.639	3.815	2.005	365	1.805	1.031	22%	47%	51%
Los Ríos	406	1.395	905	142	595	443	35%	43%	49%
Los Lagos	1.312	4.376	2.106	226	2.139	1.007	17%	49%	48%
Aysén	173	534	282	84	291	89	49%	54%	32%
Magallanes	83	583	768	25	289	355	30%	50%	46%
Metropolitana	5.880	20.077	21.785	1.054	9.457	8.583	18%	47%	39%
Total	17.615	55.785	49.272	3.677	24.177	19.452	21%	43%	39%
Total	122.672			47.306			39%		

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS OTORGADOS POR AÑO Y CANTIDAD DE ELLOS PAGADOS LOS AÑOS SIGUIENTES
AL 31 DE MARZO DE 2014

	Otorgados			Pagados 2011		Pagados 2012		Pagados 2013			Pagados 2014			Pagados/Otorgados		
	Tít.0	Tít. I	Tít. II	Tít. I	Tít. II	Tít. I	Tít. II	Tít.0	Tít. I	Tít. II	Tít.0	Tít. I	Tít. II	Tít.0	Tít. I	Tít. II
2011	-	17.556	15.445	123	92	6.794	5.388	-	4.956	4.024	-	851	664	-	72%	66%
2012	-	22.970	17.931	-	-	1.162	479	978	7.256	6.018	267	1.788	1.573	-	44%	45%
2013	17.614	15.188	15.896	-	-	-	-	930	360	350	1.502	887	864	14%	8%	8%
2014	1	71	0								0	0	0	0%	0%	0%
2011-2014	17.615	55.785	49.272	123	92	7.956	5.867	1.908	12.572	10.392	1.769	3.526	3.101	21%	43%	39%
2011-2014	122.672			47.306									39%			

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

PAGO DE SUBSIDIOS DS 01 POR AÑO, REGIÓN Y TIPO DE VIVIENDA
2011-2013

Región	2011			2012			2013		
	Nueva	Usada	Sitio Propio	Nueva	Usada	Sitio Propio	Nueva	Usada	Sitio Propio
Arica y Parinacota	17%	82%	1%	11%	89%	0%	0%	100%	0%
Tarapacá	67%	33%	0%	66%	33%	0%	0%	100%	0%
Antofagasta	49%	51%	0%	36%	64%	0%	26%	74%	0%
Atacama	34%	62%	3%	15%	82%	3%	0%	77%	23%
Coquimbo	63%	34%	2%	41%	55%	4%	27%	66%	6%
Valparaíso	52%	42%	6%	57%	42%	2%	16%	83%	1%
O'Higgins	70%	17%	14%	65%	24%	11%	39%	55%	6%
Maule	80%	14%	6%	66%	25%	10%	38%	54%	8%
Bío-Bío	63%	32%	5%	46%	48%	6%	20%	71%	10%
La Araucanía	49%	45%	6%	39%	54%	7%	31%	62%	8%
Los Ríos	50%	46%	5%	42%	46%	12%	28%	67%	5%
Los Lagos	46%	28%	26%	41%	34%	25%	29%	49%	22%
Aisén	6%	76%	19%	1%	86%	13%	2%	90%	8%
Magallanes	33%	58%	10%	24%	64%	12%	10%	85%	4%
Metropolitana	53%	47%	0%	42%	58%	0%	26%	72%	1%
Total	55%	40%	5%	45%	50%	5%	25%	68%	6%

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

SUBSIDIOS DS 01 POR PAGAR
 AL 31 DE MARZO DE 2014

Región	Subsidios por pagar DS 01 2011-2014			
	Título 0	Título I	Título II	Total
Arica y Parinacota	127	444	519	1.090
Tarapacá	140	328	591	1.059
Antofagasta	199	610	945	1.754
Atacama	189	561	657	1.407
Coquimbo	848	2.018	1.354	4.220
Valparaíso	1.741	3.377	2.448	7.566
O'Higgins	814	2.253	1.544	4.611
Maule	955	2.867	2.405	6.227
Bío-Bío	1.328	2.946	3.014	7.288
La Araucanía	1.274	2.010	974	4.258
Los Ríos	264	800	462	1.526
Los Lagos	1.086	2.237	1.099	4.422
Aisén	89	243	193	525
Magallanes	58	294	413	765
Metropolitana	4.826	10.620	13.202	28.648
Total	13.938	31.608	29.820	75.366

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DEL PROGRAMA REGULAR
 A MARZO DE 2014

Por último, se aprecia que el gasto total en pago de subsidios a marzo ascendió hasta \$ 183.310 millones, con lo cual el avance gasto/presupuesto ascendió hasta 29% durante el primer trimestre.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA
 AL 31 DE MARZO DE 2014

	Ppto. Vigente (mm \$)	Gasto acumulado (mm \$)	% Avance c/r a ppto. Vigente
Subsidios para Vivienda	514.959	149.772	29%
FSV I, II y III	30.176	22.454	74%
Leasing	1.177	496	42%
Rural	0	59	-
DS 40	616	127	21%
DS 01	215.270	72.923	34%
DS 49	267.721	53.713	20%
Subs. para Patrimonio	110.479	33.529	30%
PPPF	110.045	33.424	30%
Térmicos	434	105	24%
Total Programa Regular	625.438	183.301	29%

Fuente: CChC en base a DPH del MINVU.

Recuadro 1:

Programa de Subsidio de Arriendo de Viviendas
Minvu: Análisis y Comentarios^a

Durante el año 2013 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) anunció la implementación de un nuevo programa de apoyo al arriendo de viviendas. Su creación se sustenta en el diagnóstico de las autoridades respecto de que en Chile el mercado de arriendos está mucho menos desarrollado que en otros países OCDE y que, adicionalmente, cuenta con altas tasas de informalidad en los primeros quintiles de ingreso. Según el MINVU, la justificación del programa se basa en el hecho de que en muchas ocasiones los beneficiarios de subsidios DS 49 son familias jóvenes, que no necesariamente tienen todas las herramientas para decidir qué vivienda comprar. Así, el nuevo programa está enfocado en familias jóvenes vulnerables y emergentes, con jefes de hogar de hasta 30 años y con ingresos entre 8 UF y 25 UF mensuales. El beneficio consiste en una ayuda por cinco años, de 3 UF durante los primeros tres y de 2,5 UF durante los dos años restantes, a aplicar en viviendas disponibles en el mercado con un valor de arriendo máximo que se fijará en cada uno de los llamados a postulación que se realicen (en el caso del primer llamado -febrero 2014-, este monto se estableció en 8,6 UF, aproximadamente \$200 mil). La forma de postulación sigue la lógica del DS 01, de forma directa e individual, sin la exigencia de codeudor solidario con el objetivo de disminuir las trabas al momento de postular.

Esta medida parece ir en la línea correcta dada la escasa movilidad habitacional^b y segregación residencial existente en nuestro país, por lo cual uno de los actuales desafíos de nuestra política habitacional es generar mecanismos más flexibles que permitan solucionar el problema de carencia de vivienda de las familias vulnerables sin dejarlas al margen del desarrollo de las ciudades. De hecho, el fomentar el mercado de arriendos fue una recomendación de la OCDE en sus documentos "Economic Surveys: Chile" (2012) y "National Urban Policy Reviews: The Case of Chile" (2013). Entre las ventajas

de aplicar este mecanismo en comparación con los subsidios para la compra de viviendas se encuentran las siguientes:

(1) Es una política que, al menos en el corto plazo, es menos costosa para el Estado en comparación con la entrega de subsidios para la compra de viviendas siempre y cuando se cumpla con el propósito de transitoriedad de la misma^c. Por ejemplo, durante el primer año de operación un subsidio para arriendo tendría un costo de 36 UF (o de 168 UF durante los 5 años de duración del beneficio), versus las 660 UF anuales promedio que se desembolsan por pago de cada subsidio para compra de viviendas vía DS 49.^d

(2) Evita el abandono de viviendas compradas vía subsidio habitacional, al sobre estimar las reales necesidades de la población, al mismo tiempo que puede permitir dar uso a viviendas que no son habitadas, en la medida que se recuperen e integren a la oferta de viviendas disponibles para arriendo.

(3) Tal como sostienen la OCDE y el BID, estos subsidios son menos perjudiciales para la movilidad habitacional al no "amarrrar" a una familia a vivir en una determinada vivienda y barrio toda su vida. A su vez, esto puede ser útil para disminuir la segregación residencial (que se traduce en altos costos de transporte, educación, recreación, entre otros) y para aminorar la generación de polos de pobreza y delincuencia como consecuencia de lo anterior, en la medida que efectivamente existan viviendas en arriendo para este segmento bien localizadas.

Sin embargo, dada la realidad institucional y social de nuestro país aún quedan aspectos importantes que deben ser analizados y perfeccionados para un adecuado funcionamiento del programa. Entre ellos destacan los siguientes:

(1) Los modelos de países desarrollados, en los cuales se basa la propuesta chilena, operan de una forma muy diferente a la planteada por el programa de arriendo de viviendas del MINVU. Por ejemplo:

a) En el Reino Unido la competencia municipal de producir viviendas sociales se transfirió a las asociaciones o coopera-

a Para mayores detalles, ver Minuta CEC N°22 "Programa de subsidio de arriendo de viviendas MINVU: Análisis y comentarios", febrero 2014.

b Chile ostenta el segundo puesto de menor movilidad residencial entre los países miembros de la OCDE, con menos de 4% de hogares que se han cambiado de residencia en los últimos dos años (OCDE, 2012).

c Se debe considerar que el objetivo del programa de arriendo es que sea un paso previo a comprar una vivienda, es decir, está de todas maneras enfocado hacia la propiedad, pero una vez que las familias estén lo suficientemente preparadas para tomar la decisión. Por lo tanto, la instauración de este programa en teoría no debiese traducirse en una merma importante de los recursos destinados a los programas para la compra de viviendas.

d En base a estadísticas MINVU para 2013 (http://observatorios.minvu.cl/_site/).

tivas de vivienda (“Housing Associations”), entidades privadas sin fines de lucro que son dueñas de las viviendas y que están encargadas de manejarlas y darlas en arriendo a hogares de bajos ingresos, recibiendo a cambio capital subvencionado por parte del Gobierno para su funcionamiento^e. Este tipo de sistema opera de manera relativamente similar en otros países de Europa^f como por ejemplo Alemania, donde se otorga un subsidio a inversionistas o sociedades inmobiliarias las cuales construyen y administran las viviendas con el compromiso de arrendarlas a hogares de menores recursos^g, y también en Estados Unidos, donde funcionan las Agencias de Vivienda Pública (“Public Housing Authorities”), que se definen como entidades legales, con o sin fines de lucro, autorizadas por los Estados para desarrollar y administrar la oferta de viviendas públicas en arriendo a nivel local.

Sin duda, esta forma de administración es muy diferente al caso chileno, en el cual serán personas naturales las propietarias-arrendadoras de las viviendas sujetas a subsidios de arriendo. Si bien lo anterior es positivo ya que permite dar uso al parque habitacional existente, puede traer consigo algunos inconvenientes, ya que quizás algunos dueños de viviendas se muestren reticentes a participar del programa por la desconfianza que genera un sistema completamente nuevo, en el que los arrendatarios serán familias de bajos ingresos sin aval en caso de no pago. Por lo tanto, no debiese extrañar que, al menos en un comienzo, muchos propietarios-arrendadores prefieran no arriesgarse a asumir el costo de tener arrendatarios morosos o de tener que realizar inversiones para hacer frente al deterioro físico que conlleva esta transacción.

b) En el Reino Unido son las asociaciones de vivienda las encargadas de fijar el monto de los arriendos sobre la base del costo de construcción, mientras que los arrendatarios reciben una ayuda económica directa en función de su nivel de ingresos al igual que en la mayoría de los países OCDE. A su vez, en Alemania el valor máximo de arriendo se define en conjunto con el Estado, mientras que el monto del subsidio que reciben los inversionistas también está ligado al costo de construcción: a mayor costo, mayor subsidio.

Es decir, el valor del arriendo no se define con una lógica de mercado, si no que se calcula considerando los costos de producción real del alojamiento social a un precio inferior al de mercado, para que la vivienda esté al alcance de los hogares más pobres. Adicionalmente, destaca que en el Reino Unido los subsidios que reciben las familias no son planos, sino que se calculan en función del nivel de ingresos del hogar. Esto puede ser positivo desde el punto de vista de otorgarle a cada hogar un beneficio que esté acorde a sus necesidades; sin embargo, puede ser negativo si desincentiva el ingreso al mercado laboral (esto es, si el monto del subsidio se reduce significativamente a medida que aumenta el ingreso del hogar).

c) Además, en el Reino Unido cada arrendatario tiene derecho a comprar la vivienda en la que vive (“right to buy”) a un precio definido por el Gobierno en función del periodo de ocupación de ésta.

Esto es interesante ya que permite que las personas ahorren durante el periodo de arriendo y finalmente compren la misma vivienda en la que viven, disminuyendo los costos de transacción de cambiarse a otra vivienda (tiempo y dinero). De todas maneras, en el caso chileno los subsidios DS 01 también se podrán aplicar en la vivienda sujeta a arriendo, aunque dadas las características del sistema (el propietario-arrendador es un particular) es más difícil que se den las condiciones para que ello suceda.

(2) En el primer llamado del programa (febrero 2014) se fijó en aproximadamente \$ 200 mil mensuales el valor máximo de los arriendos para aplicar el subsidio.

Si bien se entiende que esto tiene como propósito evitar que los propietarios capturen parte de la subvención a través de aumentos artificiales del valor de los arriendos, se debe considerar que como se establece un monto de subsidio y de copago plano probablemente el fijar un monto máximo para el valor del arriendo conlleva más desventajas que beneficios.

e Cabe señalar que en el Reino Unido la política habitacional social se materializa en su totalidad vía subsidios para arrendar viviendas, a diferencia de lo que ocurre en Chile, donde se combinan subsidios de arriendo para cierto grupo de beneficiarios y programas para compra de vivienda para los demás segmentos.

f Variando la forma de financiamiento, desde recursos municipales, privados y combinación de ambos.

g Simian (2004). Página 9. Se explica que entre el inversionista y el Estado se cierra un contrato que estipula el costo de la vivienda, el valor del subsidio y el máximo arriendo que es posible exigir.

Por ejemplo:

a) Puede incentivar a que todos los dueños establezcan ese valor máximo como el precio de arriendo de sus viviendas, sin que necesariamente ese sea el precio de mercado: es decir, que se inflen los precios de arriendo en el segmento de viviendas sujetas a subsidios, distorsionando el mercado.

b) Al generar una nueva demanda (arrendatarios con subsidio) puede que se produzca una escasez de oferta de viviendas en el segmento, ya que dado que el valor de arriendo está fijo, el mercado no podrá ajustarse vía precio. Es decir, puede suceder que no se cumpla con el objetivo de aumentar el consumo de vivienda de los hogares de bajos ingresos, ya que la oferta estaría fija en el corto plazo.

c) Por otra parte, si consideramos que los precios de arriendo varían de manera sustantiva entre las diferentes regiones del país, de querer fijar un valor de arriendo máximo probablemente un mecanismo más adecuado es sensibilizar de acuerdo a la realidad de cada zona.

d) En áreas particularmente caras como la región Metropolitana, el establecer un valor máximo de subsidio puede provocar que los beneficiarios no encuentren una vivienda relativamente bien localizada que se ajuste a sus necesidades, lo que iría en desmedro de incentivar la integración residencial.

(3) El subsidio planteado es directo a la demanda.

Este subsidio está claramente enfocado en la demanda, lo cual es positivo ya que le entrega a las familias una mayor posibilidad de elección. Sin embargo, también se debe tener en cuenta cómo opera la oferta bajo este mecanismo, siendo probable la necesidad de establecer incentivos que permitan un adecuado funcionamiento del programa. Dado lo anterior, sería deseable mantener un esquema mixto, que integre subsidios directos a la demanda con incentivos a la oferta.

Con todo, es posible concluir que, si bien el planteamiento del programa se encuentra en la línea correcta, al intentar incentivar la movilidad residencial y disminuir la creación de barrios vulnerables de vivienda social, quedan aún aspectos importantes que deben ser analizados y perfeccionados para un adecuado funcionamiento del programa.

Claudia Chamorro Donoso, Economista

Gerencia de Estudios CChC

3. INFRAESTRUCTURA

3.1 INFRAESTRUCTURA PRIVADA

Sistema de Evaluación Ambiental

El Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) permite dar seguimiento a los proyectos de inversión de las empresas a nivel de diseño, por lo que su estudio resulta de utilidad para el análisis de las intenciones de inversión en el país.

Durante los primeros tres meses del año ingresaron al sistema 69 iniciativas, con una inversión asociada de US\$ 2.131 millones. Por sector productivo destacaron energía y minería. En el primer caso los proyectos sometidos a evaluación sumaron un monto de US\$ 1.790 millones (84,0% del total ingresado); en tanto, el ingreso de iniciativas de inversión correspondientes al sector minería alcanzó un total de US\$ 177 millones (8,3% del total).

Paralelamente, el sector que contó con el mayor número de proyectos ingresados fue minería con 25 iniciativas, significantes del 36,2% del total de proyectos ingresados, le siguieron energía y saneamiento ambiental, ambos con 12 proyectos representativos de 17,4% del total.

Dentro de los proyectos ingresados durante el periodo de análisis destacan las iniciativas energéticas. En primer lugar, se encuentra el proyecto *Plan de Expansión Línea de Tensión Cardones-Polpaico* (que abarca las regiones de Atacama, Coquimbo, Valparaíso y Metropolitana) y que contempla una inversión esperada de US\$ 1.000 millones (55,9% del total del sector y 46,9% del total). Le siguen los proyectos eólicos *Parque Eólico Mesamávida* y *Parque Eólico Mulchén* (ambos ubicados en la región de Biobío), con una inversión asociada de US\$ 255 millones y US\$ 175 millones, respectivamente. Considerando lo anterior, es importante señalar que 67,1% del total ingresado está concentrado en estos tres proyectos.

INVERSIÓN INGRESADA EN EL SISTEMA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ENERO-MARZO 2014

Sector	Inversión Ingresada (millones US\$)	Ingresados Unidades
Agropecuario	6	3
Energía	1.790	12
Equipamiento	-	0
Infraestructura de Transporte	1	1
Infraestructura Hidráulica	33	1
Infraestructura Portuaria	-	0
Instalaciones fabriles	64	7
Minería	177	25
Otros	19	8
Pesca y Acuicultura	-	0
Saneamiento Ambiental	42	12
Forestal	-	0
Total	2.131	69

Fuente: CChC en base a datos SEIA.

Nota: sectores con valores iguales a "-" no registran inversión ingresada para el periodo.

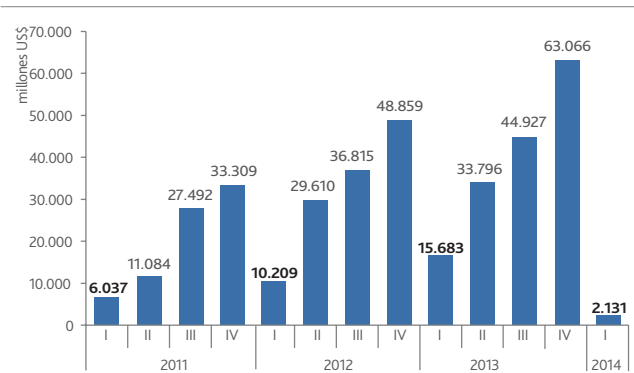
En comparación a lo observado en igual trimestre de años anteriores, el monto de los proyectos ingresados al sistema en el periodo enero-marzo experimentó una caída relevante. Así, los proyectos ingresados durante los primeros tres meses de 2014 anotaron una caída de 86,4% y 79,1% con respecto a 2013 y 2012, respectivamente. Una de las razones que se esgrimen para explicar esta abrupta caída es la maduración del ciclo de inversión en el sector minero. De hecho, durante el periodo de análisis la participación del sector en el total ingresado alcanza a 8,3%, lo cual se compara desfavorablemente con el promedio de los últimos tres años, de 36,3%. Otro factor que pudiese explicar esta caída dice relación con los cambios normativos introducidos en diciembre del año pasado al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, los cuales en general aumentan las exigencias ambientales a los proyectos sometidos a evaluación. Lo anterior, podría haber inducido a las empresas a adelantar la presentación de los proyectos, evitando así las nuevas exigencias.

Con respecto a los proyectos aprobados en el período de análisis, estos alcanzaron un total de 139 iniciativas con un monto de inversión asociado de US\$ 6.412 millones. A nivel de sectores productivos destacó energía, el cual anotó una inversión aprobada de US\$ 4.476 millones, lo que representa el 69,8% del monto total aprobado durante el periodo de análisis. Del total aprobado en el sector, US\$ 4.323 millones corresponden a proyectos de generación eléctrica con una potencia asociada de 1.916 MW (cifra equivalente al 10,8% del total instalado en el país a diciembre de 2013), el resto corresponde a líneas de transmisión eléctrica de alto voltaje (US\$ 153 millones). Es importante mencionar que de los proyectos de generación aprobados, US\$ 3.923 millones corresponden a iniciativas de energías renovables no convencionales asociados a una potencia de 1.706 MW.

En segundo lugar, el sector infraestructura en transporte concentró 12,5% de la inversión, totalizando US\$ 800 millones. De esta manera, ambos sectores concentraron 82,2% de la inversión aprobada en el período.

En términos de número de proyectos aprobados, destacó el sector saneamiento ambiental con 40 iniciativas (28,8% del total), le siguieron minería (27,3% del total) y energía (20,1% del total).

EVOLUCIÓN INVERSIÓN INGRESADA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$



Fuente: CChC en base a datos SEIA.

INVERSIÓN APROBADA EN EL SISTEMA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
ENERO-MARZO 2014

Sector	Inversión Aprobada (millones US\$)	Aprobados Unidades
Agropecuario	35	4
Energía	4.476	28
Equipamiento	0,4	2
Infraestructura de Transporte	800	2
Infraestructura Hidráulica	88	4
Infraestructura Portuaria	-	0
Instalaciones fabriles	343	7
Minería	276	38
Otros	271	14
Pesca y Acuicultura	-	0
Saneamiento Ambiental	122	40
Forestal	-	0
Total	6.412	139

Fuente: CChC en base a datos SEIA.

Nota: sectores con valores iguales a "-" no registran inversión ingresada para el período.

Entre las iniciativas aprobadas en el periodo destacan los proyectos de energía solar *Proyecto Solar Conejo* (región de Antofagasta) y *Planta Solar Fotovoltaica Pampa Camarones* (región de Arica y Parinacota), las que contemplan una inversión estimada de US\$ 819 millones y US\$ 620 millones respectivamente.

En cuanto a su dinámica, la inversión aprobada experimentó una caída en el acumulado enero-marzo de 32,8% en relación a lo registrado a igual periodo de 2013; no obstante se ubica por sobre lo alcanzado en 2012 (93,2%).

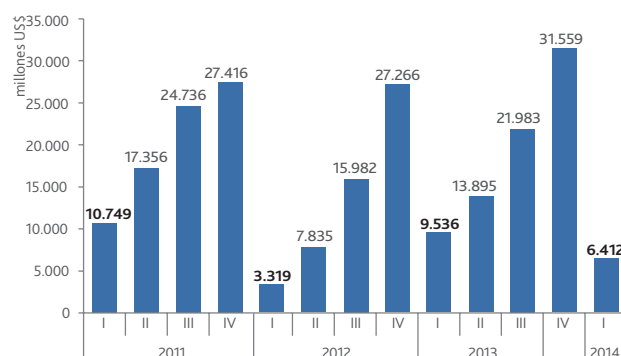
Respecto a la distribución regional de las iniciativas ingresadas y aprobadas al primer trimestre del año, se identifica que las regiones que contabilizaron mayor número de proyectos ingresados en el período fueron Magallanes – con 17 iniciativas – y Metropolitana – con 13 iniciativas. Les siguen las regiones de Antofagasta y Biobío, ambas con 6 iniciativas. Mientras que, las regiones que contabilizaron la mayor inversión ingresada fueron Biobío (US\$ 533 millones), Antofagasta (US\$ 215 millones) y Valparaíso (US\$ 103 millones). Éstas últimas concentraron 39,9% del monto total ingresado.

En tanto, el número de iniciativas aprobadas estuvo liderado por las regiones Atacama (21), Los Lagos y Magallanes (ambas con 17). Por otro lado, en términos de montos inversión aprobada las regiones de Atacama y Antofagasta concentraron 57,7% del total aprobado, registrando inversiones de US\$ 2.369 millones y US\$ 1.330 millones, respectivamente. Es importante señalar que para el caso de la región de Atacama destacan los proyectos energéticos, tanto en número como en monto de inversión. De esta manera, 47,6% de los proyectos aprobados y 84,5% del monto de inversión asociados a esta región corresponden a este sector.

Por último, considerando sólo los proyectos aprobados durante los primeros tres meses de 2014, se tiene que el tiempo medio de aprobación de un proyecto fue de 10,7 meses; ubicándose por sobre los niveles presentados en 2013 (9,8 meses) y 2012 (8,8 meses).

Cabe señalar que esta medida de duración posee un comportamiento disímil entre sectores. En particular, durante el primer trimestre del año, los sectores más activos en el sistema fueron: equipamiento (8 meses) e infraestructura hidráulica

EVOLUCIÓN INVERSIÓN APROBADA ACUMULADA AL TRIMESTRE MILLONES US\$



Fuente: CChC en base a datos SEIA.

INVERSIÓN INGRESADA Y APROBADA EN EL SISTEMA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL POR REGIÓN ENERO-MARZO 2014

Región	Inversión Ingresada (millones US\$)	Ingresados Unidades	Inversión Aprobada (millones US\$)	Aprobados Unidades
Arica y Parinacota	0,1	1	622	2
Tarapacá	-	0	246	3
Antofagasta	215	6	1.330	11
Atacama	0,4	2	2.369	21
Coquimbo	66	4	208	8
Valparaíso	103	4	11	6
B. O'Higgins	0,1	1	45	8
Maule	37	5	9	2
Biobío	533	6	172	8
Araucanía	2	2	0,1	1
Los Ríos	1	2	2	3
Los Lagos	2	2	521	17
Aysén	2	1	1	15
Magallanes	32	17	56	17
Metropolitana	46	13	820	15
Interregional	1.092	3	1	2
Total	2.131	69	6.412	139

Fuente: CChC en base a datos SEIA.

Nota: sectores con valores iguales a "-" no registran inversión ingresada para el período.

Los proyectos ingresados durante los primeros tres meses de 2014 anotaron una caída de 86,4% y 79,1% con respecto a 2013 y 2012, respectivamente.

(8,8 meses). Por el contrario, los sectores que presentaron mayor tiempo medio de aprobación fueron: agropecuario (15,5 meses), minería (12 meses) e infraestructura de transporte (11,5 meses).

Construcción de infraestructura

La actividad en construcción de obras de infraestructura ha moderado su velocidad de expansión en los últimos meses, con una marcada desaceleración en el primer trimestre de 2014. Este comportamiento, en parte, fue anticipado por el menor crecimiento del índice de ingeniería de consulta (IC) –el cual ha experimentado una contracción de 30,7% en los últimos 24 meses. En el margen esta situación no mejora, ya que la tasa de variación trimestral es de -0,4%.

Asimismo, la importación de bienes de capital asociados al sector construcción (Camiones y vehículos de carga y equipos para minería y construcción) disminuye con algunos rezagos respecto del índice de IC.

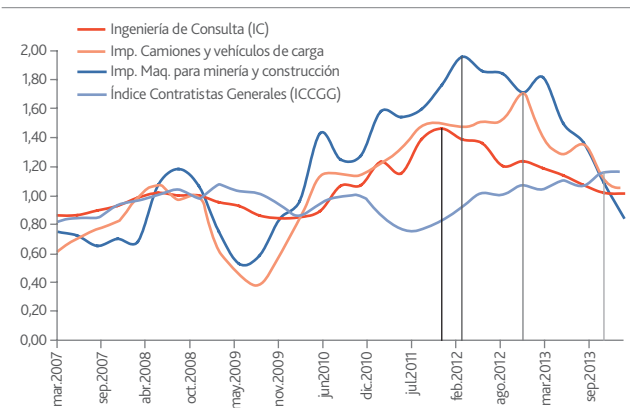
Por otra parte, el índice de contratistas generales (ICCGG) es otro indicador de la actividad asociada a la construcción de obras de infraestructura. En el margen, el índice de CCGG comienza a dar muestras de una desaceleración, con una

TIEMPO DE APROBACIÓN PROMEDIO POR SECTOR ACUMULADO ENERO-MARZO 2014 (MESES)

Sector	2012	2013	2014
Agropecuario	11,7	-	15,5
Energía	8,2	8,1	10,4
Equipamiento	6,8	10,2	8,0
Infraestructura de Transporte	8,5	14,0	11,5
Infraestructura Hidráulica	13,9	6,0	8,8
Infraestructura Portuaria	9,0	14,8	-
Instalaciones fabriles	12,9	10,9	11,4
Minería	6,7	8,4	12,0
Otros	10,2	9,6	10,4
Pesca y Acuicultura	9,3	8,5	-
Saneamiento Ambiental	7,9	9,8	10,3
Forestal	13,0	7,0	-
Total	8,8	9,8	10,7

Fuente: CChC en base a datos SEIA. Nota: sectores con valores iguales a "-" no registran inversión aprobada para el período.

INDICADORES ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURA TRIMESTRAL, BASE 2008=1,0



Fuente: CChC con información propia, de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC, cuentas nacionales del Banco Central. Nota: Para determinar el punto de inflexión que determinan los cambios de ciclos –contractivos y expansivos-. Se utilizó un algoritmo desarrollado por Harding y Pagan (2002), para tales efectos.

variación de -0,2% respecto del trimestre anterior. Así, la contracción que presenta en el margen este indicador podría ser el comienzo de una desaceleración más acentuada, como lo ha venido anticipando el menor crecimiento del IC y los indicadores de importación de bienes de capital relacionados con la actividad de la construcción.

Actividad Contratistas Generales

Como mencionó, la actividad en obras asociadas a infraestructura presenta indicios de una desaceleración más acentuada en la actividad. En efecto, el sub indicador –que compone el índice general- que mide la actividad de movimientos de tierras (MT), fue el primero en alinearse con la ralentización general de la economía. Así el subindicador de MT ha disminuido 33% en un año.

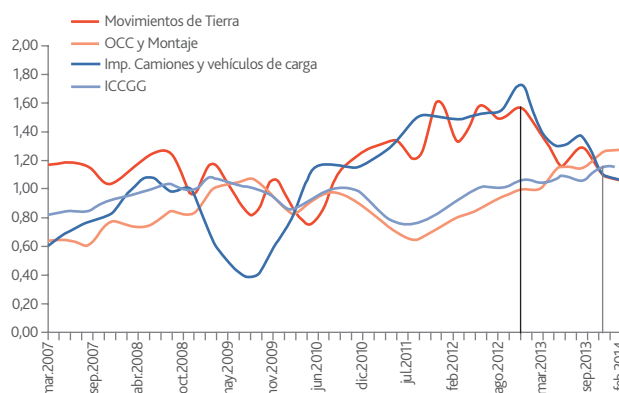
Por otro lado, nuestras expectativas apuntan a que el ICCGG continuará desacelerándose en los próximos meses, en línea con las expectativas de menor inversión productiva privada (basado en nuestro análisis del catastro de la CBC) y la menor inversión esperada en obras públicas (según lo estipulado en la ley de presupuestos).

Ingeniería de proyectos

El índice general de actividad de ingeniería de consulta continúa con caídas en el margen, acumulando con ello una contracción de 30,7% en dos años. El punto de inflexión de este indicador, en parte, anticipa la dinámica del resto de indicadores de actividad en obras de construcción de infraestructuras que se han descrito en el presente capítulo.

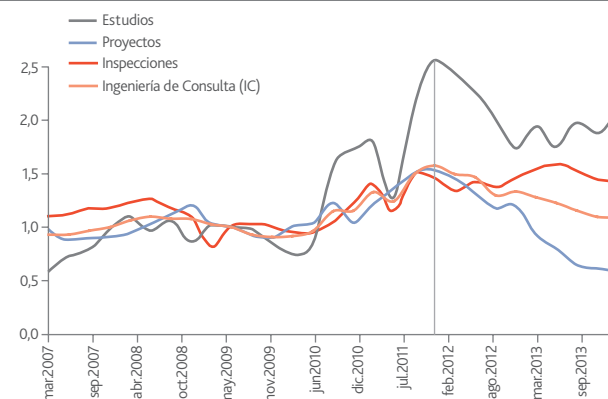
Por otra parte, la medición de la actividad de servicios de ingeniería de consulta a nivel sectorial, en particular Minería (-12,3%), Infraestructura en general (-17,2%) y Energía (-35,4%) destacan por registrar las mayores caídas anuales en su demanda por servicios de ingeniería a marzo. Ello es particularmente significativo si se considera que dichos sectores explican casi el 90% de la contracción del indicador total. Esta situación, es coincidente con la recandelarización y postergación de proyectos de infraestructura que se encuentran en la etapa de ingeniería en detalle.

ACTIVIDAD CONTRATISTAS GENERALES TRIMESTRAL, BASE 2008=1,0



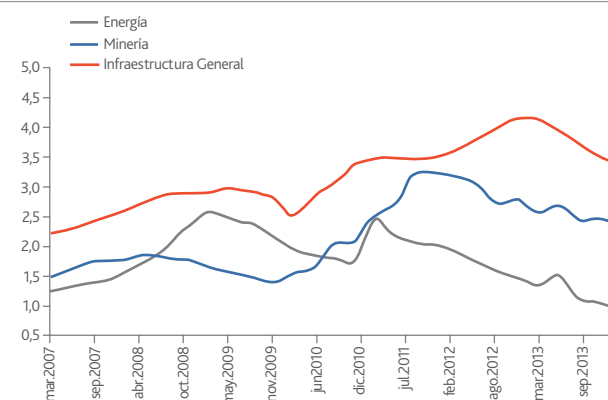
Fuente: CChC y cuentas nacionales del Banco Central del Chile.

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA TRIMESTRAL, BASE 2008=1,0



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

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA, POR SECTOR ECONÓMICO TRIMESTRAL, BASE 2008=1,0



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

3.2 INVERSIÓN ESPERADA EN INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA

Inversión esperada y calendarizada¹⁵

De acuerdo a la información recopilada al mes de marzo en el catastro de la Corporación de Bienes de Capital (CBC), se espera una inversión para el quinquenio 2014-2018 de US\$ 84.710 millones, cifra 11,1% inferior a la reportada en diciembre último para el quinquenio 2013-2017.

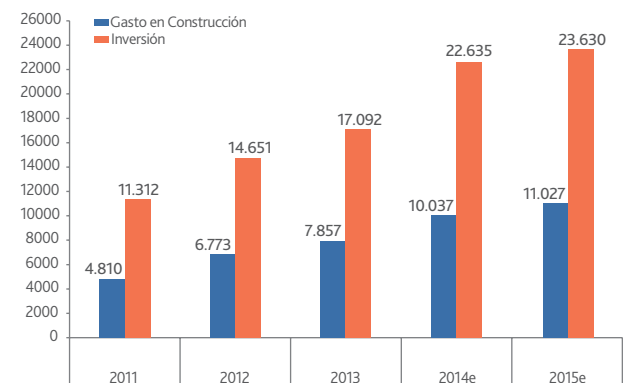
Dicho ajuste responde al término¹⁶ de 178 proyectos en 2013 con una inversión asociada de US\$ 14.378 millones —de la cual 45,7% corresponde al sector Minería, 12,4% al sector Energía y 12,3% a Otros. A este efecto se suma el retiro del catastro de 25 iniciativas por parte de las empresas encuestadas, con una inversión asociada de US\$ 2.673 millones. Ello se atribuye a dificultades en la tramitación y aprobación de la evaluación de impacto ambiental que en su mayoría corresponden a los sectores Energía (77,7%) y Minería (11,9%).

Por otra parte, si bien en marzo ingresaron 44 iniciativas al catastro con una inversión total de US\$ 4.381 millones, no fue suficiente para contrarrestar el efecto del término del ciclo de inversión de proyectos mineros y energéticos emblemáticos.

En efecto, siete de los nuevos proyectos corresponden a Minería por una inversión total de tan sólo US\$ 184 millones, cifra muy inferior a la ingresada en el tercer y cuarto trimestre del año 2013 por US\$ 5.318 (8 proyectos) y US\$ 604 millones (9 proyectos), respectivamente. Además, cabe destacar que la materialización de los proyectos ingresados asociados a Minería poseen un sesgo a la baja, ya que sus permisos ambientales se encuentran en etapa de evaluación, lo que podría mermar aún más el aporte del sector al gasto en construcción estimado para 2014.

Por su parte, el sector Energía aporta con 18 nuevas iniciativas por un monto total de US\$ 3.690 millones, revirtiendo la escasa renovación de su cartera de proyectos que enfrentó a comienzos del año anterior. No obstante, se debe tener presente que este sector productivo posee la mayor tasa de sub-ejecución

DISTRIBUCIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN Y GASTO EN CONSTRUCCIÓN
MILLONES DE DÓLARES



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

PROYECTOS TERMINADOS EN 2013

Sector	Inversión total Millones de US\$	Nº de proyectos
Energía	1.783	41
Forestal	95	1
Industrial	1.205	29
Inmobiliario no habitacional	1.428	29
Minería	6.568	36
Infraestructura prod. pública [*]	1.302	34
Puertos	232	5
Otros	1.760	3
Total	14.373	178

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

¹⁵ La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

¹⁶ Según lo informado por la CBC en el catastro de marzo 2014, todos estos proyectos terminaron durante el año 2013 según cronograma.

PROYECTOS ELIMINADOS EN PRIMER TRIMESTRE 2014

	Inversión total Millones de US\$	Nº de proyectos
Energía	2.077	14
Forestal	0	0
Industrial	92	3
Inmobiliario no habitacional	66	2
Minería	318	5
Infraestructura prod. pública (*)	120	1
Puertos	0	0
Otros	0	0
Total General	2.673	25

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

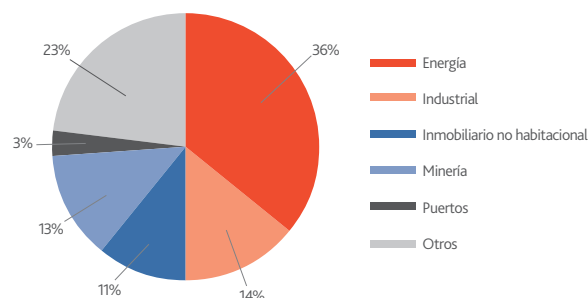
entre los proyectos que componen la cartera de inversión. En efecto, a partir del año 2010 se ha ejecutado sólo el 50% del gasto anual estimado, el cual obedece, entre otros factores, a la judicialización de proyectos emblemáticos. Así se generó un ambiente de elevada incertidumbre que en algunos casos significó el retiro o la recalendarización de algunas iniciativas de inversión y, en otros, la postergación de proyectos –particularmente de Energías Renovables no Convencionales (ERNC)- que si bien fueron informados en catastros anteriores su ejecución no se concretó al no contar con clientes finales que otorgaran viabilidad económica a estas iniciativas.

Con todo, la cartera de proyectos de inversión del país continúa en el largo plazo concentrada en los sectores Minería y Energía, los que representan el 87% de la inversión esperada para el quinquenio 2014-2018.

En tanto, para el presente año se estima un gasto en construcción de US\$ 10.037 millones, cifra que se ajustó a la baja en 9,1% con respecto a lo esperado en diciembre último. Cabe resaltar que 81,5% de lo estimado se encuentra en construcción (US\$ 8.175 millones), mientras que el 18,5% restante se encuentra por ejecutar (US\$ 1.861 millones) -registro similar a lo consignado en el primer trimestre 2013 (17,4%). En particular, 68,2% de las iniciativas por ejecutar (US\$ 1.270 millones), se encuentran con aprobación ambiental; mientras que 26,9% restante se encuentra en calificación ambiental. Para los proyectos restantes, no fue posible verificar el estatus de su calificación ambiental.

NUEVOS PROYECTOS IV TRIM. 2013

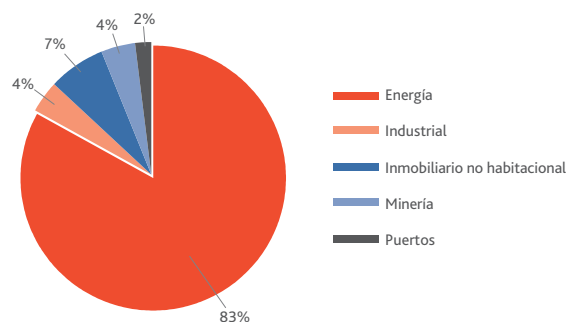
Nº 82, INV. TOTAL: US\$ 5.300
INV. QUINQUENIO: US\$ 4.741



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

NUEVOS PROYECTOS I TRIM. 2014

Nº 44, INV. TOTAL: US\$ 4.381
INV. QUINQUENIO: US\$ 3.501



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

De este modo estimamos que el gasto en construcción que registra el catastro de la CBC presenta un importante sesgo a la baja. En los últimos 4 años la tasa de materialización de dicho gasto, según la calendarización informada, es en promedio 84%. Por lo que, si consideramos esta tasa y suponemos que no ingresan nuevos proyectos con inicio de obras durante el presente año, entonces el gasto con potencial de ser materializado alcanzaría un monto en torno a US\$ 9.350 millones.

Sin embargo, para alcanzar dicho potencial debiera ejecutarse más del 60% del gasto en construcción asociado a proyectos por ejecutar (US\$ 1.861 millones), en el cual predomina la participación de proyectos energéticos (más de 50%) los cuales se han caracterizado por su baja ejecución.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO
MILLONES DE DÓLARES

Sector	Nº de proyectos	Inversión esperada	GC esperado	Gasto en construcción	
		2014-2018	2014-2018	2014	2015
Energía	196	28.005	9.757	2.075	2.873
Forestal	1	1.899	703	4	231
Industrial	145	2.825	1.443	744	443
Inmobiliario no habitacional	88	3.375	2.967	1.395	966
Minería	102	42.365	23.483	4.917	5.293
Infraestructura prod. pública (*)	12	2.969	2.454	690	691
Puertos	16	1.636	1.396	162	436
Otros	4	1.636	570	51	95
Total	564	84.710	42.773	10.037	11.027

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

(*) No incluye la inversión que realiza el MOP ni la Dirección de 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.

ESTADO DE PROYECTOS CATASTRADOS Y SU ESTATUS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
MILLONES DE DÓLARES

	Nº de proyectos		Inversión quinquenio (2014-2018)		GC quinquenio (2014-2018)		GC 2014		GC 2015	
Total proyectos catastrados	564	100%	84.710	100%	42.773	100%	10.037	100%	11.027	100%
En construcción	295	52%	27.311	32,2%	18.278	42,7%	8.175	81,5%	5.529	50,1%
Por ejecutar	269	48%	57.398	67,8%	24.495	57,3%	1.861	18,5%	5.498	49,9%
EIA - DIA aprobado	150	27%	50.878	60,1%	21.222	49,6%	1.270	12,7%	4.122	37,4%
EIA - DIA en calificación	97	17%	4.998	5,9%	2.543	5,9%	500	5,0%	1.044	9,5%
EIA - DIA no aprobado	8	1%	777	0,9%	256	0,6%	28	0,3%	92	0,8%
Sin información disponible	14	2%	745	0,9%	474	1,1%	64	0,6%	240	2,2%

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

Análisis Sectorial

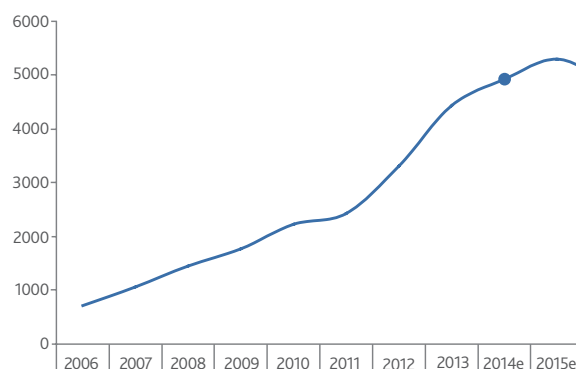
MINERÍA

Las estimaciones para 2014 apuntan a un monto de US\$ 4.917 millones de gasto en construcción, dicha cifra es 11,1% mayor respecto del año anterior y representa casi 50% de las estimaciones de gasto total esperado para el año. El nivel de gasto esperado en construcción representa el mayor registro de los últimos cinco años, siendo objeto de ajustes menores respecto del publicado en el catastro anterior (-0,6%, esto es US\$ 4.945 millones).

De la carpeta de inversiones para el año, casi la mitad de los proyectos se encuentran en construcción, con un gasto asociado de US\$ 4.421 millones (equivalentes a 89% del gasto en construcción del año). De los proyectos que aún no se han ejecutado, 38% posee aprobación ambiental y podrían iniciar obras por US\$ 378 millones durante el año, de acuerdo al cronograma informado. Los proyectos restantes aún no poseen evaluación ambiental.

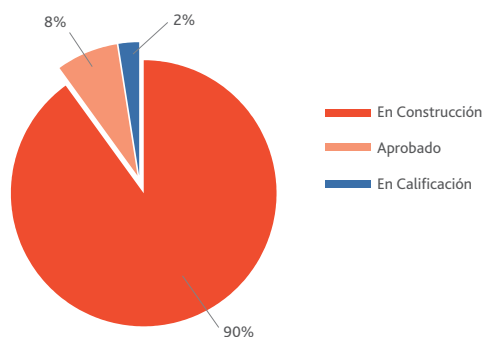
Si bien, estas inversiones se distribuyen desde la región de Arica y Parinacota hasta la región de O'Higgins, es Antofagasta la que concentra el 74% del gasto sectorial esperado para el año. Y en particular, de los diez proyectos -que aportan 71% de lo estimado para el presente año- la región de Antofagasta también aglomera el mayor número de proyectos cuyo gasto estimado suma US\$ 2.837 millones, que representa casi el 60% del gasto proyectado para el sector en 2014.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR MINERÍA
MILLONES DE DÓLARES



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

SECTOR MINERÍA: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2014
MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 4.917
MILLONES DE DÓLARES



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

Situación que se mantendría para el año 2015, aunque solo percibiendo 64% del gasto en construcción estimado para dicho año. No obstante, a partir del año 2013 se observa un cambio en el ritmo de crecimiento del gasto en construcción, reflejo del ciclo de maduración de las inversiones del sector y que no han sido contrarrestadas con el ingreso de nuevos proyectos.

INFRAESTRUCTURA MINERA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2014
MMUS\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2014	2014-2017
A	Minera Escondida Ltda.	Organic Growth Project 1	II	3.838	mar-12	jun-15	914	1.083
A	Sierra Gorda S.C.M.	Proyecto Sierra Gorda	II	3.900	jul-12	dic-16	651	1.747
A	Antofagasta Minerals S.A.	Antucoya	II	1.900	jul-12	may-15	597	746
A	Minera Escondida Ltda.	Suministro Complementario de Agua Desalinizada para Minera Escondida	II	3.430	ago-13	dic-16	360	1.363
A	Corporación Nacional del Cobre de Chile	Nuevo Nivel Mina	VI	1.765	mar-12	oct-17	252	915
A	Corporación Nacional del Cobre de Chile	Obras de Infraestructura Permanente Inicial (Obras Tempranas Mchs)	II	876	abr-12	jun-15	216	257
A	SQM S.A.	Proyecto Pampa Hermosa	I	1.033	sep-10	abr-15	144	158
A	Sociedad de Procesamiento de Molibdeno Ltda.	Proyecto Tratamiento Corporativo de Concentrado de Molibdeno	II	400	ene-14	jul-15	129	211
A	Corporación Nacional del Cobre de Chile	Dacita	VI	300	mar-13	may-15	116	137
A	Minera Lumina Copper Chile S.A.	Caserones	III	4.200	oct-10	may-14	113	113

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

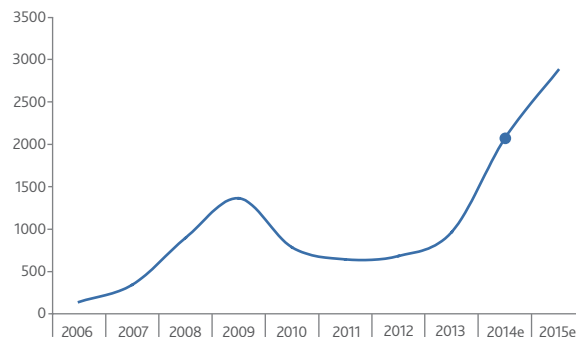
ENERGÍA¹⁷

Es bien sabido que el sector enfrenta el desafío de generar energía para que, en el corto plazo, el país logre mantener un ritmo de crecimiento acorde a su potencial y, en el largo plazo, alcance sus metas de desarrollo al menor costo económico posible. Ello implica disminuir los crecientes costos en energía que tienen a Chile como uno de los países con mayores costos energéticos a nivel internacional y, además, conciliar el aumento de generación requerido con las mayores exigencias en los estándares ambientales y ciudadanos. Sin embargo, el sector ha estado envuelto por un ambiente de incertidumbre que se evidencia en la subejecución anual del gasto en construcción y que en los últimos 4 años ha implicado la materialización, en promedio, de solo el 50% este. En particular, en el año 2013 se ejecutó 49,8% de lo estimado para dicho año, situando al sector como el que más aporta a las correcciones a la baja de las estimaciones anuales. Lo anterior, es producto del retiro de iniciativas por conflictos con la comunidad que terminan en la judicialización. Adicionalmente, la cartera de proyectos del sector también se ha visto obligada a diferir o postergar la ejecución de iniciativas asociadas a proyectos de ERNC, por la falta de contratos de venta de la generación, lo que les impide encontrar financiamiento para el desarrollo de los mismos.

Con todo -después de Minería- el sector aún posee el mayor monto de inversión esperada en el quinquenio 2014-2018 (US\$ 28.005 millones, equivalente a 33,1% del total). Con un gasto en construcción esperado para 2014 de US\$ 2.075 millones, monto que se ajustó 28,6% a la baja respecto a lo reportado en el catastro del cuarto trimestre de 2013.

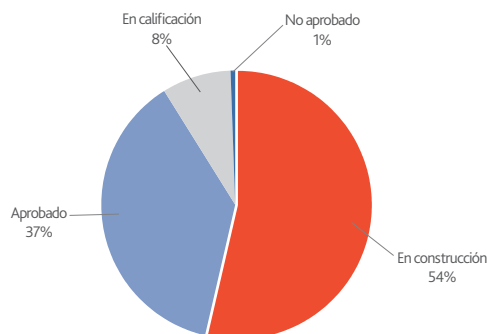
Si bien este monto representa más del doble de lo materializado en 2013, se debe destacar que esta cifra presenta sesgo a la baja a la luz de que el 46,3% de este monto aún no ha iniciado obras y por tanto está sujeto a postergaciones o eliminaciones del catastro de iniciativas, como ha sido la tónica en los periodos prevalecientes.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR ENERGÍA MILLONES DE DÓLARES



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

SECTOR ENERGÍA: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2014 MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 2.075 MILLONES DE DÓLARES



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

¹⁷ Este sector está compuesto por los subsectores: combustibles, gas y eléctrico.

Por otro lado, si se concreta la ejecución de la totalidad de la cartera de proyectos, entonces estos aportarían a la matriz energética más de 10 mil MW equivalentes al 56,9% de la oferta existente. De las iniciativas en carpeta, 56,6% corresponden a proyectos de energías renovables no convencionales (ERNC) cuya concreción aportaría 20,3% del total de la potencia instalada¹⁸. No obstante solo 26,4% de los proyectos ERNC se encuentra en construcción y el resto aún no inicia obras.

INFRAESTRUCTURA ENERGÍA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2014 (MMUS\$)

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2014	2014-2017
A	Empresa Eléctrica Cochran S.A.	Central Termoeléctrica a Carbón Cochran	II	1.350	abr-13	oct-16	124	370
A	AES Gener S.A.	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Las Lajas	RM	1.000	nov-12	feb-18	103	499
A	Eólica Talinay S.A.	Parque Eólico Talinay Poniente	IV	360	abr-14	nov-14	87	87
A	Andes Mainstream SPA	Parque Solar Diego de Almagro	III	420	may-14	feb-15	83	96
A	AES Gener S.A.	Central Hidroeléctrica Alto Maipo - Alfalfal II	RM	1.000	nov-12	dic-18	78	510
A	Parque Solar Carrera Pinto S.A.	Parque Solar Carrera Pinto	III	300	mar-14	ene-15	67	69
A	AM Eólica Alto Loa Spa	Parque Eólico Ckani	II	500	jun-14	may-15	61	113
A	Andes Mainstream SPA	Parque Eólico Alena	VIII	240	abr-14	mar-15	57	72
A	Empresa Eléctrica Guacolda S.A.	Central Térmica Guacolda V	III	400	ene-13	feb-15	52	54
A	Generación Solar SPA	Parque Fotovoltaico María Elena	II	171	may-14	sep-14	43	43

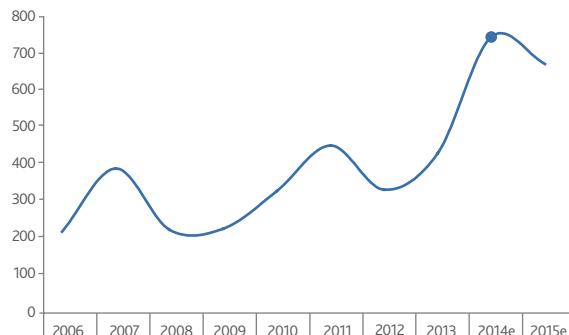
Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC.

FORESTAL-INDUSTRIAL

Según lo reportado por el catastro de marzo, se identifican proyectos cuya inversión para el quinquenio se estima en US\$ 4.725 millones y que conllevan un gasto en construcción asociado de US\$ 2.146 millones. El gasto en construcción esperado para el presente año es de US\$ 748 millones, monto que se ajustó a la baja en 9,1% con respecto a las estimaciones consignadas a fines de 2013.

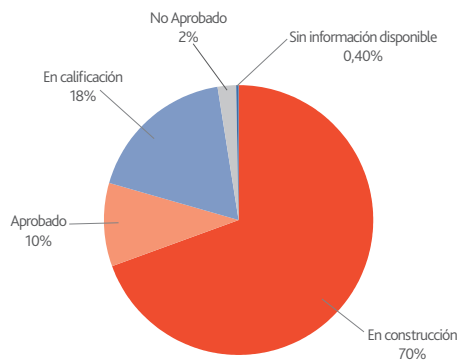
Los principales proyectos aportan casi el 40% del gasto estimado para el año, concentrándose en las regiones Metropolitana (35,9%) y de Valparaíso (33,9%). En particular, destaca el aporte del único proyecto forestal a ejecutar en 2014: la modernización y aumento de capacidad de la Planta Arauco- de la empresa Celulosa Arauco y Constitución S.A. en la Octava región - con una inversión de US\$ 130 millones. Por otra parte, en el sector industrial los proyectos que más aportan al gasto del año son el Terminal de Ácido Sulfúrico del Puerto de San Antonio (US\$ 39 millones), relacionado con la actividad minera; la modernización de la planta de acero de Elecmetal (US\$ 38 millones) y la ampliación del terminal de acopio de gas natural licuado (US\$ 37 millones) de Oxiqum.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR FORESTAL E INDUSTRIAL MILLONES DE DÓLARES



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

SECTOR FORESTAL E INDUSTRIAL: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2014 MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 748 MILLONES DE DÓLARES



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

INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL-FORESTAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2014
MMUS\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2014	2014-2017
A	Corporación Nacional del Cobre de Chile	Terminal de Ácido Sulfúrico Puerto de San Antonio	V	83	mar-14	abr-15	39	53
A	Fundición Talleres Ltda.	Modernización Fundición Talleres	VI	50	sep-13	dic-14	38	38
A	Oxiquim S.A.	Ampliación Terminal Marítimo Quintero	V	60	jun-13	abr-15	37	42
A	Constructora Fortaleza S.A.	Centro Almacenamiento Miraflores	RM	50	ago-13	ago-14	32	32
A	Forestal y Papelera Concepción S.A.	Máquina Papelera NTT y Conversión de Papeles Texturados Tissue de Alta Calidad	VIII	130	dic-13	jun-15	27	39
EC	Cencosud Retail S.A.	Centro de Distribucion ENEA	RM	49	may-14	may-15	25	42
A	Papeles Cordillera S.A.	Planta de Cogeneración	RM	70	jul-13	oct-14	24	24
A	Planta Recuperadora de Metales SPA	Planta Recuperadora de Metales	II	80	feb-14	jul-15	21	37
A	Cementos Bicentenario S.A.	Planta de Molienda de Cemento Quilicura	RM	70	ene-14	ago-15	21	37
A	Industria de Conjuntos Mecánicos Aconcagua S.A	Aumento de Capacidad de Producción en Cormecánica S.A	V	64	may-14	may-15	20	34

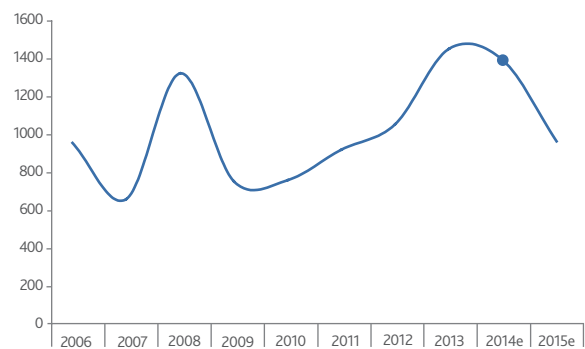
Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC.

EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL¹⁹

En los *informes* anteriores se daba cuenta la ausencia de nuevos proyectos en el sector, proceso que continua evidenciándose en la contracción de 29,4% de la inversión esperada para el quinquenio (US\$ 3.375 millones) y en la caída en 28,7% del gasto en construcción para el período 2014-2018, ambos respecto del último catastro del año 2013.

En cuanto al gasto en construcción en 2014, si se ejecuta la cartera de proyectos consignada en el catastro de la CBC, se estima una contracción de al menos 4,0% respecto a lo materializado en diciembre último. No obstante, con tal proyección el sector aportaría con un monto de US\$ 1.395 millones, equivalente al 14% del gasto total en construcción del año, lo que lo sitúa -después de Minería y Energía- como uno de los sectores de mayor aporte.

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL
MILLONES DE DÓLARES

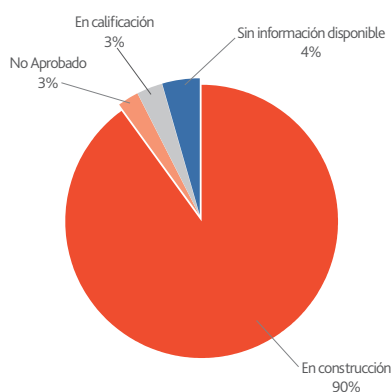


Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC y anteriores.

INFRAESTRUCTURA DE EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2014
 MMUS\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2014	2014-2017
A	Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.	Casa Costanera	RM	170	ago-13	mar-15	99	109
A	Aseger S.A.	Mall Plaza Los Dominicos	RM	218	jul-12	dic-14	70	70
A	Ingenieria e Inmobiliaria Manso de Velasco S.A.	Ciudad Empresarial y Aeroportuaria Pudahuel	RM	1.085	may-98	dic-20	58	227
S/I	Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.	Mall Vivo Coquimbo	IV	80	jul-13	oct-14	50	50
S/I	Aseger S.A.	Mall Plaza Barón	V	156	sep-13	feb-16	49	111
A	MBI Corredores de Bolsa S.A	Torres de Oficinas, Comer y Hotel Plaza América	VI	100	ene-13	jul-15	48	62
S/I	Inmobiliaria Bosques S.A.	Torres de Oficinas A+ en el Sector de Av. El Bosque y Tobalaba	RM	70	dic-13	jun-15	43	62
A	Soc Comercial Inmobiliaria y de Rentas Napoleon Limitada	Triángulo de Vitacura	RM	80	abr-13	dic-15	35	62
A	Nevasa HMC S.A. Administradora General de Fondos	Stripcenter La Dehesa	RM	60	abr-13	nov-14	34	34
A	Inmobiliaria La Cruz del Molino S.A.	Megaproyecto Puerta del Mar	IV	700	ene-02	dic-15	31	45

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

SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2014
 MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 1.395 MILLONES DE DÓLARES


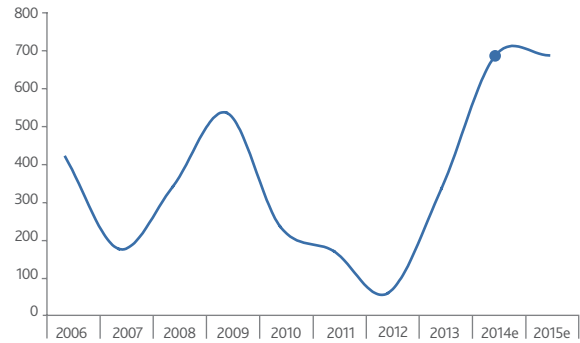
Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC.

De los 88 proyectos que componen el portafolio de proyectos sectorial, 71% se encuentra en construcción con un gasto asociado de US\$ 1.255 millones, equivalentes al 90% de lo estimado para el año y cuya fecha de término de faenas no excede el año 2015. Cabe destacar que 33,0% de las iniciativas están ligadas a la construcción de oficinas, las que aportan con US\$561 millones, equivalentes a 40,2% del gasto en construcción de los proyectos que ya se encuentran en ejecución, mientras que los proyectos que aún no inician obras tienen asociados gasto en construcción de US\$ 140 millones.

INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO DISTINTA DE CONCESIONES Y MOP ²⁰

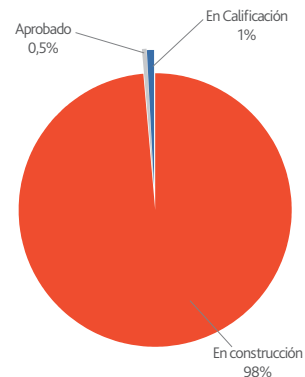
La inversión para el quinquenio se estima en US\$ 2.969 millones, lo que implica un gasto en construcción de US\$ 2.454 millones. Por su parte, la estimación de este último para el año 2014 es de US\$ 691 millones, cifra que duplica lo ejecutado el año anterior. En particular, la mayor parte del gasto esperado 2014 (91,8%) lo explican tres iniciativas de transporte público ya en ejecución: Líneas 6 y 3 (US\$ 269 millones y US\$ 190 millones, respectivamente) del Metro; así como el proyecto de mejoramiento integral de la infraestructura ferroviaria para el tramo Santiago – Rancagua (US\$ 174 millones).

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



Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC y anteriores.
(*) Infraestructura productiva pública: no considera gastos ministeriales ni concesiones.

SECTOR SECTOR INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA (*): ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2014
MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 690
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC.
(*) Infraestructura productiva pública: no considera gastos ministeriales ni concesiones.

²⁰ 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 el presupuesto público de inversión de los ministerios correspondientes.

INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO NO MOP NI CONCESIONES: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2014
 MMUS\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción	
					Inicio	Fin	2014	2014-2017
A	Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A.	Línea 6	RM	1.037	Dic-12	Oct-16	269	724
A	Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A.	Línea 3	RM	1.752	Feb-13	Dic-18	190	1.351
A	Empresa de Ferrocarriles del Estado	Mejoramiento Integral de la Infraestructura Ferroviaria Tramo: Santiago – Rancagua	IR	277	Ago-13	Sep-14	174	174
EC	Ferrocarriles Suburbanos de Concepción S.A.	Extensión Biotren a Coronel – Vías Férreas Electrificadas y Señalizadas, Comunicaciones, Paraderos y Obras Anexas	VIII	77	Mar-14	Jun-15	39	64
EC	Aguas de Antofagasta S.A.	Planta Desaladora La Chimba	II	10	Jul-14	Nov-14	5	5
S/I	Astilleros y Maestranzas de La Armada, Asmar	Construcción Asmar Talcahuano	VIII	320	May-11	Abr-14	5	5
A	Aguas Chañar	Alcantarillado Bahía Inglesa, Calderilla y Loreto	III	8	Ene-13	Dic-15	4	6
A	Comité de Agua Potable Rural Unión Cordillera	Diseño Mejoramiento y Ampliación Servicio Agua Potable Rural Unión Cordillera	IX	5	Sep-14	Abr-15	2	5
A	Servicomunal S.A.	Reconversión Tecnológica Planta de Tratamiento Aguas Servidas La Cadellada	RM	11	Jun-14	Oct-15	2	6
A	Aguas Andinas S.A.	Planta de Tratamiento de Aguas Servidas y Sistemas de Colectores Isla de Maipo	RM	9	Dic-11	Dic-19	1	4

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

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN EN LAS PRINCIPALES REGIONES RECEPTORAS

En 2014 el gasto en construcción esperado estará concentrado en las regiones de Antofagasta (US\$ 4.306 millones); Metropolitana (US\$ 2.005 millones) y Atacama (US\$ 737 millones), las que atraen cerca del 70% del gasto total del año.

En particular, la región de Antofagasta es la que registra la mayor alza en las proyecciones del gasto en construcción del año (48,6% con respecto a 2013) producto del incremento del gasto esperado en el sector Minería (US\$ 3.635 millones), el cual en su mayoría (US\$ 3.285 millones) corresponde a proyectos

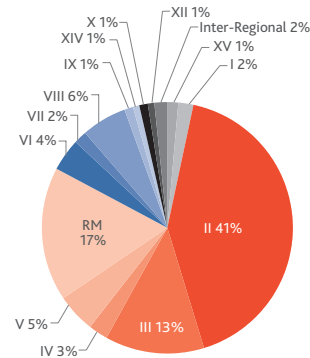
cuyas obras se encuentran en pleno desarrollo. En tanto, para la región Metropolitana se estima un aumento anual de 17% en el gasto en construcción, distribuido en diversos sectores económicos y que, al igual que en el caso anterior, el 88,6% ya se encuentra en ejecución.

La situación difiere en la región de Atacama. Esta presenta una contracción del gasto en construcción de 39,6% respecto al año anterior, lo que se explica por el término de 3 proyectos mineros relevantes²¹. Las perspectivas de ejecución de la carpeta de proyectos de la región no mejoran el panorama, ya que a la fecha el gasto ya en construcción para el año alcanza los US\$ 420 millones, equivalente al 57,9% de lo estimado para la región. De lo no ejecutado (US\$310 millones), casi la mayoría (US\$ 220 millones) cuenta con aprobación ambiental pero su ejecución es incierta ya que la totalidad de estas iniciativas son mineras o energéticas, siendo el desarrollo de las primeras dependiente de la ejecución de las segundas. Basta mencionar que, en el último tiempo, la regularidad en la región ha sido la falta de ejecución de proyectos energéticos, lo que a su vez, retrasa la ejecución de proyectos mineros debido a los altos costos de producción que deben enfrentar por la falta de energía. Lo anterior se plasma en la salida de tres iniciativas de ERNC con una inversión asociada de US\$ 425 millones y de tres proyectos mineros con una inversión de US\$ 306 millones. Adicionalmente, se esperaba que tales proyectos aportaran con US\$ 211 millones al gasto en construcción del presente año a materializarse en la región.

Región	Inversión estimada	GC estimado	Gasto en construcción		
	2014-2018	2014-2018	2014	2015	2016
XV	741	281	99	138	43
I	9.235	4.226	277	238	685
II	39.139	18.517	4.306	4.607	4.438
III	7.570	3.220	737	1.407	896
IV	2.079	1.005	497	294	154
V	6.120	3.223	514	558	579
RM	7.694	6.112	2.005	1.894	1.221
VI	2.577	1.793	619	451	290
VII	1.124	602	57	171	175
VIII	3.771	1.566	336	663	477
IX	536	277	95	118	56
XIV	1.257	642	44	93	149
X	453	234	83	118	8
XI	40	26	14	12	-
XII	391	238	131	78	25
Inter-Regional	1.984	811	223	189	357
Total	84.710	42.773	10.037	11.027	9.555

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

DISTRIBUCIÓN DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN POR REGIONES
US\$ 10.037 MILLONES, ESTIMADOS PARA 2014



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

²¹ Los proyectos de extracción mineral, Caserones (US\$ 437 millones); Cerro Negro Norte (US\$ 209 millones) y el mejoramiento de la captación de gases de la fundición Potrerillos (US\$ 115 millones).

3.3 INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO

Inversión asociada a concesiones

De acuerdo a la información oficial del Ministerio de Obras Públicas (MOP), a mayo de 2014 la cartera de proyectos de concesiones estaba compuesta de nueve proyectos con una inversión asociada de US\$ 2.846 millones. A dicha fecha, del total de proyectos informados cinco de ellos se encontraban en proceso de adjudicación con una inversión asociada de US\$ 1.040 millones. De éstos destaca el proyecto Rutas del Loa, con una inversión estimada de US\$ 318 millones y equivalente a 30,6% de la inversión en proceso de adjudicación. En tanto, los proyectos que se encontraban en etapa de licitación suponían una inversión de US\$ 1.090 millones, destacando la concesión Américo Vespucio Oriente correspondiente al tramo El Salto -Príncipe de Gales con una inversión de US\$ 940 millones (33,0% del total de la cartera). Por último, en etapa de preparación de licitación se contaba con tan sólo una iniciativa,

correspondiente a la relicitación del aeropuerto internacional Arturo Merino Benítez que considera la construcción de nuevos terminales de pasajeros y mejora de la infraestructura aeroportuaria y que involucraría una inversión de US\$ 716 millones (25,2% del total de la cartera).

Es importante indicar que durante el mes de mayo se retiraron del programa de concesiones los proyectos Hospitales Red Sur (Curicó, Linares y Chillán), Hospital Biprovincial Quillota - Petorca y Provincial Marga Marga (Red Quinta Región) y Hospital Sótero del Río que sumados implicaban una inversión de US\$ 1.071 millones. De esta manera, de la inversión programada en infraestructura hospitalaria tan sólo 32% del monto inicialmente comprometido se desarrollará bajo el esquema de concesiones, la inversión restante se materializará utilizando recursos públicos sectoriales.

CARTERA DE PROYECTOS
MAYO 2014

Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año Cartera Proyecto
Rutas del Loa	318	En Adjudicación	2011
Nuevo Puente Industrial sobre Río Bio Bio	214	En Adjudicación	2012
Ruta G21, Acceso a Centros de Esquí	88	En Licitación	2012
Nuevo Complejo Fronterizo Los Libertadores	62	En Licitación	2012
Hospital Salvador Geriátrico	282	En Adjudicación	2013
Hospital Santiago Occidente (ex Félix Bulnes)	222	En Adjudicación	2013
Segunda Relicitación Aeropuerto El Tepual de Puerto Montt	4	En Adjudicación	2013
Américo Vespucio Oriente (tramo El Salto - Príncipe de Gales)	940	En Licitación	2013
Relicitación Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez	716	Preparación de Licitación	2013
Total Cartera	2.846		

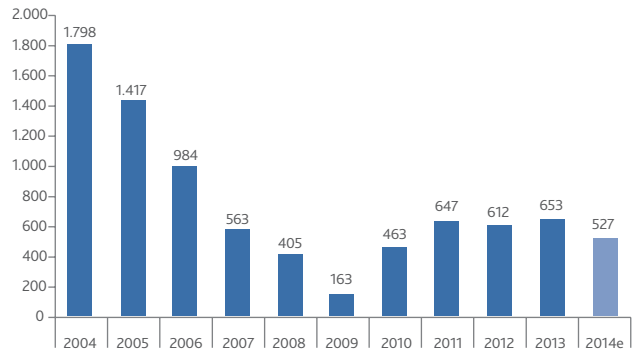
Fuente: MOP.

Nota: El año de la cartera a la cual corresponde el proyecto se define a partir del año en que se realiza el llamado a licitación.

Es preciso señalar que cinco de los proyectos en cartera correspondían a iniciativas cuyos llamados a licitación se realizaron en 2013 y que sumados totalizaban una inversión de US\$ 2.164 millones, representando el 76,0% del total programado.

Por otro lado, el flujo de inversión estimado para 2014 asciende a US\$ 527 millones como resultado del desarrollo de los proyectos que se encuentran en plena etapa de construcción, como son la autopista Concepción Cabrero, el tramo acceso norte a La Serena-Vallenar de la Ruta 5 Norte, Ruta 160 tramo Coronel - Tres Pinos y el Hospital de Antofagasta. Lo anterior supone una caída de 19,3% en el flujo de inversión en desarrollo con respecto al año anterior, donde este alcanzó los US\$ 653 millones.

FLUJO DE INVERSIÓN REAL Y ESUMADO
MILLONES US\$



Fuente: CChC en base a información MOP.
Nota: Corresponden a los proyectos en construcción a mayo de 2014.

Inversión asociada a la ejecución MOP

El presupuesto de inversión del MOP para iniciativas de inversión a abril de 2014 totalizó \$ 1.288.657 millones. Al cuarto mes del año se habían utilizado \$ 343.759 millones equivalentes al 26,7% de lo decretado, igual al avance alcanzado en igual periodo del año pasado. En términos reales, el gasto es 1% menor en relación al mismo periodo de 2013 (\$ 347.089 millones).

Cabe destacar que 86,4% del presupuesto decretado para iniciativas de inversión se concentró en las direcciones de

Administración del Sistema de Concesiones (18,5%), Obras Hidráulicas (7,3%) y Vialidad (60,5%). Esta última, en el periodo bajo análisis, había ejecutado el 34% de su presupuesto, avance levemente superior al observado en 2013 en igual lapso de tiempo (32,1%). En tanto, las direcciones y servicios que registraron una variación anual negativa del gasto real fueron: Administración de Sistema de Concesiones (-49,4%), Arquitectura (-39,1%), Agua Potable Rural (-30,5%) y Obras Hidráulicas (-2,1%).

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INVERSIÓN MOP 2014
ENERO-ABRIL

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2014		Acumulado a Abril 2014			
	Inicial	Decretado	Gasto	Avance %	Avance 2013	Variación gasto real
	Millones de Pesos			%	%	% r/ 2013
Agua Potable Rural	49.408	46.975	11.318	24,1	33,3	-30,5
Aeropuertos	41.286	40.811	10.207	25,0	17,1	61,1
Arquitectura	26.273	26.956	4.182	15,5	14,4	-39,1
Obras Hidráulicas	101.237	94.333	12.849	13,6	13,7	-2,1
Obras Portuarias	55.039	54.861	18.293	33,3	21,7	55,3
Vialidad	806.907	780.277	265.238	34,0	32,1	6,0
Otras Direcciones	6.398	6.276	253	4,0	1,6	168,5
Total s/Concesiones	1.086.547	1.050.489	322.340	30,7	28,5	5,8
Adm. Concesiones	265.919	238.168	21.420	9,0	18,1	-49,4
Total general	1.352.466	1.288.657	343.759	26,7	26,7	-1,0

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

A nivel regional, la ejecución presupuestaria al mes de abril presentó avances heterogéneos. En particular, las regiones de mayor avance correspondieron a Los Lagos (38,9%), Atacama (37%) y Maule (33,6%). Por el contrario, las que registraron un menor cumplimiento del presupuesto fueron Tarapacá (16,4%), Metropolitana (18,1%) y Coquimbo (23%). En términos de participación en el presupuesto decretado, destacan las regiones de Biobío (11,7%), Los Lagos (11,2%) y Metropolitana (10,9%).

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR REGIÓN

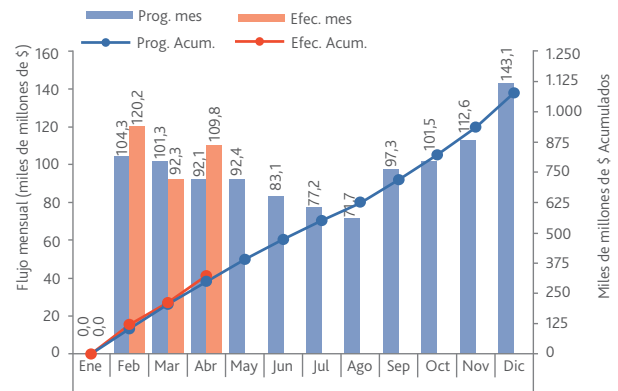
Región	Presupuesto		Gasto al 30 de abril de 2014		
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance Presupuestario	
	Millones de Pesos			% Presupuesto Inicial	% Presupuesto Vigente
Arica y Parinacota	53.528	52.834	16.245	30,3	30,7
Tarapacá	29.057	38.808	6.364	21,9	16,4
Antofagasta	55.328	54.243	12.752	23,0	23,5
Atacama	48.120	38.648	14.306	29,7	37,0
Coquimbo	80.863	57.636	13.270	16,4	23,0
Valparaíso	82.084	87.725	21.223	25,9	24,2
B. O'Higgins	67.612	65.109	20.471	30,3	31,4
Maule	65.461	79.900	26.880	41,1	33,6
Biobío	162.686	150.889	48.221	29,6	32,0
Araucanía	68.498	74.466	22.485	32,8	30,2
Los Ríos	82.521	81.817	23.303	28,2	28,5
Los Lagos	162.275	144.502	56.196	34,6	38,9
Aysén	52.087	46.799	11.647	22,4	24,9
Magallanes	50.026	50.047	16.036	32,1	32,0
Metropolitana	170.764	140.863	25.470	14,9	18,1
Interregional	121.557	124.372	8.891	7,3	7,1
Total	1.352.466	1.288.657	343.759	25,4	26,7

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

Por otro lado, el flujo de pagos programado para el año ha evolucionado de acuerdo a su contraparte de inversión efectiva. Es importante mencionar, que en los meses de abril y febrero, los niveles de inversión efectiva han tendido a superar lo programado. Con respecto a este último, es interesante notar que el desembolso fiscal programado se acelera durante la última parte del año.

En tanto, según los registros del Sistema de Administración Financiera (Safi), el plan de licitaciones del MOP para el año 2014 contempló a marzo la licitación de 565 iniciativas - que implicaban tanto tareas de construcción como de mejoramiento y conservación - con un presupuesto asociado de \$876.824 millones. De éstas se realizaron los llamados a licitación de 129 proyectos por \$140.149 millones, correspondientes al 16,0% de la inversión total programada para el año, lo que implica un avance de 22,8% del total de iniciativas. Así, en los próximos nueve meses del año restan por licitar 436 nuevos proyectos. En términos monetarios, estos últimos representan una inversión de \$ 736.675 millones. Pese al avance, este se encuentra por debajo de lo registrado hace un año, en donde el plan anotó un cumplimiento de 40,5% del monto licitado y de 26,3% en el número de iniciativas.

**FLUJO DE INVERSIÓN MOP 2014
EXCLUIDA ADM. DE CONCESIONES**



Fuente: CChC con información del SAFI (enero) y DirPlan del MOP.

**PLAN DE LICITACIÓN DE OBRAS POR SERVICIO (MARZO – DICIEMBRE 2014)
MILLONES DE PESOS**

Nombre Servicio	Licitado		Total		Avance financiero	Avance en proyectos
	Monto	Nº	Monto	Nº	%	%
Agua Potable Rural	12.012	31	21.534	62	55,8%	50,0%
Aeropuertos	4.429	3	27.209	11	16,3%	27,3%
Arquitectura	3.800	1	4.281	5	88,8%	20,0%
Obras Hidráulicas	5.392	24	133.787	169	4,0%	14,2%
Obras Portuarias	6.811	3	116.564	76	5,8%	3,9%
Vialidad	107.705	67	572.925	239	18,8%	28,0%
Total s/Concesiones	140.149	129	876.299	562	16,0%	23,0%
Adm. Concesiones	0	0	525	3	0,0%	0,0%
Total	140.149	129	876.824	565	16,0%	22,8%

Fuente: CChC con información del SAFI de marzo de 2014.

Por servicio y en términos de montos de licitación, la Dirección de Arquitectura presentó el mayor avance registrando 88,8%, le siguió el Programa de Agua Potable Rural con 55,8%. Por el contrario, los servicios más lentos en licitación fueron Administración de Sistema de Concesiones (0%), Dirección de Obras Hidráulicas (4,0%) y Dirección de Obras Portuarias (5,8%). Es importante señalar, que para el caso de la Dirección de Arquitectura el avance en licitación hace referencia a tan sólo un proyecto y que corresponde a la restauración y ampliación del Palacio Ariztía.

En cuanto a la distribución regional, las regiones que presentaron avances superiores al promedio nacional fueron O'Higgins y Tarapacá, con 56,4% y 34,4% respectivamente. Por el contrario, las que durante los próximos meses deberán materializar la mayor parte de su programa corresponden a las regiones de Arica y Parinacota – con un avance de 0% – y Coquimbo – con un avance de 4,1%. En términos absolutos, las regiones que deben licitar un mayor monto de recursos son Coquimbo (\$75.668 millones), La Araucanía (\$69.031 millones) y Arica y Parinacota (\$62.571 millones).

PLAN DE LICITACIÓN DE OBRAS POR REGIÓN (MARZO – DICIEMBRE 2014)
MILLONES DE PESOS

Región	Licitado		TOTAL		Avance financiero	Avance en proyectos
	Monto	Nº	Monto	Nº	%	%
Arica y Parinacota	0	0	62.571	14	0,0%	0,0%
Tarapacá	16.873	8	48.984	23	34,4%	34,8%
Antofagasta	2.668	4	29.535	18	9,0%	22,2%
Atacama	5.063	2	46.885	13	10,8%	15,4%
Coquimbo	16.660	19	92.328	62	18,0%	30,6%
Valparaíso	9.972	14	54.937	44	18,2%	31,8%
B.O'Higgins	12.164	7	21.587	23	56,4%	30,4%
Maule	8.343	4	60.064	30	13,9%	13,3%
Biobío	9.181	12	68.421	41	13,4%	29,3%
Araucanía	22.060	12	91.091	54	24,2%	22,2%
Los Ríos	1.484	4	36.136	35	4,1%	11,4%
Los Lagos	13.585	10	66.381	48	20,5%	20,8%
Aysén	6.494	1	56.283	42	11,5%	2,4%
Magallanes	3.594	4	51.345	23	7,0%	17,4%
Metropolitana	9.736	16	58.730	43	16,6%	37,2%
Inter Regionales	2.272	12	31.545	52	7,2%	23,1%
Total	140.149	129	876.824	565	16,0%	22,8%

Fuente: CChC con información del SAFI de marzo de 2014.

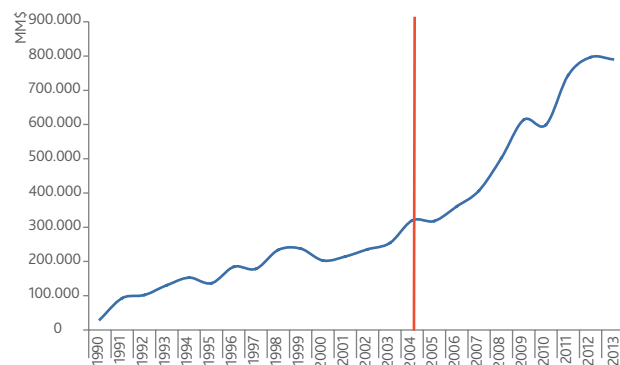
EJECUCIÓN FNDR

El programa de inversiones del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) es en la actualidad la única fuente de financiamiento de libre disposición con que cuentan los gobiernos regionales. Los recursos asignados al FNDR –con altibajos– se han incrementado a una tasa media real de 11,1% con una marcada aceleración a partir del año 2007, fecha a partir de la cual la tasa de crecimiento promedio alcanzó a 16,4% (en el periodo 2007-2013).

Un punto de referencia de la distribución sectorial de estos fondos es lo consignado en el *Informe de Evaluación de Impacto Ex Post*, publicado por el Ministerio de Desarrollo Social (MDS) que entrega información de 389 proyectos de infraestructura²² que fueron sometidos a evaluación y cuyo financiamiento se efectuó a través de recursos del programa FNDR. Tales proyectos iniciaron su ejecución mayoritariamente en 2008 (80%). Por otra parte, el monto promedio de ejecución efectiva alcanzó los \$ 730.000 millones. Cabe resaltar, que el mayor número de iniciativas ejecutadas se concentró en los sectores Transporte, Educación y Cultura y Multisectorial. No obstante, aquellos que registraron mayor gasto promedio por proyecto fueron los sectores Salud (19%), Vivienda (13%) y Educación y Cultura (13%). Cabe destacar que el tiempo de ejecución de dicha cartera de proyectos no superó los dos años.

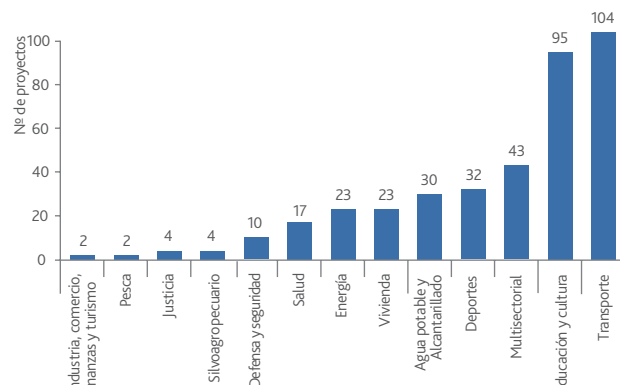
Al término del primer trimestre de 2014 el programa FNDR consigna un presupuesto vigente de \$ 593 mil millones para financiar inversiones catalogadas bajo los ítems 31 y 33, descontadas de este último las iniciativas de inversión asociadas a innovación y fomento productivos. Así la ejecución del presupuesto fue de 22% de lo estipulado para el año, lo que equivale a \$ 130.000 millones de gasto devengado.

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN DEL FNDR MILLONES DE PESOS 2013



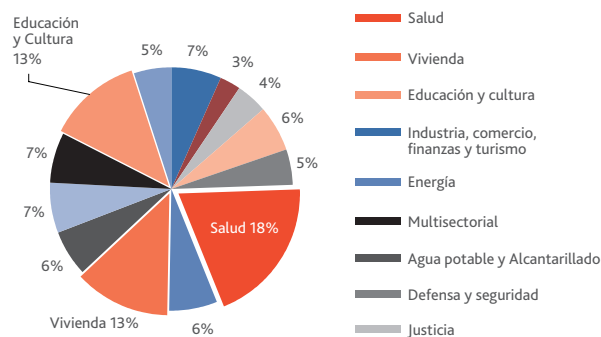
Fuente: Subdere.

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PROYECTOS POR SECTOR 2008-2012



Fuente: Informe de Evaluación de Impacto Ex Post. Ministerio de Desarrollo Social.

DISTRIBUCIÓN DEL GASTO REAL PROMEDIO, POR SECTOR



Fuente: "Informe Evaluación Ex Post Proceso 2012", Sistema Nacional de Inversiones. Ministerio de Desarrollo Social.

Destacan por tener la mayor ejecución las regiones de Los Lagos (38%), Magallanes (29%) y del Maule (25%). Mientras que las regiones que registran el menor avance en la ejecución presupuestaria son la de Valparaíso (9%), Arica y Parinacota (12%) y Los Ríos (14%).

FONDO DE DESARROLLO REGIONAL
 EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA 2014, MILLONES DE PESOS 2014

Distribución	Acumulado a marzo 2014		
	Presupuesto Vigente	Gasto devengado	"Participación (%)"
Arica y Parinacota	19.059	2.370	12%
Tarapacá	19.864	3.054	15%
Antofagasta	41.251	10.026	24%
Atacama	30.227	5.016	17%
Coquimbo	46.181	8.821	19%
Valparaíso	40.365	3.510	9%
Metropolitana	62.281	10.717	17%
O´Higgins	43.378	10.066	23%
Maule	47.352	11.841	25%
Biobío	58.099	17.859	31%
La Araucanía	58.033	13.123	23%
Los Ríos	31.455	4.275	14%
Los Lagos	41.619	15.794	38%
Aysén	29.701	6.817	23%
Magallanes	24.390	7.073	29%
Total	593.254	130.363	22%

Cifras corresponden a Iniciativas de Inversión en Infraestructura subítem 31 y 33.

4. PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

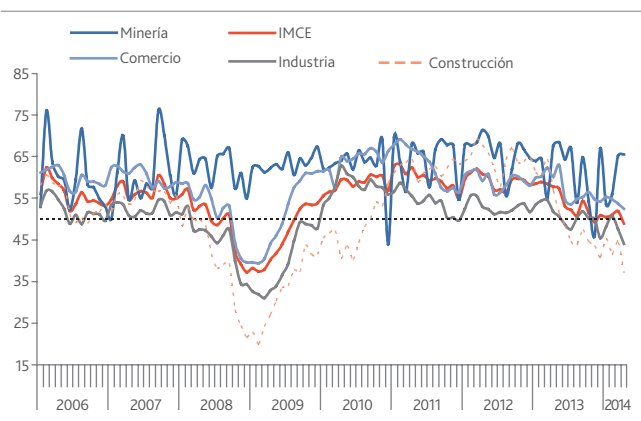
4.1 EXPECTATIVAS SECTORIALES

De acuerdo con la información más reciente, la confianza empresarial respecto de la economía se encuentra en un nivel pesimista, situación que no ocurría desde 2009. En la misma línea, las expectativas de los empresarios de la CChC exhibieron un fuerte ajuste a la baja en relación a las predicciones publicadas en el *MACH 39*, tanto en los indicadores de mediano como de largo plazo.

El indicador mensual de confianza empresarial (IMCE) presentó un nivel de 48,9 puntos en abril para el agregado de las empresas productivas, lo que representa una disminución de 3 puntos respecto del mes anterior. A su vez, la cifra es inferior al promedio de 51 puntos registrado en el primer trimestre del año y a los 54 puntos promedio anotados durante todo 2013. Así, las expectativas económicas se ubican en un nivel pesimista para los siguientes tres a seis meses, con un nivel similar al exhibido a mediados de 2008.

Al diferenciar por actividad económica se observa que Construcción e Industria presentan signos de pesimismo y todos los sectores, excepto Minería, registran disminuciones respecto del mes anterior. En particular, el sector Construcción anotó 37 puntos en abril, cifra inferior al registro de marzo (44,5 unidades) y muy por debajo de su nivel promedio histórico (de 53,3 puntos). Según el informe de la Universidad Adolfo Ibáñez e Icare, este resultado se relaciona con expectativas pesimistas en aspectos como demanda, nivel de actividad y empleo.

EVOLUCIÓN DEL INDICADOR MENSUAL DE CONFIANZA EMPRESARIAL
IMCE



Fuente: CChC en base a Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

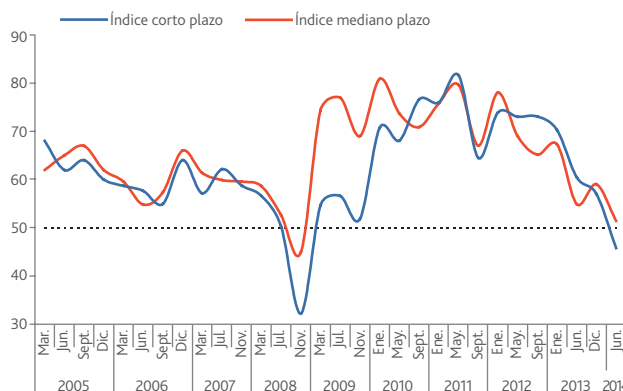
Encuesta de expectativas sectoriales

Las expectativas de los empresarios de la CChC registraron un importante ajuste a la baja tanto para el corto como para el mediano plazo, en comparación con la medición de diciembre de 2013. En efecto, las expectativas de corto plazo cayeron desde 57 hasta 46 puntos y las de mediano plazo desde 59 hasta 51. De esta forma, el indicador de corto plazo llegó a su nivel más bajo desde fines de 2008, posicionándose en el rango negativo de la distribución. Por su parte, el índice de mediano plazo se sitúa aún en un nivel neutral.

La disminución del indicador de corto plazo se debió a que todos los rubros registraron bajas respecto de los resultados del *Informe* anterior, y se vio particularmente influenciada por la caída registrada en los grupos Inmobiliario y Contratistas Generales, cuyos encuestados apuntaron en su gran mayoría a peores perspectivas de demanda y de número de proyectos, respectivamente.

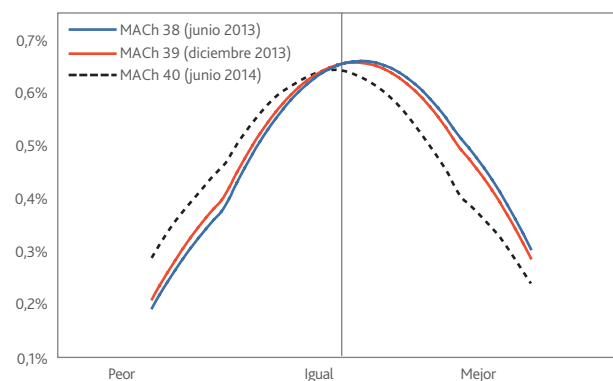
En el caso del indicador de mediano plazo, su evolución responde en gran parte a la percepción negativa del sector Inmobiliario respecto de su desempeño en 2015, nuevamente aludiendo a causas de demanda como también a la incertidumbre generada por las nuevas medidas económicas anunciadas en la Reforma Tributaria.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE EXPECTATIVAS SECTORIALES



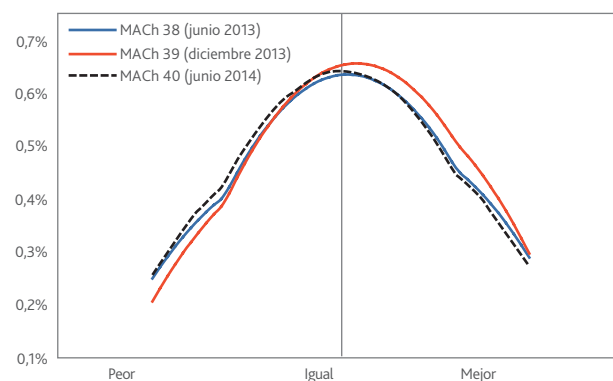
Fuente: CChC.

DISTRIBUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE CORTO PLAZO



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

DISTRIBUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE MEDIANO-LARGO PLAZO

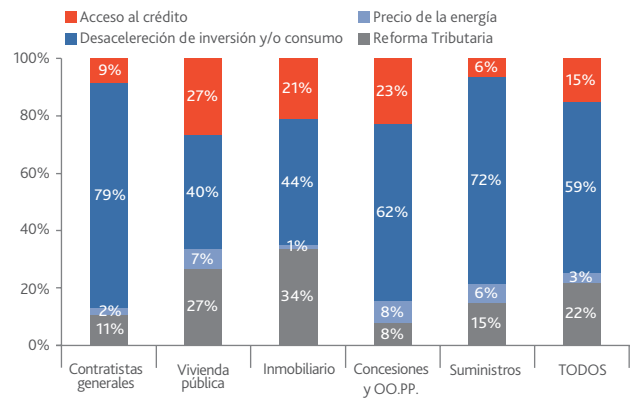


Nota: A las tres posibles respuestas se asignan los siguientes valores: Peor=0, Igual=50, Mejor=100. Luego se grafica una estimación Kernel usando la función Epanechnik.
Fuente: CChC.

Por otra parte, la gran mayoría de los encuestados declaró que la situación de su empresa actualmente es “igual” (43%) o “peor” (35%) a la del segundo semestre de 2013 (el índice llegó a 44 puntos). Al comparar este resultado con el presentado en el *Informe* anterior se observa que el desempeño obtenido durante los primeros meses de 2014 fue bastante inferior a las expectativas que tenían los empresarios al respecto, ya que en ese entonces el índice de corto plazo marcó 57 puntos (52% pensaba que el desempeño sería “igual” y 31% que sería “mejor”). En esta oportunidad, el grupo de Concesiones y Obras Públicas fue el que exhibió el registro más bajo con 27 puntos, cifra que representa una importante contracción en comparación con las 71 unidades publicadas en el indicador de corto plazo del *Informe MACH 39*. En general, los encuestados de este rubro apuntan a aspectos relacionados con la demanda y con la gestión de administración pública para explicar estos resultados.

Respecto a lo anterior, destaca que 62% de los encuestados de Concesiones y Obras Públicas declara que la variable que le parece más preocupante para el desempeño del sector construcción en 2014 es la desaceleración de la inversión y/o el consumo, situación que se observa de manera generalizada en los demás grupos, con cifras que, por ejemplo, llegan a 79% y 72% en el caso de los grupos Contratistas Generales y Suministros, respectivamente. A su vez, destaca que 34% y 27% de los encuestados en los rubros Inmobiliario y Vivienda Pública, respectivamente, se muestran intranquilos respecto del efecto de la Reforma Tributaria en el desempeño del sector construcción durante el año. Por último, una parte importante de los miembros de éstos últimos grupos también se manifiestan preocupados por el acceso al crédito (27% en Vivienda Pública y 21% en Inmobiliario).

¿QUÉ VARIABLE LE PARECE MÁS PREOCUPANTE PARA EL DESEMPEÑO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DURANTE 2014?



Fuente: CChC.

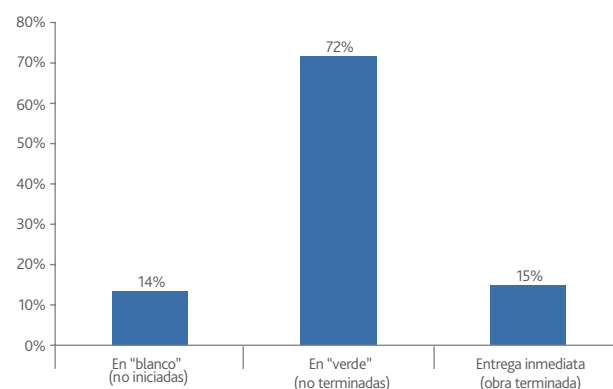
Análisis de expectativas de corto y mediano plazo según tipo de actividad²³

En el caso de las actividades asociadas al subsector Vivienda, se observó que las expectativas reveladas por el grupo Inmobiliario se ajustaron fuertemente a la baja tanto para el corto plazo como para el mediano plazo (desde 52 hasta 40 puntos y desde 55 hasta 38 unidades, respectivamente), con lo cual se posicionan como las de peores expectativas en comparación con los demás rubros, al igual como sucedió en el *Informe* anterior. Estos resultados se deben principalmente a la percepción generalizada de que la demanda durante 2014 se mantendrá en el nivel exhibido durante 2013 (51% de las respuestas), mientras que se contraerá en 2015 (42% de las respuestas). Este resultado sigue una tendencia similar desde junio de 2013, lo que confirma la expectativa de que la demanda no continuará aumentando en los próximos periodos, e incluso, que disminuirá. Respecto a las ventas realizadas, resulta interesante observar que 71% de los encuestados declara realizarlas en "verde" o no terminadas y 14% en "blanco" o no iniciadas (11% en el *Informe* anterior), mientras que 58% afirma que su volumen de ventas se concentra en la región Metropolitana (47% en el *Mach 39*).

Por su parte, el grupo de Suministros también disminuyó sus expectativas de corto (desde 57 hasta 50 puntos), en su mayoría debido a que esperan que el número de proyectos a ejecutar no aumente o disminuya respecto del periodo previo (69%). Mientras, el indicador de mediano plazo aumentó desde 55 hasta 62 unidades, siendo así el único rubro que en el agregado declaró una visión positiva respecto del desempeño de su empresa en 2015 en relación a la actualidad. Esta situación se debe principalmente a la expectativa de que el próximo año el número de proyectos a ejecutar se mantenga constante o aumente en comparación a 2014 (84% de las respuestas).

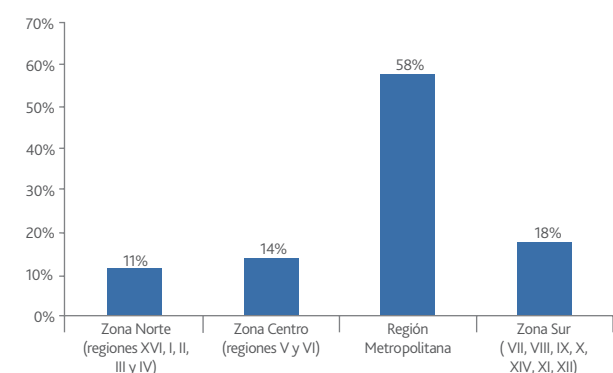
En tanto, las expectativas del sector Vivienda Pública disminuyeron fuertemente tanto en el corto como en el mediano plazo (desde 67 hasta 50 puntos y desde 79 hasta 48 unidades, respectivamente), siendo con ello el rubro que presentó mayor variación en sus perspectivas en comparación con los resultados del *Informe* anterior. En el primer caso, 67% de los encuestados sostuvo que el número de proyectos a ejecutar se mantendrá igual o peor durante el segundo semestre de

INMOBILIARIO: MAYORITARIAMENTE, LA VENTA DE VIVIENDAS DE SU EMPRESAS SE REALIZA:



Fuente: CChC.

INMOBILIARIO: ¿EN QUÉ ZONA DEL PAÍS SE CONCENTRA EL VOLUMEN DE VENTAS DE SU EMPRESA?



Fuente: CChC.

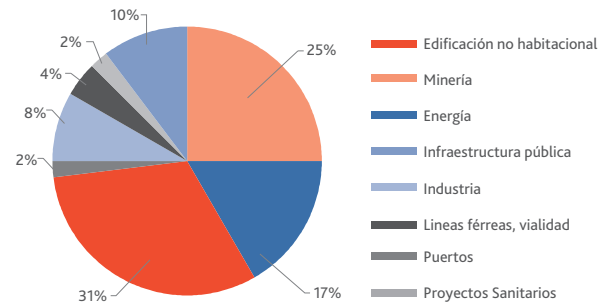
²³ Es importante destacar que, dado que son grupos más pequeños en comparación con los demás, los resultados de la encuesta de los sectores Vivienda Pública y Concesiones y Obras Públicas se obtienen a partir de una menor cantidad de respuestas, lo cual puede generar que los indicadores varíen mucho entre una medición y otra.

2014 respecto del primero, mientras que en el segundo, 76% opina que esta situación se repetirá en 2015. En ambos casos, las respuestas apuntan a una mala gestión de administración del Serviu, y particularmente en el corto plazo existen preocupaciones respecto de las prioridades del nuevo Gobierno.

En cuanto a las actividades asociadas al subsector infraestructura, las expectativas del rubro Contratistas Generales exhibieron un ajuste a la baja en el corto plazo (desde 62 hasta 46 puntos) y se mantuvieron constantes en el mediano plazo (en 60 unidades). En el primer caso, 40% de los encuestados declararon que su situación será peor durante el segundo semestre, debido a recalendarización de los proyectos y número de éstos a ejecutar. En el segundo caso, 42% piensa que la situación mejorará en 2015, gracias a una mayor cantidad de proyectos. A diferencia de lo declarado en el Informe anterior, la mayor parte de los encuestados estima que la actividad de su empresa estará centrada en edificación no habitacional durante el segundo semestre de 2014 (31%), seguida de Minería con 25%, que en el Mach 39 se alzaba hasta la primera mayoría con 39%. A su vez, 17% espera desarrollar actividades relacionadas con el rubro Energía y 10% con infraestructura pública.

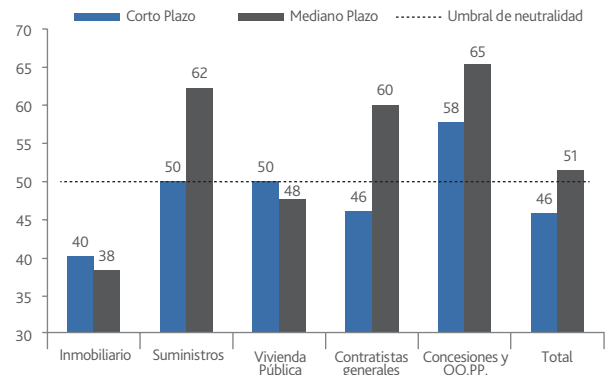
Finalmente, el sector Concesiones y Obras Públicas registró una importante contracción en sus expectativas de corto plazo (desde 71 hasta 58 puntos), situación que en el mediano plazo se repitió pero de manera más débil (cayeron desde 71 hasta 65 unidades). No obstante, en ambos casos se mantienen en el área positiva de la distribución. Estos resultados se deben a que el 100% de los encuestados declara que el número de proyectos a ejecutar, junto con una buena gestión de administración pública, se mantendrá o aumentará durante lo que queda de 2014 y en 2015 respecto de los periodos previos. En el caso de las expectativas de corto plazo, esta situación se puede relacionar con el mal desempeño que los empresarios del rubro enfrentan en la actualidad (recordemos que el indicador anota apenas 27 puntos), lo cual hace que la base de comparación sea bastante baja. En particular, gran parte de los encuestados (77%) espera que la actividad de su empresa en 2014 y 2015 continúe centrada en el área de vialidad.

CCGG: ¿EN QUÉ SECTOR ESPERA QUE ESTÉ CENTRADA LA ACTIVIDAD DE SU EMPRESA DURANTE 2014?



Fuente: CChC.

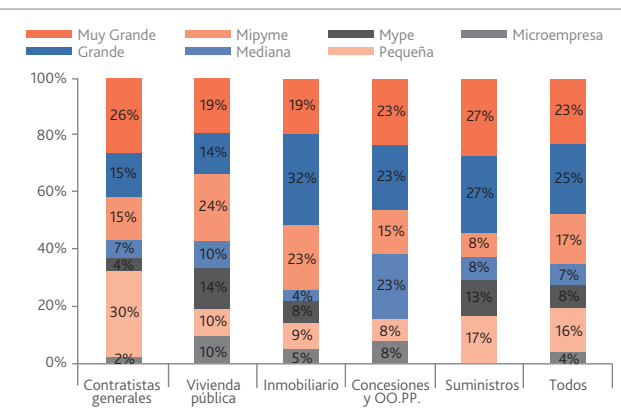
ÍNDICE DE EXPECTATIVAS POR SUBSECTOR



Fuente: CChC.

Por último, incorporamos una pregunta adicional que tenía el objetivo de indagar respecto del tamaño de las empresas disponibles en cada uno de los rubros encuestados, a partir de cifras auto-reportadas de facturación anual. En base a los resultados podemos concluir que, a nivel general, casi la mitad de las empresas se concentra en la clasificación de “Grande” o “Muy Grande”, con 48%. Esta cifra es particularmente alta en Suministros (54%) e Inmobiliario (51%). En contraste, destaca la importante presencia de Microempresas o Pequeñas Empresas en Contratistas Generales (32%) y Vivienda Pública (20%, de las cuales la mitad son Microempresas).

¿EN QUÉ TRAMO DE FACTURACIÓN ANUAL SE ENCUENTRA SU EMPRESA?



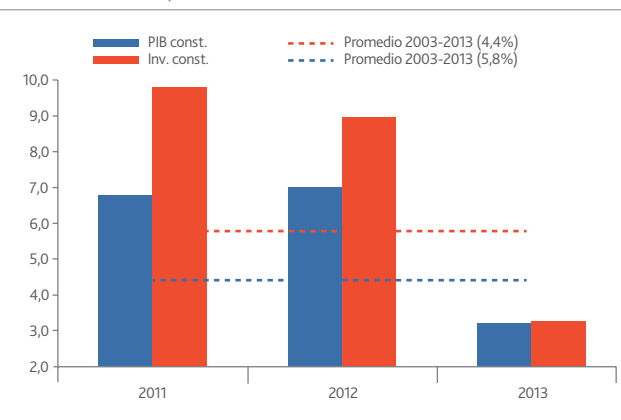
Fuente: CChC.

4.2 PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Luego que la inversión en construcción y el PIB del mismo sector redujeran ampliamente sus tasas de crecimiento anual en 2013²⁴, las expectativas de los empresarios y gran parte de los indicadores adelantados de actividad alertan que la inversión sectorial continuará exhibiendo una tendencia bajista durante 2014. Esta dinámica se ha gestado en un escenario de menor crecimiento en la demanda interna y de alta incertidumbre sobre el impacto de la reforma tributaria en el producto potencial.

Entre los indicadores mensuales de actividad sectorial destaca la marcada desaceleración del empleo de la construcción durante los cuatro primeros meses del año. La contratación de mano de obra (corregida por los efectos estacionales y calendario) se contrajo 3,2% en el trimestre febrero-abril, lo que se compara negativamente con el alza de 0,6% y 4,5% en los trimestres móviles de enero-marzo y diciembre-febrero, respectivamente. Ello significó una pérdida de 23.600 puestos de trabajo en doce meses, cifra que contrasta con las 4.000 plazas generadas en igual período durante marzo.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN Y PIB EN CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN ANUAL, EN %



Fuente: CChC en base a las estadísticas del BCCh.

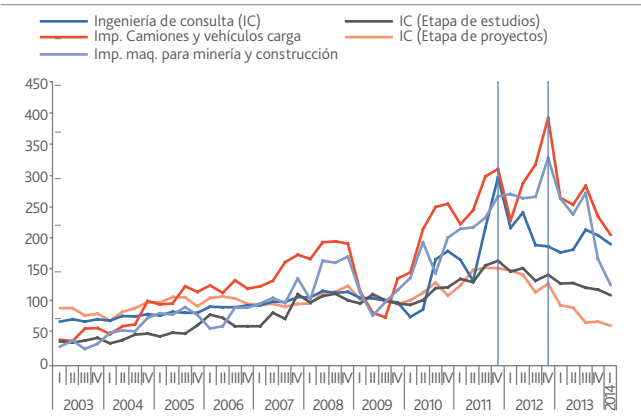
²⁴ Este resultado se debe, en parte, a los ajustes de cifras en Cuentas Nacionales que realiza periódicamente el Banco Central con información rezagada para lograr la conciliación de la oferta y utilización de bienes y servicios al cierre de cada año.

Por otra parte, la demanda total de materiales para la ejecución de obras (aproximada por el promedio de las ventas reales de proveedores y de los despachos físicos industriales) continúa desacelerándose en el margen. Este resultado es análogo al que se desprende del comportamiento de los indicadores que aproximan la actividad en obras de infraestructura, tales como el índice de facturación de contratistas generales, el índice de ingeniería de consulta, las importaciones de maquinaria para la minería y construcción, las importaciones de camiones y vehículos de carga, entre otros. En particular, se observa una pérdida de dinamismo en los indicadores de ingeniería de consulta (estudios y proyectos) desde el primer trimestre de 2012, lo cual se refleja en menores importaciones de maquinaria y vehículos relacionados con obras de infraestructura a partir del primer trimestre de 2013.

En cuanto a las medidas actualizadas de edificación²⁵, éstas presentan una menor pendiente en la tendencia de la superficie total aprobada a partir del año 2013. Mientras que para el sector vivienda, el indicador ha tendido a moderar su tendencia alcista, limitando la inversión inmobiliaria observada hacia finales del año pasado y su versión estimada para 2014. Con todo, el índice mensual de actividad de la construcción (Imacon) –indicador adelantado de los ciclos económicos del sector (ver Recuadro 2)– viene desacelerando su tasa de crecimiento anual desde la segunda mitad de 2012, hasta registrar un alza de 2,3% anual en el trimestre móvil enero-febrero de 2014. Este último registro del Imacon se ubica bajo su promedio histórico de tasas de crecimiento anual (4,9% para el período 2000-2013).

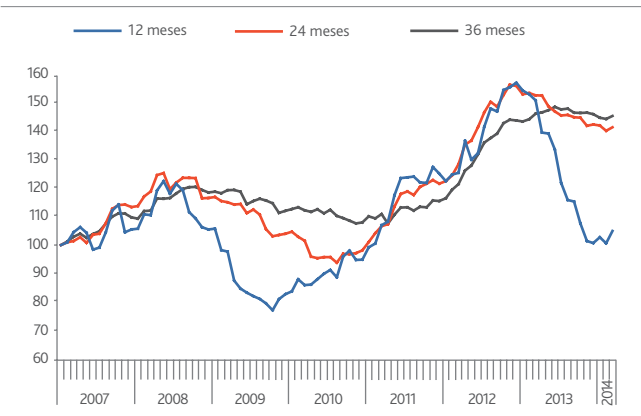
En el ámbito agregado de la economía, las estimaciones de los agentes privados sobre el crecimiento del PIB de 2014 siguen corrigiéndose a la baja, según se desprende de las encuestas de expectativas económicas del Banco Central. Asimismo, los indicadores mensuales de producción y consumo han moderado su crecimiento en los últimos meses, lo que confirma el bajo dinamismo de la actividad y la demanda interna. En los meses que restan del presente año consideramos poco probable una reversión del estado actual de la economía.

INDICADORES RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD EN EL SECTOR INFRAESTRUCTURA
ÍNDICE BASE 2009=100



Fuente: CChC en base a las estadísticas del BCCh e Informes de ingeniería de consulta.

SUPERFICIE TOTAL AUTORIZADA PARA LA EDIFICACIÓN: PROMEDIO MÓVIL DE 12, 24, 36 MESES
ÍNDICE BASE 2007=100



Fuente: CChC en base a las estadísticas del INE.

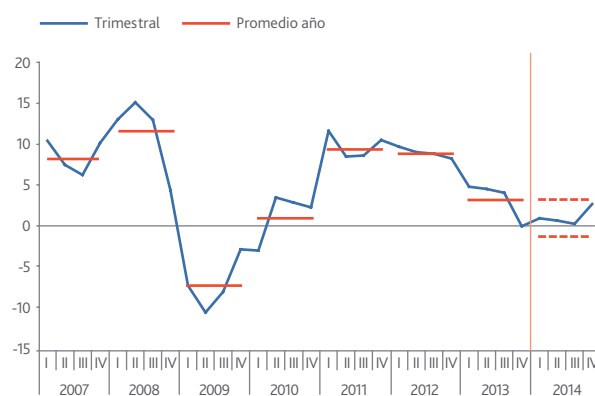
²⁵Basado en el comportamiento de la superficie total autorizada para la edificación (actualizada por el INE) y expresada en promedios móviles de 12, 24 y 36 meses, respectivamente. Esto considera el plazo máximo legal de tres años para el inicio de obra, una vez otorgado el permiso. No obstante, una parte importante de los permisos otorgados se ejecutan en un plazo de 12 a 24 meses. Para mayor detalle, ver Minuta CEC Nº 34, Gerencia de Estudios, Cámara Chilena de la Construcción.

El escenario base para predecir la inversión en construcción de 2014 se muestra en el siguiente cuadro que resume los supuestos macroeconómicos utilizados para la estimación del modelo VAR sectorial²⁶.

Condicional a la información disponible al primer trimestre de 2014 y los supuestos utilizados de las variables económicas relevantes para el sector de la construcción, se espera que la inversión sectorial aumente 1,1% en 2014 respecto de 2013, con un balance de riesgo sesgado a la baja. En efecto, la banda inferior de nuestro rango de estimación revela un escenario de riesgo en el que la inversión se contrae. Ello dependerá de la materialización de varios factores, tales como: (i) Un deterioro de las condiciones financieras externas, que impactaría negativamente en las condiciones de acceso al crédito a nivel local. (ii) Está latente la magnitud del impacto de corto y largo plazo que tendrá la reforma tributaria en la dinámica del consumo agregado y las decisiones de inversión, lo cual podría afectar el PIB potencial. (iii) A nivel sectorial, la cartera de proyectos de infraestructura productiva privada presenta un alto riesgo de recalendarización (principalmente los proyectos de energía),

según la composición del estado de las iniciativas de inversión esperadas en las bases del SEIA. (iv) Finalmente, basándonos en la experiencia de años anteriores, no es posible descartar mayores retrasos en la ejecución presupuestaria de los programas de subsidios para la construcción de vivienda pública.

EVOLUCIÓN ESPERADA DE LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN (2014)
 VARIACIÓN ANUAL, EN %



Fuente: CChC en base a las estadísticas de formación bruta de capital fijo de construcción y otras obras del Banco Central de Chile.

SUPUESTOS MACROECONÓMICOS DEL ESCENARIO BASE PARA LA ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN (2014)

Años	PIB		Colocaciones totales reales		TPM		TCN	IPC	
	(Variación anual, en %)		(Variación anual, en %)		(En %)		(pesos/US\$)	(var. Anual, %)	
	Rango	Promedio (2000-2013)	Rango	Promedio (2000-2013)	Rango	Promedio (2000-2013)	Rango	Rango	Promedio (2000-2013)
2014	2,0 - 3,0	4,5	3,8 - 5,8	8,4	3,5 - 4,0	4,1	550 - 580	3,1 - 4,0	3,2

Fuente: CChC.

Notas: Los supuestos de estimación de crecimiento de las variables relevantes para el sector construcción, están basados en las estimaciones obtenidas de los modelos macroeconómicos de predicción de la Gerencia de Estudios de la CChC, y la información de las encuestas de expectativas del Banco Central.

26 Basado en Ozcelebi O. (2011), Determinants of Construction Sector Activity in Turkey: A Vector Autorregression Approach, International Journal of Economics and Finance. No obstante, la modelación VAR para el caso de Chile considera la presencia de quiebres de nivel y tendencia en las variables.

Por otra parte, si bien se observa un mayor crecimiento anual de la inversión en construcción estimada para el cuarto trimestre de 2014 (ver gráfico), ello se debe al efecto de menor base de comparación –puesto que en igual período de 2013 se observó una caída en el sector. Por lo que, en el escenario más probable, se prevé que el nivel de inversión permanezca bajo su tendencia, al menos durante 2014 y gran parte de 2015.

La desagregación de la inversión sectorial en los rubros vivienda e infraestructura que se detalla más adelante resulta de la conciliación de nuestra proyección sectorial 2014 con las siguientes fuentes de información: el gasto público presupuestado para el año en curso (DIPRES – Ministerio de Hacienda), el balance de proyectos de inversión en infraestructura y vivienda de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) –filtrando por los proyectos aprobados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Así, la estimación para el crecimiento de la inversión total en infraestructura bordea 1,8% anual, coherente con los significativos ajustes a la baja en la inversión pública y productiva privada. La primera ajustó fuertemente a la baja su tasa de crecimiento respecto de la publicada en el *Informe* anterior, promediando así -1,4% anual. Ello tiene su explicación en la menor inversión del presupuesto decretado en el MOP (devengado de concesiones), la escasa actividad en la industria de concesiones como unidad de ejecución de inversión en infraestructura pública (a mayo de 2014 sólo cinco de nueve proyectos se encuentran en estado de adjudicación, cuyos llamados a licitación se realizaron durante los tres últimos años). A esto se suma el fuerte ajuste a la baja de la inversión programada en infraestructura hospitalaria, ya que sólo 32% del monto comprometido se desarrollará bajo el mecanismo de concesiones, mientras que el monto restante se financiará con recursos públicos sectoriales.

Por otro lado, la última versión del catastro de la CBC muestra revisiones a la baja de las estimaciones de inversión y gasto en construcción desde 2011, coherente con los mayores

costos energéticos y problemas ambientales que afectaron la rentabilidad de algunos proyectos relevantes. Si consideramos el estado de los proyectos catastrados y su estatus en el SEIA, se sigue apreciando una disminución de los proyectos en construcción y un aumento de la proporción de proyectos por ejecutar. Por lo que está latente el riesgo de nuevas re-calendarizaciones de los proyectos de inversión productiva, principalmente, de aquellos vinculados a los sectores Energía y Minería –que en suma explican cerca del 70% del gasto en construcción de empresas públicas y privadas. En este sentido, la tasa de crecimiento de la inversión productiva estimada para este año fue revisada a la baja hasta bordear 3,2% anual.

Respecto de la inversión en vivienda pública²⁷, se estima que esta promediará una caída en torno a 6,4% real anual en 2014 –que resulta de la comparación entre el presupuesto efectivo al cuarto trimestre de 2013 con el vigente al primer trimestre de 2014 (período en que se produce el cierre de las partidas presupuestarias creadas con motivo de la reconstrucción). Esta cifra fue revisada a la baja con relación a la estimación del *Informe* anterior debido, entre otros factores, al ajuste en las partidas FNDR y transferencias de capital a Municipios para el programa de mejoramiento de barrios. Por su parte, el gasto en programas de subsidios fue corregido a la baja respecto de lo observado en el presupuesto del MINVU, ya que la evidencia empírica revela que cerca del 50% de los subsidios programados en un año son efectivamente otorgados y financiados dentro del mismo lapso.

Por su parte, la inversión en vivienda sin subsidio también moderó su crecimiento, en línea con la menor pendiente en la tendencia (medida como el promedio móvil de 12 y 24 meses) de la superficie autorizada para la edificación habitacional a partir del año 2013. Asimismo, se prevé un aumento en la tasa de desempleo, menor crecimiento económico y condiciones de acceso al crédito más restrictivas. Por lo que, la proyección de crecimiento anual para la inversión de vivienda privada fue revisada a la baja hasta promediar 2% anual en 2014.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA

Sector	Estimado											Estimado 2014
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	
	Millones de UF						Variación anual, en %					
Vivienda	177,0	181,4	192,9	203,5	207,8	206,9	-11,2	2,4	6,4	5,5	2,1	-0,4
Pública(a)	38,3	48,6	47,3	51,1	53,2	49,8	28,1	26,8	-2,7	7,9	4,3	-6,4
Privada	138,7	132,7	145,6	152,4	154,6	157,1	-18,1	-4,3	9,7	4,7	1,4	1,6
Copago prog. sociales	17,8	30,8	32,6	33,8	34,2	34,3	82,9	72,4	6,1	3,5	1,1	0,3
Inmobiliaria sin subsidio	120,9	102,0	113,0	118,7	120,4	122,8	-24,3	-15,6	10,8	5,0	1,5	2,0
Infraestructura	345,0	348,3	388,6	430,1	446,7	454,7	-5,1	0,9	11,6	10,7	3,9	1,8
Pública	126,3	108,5	122,3	132,6	136,5	134,5	3,8	-14,1	12,8	8,4	2,9	-1,4
Pública(b)	99,2	84,2	99,8	106,7	108,9	104,2	0,0	-15,1	18,5	6,9	2,1	-4,4
Empresas autónomas(c)	20,3	11,3	7,6	10,8	12,9	17,1	42,6	-44,6	-32,2	42,2	19,1	32,2
Concesiones OO.PP.	6,8	13,0	14,9	15,0	14,7	13,3	-17,6	91,0	14,6	1,0	-2,5	-9,2
Productiva	218,7	239,8	266,3	297,5	310,2	320,2	-9,5	9,7	11,0	11,7	4,3	3,2
EE. pública(d)	12,6	11,1	12,0	14,8	15,6	16,6	-20,6	-11,5	8,1	23,1	5,4	6,0
Privadas(e)	206,1	228,7	254,2	282,6	294,6	303,6	-8,7	10,9	11,2	11,2	4,2	3,1
Inversión en Construcción	522,1	529,6	581,5	633,6	654,5	661,7	-7,2	1,4	9,8	9,0	3,3	1,1

(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.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Recuadro 2:

Caracterización de los ciclos de la construcción:
Una aproximación usando el IMACON

Los ciclos económicos de la construcción se pueden definir como la agregación de puntos de inflexión de variables que miden parcialmente el desempeño de la actividad sectorial, tales como el nivel de contratación de mano de obra, la superficie autorizada para la edificación, la ejecución de obras de infraestructura, indicadores de producción y demanda de materiales de construcción con destino habitacional y no habitacional, entre otros. Esta agregación permite identificar la situación económica por la que transita la actividad sectorial.

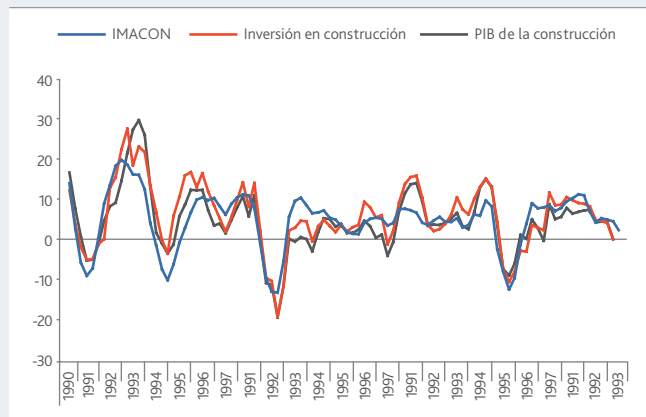
El presente recuadro expone un breve análisis de los puntos de inflexión del IMACON^a por ser un indicador mensual agregado del Sector Construcción. Asimismo, debido a su alta correlación con el crecimiento del PIB de la construcción (77%) y la

inversión del mismo sector (80%), se puede conjeturar que el IMACON es un indicador subyacente *naturalmente* adelantado del estado del ciclo de la construcción respecto de otros indicadores sectoriales de Cuentas Nacionales.

Los puntos de inflexión del IMACON (expresado en frecuencia trimestral), el PIB de la construcción y la inversión del mismo Sector, fueron estimados usando el algoritmo desarrollado por Harding y Pagan (2002). En efecto, la Tabla 1 compara la duración media de los ciclos (medido en trimestres) de las variables sectoriales antes mencionadas. Asimismo, se comparan los promedios de las amplitudes de los ciclos (medidos en variación porcentual entre estados o regímenes del ciclo), acompañados de sus respectivas desviaciones estándar.

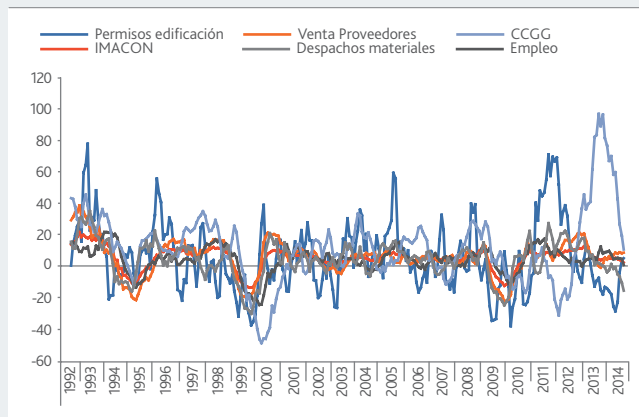
Entre los principales resultados, se tiene que los períodos contractivos del ciclo de la construcción, en promedio, presentan un menor tiempo de duración respecto de los expansivos. No obstante, los estados de mayor crecimiento tienden a ser

GRÁFICO 1. IMACON VERSUS PIB DE LA CONSTRUCCIÓN E INVERSIÓN DEL MISMO SECTOR
VAR. ANUAL, EN %



Fuentes: CChC, BCCh.

GRÁFICO 2. EL IMACON COMO INDICADOR AGREGADO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
VAR. ANUAL, EN %



Fuentes: CChC, INE.

a. El Imacon es un índice agregado de la superficie autorizada para la edificación, empleo de la construcción, índice de ventas reales de proveedores, índice de despachos físicos industriales e índice real de facturación de contratistas generales.

más volátiles que los regímenes de contracción. Este comportamiento también se evidencia en el caso de la amplitud del ciclo, en el sentido de que los estados de auge son mayores en duración y dispersión respecto de los estados contractivos de la actividad sectorial. Por último, los test de igualdad de media y varianza evidencian estadísticamente que las características del ciclo del IMACON coinciden con el del PIB de la construcción y la inversión de la construcción, respectivamente. Por lo que, el IMACON –al ser un indicador de frecuencia mensual–, permite conocer con antelación el estado del ciclo de la construcción respecto de los indicadores de Cuentas Nacionales trimestrales.

TABLA 1. CARACTERIZACIÓN DEL CICLO DEL IMACON VERSUS EL CICLO DEL PIB Y LA INVERSIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

	Expansiones				Contracciones			
	Duración (trimestres)		Amplitud (var. %)		Duración (trimestres)		Amplitud (var. %)	
	Media	Desviación	Media	Desviación	Media	Desviación	Media	Desviación
IMACON	13,20	6,82	27,16	8,03	3,33	0,82	-8,62	5,67
PIB de la construcción	15,70	2,94	30,10	11,55	3,40	0,89	-9,38	7,07
Inversión en construcción	10,40	5,37	28,87	10,12	4,00	1,83	-7,09	7,49
Test de igualdad de media y varianza (p-value)	0,2075*	0,229*	0,884*	0,7143*	0,6203*	0,1427*	0,8379*	0,8234*

Nota: Se utilizó el test F para contrastar la igualdad de medias. Se utilizó el test de Bartlett para contrastar la hipótesis de igualdad de varianza.

*No se rechaza la hipótesis nula de igualdad de medio y varianza al 5% de significancia.

Fuente: CChC.

Byron Idrovo A., Economista

Gerencia de Estudios

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 CIU, 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.

INDICE 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 incurree 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 Habitacional²⁸ 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.

²⁸ 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.

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 urbanos 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 desde 2012 se realizan llamados en condiciones especiales del Título I, denominado “Título 0”, cuya modalidad esta 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

