

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 54)

Gerencia de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción
(Cierre estadístico: 15 de agosto de 2020)

Resumen

Este informe corresponde a una actualización del régimen por el que transita la actividad de la construcción y sus perspectivas de corto y mediano plazo. El documento aborda los principales eventos que han afectado el escenario económico respecto del observado en el *Informe* MACH 53, publicado en junio de 2020.

El nuevo escenario base de proyección para la inversión en construcción considera una contracción de 11,9% en 2020 respecto de 2019 (versus -13,9%/-9,9% anual previsto en el *Informe* anterior), ordenes de magnitud que no se observaban desde hace 37 años. La mayor contracción del sector es coherente con el sustantivo ajuste de la inversión inmobiliaria, como resultado de las paralizaciones de obras o discontinuidades de su desarrollo, tras las medidas de contención progresiva implementadas por la autoridad sanitaria desde marzo hasta el cierre estadístico del presente *Informe*.

En infraestructura, el menor ritmo de crecimiento de la inversión del Sector Público no sólo responde a los efectos de la pandemia en la reprogramación de algunos proyectos (tanto en fase de ejecución o listos para iniciar obras), sino también a la reasignación presupuestaria para satisfacer la necesidad urgente de financiar el mayor gasto corriente que requiere el Plan de Emergencia sanitaria. A esto, se añade la menor tasa de expansión de la inversión tanto en Concesiones como en las empresas autónomas del Estado respecto de lo proyectado meses atrás para 2020, coherente con el severo impacto de las medidas de confinamiento en el avance de algunas obras concesionadas y en la construcción de las Líneas 2, 3 y 7 del Metro.

Para 2021 y 2022 se proyecta un sustantivo repunte de la inversión sectorial. Se prevé que la inversión en construcción aumente en torno a 7,7% en 2021, para luego en 2022 aproximarse a sus patrones de comportamiento histórico (4,4% anual promedio). Sin embargo, cabe mencionar que, una vez que se empiecen a flexibilizar las medidas de contención y se retomen paulatinamente las actividades, existe el riesgo de que vuelvan las protestas con violencia en las calles. Ello limitaría el efecto reactivador de las medidas del Gobierno y la distensión de la política monetaria.

1. INSUMOS Y MERCADO LABORAL

Mercado de materiales

Las ventas de materiales para la construcción continúan registrando retrocesos durante el segundo trimestre de este año, resultado que en parte se explica por los efectos de las paralizaciones o discontinuidades de actividades tras la crisis sanitaria. En efecto, la inversión también registró una caída relevante en el periodo, con caídas significativas en términos anuales en construcción y otras obras (-17,4%) y maquinaria y equipos (-10,9%). En este último componente, destaca el aumento de las importaciones de bienes de capital de los últimos meses, asociado principalmente a la ejecución de proyectos del sector energético¹.

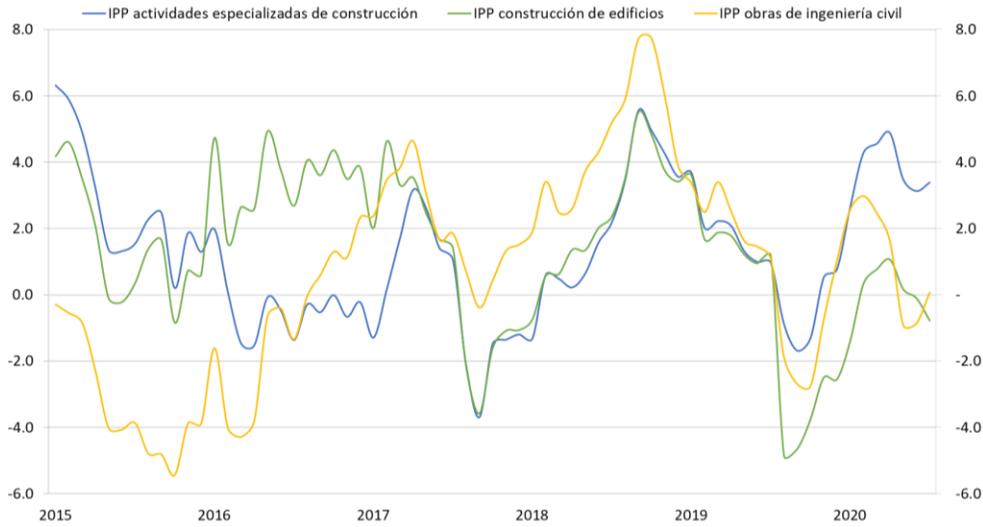
Por su parte, las mayores restricciones en la actividad de la construcción han afectado el desempeño del mercado de insumos, disminuyendo simultáneamente la producción y la demanda de materiales para la construcción. En junio se observa una contracción anual de 26,9% en la oferta de cemento, de 46% en los despachos de hormigón y de 13,9% en la venta de materiales al por mayor. Por lo demás, frente a un escenario en el que se mantiene una alta incertidumbre en torno a la pandemia, prevemos que durante el presente trimestre se mantendrá una contracción generalizada en la demanda de materiales para el sector.

Con relación a los costos locales que enfrentan los productores del sector, el índice de precios al productor (IPP) de actividades especializadas de la construcción exhibió un alza anual de 3,8% en el segundo trimestre, anticipando mayores precios en el corto plazo –en línea con el desarrollo de la crisis sanitaria y sus efectos económicos.

Lo observado es coherente con el comportamiento de los índices de precios al productor en obras de ingeniería civil y actividades en obras de edificación durante el mismo periodo. Así también, con lo reportado en el indicador de confianza de los empresarios de la construcción (IMCE), que anticipa un aumento de los costos para el sector y mantiene expectativas de una baja demanda.

¹ Según se desprende del Informe de Política Monetaria (IPoM) de junio 2020, del Banco Central.

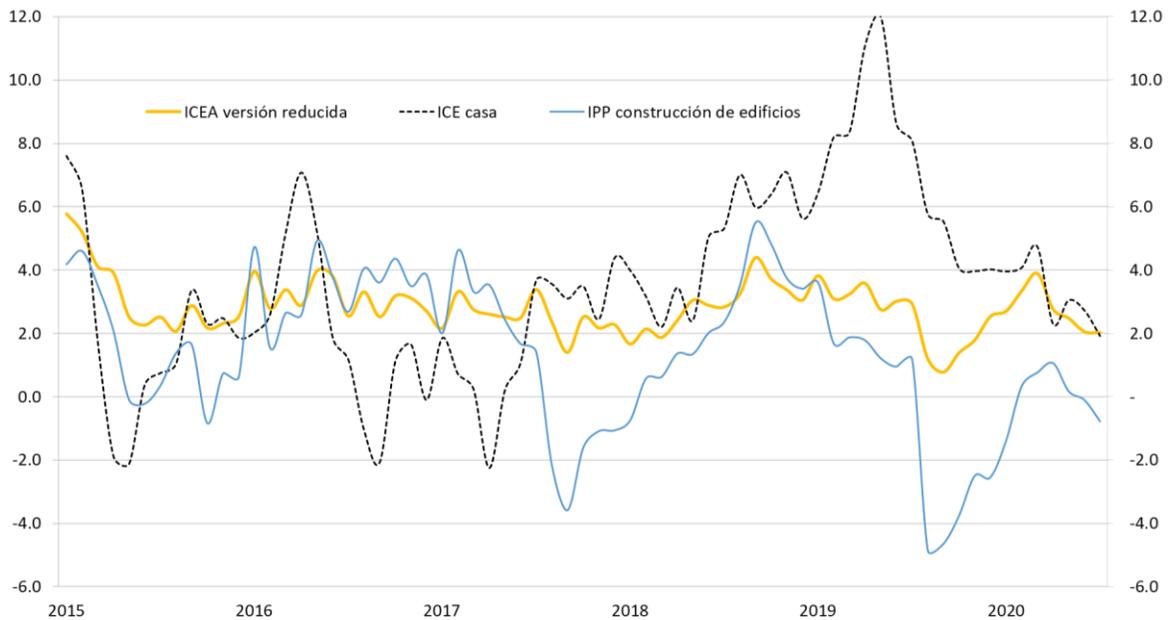
Índice de precios al productor (IPP): Sector construcción (variación anual, en %)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Por otra parte, los indicadores de costos de edificación habitacional (ICE) en extensión y en altura, ambos elaborados por la CChC, presentan una trayectoria similar al IPP –aunque con una leve tendencia a la baja en lo más reciente. Concretamente, el ICE de casas creció 2,7% promedio en el periodo abril–junio, mientras que los costos de departamentos (ICEA) aumentaron 2,4% anual en igual periodo.

Costo de edificación en extensión y altura e IPP de la construcción (variación anual, en %)

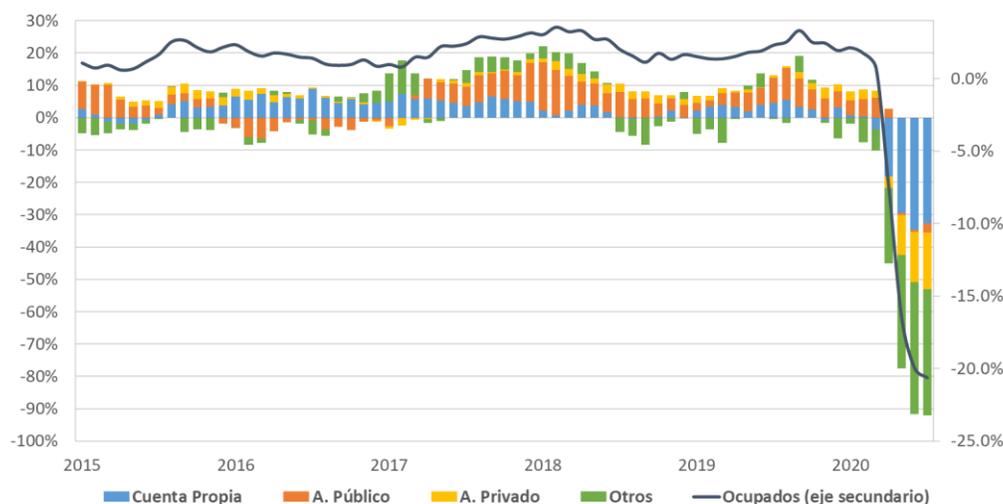


Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Mercado Laboral²

A nivel nacional, en julio el número de ocupados registró un fuerte retroceso de 20,6% respecto de lo observado en igual periodo de 2019, en línea con el ritmo de crecimiento observado durante el segundo trimestre de este año (-14,7%). Esto se tradujo en la destrucción de más de 1,8 millones de puestos de trabajo, incidido tanto por la destrucción empleos asalariados como por cuenta propia. De esta manera, los datos del nivel de empleo continúan evidenciando los efectos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica, consecuencia de las medidas de contención adoptadas para mitigar la propagación del coronavirus y su velocidad de contagio.

Evolución Empleo por Categoría Ocupacional
(variación anual, en %)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En los últimos meses se registra también una evolución al alza de la tasa de desempleo, que alcanzó 13,1% en lo más reciente, un aumento de 5,5 puntos porcentuales en doce meses. Adicionalmente, se estima que la tasa de desempleo alcanzaría niveles superiores a 30% promedio si se consideran los inactivos que buscarían trabajo sin pandemia y aquellos trabajadores con suspensión de contrato³.

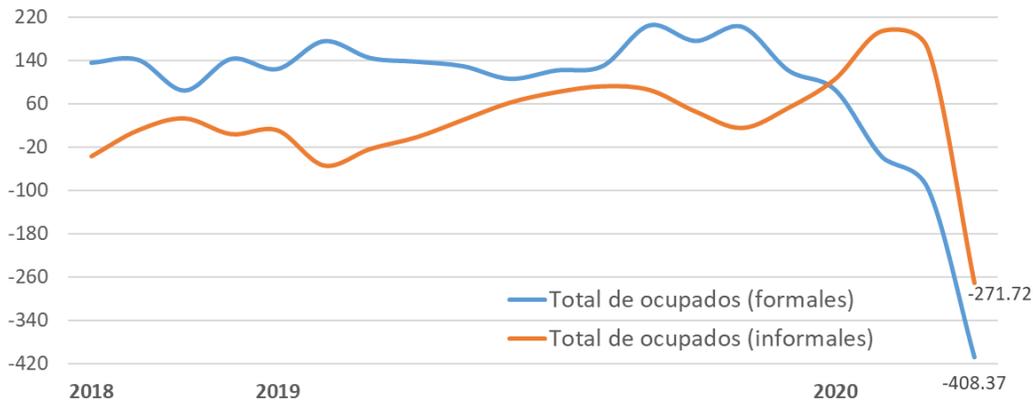
Por su parte, se sigue observando una destrucción importante de empleos formales y no se descarta que estos continúen una trayectoria negativa durante el presente trimestre, que en julio registran caída de 14,9% en doce meses. Así también, se observa una significativa contracción anual de 11,1% de los ocupados informales, como consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas frente a la pandemia. Estos trabajadores, que representan cerca de un tercio del total de ocupados en el mercado laboral, reflejan una mayor precarización laboral, debido a la ausencia de cotizaciones y seguros sociales⁴.

² Como parte del proceso de fortalecimiento de la Encuesta Nacional de Empleo (ENE), desde enero del presente año el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) incluye la aplicación de un nuevo método de calibración de los factores de expansión según las proyecciones de población en base al Censo 2017.

³ Encuestas y Estudios Longitudinales, Centro UC.

⁴ Se considera que tienen una ocupación informal aquellos dependientes que no cuentan con cotizaciones de salud y previsión social por concepto de su vínculo laboral con un empleador. Para el caso de los empleadores y trabajadores por

Evolución Ocupados Formales e Informales (Variación anual, miles de personas)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Frente a esto y para disminuir el riesgo sobre las condiciones del mercado laboral, el Gobierno ha anunciado una serie de medidas de apoyo fiscal para reactivar la economía y proteger los ingresos de los hogares⁵. En lo más reciente, se reportaron cerca de 854 mil trabajadores que solicitaron acogerse a la Ley de Protección al Empleo⁶, de los cuales cerca de 740 mil fueron aprobados según información de la Superintendencia de Pensiones.

En tanto, los datos administrativos siguen catastrando una alta desvinculación de trabajadores asalariados en los últimos meses, siendo una clara señal del complejo escenario por el que atraviesa el mercado laboral. En julio la Dirección del Trabajo reportó 130 mil cartas de términos de contrato⁷, a la vez que los despidos por necesidad de la empresa (art. 160, inciso 1) alcanzaron 38 mil en igual periodo, un aumento de 2,6% en doce meses.

Bajo este contexto, no descartamos que el empleo asalariado continúe en una senda de contracción en el corto plazo, justificado en la desaceleración de la actividad de los últimos meses, principalmente en consumo e inversión, consecuencia de la crisis sanitaria⁸. Adicionalmente, en el mediano plazo las condiciones del mercado laboral estarán afectas a reformas como la reducción de la jornada laboral (de 45 a 40 horas semanales) y la creación de un salario mínimo garantizado.

Por su parte, durante la primera mitad del año se evidenció un fuerte deterioro de los indicadores de confianza empresarial en torno a la evolución futura de empleo, debido al escenario de riesgo asociado a la incertidumbre del coronavirus. Si bien las expectativas empresariales globales se

cuenta propia, se estima que poseen una ocupación informal si la empresa, negocio o actividad que desarrollan pertenece al sector informal. Es decir, todas aquellas unidades económicas de mercado que no cuentan con registro en el Servicio de Impuestos Internos (SII) ni tampoco pueden ser clasificadas como cuasi-sociedades.

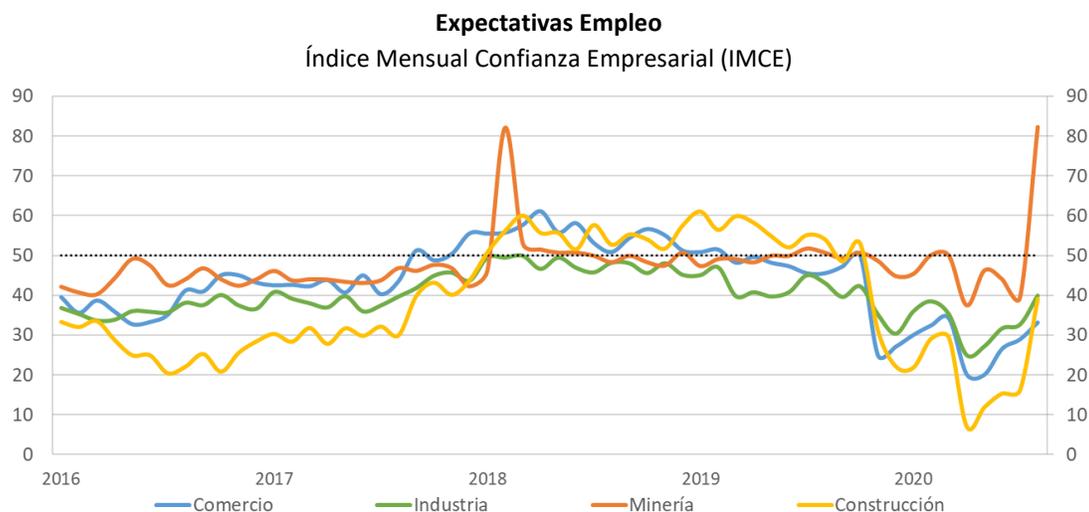
⁵ En términos generales, estas medidas son: plan económico de emergencia, fondo COVID-19, plan de apoyo a la clase media y plan "paso a paso".

⁶ Solicitud COVID-19, Ley 21.227.

⁷ Causales de término: cantidad de trabajadores involucrados con un único empleador, en cartas de aviso de término de contrato recibidas cada mes ante la Dirección del Trabajo, según causal legal de término. Desde enero 2019 a julio 2020.

⁸ Nuestras proyecciones se mantienen en un marco de condiciones externas menos favorables (desaceleración en la actividad económica mundial y volatilidad en los mercados financieros), junto con un menor dinamismo de la actividad económica interna, dada la incertidumbre que se mantiene por la pandemia.

mantienen en un nivel pesimista entre los principales sectores productivos de la economía, en los últimos meses se observa un repunte de las perspectivas relacionadas con el mercado laboral⁹. Construcción continúa en zona pesimista, junto con Comercio e Industria, mientras que Minería se ubica sobre el umbral neutral, en zona optimista.



Fuente: CChC en base a estadísticas Banco Central de Chile.

El mercado laboral de la construcción sigue experimentado un significativo deterioro, en línea con lo previsto en el *Informe* previo. La reciente evolución del empleo en Construcción (-34,8%) da cuenta del complejo escenario del mercado laboral sectorial tras el impacto de la crisis sanitaria, lo que representa una destrucción de 267 mil plazas de trabajo en un año. Dicha variación se explica, en parte, por una significativa contracción de trabajadores asalariados y por cuenta propia.

En relación a la Ley de Protección del Empleo, la Superintendencia de Pensiones revela que, del total de trabajadores con solicitud aprobada, un 21,3 % es explicado por el sector construcción (157 mil trabajadores), siendo uno de los sectores más afectados por las medidas sanitarias para mitigar la propagación de la pandemia. Por su parte, respecto de los datos administrativos de la Dirección del Trabajo asociados a causales de término de contrato para la construcción¹⁰, se observan cerca de 30 mil cartas de términos de contrato en julio –un descenso anual de 41,2%.

El Índice de Confianza Empresarial (IMCE) de la construcción, indicador adelantado de la inversión y del empleo del sector, continúa evidenciando un significativo deterioro de las expectativas de los empresarios, ubicándose en zona pesimista –aunque mejor en comparación con el registro de los meses previos. Esto es coherente con el esperado deterioro de la demanda y de las perspectivas de menor actividad para este año.

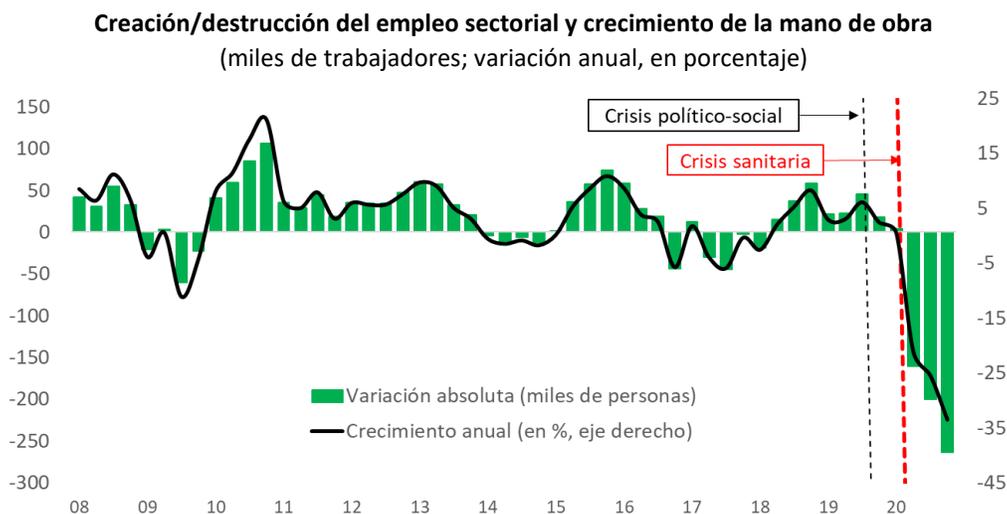
Bajo este contexto, persiste un escenario de alta incertidumbre en las perspectivas sobre la paralización transitoria o la postergación de las decisiones de inversión del sector privado. Para lo que resta del año estimamos que la tasa de desempleo del sector experimentará una senda

¹⁰ Causales de término Construcción: cantidad de trabajadores involucrados con un único empleador, en cartas de aviso de término de contrato recibidas cada mes ante la Dirección del Trabajo, según rama de actividad económica. Desde enero 2019 a julio de 2020.

creciente durante el tercer y cuarto trimestre del año, hasta promediar 15,3% en 2020. Esto significará una destrucción en torno a 232 mil plazas de trabajo durante el segundo semestre del año, respecto de igual lapso de 2019.



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE y Centro UC.



Esta proyección supone que el mayor impacto de la expansión del virus COVID-19 en la población y en la economía ocurrirán durante la segunda mitad del año¹¹, por lo que es altamente probable observar un mayor número de personas desocupadas en este lapso y, con ello, un aumento relevante en la tasa de cesantía del sector construcción. Al respecto, cabe mencionar que en el peor momento de la crisis subprime de 2009 (tercer trimestre) se destruyeron algo más de 60 mil empleos de la construcción.

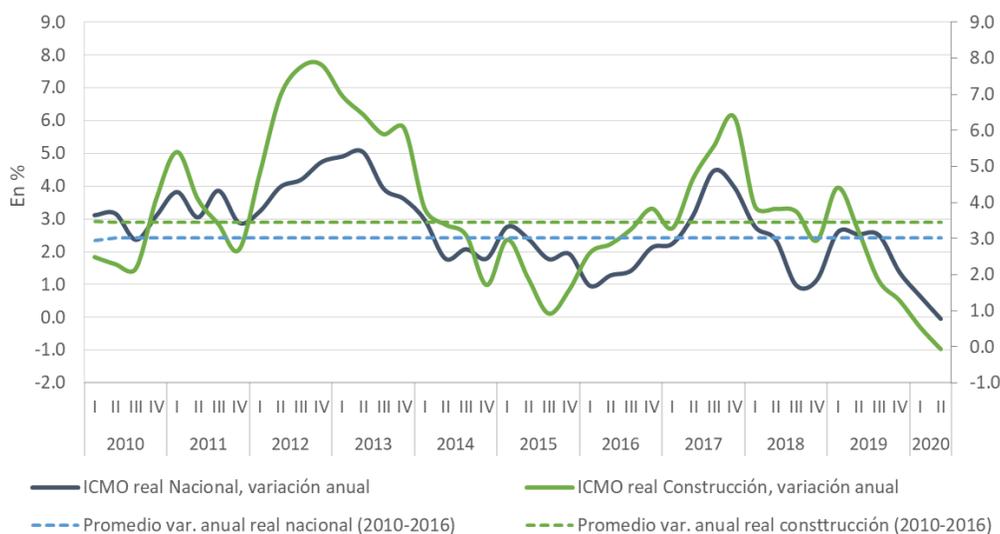
¹¹ Puesto que existe la posibilidad de que durante los dos primeros trimestres de 2020 los empleadores se acojan a la Ley de Protección del Empleo, logrando mantener un acuerdo en la relación laboral con los trabajadores del sector, pero probablemente sin el pago de remuneraciones por un período transitorio.

Por otra parte, si consideramos que el 68% de los ocupados del sector son en promedio trabajadores asalariados, entonces observaremos una destrucción en torno a 158 mil empleos de mejor calidad durante la segunda mitad de 2020. En efecto, el número de ocupados previsto para dicho período bordearía los 555 mil trabajadores, lo que representa una caída de 29% en términos anuales.

En materia de remuneraciones, a nivel nacional los salarios reales¹² continúan registrando un menor crecimiento, con una variación anual de 0,1% durante el segundo trimestre de este año, menor a lo observado en igual lapso de 2019 (2,7%). Asimismo, el sector construcción mantiene una dinámica contractiva, con una caída real de las remuneraciones de 1,3% durante el mismo periodo, una de las variaciones más bajas en los últimos quince años.

Por último, cabe señalar que los costos de mano de obra a nivel nacional y sectorial nuevamente registraron variaciones contractivas, en línea con el moderado crecimiento de las remuneraciones reales. Destaca particularmente la disminución del sector construcción, que en su registro más reciente alcanza un nivel históricamente bajo durante el segundo trimestre del año. Por lo demás, es probable que este escenario se mantenga en los próximos meses, según se desprende de los indicadores de confianza empresarial en torno a las presiones salariales.

Índice de Costos de Mano de Obra (ICMO): Nacional y Construcción
(Variación anual real, en %)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

¹² Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR), reportado por el INE.

2. VIVIENDA

Permisos de edificación

Durante la primera mitad del año en curso, la autorización de obras nuevas registra una variación negativa de 23,7% respecto del año previo, alcanzando poco más de 6 millones de m². En comparación con su promedio histórico de los últimos 28 años se observa un rezago de 8,9%. Se trata del peor registro en la serie de permisos de edificación desde 2010, año que estuvo afectado por las consecuencias del terremoto y tsunami de febrero. En términos geográficos, los rezagos han sido generalizados entre las regiones del país: la Región Metropolitana acumula un descenso de 27,2% en su superficie autorizada al primer semestre, mientras que el conjunto formado por el resto de las regiones exhibe una caída de 21,1% en comparación con el año anterior. En ambos casos, se trata de los peores registros desde 2010. Las medidas de confinamiento impuestas en la mayoría de las comunas del país desde marzo y el hecho de que la actividad constructora no se haya considerado como esencial, han tenido un profundo impacto sobre la evolución de los permisos de edificación durante el año en curso, generando de esta manera cifras significativamente menores a las exhibidas en los años anteriores.

Respecto de la evolución en el mediano plazo, considerando que la mayoría de las comunas en cuarentena han ido transitando a condiciones de confinamiento menos restrictivas, es de esperar cierta reactivación en la autorización de permisos de edificación en la última parte del año. A pesar de ello, es altamente probable que las cifras anuales acumulen rezagos en torno al 20% al concluir el año en curso.

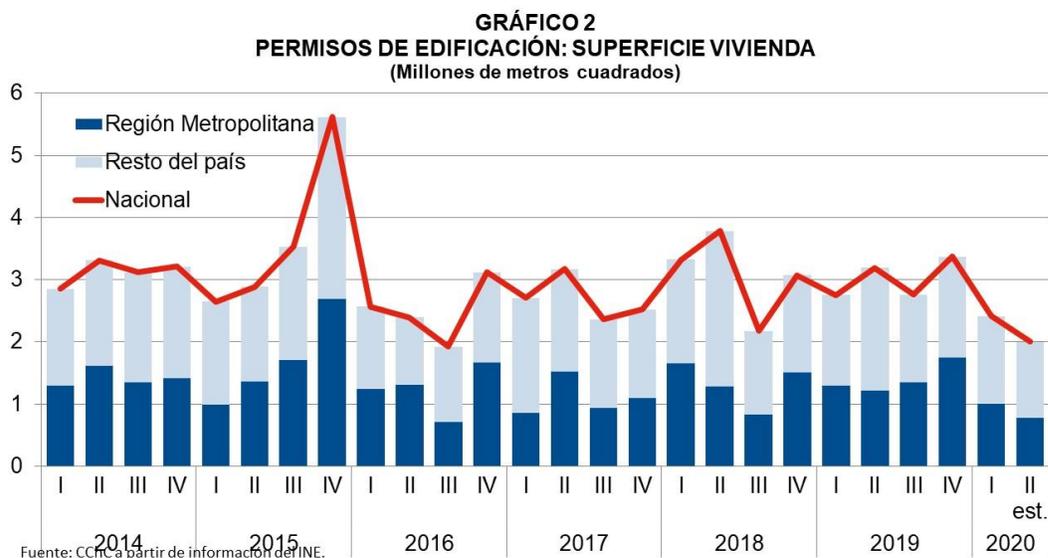
GRÁFICO 1
PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE TOTAL
(Millones de metros cuadrados)



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Según destino final del permiso, la edificación residencial registra un retroceso de 25,8% en su superficie aprobada respecto del año previo, alcanzando a 4,4 millones de m². Se trata nuevamente de la peor cifra de permisos desde 2010. Adicionalmente, se ubica 4% por debajo de su promedio histórico. La evolución ha sido similar en la Región Metropolitana en comparación con el resto de

las regiones del país. En el primer caso, la superficie para vivienda exhibe un rezago anual de 28,4%, mientras que en regiones se observa un rezago anual de 23,8%. No obstante, en este último caso la cifra acumulada al primer semestre es similar a su respectivo promedio histórico.

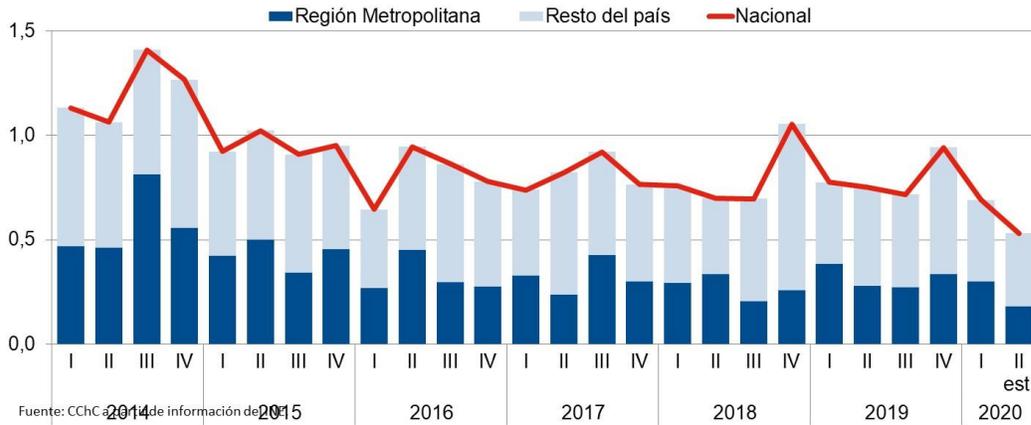


Según tipo de vivienda, los departamentos siguen concentrando la mayor parte de la superficie autorizada, registrando su nivel de participación más elevado de los últimos 12 años. Es importante destacar que, desde 2010, los departamentos han duplicado su importancia relativa en el sector residencial, lo cual es coherente con el proceso de densificación de las ciudades. En contraposición, la autorización de casas ha perdido participación de manera progresiva desde que, en 2010, alcanzara un récord histórico de 73%.

De acuerdo con la tipología de casa, se mantiene el predominio de casas aisladas (78%) frente a las pareadas (21%) y las continuas (2%). Respecto del año previo no se aprecian cambios relevantes en esta distribución. Según la tipología de departamentos, continúan predominando los proyectos de un solo edificio (58%), incrementando su peso relativo en trece puntos porcentuales. Proyectos de dos edificios concentran 12% de la superficie autorizada, cuatro puntos menos que en 2019. Cabe destacar que los proyectos de nueve o más edificios concentran 11% de la superficie de departamentos en lo que va del año, frente a 14% del año previo.

En cuanto a proyectos comerciales, en la categoría *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros*, la superficie autorizada al segundo trimestre registra un retroceso de 19,9% respecto del año previo, alcanzando de esta manera a 1,2 millones de m². En términos geográficos, la región Metropolitana exhibe un rezago de 27,4% (0,48 millones de m²), mientras que el resto de las regiones registra una caída de 14,2% (0,74 millones de m²).

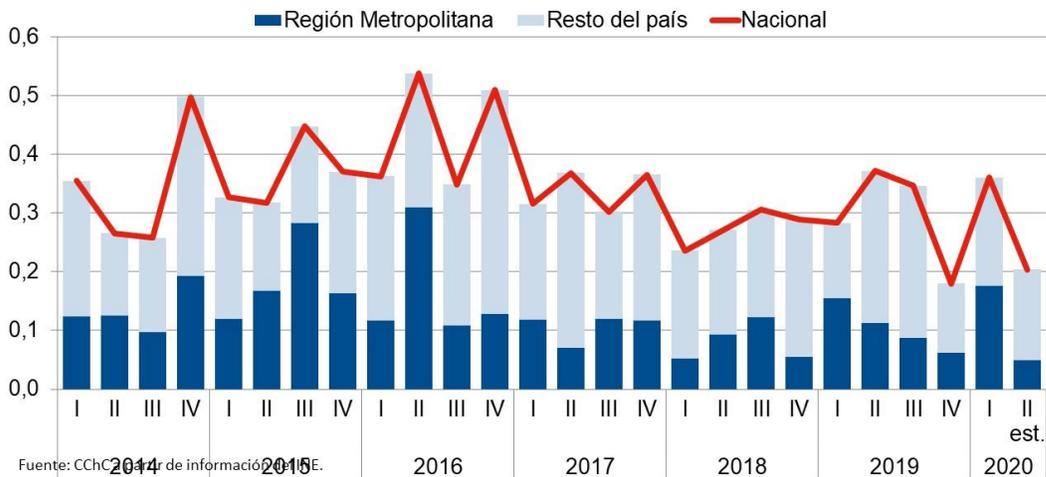
GRÁFICO 4
PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE INDUSTRIA, COMERCIO Y EST.FINANCIEROS
(Millones de metros cuadrados)



Según subsectores de actividad, Comercio (23%), Oficinas (22%) y Agricultura y pesca (20%) son los predominantes en lo que va del año. Los subsectores con mayor ganancia de peso relativo en el último año son Agricultura y pesca y Oficinas, mientras que, por el contrario, Comercio y Transportes y comunicaciones son los subsectores que registran mayores caídas anuales en su participación, perdiendo 10 y 9 puntos porcentuales respectivamente.

El destino *Servicios* exhibe, de manera análoga, un notable deterioro en sus cifras del año en curso. Es así como, en el agregado nacional la superficie autorizada para estos fines exhibe un rezago de 13,9%, concretando poco más de medio millón de m². Ello estuvo motivado por los descensos tanto en la Región Metropolitana (15,7%) como en el resto de las regiones (12,6%).

GRÁFICO 6
PERMISOS DE EDIFICACIÓN: SUPERFICIE SERVICIOS
(Millones de metros cuadrados)



Según subsector de actividad, Salud (39%), Otros (80%) y Educación (9%) son los predominantes en lo que va del año, coincidiendo con los resultados de los últimos años. Respecto del año previo, gana

peso relativo la categoría de Salud, mientras que Educación vio reducida su participación de manera significativa.

A modo de resumen, la evolución reciente de los permisos de edificación ha sido negativa, tanto si se compara con los resultados del año anterior como respecto de los promedios históricos. La crisis sanitaria que afecta al país y la consecuente imposición de cuarentenas comunales han provocado una drástica paralización de la actividad económica, transversal a la mayoría de los sectores productivos. En esta coyuntura, se han visto fuertemente afectadas tanto la tramitación de los permisos en las correspondientes direcciones de obras municipales, como las decisiones de inversión que gatillan la solicitud del permiso de edificación.

TABLA 1. PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN DESTINO

Destino de la edificación	Acumulado al segundo trimestre de 2020 (Millones de m ²)								
	Variación anual			Superficie			Promedio histórico		
	R.M.	REGIONES	PAÍS	R.M.	REGIONES	PAÍS	R.M.	REGIONES	PAÍS
Vivienda	-28,4%	-23,8%	-25,8%	1,79	2,62	4,41	2,01	2,59	4,60
Industria, Comercio y Est. Financieros	-27,4%	-14,2%	-19,9%	0,48	0,74	1,22	0,69	0,79	1,49
Servicios	-15,7%	-12,6%	-13,9%	0,23	0,34	0,56	0,37	0,35	0,72
Edificación no habitacional	-24,0%	-13,7%	-18,1%	0,71	1,08	1,79	1,06	1,15	2,21
Total edificación	-27,2%	-21,1%	-23,7%	2,50	3,71	6,20	3,07	3,74	6,81

Fuente: CChC a partir de información del INE.

El análisis de la superficie total autorizada según región muestra un escenario muy deteriorado en el acumulado al segundo trimestre del año. Únicamente dos regiones (Libertador O'Higgins y Arica y Parinacota) exhiben aumentos en la comparación anual y respecto de su promedio histórico. Por el contrario, las restantes 14 regiones del país muestran rezagos en la superficie acumulada respecto del año anterior. Asimismo, la mayoría de las regiones se encuentran rezagas respecto de sus respectivos promedios históricos.

TABLA 2. PERMISOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS SEGÚN REGIÓN

Acumulado al segundo trimestre de 2020

Región	Miles de m ²	Variación Anual	Promedio desde 1992 (*)
I	72	-57,9%	146
II	99	-78,9%	244
III	59	-26,1%	126
IV	157	-51,8%	259
V	713	-0,2%	679
VI	484	24,5%	332
VII	581	-13,4%	367
VIII	566	-4,8%	714
IX	409	-25,6%	342
X	183	-35,8%	348
XI	31	-12,0%	36
XII	18	-75,4%	48
RM	2.522	-26,5%	3.072
XIV	108	-22,3%	154
XV	54	157,5%	54
XVI	146	-	-
País	6.202	-23,7%	6.809

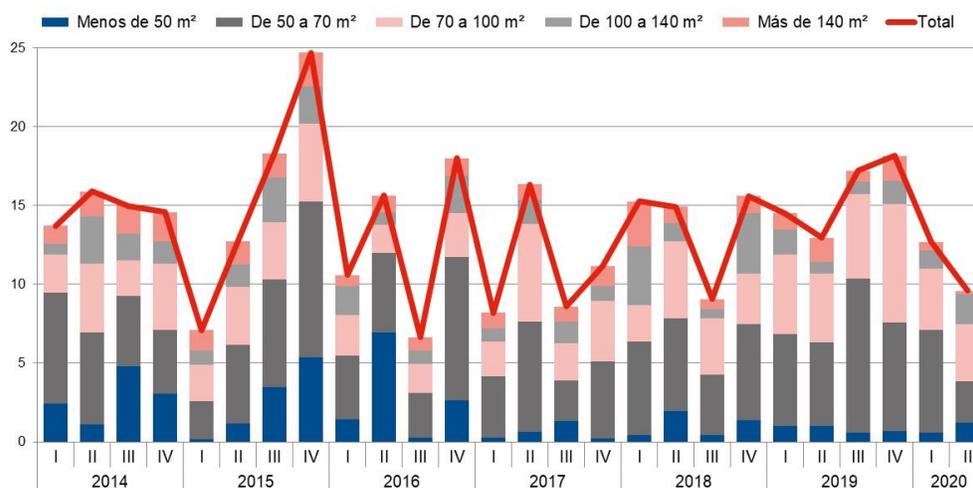
(*) Excepto regiones XIV y XV cuyo promedio histórico es desde 2008.

Fuente: CChC a partir de información del INE.

Analizando con más detalle los permisos de edificación de viviendas en la Región Metropolitana, en lo que va del año se evidencia un rezago de 18,9% en la solicitud de nuevas unidades, en línea con el deterioro comentado en párrafos anteriores.

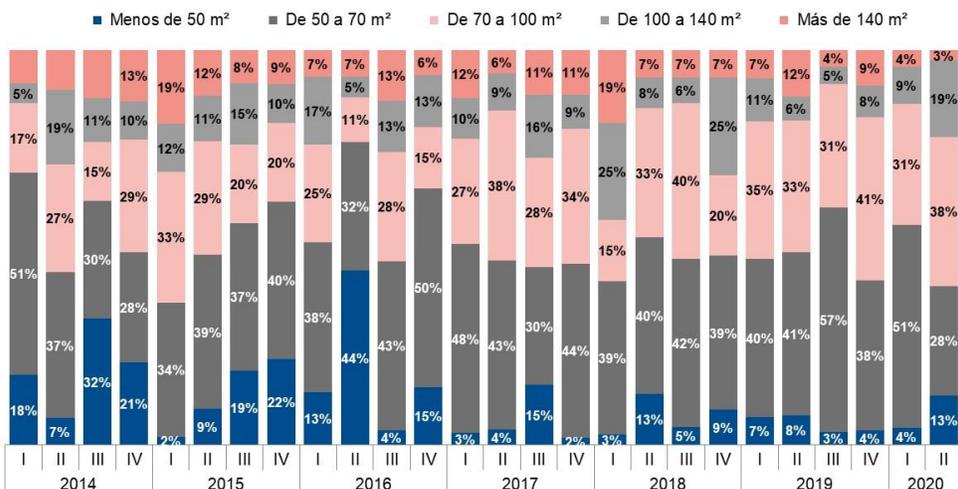
Según superficie de la vivienda, el único avance en el año ha ocurrido en el segmento “100 a 140 m²” (28,6%), mientras que los tramos de menor tamaño han registrado descensos en torno a 20%. En términos porcentuales, se aprecia mayor participación de las unidades de menor superficie (“Menos de 50%”) y del segmento “100 a 140 m²”.

GRÁFICO 8
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
POR TRAMO DE SUPERFICIE
(Miles de viviendas)



Fuente: CChC a partir de información del INE.

GRÁFICO 9
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
POR TRAMO DE SUPERFICIE
(Participación %)

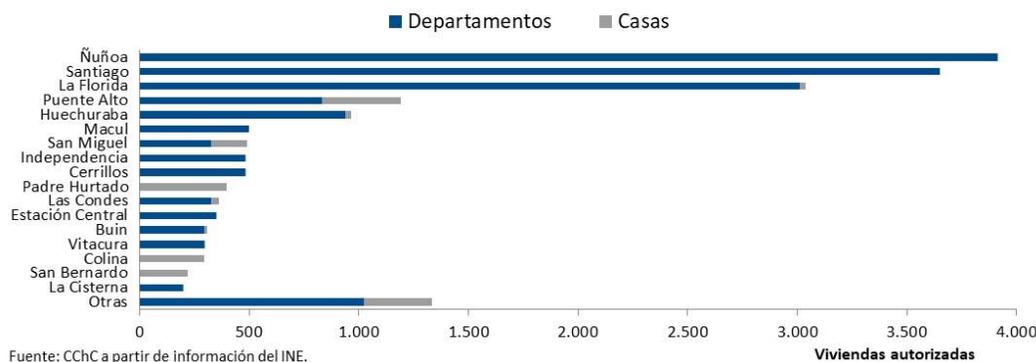


Fuente: CChC a partir de información del INE.

Con respecto a la distribución geográfica de estas viviendas ubicadas en la Región Metropolitana, cabe destacar que, en lo que va del año, 90% de estas corresponden a departamentos y 70% se concentran en comunas más próximas al centro de la ciudad. Ello confirma una clara tendencia hacia la densificación, en contraposición a la tendencia extensiva observada años atrás.

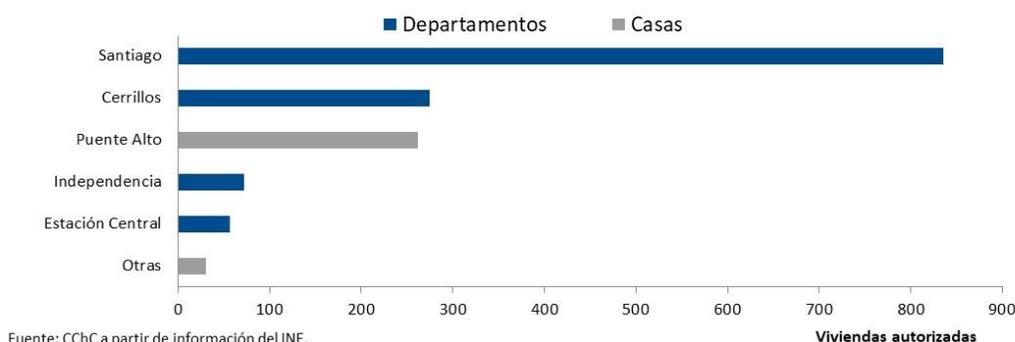
Entre las comunas que concentraron mayor número de unidades autorizadas, destacan Ñuñoa, Santiago y La Florida, las cuales concentran más de la mitad de los permisos de edificación y donde predomina la edificación en altura. La construcción de casas adquiere mayor peso relativo en las comunas de Puente Alto, Padre Hurtado, Colina y San Bernardo.

GRÁFICO 10
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
TODOS LOS TRAMOS - ACUMULADO A MAYO



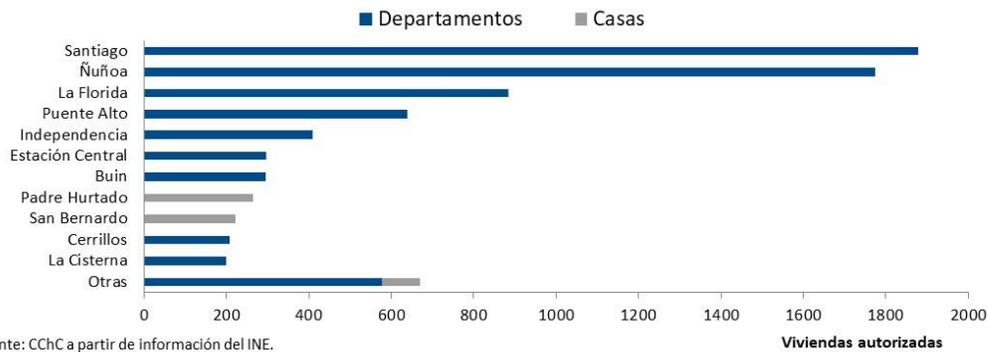
Según tramos de superficie, la autorización de viviendas de menor tamaño se concentra principalmente en Santiago y Cerrillos, comunas en las que predomina la edificación en altura. Igualmente destaca Puente Alto, con participación exclusiva de casas.

GRÁFICO 11
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
MENOS DE 50 m² - ACUMULADO A MAYO



En el tramo de superficie entre 50 y 70 m² los permisos de edificación se concentran tanto en comunas céntricas (Santiago, Ñuñoa, Independencia y Estación Central) que acaparan 56% de las unidades autorizadas, como en comunas más periféricas (Padre Hurtado y San Bernardo) donde gana participación la construcción de casas.

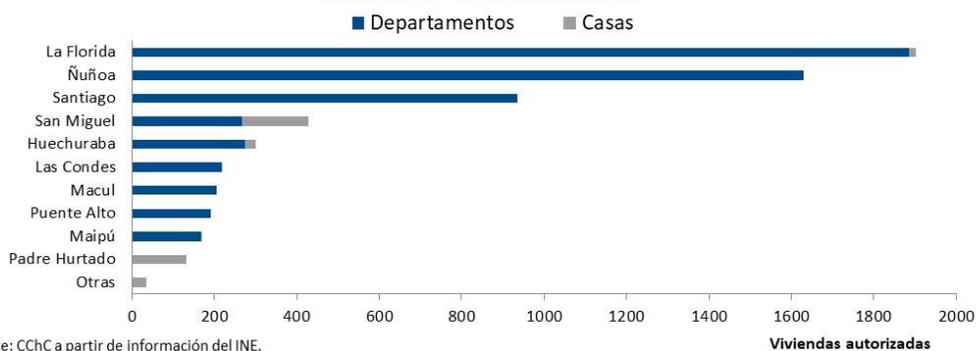
GRÁFICO 12
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
DE 50 A 70 m² - ACUMULADO A MAYO



Fuente: CChC a partir de información del INE.

En cuanto a las viviendas con superficie entre 70 y 100 m², apenas tres comunas concentran 73% de las viviendas autorizadas, destacando nuevamente comunas con buena conectividad (La Florida, Ñuñoa y Santiago), en donde predomina la construcción de edificios de departamentos. La construcción de casas en este tramo de superficie se concentra en San Miguel y Padre Hurtado.

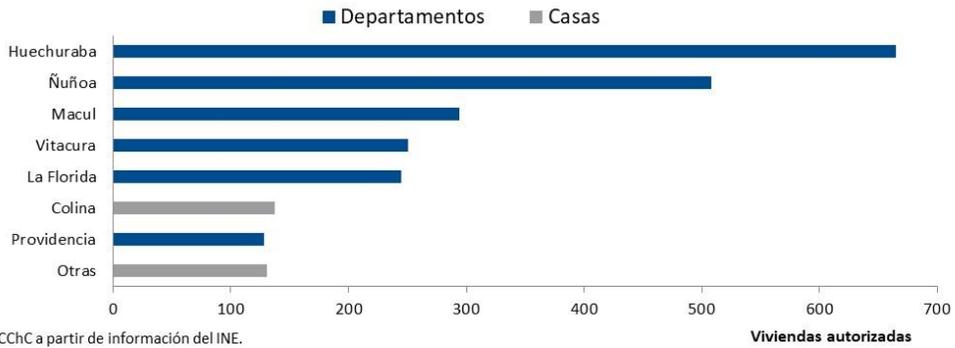
GRÁFICO 13
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
DE 70 A 100 m² - ACUMULADO A MAYO



Fuente: CChC a partir de información del INE.

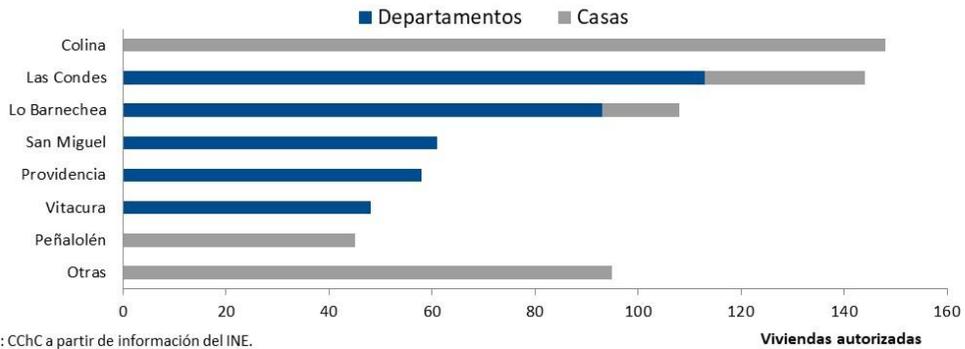
En el tramo de superficie entre 100 y 140 m², los permisos para edificación de viviendas nuevas se concentran en las comunas de Huechuraba, Ñuñoa y Macul, las cuales acaparan 62% de las unidades autorizadas y donde predomina la edificación en altura. La construcción de casas se atribuye principalmente a la comuna de Colina.

GRÁFICO 14
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
DE 100 A 140 m² - ACUMULADO A MAYO



Finalmente, en el tramo de mayor superficie las comunas de la zona oriente de la capital concentran 72% de las unidades autorizadas en lo que va del año, destacando Las Condes, Lo Barnechea y Providencia para edificación en altura y Colina para proyectos de casas.

GRÁFICO 15
PERMISOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA
MÁS DE 140 m² - ACUMULADO A MAYO



Mercado Inmobiliario

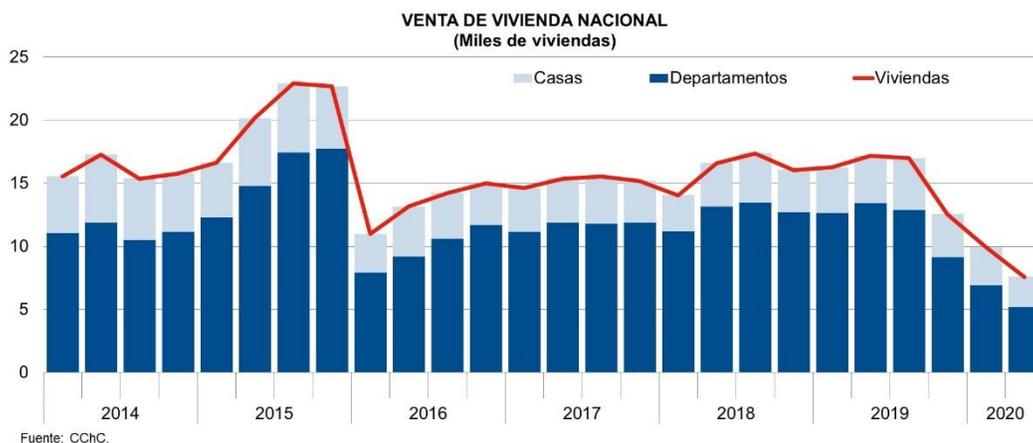
El sector inmobiliario, al igual que otras actividades económicas y productivas, atraviesa uno de sus momentos de peor desempeño producto de la crisis sanitaria, con caídas en ritmo de comercialización y actividad solo comparables a los meses más deprimidos de actividad durante la crisis asiática. Si bien las salas de ventas han permanecido cerradas debido a las cuarentenas comunales, dificultando de esta manera la firma de las promesas de venta, desde el sector inmobiliario se ha hecho un uso intensivo de los canales de venta virtuales y, de esta forma, se ha podido apreciar niveles de comercialización mejores a lo esperado.

Mercado inmobiliario nacional

Luego del buen desempeño exhibido durante la mayor parte de 2018 y los tres primeros trimestres de 2019, la comercialización de viviendas a nivel nacional ha experimentado durante tres trimestres seguidos una de las mayores contracciones de su historia, con caídas anuales de -21,8% durante el último cuarto de 2019, de -39% durante el primer trimestre de 2020 y de -55,9% en el segundo cuarto del año en curso. Estas contracciones han sido transversales a la tipología de vivienda, aunque el mercado de departamentos ha exhibido mayor rezago debido a bases de comparación más exigentes.

De esta manera, al primer semestre del año curso la venta de viviendas acumula un rezago de 47,7%, el cual se descompone en sendas contracciones de 53,7% para departamentos y de 26,4% para casas. Efectivamente, los niveles de comercialización han estado muy deprimidos debido al escaso volumen de negocio generado desde marzo, producto de las medidas de confinamiento que han obligado a detener la actividad constructora y cerrar las salas de venta.

Gráfico 2.1



En términos monetarios, el valor de las viviendas comercializadas retrocedió 49,8% en términos anuales entre enero y junio, luego del descenso de 19,7% observado en el último cuarto de 2019.

Esto se tradujo en cifras de negocio en torno a 34 millones de UF para el primer trimestre y de 26 millones de UF para el segundo cuarto del año en curso, las más reducidas desde 2010. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas exhibieron significativos retrocesos de 53,9% y 38,2% respectivamente. En general, estas disminuciones del volumen de negocio han sido más profundas que las caídas en la cantidad comercializada, producto de un efecto precio negativo; es decir, el precio promedio de las viviendas se ha reducido 3,8% al segundo trimestre: -2,8% para departamentos y -11,2% para casas.



En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, durante los primeros seis meses del año en curso, esta sufrió una importante contracción debido al escaso ingreso de proyectos al mercado, producto de la situación de inestabilidad social que nuestro país experimenta desde octubre y de la crisis sanitaria que ha obligado a detener la actividad sectorial por varios meses. Así, la oferta promedió 94.000 unidades al primer semestre del año, lo que implica una caída de 3,4% respecto del año previo y su nivel más bajo desde 2015. Según tipo de vivienda los resultados han sido similares: la oferta de departamentos cayó -2,7% en el último año, mientras que las casas se redujeron 8% en el mismo lapso de tiempo.

No obstante, lo anterior, las cifras sectoriales más recientes (junio y julio) dan cuenta de un repunte en el ingreso de proyectos inmobiliarios al mercado. Buena parte de este incremento está asociado a proyectos que se ofertan en blanco en canales virtuales, a modo de conseguir un porcentaje mínimo de unidades vendidas antes de iniciar las obras. Esta ha sido una estrategia comercial ciertamente exitosa en la actual coyuntura de comunas en cuarentena. A medida que las condiciones de confinamiento se vayan flexibilizando, se espera un ingreso de proyectos nuevos más acelerado hacia la última parte del año en curso.

Producto de lo anterior, las velocidades de venta han exhibido deterioros significativos, dejando atrás los valores de equilibrio exhibidos durante la primera mitad de 2019. En efecto, en lo que va del año se hacen necesarios 38,1 meses para agotar las viviendas disponibles en la oferta inmobiliaria, lo cual se compara negativamente con los 18,6 meses promedio del año anterior. Tanto

para departamentos como para casas, las velocidades de venta se han deteriorado significativamente debido al menor ritmo de ventas: 48,5 meses para agotar la oferta de departamentos (21 meses promedio en 2019) y 15,7 meses para agotar la oferta de casas (11 meses promedio en 2019).



Fuente: CChC.

Mercado inmobiliario de Santiago

Venta de viviendas

En el mercado inmobiliario de Santiago el ajuste de la demanda ha exhibido magnitudes algo más deterioradas que en el agregado nacional. Es así como la venta de viviendas exhibe una contracción anual de -47,7% al primer semestre del año en curso, luego de la caída de 21,8% en el último cuarto de 2019, producto de la crisis social. Por tipo de vivienda, el deterioro ha sido más profundo en el segmento de departamentos, que se contrajo 63,4% al primer semestre, mientras que la venta de casas exhibe una caída de 25,5% entre enero y junio.

Las cifras sectoriales disponibles para julio muestran cierto grado de recuperación en la demanda por vivienda, como resultado del buen desempeño de determinados proyectos ofertados en blanco en comunas con buena conectividad. Este repunte de las ventas podría encontrar su fundamento en decisiones de inversión a raíz del retiro del 10% de los fondos de pensiones.



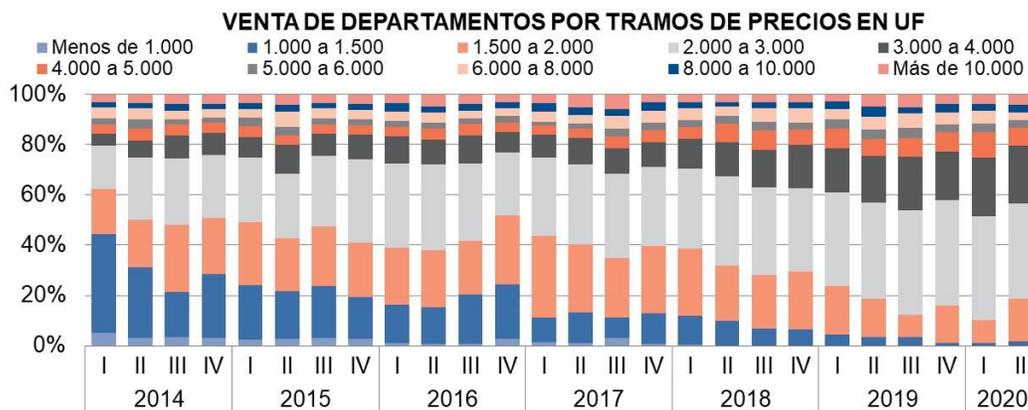
En términos de valor, la evolución ha sido semejante a lo comentado en párrafos anteriores. En lo que va del año se han registrado las cifras de negocio más reducidas desde 2010, producto no solo de las notables caídas en la cantidad vendida, sino también de disminuciones en los precios de venta. En concreto, al primer semestre del año en curso el monto transado por comercialización de viviendas acumula un rezago de 57,6%, el cual se descompone en sendos retrocesos de 62,4% para departamentos y de 43,5% para casas. De esta manera, los efectos precio fueron negativos, es decir en el último año disminuyó el precio promedio de venta: 1,5% para departamentos y 17% para casas.

Las cifras más recientes muestran un significativo repunte en julio, consiguiendo el mejor resultado del año en curso. Destacó la evolución del mercado de casas, cuyo monto transado avanzó 11,5% anual a pesar de la menor cantidad de unidades comercializadas. De esta manera, el efecto precio en casas regresó a terreno positivo, tras haber estado todo el año en negativo. El mercado de departamentos, por el contrario, exhibió una nueva disminución en su precio promedio a pesar de haber obtenido una mejor cifra de venta en comparación con los meses precedentes.

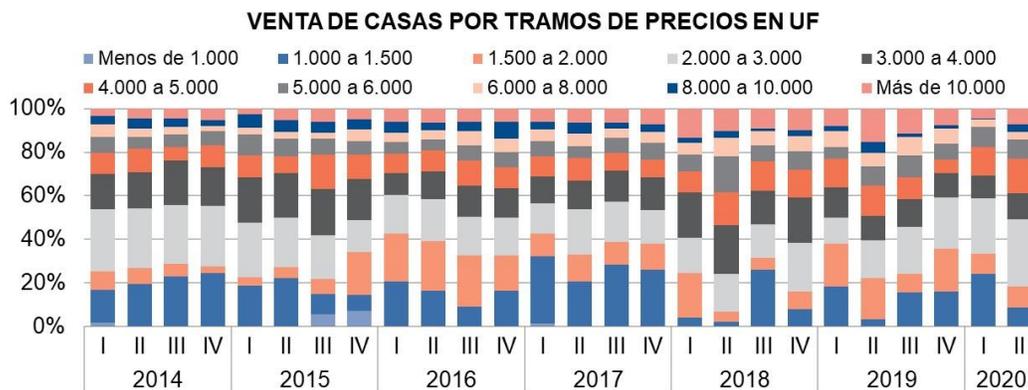


Según precio de venta, la mayor cantidad de departamentos vendidos (61%) pertenece a segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Cabe destacar que en 2014 la mayor participación correspondía a

departamentos en el rango de 1.000 a 2.000 UF (57%). Respecto de un año atrás, los tramos intermedios (3.000 a 5.000 UF) concentran las ganancias de participación en la demanda, ganando en conjunto cinco puntos porcentuales. Por el contrario, los tramos de menor valor pierden participación continuamente desde 2014, de tal manera que las unidades de hasta 2.000 UF concentran 14,5% de la demanda frente a 18% el año anterior.

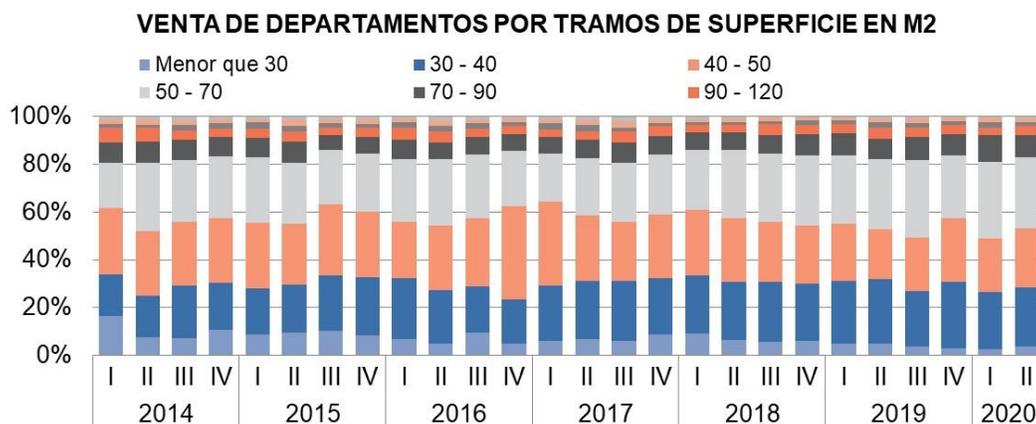


En el mercado de casas la evolución durante el año muestra un aumento de la participación de segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF), que concentran 43% de la demanda, frente a 28% hace un año atrás. Por su parte, los tramos de menor valor (1.000 a 2.000 UF) tuvieron un buen desempeño al primer trimestre debido a la presencia de proyectos DS19, pero la paralización de la política de subsidios durante la crisis sanitaria ha provocado una fuerte caída en las ventas de este segmento. Asimismo, los tramos de mayores precios concentran las principales disminuciones del último año, de tal manera que las casas de valor superior a 6.000 UF reducen su participación de 20% hace un año atrás a 11% en lo que va de 2020.

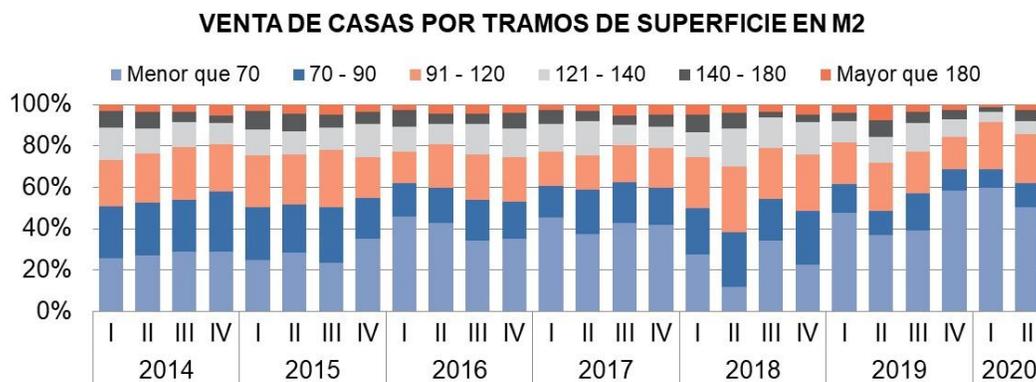


Según superficie, en el mercado de departamentos sigue predominando la venta de unidades de tamaño entre 30 y 40 m² y entre 40 y 50 m², con un promedio de 24% cada uno en lo que va del

año. En términos comparativos, el cambio más relevante en la composición de la demanda respecto del año previo es la ganancia de participación de tramos intermedios (entre 50 y 90 m²) que pasaron de 38% a 41% de la demanda. Los tramos superiores (más de 120 m²), por su parte, han mantenido su peso relativo entre 4% y 5% de la demanda en el último año.



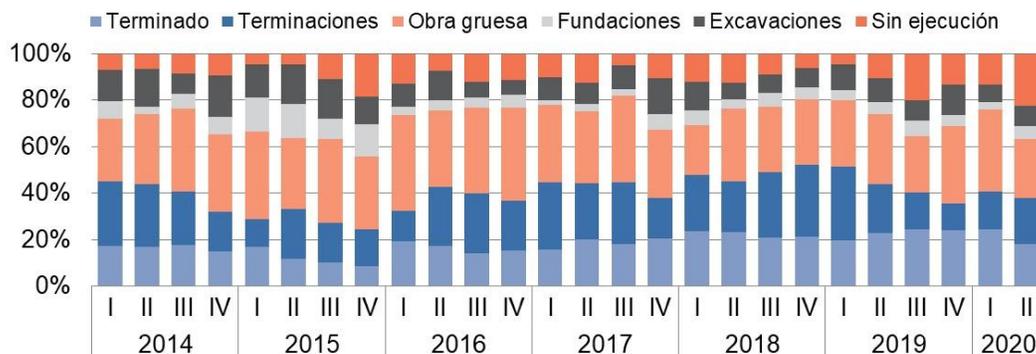
En el mercado de casas, la participación de unidades de menor tamaño (menos de 70 m²), alcanzó un máximo histórico al primer trimestre, concentrando 60% de las ventas, mientras que se mantuvo en torno a 50% durante el segundo cuarto del año. Esta evolución ha sido paralela a la mayor participación de casas de menor valor en la demanda, lo cual ha estado motivado por el buen desempeño de proyectos inmobiliarios asociados a subsidios de integración DS19. En contraposición, los segmentos de mayor tamaño exhiben las mayores pérdidas de peso relativo en el último año, de tal manera que las unidades de más de 120 m² acaparan 11% de la demanda en el año en curso frente a 21% del año previo.



Según estado de obra, departamentos terminados (entrega inmediata) y en terminaciones (3 meses para entrega) acaparan, en conjunto, 40% de la venta, cayendo tres puntos porcentuales en relación a lo observado en 2019. Esta cifra sigue siendo elevada en comparación con los últimos ocho años y evidencia cierta maduración de la oferta de departamentos en lo más reciente. Por otra parte, el ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria, sin posibilidad de iniciar obras debido a las

medidas de confinamiento, implica que la participación de las etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) y de la venta en blanco alcance a 37%, incrementado de esta manera 8 puntos porcentuales respecto del año previo.

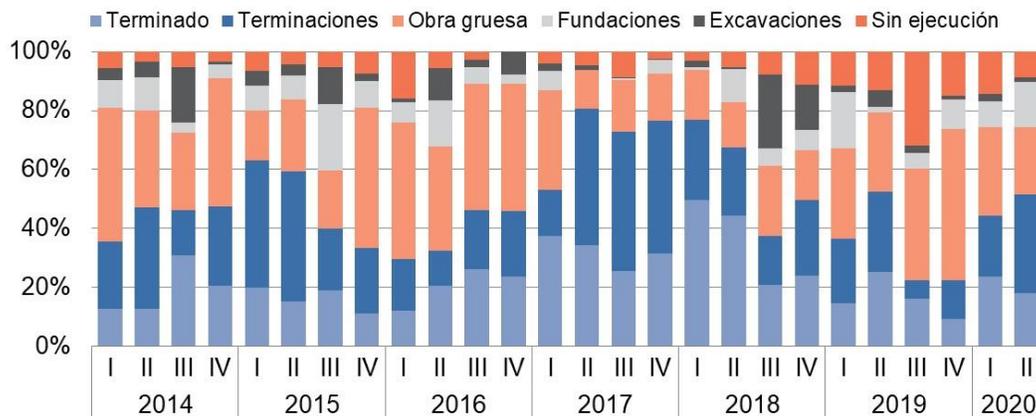
VENTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA



Fuente: CChC.

En el mercado de casas, la venta de producto próximo a entrega se ha profundizado en lo más reciente, lo cual se refleja en una participación superior a 50% para unidades terminadas y en terminaciones al segundo trimestre. Por el contrario, debido al escaso ingreso de proyectos nuevos a la oferta desde la segunda mitad de 2019, la participación de etapas iniciales y obra sin ejecución asciende a 25%, cinco puntos porcentuales menos que un año atrás.

VENTA DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



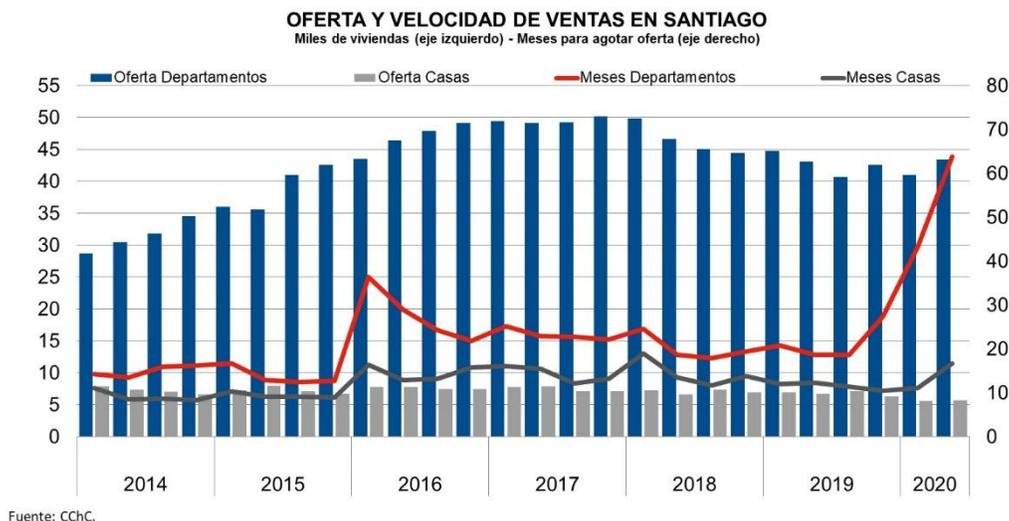
Fuente: CChC.

Oferta de viviendas

En lo más reciente, la oferta de viviendas nuevas en Santiago ha revertido la tendencia contractiva exhibida desde mediados de 2018, promediando en lo que va del año 47.600 unidades. Sin embargo, en términos anuales sigue siendo menor a la oferta presente hace un año atrás, lo que se traduce en una caída acumulada de -11%. Si bien, desde la crisis social de octubre, la dinámica de nuevos proyectos ingresando a la oferta se ralentizó de manera importante, esta ha sido mayor algunos

meses al ritmo de comercialización, lo que ha permitido revertir el ajuste a la baja observado durante 2019. Sin embargo, la situación de cuarentenas totales que ha afectado a la Región Metropolitana desde abril, y que durante mayo y junio ha sido prácticamente completa, ha frenado el inicio de obra de nuevos proyectos de manera significativa, pero no la oferta en blanco a través de las diferentes herramientas de venta virtual que han comenzado a aparecer en el mercado. En la medida que el proceso de ajuste de la industria a la nueva realidad se vaya consolidando, es esperable que, durante los meses siguientes, seguiremos observando un crecimiento de la oferta, en la medida que los ritmos de comercialización se mantengan acotados producto de la crisis sanitaria.

Por otro lado, la caída en el ritmo de comercialización ha impactado profundamente la velocidad de venta entendida como los meses necesarios para agotar la oferta existente, valor que ha alcanzado su máximo histórico durante abril de 50 meses, afectado principalmente por el deterioro del segmento de departamentos, con un máximo histórico en su velocidad de venta de 70 meses. Por su parte, el segmento de casas se ha mantenido acotado, dentro de su varianza histórica, alcanzando 15 meses (5 más que su promedio de los últimos 10 años).



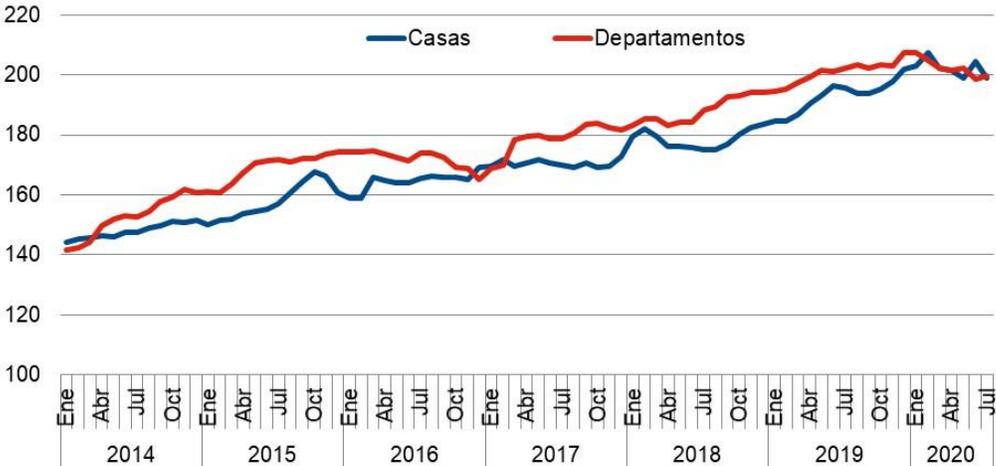
Índice real de precios de vivienda (IRPV)

Los precios de viviendas nuevas en Santiago han exhibido una evolución coherente con las dinámicas de oferta y demanda analizadas anteriormente. Es así como, tras el proceso de aceleración del crecimiento de los precios durante 2018 y la primera mitad de 2019, a contar de julio se inició una tendencia de desaceleración en las alzas anuales tanto de departamentos como de casas. A pesar de un repunte puntual entre diciembre y enero, los precios de las viviendas han continuado su proceso de ajuste frente a una demanda significativamente deprimida debido a las crisis social y sanitaria que han impactado de manera profunda los niveles de actividad productiva del país.

En concreto, el precio de las viviendas exhibió en julio su primer descenso anual (-0,7%) desde 2017, motivado principalmente por la caída en el precio de los departamentos (-1,3%) y la significativa

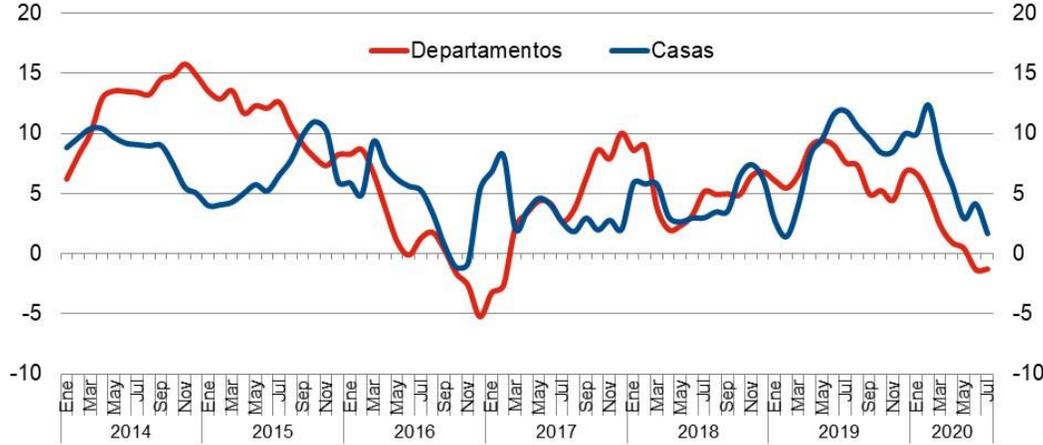
desaceleración en el alza de los precios de las casas (1,7%). En el mediano plazo, a medida que se reinicien las labores de construcción y se abran las salas de venta, y conforme la demanda por vivienda retorne a niveles de equilibrio, es altamente probable que el precio de las viviendas nuevas exhiba nuevamente alzas anuales en el rango 5% a 10%. Esto encontraría su fundamento en dos factores: por un lado, un avance más lento de la oferta respecto de la demanda, debido a la mayor dificultad y costo de desarrollar proyectos en determinadas ubicaciones; por otro lado, la mayor presencia de inversionistas en el mercado, especialmente aquellos que destinen el retiro del 10% de su plan de pensiones a la compra para arriendo.

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) REG. METROPOLITANA
TRIMESTRES MÓVILES, BASE 2004**



Fuente: CChC

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) REG. METROPOLITANA
VARIACIONES ANUALES EN %**



Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, el comportamiento entre zonas ha sido variado. Por un lado, Santiago Centro mantiene alzas anuales en el rango 6% a 10% en los últimos tres años, siendo la zona más dinámica en este sentido. Por el contrario, el resto de zonas exhiben una tendencia a la desaceleración de sus alzas anuales desde la segunda mitad de 2019, proceso que se ha visto intensificado debido a los malos resultados del año en curso. En efecto, tanto en el sur como en el poniente de la ciudad, el precio de los departamentos ha exhibido tasas de variación negativas por primera vez desde 2017. La zona oriente, por su parte, ha exhibido un ajuste más severo, con tasas negativas desde que comenzó el año.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil mayo-julio 2020. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
1. Santiago Centro	236,9	2,1%	8,2%
2. Nor poniente	201,3	-0,9%	-5,2%
3. Nor oriente	186,1	1,1%	-2,7%
4. Sur	205,8	-0,3%	-1,1%
Índice departamentos	199,9	0,7%	-1,3%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la tendencia general ha sido la desaceleración en todas las macrozonas desde la última parte de 2019. En concreto, la zona Nor-Poniente ha disminuido de manera rápida sus variaciones anuales, hasta alcanzar 2,4% en el último dato disponible. Por otro lado, la zona Nor-Oriente es la que acumula mayor rezago en el último año, habiendo presentado disminuciones de precio desde abril. Por el contrario, la zona Sur había exhibido una rápida desaceleración de sus alzas anuales hasta el segundo trimestre, pero recién en junio y julio repuntó de manera significativa debido, en gran medida, a la comercialización de un producto de mayor estándar.

Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana
Trimestre móvil mayo-julio 2020. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
2. Nor poniente	215,0	-1,2%	2,4%
3. Nor oriente	164,4	0,4%	-9,5%
4. Sur	226,3	-0,3%	14,4%
Índice casas	199,1	-2,7%	1,7%

Fuente CChC

Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

Los principales indicadores de actividad económica han exhibido deterioros históricos debido a la casi total paralización de los sectores productivos del país. Las medidas de confinamiento impuestas por las cuarentenas en casi todas las comunas del país han impactado de manera dramática las posibilidades de producción y consumo de los agentes privados, provocando el cierre o quiebra de numerosas empresas y el despido de una porción relevante de la fuerza de trabajo. En tales condiciones, y teniendo en cuenta la incertidumbre acerca del desarrollo de la pandemia y sus posibles soluciones, el escenario económico es poco alentador para la inversión y el consumo, dadas las restricciones que se imponen desde el sector crediticio.

Para el sector de la construcción y para el rubro inmobiliario el golpe ha sido de mayor impacto, dado que, al no ser considerada como una actividad esencial, las obras han debido paralizarse y las salas de venta han permanecido cerradas durante las cuarentenas totales. Numerosos indicadores son testigos del drástico desempeño de la actividad sectorial: permisos de edificación en mínimos históricos, venta de viviendas en niveles similares a los de la crisis asiática, fuertes alzas en las vacancias de arriendos y oficinas, entre otros. A pesar de lo anterior, ha sido posible mantener cierto nivel de actividad sectorial gracias al uso de salas de venta virtuales y de procesos de firma digitales.

Entre los principales fundamentos del mercado de vivienda, seguramente el más afectado por la crisis sanitaria ha sido el empleo. Si bien la tasa de desempleo oficial alcanzó a 13,1% en su última medición disponible, al considerar los trabajos de tiempo parcial involuntario esta asciende a 20% y al incluir, además, la fuerza de trabajo potencial el desempleo llega a 30,2%. En el mediano plazo no se espera una recuperación relevante de la ocupación, anticipando una tasa de desocupación próxima a 20% en 2021. Ante este deterioro de las condiciones de empleo, es esperable un ajuste a la baja en las remuneraciones y costos laborales.

Por el lado financiero, si bien las tasas de interés para créditos hipotecarios se mantienen en niveles históricamente reducidos, desde la crisis social han experimentado un alza de casi un punto base debido al aumento de los spreads. No obstante, la implementación de una política monetaria más expansiva por parte del Banco Central mantendrá acotada las tasas de interés entre 2,5% y 3% en el mediano plazo. El mayor riesgo para el sector radica en la restricción de acceso al crédito, tanto hipotecario como para empresas constructoras e inmobiliarias.

Tanto por el lado de la demanda como por el de la oferta, consumidores y empresarios han rebajado de manera dramática sus expectativas acerca de la situación coyuntural y de mediano plazo de la economía. En efecto, tanto el índice IPEC de Adimark como el IMCE de Icare se han ubicado durante el año en curso en valores mínimos históricos debido a la crisis sanitaria. Esto imprime un notable sesgo bajista en las estimaciones, toda vez que los agentes privados no anticipan mejoras relevantes en el mediano plazo.

Proyección de ventas inmobiliarias

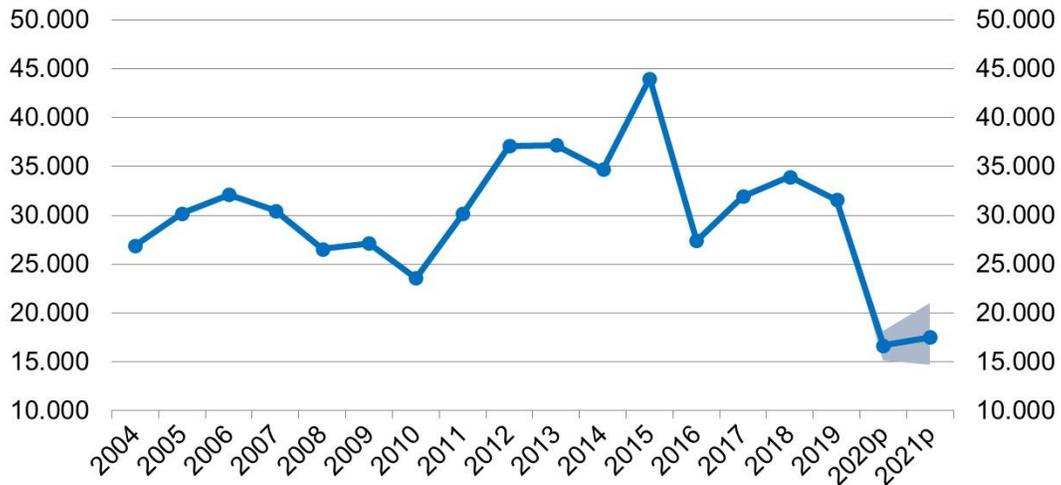
Dados los antecedentes de expectativas y desempeño económico, y considerando que la actividad económica no recuperará los niveles pre crisis hasta dentro de, por lo menos, dos años, es altamente probable que el mercado inmobiliario exhiba niveles de venta inferiores a su promedio histórico en el mediano plazo. Es por ello que mantenemos para el año en curso proyecciones similares a las entregadas en el *Informe* anterior, las cuales implican caídas superiores al 40%. Por otra parte, para 2021 prevemos cierta mejoría en la comercialización de viviendas, aunque con mayor incertidumbre debido a la dificultad de anticipar el desarrollo de la pandemia en los próximos meses.

Existen varios factores que podrían sesgar al alza y a la baja futuras proyecciones para la venta de viviendas. En primer lugar, el principal factor de riesgo sigue siendo una recuperación económica más lenta a lo previsto, en la medida en que se puedan repetir situaciones de cuarentena ante posibles rebrotes masivos. En este supuesto las actividades económicas no esenciales podrían verse paralizadas nuevamente durante semanas. En segundo lugar, altas tasas de desocupación y remuneraciones con sesgo bajista -situación que se viene percibiendo desde abril y con alta probabilidad se mantendrá lo que resta del año- implican mayor presión sobre la ya deteriorada posibilidad de acceder a una vivienda.

Entre los factores que podrían imprimir un sesgo alcista en nuestras proyecciones destaca un mayor peso relativo de inversionistas en el mercado residencial. En efecto, por un lado, estarían los inversionistas que decidieron postergar sus decisiones debido a la incertidumbre asociada a las crisis social y sanitaria, los cuales podrían estar esperando mayores descuentos en los precios de las viviendas para formalizar sus inversiones. Mientras que, por otro lado, surge un nuevo perfil de inversionista asociado al retiro del 10% de los fondos de pensiones, liquidez que podría ser orientada hacia una inversión de largo plazo como la compra para arriendo. Otro factor impulsor de la demanda en los próximos meses es la reactivación de la política de subsidios a la compra de vivienda, cuyo avance se detuvo de manera drástica debido a la crisis sanitaria; esto podría impulsar la demanda por casas de menor valor y tamaño.

En cuanto a las proyecciones, para el Gran Santiago estimamos un nivel de comercialización en torno a 16.600 viviendas en 2020, lo cual supondría un descenso de 47,3% respecto del año anterior. Mientras que para 2021 es altamente probable una cifra de ventas no superior a las 20.000 unidades, toda vez que las variables fundamentales no experimentarán notables mejorías hasta la última parte de dicho año o, incluso, comienzos de 2022. Con todo ello, los niveles de venta proyectados van a ser los más reducidos desde la crisis asiática.

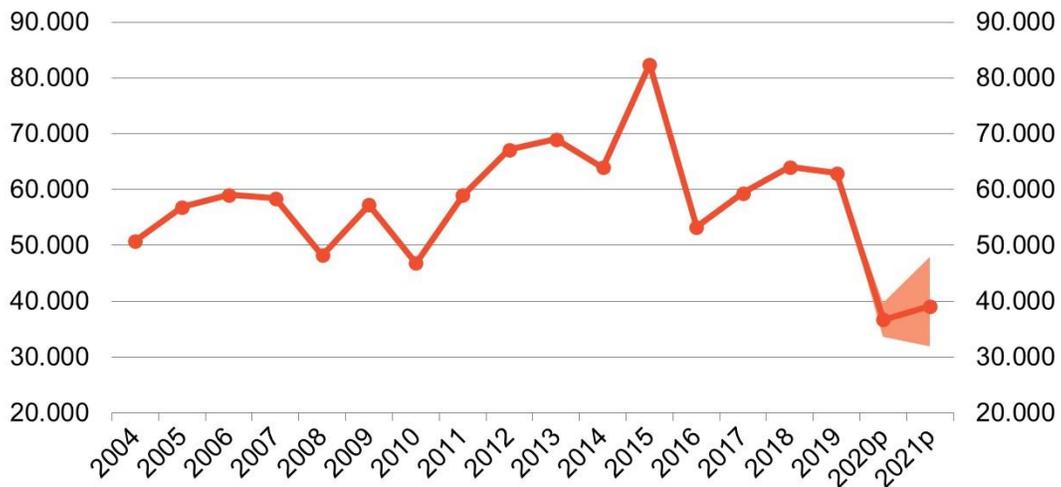
PROYECCIÓN DE VENTAS (SANTIAGO)



Fuente: CChC.

Por su parte, a nivel nacional, estimamos que la venta de viviendas acumulará una contracción de 41,7% en comparación con 2019, alcanzando cerca de 37.000 unidades comercializadas en 2020. Mientras que para 2021 proyectamos una cifra de ventas entre 40.000 y 45.000 unidades, lo cual supone una modesta recuperación respecto del año en curso. Nuevamente, se trata de las peores cifras de venta de viviendas desde la crisis asiática.

PROYECCIÓN DE VENTAS (NACIONAL)



Fuente: CChC.

Vivienda subsidiada

Análisis del avance y ajustes presupuestarios para vivienda 2020

En términos presupuestarios el año 2020 ha presentado una serie de ajustes necesarios para hacer frente a la crisis sanitaria provocada por la pandemia de coronavirus (COVID-19); en efecto, el

ministerio de Hacienda junto a la Dirección de Presupuestos ha realizado 2 ajustes fiscales, teniendo lugar el primero de ellos en marzo de 2020, por un total de US\$ 458 millones, mientras que, durante abril del presente año, se realizó un segundo reajuste más agresivo, del orden de los US\$ 2.055 millones. Así ambas medidas de ajuste al erario fiscal han significado una reducción del gasto de US\$ 2.513. En términos generales, cerca de US\$ 1.100 millones afectan al gasto corriente (44%), mientras que US\$ 1.400 millones son por la línea de gasto de capital (56%).

Específicamente, para el ministerio de vivienda y urbanismo (Minvu) se contabiliza un recorte presupuestario de US\$ 610 millones, siendo el ente ministerial expuesto al mayor ajuste respecto a sus pares. Lo anterior implica una reducción del gasto fiscal total ministerial de 12,9%, explicado principalmente por la contracción en las Transferencias de Capital (subtitulo 33) y Prestamos (subtitulo 32), partidas que proporcionalmente representan 76% del gasto total fiscal en vivienda.

Informe de ejecución mensual periodo 2020
Millones de pesos

Subt.	Clasificación Económica	Presupuest o Inicial	Presupuest o Vigente	Ejecución acumulada a JULIO	Peso relativo %	Recorte del Gasto
	INGRESOS	3.015.472	2.627.346	1.371.528		-12,9%
6	RENTAS DE LA PROPIEDAD	816	816	498	0,03%	0,0%
7	INGRESOS DE OPERACIÓN	5.126	5.126	1.573	0,2%	0,0%
8	OTROS INGRESOS CORRIENTES	4.982	5.241	13.197	0,2%	5,2%
9	APORTE FISCAL	2.686.634	2.276.004	1.120.521	86,6%	-15,3%
10	VENTA DE ACTIVOS NO FINANCIEROS	4,2	4,2	3,6	0,0002%	0,0%
12	RECUPERACIÓN DE PRÉSTAMOS	300.459	300.459	199.999	11,4%	0,0%
13	TRANSFERENCIAS PARA GASTOS DE CAPITAL	16.928	38.863	35.737	1,5%	129,6%
15	SALDO INICIAL DE CAJA	522	832	0	0,03%	59,4%
	GASTOS	3.015.472	2.627.346	1.403.579		-12,9%
21	GASTOS EN PERSONAL	152.970	148.040	88.778	5,6%	-3,2%
22	BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO	23.877	19.731	8.629	0,8%	-17,4%
23	PRESTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL	0	960	682	0,04%	9597510,0 %
24	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	957	957	492	0,04%	0,0%
25	INTEGROS AL FISCO	14,05	14,05	27.695	0,0005%	0,0%
26	OTROS GASTOS CORRIENTES	4.439	4.439	3.436	0,2%	0,0%
29	ADQUISICIÓN DE ACTIVOS NO FINANCIEROS	8.896	9.731	1.998	0,4%	9,4%
31	INICIATIVAS DE INVERSIÓN	442.670	452.110	152.543	17,2%	2,1%
32	PRÉSTAMOS	823.919	579.419	324.943	22,1%	-29,7%
33	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.557.677	1.411.893	790.674	53,7%	-9,4%
34	SERVICIO DE LA DEUDA	52	52	3.710	0,002%	0,0%
	RESULTADO	0	0	-32.051		

Fuente: Dipres.

En un análisis más específico, lo que respecta a las partidas que implican inversión en vivienda (subtítulos 31 y 33) se observa un ajuste fiscal de -6,8%, apuntalado principalmente por el recorte de recursos a los programas Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV o DS49), dirigido a familias vulnerables, y Sistema Integrado de Subsidios (SIS o DS01), el cual asiste a familias emergentes y de sectores medios (con -11% y -10% respectivamente respecto a la Ley Presupuestaria 2020 inicial). Lo anterior, en primera instancia, pareciera ser una medida equivocada por parte de Hacienda al contraer recursos de 2 de las 3 principales líneas programáticas de asistencia habitacional, lo que eventualmente pudiese comprometer el pago de subsidios futuros a las familias beneficiarias de la ayuda estatal. Por otro lado, se aprecia un ajuste a la baja del Programa de Integración Social y Territorial DS19 (-18%), medida que cuarta completamente la posibilidad de realizar un nuevo llamado durante 2020, como se planteó dentro del plan de reactivación propuesto por la Cámara Chilena de la Construcción; llamado que permitiría ampliar la oferta de vivienda actual en 30 mil unidades y dar pie a la creación potencial de 39 mil empleos directos y otros 51 mil indirectos.

Avance presupuestario Programa Regular del Minvu – Julio 2020

Asig.	Servicio	Ley Presupuesto 2020 inicial	Ley Presupuesto 2020 vigente	Avance Presupuesto julio 2020	Avance Presupuesto % julio 2020	Ajuste presupuestario 2020
	INICIATIVAS DE INVERSION (SERVIU)	361.076	375.783	125.414	33%	4%
	Proyectos	361.076	375.783	125.414	33%	4%
	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL (SERVIU)	1.416.812	1.271.646	711.019	56%	-10%
	Al Sector Privado	1.416.812	1.271.646	711.019	56%	-10%
025	Sistema Subsidio Habitacional	-	77	9	11%	-
023	Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	-	3.095	1.927	62%	-
028	Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	213.027	214.312	142.624	67%	1%
127	Subsidios Leasing	2.108	881	436	49%	-58%
132	Sistema Integrado de Subsidio	205.768	185.554	95.901	52%	-10%
133	Fondo Solidario de Elección de Vivienda	626.405	559.663	355.275	63%	-11%
135	Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios	43.174	22.769	964	4%	-47%
136	Programa Habitabilidad Rural	109.926	108.710	31.130	29%	-1,1%
137	Subsidio Extraordinario de Reactivación	11.565	10.269	2.816	27%	-11%
138	Programa de Integración Social y Territorial	202.155	166.316	79.936	48%	-18%
	INICIATIVAS DE INVERSIÓN + TRANSFERENCIAS CAPITAL, por SERVIU	1.777.889	1.647.430	836.433	50,8%	-7,3%

INICIATIVAS DE INVERSIÓN + TRANSFERENCIAS CAPITAL, TOTAL*	2.000.347	1.864.003	942.619	50,6%	-6,8%
--	------------------	------------------	----------------	--------------	--------------

*Incluye Serviu, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Aldeas y campamentos, Recuperación de barrios y Parque Metropolitano

Fuente: CChC en base a Dipres.

En lo que respecta al avance presupuestario, a julio de 2020 se observa una ejecución de 51% respecto al presupuesto vigente, principalmente impulsado por el gasto asociado a líneas programáticas de subsidio como el FSEV, SIS y en mayor medida por el Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), el cual va en directa asistencia al mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente. Esto se ve como una buena señal, dado el escenario recesivo que vive el país, ya que implica la actual o potencial pronta ejecución de proyectos bajo el alero del PPPF, los cuales son intensivos en empleo y de relativamente rápida puesta en marcha (con bajas trabas administrativas), impactando de manera positiva en la reactivación económica.

Por otro lado, si bien no se muestra explícitamente en la Tabla 1.2, cabe destacar el avance presupuestario en el programa de subsidio para arriendo, el cual, al séptimo mes del año, alcanza 65% (muy por sobre su ejecución histórica a igual fecha de años anteriores, la cual en promedio bordea el 40%). Lo anterior puede deberse a la baja sostenida que se han observado en los precios de arriendo de vivienda (el mercado de arriendo tiende a ser mucho más dinámico que el mercado inmobiliario en propiedad, adaptándose de manera más rápida ante el efecto pandemia sobre la economía), lo cual en conjunto con el alza del subsidio de arriendo, pudiese estar permitiendo a un mayor número de familias acceder a una solución habitacional de alquiler.

3. INFRAESTRUCTURA

En esta sección se analiza la evolución reciente de la actividad en infraestructura, en particular observando la evolución y comportamiento de múltiples indicadores subyacentes al cierre del segundo trimestre del presente año. También, se actualiza el panorama de la inversión en Chile, a partir del análisis de los datos del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) al cierre del segundo trimestre y correspondiente al bimestre julio-agosto 2020. Adicionalmente se analizan los proyectos con cronograma definido al cierre del segundo trimestre de 2020, y sus potenciales ajustes a la fecha del cierre estadístico del presente *Informe*, especialmente luego de un negativo segundo trimestre, producto de los efectos económicos del shock transitorio provocado por la expansión y propagación del COVID-19, específicamente en cuanto a su evolución en el país y las consecuentes paralizaciones y recalendarización de proyectos tanto en ejecución como los por iniciar.

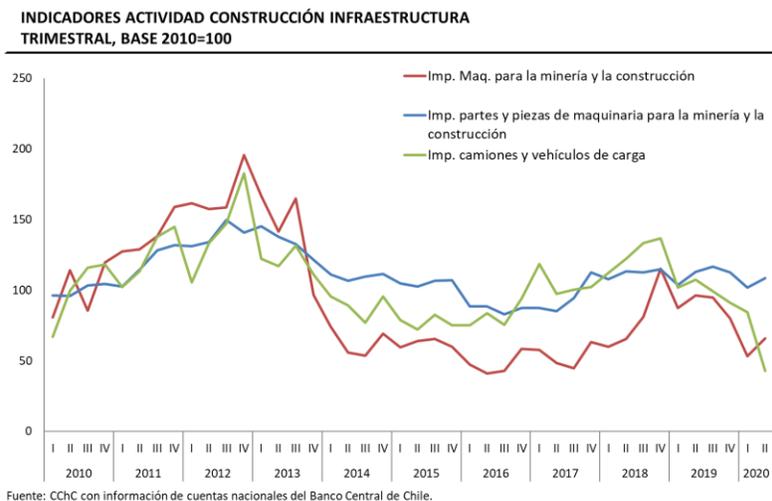
Evolución reciente en Actividad de Infraestructura

Hacia el segundo trimestre del presente año, algunos de los principales indicadores que permiten proyectar cómo viene la actividad para el sub sector de infraestructura confirman una fuerte contracción para 2020. Sin embargo, se empiezan a observar señales de una incipiente recuperación. En ese sentido, las mediciones revisadas a continuación tienen estricta relación con la demanda de insumos por parte de la actividad en materia de infraestructura, tanto en trabajo como capital.

En el caso de la demanda de bienes intensivos en capital, reflejada en las importaciones de maquinaria y equipamiento para la minería y la construcción, se observan resultados mixtos. En el caso de la importación de camiones y vehículos de carga, hacia el segundo trimestre se profundiza la contracción, exhibiendo una caída tanto trimestral (-49%) como anual (-60%).

Por otro lado, en el caso de la importación de maquinaria para la minería y la construcción, luego de la senda de expansión evidenciada desde 2016 y la abrupta caída a partir del cuarto trimestre de 2019, en el margen, se observan señales de recuperación. Si bien se observa una contracción anual del 32%, se evidencia un aumento trimestral del 24%. Algo similar ocurre para las importaciones de partes y piezas de maquinaria, en que si bien el indicador asociado muestra una contracción anual (-4%), se evidencia un aumento trimestral del 6%. Sin embargo, cabe mencionar que estos

resultados pueden ser reflejo de la actividad minera, y no necesariamente de una reactivación o recuperación en el sector de la construcción.

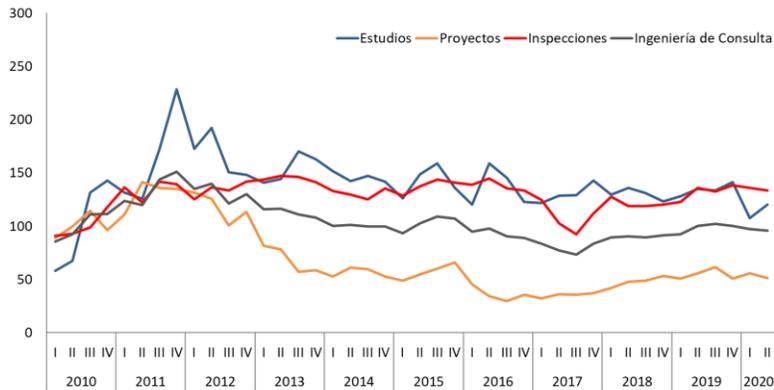


Resulta también relevante, analizar los índices asociados a la demanda por horas-hombre de los servicios de ingeniería por parte de las empresas constructoras, elemento clave a la hora de analizar el desempeño del sector. Durante el segundo trimestre del año, el índice general exhibió señales de deterioro en la actividad, tanto respecto al primer trimestre de 2020 (-1,7%), como al segundo trimestre de 2019 (-4,5%).

En lo que respecta a las actividades de ingeniería en detalle, durante el segundo trimestre del año, éstas mostraron una caída respecto al primer trimestre de 2020 y al segundo trimestre de 2019 (-7,8% en ambos casos), lo que indica una contracción de la actividad en lo que respecta a la materialización de proyectos de inversión, producto principalmente del bajo ingreso de nuevas obras y las medidas sanitarias que han significado la paralización (total o parcial) de una parte importante de las obras en ejecución.

Reforzando el punto anterior, al analizar otro sub indicador asociado al índice, se observa que, durante el segundo trimestre del año, las actividades de pre inversiones (Estudios) mostraron un deterioro respecto al segundo trimestre de 2019 (-10,6%). Sin embargo, en el margen, se observa un aumento trimestral de la demanda por horas-hombre del 12%. Debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, este aumento en el margen podría ser una señal del comienzo de la recuperación en la actividad del sector.

**INDICADORES ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURA
ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA
TRIMESTRAL, BASE 2010=100**



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

Estos resultados son consistentes con las expectativas en torno a la economía chilena sobre su desempeño hacia 2020, en que se espera un ciclo recesivo para la actividad. Esto, ya que a los efectos de la crisis social-política que atraviesa el país, en términos del empeoramiento de las expectativas y el aumento de la incertidumbre, se suma la propagación del covid-19 y los efectos de las medidas de contención que han tomado las autoridades. Sin embargo, se espera que, hacia finales de este año, comience un ciclo de recuperación de la actividad.

Servicio de Evaluación Ambiental

El Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) permite obtener una perspectiva general sobre el panorama de la inversión en Chile, en cuanto a la tramitación obligatoria de cualquier proyecto por este paso para efectos de la obtención de su resolución de calificación ambiental (RCA) respectiva, permiso necesario para proceder con obras asociadas a construcción y posterior operación.

Durante el segundo trimestre de 2020, se ingresaron 243 proyectos al sistema, de los cuales 211 fueron aceptados a tramitación (87%). Esta cantidad fue un 79% mayor a los aceptados a tramitación durante el segundo trimestre de 2019 (118 iniciativas) y un 15% mayor a los aceptados a trámite durante el primer trimestre de 2020 (184 proyectos), superando el promedio histórico trimestral desde 2009 (164 iniciativas) por segundo trimestre consecutivo.

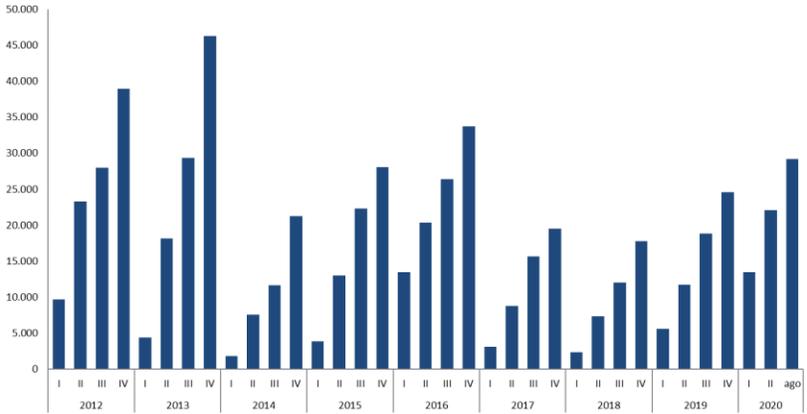
En términos de monto de inversión, durante el segundo trimestre del año se ingresaron US\$ 8.911 millones, de los cuales US\$ 8.588 millones fueron aceptados a tramitación (96%). Este monto fue ampliamente mayor al aceptado a tramitación durante el segundo trimestre del año anterior (US\$ 6.176 millones), pero menor al monto aceptado a trámite durante el primer trimestre del año (US\$ 13.490 millones). Sin embargo, fue superior al promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.803 millones) por segundo trimestre consecutivo.

Estos positivos resultados en el número de iniciativas y montos de inversión aceptados a tramitación durante el trimestre de análisis fueron impulsados principalmente por una gran cantidad de ingresos y aceptaciones a trámite de proyectos del sector energético (139 y 125 iniciativas, respectivamente)

y por el ingreso y aceptación a trámite del mega proyecto portuario *Puerto Exterior de San Antonio* con una inversión de US\$ 3.500 millones.

En el margen, durante julio y agosto, se observa un monto de inversión aceptado a trámite de US\$ 7.147 millones, cifra algo mayor a la del tercer trimestre de 2019 (US\$ 7.038 millones). Esto, debido seguramente a la reactivación de las tramitaciones ralentizadas durante el segundo trimestre de este año.

**EVOLUCIÓN INVERSIÓN ACEPTADA A TRAMITACIÓN ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$**

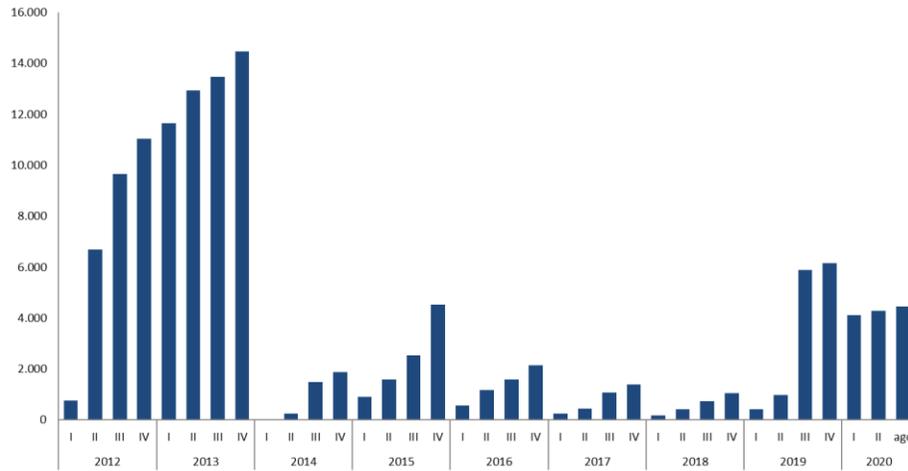


Fuente: CChC en partir de información del SEA.

Debido al contexto de incertidumbre que atraviesa el país, es relevante monitorear los montos de inversión correspondientes a proyectos desistidos o abandonados. Luego de un primer trimestre marcado por un alto monto de inversión desistido (US\$ 4.122 millones), durante el segundo trimestre del año se observaron desistimientos en 15 proyectos por US\$ 154 millones.

En el margen, durante julio y agosto, se observa un monto de inversión desistido de US\$ 182 millones correspondientes a 8 proyectos, por lo que la reversión de la intención de inversión se ha mantenido en niveles bajos durante los últimos 5 meses.

**EVOLUCIÓN INVERSIÓN DESISTIDA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$**



Fuente: CCHC en partir de información del SEA.

En lo que respecta a las aprobaciones, durante el segundo trimestre de 2020, se aprobaron 83 proyectos en el sistema. Esta cantidad fue un 32% menor a las aprobadas durante el trimestre anterior y durante el segundo trimestre del año anterior (122 iniciativas en cada periodo), y un 47% menor al promedio histórico trimestral desde 2009 (157 proyectos).

En términos de monto de inversión, durante el trimestre de análisis se aprobaron US\$ 2.760 millones. Este monto fue considerablemente menor al aprobado durante el segundo trimestre del año anterior (US\$ 6.618 millones) y al aprobado durante el primer trimestre de este año (US\$ 6.538 millones), volviendo a ubicarse bajo el promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.291 millones).

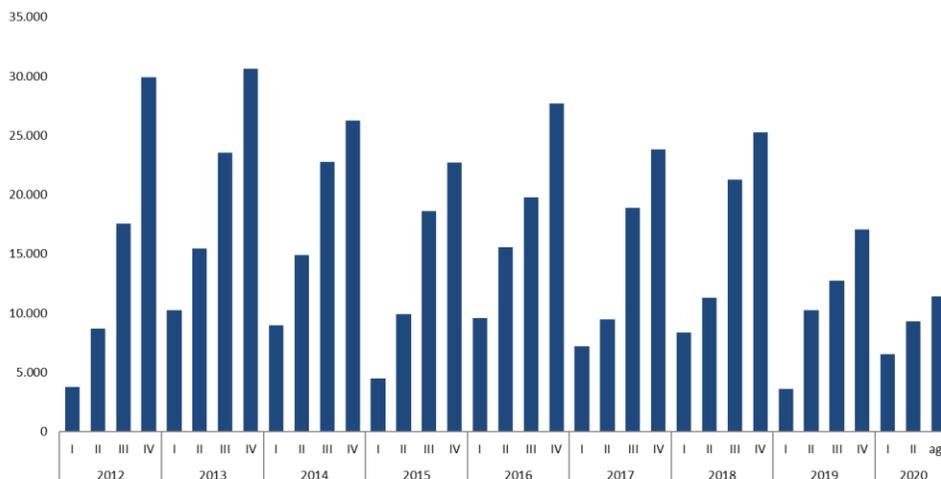
Un aspecto positivo es que, durante el segundo cuarto del año, el tiempo medio de aprobación de un proyecto fue de 11,4 meses, disminuyendo un 20% respecto de los proyectos aprobados durante el segundo trimestre de 2019 (14,3 meses), y un 11% menor al promedio de los proyectos aprobados en el período inmediatamente anterior (12,8 meses), confirmando la tendencia a la baja que viene desde finales de 2019. Es decir, se aprobó una menor cantidad de proyectos, pero de forma más rápida.

En el margen, durante julio y agosto, se observa un monto de inversión aprobado de US\$ 2.105 millones, cifra aún inferior al monto aprobado durante el tercer trimestre de 2019 (US\$ 2.493 millones).

Cabe agregar que, debido al contexto nacional actual de incertidumbre, en que destacan los riesgos de una nueva crisis social-política y los riesgos sanitarios de rebrotes, se hace incierto el tiempo que demorará la inversión aprobada en materializarse. Por lo anterior, agilizar y aumentar la cantidad de aprobaciones resulta clave a la hora de generar señales concretas sobre la reactivación de la

inversión, en cuanto a mejorar los procesos de aprobación y reducir la tramitología asociada a la puesta en marcha de las obras correspondientes.

**EVOLUCIÓN INVERSIÓN APROBADA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$**



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Infraestructura productiva privada: Inversión Esperada y Calendarizada¹³

Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al segundo trimestre del año, la inversión esperada para el quinquenio 2020 – 2024 ascenderá a US\$ 36.244 millones, que se ajusta a la baja (-4%) respecto a lo publicado en el anterior *Informe*. De esta manera, se van manifestando e internalizando los impactos de la pandemia provocada por el COVID-19 en el sector construcción, en particular para el sector infraestructura mediante el funcionamiento parcial de las obras en ejecución y recalendarizaciones de proyectos que aún no han iniciado.

De esta manera, las perspectivas para este año –ya afectadas por el escenario posterior al 18 de octubre– resultan aún más debilitadas, consecuencia de la crisis sanitaria. Específicamente, para el 2020, la inversión prevista se sitúa en US\$ 10.742 millones (-8% respecto a lo publicado en el *Informe* anterior), de los cuales US\$ 5.326 millones (-13% respecto a lo publicado en el *Informe* anterior) corresponden a gasto en construcción.

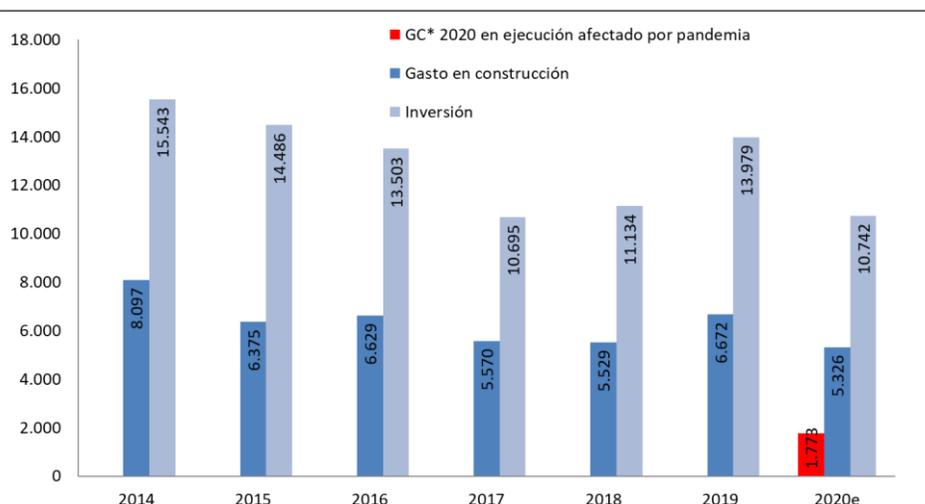
De este total, al 14 de septiembre del presente año, un 33% de lo que ya está en ejecución se encuentra afectado¹⁴, por lo que aún podrían esperarse mayores ajustes a la baja en lo que va del año, en la medida que se mantengan en el sector el conjunto de medidas tomadas por la autoridad

¹³La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

¹⁴ Corresponde a proyectos en ejecución localizados en comunas en cuarentena o transición que, de acuerdo con catastro realizado por la CBC, estarían paralizados, semi paralizados, con dotación reducida, con desplazamiento de cronogramas y con postergación de término de obras.

para efectos de seguir combatiendo al virus, o bien, en el caso de surgimiento de rebrotes que lleven a declarar nuevas cuarentenas.

DISTRIBUCIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN Y GASTO EN CONSTRUCCIÓN
MILLONES US\$



*GC: Gasto en construcción
Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

Como se mencionó anteriormente, para los cinco próximos años (2020-2024) la inversión esperada es de US\$ 36.244 millones, con un 75% correspondiente a los sectores de minería y energía, porcentaje similar en el caso del gasto en construcción previsto para dicho periodo, destacando el ingreso de nuevos proyectos energéticos (28), respecto a *Informe* anterior.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO

MILLONES US\$

Sector	Nº de Proyectos	Inversión quinquenio (2020-2024)	GC* quinquenio (2020-2024)	GC 2020	GC 2021
Energía	160	7.536	3.274	1.655	964
Forestal	1	1.314	632	275	357
Industrial	50	1.621	967	311	335
Inmobiliario	25	1.272	1.102	366	257
Minería	64	19.509	12.642	2.176	3.648
Infraestructura prod. pública (**)	13	3.387	2.378	283	228
Otros	11	1.489	671	260	125
Puertos	1	116	96	2	20
Total general	325	36.244	21.761	5.326	5.934

*GC: Gasto en construcción.

**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 y Metro.

Fuente: CChC en base al catastro de junio CBC.

Finalmente, de acuerdo con el estado en el SEA de la inversión catastrada al cierre del segundo trimestre del año, la mayor parte de los US\$ 5.326 millones previstos para gasto en construcción a efectuarse durante 2020, se encontraba en ejecución (94%), mientras que cerca de 3% de esta estaba pendiente de ejecutarse, siendo esta última la que poseería los mayores riesgos en su materialización. Sin embargo, es importante señalar que para 2020 la mayor parte del gasto en

construcción en etapas previas a su ejecución se encuentra con su RCA favorable (81%), por lo que no se vislumbran grandes riesgos en la materialización de este a partir de este enfoque bajo análisis.

ESTADO DE PROYECTOS CATASTRADOS Y SU ESTATUS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

MILLONES US\$

	N° de proyectos		Inversión quinquenio (2020-2024)		GC quinquenio (2020-2024)		GC 2020		GC 2021	
Total proyectos catastrados	325	100,0%	36.244	100,0%	21.761	100,0%	5.326	100,0%	5.934	100,0%
Terminado	48	14,8%	199	0,6%	140	0,6%	140	2,6%	0	0,0%
En construcción	200	61,5%	19.431	53,6%	12.385	56,9%	5.030	94,4%	4.031	67,9%
Por ejecutar	77	23,7%	16.613	45,8%	9.237	42,4%	156	2,9%	1.903	32,1%
<i>Aprobado</i>	54	16,6%	9.122	25,2%	5.191	23,9%	127	2,4%	1.459	24,6%
<i>En Calificación</i>	14	4,3%	6.817	18,8%	3.735	17,2%	16	0,3%	269	4,5%
<i>No Aprobado</i>	9	2,8%	674	1,9%	310	1,4%	14	0,3%	174	2,9%

Fuente: CChC en base al catastro de junio CBC.

Infraestructura pública

Inversión asociada a la ejecución MOP

En julio del presente año, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 1.974.822 millones, un 5% superior al decretado a comienzos del año. Esta modificación al alza es principalmente debido a un aumento de recursos respecto de lo inicialmente asignado por parte del programa de Agua Potable Rural (15%) y la Dirección de Vialidad (+6%). Por su parte, el avance acumulado en la ejecución en lo que va de año ha alcanzado 42,6%, cifra 4,3 puntos porcentuales inferior a la misma fecha del año anterior, sin embargo, exhibiendo adicionalmente una variación positiva en el gasto (7,4%).

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INVERSIÓN MOP 2020						
Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2020		Acumulado julio			
	Inicial	Decretado	Gasto 2020	Avance actual 2020	Avance 2019	Variación gasto
	Millones de Pesos			%	%	% r / 2019
A.P. Rural	135.339	155.045	54.767	35,3	40,8	20,6
Aeropuertos	58.585	66.148	17.499	26,5	37,3	-11,7
Arquitectura	22.097	8.463	448	5,3	23,4	-91,2
O.Hidráulicas	137.671	143.861	50.005	34,8	28,5	38,2
O.Portuarias	71.706	74.149	32.144	43,4	31,3	47,6
Vialidad	1.148.359	1.214.524	502.258	41,4	50,0	-4,4
Otras Direcciones	6.148	6.254	1.163	18,6	23,4	29,9
Total s/Concesiones	1.579.904	1.668.444	658.284	39,5	45,5	0,6
Adm.Concesiones	305.530	306.378	183.796	60,0	54,9	41,9
Total general	1.885.434	1.974.822	842.080	42,6	46,9	7,4

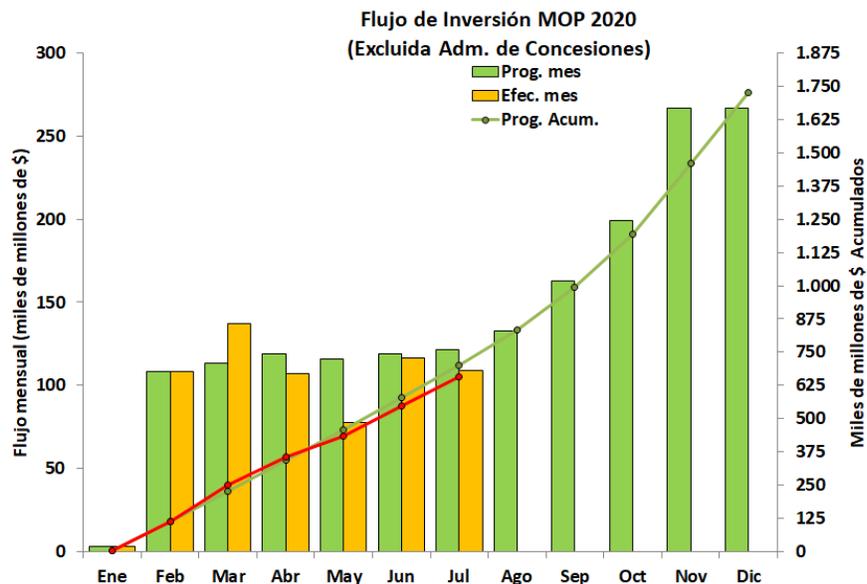
Fuente : CChC en base a cifras de Dirección de Planeamiento MOP.

A nivel de regiones, destacan los incrementos del presupuesto decretado en julio sobre el de comienzos de año en las regiones de Maule (37%), Araucanía (26%) y O'Higgins (18%). En el extremo opuesto, Magallanes y Los Lagos exhiben los presupuestos decretados a la fecha con mayores ajustes a la baja respecto de lo inicialmente asignado, con -20% y -21%, respectivamente.

**EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR REGIÓN
2020**

Región	Presupuesto		Gasto abril 2020			Participación
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance Presupuestario		
	Millones de Pesos			% Pres.Inic.	% Pres.Vig.	%
Arica y Parinacota	103.329	95.121	43.812	21,3	22,4	5,0%
Tarapacá	69.899	71.046	31.442	24,3	23,5	3,7%
Antofagasta	90.331	94.066	39.174	21,2	20,5	4,8%
Atacama	44.988	50.274	20.449	24,9	23,6	2,4%
Coquimbo	117.700	123.119	66.013	34,9	33,6	6,2%
Valparaíso	151.785	178.623	90.823	39,1	33,3	9,1%
Metropolitana de Santiago	147.172	151.865	60.753	18,2	18,1	7,6%
Lib. Gral.B.O Higgins	70.503	83.178	41.708	29,2	25,3	4,2%
Maule	91.696	125.808	53.301	31,6	23,9	6,2%
Ñuble	40.876	41.545	10.542	13,4	12,9	2,2%
Biobío	110.240	116.012	46.010	23,7	21,4	6,2%
La Araucanía	133.614	168.432	66.149	28,5	22,5	8,6%
Los Ríos	123.145	144.441	46.424	21,7	18,5	7,4%
Los Lagos	247.138	194.540	82.838	20,8	25,6	10,3%
Aysén	83.579	86.789	34.788	20,5	20,3	4,3%
Magallanes	74.604	59.846	24.037	18,6	23,0	3,1%
No regionalizable	184.833	190.119	83.815	8,2	8,8	8,8%
Total general	1.885.434	1.974.822	842.080	23,3	22,5	100%

De acuerdo con los flujos de desembolso mensuales establecidos en el mes de enero del presente año, los niveles de ejecución hacia julio han sido irregulares acorde con lo programado. Sin embargo, como fenómeno recurrente en cuanto al comportamiento de los desembolsos del MOP, se espera que los niveles de ejecución mensual mantengan niveles de subejecución a la fecha, para luego repuntar significativamente durante el último trimestre del año exhibiendo desembolsos por sobre lo programado para cumplir con el presupuesto anual.



Fuente: CChC con información de SAFI y DirPlan del MOP.

Finalmente, respecto de la asignación y ejecución regional correspondiente exclusivamente al subtítulo 31 iniciativas de inversión, a abril de 2020, esta alcanza \$ 675.583 millones, 3% superior al monto asignado hacia principios de año. Respecto al avance presupuestario, este alcanza \$ 160.232 millones, ascendiendo a 24% del total. Este avance es 5 pp. inferior a lo observado a la misma fecha del año anterior, asociado a un nivel de gasto menor (-15%).

Inversión regional asociada al subtítulo 31						
Ejecución presupuestaria a abril 2020						
Región	Inicial	Decretado a abril	Gasto a abril	Avance actual 2020 (%)	Avance actual 2019 (%)	Variación gasto % r / 2019
Tarapacá	22.009	26.924	1.386	5,1%	33,3%	-84,6%
Antofagasta	47.024	26.706	1.151	4,3%	28,3%	-91,1%
Atacama	43.477	50.582	7.972	15,8%	27,2%	-30,3%
Coquimbo	29.362	34.639	11.135	32,1%	47,1%	-21,8%
Valparaíso	50.981	55.238	7.153	12,9%	35,6%	-60,9%
Libertador B.O'Higgins	24.333	22.731	5.686	25,0%	14,1%	4,6%
Maule	39.997	37.859	6.976	18,4%	38,9%	-58,0%
Bio Bio	47.561	38.864	9.104	23,4%	25,3%	13,2%
Araucanía	81.509	83.842	22.931	27,4%	19,5%	42,1%
Los Lagos	45.676	44.997	20.544	45,7%	31,2%	64,7%
Aysén	33.197	33.391	8.653	25,9%	35,2%	-21,2%
Magallanes	41.006	58.801	24.708	42,0%	70,4%	-6,0%
Metropolitana	72.638	78.943	21.964	27,8%	21,2%	50,4%
Los Ríos	33.579	30.358	4.771	15,7%	26,1%	-40,0%
Arica y Parinacota	26.664	30.253	4.666	15,4%	21,2%	-4,6%
Ñuble	20.201	21.455	1.433	6,7%	0,0%	-
Total	659.214	675.583	160.232	24%	29%	-15%

Fuente: DIPRES.

4. EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES

Expectativas Sectoriales

La confianza empresarial del sector construcción, medida por el IMCE sectorial, continúa en niveles pesimistas y por debajo de su promedio histórico, registrando niveles cercanos a los observados a inicios de este año –tras el estallido social. Esto, como consecuencia del significativo deterioro de las percepciones frente a la actual crisis sanitaria.

Los efectos asociados a las medidas adoptadas para mitigar la propagación de la pandemia en el país han contribuido a aumentar la incertidumbre generalizada entre los distintos sectores que componen la actividad agregada. Si bien la mayoría experimenta ligeros aumentos en el margen, su percepción se mantiene en posición pesimista. Bajo este escenario, se estiman caídas importantes en consumo e inversión, lo que generará una recesión en el crecimiento económico de este año.

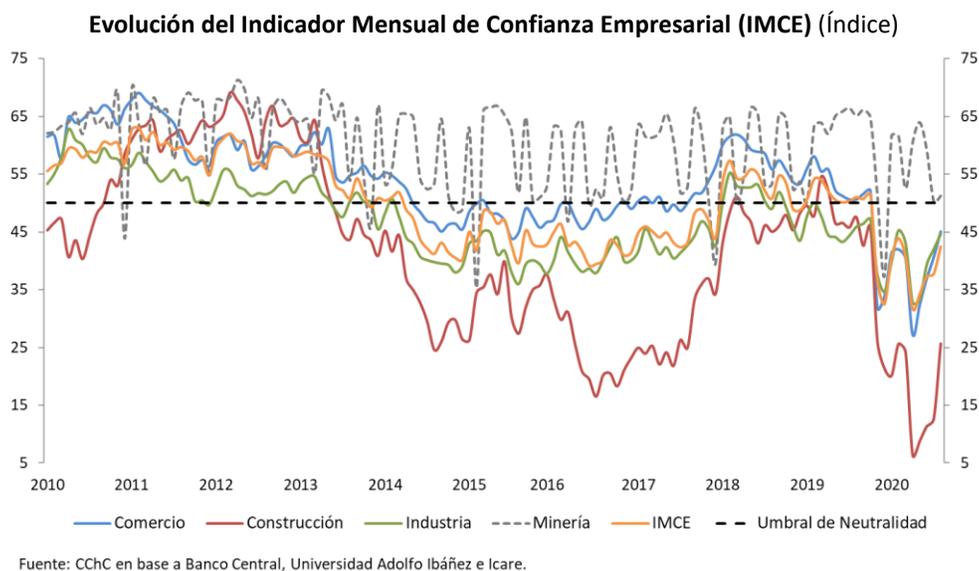
Por su parte, luego del fuerte deterioro registrado durante la primera mitad del año, durante el tercer trimestre del año las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) registran un repunte en la actividad del sector, mayor respecto de lo reportando en el *Informe* previo.

Respecto de las perspectivas para este año, la mayoría de los entrevistados estima que el número de empleados se mantendrá sin grandes cambios durante los próximos doce meses, entregando una señal de cierta estabilización en las variables relacionadas con el mercado laboral. En cambio,

una parte importante de las empresas proyecta una caída en sus niveles de inversión, que considera maquinarias y equipos, nueva infraestructura e inversión en existencias.

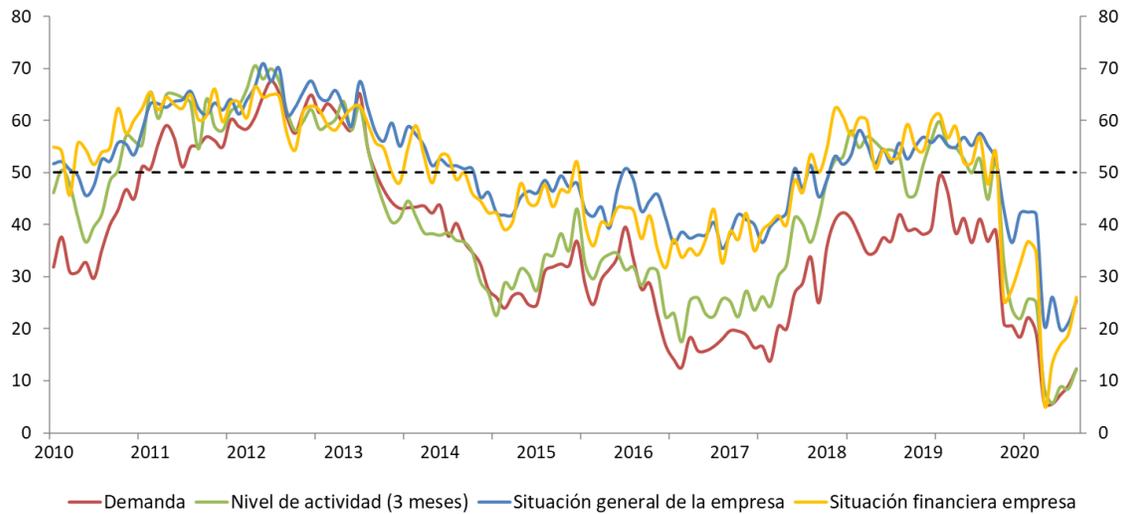
Confianza y Expectativas Empresariales

El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) se mantiene en zona pesimista, en donde Minería ha sido uno de los sectores que ha visto menos interrumpida su actividad durante la primera mitad del año, ubicando sus expectativas en posición optimista. Por su parte, el sector Construcción continúa en zona pesimista, siendo el sector económico que menos ha repuntado en sus perspectivas los últimos meses. De esta manera, en agosto el indicador sectorial promedia 25,7 puntos, por debajo del nivel nacional (42,5 puntos).



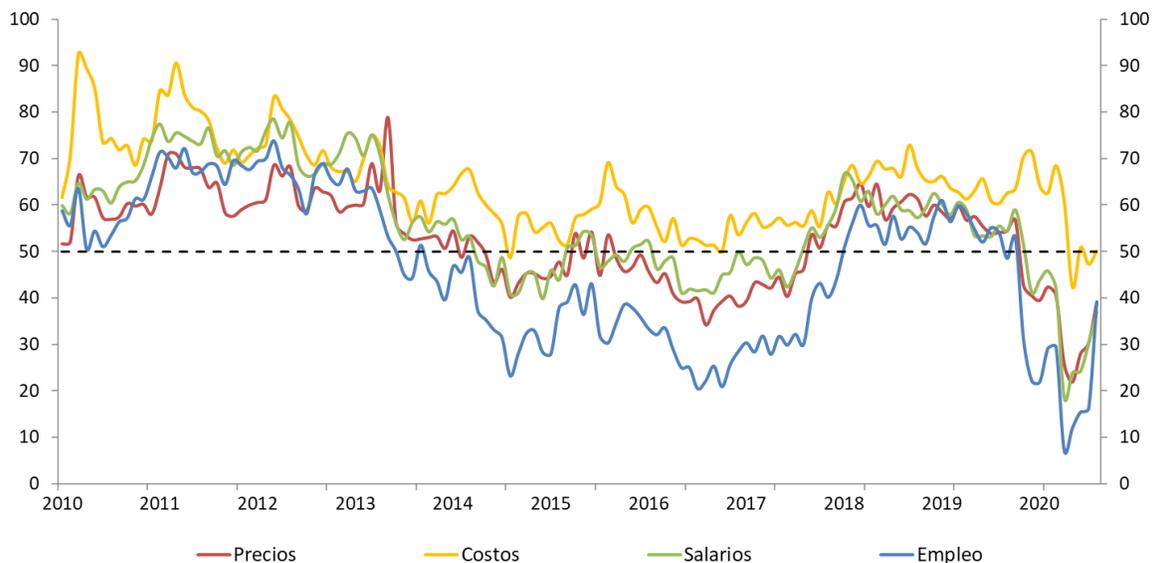
Los indicadores de percepción sobre la situación actual de la empresa continúan en zona pesimista. Particularmente, sigue siendo preocupante el deterioro de las perspectivas sobre el desempeño de la demanda y del nivel de actividad para los próximos tres meses. Adicionalmente, debido a las paralizaciones o semiparalizaciones de las obras que se encuentran en las comunas declaradas en cuarentena, se proyectan mayores costos (de producción) y precios en el sector, acompañado de un deterioro del mercado laboral, generando con ello una disminución de las presiones salariales. Con todo, los indicadores anticipan que los niveles de actividad sectorial continuarán deprimidos, coherente con el deterioro de la demanda y con las perspectivas de una menor inversión para este año.

IMCE Construcción: Percepción sobre la situación actual de la empresa (Índice)



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

IMCE Construcción: Expectativas a tres meses (Índice)



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

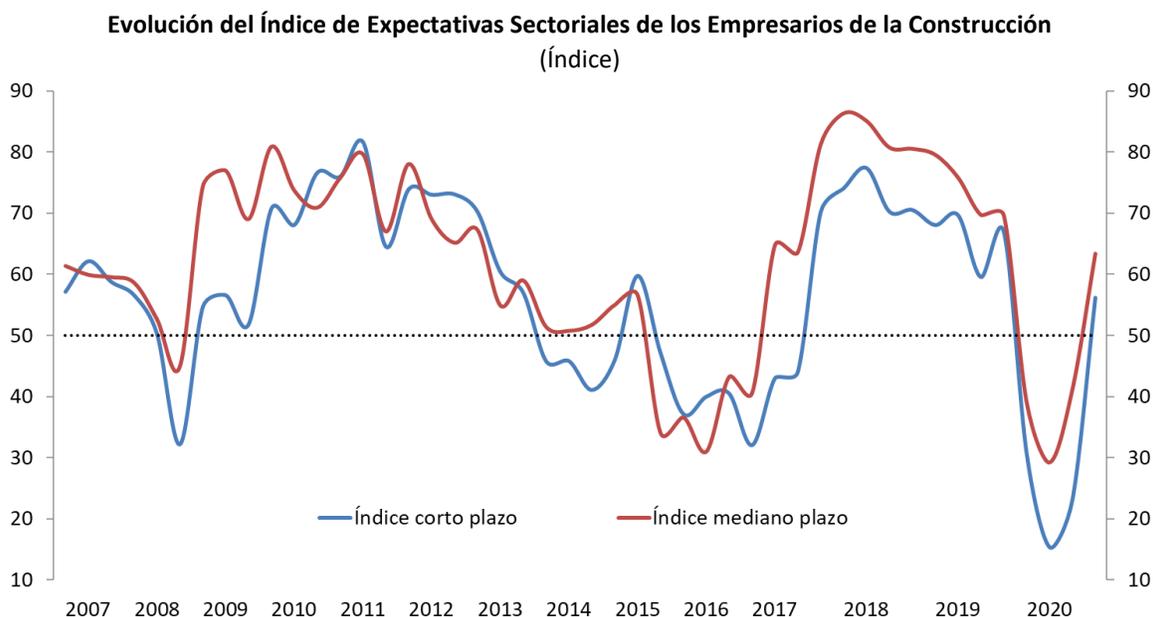
Encuesta de Expectativas Sectoriales CChC

Expectativas Sectoriales y de Inversión:

Las expectativas de los empresarios de la CChC, recogida en la encuesta trimestral que realiza el gremio a sus socios, registran mejores niveles respecto de lo reportado en el *Informe* previo. No obstante, el deterioro de la confianza empresarial durante la primera mitad del año, consecuencia de las medidas sanitarias, ha generado postergaciones o recalendarizaciones de nuevas inversiones, y paralizaciones o discontinuidades de proyectos en obra.

Esto se ha reflejado en una disminución de la inversión y, por tanto, en un deterioro de la actividad; en línea con el comportamiento de los indicadores de percepción sectorial descritos anteriormente. Estos resultados son consistentes con expectativas del sector expresadas en otras encuestas¹⁵, que mantienen visiones pesimistas en el mediano plazo –en línea con el progreso esperado para la inversión en construcción en 2020.

Durante el tercer trimestre del año las perspectivas de *corto* y de *mediano plazo* se ubicaron en zona optimista, un incremento en comparación con el registro del trimestre previo. En términos anuales, en cambio, ambos indicadores continúan registrando una caída, aunque menor en comparación al *Informe* anterior.

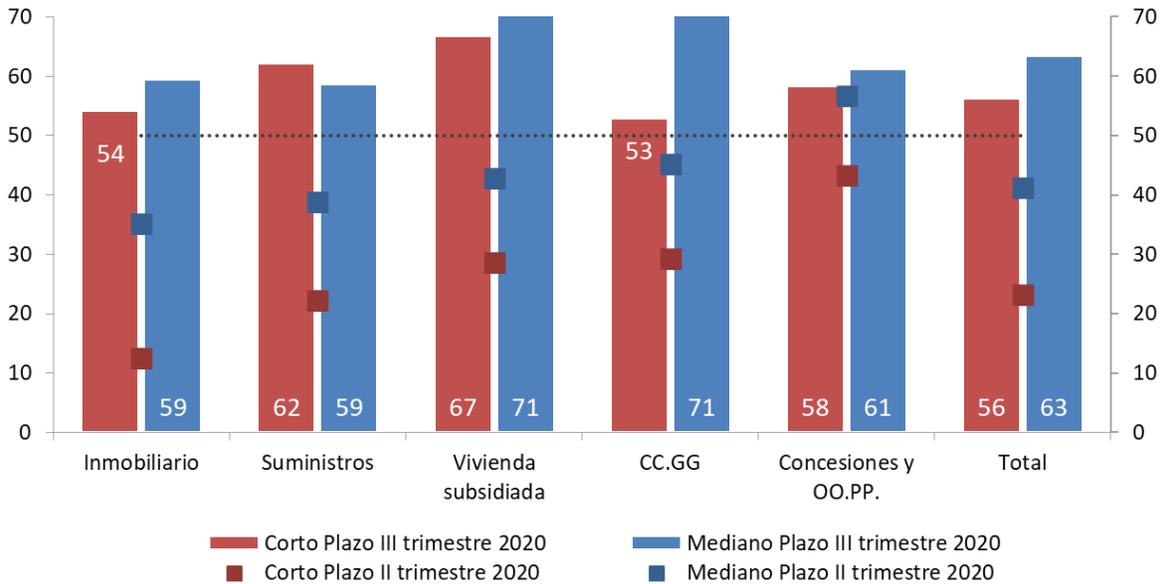


Fuente: CChC.

Por subsector se observa una mejora de los indicadores respecto de la encuesta previa, destacando el mayor repunte de Contratistas Generales y de Vivienda Subsidiada. Así también, la percepción de la actividad sectorial en lo que resta del año ha mejorado (indicador de corto plazo).

¹⁵ IMCE, ICE, IPEC e Informe de Percepción de Negocios (IPN) del Banco Central.

Índice de Expectativas por subsector (últimas dos encuestas)

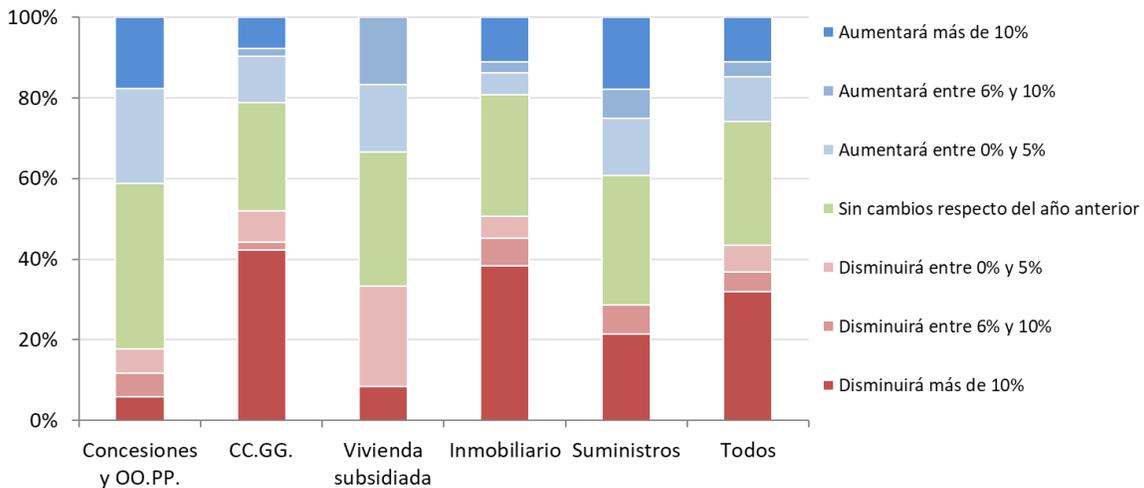


Fuente: CChC.

Respecto de la inversión total proyectada para este año, la mayor parte de los encuestados prevé que ésta se mantendrá (31%) o disminuirá (43%), mientras que sólo un cuarto de las respuestas indica que la inversión podría aumentar en 2020.

Si bien el resultado es transversal a todos los subsectores catastrados, Concesiones y Obras Públicas y Suministros destacan como los subsectores que prevén un aumento de la inversión esperada, contrario al caso de Contratistas Generales e Inmobiliario, que en sus respuestas estiman una mayor contracción.

Proyección de Inversión Total para 2020 respecto a lo invertido durante 2019 (Expectativas por subsector)



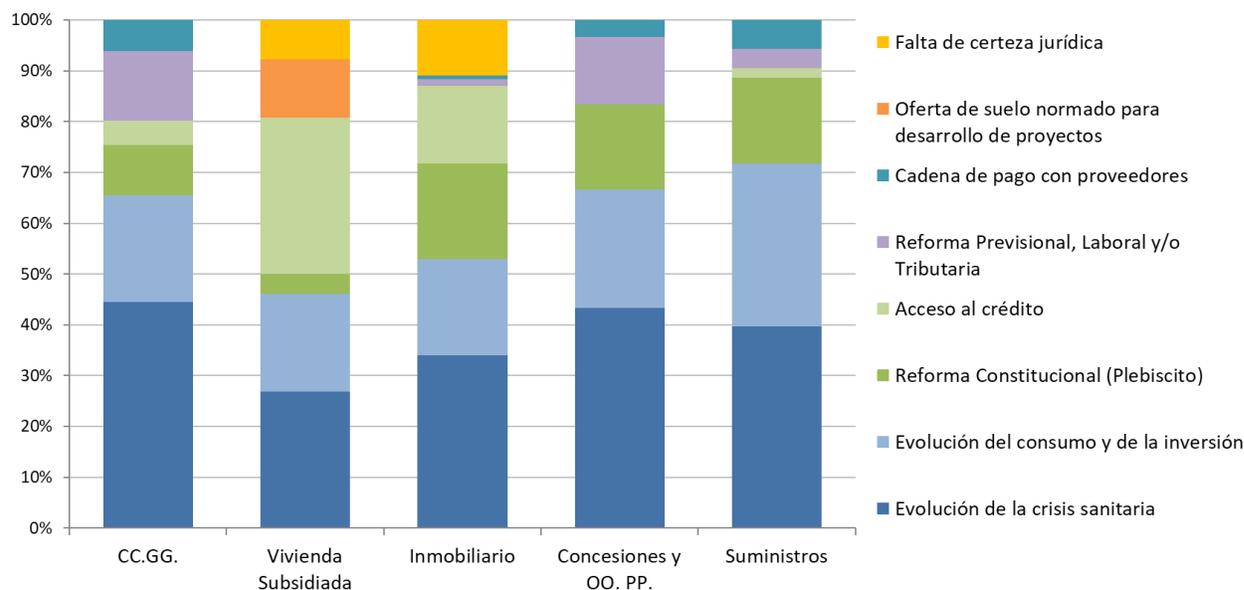
Fuente: CChC.

La encuesta informa además que los aspectos más preocupantes para la construcción en 2020 siguen siendo la evolución de la crisis sanitaria¹⁶, el desempeño del consumo e inversión, el plebiscito sobre la reforma Constitucional y las restricciones de acceso al crédito. En menor medida, se observa que las reformas previsional, laboral y tributaria continúan siendo una inquietud importante en el sector, así como también la cadena de pago con los proveedores.

Por otro lado, para los subsectores Vivienda Subsidiada e Inmobiliario la oferta de suelo normado para el desarrollo de proyectos y la falta de certeza jurídica sigue siendo una preocupación importante para el desarrollo de la actividad durante este año

En cuanto al mercado laboral, en promedio la mitad de las empresas encuestadas reporta que el número de empleados se mantendrá sin grandes cambios en los próximos doce meses, mientras que cerca de un tercio proyecta que disminuirá transitoriamente, acogido a la Ley de Protección del Empleo (12%), o indefinidamente (17%). A su vez, en torno a un 72% prevé un aumento de sus costos laborales, consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas para enfrentar la pandemia.

Aspectos preocupantes para el sector de la construcción durante 2020
(Expectativas por subsector)



Fuente: CChC.

Proyecciones para la Construcción

A nivel sectorial, el nuevo escenario base de proyección para la inversión en construcción considera una caída de 11,9% en 2020¹⁷ respecto de 2019, magnitud que no se observaban desde hace 37 años. La mayor contracción del sector es coherente con el sustantivo ajuste de la inversión

¹⁶ Es más, la mayoría de los entrevistados declara que los proyectos y/o servicios que su empresa realiza se han paralizado indefinidamente (18%), han estado paralizados por un tiempo (38%), o han continuado ejecutándose lentamente (36%). Sólo un 8% declara que, durante el tercer trimestre, ha continuado sus actividades sin grandes cambios.

¹⁷ Este rango de caída para la inversión en construcción considera una contracción para la inversión agregada entre -14,3% y -18,3% anual (versus -14,5% proyectado en el Informe MACH 52). Por lo que, se prevé que la tasa de crecimiento anual de la inversión en maquinaria y equipos oscile entre -22,5% y -26,5% durante 2020.

inmobiliaria, como resultado de las paralizaciones de obras o discontinuidades de su desarrollo, tras las medidas de contención progresiva implementadas por la autoridad sanitaria desde marzo hasta el cierre estadístico del presente *Informe*. En infraestructura, los registros de la DIPRES dan cuenta de una disminución del gasto en casi todas las partidas presupuestarias de los ministerios, excepto el Ministerio de Salud, respecto de lo contemplado inicialmente en la Ley de Presupuesto 2020. Al respecto, cabe destacar que el menor ritmo de crecimiento de la inversión del Sector Público no sólo responde a los efectos de la pandemia en la reprogramación de algunos proyectos (tanto en fase de ejecución o listos para iniciar obras), sino también a la reasignación presupuestaria para satisfacer la necesidad urgente de financiar el mayor gasto corriente que requiere el Plan de Emergencia sanitaria. A esto, se añade la menor tasa de expansión de la inversión tanto en Concesiones como en las empresas autónomas del Estado respecto de lo proyectado meses atrás para 2020, coherente con el severo impacto de las medidas de confinamiento en el avance de algunas obras concesionadas y en la construcción de las Líneas 2, 3 y 7 del Metro. En este sentido, persiste el riesgo de observar una mayor subejecución de los proyectos de obras públicas tradicionales y concesiones en relación con lo anunciado en marzo pasado.

La inversión en edificación habitacional –que representa el 33% del total construcción– caerá en torno a 15,1% anual en 2020. La inversión inmobiliaria exhibirá una caída cercana a 21,6% anual en 2020. Este escenario base de proyección se condice con la creciente paralización de proyectos inmobiliarias que se encuentran en zonas declaradas en cuarentena. A esto, se suma el sustancial deterioro de la confianza empresarial, el efecto de una base de comparación más exigente, y la mayor cautela por parte de los inversionistas en un entorno de alta incertidumbre acerca del alcance de la pandemia en la producción, en el empleo y en el consumo de corto y largo plazo.

En la vivienda subsidiada se espera un alza de 2,6% real anual, a pesar del efecto de una exigente base de comparación. Similar a la composición del gasto en vivienda observado en 2019, la Ley de Presupuesto 2020 destaca el aumento de los recursos destinados a programas con foco en sectores más vulnerables, a través de los programas de fondo solidario de elección de vivienda (DS49) y el sistema integrado de subsidios (DS01).

Para la inversión agregada en infraestructura se prevé un retroceso de 10,2% anual en 2020. En particular, el mayor gasto de inversión en obras de infraestructura pública (10,7% real anual) no logra compensar la caída de la inversión en infraestructura productiva (-22,4% anual). En la inversión pública, si bien aumenta respecto de 2019, se destaca el menor gasto de capital destinado a las obras de las Líneas 2, 3 y 7 del Metro y obras concesionadas.

En particular, el menor crecimiento de la inversión en Concesiones es explicado por el impacto de las medidas de contención en el avance de las obras de la autopista Vespucio Oriente –que acumula casi 40% de la inversión total esperada para este año. En tanto, la caída sin precedentes de la inversión productiva estimada para 2020 (-22,4% anual) tiene su explicación en los siguientes supuestos sobre el mecanismo de transmisión de la crisis sanitaria (*shock* de oferta) en el rubro: (i) Un trimestre de desfase para el inicio de obras que inicialmente estaban programadas para empezar actividades entre marzo y junio; (ii) La paralización o discontinuidad de actividades de grandes proyectos en ejecución durante el trimestre en curso. Por lo que, se supone que las obras se ejecutarían con un desfase de 3 meses respecto de su cronograma inicial de actividades. De esta manera, ambos efectos considerados como impactos negativos asociados al COVID-19, implican un

ajuste a la baja del gasto en construcción en infraestructura productiva; (iii) En las empresas públicas, resalta la menor inversión real de la empresa estatal minera (CODELCO), relacionada con la reducción de su dotación de trabajadores en la ejecución de proyectos –como consecuencia de las medidas de distanciamiento social para evitar posibles contagios en sus instalaciones.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA						
SECTOR	Millones de UF			Variación anual (en %)		
	2018	2019	Estimado 2020	2018	2019	Estimado 2020
VIVIENDA	228,9	236,8	201,0	3,5	3,5	-15,1
Pública ^(a)	45,0	47,6	48,8	-2,0	5,6	2,6
Privada	183,9	189,3	152,2	5,0	2,9	-19,6
Copago prog. sociales	34,1	33,1	29,7	1,5	-3,0	-10,2
Inmobiliaria sin subsidio	149,7	156,2	122,4	5,8	4,3	-21,6
INFRAESTRUCTURA	421,5	450,4	404,3	1,7	6,8	-10,2
Pública	165,7	171,4	187,7	2,2	3,4	9,5
Pública ^(b)	113,1	115,6	128,0	-1,0	2,2	10,7
Empresas autónomas ^(c)	38,1	39,9	43,5	17,0	4,9	8,9
Concesiones OO.PP.	14,6	15,8	16,3	-5,0	8,9	2,8
Productiva	255,8	279,0	216,6	1,4	9,1	-22,4
EE. pública ^(d)	19,4	15,7	10,7	6,5	-19,5	-31,4
Privadas ^(e)	236,4	263,4	205,9	1,0	11,4	-21,8
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	650,4	687,2	605,3	2,3	5,7	-11,9

(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.

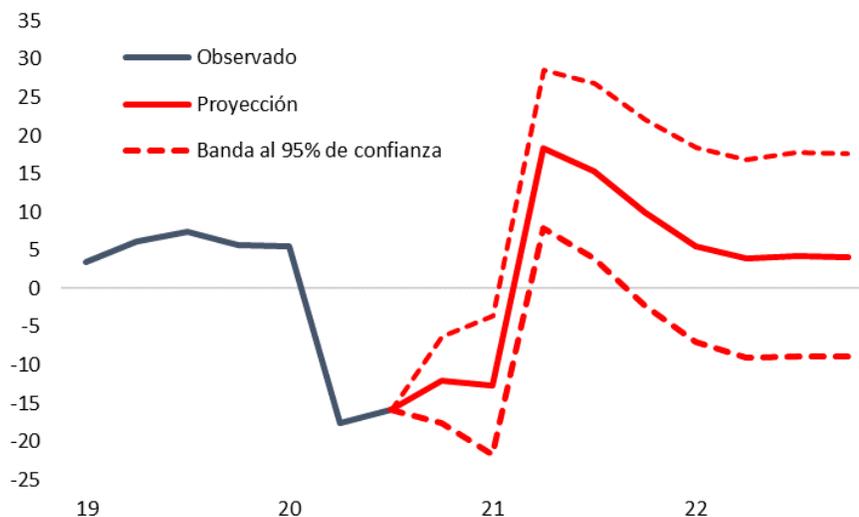
(c) Inversión en Metro, empresas de servicios sanitarios, puertos, EFE y Merval.

(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: CChC.

Inversión en Construcción* (Crecimiento anual, en porcentaje)



(*) La proyección base incluye un intervalo de confianza de 95%.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

Para 2021 y 2022 se proyecta un sustantivo repunte de la inversión sectorial. Ello supone lo siguiente:

- Efecto de menores bases de comparación.
- Es probable que las medidas de confinamiento no sean tan restrictivas como lo observado durante el segundo cuarto de 2020: (i) Hay un proceso de aprendizaje en torno al virus; (ii) Mayor fortalecimiento de los servicios de salud. Esto mantendría acotada la tasa de letalidad en Chile. No obstante, persistirá el shock negativo de productividad en las empresas, debido a los mayores costos de ajuste a las nuevas condiciones de funcionamiento (en un régimen en el que primará el distanciamiento social).
- Efecto positivo de las políticas fiscales y monetarias.
- Expectativas de empresarios tenderán a ser menos pesimistas respecto del momento más álgido de la pandemia.

En este contexto, se prevé que la inversión en construcción aumente 7,7% en 2021, para luego en 2022 aproximarse a sus patrones de comportamiento histórico (4,4% anual). Sin embargo, cabe mencionar que, una vez que se empiecen a flexibilizar las medidas de contención y se retomen paulatinamente las actividades, existe el riesgo de que vuelvan las protestas con violencia en las calles. Ello limitaría el efecto reactivador de las medidas del Gobierno y la distensión de la política monetaria. Con todo, el balance de riesgos para la proyección de la inversión en construcción de corto y mediano plazo está equilibrado.