

INFORME MACH 57 MACROECONOMÍA Y CONSTRUCCIÓN

Junio 2021

Gerencia de Estudios
Cámara Chilena de la Construcción

Índice

RESEÑA.....	5
1. INSUMOS Y MERCADO LABORAL	6
Mercado de Materiales	6
Mercado Laboral.....	11
2. VIVIENDA	17
Permisos de Edificación	17
Mercado Inmobiliario	24
Vivienda Subsidiada.....	36
3. INFRAESTRUCTURA	45
Infraestructura Privada	45
Infraestructura de uso Público	65
4. EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES.....	70
Expectativas Sectoriales	70
Proyecciones para la Construcción.....	75
 Recuadro. Precios de Materiales de Construcción: Perspectivas de Corto y Largo Plazo.	 8

Reseña

El escenario actual es indiscutiblemente sombrío, al menos para las empresas del sector construcción y sus mandantes del sector privado, ya que existen múltiples elementos de incertidumbre que lo avalan. Las medidas de confinamiento están produciendo algunos retrasos en los cronogramas de inversiones de obras de edificación e infraestructura. En particular, los problemas logísticos de abastecimiento de insumos, la implementación de protocolos sanitarios para evitar nuevos contagios al interior de las obras, y la falta de materiales de construcción y mano de obra han retrasado el avance de importantes proyectos mineros y no mineros. Este escenario se torna aún más preocupante tras la aparición de nuevas cepas del virus Covid-19 en la región. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito no son del todo favorables para el sector construcción. Por ejemplo, el 64,2% de las empresas encuestadas por la CChC considera que los tiempos de respuesta de los bancos tienden a ser mayoritariamente lentos o excesivamente lentos. Esto constituye un riesgo para la reactivación del sector, sobre todo en una situación en que se prevé alzas de las tasas de interés de corto y largo plazo.

Respecto de los precios de los materiales de construcción, se prevé que éstos continuarán al alza en lo que resta del presente año y parte de 2022, afectando con ello el retorno esperado de los proyectos en obra. Por lo que, existe el riesgo de observar un crecimiento menos auspicioso para la inversión en construcción del sector privado durante 2021 respecto de lo previsto en el Informe MACH 56. Ello coincide con el hecho de que las expectativas de los empresarios de la construcción exhiben un deterioro respecto de lo observado a principios de 2021. Lo que resulta preocupante si consideramos que las expectativas constituyen uno de los primeros canales de transmisión de perturbaciones a la inversión del mismo sector. A esto se suman las dudas sobre el desarrollo en torno a la nueva constitución y la actividad legislativa actual. Por último, si bien el abultado e inédito gasto de inversión pública comprometido para 2021 debiese generar un crowding in effect en la economía, existen dudas respecto de la capacidad de ejecución del presupuesto por parte de los Ministerios, ya que hasta ahora la tasa de avance es comparable con 2020 –periodo en que se produjo una subejecución del gasto por efecto de la pandemia.

En resumen, la contracción de dos dígitos de la inversión sectorial durante el primer trimestre de 2021 establece un menor punto de partida para la proyección de crecimiento de la inversión sectorial de este año respecto de lo previsto en marzo pasado. Sin embargo, el alza anual de dos dígitos del IMACON de abril permite vaticinar un importante efecto de bases de comparación durante el segundo trimestre, manteniendo intacto el crecimiento promedio para la inversión en construcción de 2021 y 2022 con relación al Informe anterior. Así, la inversión sectorial podría oscilar entre 6,7% y 9,7% anual durante 2021. Por otra parte, el efecto de mayores bases de comparación y el proceso de cierre de brechas de capacidad productiva en la actividad sectorial contribuirán a que la dinámica de la inversión converja a sus patrones de comportamiento histórico hacia fines de 2022 (con un rango de crecimiento de 3,7% a 5,7% anual). La proyección para el horizonte de mediano plazo contempla la disipación del efecto multiplicador de las medias transitorias de reactivación económica, el cierre de holguras de capacidad del resto de los sectores de la economía, mayores tasas de interés y el proceso de consolidación de la regla de gasto fiscal.

1. Insumos y Mercado Laboral

Mercado de materiales

Los datos de Cuentas Nacionales del Banco Central muestran que durante el primer trimestre del año la inversión en maquinaria y equipos sorprendió al alza (21,5%), marcando el primer registro positivo desde la crisis social y el inicio de la pandemia. En tanto, la inversión en construcción y obras no logró recuperarse, registrando una fuerte caída de 10,2%¹, similar al registro del periodo anterior y luego de la contracción observada en 2020 (-11,3%). Esto se explica por la discontinuidad de las actividades de la construcción, el bajo ingreso de grandes proyectos de inversión a los catastros y la incertidumbre en torno a la pandemia.

En efecto, las mayores restricciones a la movilidad están frenando el normal desarrollo de varios proyectos en ejecución, generando lentitud en el avance de las obras de edificación habitacional y no habitacional, y retrasos en los cronogramas de inversiones de obras civiles. Es más, se observa un aplazamiento y ralentización de proyectos de inversión sectorial, asociados a edificación y obras de ingeniería².

De esta manera, los menores recursos destinados al desarrollo de obras interrumpieron la cadena productiva del sector, comprometiendo el desempeño del mercado de materiales, con lo cual la oferta de insumos para la construcción retrocedió, a la vez que la demanda sigue aumentando significativamente.

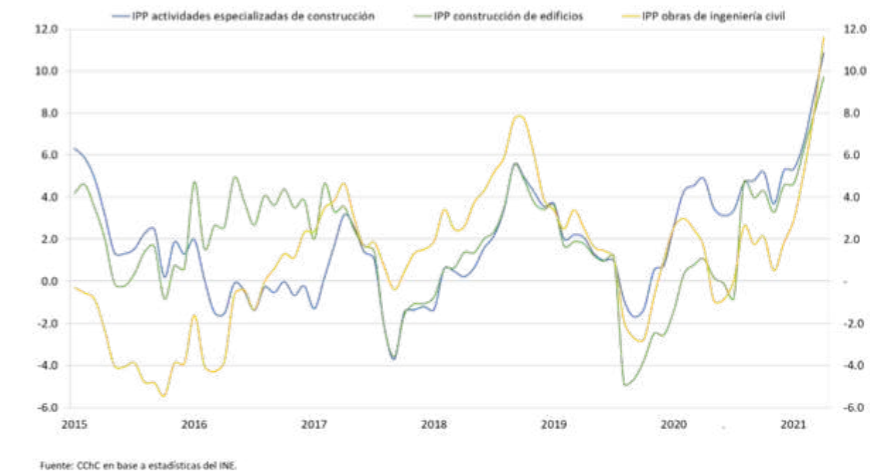
En lo más reciente, pese al mejor desempeño de las ventas de materiales para la construcción y la oferta de cemento, entre otros insumos, persiste el riesgo de rebotes de contagio y/o el retroceso a fases de cuarentena. La materialización de este escenario podría justificar la decisión de postergar o no iniciar obras en el corto plazo por parte de las empresas del sector, lo que se traduciría en nuevas y más prolongadas contracciones del mercado de insumos.

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 exhibe un alza anual de 10,9% en abril de este año, por sobre sus patrones de comportamiento histórico y del registro del primer trimestre. Es más, la tasa de crecimiento anual del índice es más de tres veces el crecimiento anual del IPC para el mismo periodo –aunque es probable que estas significativas alzas de precios sean de carácter transitorio.

Esta alza de precios de materiales para la construcción se desarrolla en un contexto donde la alta incertidumbre global en torno a la pandemia ha generado problemas logísticos de producción y aumentos en los costos de transporte de importaciones de insumos intermedios. Ello ha limitado la capacidad de oferta de materiales e insumos a nivel local³.

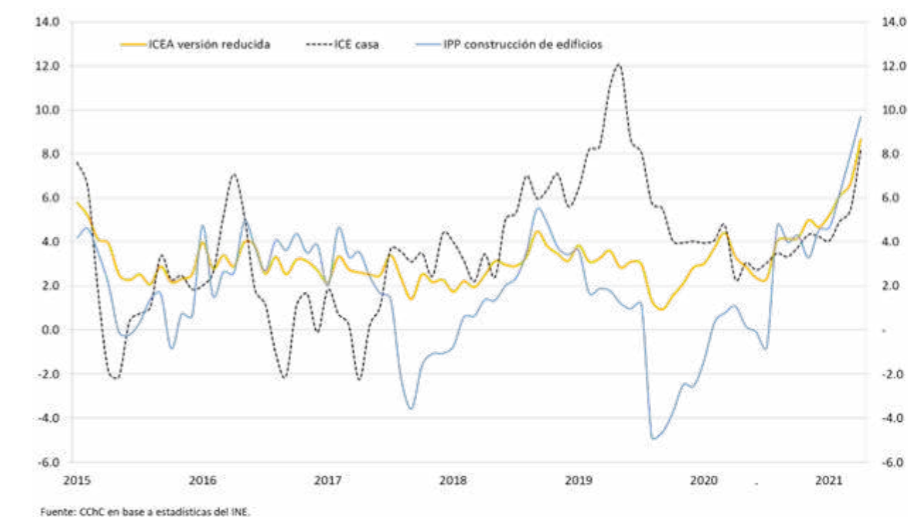
Por lo que, en un contexto de mayor demanda de insumos para la construcción y reparaciones de inmuebles, se observa una caída de los inventarios o existencias. Este resultado es coherente con el alza observada en los índices de precios al productor de actividades en obras de edificación y obras civiles.

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



Asimismo, los indicadores de costos de edificación habitacional en extensión (ICE) y en altura (ICEA), ambos elaborados por la CChC, presentan una trayectoria similar al IPP. Concretamente, el ICE de casas creció 8,2% a inicios del segundo trimestre de 2021 –por sobre la trayectoria de los primeros meses del año–, a la vez que los costos asociados a la construcción de departamentos (ICEA) aumentaron 8,6% anual en igual periodo. Estos resultados confirman que la caída de la oferta (producción) y el incremento de la demanda de insumos para la construcción ha generado un aumento sustancial en la dinámica de los precios de materiales.

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



1 En línea con nuestra estimación publicada en el Informe previo.

2 Informe de Política Monetaria (IPoM) junio 2021, Banco Central de Chile.

3 Minuta "Precios de Materiales de Construcción: perspectivas de corto y largo plazo". Gerencia de Estudios CChC, junio 2021.

RECUADRO.
Precios de Materiales de Construcción: Perspectivas de Corto y Largo Plazo

En los últimos meses estamos viendo un preocupante aumento de los costos que enfrenta el Sector –coherente con las sucesivas alzas de los precios de materiales e insumos intermedios de la construcción. Por ejemplo, en abril la tasa de crecimiento anual del índice de precios de la construcción habitacional en altura, elaborado por la CChC, es más de 3 veces el crecimiento anual del IPC para el mismo mes. Esta alza de precios de materiales para la construcción se desarrolla en un contexto donde la alta incertidumbre global en torno a la pandemia ha generado problemas logísticos de producción en varias economías y alzas de costos de transporte de importaciones de insumos intermedios. Ello ha limitado la capacidad de oferta de materiales e insumos a nivel local. Así, en un contexto de mayor demanda de insumos intermedios para la construcción y reparaciones de inmuebles, se observa una caída de los inventarios o existencias de estos materiales. La siguiente Figura permite visualizar las importantes alzas en los distintos indicadores de precios de materiales de la construcción respecto del comportamiento del IPC.

Índices de precios de materiales de la construcción en edificación comparado con el IPC (crecimiento anual, en porcentaje)

Año		IPC	IPP de Edificación	Índice de Precios de construcción habitacional en altura	Índice de Precios de construcción habitacional en extensión
2020	II semestre	2.80%	3.30%	3.70%	4.50%
2021	Enero	3.10%	4.60%	5.60%	6.90%
	Febrero	2.80%	6.30%	8%	8.10%
	Marzo	2.90%	7.90%	9.80%	9.10%
	Abril	3.30%	9.70%	11.10%	10.60%

IPP: Índice de precios al productor.

Fuente: CChC en base a las estadísticas del INE.

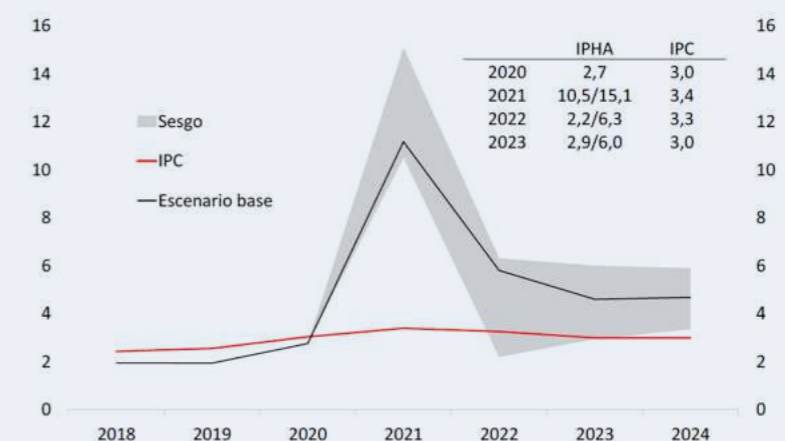
¿Qué se puede esperar sobre el comportamiento futuro de los precios de materiales? Persisten algunos elementos de riesgo en torno a los costos de construcción, toda vez que los factores que condicionan los precios de materiales e insumos de la construcción son de carácter externo (o exógenos a Chile) y altamente ligados a la incertidumbre acerca de la pandemia a nivel global. En efecto, la aparición de nuevas cepas de Covid-19 y las dudas respecto de la efectividad de las vacunas existentes son

nuevos elementos de riesgo para el Sector. No obstante, el presente Recuadro constituye un primer esfuerzo por anticipar la senda futura de los precios de materiales de la construcción en base a métodos econométricos⁴.

Las siguientes figuras muestran los resultados de las proyecciones de los indicadores de precios de materiales e insumos de la construcción. En particular, se estima que el índice de precios de materiales de construcción habitacional en altura (IPHA), elaborado por la CChC, crecería a un ritmo de dos dígitos en promedio durante 2021 (entre 10,5% y 15,1% anual). Esta banda de predicción supera largamente al crecimiento esperado para el IPC, basado en las estimaciones del IPoM de junio y la reciente encuesta de expectativas económicas del Banco Central. Por su parte, el escenario base para el índice de precios de materiales de construcción habitacional en extensión (IPHE) considera un alza que podría superar 14% anual promedio durante 2021 (cota superior de la región de sesgo de predicción). Al respecto, cabe mencionar que este indicador mide el precio de materiales de construcción de casas y es confeccionado por la CChC. Por último, se vaticina un crecimiento promedio de 9% a 14% para la construcción de edificios (habitacionales y no habitacionales) durante el presente año, según se observa en la senda de crecimiento anual del índice de precios de materiales de construcción en edificación (IPPEdif), elaborado por el INE.

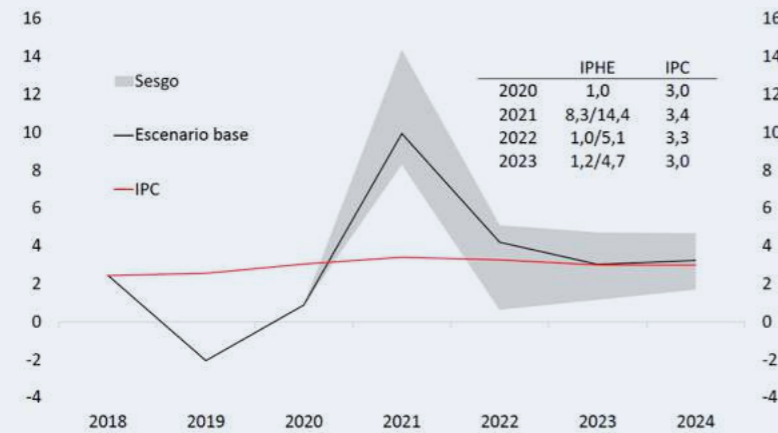
Para 2022 se espera que los efectos de bases de comparación más exigentes contribuyan a moderar el ritmo de crecimiento anual de los precios de materiales e insumos para la construcción –aunque no se puede descartar que la inflación de los precios de materiales continúe siendo algo mayor al crecimiento del IPC durante el horizonte de proyección de mediano y largo plazo, según se desprende del escenario central de predicción. En todo caso, estos resultados podrían variar según el desempeño de los indicadores sanitarios a nivel global y la incertidumbre en torno al impacto de las medidas de confinamiento adoptadas por las respectivas autoridades de gobierno. Por lo que, estas estimaciones serán revisadas periódicamente.

Índice de precios de materiales de construcción habitacional en altura (IPHA) e IPC (Variación anual, en %)

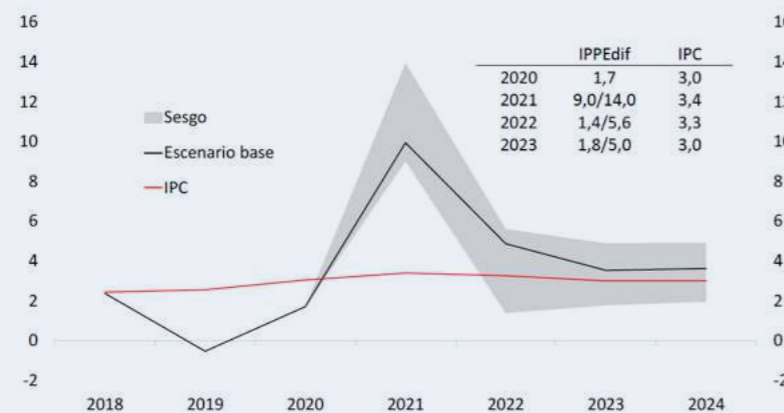


⁴ Las proyecciones fueron obtenidas a través de un modelo VAR irrestricto. Para mayor detalle, ver Minuta No. 46.

Índice de precios de materiales de construcción habitacional en extensión (IPHE) e IPC (Variación anual, en %)



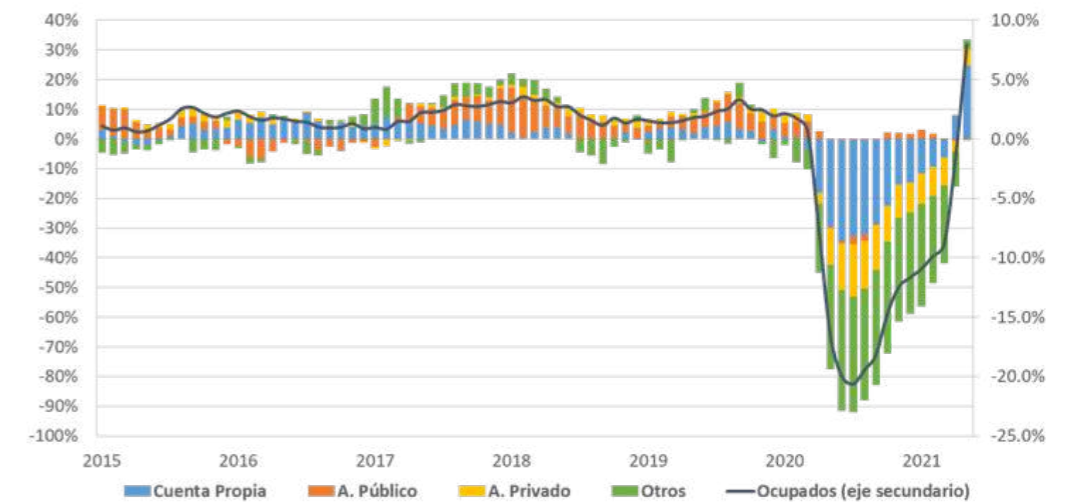
Índice de precios de materiales de construcción en edificación (IPPEdif) e IPC (Variación anual, en %)



Mercado Laboral ⁵

A nivel nacional, si bien los ocupados registraron un fuerte retroceso durante el primer trimestre del año (-9,9%), en lo más reciente se observa una aceleración en su evolución (7,9% anual). Esto se tradujo en la creación de 591 mil puestos de trabajo en doce meses, incidido principalmente por el repunte de trabajadores por cuenta propia. Sin embargo, los datos continúan evidenciando los efectos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

De esta manera, se sigue registrando una moderación de la tasa de desempleo, que alcanzó 10% en lo más reciente, sin grandes variaciones en el margen y registrando un retroceso de 1,2 puntos porcentuales (pp.) en términos anuales. No obstante, se estima que la tasa de desempleo podría alcanzar niveles en torno a 20% si se consideran los inactivos que buscarían trabajo sin pandemia y aquellos trabajadores con suspensión de contrato⁶.

En mayo se registra un incremento en el nivel de los ocupados formales e informales en el mercado laboral, luego de las caídas observadas en los meses previos. Los empleos formales anotaron un crecimiento anual de 4,3%, mientras que los ocupados informales⁷, que representan cerca de un tercio del total de ocupados en el mercado laboral, avanzaron 19,7% en igual periodo.

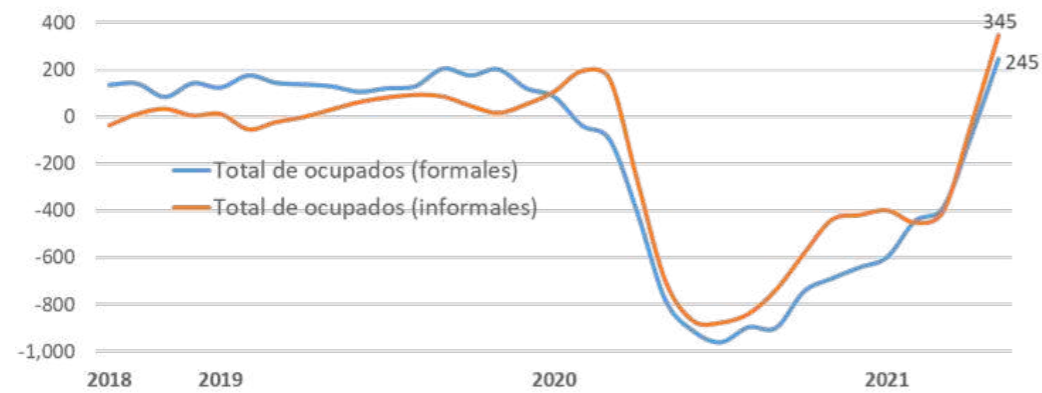
⁵ Como parte del proceso de fortalecimiento de la Encuesta Nacional de Empleo (ENE), desde enero de 2020 el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) incluye la aplicación de un nuevo método de calibración de los factores de expansión según las proyecciones de población en base al Censo 2017.

⁶ "Estudio Longitudinal Empleo-Covid19", junio 2021. Encuestas y Estudios Longitudinales, Centro UC.

⁷ Se considera a trabajadores con 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 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.

Si bien se evidencia un repunte en ambas series, no se descarta que estos continúen registrando variaciones negativas durante el presente trimestre, frente a un escenario de posibles rebrotes de contagio y/o el retroceso a fases de cuarentena.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En tanto, los datos administrativos siguen registrando una alta desvinculación de trabajadores asalariados en los últimos meses, reflejo del complejo escenario por el que transita el mercado laboral. En mayo la Dirección del Trabajo reportó 170 mil cartas de términos de contrato⁸, a la vez que los despidos por necesidad de la empresa (art. 160, inciso 1) alcanzaron 30 mil trabajadores, una caída de 2% en comparación con el mes anterior.

Adicionalmente, se reportan cerca de 989 mil trabajadores que han solicitado acogerse a la Ley de Protección al Empleo⁹, de los cuales cerca de 851 mil fueron aprobados. Frente a la incertidumbre de las condiciones del mercado laboral, con el Subsidio al Empleo¹⁰ y las medidas de apoyo fiscal para reactivar la economía, se podría comenzar a observar un repunte en el nivel de empleos asalariados en el corto plazo, bajo un escenario de mayor actividad y consumo¹¹.

Con todo, se evidencian perspectivas empresariales más moderadas en torno a la evolución futura del empleo y un leve retroceso en los indicadores de confianza relacionados con el mercado laboral, pese al mayor dinamismo de la actividad económica. Por sector económico, Construcción se ubica bajo el umbral neutral, mientras que Comercio, Industria y Minería se sitúan en zona levemente optimista.

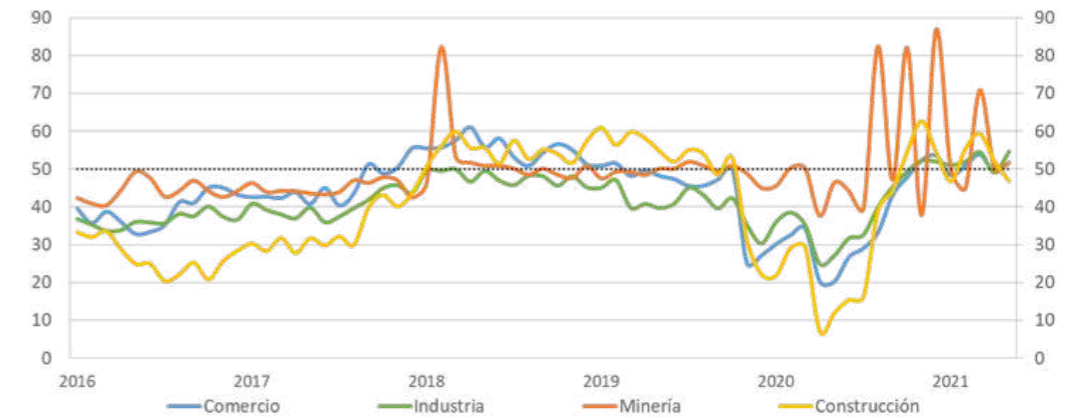
⁸ Causales de término: cantidad de trabajadores involucrados con un único empleador, en cartas de aviso de término de contrato recibidas cada mes ante la Dirección del Trabajo, según causal legal de término.

⁹ Solicitud COVID-19, Ley 21.227. Superintendencia de Pensiones.

¹⁰ Beneficio que incentiva el regreso de trabajadores con contrato suspendido, y/o la contratación de nuevas personas en las empresas, financiando parte de sus remuneraciones.

¹¹ Como menciona el Banco Central en su Informe de Política Monetaria (junio 2021), la recuperación de la actividad refleja el fuerte impulso macroeconómico y la mejor adaptación de la economía a las restricciones sanitarias.

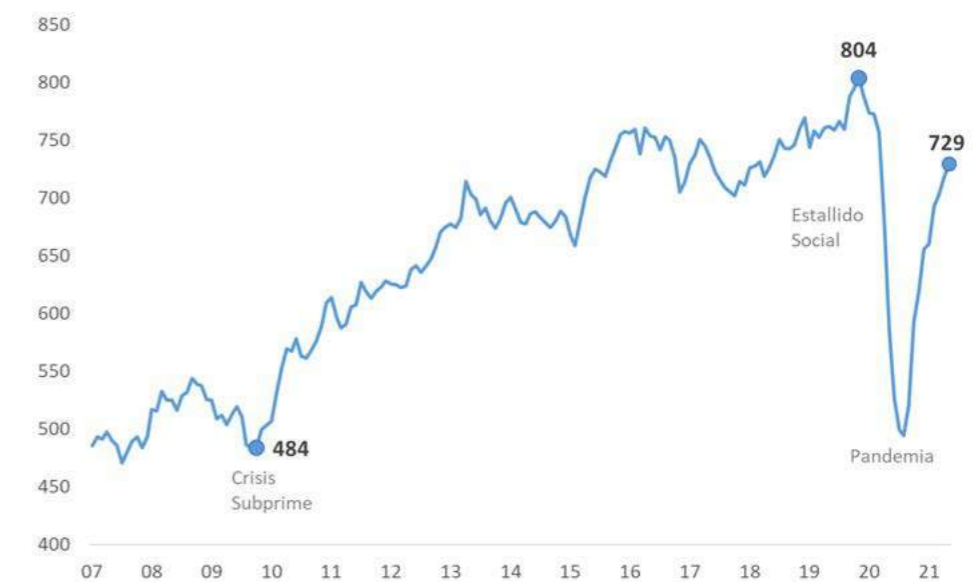
Expectativas Empleo
Índice Mensual Confianza Empresarial (IMCE)



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

En el mercado laboral de la construcción los ocupados registraron un fuerte crecimiento anual en torno a 25% en lo más reciente, luego de doce meses continuos de contracciones. Su evolución significó la creación de 144 mil puestos de trabajo en comparación con igual periodo de 2020, lo que en parte se explicó por un significativo crecimiento de trabajadores por cuenta propia (50%) y asalariados (17%).

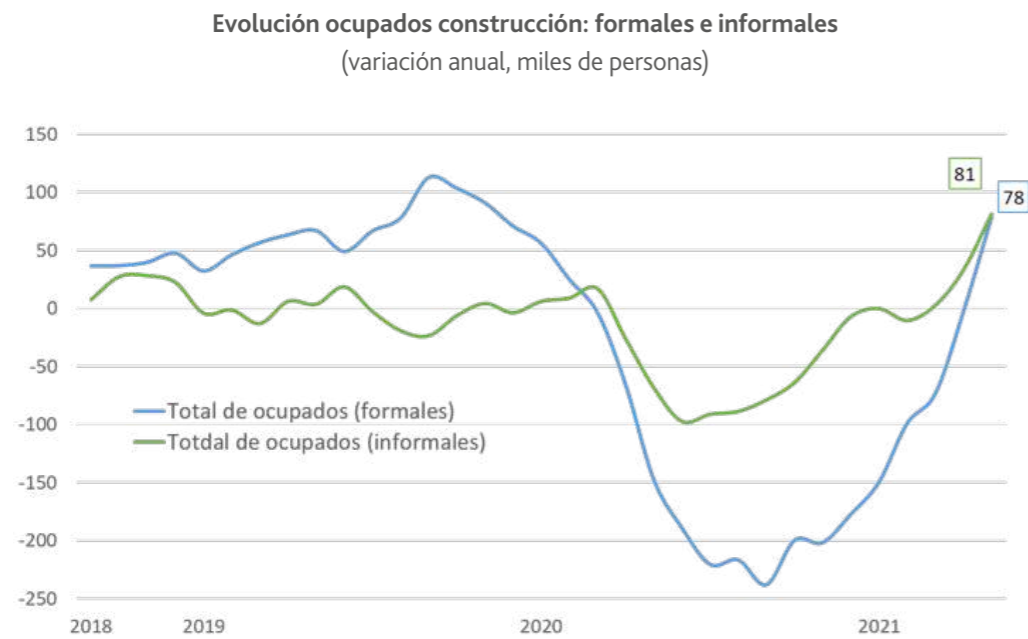
Evolución empleo del sector construcción
(miles de trabajadores)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

De esta manera, se observa una recuperación gradual de los ocupados en el rubro, con una leve aceleración en el ritmo de creación de empleo en el margen –en donde se registra una recuperación en torno a 11 mil puestos de trabajo en comparación con abril.

Se evidencia también un alza de los ocupados formales de la construcción, con una expansión anual de 19%, a la vez que aquellos trabajadores informales registran una significativa variación anual de 35%. No obstante, se mantiene un escenario de incertidumbre en torno a la crisis sanitaria, el menor dinamismo de la actividad sectorial registrado durante el trimestre previo, y sobre la inversión proyectada en construcción para este año.



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En relación con la Ley de Protección del Empleo, la Superintendencia de Pensiones revela que, del total de trabajadores con solicitud aprobada, un 20% es explicado por el sector construcción (170 mil trabajadores), siendo uno de los sectores más afectados por la pandemia. Por su parte, respecto de los datos administrativos de la Dirección del Trabajo asociados a causales de término de contrato para la construcción¹², se observan cerca de 40 mil cartas de términos de contrato en mayo de 2021 –un incremento de 5% respecto del mes previo.

Por su parte, el Índice de Confianza Empresarial (IMCE) de la construcción, indicador adelantado de la inversión y del empleo del sector, se ubicó nuevamente en zona pesimista durante mayo. Esto, luego de que las expectativas de los empresarios registraran un avance durante los primeros meses de este año –coherente con el esperado repunte de la demanda y de las perspectivas de actividad.

Paralelamente, 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 este año proyectamos

¹² 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.

una creación en torno a 94 mil plazas de trabajo en comparación con 2020, con una tasa de desempleo del sector promedio de 10,5%.

Creación/destrucción del empleo sectorial y crecimiento de la mano de obra
(miles de trabajadores; variación anual, en porcentaje)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Por otra parte, si consideramos que el 68% de los ocupados del sector son en promedio trabajadores asalariados, entonces observaremos una recuperación en torno a 64 mil empleos de mejor calidad durante 2021. En efecto, el número de ocupados previsto para este año bordearía los 715 mil trabajadores, lo que representa un incremento de 15% en términos anuales –algo menor a lo reportado en nuestro Informe previo.

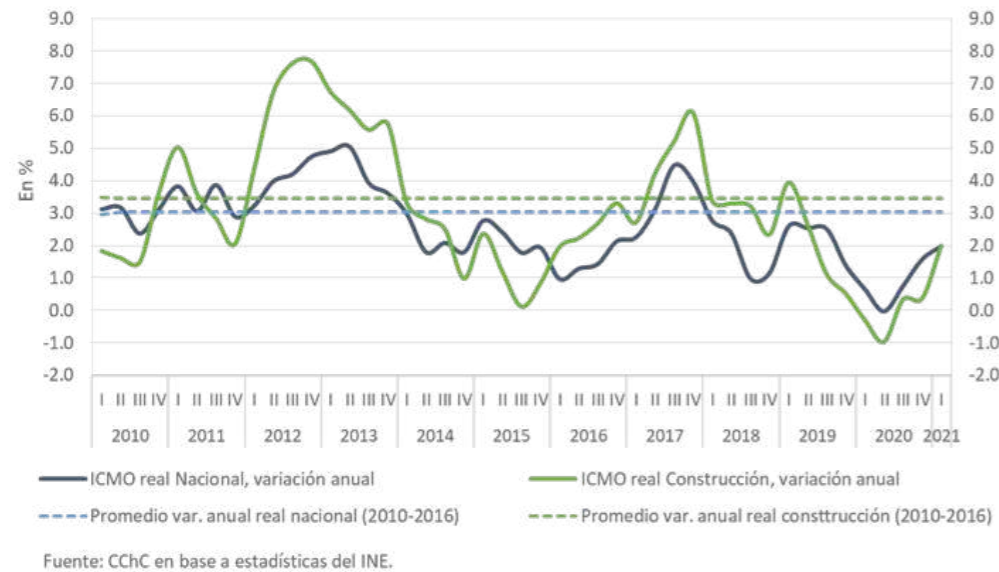
No obstante, dada la significativa pérdida de empleos en el sector observada en 2020, y el régimen de distanciamiento social en que continuarán operando las empresas, es probable que el proceso de ajuste a la normalización pre-pandemia tome más tiempo que lo proyectado.

En materia de remuneraciones¹³, a nivel nacional los salarios reales continúan registrando un mayor dinamismo en su ritmo de crecimiento, con una variación anual de 2,4% en lo más reciente. En igual periodo, el sector construcción evidencia un alza significativa de 5,1% en la variación anual de las remuneraciones reales, luego de la dinámica observada durante el primer trimestre (0,9%).

Así también, los costos de mano de obra registran un mayor crecimiento en los últimos meses, en línea con el comportamiento de las remuneraciones reales y luego de las variaciones contractivas observadas durante el segundo trimestre de 2020. Destaca particularmente el repunte del sector construcción, luego de registrar su nivel histórico más bajo el año previo.

¹³ Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR), reportado por el INE.

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



Por su parte, según se desprende del Informe de Percepción de Negocios del Banco Central, en el mercado laboral las personas están prefiriendo trabajar de manera independiente en el arreglo de viviendas. Adicionalmente, el temor a los contagios, las medidas de apoyo del gobierno, el retiro de fondos previsionales y las responsabilidades familiares se mencionan regularmente como factores que podrían explicar la dificultad para encontrar personas dispuestas a trabajar a nivel nacional.

Por lo demás, la escasez de ciertos materiales y/o insumos, y los problemas logísticos en la dinámica de la inversión podrían afectar el ritmo de contratación de mano de obra; y por tanto, rezagar la recuperación del empleo durante 2021.

2. Vivienda

Permisos de Edificación

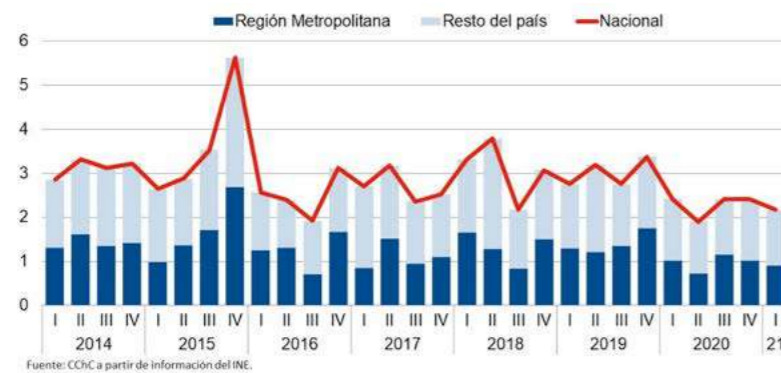
Tras haber acumulado un rezago de 25,3% durante el año 2020, la autorización de obras nuevas exhibe un retroceso de 19,1% al primer trimestre del año en curso, totalizando 2,8 millones de metros cuadrados en todo el territorio nacional. Se trata de una las cifras trimestrales más reducidas desde 2010, similar al peor registro de 2020 cuando la actividad económica se paralizó ante el avance de la pandemia. En términos geográficos, los rezagos han sido generalizados entre las regiones del país: la Región Metropolitana acumula un descenso de 19% en su superficie autorizada, mientras que el conjunto formado por el resto de las regiones exhibe una caída de 19,1% en comparación con el año anterior. En ambos casos, se trata de los peores registros desde 2010. Las medidas de confinamiento impuestas en gran parte de comunas del país desde marzo de 2020 y el hecho de que la actividad constructora no se haya considerado, en principio, como esencial, han tenido un profundo impacto sobre la evolución de los permisos de edificación desde el pasado año, a lo que se une la incertidumbre sobre la evolución futura de la pandemia y los desarrollos en materia política que se están produciendo a lo largo de este año.

Respecto de la evolución en el mediano plazo, con la información disponible de mayo y considerando condiciones de confinamiento que siguen siendo restrictivas en lo más reciente, es de esperar que la autorización de permisos de edificación se mantenga en niveles relativamente reducidos en el primer semestre del año en curso. En efecto, las cifras de mayo constatan un todavía lento avance en la autorización de obras nuevas en la mayoría de los rubros y regiones: -4% para el total de superficie autorizada en el país (-9% en regiones y 3% en la región Metropolitana).

Gráfico 1. Permisos de edificación: superficie total (Millones de m2)



Según destino final del permiso, la edificación residencial registró un retroceso de 9,9% en su superficie autorizada respecto del año previo, alcanzando a 2,2 millones de m2 entre enero y marzo. Se trata nuevamente de una las cifras más reducidas de la última década. La evolución fue similar en la Región Metropolitana en comparación con el resto de las regiones del país. En el primer caso, la superficie para vivienda exhibió un rezago anual de 10,4%, mientras que en regiones se observó un retroceso de 9,6%.

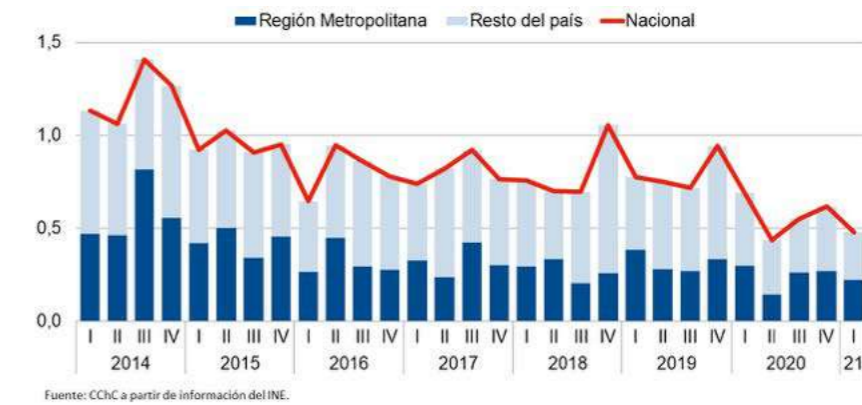
Gráfico 2. Permisos de edificación: superficie vivienda (Millones de m2)


Según tipo de vivienda, los departamentos siguen concentrando la mayor parte de la superficie autorizada (71% al primer trimestre), registrando su nivel de participación más elevado de los últimos 15 años. Es importante destacar que, desde 2010, los departamentos han casi triplicado 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 72%.

De acuerdo con la tipología de casa, se mantiene el predominio de casas aisladas (81%) frente a las pareadas (17%) 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 (48%), aunque reducen su peso relativo en trece puntos porcentuales. Proyectos de dos edificios concentran 29% de la superficie autorizada, su mayor nivel en 15 años. Cabe destacar que los proyectos de nueve o más edificios concentran 7% de la superficie de departamentos al primer trimestre, similar al año previo.

En cuanto a proyectos comerciales, en la categoría Industria, Comercio y Establecimientos Financieros, la superficie autorizada al primer trimestre del presente año registra un retroceso de 30,6% respecto del año previo, alcanzando de esta manera a 0,48 millones de m2. Se trata, nuevamente, de una de las cifras más reducidas de la última década. En términos geográficos, la región Metropolitana exhibe un rezago de 25,6% (0,22 millones de m2), mientras que el resto de las regiones registra una caída de 34,4% (0,26 millones de m2).

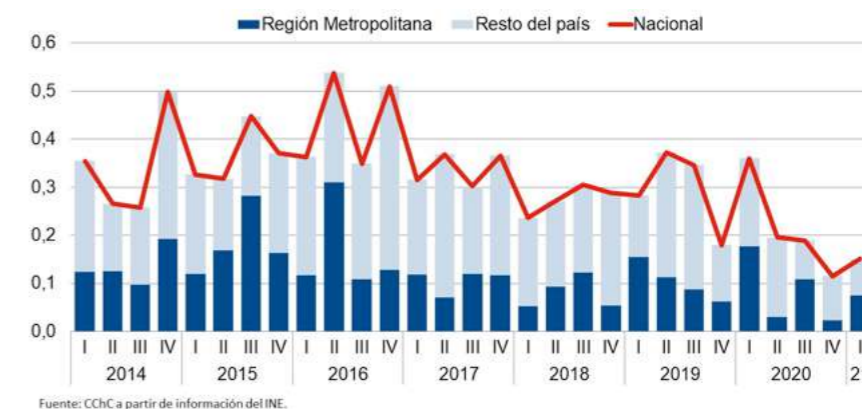
Las cifras disponibles de mayo siguen mostrando una tendencia a la baja en la autorización de obras nuevas con destinos comerciales, las cuales exhiben una superficie autorizada inferior al promedio del primer trimestre del año en curso.

Gráfico 3. Permisos de edificación: superficie industria, comercio y est. financieros (Millones de m2)


Según subsectores de actividad, Comercio (37%), Transporte y comunicaciones (22%) e Industria (12%) fueron los predominantes al primer trimestre. Los subsectores con mayor ganancia de peso relativo en el último año fueron Comercia, Transporte y comunicaciones y Hoteles y restaurantes, mientras que, por el contrario, Agricultura y pesca y Oficinas fueron los subsectores que registraron mayores caídas anuales en su participación, perdiendo 15 y 16 puntos porcentuales respectivamente.

El destino Servicios exhibe, de manera análoga, un notable deterioro en sus cifras al inicio de 2021. Es así como, en el agregado nacional la superficie autorizada para estos fines exhibe un rezago de 58,2%, concretando 0,15 millones de m2. Lo anterior motivado por los descensos tanto en la región Metropolitana (-57,5%) como en el resto de las regiones (-58,9%).

En lo más reciente, las cifras disponibles a mayo evidencian un escenario de similar deterioro en la autorización de superficie para los sectores de servicios. En concreto, esta acumula una caída de 49% en el agregado nacional en comparación con el año previo, la cual se descompone en rezagos de 32% para la región Metropolitana y de 60% para el resto de las regiones.

Gráfico 4. Permisos de edificación: superficie servicios (Millones de m2)


Según subsector de actividad, Otros (49%), Educación (20%) y Esparcimiento y diversión (16%) son los predominantes al inicio del año en curso, coincidiendo con los resultados de los últimos años. Respecto del año previo, gana peso relativo la categoría de Educación, mientras que Salud vio reducida su participación de manera significativa.

A modo de resumen, la evolución de los permisos de edificación en el primer cuarto de 2021 está siendo negativa tanto comparada con los resultados del año anterior como respecto de los promedios históricos. La crisis sanitaria provocada por la pandemia 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 fundamentan la solicitud de los permisos de edificación.

Tabla 1. Permisos de edificación autorizados según destino

Destino de la edificación	Acumulado al primer trimestre de 2021 (Millones de m ²)								
	Variación anual			Superficie			Promedio histórico		
	R.M.	REGIONES	PAÍS	R.M.	REGIONES	PAÍS	R.M.	REGIONES	PAÍS
Vivienda	-10,4%	-9,6%	-9,9%	0,90	1,27	2,17	0,94	1,27	2,20
Industria, Comercio y Est. Financieros	-25,6%	-34,4%	-30,6%	0,22	0,26	0,48	0,33	0,37	0,70
Servicios	-57,5%	-58,9%	-58,2%	0,08	0,08	0,15	0,18	0,17	0,35
Edificación no habitacional	-37,4%	-42,3%	-40,1%	0,30	0,33	0,63	0,51	0,54	1,05
Total edificación	-19,0%	-19,1%	-19,1%	1,20	1,60	2,80	1,44	1,81	3,26

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 a marzo. Únicamente siete regiones (Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo, Biobío, Los Ríos y Ñuble) exhiben aumentos en la comparación anual. Por el contrario, las restantes nueve regiones del país muestran rezagos en la superficie acumulada respecto del año anterior. Asimismo, la mayoría de las regiones se encuentran rezagadas respecto de sus respectivos promedios históricos.

Tabla 2. Permisos de edificación autorizados según región

Región	Acumulado al primer trimestre de 2021		
	Miles de m ²	Variación Anual	Promedio desde 1992 (*)
I	93	63,8%	70
II	91	187,7%	102
III	40	7,1%	50
IV	98	39,6%	120
V	203	-34,5%	341
VI	157	-37,5%	164
VII	125	-67,0%	192
VIII	363	34,4%	343
IX	144	-45,4%	178
X	98	-15,9%	161
XI	11	-16,6%	18
XII	11	-7,3%	21
RM	1.200	-19,0%	1.443
XIV	74	21,4%	34
XV	22	-44,3%	13
XVI	73	2,9%	5
País	2.804	-19,1%	3.256

(*) Excepto regiones XIV y XV cuyo promedio histórico es desde 2008 y región XVI desde 2018.
Fuente: CChC a partir de información del INE

Analizando con más detalle los permisos de edificación de viviendas en la región Metropolitana, tras haber evidenciado un rezago de 24% durante 2020 en la autorización de nuevas unidades, en línea con el deterioro comentado en párrafos anteriores, el presente año inició con un retroceso de 23,1% en la autorización de nuevas viviendas al primer trimestre.

Según superficie de la vivienda, únicamente el segmento de menor metraje ("Menos de 50 m²") exhibió un alza en las viviendas autorizadas respecto del año previo, aunque se mantiene en niveles reducidos en comparación con años anteriores. Por el contrario, segmentos de metraje intermedio exhibieron disminuciones en la cantidad de unidades con autorización, siendo estas más profundas en los tramos "50 a 70 m²" y "70 a 100 m²". En términos porcentuales, se apreció mayor participación de unidades de menor metraje (menos de 50 m²) así como en tramos de mayor superficie (más de 100 m²), a pesar de que la mayoría de las viviendas autorizadas (70% al primer trimestre) exhiben metrajes promedio entre 50 y 100 m².

Gráfico 5. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
Según tramo de superficie servicios (miles de viviendas)



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, 88% de estas correspondieron a departamentos. De estos, más de la mitad (60%) se ubican en Santiago Centro y comunas pericentrales. Por el contrario, la autorización de casas ha tendido a concentrarse en comunas más alejadas del centro (69%). Esto confirma una clara tendencia hacia la densificación en torno al centro de la ciudad, en contraposición a la tendencia extensiva observada años atrás.

Entre las comunas que concentraron mayor número de unidades autorizadas, destacan La Florida, Santiago y Ñuñoa, las cuales acaparan 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 Buin, Lampa y Peñaflo.

Gráfico 6. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
 Todos los tramos – Viviendas acumuladas a abril

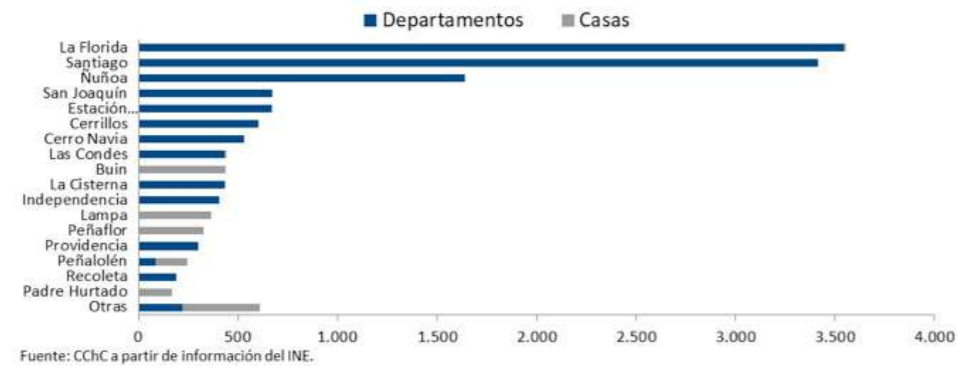
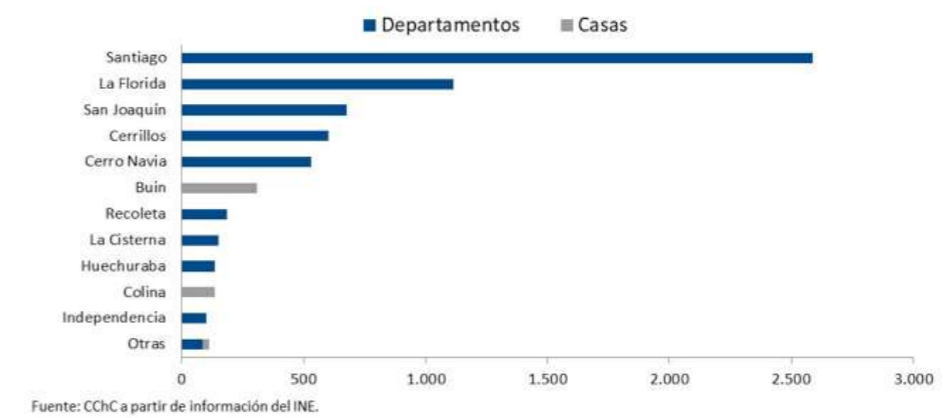


Gráfico 8. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
 50 a 70 m² – Viviendas acumuladas a abril



Según tramos de superficie, la autorización de viviendas de menor metraje se concentra principalmente en La Florida y Estación Central, comunas en las que predomina la edificación en altura. Igualmente destaca Peñaflor, con participación exclusiva de casas.

En cuanto a las viviendas con superficie entre 70 y 100 m², apenas tres comunas concentran 72% de las viviendas autorizadas, destacando nuevamente comunas pericentrales (Ñuñoa, Santiago, Independencia y Estación Central), en donde predomina la construcción de edificios de departamentos. La construcción de casas en este tramo de superficie se concentra en Buín y Colina.

Gráfico 7. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
 Menos de 50 m² – Viviendas acumuladas a abril

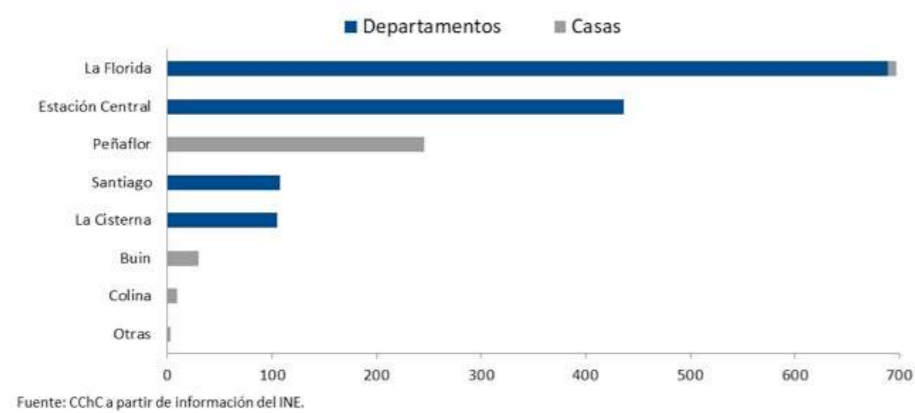
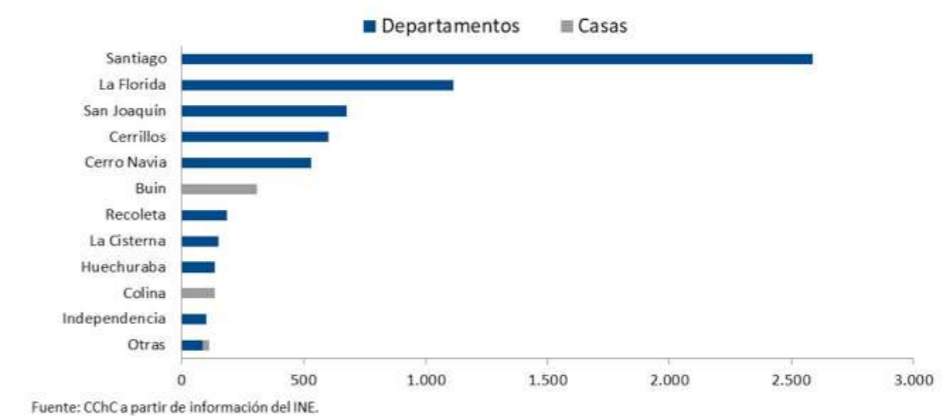


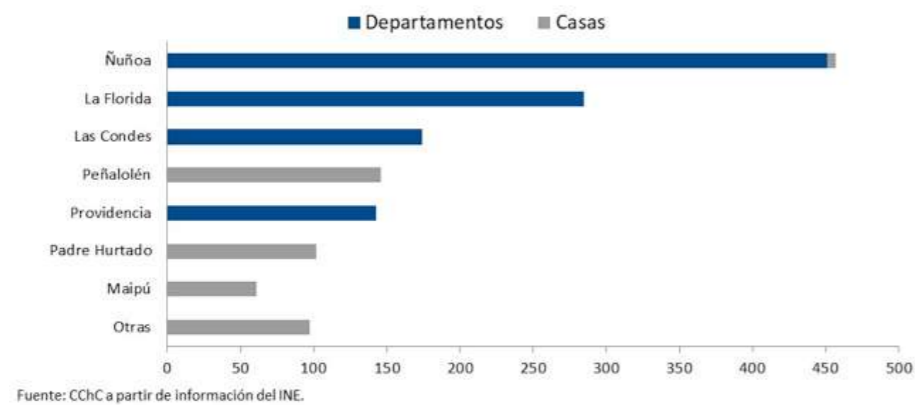
Gráfico 9. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
 70 a 100 m² – Viviendas acumuladas a abril



En el tramo de superficie entre 50 y 70 m² los permisos de edificación se concentran tanto en comunas pericentrales (Santiago, San Joaquín, Cerrillos, Recoleta e Independencia) que acaparan 63% de las unidades autorizadas, como en comunas periféricas (La Florida, Cerro Navia, La Cisterna y Huechuraba) que concentran 29% de las viviendas autorizadas. En ambos casos con predominio exclusivo de la edificación en altura.

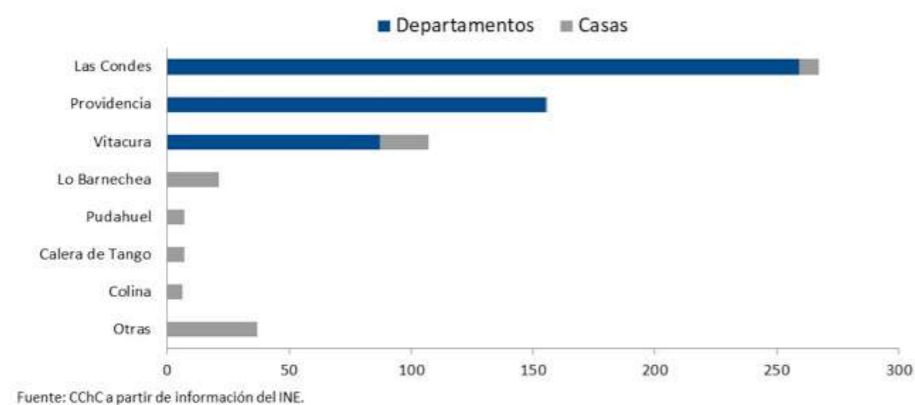
En el tramo de superficie entre 100 y 140 m², los permisos para edificación de viviendas nuevas se concentran en las comunas de Ñuñoa, La Florida y Las Condes, las cuales acaparan 63% de las unidades autorizadas y donde predomina la edificación en altura. La construcción de casas se atribuye principalmente a las comunas de Peñalolén, Padre Hurtado y Maipú.

Gráfico 10. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
100 a 140 m² – Viviendas acumuladas a abril



Finalmente, en el tramo de mayor superficie las comunas del sector oriente de la capital concentran 91% de las unidades autorizadas al primer trimestre, destacando Las Condes, Providencia y Vitacura para edificación en altura y Lo Barnechea y Colina para proyectos de casas.

Gráfico 11. Permisos de vivienda autorizados en la Reg. Metropolitana
Más de 140 m² – Viviendas acumuladas a abril



Mercado inmobiliario

El sector inmobiliario, igual que otras actividades económicas y productivas, exhibió uno de sus momentos de peor desempeño producto de la pandemia, con caídas en ritmos de comercialización y actividad solo comparables a los meses más deprimidos de actividad durante la crisis asiática. No obstante, desde la última parte de 2020, coincidiendo con la flexibilización de algunas medidas de cuarentena y con los primeros

retiros de los fondos de pensiones, se evidenció una rápida recuperación de los niveles de demanda por vivienda, motivada tanto por la presencia de inversionistas en el segmento de departamentos como por la creciente preferencia por la adquisición de casas.

Mercado inmobiliario nacional

Tras haber exhibido durante 2020 su peor desempeño en más de 20 años, con niveles de venta solo asimilables a los de la crisis asiática de 1998, la demanda por vivienda comenzó un rápido proceso de recuperación en los últimos meses de dicho año, alcanzando en el cuarto trimestre un nivel de ventas similar al de otros periodos positivos para el sector.

Dicha recuperación en la demanda por vivienda se consolidó durante el primer trimestre del presente año, registrando nuevamente niveles de venta parecidos a los promedios del periodo 2017 a 2019. En efecto, entre enero y marzo se estima una comercialización superior a 15.000 unidades, lo que supone un incremento anual de 58,4%. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas están exhibiendo cifras de venta similares a las de otros años positivos para el sector; en concreto, la comercialización de departamentos registra un avance de 72% al primer trimestre, mientras que el aumento en la venta de casas es de 27,8%.



En términos monetarios, el valor de las viviendas comercializadas en lo que va del año exhibe igualmente una rápida recuperación respecto de los malos resultados de 2020. En efecto, entre enero y marzo se estima un monto transado de 60 millones de UF, una de las cifras más elevadas de la última década, lo cual supone un incremento anual de 78,5%. Esto implica un alza de 20,1% en el precio promedio de las viviendas, lo cual se fundamenta tanto en la preferencia por espacios más amplios en las viviendas como por el reciente incremento del precio de los insumos del sector construcción. Según tipo de vivienda, los avances del monto transado fueron significativos y similares tanto en departamentos (77,8%) como en casas (80,2%); en cambio, los efectos precios se mantienen más elevados para las casas (52,4%) que para los departamentos (5,8%).



En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, esta venía con una evidente tendencia bajista desde 2018, la cual se profundizó aún más producto del estallido social y la incertidumbre acerca de la evolución de la crisis sanitaria. No obstante, desde el comienzo del segundo semestre de 2020 se evidenció un repunte en el ingreso de proyectos inmobiliarios al mercado, los cuales se han ofertado principalmente en blanco y han exhibido buenos niveles de venta. En lo más reciente, la oferta inmobiliaria promedió 95.000 unidades disponibles en el primer trimestre del año en curso, lo cual supone un avance de 1,6% respecto del año anterior. Este avance se fundamentó exclusivamente en la mayor disponibilidad de departamentos (5,1%), frente a la caída en la oferta de casas (-22,3%).

Producto de lo anterior, las velocidades de venta han mejorado considerablemente desde la última parte de 2020, tras los malos resultados exhibidos en el primer semestre. En lo más reciente, los meses para agotar oferta se mantienen en niveles propios de años positivos para el sector, debido al fuerte impulso de la demanda al primer trimestre junto con una oferta que avanza a menor ritmo. En concreto, entre enero y marzo se hacían necesarios 18,1 meses para agotar la oferta de viviendas, lo cual se descompone en 21,7 meses para departamentos y 7,3 para casas.



Mercado inmobiliario de Santiago

Venta de viviendas

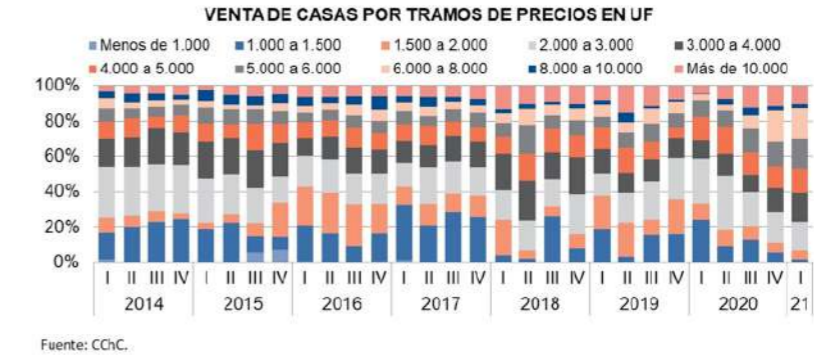
El mercado inmobiliario de Santiago sufrió también con intensidad los desajustes provocados por las crisis social y sanitaria, al haber sido el epicentro del estallido social y de las primeras medidas de cuarentena. De esta manera, la demanda por vivienda exhibió un significativo deterioro desde el último trimestre de 2019 hasta el segundo cuarto de 2020, registrando las cifras de venta más reducidas en dos décadas. No obstante, desde agosto de dicho año se evidenció una fuerte recuperación en las promesas de venta, de tal manera que la demanda regresó a niveles propios de otros años positivos para el sector.

En lo más reciente, la demanda por vivienda acumula un avance de 72,6% al primer trimestre y de 105% al mes de mayo, aprovechando bases de comparación muy débiles en el primer semestre de 2020. Según tipo de vivienda, los avances han sido notorios tanto en departamentos como en casas. En el primer caso, el incremento respecto del año anterior es de 99,8% al primer trimestre y de 146% a mayo. En el mercado de casas, las ventas han aumentado 21,3% al primer cuarto del año y 30,5% a mayo. Este repunte de las ventas encuentra parte de su fundamento tanto en la acumulación de promesas de venta que no pudieron formalizarse debido a la contingencia sanitaria, como en decisiones de inversión a raíz de los retiros de los fondos de pensiones y el creciente interés por la compra de casas.



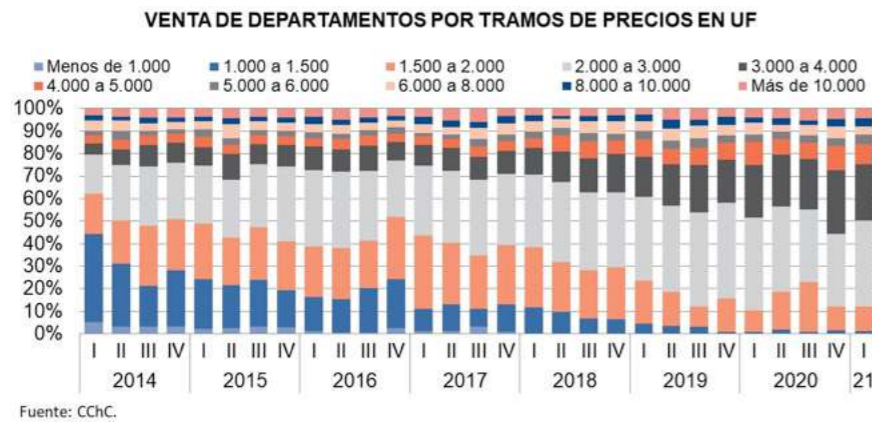
En términos de valor, la evolución ha sido semejante a lo comentado en párrafos anteriores. Durante el primer semestre de 2020 se registraron las cifras de negocio más reducidas desde 2010, producto no solo de notables caídas en la cantidad vendida, sino también por disminuciones en los precios promedio de venta. La situación comienza a revertirse en los últimos meses del año, alcanzando en el último trimestre un monto transado récord debido a la rápida recuperación de la demanda.

Las cifras más recientes muestran que al primer trimestre se mantiene el fuerte impulso evidenciado desde fines del año previo, consiguiendo de esta manera los mejores resultados desde 2015. Una parte significativa de esta evolución al alza se fundamenta por un cambio en la composición de la demanda por viviendas, la cual se está sesgando hacia unidades de mayor valor debido a la creciente preferencia por espacios más amplios.



Según precio de venta, la mayor cantidad de departamentos vendidos (63%) 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%). Es decir, la disponibilidad de departamentos de valor inferior a 2.000 UF es cada vez más escasa y limitada a determinados tipos de producto y ubicaciones. Respecto de un año atrás, los tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF) incrementan su participación en la demanda, ganando en conjunto dos puntos porcentuales, mientras que departamentos de mayor valor (4.000 a 6.000 UF) incrementan su peso relativo en un punto porcentual. En el primer caso se intuye creciente presencia de inversionistas en el segmento de departamentos de valor intermedio; el segundo caso se relaciona con la preferencia por espacios más amplios.

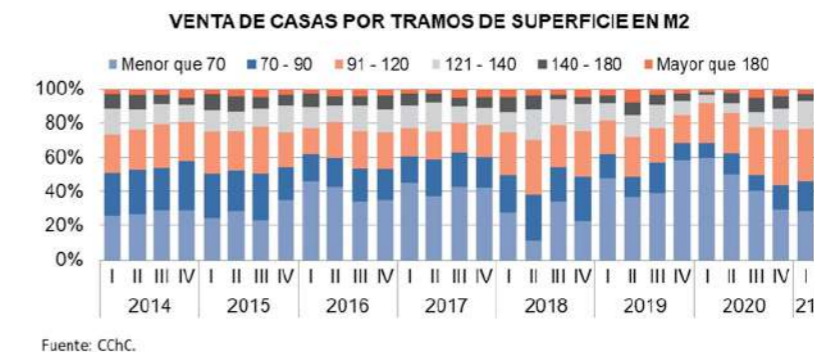
Según superficie, en el mercado de departamentos sigue predominando la venta de unidades de menor tamaño (30 a 40 m² y 40 a 50 m²), concentrando entre ambos segmentos más de la mitad de las ventas del año. En comparación con el año anterior, son estos segmentos de metraje los únicos que aumentan su participación en la demanda.



En el mercado de casas la evolución en lo que va del año muestra un aumento de la participación de segmentos de mayor valor, en concreto más de 5.000 UF, que concentran casi la mitad de la demanda, frente a 31% del año anterior. Por su parte, los tramos de menor valor (1.000 a 3.000 UF) continúan exhibiendo malos resultados debido al mal desempeño en proyectos de integración, los cuales han estado menos dinámicos de lo habitual a consecuencia de la contingencia sanitaria.



En el mercado de casas, la participación de unidades de menor tamaño (menos de 70 m²) se ha ido reduciendo hasta 29% al primer cuarto del año. Esta evolución ha sido paralela a la menor participación de casas de menor valor en la demanda, lo cual ha estado motivado por el lento avance de subsidios para proyectos de integración desde que comenzó la pandemia. En contraposición, segmentos de superficie intermedia (90 a 120 m²) exhiben una participación superior a la de años anteriores, concentrando casi la mitad de la demanda.

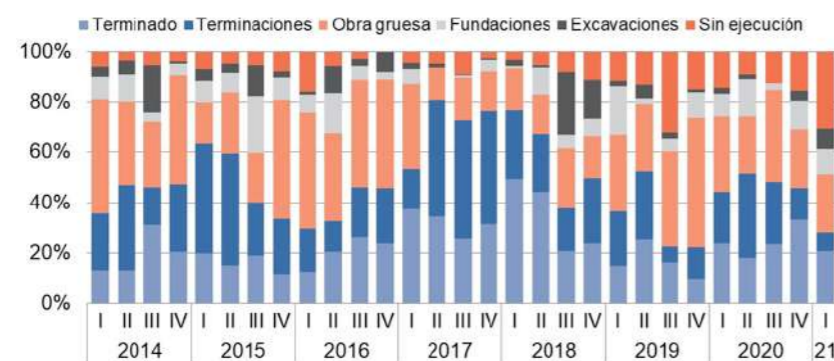


Según estado de obra, departamentos terminados (entrega inmediata) y en terminaciones (pronta entrega) acaparan, en conjunto, 40% de la venta en lo que va del año, similar al promedio del año anterior. Esta cifra sigue siendo elevada en comparación con los últimos ocho años y es evidencia de una reciente preferencia por adquirir inmuebles que se entreguen lo antes posible. Por otra parte, el ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria, con dificultades para iniciar obras debido a las cuarentenas, implica que la participación de las etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) y de la venta en blanco promedie 43% al primer trimestre, nueve puntos porcentuales más que el año previo.

VENTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA


Fuente: CChC.

En el mercado de casas, la venta de producto terminado y próximo a entrega ha perdido peso relativo en la demanda, debido a la menor oferta disponible y tras haber acaparado la mitad de las ventas del año previo. Por otra parte, a pesar del escaso ingreso de proyectos nuevos a la oferta en los últimos trimestres, la participación de etapas iniciales y obra sin ejecución alcanzó a 49% de la demanda al inicio del presente año.

VENTA DE CASAS SEGÚN ESTADO DE OBRA


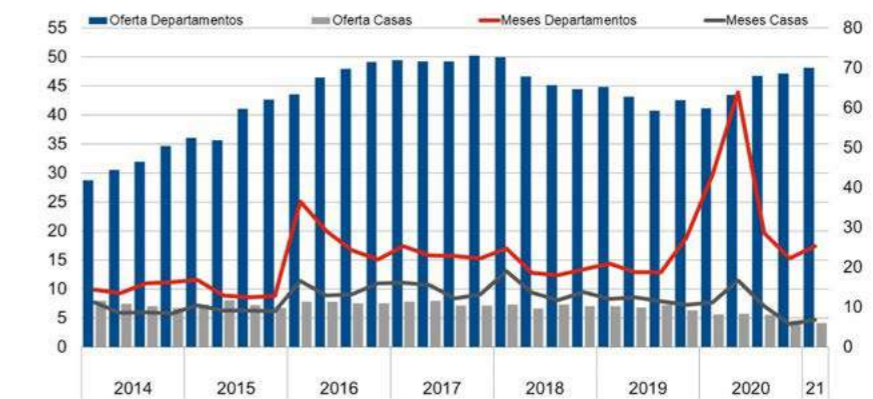
Fuente: CChC.

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 más de 52.000 unidades disponibles al primer trimestre de 2020 y superando las 55.000 viviendas en oferta en mayo. Esto supone un alza anual de 11,9%, la cual se atribuye exclusivamente al mercado de departamentos, cuya oferta disponible avanzó 17,1% entre enero y marzo, frente a la menor disponibilidad de casas en el último año (-26,3%). En efecto, desde junio pasado se

evidenció un ingreso de proyectos nuevos a la oferta superior al registrado desde la última parte de 2019, momento en que las decisiones de inversión se vieron truncadas por los efectos del estallido social, al que siguió la crisis sanitaria que impidió un normal funcionamiento de la actividad inmobiliaria.

Por otro lado, la caída en el ritmo de comercialización tras el estallido social y durante la crisis sanitaria impactó profundamente las velocidades de venta, alcanzando valores máximos históricos en el segundo trimestre de 2020 (48,1 meses), afectado principalmente por el deterioro del segmento de departamentos, con un máximo histórico en su velocidad de venta de 63,8 meses. En lo más reciente, no obstante, el repunte en la demanda ha provocado una significativa mejora en las velocidades de venta, las cual han tendido a converger rápidamente hacia sus valores de equilibrio. En concreto, entre enero y marzo se hacían necesarios 20,8 meses para agotar la oferta de viviendas: 25,3 para departamentos y 6,8 para casas.

OFERTA Y VELOCIDAD DE VENTAS EN SANTIAGO
 Miles de viviendas (eje izquierdo) - Meses para agotar oferta (eje derecho)


Fuente: CChC.

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 de ese mismo año 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 continuaron su proceso de ajuste frente a una demanda significativamente deprimida debido a las contingencias social y sanitaria que impactaron de manera profunda los niveles de actividad productiva del país.

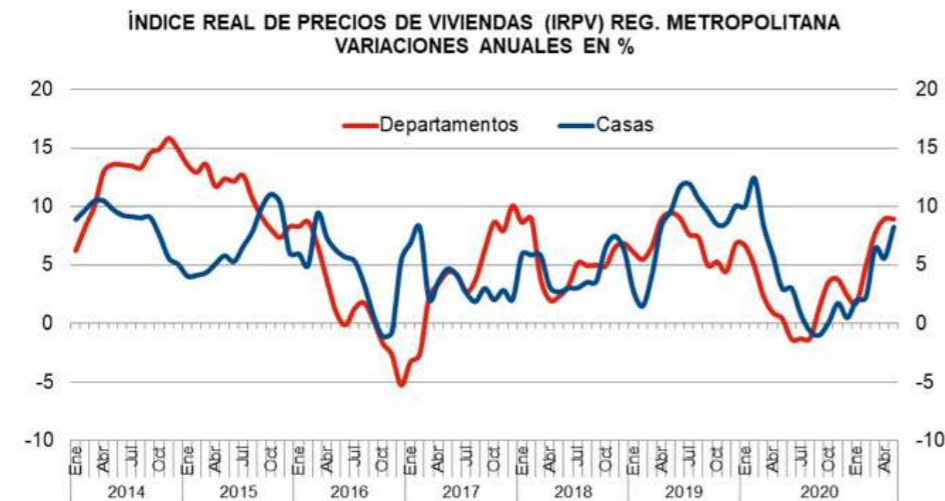
En concreto, el precio de las viviendas exhibió tasas de variación nulas o negativas entre mayo y septiembre de 2020, algo que no ocurría desde 2016, año en que la venta de viviendas sufrió una fuerte caída debido al efecto del IVA en la actividad inmobiliaria. Este patrón se repitió tanto en departamentos como en casas. En el primer caso, las alzas de precio fueron nulas o negativas entre abril y septiembre, mientras que los precios de las casas exhibieron este menor dinamismo entre julio y octubre.

En la última parte de 2020, a pesar del repunte observado en la demanda, la dinámica de precios se mantuvo estable con alzas anuales no significativas tanto para casas como para departamentos. No obstante, la información disponible al inicio del presente año evidencia una significativa aceleración en las

alzas anuales de los precios de las viviendas, tanto de departamentos como de casas. En lo que resta del año se espera una dinámica de precios más acelerada en el mercado inmobiliario, lo cual se fundamenta en un significativo déficit de oferta nueva.



Fuente: CChC



Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, el comportamiento entre zonas ha sido divergente, con una evidente aceleración de las alzas anuales en los sectores Oriente y Sur, tras haber registrado variaciones negativas o nulas durante buena parte de 2020. Por el contrario, tanto Santiago Centro como la zona Nor-poniente mantienen una dinámica de precios más acotada al inicio de 2021.

Índice Real de Precios de Departamentos (IRPD) en la Reg. Metropolitana
Trimestre marzo-mayo 2021. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
1. Santiago Centro	236,0	1,0%	0,9%
2. Nor poniente	219,0	0,8%	-1,8%
3. Nor oriente	203,5	-0,2%	16,6%
4. Sur	242,3	1,0%	11,0%
Índice departamentos	220,5	0,5%	8,9%

Fuente: CChC

En el mercado de casas, la tendencia general en la última parte de 2020 fue la desaceleración de las alzas anuales en los sectores Nor-poniente y Nor-oriente, este último con variaciones negativas desde abril, y la aceleración en la zona Sur. Al comienzo del año en curso, en concreto desde marzo, se ha evidenciado una significativa aceleración en las alzas anuales de los precios de las casas en estas tres zonas. Considerando el fuerte ajuste en la oferta disponible de casas y el creciente interés por este producto, se espera una dinámica de precios más acelerada en lo que resta del año.

Índice Real de Precios de Casas (IRPC) en la Reg. Metropolitana
Trimestre marzo-mayo 2021. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
2. Nor poniente	235,1	2,0%	7,8%
3. Nor oriente	185,1	2,2%	12,0%
4. Sur	249,9	0,9%	21,6%
Índice casas	215,2	1,1%	8,2%

Fuente: CChC

Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

Los principales indicadores de actividad económica exhibieron durante 2020 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 impactaron 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 ha continuado siendo poco alentador para la inversión y el consumo.

Para el sector de la construcción y para el rubro inmobiliario el golpe fue de mayor impacto, dado que, al no ser considerada como una actividad esencial, las obras debieron paralizarse y las salas de venta permanecieron cerradas durante las cuarentenas totales. Numerosos indicadores fueron 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, fue 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, sin duda el más afectado por la crisis sanitaria ha sido el empleo. Si bien la tasa de desempleo oficial ha mantenido relativamente acotada, alcanzando un máximo de 13% en julio pasado, al considerar trabajadores de tiempo parcial involuntario esta supera el 16% y al incluir, además, la fuerza de trabajo potencial el desempleo llega a 21%. En el mediano plazo no se espera una recuperación relevante de la ocupación, anticipando una tasa de desocupación de al menos 10% 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, las tasas de interés para créditos hipotecarios se mantienen en niveles históricamente reducidos y no se espera un incremento significativo, gracias a la implementación de una política monetaria más expansiva por parte del Banco Central que mantendrá acotada la tasa de interés entre 2% 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 rebajaron de manera dramática sus expectativas acerca de la situación coyuntural y de mediano plazo de la economía durante 2020. En efecto, tanto el índice IPEC de Adimark como el IMCE de Icare se ubicaron en valores mínimos históricos debido a los efectos de la crisis sanitaria. No obstante, desde el tercer trimestre del año anterior, y coincidiendo con la flexibilización de las medidas de confinamiento en gran parte de las comunas, se ha evidenciado cierta mejoría en el ánimo de los agentes privados, especialmente en el sector empresarial, situación que se ha mantenido en los primeros meses del año en curso.

Proyección de ventas inmobiliarias

Dados los antecedentes de expectativas y desempeño económico, y considerando que la actividad económica no recuperará los niveles anteriores a la crisis hasta 2022, es altamente probable que el mercado inmobiliario exhiba niveles de venta inferiores a los de años recientes en el mediano plazo. No obstante, el fuerte repunte de las ventas desde los últimos meses de 2020 y al comienzo del año en curso, permite mejorar en cierta medida las proyecciones del Informe anterior.

En efecto, para 2021 prevemos cierta recuperación en la comercialización de viviendas, aunque con mayor incertidumbre debido a la dificultad de anticipar el desarrollo de la pandemia en los próximos meses, a lo que se añade la incertidumbre acerca de los conflictos sociales y políticos.

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

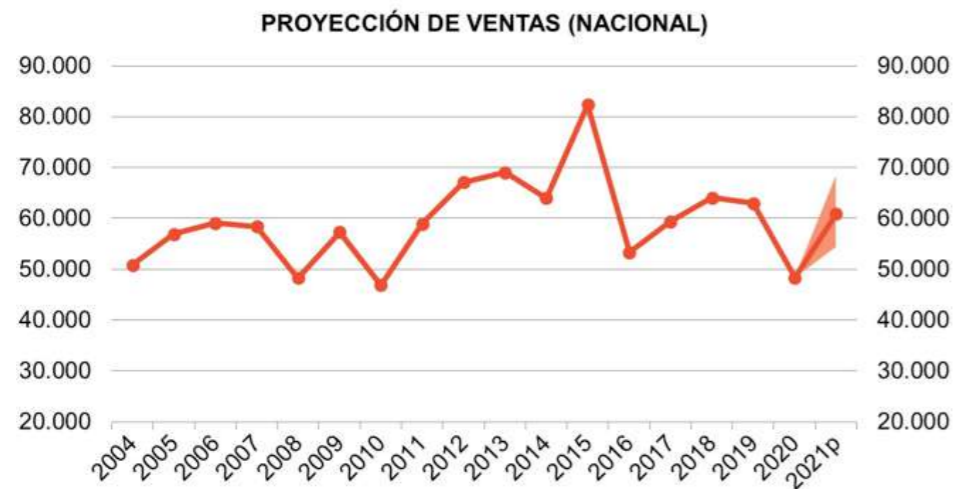
semanas. Este escenario ya se materializó en la Región Metropolitana entre marzo y mayo del año en curso, con varias comunas retrocediendo a fase de cuarentena ante el significativo incremento en nuevos casos de contagio. En segundo lugar, altas tasas de desocupación y remuneraciones con sesgo bajista 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 han estado esperando descuentos en los precios de las viviendas para materializar sus inversiones. Mientras que, por otro lado, surge un nuevo perfil de inversionista asociado a los retiros 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 podría ser 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 inmuebles de menor valor y tamaño.

En cuanto a las proyecciones, para el Gran Santiago estimamos un nivel de comercialización cercano a 30.000 viviendas en 2021, lo cual supondría un incremento de 31% respecto del año anterior. De esta manera, los niveles de venta proyectados seguirán siendo reducidos en comparación con los años anteriores a la pandemia.



Por su parte, a nivel nacional, estimamos que la venta de viviendas acumulará un avance de 26% en 2021, alcanzando a más de 60.000 unidades comercializadas en el año. En este caso, de manera análoga, serían cifras de venta inferiores a los promedios de períodos positivos para el sector, como los años 2012 a 2015 y 2017 a 2019.



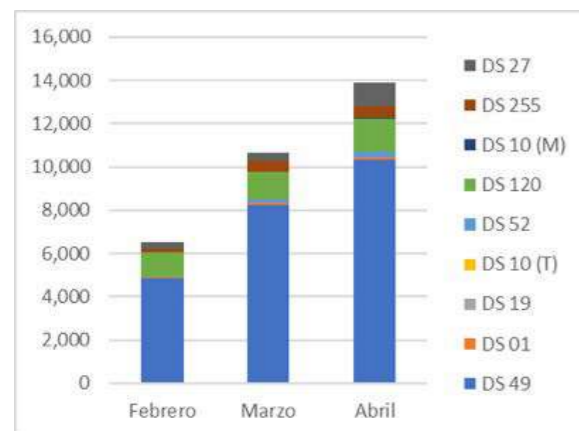
Fuente: CChC.

Vivienda Subsidiada

Ejecución Física del Programa Regular de Subsidios 2021

Al 30 de abril de 2021, se habían otorgado un total de 13.887 subsidios bajo el Programa Regular del año en curso, lo que equivale a un avance del 6% de la meta inicial propuesta por el Minvu¹⁴. En términos monetarios, la asignación de estos subsidios está asociado al compromiso de 11,8 millones de UF, lo que equivale a un avance del 18% con respecto a la meta del programa 2021.

Avance del Programa Regular de Subsidios 2021 – Actualizado al 30 de abril de 2021



(a) Unidades de Subsidios Otorgadas



(b) Recursos Comprometidos (UF)

¹⁴ Los datos son obtenidos en base al Informe de ejecución física y presupuestaria emitido por la División de Política Habitacional (DPH), perteneciente al MINVU, actualizada al 30 de abril de 2021.

Al agrupar las líneas programáticas que apuntan a la compra o arriendo de viviendas (tenencia), se observa que 12.229 subsidios otorgados bajo el programa 2021 corresponden a esta categoría, lo que equivale al 88% del total de unidades asignadas. De estos beneficios otorgados, la mayor parte se canalizan a través del FSEV (DS 49) (74,5% del total) y el Subsidio de Leasing (DS 120) (10,8% del total). Hasta la fecha de cierre estadístico, se habían otorgado cerca del 15% de los subsidios programados vigentes para las líneas programáticas de tenencia en 2021. Considerando todas las líneas programáticas asociadas a este tipo de programas, aún existe un saldo de cerca de 71 mil subsidios que apuntan a la tenencia de la vivienda y que podrán ser otorgados en lo que resta de año.

La asignación de los 12.229 subsidios que apuntan a la tenencia de vivienda implica el compromiso futuro de 11,4 millones de UF, lo que corresponde al 96% de todos los recursos comprometidos actualmente bajo el programa regular de subsidios 2021.

Resumen Avance Programa Regular de Subsidios 2021 – Programas que apuntan a la Tenencia de Vivienda

Líneas de programas para Tenencia de Vivienda				
Programa	Unidades Vigentes	Unidades Otorgadas	Unidades Disponibles	% Avance r/ vigente
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)	22.042	10.345	11.697	47%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01)	15.200	107	15.093	1%
Integración Social y Territorial (DS 19)	25.000	0	25.000	0%
Habitabilidad Rural – Viv. nueva (DS 10)	2.065	6	2.059	0%
Subsidios de arriendo (DS 52)	16.500	275	16.225	2%
Leasing Habitacional (DS 120)	3.000	1.496	1.504	50%
Total	83.807	12.229	71.578	15%

Por otra parte, solo 1.658 subsidios otorgados corresponden a líneas programáticas que tienen como objetivo el mejoramiento cualitativo de la vivienda (12% del total). De estos, la mayoría se canaliza a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios (DS 27) seguido por el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF – DS 255). Hasta la fecha de cierre estadístico, se había entregado cerca del 1% de los subsidios vigentes para los programas de mejoramiento de vivienda. Considerando todas las líneas programáticas, existe un saldo de más de 144 mil unidades de subsidios que apuntan al mejoramiento de la vivienda y que podrían ser otorgadas en lo que resta de año.

La asignación de los 1.658 subsidios asociados al mejoramiento de vivienda implica el compromiso futuro de 0,3 millones de UF, lo que corresponde al 4% de todos los recursos comprometidos actualmente bajo el programa regular de subsidios 2021.

Resumen Avance Programa Regular de Subsidios 2021 – Programas que apuntan al mejoramiento de la Vivienda

Líneas de programas para Mejoramiento de Vivienda				
Programa	Unidades Vigentes	Unidades Otorgadas	Unidades Disponibles	% Avance r/ vigente
Habitabilidad Rural – Mejoramiento (DS 10)	6.240	63	6.177	1%
Programa Protección Patrimonio Familiar (DS 255)	60.319	503	59.816	1%
Programa de Mejoramiento de vivienda y Barrios (DS 27)	79.086	1.092	77.994	1%
Total	145.645	1.658	143.987	1%

En términos regionales, se observa un avance relativamente uniforme del número de subsidios otorgados en cada uno de los territorios, en este sentido, la gran mayoría de las regiones ha asignado menos del 10% de los subsidios programados para el año, mientras que solo la región de Arica y Parinacota muestra un avance programático superior al 20%.

Resumen Avance Programa Regular de Subsidios 2021 – Desagregación Regional

Región	Subsidios Vigentes	Subsidios Otorgados	Subsidios por Otorgar
Arica y Parinacota	3.723	796	2.927
Tarapacá	6.492	118	6.374
Antofagasta	6.918	273	6.645
Atacama	3.576	365	3.211
Coquimbo	6.216	349	5.867
Valparaíso	18.832	790	18.042
O'Higgins	8.036	814	7.222
Maule	17.180	1.045	16.135
Ñuble	9.362	494	8.868
Bíobío	26.880	1.010	25.870
La Araucanía	21.472	1.449	20.023
Los Ríos	9.117	719	8.398
Los Lagos	11.509	696	10.813
Aysén	4.175	54	4.121
Magallanes	3.168	314	2.854
Metropolitana	45.753	4.601	41.152
Sin Regionalizar	27.043		27.043
Total	229.452	13.887	215.565

Avance Presupuestario 2021 ¹⁵

En la sección anterior se mostró el avance del programa regular de subsidios, que a grandes rasgos muestra los compromisos que toma el Ministerio de Vivienda y Urbanismo durante el año en curso con los hogares beneficiarios de la política habitacional. En cambio, el objetivo de esta sección es mostrar el avance del gasto ejecutado durante el año por parte de los distintos Serviu (Servicios de Vivienda y Urbanización) regionales, que son las entidades encargadas de otorgar y pagar los subsidios. En este sentido, los montos efectivamente ejecutados en el presupuesto 2021 no corresponden solo a los compromisos asumidos durante el año en curso, sino que en gran parte responden a los compromisos adquiridos en años anteriores por parte de los Serviu.

Al 30 de abril de 2021, se había ejecutado cerca del 26% del presupuesto anual vigente, lo que deja un saldo sin ejecutar cercano a los 39 millones de UF ^{16 17}. Desde el último informe MACH, se han ejecutado más de 9 millones de UF asociadas a la política habitacional, lo que corresponde a un avance del 17% del presupuesto vigente en un plazo de 2 meses. Un aspecto para destacar es la rápida ejecución presupuestaria observada en algunos programas, como es el caso de dos de los programas más importantes (en términos presupuestarios) de la política habitacional: el DS 255 (50,8%) y el DS 01 (29,9%). Por el contrario, existen líneas programáticas que en los cuatro primeros meses del año muestran una ejecución presupuestaria menor al 10%, como es el caso del Programa de Mejoramiento de la Vivienda y Entorno (DS 27) y el Subsidio Extraordinario de Reactivación.

Ejecución Presupuestaria al 30 de abril – Separado por Programa de la Política Habitacional

Programa	Pres. Inicial	Pres. Vigente	Avance Acum.	Pres. Disp	Avance %
FSEV (DS. 49/2011)	24.616.629	24.984.016	6.609.877	18.374.140	26,5%
Integ. Social y Territorial (DS 19)	7.331.638	7.331.638	1.546.147	5.785.491	21,1%
Sist. Integrado de Subsidio (DS 01)	5.481.012	5.481.012	1.637.873	3.843.139	29,9%
PPPF (DS 255)	5.117.776	5.294.227	2.690.863	2.603.363	50,8%
Habitabilidad Rural (DS 10)	4.334.070	4.334.070	694.532	3.639.538	16,0%
Mejoramiento de Vivienda (DS 27)	4.308.786	4.308.786	423.354	3.885.432	9,8%
Subsidio de Arriendo (DS 52)	1.203.358	1.203.358	407.177	796.181	33,8%
Leasing Habitacional (DS 120)	497.409	497.409	114.528	382.882	23,0%
Sub. Reactivación	114.503	114.503	6.673	107.830	5,8%
Fondo Solidario de Viv. (DS 174)	39.298	39.298	16.377	22.921	41,7%
Sist. de Subs. Habitacional (DS 40)	1.481	1.481	0	1.481	0,0%
Total	53.045.961	53.589.800	14.147.400	39.442.399	26,4%

*Monto expresados en UF

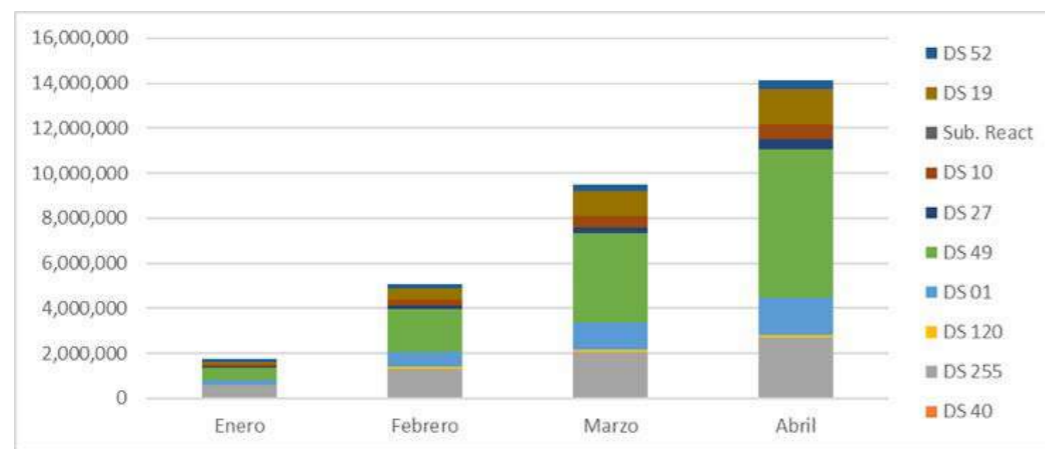
¹⁵ Datos obtenidos a partir del Ministerio de Hacienda - DIPRES.

¹⁶ Se considera que el valor de la UF es de 29.494 pesos, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Chile para el 30 de abril de 2021.

¹⁷ Se puede notar que la suma de los presupuestos vigente para los distintos programas es mayor a la suma de los presupuestos vigentes de las 16 regiones de Chile. Esto se debe a que la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo cuenta con un presupuesto anual independiente de las regiones. Este presupuesto se concentra mayoritariamente en financiar la línea del Subsidio de Arriendo (DS 52).

En términos porcentuales, 4 programas agrupan la ejecución presupuestaria de más del 88% de los recursos públicos asociados a la política habitacional: el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS 255), el Sistema Integrado de Subsidios (DS 01) y el programa de Integración Social y Territorial (DS 19). Es importante destacar que esta tendencia no solo se observa a nivel nacional, sino que también se replica a nivel regional.

Avance Presupuestario desde el 30 de enero hasta el 30 de abril de 2021



En términos regionales, se observa un desarrollo dispar en la ejecución de presupuestos de cada Serviu. En particular, las regiones de Coquimbo y La Araucanía han mostrado avances menores al 16% del presupuesto vigente, cifra baja considerando el avance del resto de las regiones. El caso del Serviu de la región de Coquimbo se explica por una baja ejecución de los presupuestos asociados a los programas al DS 49 (2,8%), mientras que el de la región de La Araucanía por una baja ejecución de los programas DS 49 (11,3%) y DS 10 (9,6%), los que, en términos presupuestarios, son los dos más importantes para el desarrollo de la política habitacional de la región.

En cambio, las regiones de Magallanes y O'Higgins muestran avances significativamente mayores al promedio del resto de las regiones y a lo esperado para este momento del año. En particular, el avance de Magallanes se explica por un avance superior al 60% de los presupuestos asociados a los tres programas que más recursos comprometen en la región (DS 49, DS 19 y DS 1). Por otra parte, la región de O'Higgins muestra ejecuciones aceleradas en presupuestos asociados a los programas DS 19 (71%), DS 255 (52%) y DS 1 (48%).

Ejecución Presupuestaria al 30 de abril de 2021 – Separado por Región

Región	Pres. Inicial	Pres. Vigente	Avance Acum.	Pres. Disp	Avance %
Tarapacá	1.513.511	1.513.511	324.621	1.188.889	21,4%
Antofagasta	1.066.954	1.355.147	334.374	1.020.774	24,7%
Atacama	689.729	689.729	228.357	461.372	33,1%
Coquimbo	2.805.185	2.805.185	326.066	2.479.119	11,6%
Valparaíso	4.153.095	4.153.095	1.391.624	2.761.471	33,5%
O'Higgins	2.196.053	2.196.053	970.115	1.225.938	44,2%
Maule	4.391.861	4.391.861	1.437.737	2.954.124	32,7%
Biobío	8.800.763	8.774.852	2.210.600	6.564.252	25,2%
La Araucanía	6.098.185	6.098.185	947.101	5.151.084	15,5%
Los Lagos	3.755.109	3.755.109	1.256.532	2.498.577	33,5%
Aysén	703.566	771.376	324.979	446.397	42,1%
Magallanes	703.342	703.342	436.438	266.904	62,1%
Metropolitana	10.900.982	10.938.277	2.679.172	8.259.105	24,5%
Los Ríos	1.853.746	1.853.746	398.317	1.455.429	21,5%
Arica y Parinacota	839.900	1.016.352	214.196	802.155	21,1%
Ñuble	905.569	905.569	151.534	754.034	16,7%
Subs. Minvu	1.668.411	1.668.411	515.636	1.152.775	30,9%
Total	53.045.961	53.589.800	14.147.400	39.442.399	26,4%

*Monto expresados en UF

Programa de Integración Social y Territorial DS 19 (llamados 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020).

Debido al éxito de su antecesor (el Programa de Integración Social y Reactivación Económica - DS 116), el estado formalizó la necesidad de avanzar en una política de integración social y territorial en el ámbito de la vivienda, de forma estable y con una mirada en el largo plazo. Ello se materializa con la creación del Programa de Integración Social y Territorial (DS 19), cuya primera aplicación ocurrió en el año 2016 y ha sido una de las iniciativas programáticas del Minvu de mayor éxito, tanto desde la oferta como desde la demanda habitacional, observándose una alta participación de privados en la postulación de proyectos inmobiliarios y un gran interés por parte de familias que buscan una solución habitacional.

Considerando los llamados regulares para los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 sumado a los llamados extraordinarios del DS 19, la oferta total de viviendas integradas al 30 de abril de 2021 asciende a 167.369 unidades (entre departamentos y casas), con oferta presente en las 16 regiones del país y en 129 comunas. Cerca de la mitad (47%) de las viviendas comprometidas en el país bajo este programa se encuentran en 3 regiones: la Metropolitana, Valparaíso y Biobío. Al observar la dotación histórica de viviendas construidas bajo el alero del DS 19, se observa que, en promedio el Programa aporta anualmente más de 33 mil

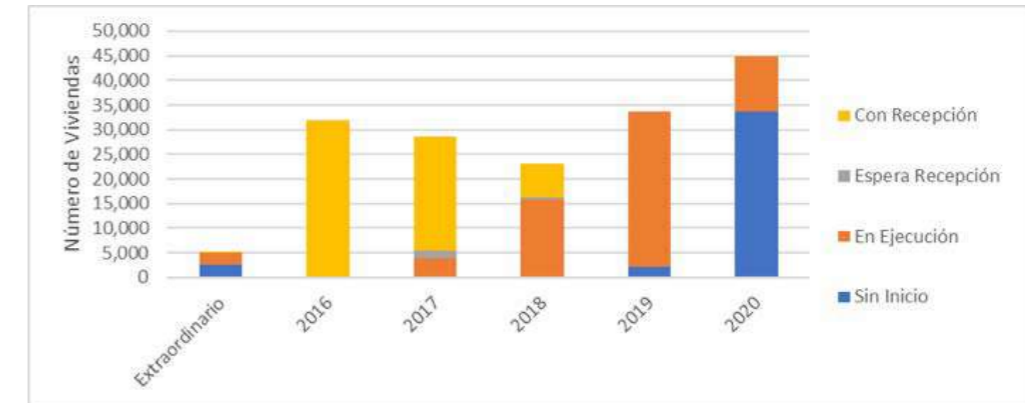
soluciones habitacionales para familias con y sin subsidio estatal. Lo anterior ha implicado una importante inversión pública, cercana a los US\$ 3.083 millones, la que se puede asociar también a un importante aporte al mercado laboral, estimado en poco más de 100 mil empleos por llamado (502 mil en total).

Resumen de la Oferta de Viviendas Asociadas al Programa de Integración Social y Territorial (DS 19)

Región	N proyectos	N. Viviendas Vulnerables	N Viviendas Sec. Medios	Total	Viv. Con Recepción	% de Integración
Arica y Parinacota	11	622	2.366	2.988	544	21%
Tarapacá	14	682	2.134	2.816	320	24%
Antofagasta	18	966	3.264	4.230	508	23%
Atacama	29	1.038	3.434	4.472	1.241	23%
Coquimbo	65	2.290	7.845	10.135	3.720	23%
Valparaíso	168	6.403	18.846	25.249	8.564	25%
Metropolitana	167	8.117	25.243	33.360	10.387	24%
O'Higgins	97	4.511	11.916	16.427	6.730	27%
Maule	95	4.563	10.666	15.229	6.870	30%
Ñuble	35	1.510	4.168	5.678	2.251	27%
Biobío	108	5.530	14.336	19.866	8.203	28%
La Araucanía	61	2.870	8.318	11.188	5.475	26%
Los Ríos	18	660	2.060	2.720	916	24%
Los Lagos	66	2.853	8.371	11.224	4.787	25%
Aysén	2	72	276	348	156	21%
Magallanes	9	371	1.068	1.439	1.139	26%
Total	963	43.058	124.311	167.369	61.811	26%

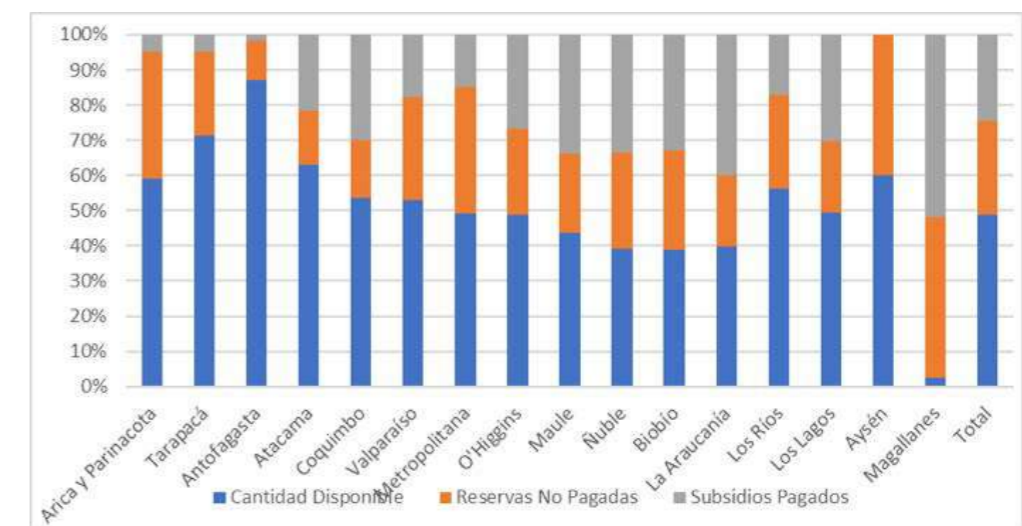
En cuanto al estado actual del desarrollo de viviendas asociados al programa DS 19, se observa que, a la fecha de cierre estadístico, 61.811 viviendas ya fueron finalizadas y cuentan con recepción final, mientras que 1.912 están a la espera de recepción y 64.897 viviendas se encuentran en etapa de ejecución, con distintos grados de avance. Finalmente, existe un saldo de 38.633 viviendas que aún no se encuentran en la etapa de ejecución de obras, donde la gran mayoría están asociadas a proyectos adjudicados bajo el llamado del año 2020 (33.633).

Estado Ejecución de Obras Proyectos DS 19 – Separado por Llamado



En cuanto a la dinámica de demanda por este programa, a abril de 2021 se observa que el 51,1% de la oferta total de viviendas vigentes se encuentra habitada o reservada por una familia (85.524 unidades), lo que representa un avance de cerca de 4.700 unidades con respecto a lo observado en febrero del 2021 (MACH 56). Esto implica que la disponibilidad de viviendas equivale a 81.845 unidades, las que apuntan a brindar una solución habitacional tanto para familias de sectores vulnerables (17.819 viviendas) como de sectores medios (64.026 viviendas) que cohabitarán de forma integrada en un mismo proyecto inmobiliario.

Resumen de la demanda por viviendas DS 19 – Separado por Región



Finalmente, cabe mencionar que bajo el Programa de Integración Social se han pagado 40.759 subsidios al 30 de abril del 2021¹⁸. De estos, 12.994 han beneficiados a hogares de sectores vulnerables, mientras que

¹⁸ Los subsidios pagados corresponden a los que efectivamente implicaron una transacción monetaria a la entidad privada encargada de la construcción de la vivienda que se le entrega a la familia beneficiaria.

27.765 fueron enfocados a sectores medios. En términos regionales, se observa un avance importante de la ejecución efectiva de subsidios del DS 19 en las regiones de Biobío, Maule, Valparaíso, Metropolitana, O'Higgins y La Araucanía, que juntas suman más del 73% del total de subsidios pagados bajo el programa. Un aspecto a destacar del pago de subsidios bajo el alero del programa de Integración Social, es que tiende a concentrarse en los primeros llamados, lo que guarda una estrecha relación con la cantidad de viviendas que han sido finalizadas y cuentan con recepción total en cada llamado. En particular, los datos muestran que el 64,5% de los subsidios pagados se relacionan a viviendas del llamado 2016, el 32,5% para unidades del llamado 2017 y menos de un 3% para el llamado 2018. A la fecha de cierre estadístico, no se han pagado subsidios a proyectos asignados en los llamados 2019, 2020 ni en los extraordinarios.

Tabla 1: Resumen del desarrollo del Programa DS 19 (Oferta y Demanda) – Separado por Llamado

Llamado	Oferta Vigente	Viv. Con Recepción	Total Reservas	Oferta Disponible	Subsidios Pagados
Extraordinario	5.176	182	1.091	4.085	0
2016	31.939	31.821	31.267	672	26.285
2017	28.519	22.997	26.914	1.605	13.248
2018	23.009	6.811	17.280	5.729	1.226
2019	33.801	0	8.972	24.829	0
2020	44.925	0	0	44.925	0
Total	167.369	61.811	85.524	81.845	40.759

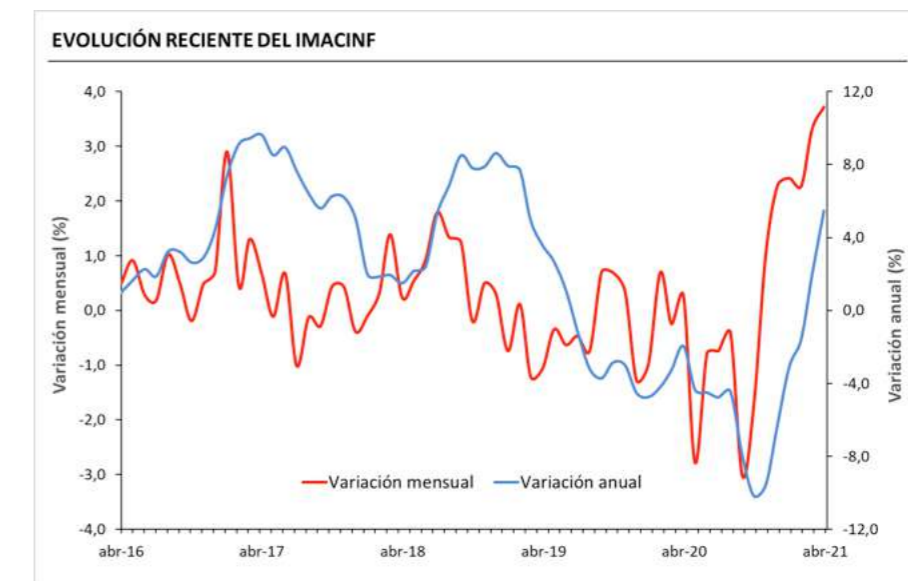
3. Infraestructura

Infraestructura privada

Evolución reciente en Actividad de Infraestructura

Durante el cuarto mes del año, los principales indicadores que miden la actividad para el subsector de infraestructura mostraron resultados positivos por segundo mes consecutivo, exhibiendo en el margen, señales de aumento de dinamismo y del comienzo de la recuperación, luego de la contracción de la actividad ocurrida durante 2020 producto de la crisis sanitaria. 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 abril el Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF) aumentó un 5,5% respecto de igual mes de 2020, revirtiendo el ritmo de decrecimiento anual de abril de 2020 (-1,9%), y registrando un crecimiento mayor al registrado durante marzo de 2021 (2,0%). De esta manera, el indicador exhibe crecimientos anuales por segundo mes consecutivo, luego de veinte meses de contracciones. Así, en su calidad de indicador de la actividad de la construcción, refleja el aumento de dinamismo y el comienzo de la recuperación, luego de la contracción de la actividad ocurrida durante 2020 producto de la crisis sanitaria.



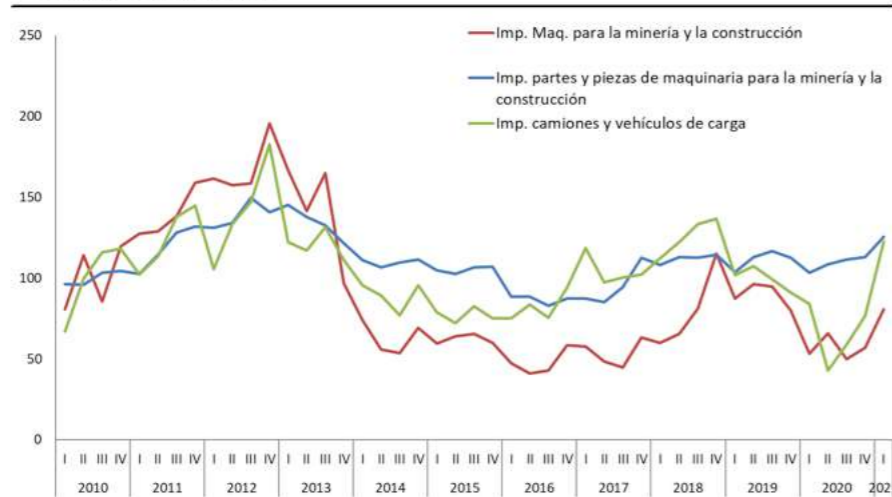
Fuente: CChC

En ese sentido, a mediados del cuarto trimestre de 2020, en el resultado del IMACINF se observa un punto de inflexión a partir del cual se empieza a observar cierta recuperación y aumento de dinamismo en la actividad, probablemente producto de las medidas de desconfinamiento que han permitido la reanudación de las obras y los anuncios de planes de inversión en el contexto de reactivación económica.

En esta línea, y 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, hacia el primer trimestre de este año se observaron también resultados positivos. En el caso de la importación de maquinaria para la minería y la construcción, durante el primer cuarto de 2021, se observó un crecimiento anual del 51%, y en el margen, se evidenció un aumento trimestral del 41%.

Algo similar ocurrió, en el caso de la importación de camiones y vehículos de carga. Luego de la senda de expansión evidenciada desde 2016 y la abrupta caída a partir de mediados de 2019, en el margen, se observan señales de recuperación. Así, se observa un crecimiento anual del 45%, y se evidencia un aumento trimestral del 60%. En el caso de las importaciones de partes y piezas de maquinaria, el indicador asociado también muestra un aumento anual y trimestral (22% y 11%, respectivamente). Sin embargo, cabe mencionar que estos resultados son también reflejo del auge en la actividad minera, y no exclusivamente de la reactivación y recuperación incipiente del sector de la construcción.

INDICADORES ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURA TRIMESTRAL, BASE 2010=100



Fuente: CCHC con información de cuentas nacionales del Banco Central de Chile.

Ingeniería de Consulta

El índice general de actividad en Ingeniería de Consulta, medido a través de la demanda por horas-hombre de servicios de ingeniería por parte de las empresas constructoras – elemento clave a la hora de analizar el desempeño del sector- exhibió durante el primer trimestre de 2021, señales de deterioro en la actividad, tanto respecto al cuarto trimestre de 2020 (-3,8%), como respecto al primer trimestre de 2020 (-5,4%), revirtiendo el resultado optimista del último cuarto de 2020. De esta forma, en su calidad de indicador de la actividad de la construcción, se observa un comienzo de año con un menor dinamismo de lo esperado en el sector, probablemente debido a cierta incertidumbre en la industria productiva nacional frente a la inestabilidad política presente en el país, y a un nuevo endurecimiento de las restricciones a la movilidad por el alza en los contagios de coronavirus.

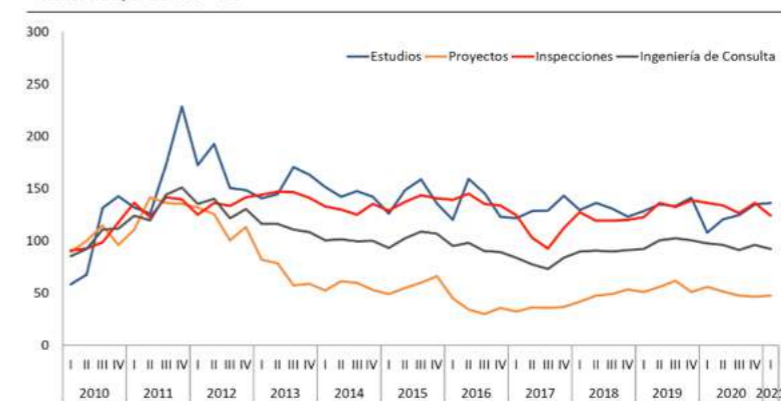
Este resultado se explica principalmente por una caída, en términos anuales y trimestrales, en la demanda por horas-hombre en el área de gerenciamiento e inspección (-8,9% en ambos casos), que representa el 56% del total de la actividad de las empresas consultoras de ingeniería. Esta caída fue ocasionada principalmente por la detención de algunas actividades, mayores plazos de ejecución y postergación de inicio de construcciones, producto del nuevo endurecimiento de las restricciones a la movilidad por el alza en los contagios de coronavirus.

En lo que respecta a las actividades de ingeniería en detalle, durante el primer trimestre de 2021, éstas mostraron una fuerte caída respecto al primer trimestre de 2020 (-14,7%), lo que indica una contracción en la actividad en términos anuales, en lo que respecta a la materialización de proyectos de inversión, producto principalmente del bajo ingreso de nuevas obras y las medidas sanitarias que significaron la paralización (total o parcial) de una parte importante de las obras en ejecución. Sin embargo, en el margen, se observa un aumento del 2,1% respecto al cuarto trimestre de 2020, señal de un incipiente aumento del dinamismo en el sector.

En esta línea, surge otro dato esperanzador. Al analizar el tercer subindicador asociado al índice, se observa que, durante el primer trimestre de 2021, las actividades de pre-inversiones (Estudios) mostraron un importante aumento respecto al primer trimestre de 2020 (26,5%); y en el margen, se observa un aumento trimestral de la demanda por horas-hombre del 1,0%. Este resultado, empujado por los requerimientos desde las empresas privadas, son la antesala de nuevas inversiones que podrían desarrollarse en los próximos dos a tres años. En ese sentido, algunas industrias estarían evaluando alternativas para sumar activos o para ampliar operaciones. A lo anterior, se suman las políticas gubernamentales implementadas para la reactivación económica del país.

Debido a que este último indicador opera como predictor de la inversión futura, este aumento podría ser una señal del comienzo de la recuperación en la actividad del sector, siempre que la incertidumbre en la industria productiva nacional producida por la inestabilidad política presente en el país vaya disminuyendo y, a su vez, vayamos superando la crisis sanitaria del COVID-19.

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.

Al analizar los principales sectores económicos demandantes de actividades de ingeniería, el sector energético exhibió un aumento en la demanda por horas-hombre, tanto en términos anuales (3,5%), como trimestrales (4,8%).

En el caso del sector minero, el primer trimestre de 2021 exhibió una caída de la actividad respecto al primer trimestre de 2020 (-15,8%), y respecto al cuarto trimestre de 2020 (-16,1%), resultado producido probablemente debido a la incertidumbre producida por la discusión legislativa en torno a la imposición de un royalty minero.

Finalmente, el indicador asociado al sector infraestructura general¹⁹, el cual impacta significativamente en el indicador a nivel agregado, exhibió aumentos en la demanda, tanto en términos anuales como trimestrales (9,2% y 8,3%, respectivamente). Esto, debido principalmente al aumento del presupuesto del MOP y al aprendizaje de maneras de implementar obras en medio de la crisis sanitaria. En ese sentido, se necesitará disponer de equipos con la capacidad de gestión necesaria para que estas obras no se ralenticen y la actividad permita la recuperación de la industria.



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. En este sentido, el análisis se centra tanto en sectores económicos como en regiones asociadas.

Durante el primer trimestre de 2021, se ingresaron 208 proyectos al sistema, de los cuales 178 fueron aceptados a tramitación (casi un 86%). Esta cantidad fue casi un 11% mayor a los aceptados a tramitación durante el primer trimestre de 2020 (161 iniciativas) y casi un 50% mayor a los aceptados a trámite durante el cuarto trimestre de 2020 (119 proyectos), volviendo a superar el promedio histórico trimestral desde 2009 (160 iniciativas) después de dos trimestres de valores bajo el promedio.

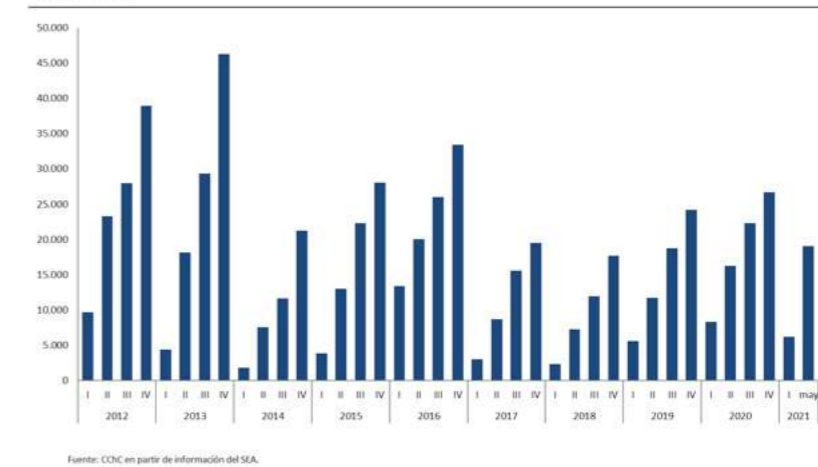
En términos de monto de inversión, durante el primer cuarto de este año han ingresado US\$ 8.242 millones, de los cuales US\$ 6.175 millones fueron aceptados a tramitación (casi un 75%). Este monto fue menor al aceptado a tramitación durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 8.294 millones), pero mayor al

¹⁹ Comprende los sectores de obra vial, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, y telecomunicaciones.

aceptado a trámite durante el cuarto trimestre de 2020 (US\$ 4.391 millones), ubicándose bajo al promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.597 millones).

En el margen, se observan resultados positivos. Durante abril y mayo, se observa un monto de inversión aceptado a trámite de US\$ 12.845 millones, cifra ya ampliamente mayor a la del segundo trimestre de 2020 (US\$ 7.927 millones). Estos positivos resultados en los montos de inversión aceptados a tramitación en el margen fueron impulsados principalmente por una gran cantidad de aceptaciones a trámite de proyectos del sector energético (129 iniciativas) por un monto de US\$ 10.023 millones.

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



Por sector económico, entre enero y mayo, el sector energético reportó el mayor monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tramitación: US\$ 14.349 millones y US\$ 13.661 millones, respectivamente. Destaca también el sector minero, siendo el segundo en mayor participación en términos de ingresos (US\$ 3.216 millones) y de aceptaciones a trámite (US\$ 1.773 millones). En tercer lugar, aparece el sector inmobiliario, con un monto asociado a ingreso al sistema de US\$ 1.830 millones y uno asociado a aceptaciones a trámite de US\$ 1.747 millones.

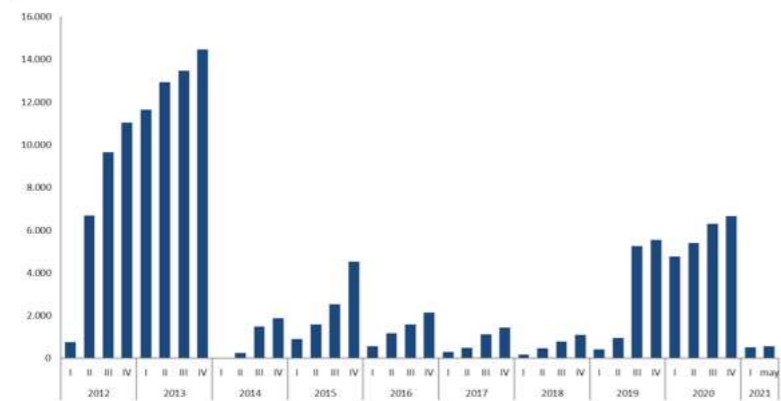
INVERSIÓN ACEPTADA A TRAMITACIÓN EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ENERO - MAYO 2021

Sector	Inversión Aceptada (Millones US\$)	Iniciativas Aceptadas
Energía	13.661	228
Minería	1.773	36
Infraestructura de Transporte	142	1
Infraestructura Portuaria	26	2
Infraestructura Hidráulica	305	11
Inmobiliarios	1.747	34
Instalaciones Fabriles	91	3
Saneamiento Ambiental	680	32
Agropecuario	56	6
Forestal	3	2
Pesca y Acuicultura	75	22
Otros	460	9
Total general	19.019	386

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Debido al contexto de incertidumbre que atraviesa el país, producido por la crisis sanitaria, es relevante monitorear los montos de inversión correspondientes a proyectos desistidos o abandonados. Durante el primer trimestre de este año, éstos alcanzaron los US\$ 507 millones, cifra considerablemente menor a la de primer trimestre de 2020 (US\$ 4.759 millones). Mientras tanto, en lo que va del segundo trimestre de este año, la inversión desistida alcanza solo los US\$ 47 millones. Si bien se exhibe una cifra acotada en comparación a las de 2019 y 2020, adquiere relevancia su monitoreo ya que, en el actual contexto de incertidumbre, podría haber algunos ajustes en el margen.

EVOLUCIÓN INVERSIÓN DESISTIDA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$



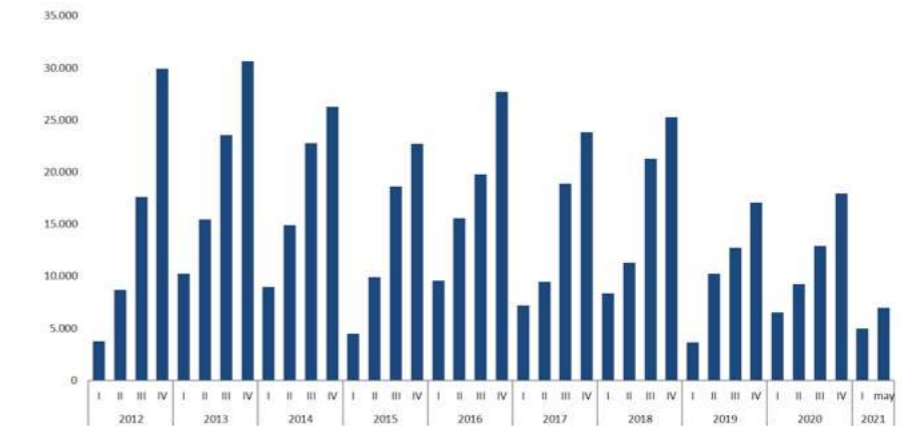
Fuente: CChC en parte de información del SEA.

En lo que respecta a las aprobaciones, durante el primer trimestre de 2021, se aprobaron 127 proyectos en el sistema. Esta cantidad fue casi un 9% mayor a las aprobadas durante el trimestre anterior (117 iniciativas) y un 4% mayor a las aprobadas durante el primer trimestre del año anterior (122 iniciativas), pero casi un 18% menor al promedio histórico trimestral desde 2009 (154 proyectos).

En términos de monto de inversión, las cifras son preocupantes. Durante el primer cuarto del año se aprobaron US\$ 4.958 millones. Este monto fue menor al aprobado durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 6.538 millones) y durante el cuarto trimestre de 2020 (US\$ 5.023 millones), ubicándose por cuarto trimestre consecutivo bajo el promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.183 millones).

En el margen, durante abril y mayo, se observa un monto de inversión aprobado de solo US\$ 1.996 millones, ubicándose aún por debajo del monto aprobado durante el segundo trimestre de 2020 (US\$ 2.725 millones). Por lo anterior, se hace relevante monitorear lo que suceda con las aprobaciones hacia el final del segundo trimestre de este año.

EVOLUCIÓN INVERSIÓN APROBADA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

A nivel sectorial, destaca el sector energético, el que, entre enero y mayo, registró un monto de inversión aprobada de US\$ 3.258 millones. Le siguen los sectores inmobiliario y minero, los cuales registraron montos de inversión aprobada de US\$ 1.761 millones y US\$ 1.201 millones, respectivamente. Estos tres sectores alcanzaron el 89% del total aprobado durante los primeros cinco meses del año.

INVERSIÓN APROBADA EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ENERO - MAYO 2021

Sector	Inversión Aprobada (Millones US\$)	Iniciativas Aprobadas
Energía	3.258	94
Minería	1.201	22
Inmobiliarios	1.761	44
Infraestructura de Transporte	75	1
Infraestructura Hidráulica	3	1
Agropecuario	53	8
Equipamiento	10	1
Instalaciones fabriles varias	128	6
Pesca y Acuicultura	67	15
Saneamiento Ambiental	16	9
Otros	382	16
Total general	6.954	217

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

A nivel territorial, durante los primeros cinco meses del año, se observó el predominio de las regiones de Antofagasta y Tarapacá en los montos aceptados a tramitación (US\$ 5.720 millones y US\$ 3.119 millones, respectivamente). Les sigue la Región Metropolitana, con un monto de inversión aceptado a trámite de US\$ 2.904 millones.

Respecto a las iniciativas aprobadas, sobresale la región de Antofagasta con US\$ 3.329 millones y casi un 48% de participación. Le sigue la Región Metropolitana con US\$ 2.130 millones y una participación de casi un 31%.

INVERSIÓN ACEPTADA A TRAMITACIÓN Y APROBADA EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
ENERO - MAYO 2021

Región	Inversión Aceptada (Millones US\$)	Iniciativas Aceptadas	Inversión Aprobada (Millones US\$)	Iniciativas Aprobadas
Tarapacá	3.119	9	88	2
Antofagasta	5.720	36	3.329	23
Atacama	1.047	17	53	5
Coquimbo	1.524	17	302	13
Valparaíso	341	32	127	12
O'Higgins	801	34	177	19
Maule	658	39	155	20
Biobío	526	27	130	17
Araucanía	269	16	29	5
Los Lagos	166	27	95	7
Aysén	17	5		
Magallanes	95	14	96	14
Metropolitana	2.904	80	2.130	59
Los Ríos	345	8		
Arica y Parinacota	24	2	11	1
Ñuble	648	19	194	16
Interregional	816	4	38	4
Total	19.019	386	6.954	217

Fuente: CCHC a partir de información del SEA.

Si bien los resultados respecto a ingresos y aceptaciones a trámite fueron bastante positivos durante los primeros cinco meses del año, los resultados respecto a aprobaciones son preocupantes. Sobre todo, teniendo en cuenta el contexto actual de propagación del virus COVID-19 y el nuevo endurecimiento de medidas de contención anunciadas por las autoridades. Bajo este contexto, se hace incierto el tiempo que demorará la inversión catastrada en materializarse. Así también, se hace necesario el permanente monitoreo del avance de estas iniciativas, y de posibles desistimientos de éstas. Por lo demás, dada la incertidumbre que genera el contexto actual, se podría ralentizar el ingreso de nuevas iniciativas de inversión durante el año.

Inversión Esperada y Calendarizada²⁰

Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al primer trimestre del año, la inversión esperada para el quinquenio 2021 – 2025 ascenderá a US\$ 35.959 millones, cifra que se ajusta casi un 16% a la baja respecto la inversión esperada para el quinquenio 2020 – 2024 presentada en el anterior Informe. No obstante, lo anterior, en lo inmediato se espera un periodo próximo en materia de inversión relativamente auspicioso en relación con la inversión materializada durante 2020, aunque esto se debe monitorear muy de cerca durante los siguientes meses, especialmente dado el contexto de crisis sanitaria e incertidumbre política que atraviesa el país, y que podría afectar los cronogramas de inversión vigentes.

En línea con el punto anterior, para el 2021, la inversión prevista se sitúa en US\$ 13.343 millones (casi un 9% mayor a lo previsto para el mismo periodo en el Informe anterior y un 15% mayor a la inversión materializada durante 2020), de los cuales US\$ 7.044 millones corresponden a gasto en construcción (casi un 8% mayor a lo previsto para el mismo periodo en el Informe anterior y un 22% mayor al gasto en

construcción materializado durante 2020). De esta manera, se espera que se agilice la ejecución de los proyectos que sufrieron el desplazamiento de sus cronogramas, y se retomen aquellos proyectos en que se optó por recalendarizaciones de su inicio durante 2020.

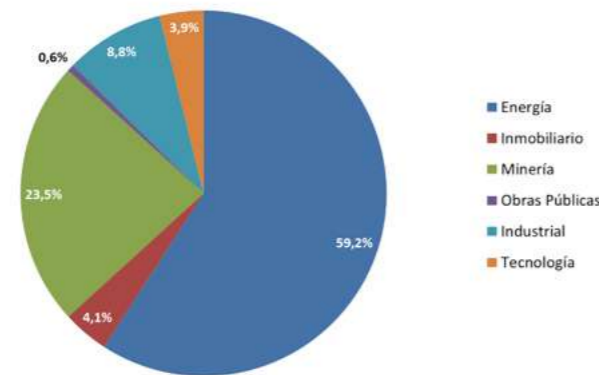


De esta manera, el principal impulsor del gasto en construcción para 2021 continuará siendo la minería, acumulando el 57% del gasto total proyectado, situación que se replica en el horizonte temporal de inversión quinquenal (59%). Así, se espera que el gasto en construcción para el 2021 en el sector alcance los US\$ 4.016 millones, cifra ajustada al alza (casi un 4%) con respecto a la proyectada para el mismo año en el Informe anterior, y un 53% mayor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 2.620 millones).

El otro sector importante en términos de inversión para 2021, es el energético, en el cual las expectativas de gasto en construcción para el 2021 se ajustan casi un 23% al alza con respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 1.375 millones. No obstante, lo anterior, este monto es casi un 13% menor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 1.575 millones), revirtiendo el repunte observado durante 2020. De igual manera, se consolida como el segundo sector en importancia para la actividad a desarrollarse durante este año, con casi el 20% del gasto en construcción esperado.

Reforzando el punto anterior, y respecto a la dinámica de la cartera sectorial, en términos agregados, hacia marzo de 2021 se reportó un ingreso de US\$ 2.268 millones, monto 138% superior respecto a lo observado hacia el mismo periodo del año anterior (US\$ 951 millones). El sector minero y el energético fueron los que mayor dinámica exhibieron en cuanto a los proyectos ingresados al catastro durante el primer trimestre del año, acumulando el 83% del total del monto correspondiente a proyectos nuevos que se espera se ejecuten en los próximos años.

²⁰ La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

PROYECTOS INGRESADOS AL I TRIMESTRE 2021
 INV. TOTAL: US\$ 2.268 MILLONES


Fuente: CChC en base a catastro marzo CBC.

Como se mencionó anteriormente, para el periodo actual (2021-2025) la inversión esperada es de US\$ 35.959 millones, con casi un 75% correspondiente a los sectores de minería y energía, porcentaje similar en el caso del gasto en construcción previsto para dicho periodo (72%). Como se mencionó también, los montos asociados a gasto en construcción programados para 2021, se ajustan al alza (casi un 8%) respecto a lo constatado en el Informe anterior. Así, se espera que a partir del tercer trimestre se agilice la ejecución de los proyectos que sufrieron el desplazamiento de sus cronogramas, y se retomen aquellos proyectos en que se optó por recalendarizaciones de su inicio durante 2020 y la primera mitad de 2021.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO
 MILLONES US\$

Sector	Nº de Proyectos	Inversión quinquenio (2021-2025)	GC* quinquenio (2021-2025)	GC 2020	GC 2021e	GC 2022e
Energía	143	5.728	2.602	1.575	1.375	571
Inmobiliario	25	1.048	921	317	376	269
Minería	78	21.123	14.154	2.620	4.016	5.028
Infraestructura prod. pública (**)	14	3.897	2.870	306	282	731
Puertos	5	742	659	29	123	136
Industrial	47	2.305	1.457	638	703	454
Tecnología	11	1.117	522	276	169	116
Total general	323	35.959	23.185	5.762	7.044	7.303

*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 marzo de la CBC.

De acuerdo con el estado en el SEA de la inversión catastrada a marzo del 2021, la mayor parte de los US\$ 7.044 millones previstos para gasto en construcción a efectuarse durante 2021, se encontraba en ejecución (90%), mientras que el 7% de este monto estaba pendiente de ejecutarse, siendo esta última fracción la que exhibe los mayores riesgos en su materialización. No obstante, es importante señalar que para 2021, la mayor parte del gasto en construcción en etapas previas a su ejecución se encuentra con su RCA favorable (casi el 80%), por lo que no se vislumbran grandes riesgos en la materialización de este a partir del enfoque bajo análisis.

ESTADO DE PROYECTOS CATASTRADOS Y SU ESTATUS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
 MILLONES US\$

	Nº de proyectos		Inversión quinquenio (2021-2025)		GC quinquenio (2021-2025)		GC 2020		GC 2021e		GC 2022e	
Total proyectos catastrados	323	100,0%	35.959	100,0%	23.185	100,0%	5.762	100,0%	7.044	100,0%	7.303	100,0%
Terminado	31	9,6%	305	0,8%	201	0,9%	1.320	22,9%	201	2,9%	0	0,0%
En construcción	222	68,7%	18.719	52,1%	12.806	55,2%	4.432	76,9%	6.353	90,2%	4.317	59,1%
Por ejecutar	70	21,7%	16.935	47,1%	10.178	43,9%	10	0,2%	490	7,0%	2.986	40,9%
Aprobado	43	13,3%	7.564	21,0%	4.445	19,2%	7	0,1%	390	5,5%	1.850	25,3%
En Calificación	18	5,6%	8.661	24,1%	5.469	23,6%	0	0,0%	65	0,9%	1.058	14,5%
No Aprobado	9	2,8%	711	2,0%	264	1,1%	3	0,0%	35	0,5%	78	1,1%

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

A nivel geográfico, la inversión calendarizada para el quinquenio 2021-2025 se sigue concentrando en las Zonas Norte (desde Arica y Parinacota hasta Coquimbo) y Centro (desde Valparaíso a Biobío y Ñuble), con el 85% de la inversión total (US\$ 30.665 millones) y el 87% del gasto en construcción (US\$ 20.044 millones). En cuanto a regiones, Atacama, Tarapacá, Metropolitana y Antofagasta reúnen la mayor parte de la inversión para el período, con US\$ 7.158 millones, US\$ 6.922 millones, US\$ 5.315 millones y US\$ 5.010 millones, respectivamente. En el caso de Atacama, Tarapacá y Antofagasta, la inversión corresponde en su mayoría al sector minería, secundado por el sector energético, mientras que en la región Metropolitana poseen mayor peso los sectores inmobiliario no habitacional (casi 18%) e infraestructura de uso público (66%) en su matriz de inversión en infraestructura.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR REGIONES
 MILLONES US\$

Región	Inversión Estimada	GC* estimado	Gasto en Construcción		
	2021-2025	2021-2025	2020	2021e	2022e
Arica y Parinacota	3	3	13	3	0
Tarapacá	6.922	4.665	710	1.188	1.703
Antofagasta	5.010	2.864	1.551	1.303	612
Atacama	7.158	4.131	416	1.040	2.053
Coquimbo	1.169	826	465	607	168
Valparaíso	1.008	730	72	135	153
Metropolitana	5.315	3.988	851	713	942
O'Higgins	2.346	1.832	426	773	772
Maule	268	187	129	99	66
Biobío	1.430	800	366	538	156
Ñuble	35	18	22	13	4
La Araucanía	144	71	126	57	12
Los Ríos	106	84	68	73	10
Los Lagos	407	181	26	121	38
Aysén	2	2	14	2	0
Magallanes	708	400	111	144	138
Interregional	3.927	2.404	396	235	476
Total	35.959	23.185	5.762	7.044	7.303

*GC: Gasto en construcción.

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

ANÁLISIS SECTORIAL

MINERÍA

Para 2021, se espera que el gasto en construcción alcance los US\$ 4.016 millones, cifra ajustada al alza (casi 4%) con respecto a la proyectada para este año en el Informe anterior, y un 53% mayor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 2.620 millones), superando los niveles observados en 2019.

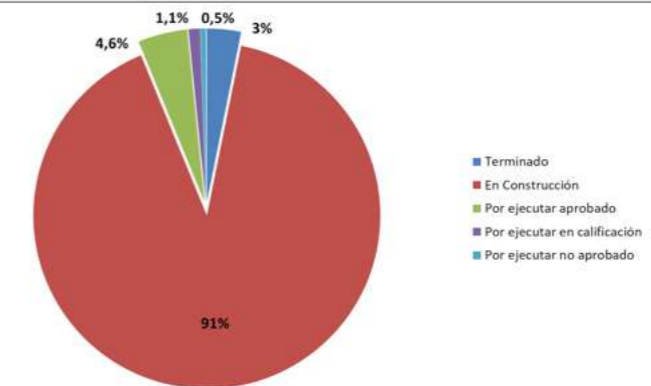


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

Como se ha indicado en informes anteriores, el sector minero continúa siendo el principal generador de inversión en construcción, con una participación esperada cercana al 57% para 2021. Además, durante el primer trimestre de 2021, ingresaron 7 nuevos proyectos, por lo que, como se mencionó más arriba, en el margen y con las iniciativas catastradas hasta ahora, se espera un importante repunte en el dinamismo del sector respecto a 2020.

Sin embargo, se observa también que una parte importante de la actividad prevista para 2021 está compuesta por obras asociadas a la programación de CODELCO y la extensión de operaciones de faenas privadas ya existentes. Por otro lado, es poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (91%).

SECTOR MINERÍA: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2021
MONTO ESPERADO: TOTAL US\$ 4.016 MILLONES



Fuente: CChC en base catastro de IT-2021 de la CBC.

Así, dentro de la cartera con los principales proyectos en cuanto a gasto en construcción para el 2021, destacan las extensiones de actividad por parte de Minera Teck y Minera Los Pelambres, Rajo Inca, el Proyecto Salares Norte en Atacama y las adecuaciones constructivas en El Teniente (O'Higgins) por parte de CODELCO. Son precisamente los proyectos Rajo Inca y Salares Norte los que lideran la renovación de la cartera en el sector.

INFRAESTRUCTURA MINERA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2021
MILLONES US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción Inicio	Construcción Fin	Gasto en Construcción 2021	Gasto en Construcción 2021 - 2025	Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
Aprobado	COMPAÑÍA MINERA TECK QUEBRADA BLANCA S.A.	QUEBRADA BLANCA FASE DOS	Tarapacá	5.578	mar-19	jun-23	1.033	2.329	6.390
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	ADECUACIONES EJECUCIÓN PROYECTO NNM	O'Higgins	3.174	oct-18	dic-23	496	1.323	-
Aprobado	MINERA LOS PELAMBRES	EXPANSIÓN INCREMENTAL LOS PELAMBRES FASE 1	Coquimbo	1.700	ene-19	mar-22	422	482	2.300
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	RAJO INCA	Atacama	1.383	mar-21	ene-23	237	766	600
Aprobado	MINERA GOLD FIELDS SALARES NORTE LTDA.	PROYECTO SALARES NORTE	Atacama	860	nov-20	dic-22	219	489	1.500
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	NUEVO NIVEL MINA	O'Higgins	3.690	mar-12	jun-23	218	423	1.500
Aprobado	SQM SALAR S.A.	AMPLIACIÓN DE LA PLANTA DE CARBONATO DE LITIO A 180.000 TON/AÑO	Antofagasta	450	jul-19	feb-23	106	195	249
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	ADECUACIONES CONSTRUCTIVAS Y OPERACIONALES DEL PMCHS	Antofagasta	1.400	dic-17	jun-21	103	103	4.732

Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

Por otro lado, al analizar los proyectos mineros con cronograma de inversión definidos y en etapas previas a su ejecución, se observan 17 proyectos, de los cuales, 3 pertenecen a CODELCO. Los 14 proyectos restantes corresponden a iniciativas privadas, y en conjunto, alcanzan una inversión estimada de US\$ 10.528 millones (casi un 27% de la inversión total catastrada en el sector minero), un gasto en construcción esperado para 2021 de US\$ 240 millones (casi un 6% del total esperado para el sector), y un gasto en construcción previsto para 2022 de US\$ 1.714 millones (un 34% del total esperado para el sector), lo cual tendría asociado cerca de 8.100 puestos de trabajo.

Precisamente son estas inversiones de origen privado y potencial empleo a crear los que se podrían ver mayormente afectados en caso de aprobarse un impuesto tal como el royalty minero. Lo anterior, debido

a la probabilidad de desistimientos o desplazamientos temporales en la materialización de la inversión, producto de los aumentos de costo que significa este impuesto a las ventas. Por lo anterior, se hace relevante el monitoreo de estas iniciativas en las fases previas a su construcción.

INFRAESTRUCTURA MINERA: PROYECTOS CON CRONOGRAMA DEFINIDO EN ETAPAS PREVIAS A SU EJECUCIÓN
MILLONES US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción			Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
					Inicio	Fin	2021	2022	2021 - 2025	
En Calificación	COMPAÑÍA MINERA DOÑA INES DE COLLAHUASI	DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA Y MEJORAMIENTO DE CAPACIDAD PRODUCTIVA DE COLLAHUASI	Tarapacá	3.200	oct-21	sept-24	36	478	1.746	1.760
En Calificación	ANGLO AMERICAN SUR S.A.	LOS BRONCES INTEGRADO	Interregional	3.000	jul-22	jun-26	0	65	1.637	2.000
Aprobado	MINERA SANTO DOMINGO S.C.M.	PROYECTO SANTO DOMINGO	Atacama	1.510	sept-21	feb-24	36	351	838	1.550
Aprobado	MANTOS COPPER S.A.	DESARROLLO MANTOVERDE	Atacama	731	jun-21	may-23	62	278	399	735
Aprobado	MINERA SALAR BLANCO S.A.	PROYECTO BLANCO	Atacama	563	feb-22	mar-24	0	101	332	579
Aprobado	COMPAÑÍA MINERA SPENCE S.A.	ACTUALIZACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS DE MATERIALES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN DIFERIDA DEL DEPÓSITO DE RELAVES	Antofagasta	444	ago-21	dic-39	1	3	27	70
Aprobado	ECOMETALES LIMITED	LIXIVIACIÓN DE CONCENTRADOS	Antofagasta	370	abr-21	mar-23	47	139	198	300
Aprobado	LAGUNA RESOURCES CHILE LTDA.	ACTUALIZACIÓN ARQUEROS (NUEVA ESPERANZA)	Atacama	215	sept-21	mar-23	11	104	127	300
En Calificación	FENIX GOLD LIMITADA	PROYECTO FENIX GOLD	Atacama	206	nov-21	nov-22	6	115	122	400
Aprobado	MANTOS COPPER S.A.	EXPLORACION MINERALES OXIDADOS MANTOVERDE	Atacama	93	oct-21	oct-24	1	14	56	100
Aprobado	ANGLO AMERICAN SUR S.A.	MODIFICACIÓN PARCIAL TRAZADO TUBERÍA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE DE PULPA, STP 24	Metropolitana	82	jun-21	jun-23	7	32	47	150
Aprobado	ADMIRALTY MINERALS CHILE PTY LTD. AGENCIA EN CHILE	PROYECTO MINERO MARIPOSA	Atacama	70	jun-21	nov-22	11	31	41	99
No Presentado	MINERA CENTINELA	CENTRO INTEGRADO DE OPERACIONES MINERA CENTINELA	Antofagasta	35	jun-21	dic-21	20	0	20	70
No Presentado	SOCIEDAD CONTRACTUAL MINERA COPIAPO	CENTRO TECNOLÓGICO DE PILOTAJE DEL LITIO	Atacama	9	abr-21	dic-22	2	4	5	-

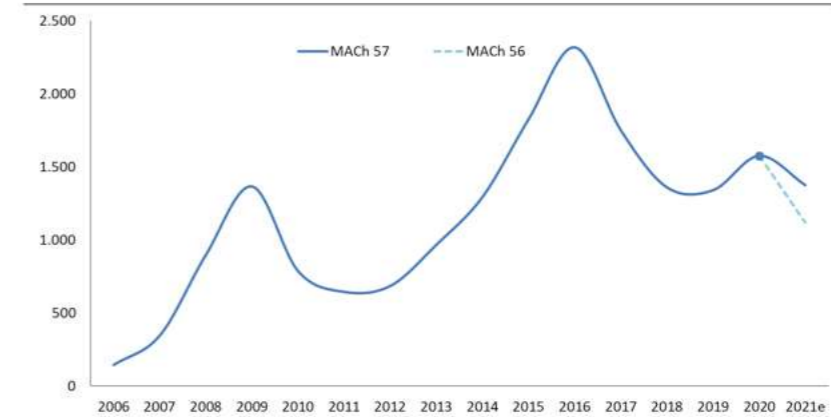
Fuente: CCHC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

Sumado a lo anterior, esta medida (implementación del royalty) nos podría hacer caer aún más en los rankings de competitividad, profundizándose la importante caída sufrida en 2020, a partir de la crisis social-política de 2019. Lo anterior es relevante, ya que significa la disminución del potencial del país para atraer inversión extranjera y la consecuente disminución de ingreso de nuevos proyectos.

ENERGÍA²¹

En el caso del sector energético, las expectativas de gasto en construcción para el 2021 se ajustan al alza (casi 23%) con respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 1.375 millones. Este monto es un casi un 13% menor al gasto en construcción materializado durante la totalidad de 2020 (US\$ 1.575 millones), revirtiendo el aumento observado durante ese año y volviendo a niveles similares a los de 2019. No obstante, se espera un pronto repunte, impulsado por el importante ingreso de proyectos durante el primer trimestre de 2021 (26 proyectos), que alcanzan una inversión total de US\$ 1.342 millones.

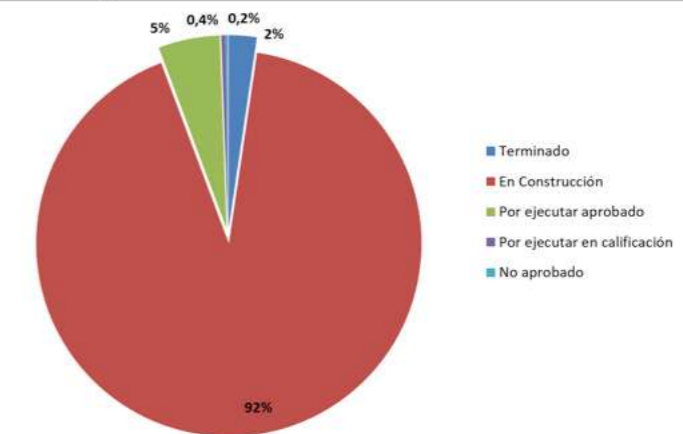
GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR ENERGÍA
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CCHC en base a catastros de la CBC.

Del desembolso esperado para este año, un 92% corresponde a proyectos actualmente en ejecución, mientras que, del gasto asociado a proyectos en fases previas a su ejecución, el 91% corresponde a iniciativas con su RCA favorable. Por lo anterior, es poco probable observar ajustes a la baja de los montos catastrados.

SECTOR ENERGÍA: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2021
MONTO ESPERADO: US\$ 1.375 MILLONES



Fuente: CCHC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2021, los once más relevantes concentran cerca del 41% del total esperado, en particular teniendo en cuenta la construcción de centrales hidroeléctricas y parque eólicos a lo largo el país, la ejecución de los planes de inversión de Lipigas y los proyectos fotovoltaicos en las regiones de Antofagasta y Atacama.

²¹ Este sector está compuesto por obras asociadas a generación y transmisión eléctrica.

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2021

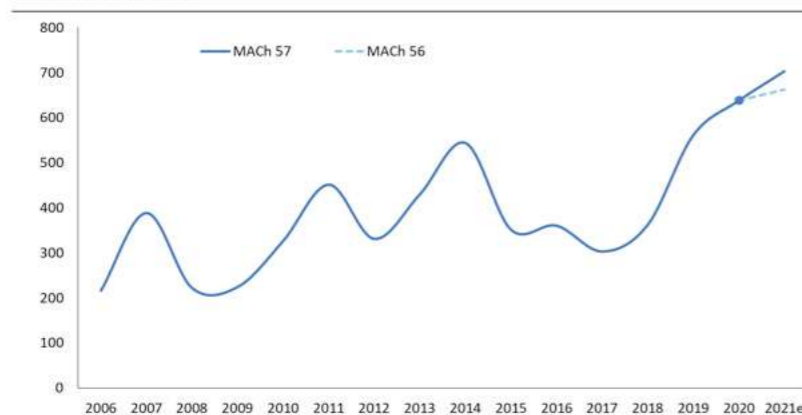
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
					Inicio	Fin	2021	2021 - 2025	
Aprobado	ENEL GENERACION CHILE S.A.	CENTRAL HIDROELÉCTRICA LOS CÓNDORES	Maule	1.152	abr-14	nov-23	88	173	700
No Presentado	EMPRESAS LIPIGAS S A	PLAN DE INVERSIONES LIPIGAS 2021	Interregional	100	ene-21	dic-21	81	81	230
Aprobado	AR LLANOS DEL VIENTO SPA	PARQUE EÓLICO LLANOS DEL VIENTO	Antofagasta	280	nov-20	sept-21	68	68	320
Aprobado	AM EOLICA PUELCHÉ SUR SPA	PARQUE EÓLICO PUELCHÉ SUR	Los Lagos	245	dic-20	feb-22	59	64	210
Aprobado	STATKRAFT CHILE INVERSIONES ELECTRICAS LTDA.	CENTRAL HIDROELÉCTRICA LOS LAGOS	Los Ríos	173	oct-19	abr-22	54	63	234
Aprobado	WPD CHILE SPA.	PARQUE EÓLICO LOMAS DE DUQUECO	Biobío	200	sept-20	ago-21	42	42	60
Aprobado	AES GENER S.A.	PARQUE FOTOVOLTAICO LOS ANDES II B	Antofagasta	168	ene-21	sept-21	40	40	115
Aprobado	EMPRESA NACIONAL DEL PETRÓLEO	GENÉRICA SUB-BLOQUE ARENAL NORTE	Magallanes	196	feb-20	dic-22	37	66	50
Aprobado	ENEL GREEN POWER CHILE LIMITADA	PROYECTO FOTOVOLTAICO DOMEYKO OESTE (EX- DOMEYKO)	Antofagasta	164	oct-20	jul-21	32	32	181
Aprobado	ACCIONA ENERGÍA CHILE S.A.	PLANTA FOTOVOLTAICA MALGARIDA II	Atacama	158	sept-20	sept-21	32	32	342
Aprobado	COPIAPÓ ENERGÍA SOLAR SPA	PLANTA FOTOVOLTAICA COPIAPÓ SOLAR	Atacama	130	ene-21	ene-22	31	33	800

Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

FORESTAL-INDUSTRIAL

En el caso de los sectores forestal e industrial, las expectativas de gasto en construcción para 2021 se ajustan un 6,2% al alza respecto a la cifra presentada en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 703 millones, monto que a su vez, es un 10,2% mayor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 638 millones), manteniendo la senda de recuperación exhibida desde 2018. Sin embargo, persisten las preocupaciones sobre el dinamismo del sector, ya que una parte importante de este monto (casi 51%) está comprendido por un solo gran proyecto forestal emplazado en la región de Biobío, correspondiente a la Modernización y Ampliación Planta Arauco (MAPA).

GASTO EN CONSTRUCCIÓN FORESTAL E INDUSTRIAL
MILLONES DE DÓLARES



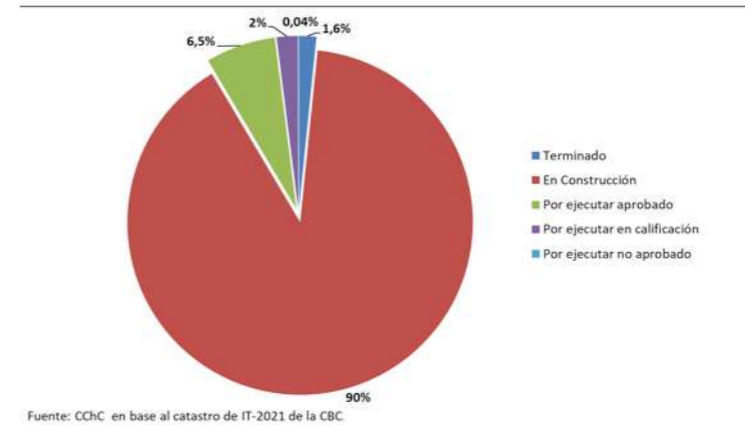
Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

Además, del gasto en construcción proyectado para 2021, cerca del 18% corresponde a proyectos localizados en comunas en cuarentena²². Por lo anterior, dadas las características del sector, se hace importante el monitoreo de estas iniciativas y la reestimación de estos montos en el caso de que se

22 Al 10 de junio de 2021.

produzcan desplazamientos de cronogramas o sobrecostos producto de paralizaciones y/o reducciones de dotación que se prolonguen en el tiempo. No obstante, lo anterior, pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos corresponden a proyectos que se encuentran en ejecución (90%).

SECTOR FORESTAL E INDUSTRIAL: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2021
MONTO ESPERADO: US\$ 703 MILLONES



Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

Dentro de los proyectos que están generando gasto en construcción durante 2021, los doce más relevantes concentran casi el 85% del total esperado. Entre estos, como se mencionó más arriba, destaca el megaproyecto forestal Modernización Ampliación Planta Arauco – Mapa emplazado en la región de Biobío con una inversión total estimada de US\$ 2.230 millones, de los cuales se estima que US\$ 357 millones se ejecuten durante 2021, y trabajen en promedio, 4.500 personas al mes. A este proyecto, se suman otras iniciativas cuya materialización también podría estar sujeta al desarrollo de la crisis sanitaria del país. Finalmente, cabe mencionar que se observa un incipiente proceso de renovación de cartera en este sector, en cuanto a que una parte importante de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2020 y 2021.

INFRAESTRUCTURA FORESTAL E INDUSTRIAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2021

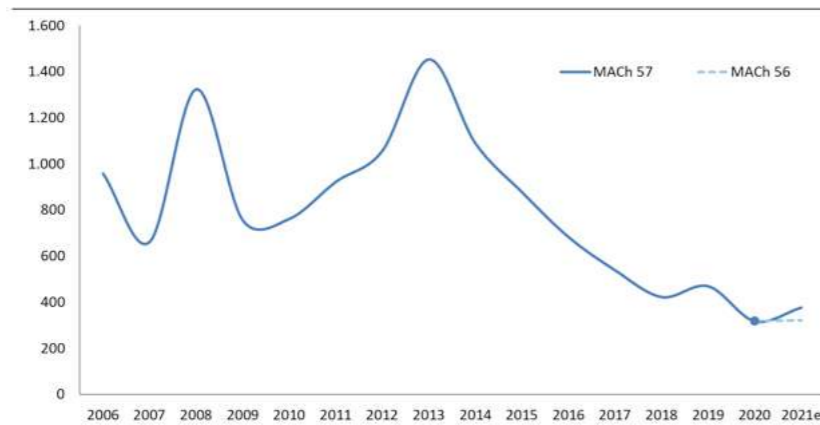
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
					Inicio	Fin	2021	2021 - 2025	
Aprobado	CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCIÓN S.A.	MODERNIZACIÓN AMPLIACIÓN PLANTA ARAUCO - MAPA	Biobío	2.230	abr-19	nov-21	357	357	4.500
Aprobado	ENAEX S.A.	AMPLIACIÓN Y MODERNIZACIÓN PLANTA PRILLEX AMÉRICA	Antofagasta	264	may-19	may-22	52	62	500
No Presentado	RED MEGACENTRO	CENTRO LOGÍSTICO RED MEGACENTRO BUENAVENTURA	Metropolitana	250	ene-20	ene-25	34	181	560
Aprobado	MILLA CHAYWA SPA	ECOPISCICULTURA ESTERO COMPU	Los Lagos	48	may-21	nov-21	31	31	20
Aprobado	VIÑA CASA SOLÍS SPA	BODEGA DE VINOS CASA SOLÍS	O'Higgins	28	mar-21	dic-21	22	22	45
Aprobado	CERVECERÍA CHILE S.A.	OPTIMIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES CERVECERÍA CHILE S.A.	Metropolitana	170	feb-18	mar-22	22	25	160
Aprobado	TRUSAL S.A.	PISCICULTURA DE RECIRCULACIÓN LOS ARRAYANES	Los Lagos	34	ago-20	ene-22	18	18	55
En Admisión	AES GENER S.A.	SUMINISTRO DE AGUA ZONA CENTRO	Interregional	280	oct-21	abr-23	14	254	439
Aprobado	EMBOTELLADORAS CHILENAS UNIDAS S.A	EMBOTELLADORA CCU RENCA	Metropolitana	380	may-17	jun-21	13	13	500
No Presentado	BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA	CENTRO LOGÍSTICO LO AGUIRRE	Metropolitana	80	abr-15	abr-23	11	20	130
Aprobado	BLURIVER SPA	PISCICULTURA DE RECIRCULACIÓN LA ESTANCIA	Magallanes	28	oct-19	mar-22	10	11	28
Aprobado	CAMANCHACA PESCA SUR S.A.	AMPLIACIÓN PLANTA DE CONGELADOS, OPTIMIZACIÓN OPERACIONAL Y SISTEMAS DE ABATIMIENTO	Biobío	25	oct-20	dic-21	10	10	60

Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL

En el caso del sector inmobiliario no habitacional, las expectativas de gasto en construcción para el 2021 se ajusta un 17% al alza respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 376 millones. Además, este monto es casi un 19% mayor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 317 millones). Sin embargo, persiste el escaso ingreso de nuevos proyectos observado durante el cuarto trimestre de 2020 (tan sólo uno), alcanzando solos los dos proyectos durante el primer trimestre de 2021.

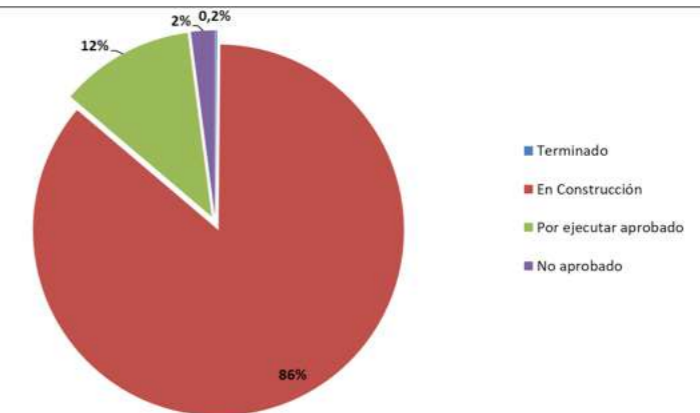
GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

Bajo este contexto, del gasto en construcción proyectado para 2021, casi un 26% corresponde a proyectos localizados en comunas en cuarentena²³. Dadas las características de los proyectos y sus lugares de emplazamiento en zonas urbanas de alta densidad poblacional, se hace fundamental el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas o sobrecostos por paralizaciones y/o reducciones de dotación que se prolonguen en el tiempo. A su vez, cabe destacar que una parte importante del gasto esperado para este año corresponde a proyectos que se encuentra en ejecución (86%), por lo que es poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja.

SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL:
ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2021
MONTO ESPERADO: US\$ 376 MILLONES



Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2021, los catorce más relevantes concentran casi el 87% del total esperado. Así también, la Región Metropolitana concentra el 78% del gasto en construcción proyectado para este año.

INFRAESTRUCTURA INMOBILIARIA NO HABITACIONAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2021
MILLONES US\$

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
					Inicio	Fin	2021	2021 - 2025	
Aprobado	TERRITORIA APOQUINDO S.A	EDIFICIO TERRITORIA APOQUINDO	Metropolitana	450	ene-16	jul-22	69	103	500
No Presentado	PARQUE ARAUCO S.A.	AMPLIACIÓN MALL PARQUE ARAUCO KENNEDY, ETAPA 1	Metropolitana	205	abr-17	dic-21	34	34	100
Aprobado	INMOBILIARIA TORRE APOQUINDO SPA	URBANA CENTER APOQUINDO	Metropolitana	135	oct-20	jul-23	33	113	270
Aprobado	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA BERSA CERRO COLORADO S.A.	CONJUNTO ARMÓNICO EDIFICIOS CERRO COLORADO - MANQUEHUE ETAPA 2	Metropolitana	120	ago-18	ago-21	25	25	250
No Presentado	ASOCIACIÓN CHILENA DE SEGURIDAD	NUEVO EDIFICIO HOSPITAL DEL TRABAJADOR	Metropolitana	134	may-16	jun-23	23	44	300
No Presentado	SUN DREAMS S.A.	SUN DREAMS CASINO IQUIQUE	Tarapacá	42	feb-20	abr-22	22	27	250
No Presentado	RED MEGACENTRO	NÚCLEO LOS TRAPENSES	Metropolitana	71	jul-18	dic-21	19	19	80
Aprobado	ACENCO CHILE SPA	CENTRO COMERCIAL PASEO VALDIVIA	Los Rios	79	oct-18	sept-21	18	18	250
Aprobado	CORP GROUP ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.	MALL VIVO SANTIAGO	Metropolitana	200	abr-21	abr-24	17	161	1.200
No Presentado	GRUPO PATIO	CENTRO COMERCIAL PATIO ANDINO	Metropolitana	65	ene-18	mar-22	16	18	200
No Presentado	INMOBILIARIA NORTE VERDE SPA	HOTEL Y EDIFICIO ARUMA	Coquimbo	27	dic-20	jun-22	15	22	250
Aprobado	PARQUE DEL RECUERDO	MODIFICACIÓN PARQUE DEL RECUERDO CORDILLERA	Metropolitana	17	may-21	sept-21	14	14	10
No Presentado	INVERSIONES VALLE ALEGRE S.A.	PUERTAS DE CHICUREO	Metropolitana	246	nov-12	feb-33	13	74	80
Aprobado	FUNDACIÓN ADOLFO IBÁÑEZ	NUEVO EDIFICIO BIBLIOTECA UNIVERSIDAD ADOLFO IBÁÑEZ	Metropolitana	15	sept-20	feb-22	10	11	75

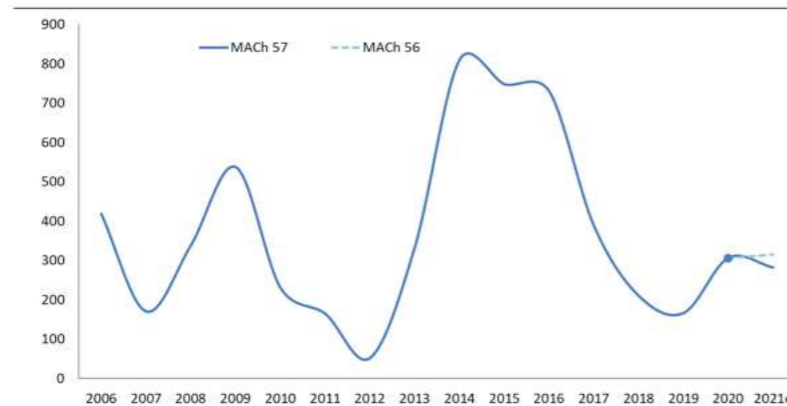
Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.

²³ Al 10 de junio de 2021.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PÚBLICA

En el caso del sector de infraestructura productiva pública²⁴, las expectativas de gasto en construcción para el 2021 se ajustan un 10% a la baja respecto a lo presentado en el Informe anterior, alcanzando los US\$ 282 millones, siendo este monto casi un 8% menor al gasto en construcción materializado durante 2020 (US\$ 306 millones), revertiendo en parte el repunte observado en el sector durante 2020.

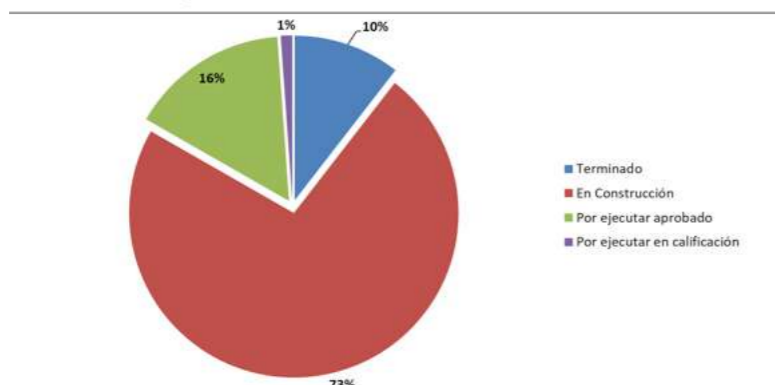
GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA(*)
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

Lo anterior, debido en parte, al ingreso de tan solo un proyecto durante el primer trimestre de 2021. Por otro lado, cabe destacar que una parte importante del gasto esperado para este año se encuentra en ejecución (73%), por lo que es poco probable que estos desembolsos se ajusten nuevamente a la baja.

SECTOR INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA (*):
ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2021
MONTO ESPERADO: US\$ 282 MILLONES



Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

Son solo 14 los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2021. Entre estos, destacan los proyectos de Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A., particularmente las extensiones de las

líneas 2 y 3 y la construcción de la línea 7 de metro. Es precisamente esta empresa la que ha impulsado el proceso de renovación de cartera en el sector. Por ende, se hace especialmente relevante el monitoreo de estas iniciativas y reestimar estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas, retrasos o sobrecostos producto de la crisis sanitaria que golpea a nuestro país.

Destaca también el proyecto de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, Tren Alameda-Melipilla, por una inversión total de US\$ 1.100 millones. No obstante, este proyecto ajustó casi un 44% su gasto en construcción proyectado para 2021, desplazando una parte importante de los desembolsos hacia los próximos años.

Finalmente, dentro de los proyectos que están generando gasto en construcción durante este año, también se observan los proyectos de empresas de servicios sanitarios emplazados en la Región Metropolitana, Valparaíso, O'Higgins y La Araucanía.

INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA(*): PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2021

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)
					Inicio	Fin	2021	2021 - 2025	
Aprobado	EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A.	CONSTRUCCIÓN EXTENSIÓN DE LÍNEA 2 METRO S.A.	Metropolitana	476	jul-19	dic-23	56	303	1.191
Aprobado	EMPRESA DE FERROCARRILES DEL ESTADO	TREN ALAMEDA - MELIPILLA	Metropolitana	1.100	mar-21	dic-25	46	777	57
Aprobado	AGUAS PACÍFICO SPA.	PROYECTO ACUEDUCTO SAN ISIDRO - QUILAPILÓN	Interregional	210	jun-21	dic-22	44	191	34
Aprobado	EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A.	CONSTRUCCIÓN EXTENSIÓN DE LÍNEA 3 METRO S.A.	Metropolitana	378	mar-19	sept-23	39	225	995
Aprobado	AGUAS PACÍFICO SPA.	PROYECTO ACONCAGUA	Valparaíso	162	mar-21	oct-22	32	80	449
Aprobado	EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A.	COCHERAS VESPUCIO NORTE LÍNEA 2	Metropolitana	65	oct-18	mar-21	28	28	-
No Presentado	ESVAL S.A.	PLANTA ELEVADORA EMBALSE LOS AROMOS - TERCERA ETAPA	Valparaíso	14	mar-21	dic-21	13	13	55
No Presentado	AGUAS ANDINAS S.A.	MODIFICACIÓN MENOR SISTEMA LAS VIZCACHAS: POZOS DE RESPALDO CERRO NEGRO LO MENA	Metropolitana	26	ago-20	mar-22	10	11	175
No Presentado	AGUAS ANDINAS S.A.	MODERNIZACIÓN PLANTA DE AGUA POTABLE PADRE HURTADO, LA REINA	Metropolitana	22	jul-20	abr-22	7,6	9,2	202
En Calificación	EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A.	CONSTRUCCIÓN LÍNEA 7 DE METRO S.A.	Metropolitana	2.528	dic-21	dic-27	3	1.225	-
No Presentado	ESVAL S.A.	CONSTRUCCIÓN ACUEDUCTO LOS AROMOS - CONCIÓN - SEGUNDA ETAPA	Valparaíso	16	may-20	ene-21	1,7	1,7	-
Aprobado	ESSBIO S.A.	OPTIMIZACIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DE RANCAGUA, MACHALÍ Y GRANEROS	O'Higgins	7	feb-20	may-21	1,3	1,3	14
No Presentado	EMPRESA DE FERROCARRILES DEL ESTADO	MEJORAMIENTO INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA ACCESO PUERTOS VIII REGIÓN	Biobío	39	oct-10	dic-21	1,1	1,1	96
En Calificación	AGUAS ARAUCANÍA S.A.	SISTEMA DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DE LA LOCALIDAD DE LICAN RAY	Araucanía	9	dic-21	jun-23	0,05	5	-

Fuente: CChC en base al catastro de IT-2021 de la CBC.
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

Infraestructura De Uso Público

Inversión asociada a concesiones

De acuerdo con la información oficial publicada por la Dirección General de Concesiones (DGC), organismo dependiente del Ministerio de Obras Públicas, la cartera de proyectos a junio de 2021 que se encuentran en alguna etapa avanzada de ingeniería y/o constructiva asciende a 20 proyectos por US\$ 7.539 millones, 20% superior a lo exhibido en el Informe anterior. Esta se descompone en 73% correspondiente a la construcción de obras nuevas y el 27% restante a re-licitaciones de concesiones ya existentes.

CARTERA DE PROYECTOS - ADJUDICADOS Y CONSTRUCCIÓN JUNIO 2021			
Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año Cartera Proyecto
Puente Industrial Biobío	197	Ing. Detalle	2012
Hospital Salvador Geriátrico	275	Construcción	2013
Américo Vespucio Oriente (tramo El Salto - Príncipe de Gales)	1.021	Construcción	2013
Embalse Punilla	500	Diferido	2015
Américo Vespucio Oriente (tramo P. de Gales - Los Presidentes)	805	Ing. Detalle	2016
Ruta Nahuelbuta	251	Construcción	2016
Embalse Las Palmas	159	Construcción	2017
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	250	Ing. Detalle	2017
Teleférico Bicentenario	80	Ing. Detalle	2017
Rutas del Loa	300	Construcción	2017
Mejoramiento Ruta G-21	87	Ing. Básica	2018
Ruta 5 Tramo Los Vilos-La Serena + Conurbación	509	Ing. Detalle	2018
Ruta 66 Camino de La Fruta	563	Ing. Detalle	2017
Concesión Red Maule	244	Ing. Básica	2019
Hospital Buin-Paine	120	Ing. Básica	2020
Total	5.361		

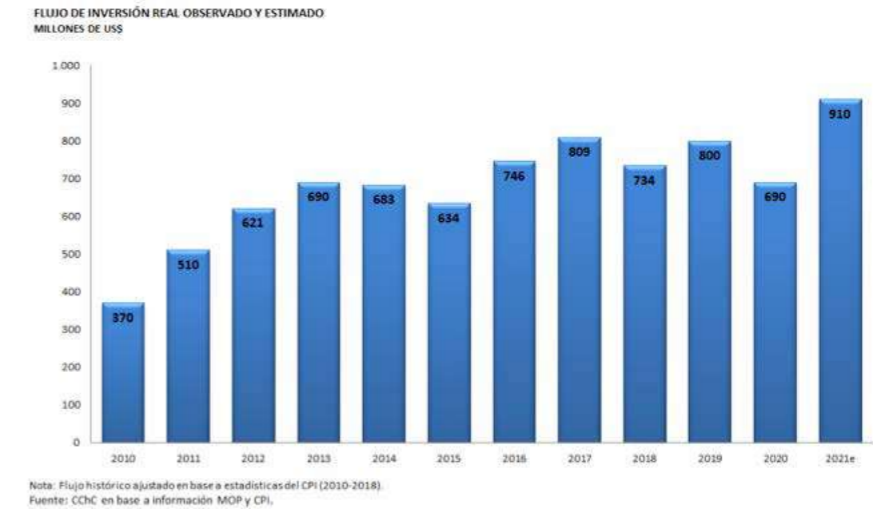
*Recepción de ofertas
 Nota: el año de la cartera al cual corresponde el proyecto se define a partir del año en que se realiza el llamado a licitación.
 Fuente: CCHC en base a MOP y CBC.

CARTERA DE PROYECTOS - OPERACIÓN Y CONSTRUCCIÓN JUNIO 2021			
Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año Cartera Proyecto
Segunda concesión Tunel El Melón	110	Construcción	2015
Segunda concesión Camino Nogales - Puchuncaví	210	Construcción	2015
Segunda concesión Acceso Vial Aeropuerto Arturo Merino Benítez	44	Ing. Detalle	2008
Segunda concesión Aeropuerto Chacalluta de Arica	85	Construcción	2018
Segunda concesión Aeropuerto Arturo Merino Benítez	679	Construcción	2013
Cuarta concesión Aeropuerto El Tepual de Puerto Montt	34	Construcción	2018
Cuarta concesión Aeropuerto Diego Aracena de Iquique	50	Construcción	2016
Segunda concesión Ruta 5 Tramo Talca - Chillán	804	Ing. Básica	2019
Concesión Red Aeroportuaria Austral	162	Ing. Básica	2019
Total	2.178		

Nota: el año de la cartera al cual corresponde el proyecto se define a partir del año en que se realiza el llamado a licitación.
 Fuente: CCHC en base a MOP y CBC.

En particular, destaca un aumento en el ritmo de adjudicaciones en lo más reciente, 4 proyectos por US\$ 1.330 millones durante el segundo trimestre del año. Lo anterior considerando especialmente que durante 2020 no existieron proyectos adjudicados, sean parte del programa del gobierno o no.

Considerando el flujo anualizado por concepto de inversión en concesiones, para 2021 esta se ubicaría cerca de los US\$ 910 millones, exhibiendo los niveles más altos de inversión materializada en más de una década, aunque ajustados a la baja en US\$ 70 millones respecto del Informe anterior, producto de recalendarizaciones y ejecuciones de obra a menores ritmos de lo programado. Este monto se explica principalmente debido a los grandes proyectos que continúan en curso, en particular AVO Oriente y la Ampliación de AMB, participando en poco más del 40% del total esperado a ejecutarse durante el año. Sin embargo, hay que continuar el monitoreo del transcurso de la cartera ejecutada y/o esperada a ejecutar, en la medida que los efectos de la pandemia continúen con sus impactos en el correcto desarrollo de las obras.



Inversión asociada a la ejecución MOP

En mayo de 2021, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 2.698.338 millones, del cual 27% corresponde a financiamiento adicional FET-COVID y es 10% inferior al presupuesto asignado a principios de año. De este total, existe un avance de 24,8%, 1,7 puntos porcentuales por debajo de lo observado en mayo del año pasado. Sin embargo -y en línea con lo esperado para el año- el gasto a esa fecha experimentó un aumento anual de 27,9%, aunque principalmente impulsado por desembolsos vía programa regular (94% del total) más que por lo ejecutado asignado a la glosa de financiamiento extra.

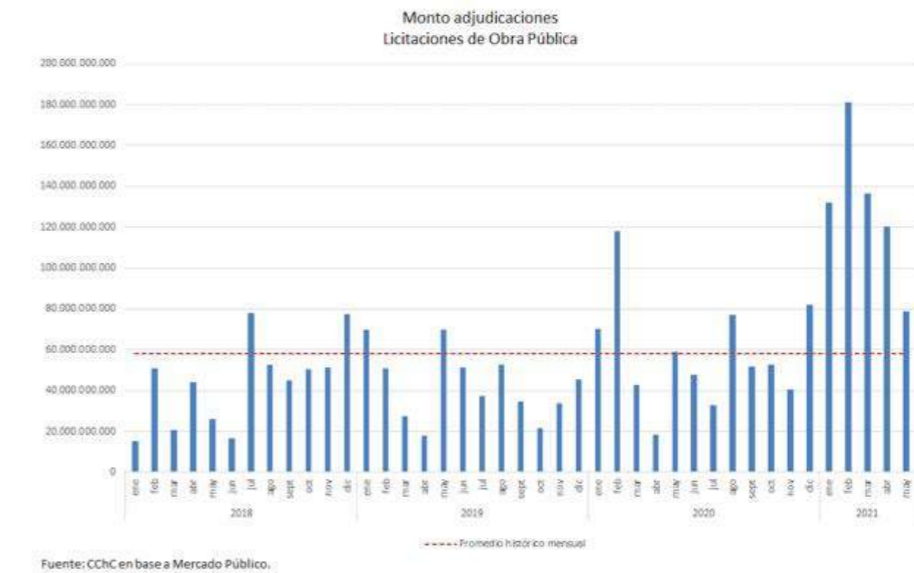
Dirección, Servicio o Programa	EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INVERSIÓN MOP 2021						
	Presupuesto 2021			Acumulado mayo			
	Inicial	Financiamiento adicional	Decretado*	Gasto 2021*	Avance actual 2021	Avance 2020	Variación gasto
	Millones de Pesos				%	%	% r / 2020
A.P. Rural	142.048	104.544	235.105	54.403	23,1%	21,2	65,2
Aeropuertos	60.144	46.830	106.424	36.819	34,6%	20,8	166,9
Arquitectura	11.904	25.061	17.680	1.207	6,8%	3,2	344,4
O Hidráulicas	140.802	100.701	238.698	47.796	20,0%	24,3	36,7
O Portuarias	73.671	10.508	83.622	27.562	33,0%	29,4	18,6
Vialidad	1.224.421	380.806	1.512.383	375.264	24,8%	26,9	14,6
Otras Direcciones	5.727	11.367	15.234	1.290	8,5%	3,3	529,1
Total sin Concesiones	1.658.717	679.817	2.209.146	544.342	24,6%	25,8	25,7
Adm Concesiones	307.696	109.051	489.192	124.474	25,4%	30,0	38,1
Total general	1.966.414	788.868	2.698.338	668.815	24,8%	26,5	27,9

*Incluye ambas fuentes de financiamiento.
 Fuente: CCHC en base a cifras de Dirección de Planeamiento MOP.
 Nota: "-" : No aplica.

A nivel de regiones, destacan los avances respecto al presupuesto decretado a mayo de Coquimbo (40%), Maule (32%) y Valparaíso (29%). En el lado opuesto, Tarapacá (14%), Magallanes (16%) y Ñuble (17%) exhiben los más bajos.

Región	Presupuesto			Gasto mayo 2021		Participación
	Inicial	Financiamiento adicional	Decretado*	Acumulado*	Avance Presupuestario	
	Millones de Pesos				% Pres.Dec.	%
Arica y Parinacota	97.941	49.732	144.830	37.778	26,1%	5,4%
Tarapacá	46.342	34.312	76.715	10.770	14,0%	2,8%
Antofagasta	87.275	38.480	113.353	31.572	27,9%	4,2%
Atacama	59.911	42.341	95.418	21.625	22,7%	3,5%
Coquimbo	116.632	18.593	154.606	61.798	40,0%	5,7%
Valparaíso	152.409	47.540	219.883	62.579	28,5%	8,1%
Metropolitana de Santiago	191.093	70.210	272.240	62.105	22,8%	10,1%
Lib. Gral.B.O Higgins	77.783	31.447	102.272	19.733	19,3%	3,8%
Maule	102.550	26.289	133.982	42.435	31,7%	5,0%
Ñuble	50.515	28.721	80.744	13.814	17,1%	3,0%
Biobío	131.865	115.199	217.880	41.986	19,3%	8,1%
La Araucanía	177.633	70.594	195.376	54.885	28,1%	7,2%
Los Ríos	157.216	30.913	150.644	45.596	30,3%	5,6%
Los Lagos	192.710	46.552	319.219	90.760	28,4%	11,8%
Aysén	87.284	22.174	90.839	19.260	21,2%	3,4%
Magallanes	84.471	35.457	89.760	14.728	16,4%	3,3%
No regionalizable	152.784	80.314	240.578	37.391	15,5%	8,9%
Total general	1.966.414	788.868	2.698.338	668.815	24,8%	100%

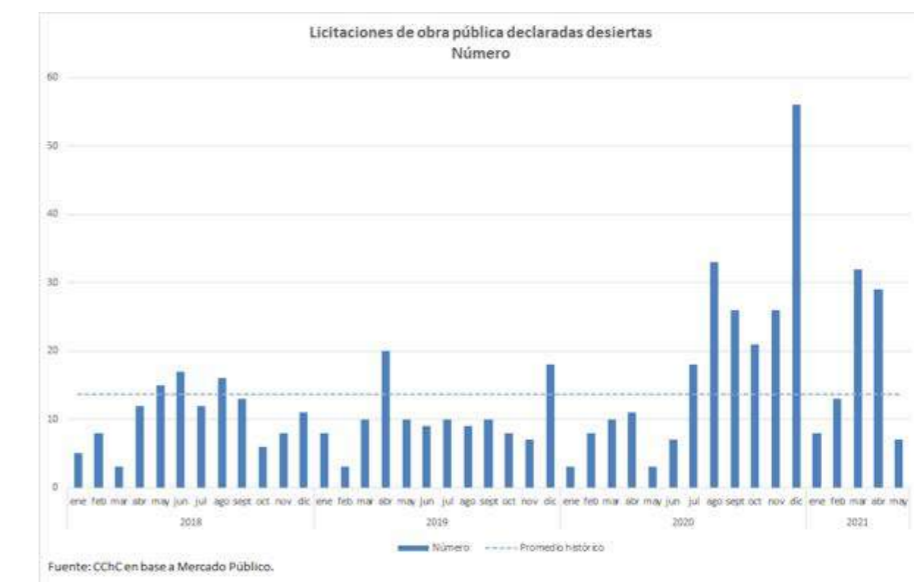
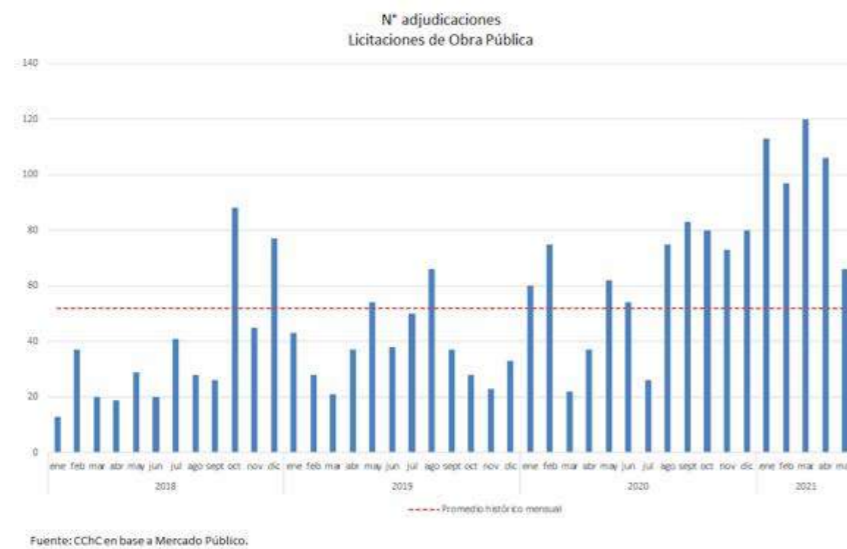
* Incluye ambas fuentes de financiamiento
Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.



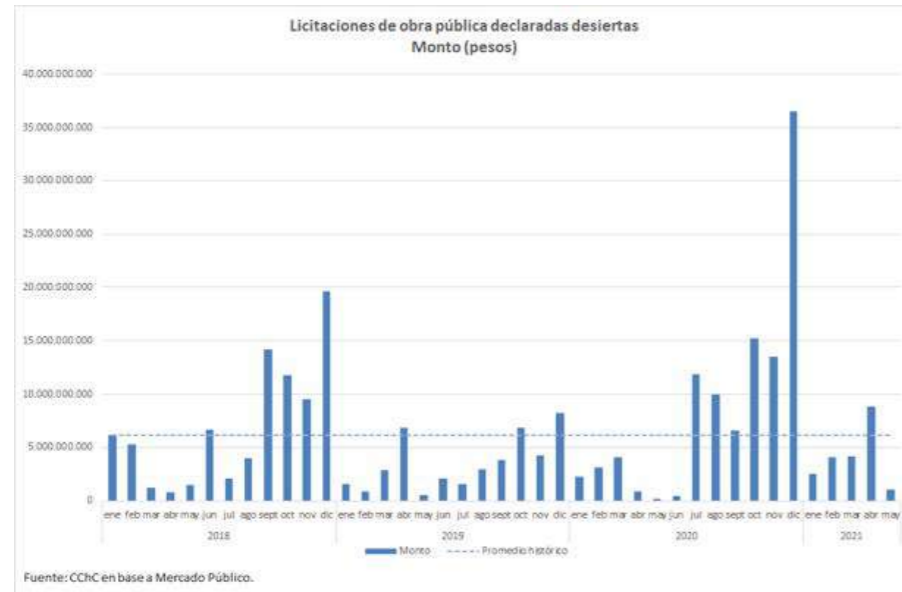
Licitaciones de obra pública²⁵

Según información disponible en el portal de Mercado Público, durante mayo se adjudicaron 66 proyectos de obra pública por \$78.737 millones de pesos, lo cual resulta en una variación anual de 6,4% y 33,7%, respectivamente. Como se puede observar a partir de los dos gráficos siguientes, queda en evidencia la puesta en marcha del plan paso a paso Chile se recupera, en particular observando el ritmo de las adjudicaciones desde agosto del año anterior en adelante.

Finalmente, respecto a licitaciones declaradas desiertas, durante el mes de mayo se mantuvieron acotadas, contabilizando 7 proyectos por \$1.000 millones de pesos, muy por debajo de sus respectivos promedios históricos.



25 La información en este apartado corresponde principalmente a proyectos de obra pública licitados por el MOP y SERVIUS.



4. Expectativas y Proyecciones

Expectativas Sectoriales

La confianza empresarial del sector construcción, uno de los principales canales de transmisión de shocks internos y externos en la industria, continúa en zona pesimista durante el presente trimestre. En lo más reciente el IMCE sectorial presentó expectativas pesimistas e inferiores a lo observado en los meses previos, siendo el sector con el menor registro.

Persiste el riesgo en torno a un escenario de posibles rebrotes de contagio y/o retrocesos de fases, y la incertidumbre en torno al desarrollo de la discusión política-social, lo que aumenta el riesgo de una menor inversión sectorial en 2021.

Por su parte, las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) también registran una caída en las perspectivas de actividad del sector, menor a lo reportado en el Informe previo. Esto, luego del fuerte repunte observado en los trimestres previos –justificado en un mayor dinamismo de la actividad.

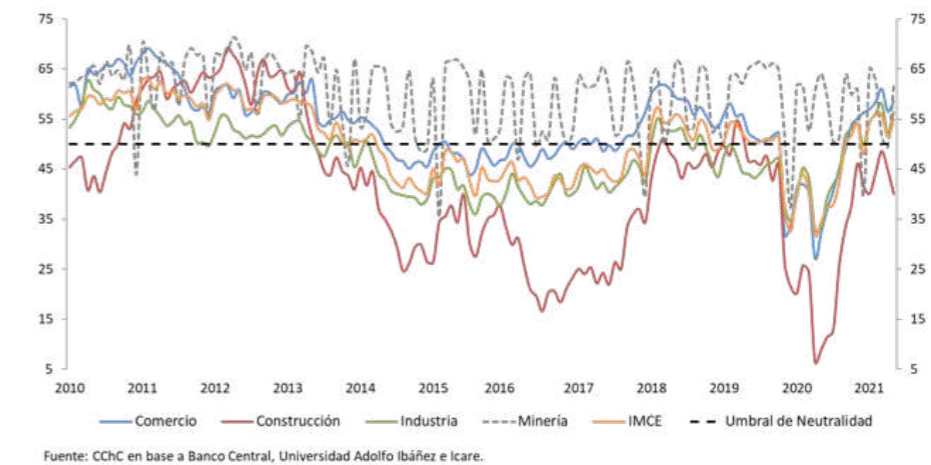
Respecto de las proyecciones para este año, la mayoría de los entrevistados estima que el número de empleados se mantendrá sin grandes cambios durante los próximos doce meses, entregando una señal de cierta estabilización en las variables relacionadas con el mercado laboral. Así también, una parte importante de las empresas proyecta un alza en sus niveles de inversión²⁶, mientras que otra fracción estima que no habrá cambios relevantes respecto de los niveles observado en 2020.

²⁶ Considera maquinarias y equipos, nueva infraestructura e inversión en existencias.

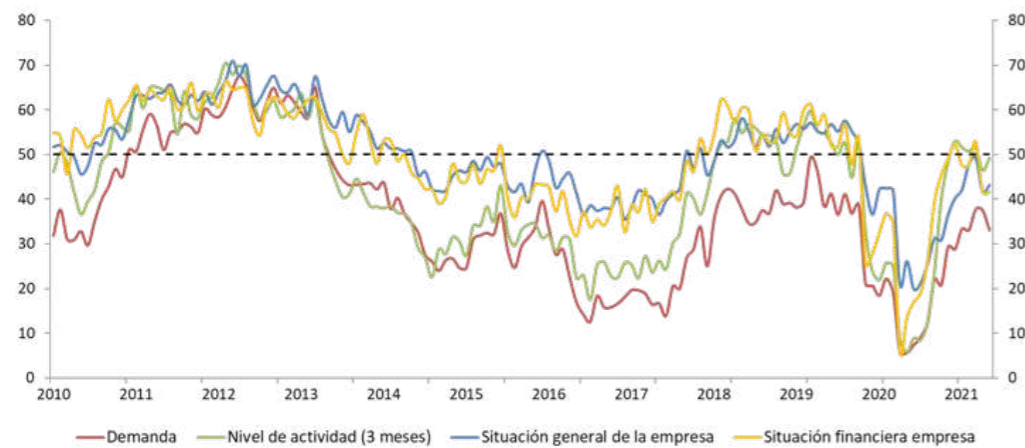
Confianza y Expectativas Empresariales

El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) se ubicó en zona optimista en mayo, en línea con el registro de los primeros meses del año. Minería destaca como uno de los sectores que ha mantenido el dinamismo de sus expectativas, seguido por el repunte observado en Comercio e Industria. Por su parte, Construcción continúa en zona pesimista y se observa una tendencia a la baja en las perspectivas de los empresarios sobre la actividad sectorial. De esta manera, en mayo el indicador sectorial promedia 40 puntos, por debajo del nivel nacional (54,9 puntos).

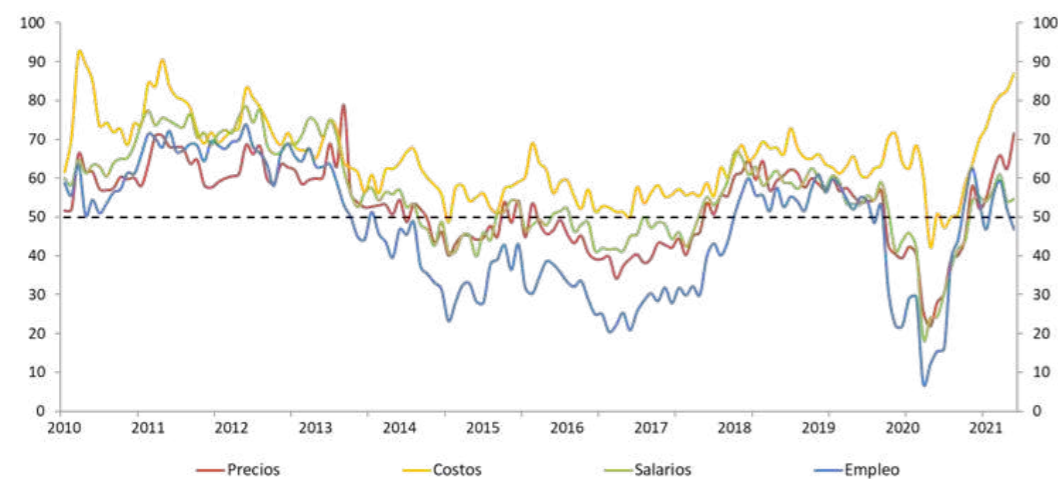
Evolución del Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) (Índice)



En el sector Construcción los indicadores de percepción sobre la situación actual de la empresa se mantienen en zona pesimista, en niveles inferiores a lo observado durante el primer trimestre. En particular, pese a que el nivel de actividad para los próximos tres meses se ubica en torno al umbral neutral, sigue siendo preocupante el deterioro de las perspectivas sobre el desempeño de la demanda. Se proyecta también un alza importante en los mayores costos (de producción) y precios en el sector, y una caída en la percepción del mercado laboral, generando con ello un alza de las presiones salariales. Con todo, los indicadores anticipan que los niveles de actividad sectorial exhibirán una recuperación que podría ser más lenta de lo estimado en nuestro Informe anterior –en línea con las mayores dificultades para el normal desarrollo de obras.

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.

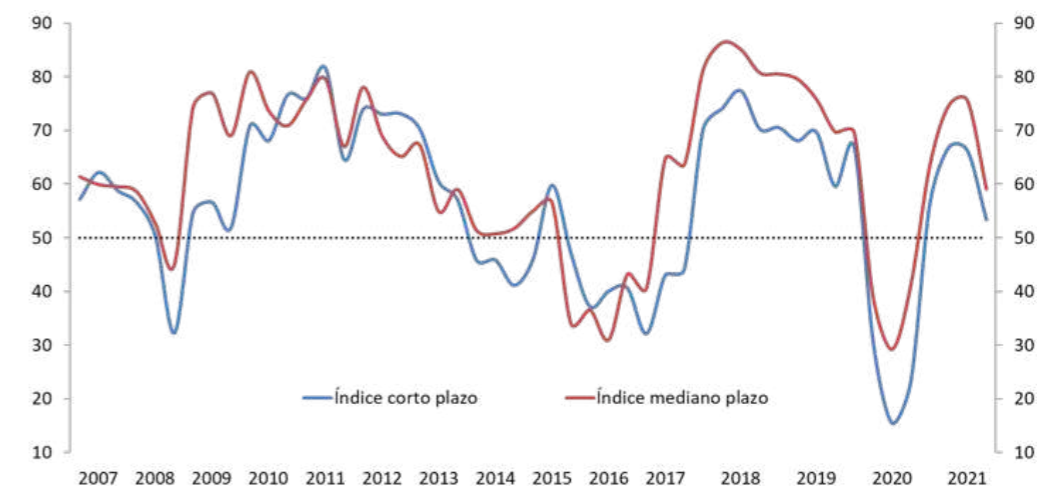
Encuesta de Expectativas Sectoriales CChC

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 niveles inferiores respecto de lo reportado en el Informe previo. Esto, en línea con las postergaciones o recalendarizaciones de nuevas inversiones, y las paralizaciones o discontinuidades de proyectos en obra.

Esto se ha reflejado en una disminución de la actividad y de la inversión proyectada; en línea con las mayores restricciones a la movilidad y con el comportamiento de los indicadores de percepción sectorial descritos anteriormente. Estos resultados son consistentes con expectativas del sector expresadas en otras encuestas²⁷, que mantienen visiones más moderadas en el mediano plazo –en línea con el progreso esperado para la inversión en construcción en 2021.

En el segundo trimestre de 2021 si bien las perspectivas de corto y de mediano plazo se ubicaron en zona optimista, registran un retroceso respecto del trimestre anterior. No obstante, en términos anuales ambos indicadores registraron un fuerte incremento –ubicándose en niveles similares a los observados a fines de 2019.

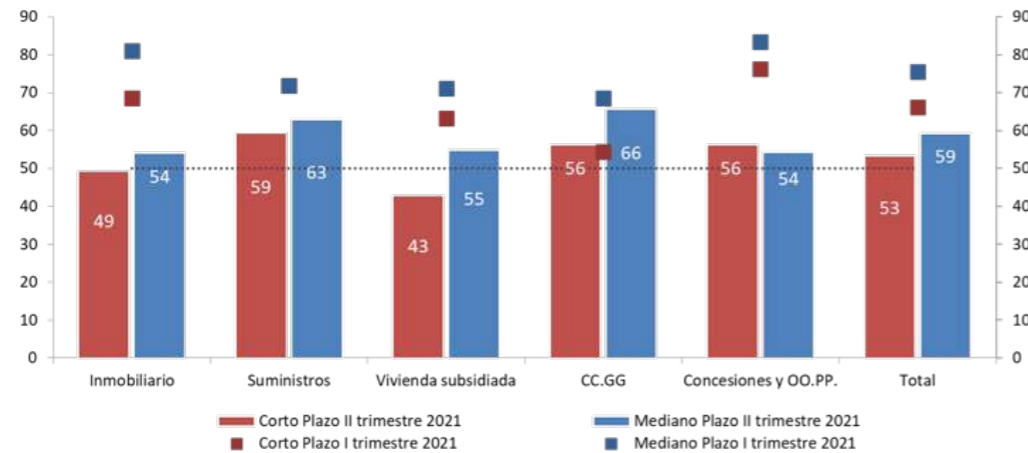
Evolución del Índice de Expectativas Sectoriales de los Empresarios de la Construcción (Índice)


Fuente: CChC.

Por subsector se observa también una caída de los indicadores. Para el mediano plazo destacan los retrocesos de Concesiones y Obras Públicas, e Inmobiliario respecto de la encuesta previa. En tanto, la percepción de la actividad sectorial de corto plazo se mantiene acotada, con bajos niveles reportados por Vivienda Subsidiada e Inmobiliario.

²⁷ IMCE, ICE, IPEC e Informe de Percepción de Negocios (IPN) del Banco Central.

Índice de Expectativas por subsector
(últimas dos encuestas)

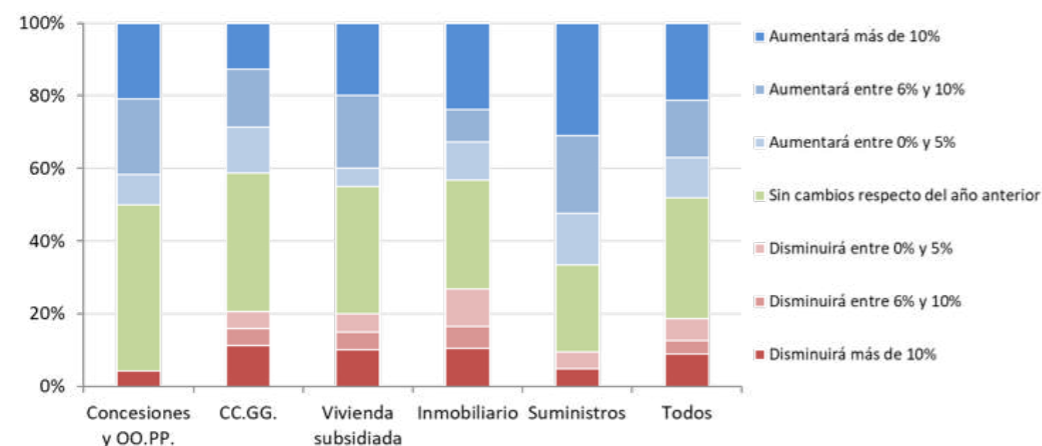


Fuente: CChC.

Respecto de la inversión total proyectada para este año, la mayor parte de los encuestados prevé que ésta aumentará (48%) o se mantendrá sin grandes cambios respecto del año anterior (33%), mientras que una menor parte de las respuestas indica que su inversión podría disminuir en 2021.

Si bien el resultado es transversal a todos los subsectores catastrados, Suministros y Concesiones y Obras Públicas destacan como los subsectores que prevén un mayor aumento de la inversión esperada, contrario al caso de Contratistas Generales, Inmobiliario y Vivienda Subsidiada.

Proyección de Inversión Total para 2021 respecto a lo invertido durante 2020
(Expectativas por subsector)



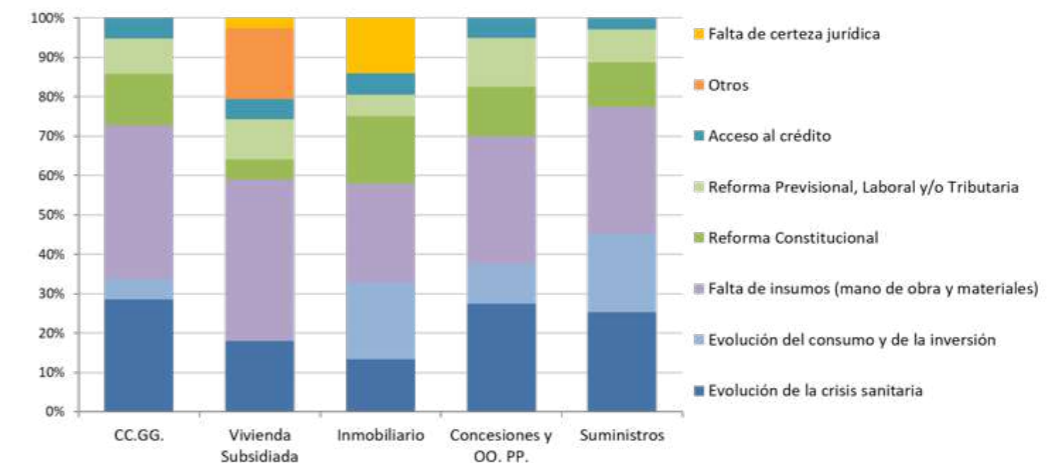
Fuente: CChC.

La encuesta informa además que los aspectos más preocupantes para la construcción en 2021 son la falta de insumos del sector (materiales para la construcción y mano de obra) y el desarrollo de la crisis sanitaria²⁸. Otros aspectos preocupantes son la evolución del consumo e inversión, la reforma Constitucional y otras reformas (previsional, laboral y/o tributaria). En menor medida, las restricciones y/o el acceso al crédito continúa siendo una inquietud importante en el sector.

Por otro lado, para los subsectores Vivienda Subsidiada e Inmobiliario la oferta de suelo normado para el desarrollo de proyectos, el aumento de facultades del SERVIU (rol inmobiliario) y la falta de certeza jurídica siguen siendo una preocupación importante para el desarrollo de la actividad de ambos subsectores durante este año.

En cuanto al mercado laboral, en promedio más de la mitad de las empresas encuestadas reporta que el número de empleados se mantendrá sin grandes cambios en los próximos doce meses, y sólo un cuarto de los encuestados proyecta que aumentará. A su vez, un 80% prevé un alza de sus costos laborales, consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas para enfrentar la pandemia.

Aspectos preocupantes para el sector de la construcción durante 2021
(Expectativas por subsector)



Nota: Otros corresponde a oferta de suelo y facultades SERVIU.
Fuente: CChC.

Proyecciones para la Construcción

Al cierre estadístico del presente Informe, varias empresas del sector construcción siguen enfrentando dificultades para desarrollar sus obras a un ritmo razonable con sus cronogramas de actividades, situación que se ha profundizado respecto del último trimestre de 2020. Las mayores restricciones a la movilidad –necesarias para proteger la salud de la población– están impidiendo el normal desarrollo de varios proyectos actualmente en ejecución, generando lentitud en el avance de las obras de edificación habitacional y no

²⁸ Sin embargo, la mayoría de los entrevistados declara que los proyectos y/o servicios que su empresa realiza han continuado ejecutándose, lentamente (57%) o sin grandes cambios (28%).

habitacional. Asimismo, estas restricciones están produciendo algunos retrasos en los cronogramas de inversiones de obras civiles. En efecto, las estadísticas de Cuentas Nacionales revelaron una caída de 10,2% anual para la inversión del sector durante el primer trimestre de 2021, cifra que se ubica en la parte más baja del rango de variación estimado en el Informe MACH 56. Por lo que, este resultado imprime un alicaído punto de partida para la proyección de crecimiento de la inversión sectorial de este año respecto de lo previsto meses atrás.

A lo anterior se suma el hecho de que las condiciones crediticias para las empresas constructoras no se han recuperado del todo. El balance de respuestas de los bancos encuestados continúa reflejando un estado restrictivo tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda de créditos para el sector construcción. A esto, se agrega que el 64,2% de las empresas encuestadas por la CChC considera que los tiempos de respuesta de los bancos tiende a ser mayoritariamente lenta o excesivamente lenta. Esto constituye un riesgo para la reactivación del sector, sobre todo en una situación en que se prevé alzas de las tasas de interés de corto y largo plazo, según la encuesta de expectativas económicas del Banco Central al mes de junio de 2021.

Si bien el efecto de bases de comparación será sustancialmente favorable durante el segundo y tercer trimestre del presente año, existen varios elementos de riesgo que podrían acotar el impulso económico que busca el plan de reactivación del Gobierno en materia de inversión y empleo. Por ejemplo, el IMACON de abril aumentó 10,3% anual, en gran parte, explicado por el efecto de bases de comparación menos exigente. Por lo que, es altamente probable que la formación bruta de capital fijo del sector construcción crezca dos dígitos durante el segundo trimestre de 2021 respecto de igual período de 2020 –en línea con lo anticipado en el Informe MACH anterior. No obstante, las medidas de confinamiento en diferentes latitudes y la implementación de protocolos sanitarios en las líneas de producción han generado cuellos de botella en la oferta de varios insumos intermedios para la fabricación de materiales de construcción. Esta situación, en un contexto de alta liquidez y una recuperación desigual de las economías a nivel global, produce importantes desequilibrios en el mercado de la construcción. En particular, la falta de insumos relativo a su creciente demanda presiona al alza los precios y costos de diversos materiales de obra gruesa y terminaciones.

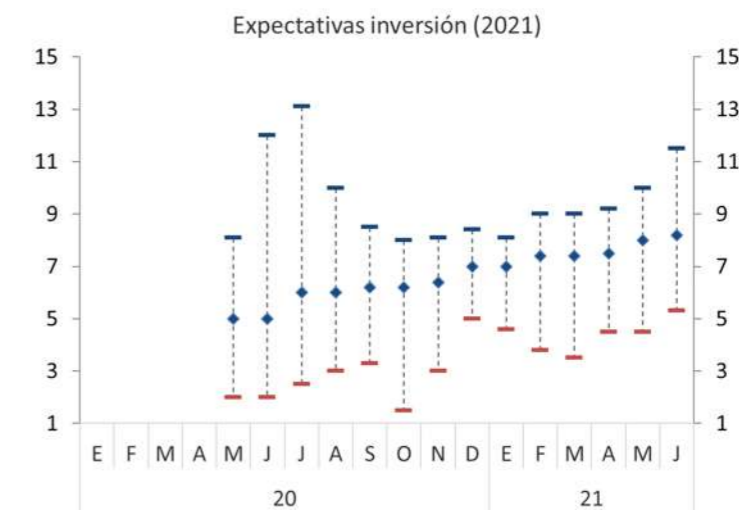
Así, en abril la tasa de crecimiento anual del índice de precios de la construcción habitacional en altura (IPHA), elaborado por la CChC, es más de 3 veces el crecimiento anual del IPC para el mismo mes. Asimismo, se observan importantes crecimientos de precios en varios materiales de construcción que publica el INE en el índice de precios al productor (IPP). Por ejemplo, el crecimiento del precio de hormigón premezclado de abril (16% anual) prácticamente cuadruplicó su media de 2018-2020. Los productos de plásticos y madera han experimentado alzas de 9 y 13 veces superior a sus promedios históricos. Uno de los principales riesgos que se vislumbra en el corto plazo frente al explosivo aumento en los costos de materiales, es que se vean comprometidos los plazos en el inicio de obras para proyectos a desarrollarse bajo el alero de Programas Habitacionales de subsidio. Incluso, es posible que un número considerable de estos proyectos no inicien obras y sean finalmente renunciados, entendiendo que los márgenes que manejan los encargados de la construcción de vivienda social no se condicen con el aumento de los costos experimentados en los últimos meses. Según el último catastro realizado por la CChC, a marzo de 2021 se daba cuenta de 307 proyectos (ejecutados bajo el alero de programas como DS19 y DS49) que no han podido iniciar sus obras, siendo una de las principales causas el alza de costos en materiales que experimenta el mercado. Lo anterior compromete la ejecución de 55.859 viviendas dirigidas a familias que necesitan de la ayuda estatal para acceder a una solución habitacional. Al respecto, cabe señalar que no se esperan bajas de precios en el corto plazo, según se muestra en el análisis del Recuadro (Sección 1). Desde la perspectiva del desarrollo sectorial, esta situación pone en riesgo el crecimiento de la inversión en vivienda esperada para 2021, la

cual es altamente intensiva en la contratación de mano de obra. Aproximadamente el 70% de los ocupados en la construcción se desempeñan en el rubro de la edificación, según el Informe de caracterización de los trabajadores de la construcción (2019) de la CChC.

Índices de precios de materiales de la construcción en edificación comparado con el IPC (crecimiento anual, en porcentaje)					
Año		IPC	IPP de Edificación	Índice de Precios de construcción habitacional en altura	Índice de Precios de construcción habitacional en extensión
2020	II semestre	2,8%	3,3%	3,7%	4,5%
2021	Enero	3,1%	4,6%	5,6%	6,9%
	Febrero	2,8%	6,3%	8%	8,1%
	Marzo	2,9%	7,9%	9,8%	9,1%
	Abril	3,3%	9,7%	11,1%	10,6%

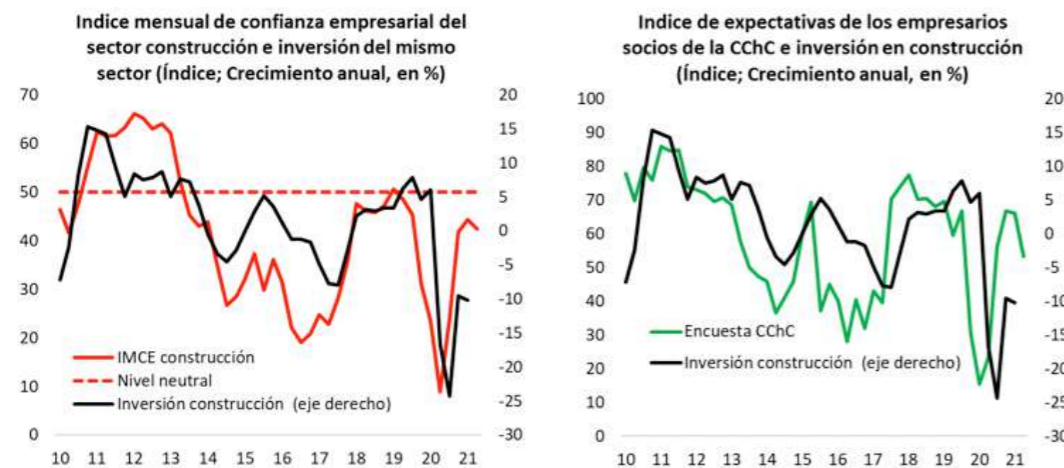
Fuente: CChC en base a las estadísticas del INE.

En este sentido, aumenta la incertidumbre económica en torno a la evolución futura de la rentabilidad de los proyectos de inversión privada –que históricamente han representado más del 60% de la inversión total en construcción; lo que podría acotar el efecto motor o empuje de la mayor inversión del sector público. Por ahora, la reinante incertidumbre en torno a la inversión se refleja en los mayores rangos o bandas de estimación que hacen los analistas de mercado en la encuesta de expectativas económicas que administra el Banco Central. Así, las brechas entre el máximo y el mínimo valor que se desprenden de las proyecciones de los analistas sobre la inversión agregada aumentaron en los meses de abril, mayo y junio (4,7 pp, 5,5 pp, y 6,2 pp, respectivamente). Además, la mediana de las proyecciones de mercado es 8,2% anual para la inversión de 2021, cifra menor a la estimación del IPoM de junio (11,4% anual). Por ello, urge «aceptar» la oferta de insumos de materiales para alcanzar la cifra de inversión agregada que publicó el Instituto Emisor.



Fuente: CChC en base a las estadísticas del BCCh.

En el ámbito político, continúa latente la incertidumbre en torno al desarrollo de la nueva constitución y la actividad legislativa actual acerca del royalty minero y la Ley de glaciares, por ejemplo. Por lo que, mayores complicaciones en estas aristas podrían gatillar en el corto plazo la no iniciación o postergación de grandes proyectos de inversión calendarizada del sector privado. Con todo, el índice mensual de confianza empresarial (IMCE) del sector construcción y las expectativas de los empresarios de la CChC –recogidas en la encuesta trimestral que realiza el gremio a sus socios– registran niveles inferiores a lo reportado durante el primer cuarto de 2021. Ello da cuenta de un escenario menos favorable para la inversión desde la perspectiva de los empresarios del sector, lo que resulta preocupante si consideramos que las expectativas constituyen uno de los primeros canales de transmisión de perturbaciones a la inversión del mismo sector. Esto se condice con el hecho de que ambos indicadores de expectativas (IMCE de la construcción y Encuesta CChC), por lo general, anticipan el comportamiento de la tasa de crecimiento anual de la inversión en construcción. En este sentido, existe el riesgo de observar un crecimiento menos auspicioso para la inversión en construcción del sector privado durante 2021 respecto de lo previsto en el Informe MACH 56. En efecto, esto podría afectar a la baja la estimación de crecimiento para la inversión total de 2021 (11,4% anual), recientemente publicado por el Banco Central en el IPoM de junio; ya que en promedio la dinámica de la inversión en construcción explica aproximadamente el 64% de la inversión total del país.



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

Con relación a las obras de infraestructura del sector público, si bien el presupuesto 2021 contempla un abultado volumen de gasto sin precedente, se visualizan algunos elementos de riesgo tanto en las relaciones contractuales entre mandantes y contratistas como en la capacidad administrativa de los Ministerios para lograr la total ejecución del presupuesto. A partir de agosto 2020 se observa que el número de adjudicaciones de obra pública se ubica por encima del promedio histórico mensual de manera consecutiva, situación en línea con la puesta en marcha del plan paso a paso. En términos monetarios, esta dinámica también se aprecia en el comportamiento de los montos adjudicados. Sin embargo, existen riesgos latentes sobre la ejecución del plan en cuanto a las relaciones contractuales con los contratistas, especialmente en el contexto de la pandemia. Según la encuesta calidad mandantes realizada por la CChC y Gemines durante marzo del presente año, los peores evaluados corresponden a los mandantes de carácter público. Por otra

parte, la tasa de ejecución presupuestaria del gasto de inversión en obras públicas del MOP al primer cuarto de 2021 es 18%, cifra similar a la observada en 2020 para igual lapso. Por lo que, se mantiene latente el riesgo de subejecución, toda vez que en 2020 no se logró ejecutar la totalidad del gasto comprometido y el volumen de inversión actual constituye un enorme desafío administrativo para el Estado.

En infraestructura privada, las recientes cifras de la CBC muestran que se espera un repunte importante del nivel de inversión privada en construcción para 2021. Sin embargo, algunos avances de obras mineras están experimentando una continuidad menor a la programada para el año, situación que fue recogida parcialmente en las proyecciones del Informe MACH anterior. A partir de los registros de la CBC se tiene que la inversión sectorial de 2021 estará impulsada principalmente por el sector minero y el sector energético, cuyos montos representan el 78% de la inversión privada en infraestructura (aproximadamente 58% minería y 20% energía). Otro aspecto positivo es que, para 2021, la mayor parte del gasto en construcción corresponde a proyectos en fase de ejecución (90%), mientras que la mayor parte del gasto en construcción en etapas previas a su ejecución se encuentra con su RCA favorable (80%). No obstante, existen múltiples factores que ponen en riesgo la capacidad de ejecución de las obras en los plazos programados: (i) Las medidas de restricción a la movilidad y la escasez de oferta de algunos materiales de construcción afectan el normal funcionamiento de la cadena de suministros; (ii) La implementación de protocolos sanitarios al interior de las obras generan algunos retrasos respecto de los cronogramas de avances de obras; (iii) Problemas logísticos de asignación de recursos por mayores costos de insumos y dificultad para encontrar mano de obra especializada. Por ejemplo, el proyecto minero Quebrada Blanca (por US\$ 5.578 millones) se encuentra actualmente en etapa de construcción con las medidas necesarias para evitar la propagación del Covid-19. Debido a esto, se prevé un retraso de 5 a 6 meses en el calendario previsto. Asimismo, el Proyecto Nuevo Nivel Mina El Teniente se encuentra en fase de construcción. Sin embargo, se visualiza una ralentización o semi-paralización de su desarrollo como consecuencia del impacto tras la contingencia por la pandemia. Por ello, se retrasa el inicio de operación estimado en un año, hasta el 2023 de acuerdo con lo señalado por Codelco. Así, el grado de afectación del cronograma, se irá cuantificando en las sucesivas actualizaciones del presente Informe.

En resumen, el escenario actual es indiscutiblemente sombrío, al menos para las empresas del sector construcción y sus mandantes del sector privado, ya que existen múltiples elementos de incertidumbre que lo avalan:

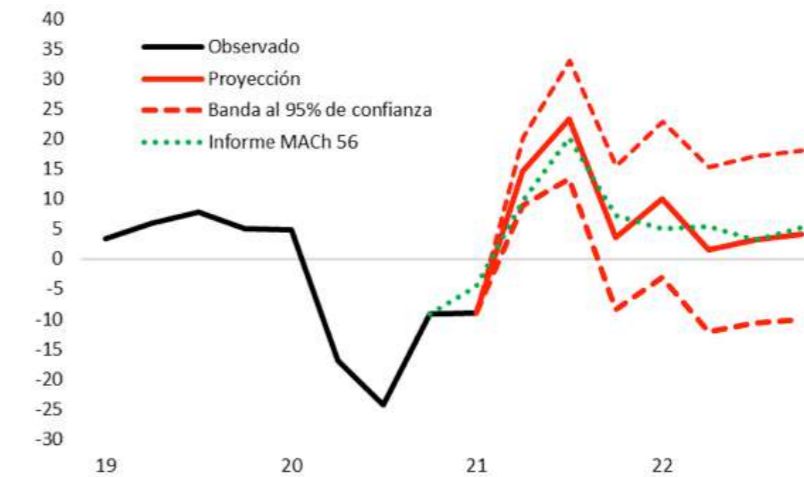
- (i) Las medidas de confinamiento están produciendo algunos retrasos en los cronogramas de inversiones de obras de edificación e infraestructura. En particular, los problemas logísticos de abastecimiento de insumos, la implementación de protocolos sanitarios para evitar nuevos contagios al interior de las obras, y la falta de materiales de construcción y mano de obra han retrasado el avance de importantes proyectos mineros. Este escenario se torna aún más preocupante tras la aparición de nuevas cepas del virus Covid-19 en la región.
- (ii) Condiciones de acceso al crédito no son del todo favorables para el sector construcción. El 64,2% de las empresas encuestadas por la CChC considera que los tiempos de respuesta de los bancos tienden a ser mayoritariamente lentos o excesivamente lentos. Esto constituye un riesgo para la reactivación del sector, sobre todo en una situación en que se prevé alzas de las tasas de interés de corto y largo plazo.
- (iii) Por ahora, es probable que la significativa escalada de precios y mayores costos de materiales de construcción continúen en lo que resta del presente año y parte de 2022, afectando con ello el retorno

esperado de los proyectos en obra. Por lo que, existe el riesgo de observar un crecimiento menos auspicioso para la inversión en construcción del sector privado durante 2021 respecto de lo previsto en el Informe MACH 56.

- (iv) Las expectativas de los empresarios de la construcción exhiben un deterioro respecto de lo observado a principios de 2021, en parte, debido a los factores antes señalados. Lo que resulta preocupante si consideramos que las expectativas constituyen uno de los primeros canales de transmisión de perturbaciones a la inversión del mismo sector. A esto se suman las dudas sobre el desarrollo en torno a la nueva constitución y la actividad legislativa actual.
- (v) Si bien el abultado e inédito gasto de inversión pública comprometido para 2021 debiese generar un crowding in effect en la economía, existen dudas respecto de la capacidad de ejecución del presupuesto por parte de los Ministerios, ya que hasta ahora la tasa de avance es comparable con 2020 –periodo en que se produjo una subejecución del gasto por efecto de la pandemia.

Con todo, cabe destacar que el abanico de riesgos que enfrenta el sector, en alguna medida, fue recogido en la proyección de inversión en construcción de corto y mediano plazo del Informe MACH 56. No obstante, algunos de estos riesgos se han profundizado en lo más reciente, provocando una caída mayor a la prevista en la inversión sectorial del primer cuarto de 2021. Por lo que, este resultado establece un menor punto de partida para la proyección de crecimiento de la inversión sectorial de este año respecto de lo previsto hace tres meses. Sin embargo, el alza anual de dos dígitos del IMACON de abril permite vaticinar un importante efecto de bases de comparación menos exigente durante el segundo trimestre, manteniendo intacto el crecimiento promedio para la inversión en construcción de 2021 y 2022 con relación al Informe anterior. En efecto, la inversión sectorial podría oscilar entre 6,7% y 9,7% anual durante 2021. Por otra parte, el efecto de mayores bases de comparación y el proceso de cierre de brechas de capacidad productiva en la actividad sectorial contribuirán a que la dinámica de la inversión converja a sus patrones de comportamiento histórico hacia fines de 2022 (con un rango de crecimiento de 3,7% a 5,7% anual). La proyección para el horizonte de mediano plazo contempla la disipación del efecto multiplicador de las medias transitorias de reactivación económica, el cierre de holguras de capacidad del resto de los sectores de la economía, mayores tasas de interés y el proceso de consolidación de la regla de gasto fiscal.

Inversión en construcción
(variación anual, en porcentaje)



(*) La proyección base incluye un intervalo de confianza de 90%.

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

SECTOR	INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA									
	Proyectado (2021)					Proyectado (2021)				
	2019	2020	Sin financ. Covid19	Con financ. Covid19	Escenario base	2019	2020	Sin financ. Covid19	Con financ. Covid19	Escenario base
	Millones de UF									
	Variación anual (en %)									
VIVIENDA	236,8	218,5	232,7	236,0	233,1	3,5	-7,7	6,5	8,0	6,7
Pública ^(a)	47,6	48,8	51,0	54,3	51,4	5,6	2,6	4,6	11,3	5,4
Privada	189,3	169,7	181,7	181,7	181,7	2,9	-10,3	7,1	7,1	7,1
Copago prog. sociales	33,1	29,7	31,2	31,2	31,2	-3,0	-10,2	5,0	5,0	5,0
Inmobiliaria sin subsidio	156,2	140,0	150,5	150,5	150,5	4,3	-10,4	7,5	7,5	7,5
INFRAESTRUCTURA	450,3	389,3	412,9	457,6	424,8	6,8	-13,6	6,0	17,5	9,1
Pública	171,4	168,9	179,4	224,1	191,3	3,4	-1,4	6,2	32,7	13,3
Pública ^(b)	115,6	109,1	111,3	156,0	123,3	2,2	-5,6	2,0	43,0	13,0
Empresas autónomas ^(c)	39,9	43,5	49,5	49,5	49,5	4,9	8,9	13,8	13,8	13,8
Concesiones OO.PP.	15,8	16,3	18,6	18,6	18,6	8,9	2,8	14,2	14,2	14,2
Productiva	279,0	220,4	233,5	233,5	233,5	9,1	-21,0	5,9	5,9	5,9
EE. pública ^(d)	15,7	10,7	12,2	12,2	12,2	-19,5	-31,4	14,0	14,0	14,0
Privadas ^(e)	263,3	209,7	221,3	221,3	221,3	11,4	-20,4	5,5	5,5	5,5
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	687,2	607,8	645,6	693,6	658,0	5,6	-11,5	6,2	14,1	6,7/9,7

(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.



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