

INFORME N°2

INFORME DE COYUNTURA ECONÓMICA SECTORIAL, SEPTIEMBRE 2018¹

TEMARIO:

1. INFRAESTRUCTURA
2. VIVIENDA SUBSIDIADA
3. VIVIENDA PRIVADA
4. MERCADO LABORAL
5. PROYECCIONES
6. DISCUSIÓN
7. OTROS INDICADORES

¹ La información presentada es de elaboración de la Gerencia de Estudios Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en base a los datos reportados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el Banco Central de Chile, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

1. INFRAESTRUCTURA

INDICADORES DE ACTIVIDAD RECIENTE – SUBSECTOR INFRAESTRUCTURA

Los principales indicadores de actividad del subsector infraestructura muestran señales mixtas, específicamente en relación a las perspectivas de mejora en el corto plazo. Lo anterior, considerando tanto el dinamismo en los insumos necesarios para nuevas actividades como la inscripción en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, 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.

Respecto a lo primero, resulta relevante monitorear la dinámica de las importaciones de bienes de capital, en su calidad de indicador adelantado a la actividad en términos de ejecución de obras y/o proyectos. En este sentido, posterior al abrupto ajuste exhibido durante 2014 y posterior estancamiento en 2016 y gran parte de 2017, se observan mejoras en el indicador hacia septiembre de 2018, especialmente aquel relacionado con las importaciones de camiones y vehículos de carga. Por otro lado, la maquinaria para minería y la construcción revela una dinámica similar a la mencionada anteriormente, aunque exhibiendo niveles inferiores de manera sostenida desde 2014.

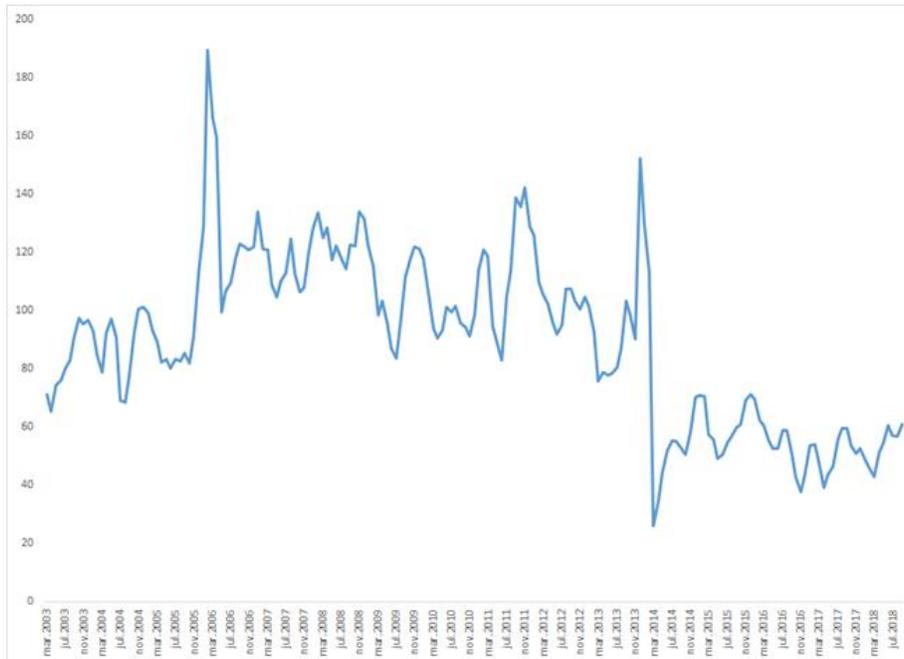
Importación de bienes de capital (base 2008=100)



Fuente: CChC en base a estadísticas BCCh.

Por otro lado, los ingresos de proyectos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental mantienen una senda de franco estancamiento, en la medida que el número de estos se ubica en un nivel sostenidamente bajo en relación a su promedio histórico, luego de exhibir caídas durante 2014. Considerando este indicador, el sub sector aún no evidencia el dinamismo esperado, si se tienen en cuenta las expectativas sobre la evolución futura de la inversión. Por lo tanto, cabe destacar que las señales positivas de actividad en lo más reciente están marcadas por proyectos o inversión en capital de menor magnitud, para el cual el trámite SEA no es necesario.

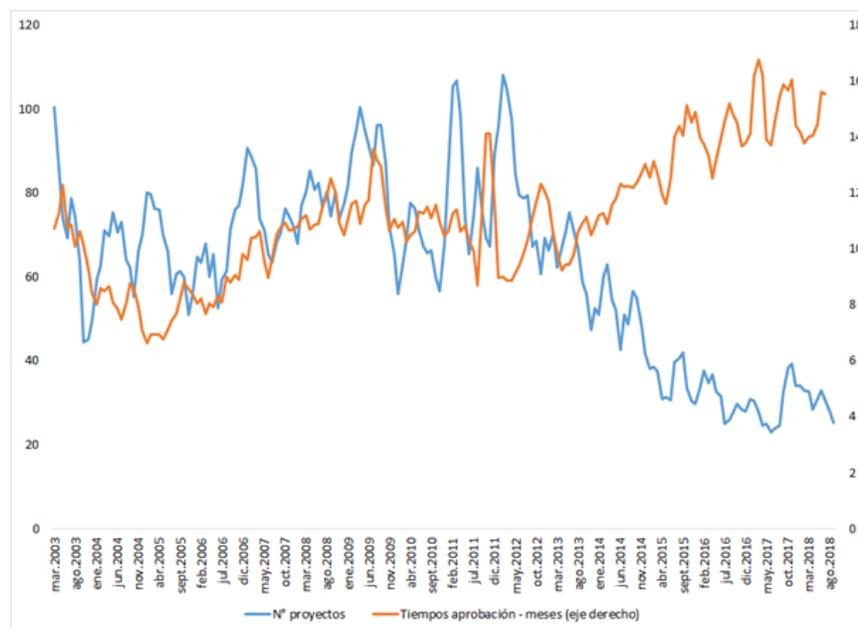
Número de proyectos ingresados al SEA (promedio móvil 3 meses)



Fuente: CChC en base a estadísticas SEA.

Finalmente, las aprobaciones siguen una senda de decrecimiento progresivo desde el segundo semestre de 2012, aunque mejorando en el margen. Lo anterior, en conjunto con un aumento sostenido en los tiempos de aprobación, pone presión sobre la eficiencia del sistema, en cuanto a generar un excesivo desfase entre las decisiones de inversión y su ejecución.

Número de proyectos aprobados y tiempo de aprobación promedio mensual



Fuente: CChC en base a estadísticas SEA.

PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTO 2019: MOP E INVERSIÓN REGIONAL

De acuerdo al Proyecto de Ley de Presupuesto para el 2019 presentado en octubre, en tramitación al momento de redactarse este *Informe*, el monto asignado al Ministerio de Obras Públicas relacionado con iniciativas de inversión - subtítulo 31 - asciende a \$1.716.587 millones, lo que representa una variación nominal positiva de 6,8% con respecto al presupuesto inicial del 2018. A nivel de Dirección, destaca el aumento en el presupuesto asignado a la mayor parte de las Direcciones, en particular considerando la de Aeropuertos, organismo que experimentaría el alza más significativa (49,1%). Por otro lado, la Dirección de Arquitectura es la única que exhibe un monto ajustado a la baja (-15%). Si se considera el presupuesto decretado a agosto de este año, el cual ha sufrido un ajuste a la baja con respecto al inicial, el nuevo proyecto supone un aumento de casi el 9%% en términos nominales.

Proyecto presupuesto MOP 2019					
Millones de pesos					
Dirección, Servicio o Programa	2018		Proyecto de Ley de Presupuestos 2019		
	Inicial	Ajustado a inflación 2,6%	Anunciado	Variación Nominal	Variación real
A.P. Rural	102.434	105.097	114.692	12,0%	9,1%
Aeropuertos	35.602	36.528	53.068	49,1%	45,3%
Arquitectura	30.504	31.297	25.853	-15,2%	-17,4%
O.Hidráulicas	119.785	122.900	129.183	7,8%	5,1%
O.Portuarias	69.098	70.894	69.889	1,1%	-1,4%
Vialidad	998.447	1.024.407	1.056.399	5,8%	3,1%
Otras Direcciones	5.023	5.153	4.887	-2,7%	-5,2%
Total s/Concesiones	1.360.893	1.396.277	1.453.971	6,8%	4,1%
Adm.Concesiones	246.083	252.482	262.616	6,7%	4,0%
Total general	1.606.977	1.648.758	1.716.587	6,8%	4,1%

Fuente: DIPRES.

En el caso de la Inversión Regional, el actual Proyecto de Ley para 2019 contempla un presupuesto de \$ 911.985 millones para iniciativas de inversión, lo que supone un aumento de 4,1% con respecto al fijado en el inicio de 2018. Por regiones, destacan los aumentos nominales en los presupuestos de todas las regiones, a excepción de Biobío, la cual se contrae significativamente (-43%). Sin embargo, esta situación sería explicada por la creación de la asignación presupuestaria correspondiente a la nueva región del Ñuble, a la cual se le asignan \$ 35.000 millones por concepto de inversión regional. En el ítem provisiones, el nuevo proyecto de presupuesto presenta una fuerte contracción de 14%, situación que limita la expansión evidenciada en lo ya asignado (11%).

Proyecto presupuesto Inversión Regional

Millones de pesos

Región	Proyecto de Ley de Presupuesto		Variación
	2018	2019	
Tarapacá	25.987	28.591	10,0%
Antofagasta	44.588	49.167	10,3%
Atacama	45.973	50.962	10,9%
Coquimbo	29.351	29.882	1,8%
Valparaíso	45.847	53.408	16,5%
O'Higgins	31.603	39.330	24,4%
Maule	37.139	42.596	14,7%
Biobío	77.502	44.192	-43,0%
Araucanía	81.745	84.827	3,8%
Los Lagos	41.932	44.652	6,5%
Aysén	26.132	34.641	32,6%
Magallanes	36.950	39.700	7,4%
Metropolitana	67.103	78.690	17,3%
Los Ríos	29.556	29.701	0,5%
Arica y Parinacota	18.229	23.985	31,6%
Ñuble		35.097	-
Sub total	639.635	709.421	10,9%
Provisiones	236.399	202.564	-14,3%
Total	876.034	911.985	4,1%
Fuente: DIPRES.			

2. VIVIENDA SUBSIDIADA

PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTO 2019

La inversión real prevista para el próximo año en lo que respecta al MINVU es 5,7% mayor al presupuesto 2018, según se aprecia en el *Proyecto de Ley Presupuestario 2019*, el cual, de aprobarse, sería el más alto en los últimos 12 años. El avance se debe, principalmente, a un aumento de 101% de los recursos destinados al Programa que atiende a sectores vulnerables (DS49², el cual tiene una participación de 31% en el total del presupuesto), acentuando el foco de la política habitacional en dar solución a este segmento de la población, con más de 21,6 millones de UF (US\$890 mm)³.

Por su parte, destaca la disminución en dos de las principales líneas del Programa Regular de Subsidios, observándose una reducción de 22% para el Programa DS01⁴, cuya focalización se centra en familias de sectores medios y una disminución equivalente a 19% en el presupuesto destinado al Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF), cuya participación conjunta para ambos programas representa 24% del presupuesto total.

En línea con esto, 45.490 nuevos subsidios serán destinados a sectores vulnerables, 0,5% adicional a lo programado en 2018 para viviendas, cuyo valor no supera las 950 UF. Por otro lado, el MINVU espera otorgar 45.097 subsidios a segmentos medios durante 2018, lo que se traduce en una contracción de 0,9% respecto de lo planificado en 2018. Por su parte, y como se mencionó con anterioridad, el Ministerio pretende financiar alrededor de 92 mil subsidios destinados a la reparación y mejoramiento de viviendas y su entorno, lo que representa una disminución de 22% respecto de lo programado en la Ley de Presupuesto 2018.

En cuanto a la distribución del gasto público habitacional esperado para 2019, 80% estará destinado en la compra o arriendo de una vivienda, mientras que el 20% restante, se destinará como ayuda al mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente –particularmente, a través del Programa PPPF. Lo anterior no parece estar en línea con el discurso público del Ministerio, puesto que en reiteradas ocasiones expresó su constante preocupación por el mejoramiento cualitativo, tanto de viviendas como de aquellos barrios donde familias carecen de un entorno urbano que contribuye a su calidad de vida.

En términos de recursos para la reconstrucción, 50 mil millones de pesos (3,3% del presupuesto total) serán destinados para construir viviendas afectadas por los terremotos del 27F (2010) y del Norte Grande (2014), el incendio de Valparaíso (2014), el aluvión del Norte Grande (2015), y el terremoto de Coquimbo (2015) e Incendios Forestales (2017). En comparación a lo presupuestado en 2018, el MINVU recortó alrededor de 35 mil millones de pesos por conceptos de reconstrucción, es decir, 41% menos que los recursos aprobados para este año. Esto tiene sentido al pensar en el avance físico del Programa, dentro del cual a la fecha se han construido 124 mil viviendas.

² Fondo Solidario de Elección de vivienda, donde el valor máximo del inmueble es de 950 UF y los subsidios asignados van desde las 314 UF a 794 UF, con un ahorro mínimo exigido a las familias de 10 UF.

³ Tipo de cambio y valor de la Unidad de Fomento trimestral de 2018.

⁴ Sistema Integrado de subsidios donde el valor máximo de las viviendas para los títulos 0, I y II es de 1.000 UF, 1.400 UF y 2.200 UF respectivamente.

Con todo, el MINVU compromete de esta forma un total de 61 millones de UF por concepto de transferencias de capital⁵.

Un aspecto importante en temas de política habitacional son los campamentos situados en distintas regiones de nuestro país. Según el último catastro de Techo Chile⁶, entre 2011 y 2018 habría aumentado en 57% el número de familias que vive en asentamientos irregulares, pasando de 27.378 (distribuidas en 657 campamentos) a 43.003 hogares (distribuidos en 702 campamentos), acentuado principalmente en las regiones norte del país. El factor económico es el principal propulsor que lleva a las familias a tomar esta decisión, ya que un 85% de las familias en campamentos en Antofagasta declara que les resultaba imposible pagar los altos valores de arriendo en una vivienda⁷.

Para hacer frente a esta problemática social que crece año tras año, el Estado ha implementado en las últimas Leyes Presupuestarias una división a cargo del tema, cuyos recursos se enmarcan bajo el Programa de Asentamientos Precarios, el cual se encuentra bajo administración de las distintas municipalidades del país. En lo inmediato, para 2019 se aprecia una disminución de 2% en el presupuesto asignado al Programa en términos reales respecto de aquellos comprometidos en 2018; situación que pareciera no traducirse en una prioridad del ente ministerial, considerando que se trata de una problemática que se incrementa a una tasa promedio cercana al 8% anual.⁸

Finalmente, el gasto presupuestado para 2019 parece nuevamente enfocarse en la tenencia de viviendas nuevas, principalmente centrada en la población más vulnerable de la sociedad, postergando el mejoramiento cualitativo del stock habitacional existente, tanto del mismo inmueble que requiere mejoras (no reemplazo) como del entorno donde este se ubica. Esto se manifiesta a través tanto en el recorte presupuestario del Programa PPPF respecto de 2018 (-19%), como por la importante disminución en recursos para el Programa de *Recuperación de Barrios* –en donde se aprecia una contracción presupuestaria de 26%.

⁵ Monto total de SERVIU de cada región considerando subtítulo 31 y 33; al incluir los recursos destinados a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, Aldeas y campamentos, Recuperación de barrios y Parque Metropolitano bajo los Subtítulo 31 Y 33, el presupuesto asciende a 69 millones de UF.

⁶ Catastro nacional de campamentos 2018 – Centro de Investigación Social (CIS) de la ONG Techo.

⁷ Encuesta nacional de campamentos 2017 – TECHO Chile.

⁸ La ley de Presupuesto 2019 destinará 15 mil millones de pesos bajo la línea programática de Asentamientos Precarios.

Comparación Ley de Presupuesto 2018 vs Proyecto de Ley Presupuestaria 2019 – MINVU

Sub.	Ítem	Asig.	Servicio	Ley Presupuesto 2018 más tasa inflación 2,6%	Proyecto de Ley Presupuesto 2019	Variación real 2018/2019 (suponiendo inflación 2,6%)
31			INICIATIVAS DE INVERSION (SERVIU)	382.071	320.823	-16%
	2		Proyectos	382.071	320.823	-16%
33			TRANSFERENCIAS DE CAPITAL (SERVIU)	1.209.264	1.368.226	13%
	1		Al Sector Privado	1.209.264	1.368.226	13%
		028	Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	309.078	251.304	-19%
		127	Subsidios Leasing	1.067	876	-18%
		132	Sistema Integrado de Subsidio	253.977	197.270	-22%
		133	Fondo Solidario de Elección de Vivienda	293.019	589.094	101%
		135	Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios	-	11.452	-
		136	Programa Habitabilidad Rural	86.008	86.524	1%
		137	Subsidio Extraordinario de Reactivación	163.157	58.059	-64%
		138	Programa de Integración Social y Territorial	100.511	173.648	73%
		023	Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	2.077	-	-
		025	Sistema de Subsidio Habitacional	371	-	-
			INICIATIVAS DE INVERSIÓN + TRANSFERENCIAS CAPITAL, por SERVIU	1.591.334	1.689.049	6,1%
			INICIATIVAS DE INVERSIÓN + TRANSFERENCIAS CAPITAL - SUBSIDIOS PPF	1.337.358	1.491.779	11,5%
			INICIATIVAS DE INVERSIÓN + TRANSFERENCIAS CAPITAL, TOTAL*	1.782.563	1.883.464	5,7%

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

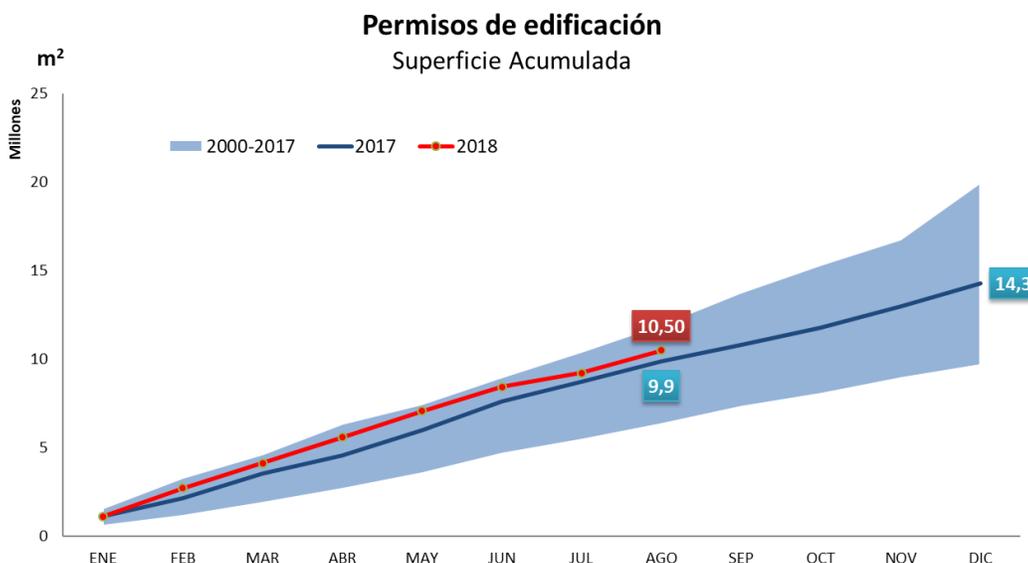
Fuente: Gerencia de Estudios – CCHC, en base a Proyecto de Ley Presupuestaria 2019, DIPRES.

3. VIVIENDA PRIVADA

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

Superficie autorizada acumulada aumenta 6,2% anual en agosto, y mantiene tendencia alcista.

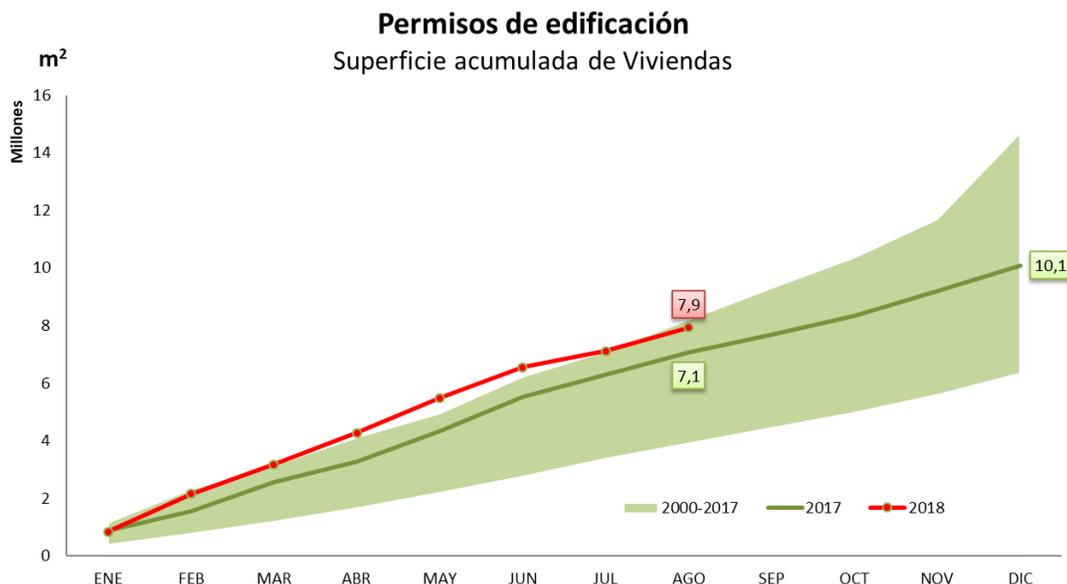
A agosto del año en curso la superficie autorizada acumulada según permisos de edificación en el país alcanzó a 10,5 millones de m², lo cual representa un aumento anual de 6,2%⁹. Con estos resultados, los permisos de edificación siguen confirmando una tendencia alcista comparado con el año previo, encontrándose dentro de lo observado en las últimas dos décadas. Este desempeño mensual particular se fundamenta en la menor superficie autorizada en la Región Metropolitana (-2,3% menos que en el mismo periodo de 2017), que fue compensada por un importante aumento en el resto del País (20,4%). Cabe destacar, además, que lo anterior es resultado de una base de comparación más débil, donde los permisos de edificación registraron su peor cifra de superficie autorizada desde 2010.



Según la finalidad del permiso de edificación, los avances se siguen concentrando en gran medida en el sector residencial, que registró una superficie autorizada de casi 8 millones de m² (4,5% más que en 2017). Es importante destacar que la tendencia observada durante 2018 representa el mejor resultado de los últimos 18 años, presentando máximos históricos en el acumulado desde febrero. Mensualmente, la Región Metropolitana aumentó 2,2% respecto de la misma fecha del año anterior, con 308 mil metros cuadrados de viviendas autorizadas, mientras que, en el resto del país, se observó un aumento de 5,5%, alcanzando 821 miles de metros cuadrados.

Por el contrario, los destinos productivos, tanto Industria, Comercio y Establecimientos financieros, como Servicios, registraron menos superficie autorizada en comparación con el año previo: -15% y -26% respectivamente. Se destaca además que los permisos de edificación para Servicios muestran, por segundo mes consecutivo, el peor resultado de las últimas dos décadas, concentrando 539 miles de metros cuadrados.

⁹ Acumulado, mensual, últimos tres meses.

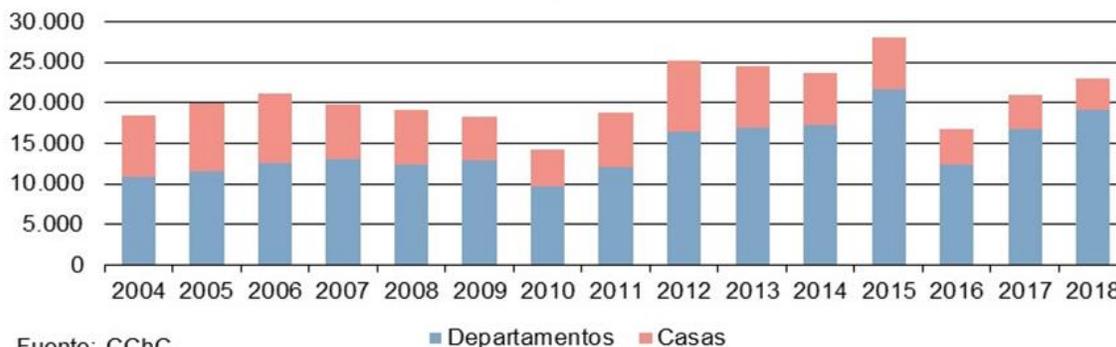


VIVIENDA PRIVADA

La venta de viviendas nuevas en Santiago aumenta 9% en agosto.

Entre enero y agosto del año en curso se han comercializado cerca de 23 mil viviendas en Santiago, lo que implica un avance anual de 9% en el acumulado, confirmando el buen desempeño del sector inmobiliario, que ha recuperado sus niveles de comercialización previo al año 2015. Ello ha ocurrido debido al buen desempeño del mercado de departamentos, que alcanzó su segunda mejor cifra de ventas en los últimos 25 años durante el mes de agosto. La venta de casas, por el contrario, acumula seis años consecutivos con menores niveles de comercialización, exhibiendo una caída de 7,7% respecto de 2017.

Venta de viviendas nuevas en Santiago Acumulada a agosto de cada año



La oferta de viviendas, por su parte, sigue mostrando una clara tendencia bajista, tras alcanzar niveles récord en 2017. Es así como, a agosto del año en curso acumula un descenso de 4,4%, el cual es compartido tanto por departamentos (-3,8%) como por casas (-8,1%). Es importante destacar además que la oferta se ha movido hacia una mayor maduración, y donde el 42% ya se encuentra

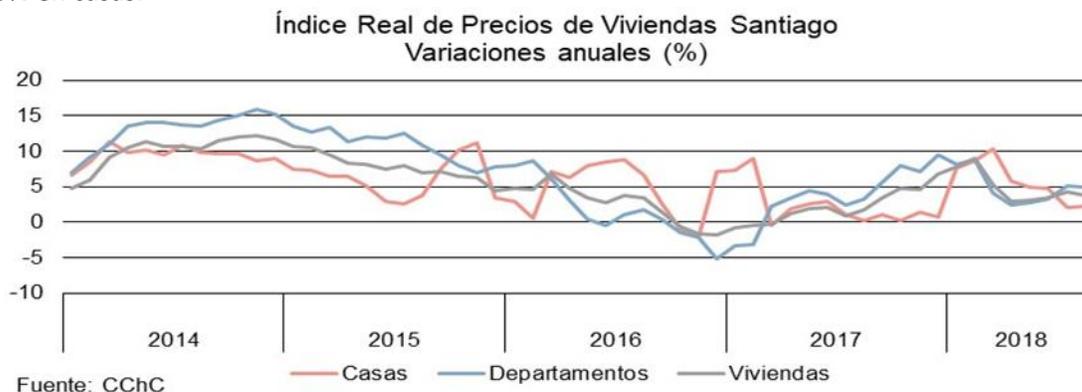
en un estado de obra terminado o en terminaciones, lo que representa un aumento de siete puntos porcentuales que el promedio del último año. Esto puede deberse tanto a la espera por parte de la industria de mayores señales de normalización de los fundamentales como al aumento significativo de proyectos con problemas de certeza jurídica, lo que ha motivado a atrasar el inicio de proyectos a la espera de condiciones más favorables.

Vale destacar que, a agosto, se han incorporado cerca de 19 mil nuevas unidades de departamentos a la oferta, las cuales están concentradas en precios entre 2000 a 3000 UF, con una mayor participación en tamaños entre 50 a 70 metros cuadrados seguido de unidades entre 40 a 50 metros.

Precios de viviendas nuevas se desaceleran al segundo trimestre

El precio de las viviendas nuevas, medido a través del Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV), ha continuado la desaceleración de sus alzas anuales durante el tercer trimestre, alcanzando a 3,7% en agosto. Durante el primer cuarto del año, el alza anual promedió 7,4%. En términos comparativos, se debe destacar que la inflación de la canasta básica de consumo alcanzó a 2,6% en agosto – acelerada frente a un promedio de 2% al comenzar el año– mientras que el alza anual de las remuneraciones nominales fue de 2,6% en julio –frente a un promedio de 3,8% al primer trimestre.

Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas han desacelerado sus alzas anuales desde que comenzó el año, alcanzando a 4,9% y 2,2% en agosto respectivamente. Lo anterior se compara positivamente con los avances promediados al primer trimestre del año: 7% en departamentos y 8,9% en casas.



Por sectores, en departamentos el sector Sur de Santiago muestra una desaceleración del crecimiento de sus precios, que alcanzó el 3% durante agosto, mientras que tanto el Sector Nor-Poniente como el sector Nor-Oriente siguen con una tendencia al alza desde junio, y donde el primero de éstos muestra crecimientos cercanos al 12%. Para el mercado de casas, el sector Sur sigue su tendencia de decrecimiento de precios, alcanzado durante agosto una caída de -6%. Por su parte el sector Nor-Poniente detuvo la caída consecutiva en el crecimiento de precios mostrada desde marzo de 2018, mientras que el sector Nor-Oriente sigue su tendencia alcista, alcanzando un crecimiento anual cercano al 6%.

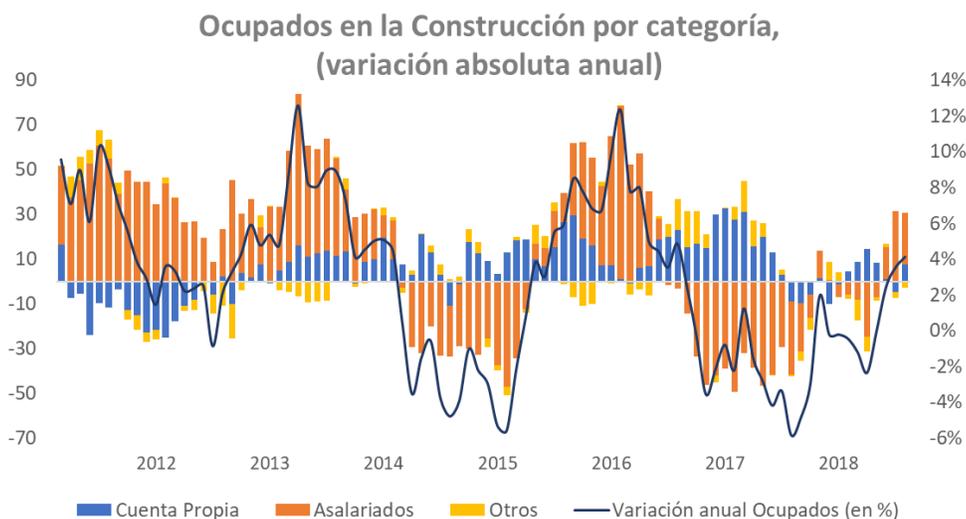
4. MERCADO LABORAL

EMPLEO CONSTRUCCIÓN

Tasa de desempleo en agosto registró 9,8%

La moderada alza de la tasa de desempleo en doce meses es coherente con el incremento de los cesantes, mayor al aumento observado en los niveles de ocupación del sector. El aumento en el nivel del empleo se ha visto fuertemente impulsado por la alta participación de inmigrantes –que representan cerca de un 6% del total de trabajadores del sector. Entre otros factores, esto ha repercutido en las menores pretensiones de renta en el sector.

Según categoría ocupacional, destaca la trayectoria de los trabajadores Asalariados (5,3%), que ha estado fuertemente impulsado por la expansión del empleo privado. En cambio, si bien los trabajadores por Cuenta Propia han mantenido su dinamismo, crecen a un nivel más moderado respecto de los meses anteriores. Por lo demás, esta categoría resulta ser más vulnerable a las contracciones de actividad del rubro.

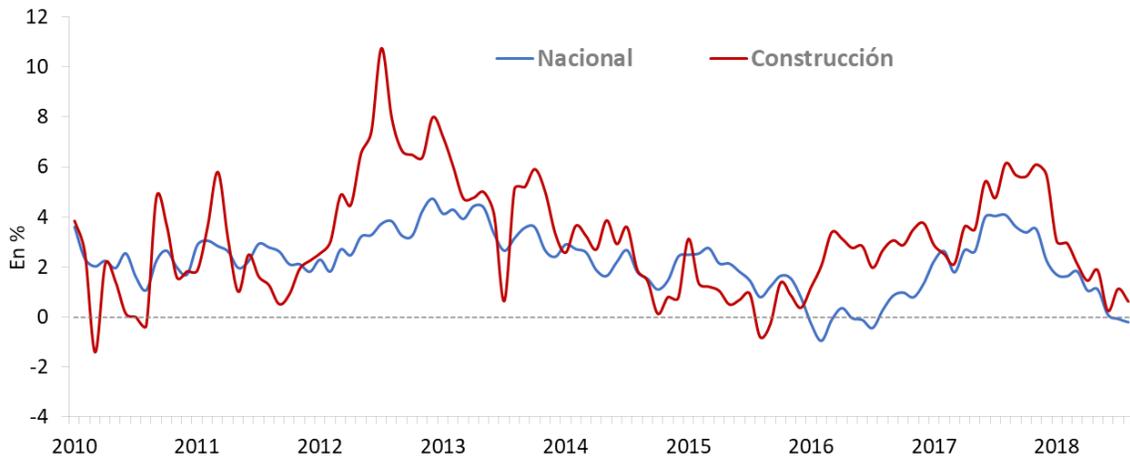


Para lo que resta de 2018 estimamos una lenta recuperación en los niveles de ocupación y cesantía del sector, con leves mejoras hacia fines de año e inicios de 2019 –en la medida en que se concreten los proyectos de inversión asociados a la confianza empresarial¹⁰ y su efecto en la actividad de los sectores mandantes de la construcción. Las expectativas de recuperación económica responden al efecto de bases de comparación, que serán menos favorables en lo que resta del año.

Por su parte, las remuneraciones en el sector han evidenciado una tendencia contractiva –similar a la tendencia observada a nivel nacional–, promediando 1,7% (real) en lo que va del año, menor al registro observado en igual periodo de 2017 (3,9%). Es más, el efecto de una mayor oferta de trabajadores inmigrantes ha generado una mayor presión a la baja del nivel de salario promedio.

¹⁰ Análogo a las expectativas de recuperación económica (Informe de Percepción de Negocios, Banco Central).

Índice de Remuneraciones (variación anual)



(*) A partir de julio de 2017 se utiliza el nuevo índice con base anual 2016=100, serie que fue empalmada hacia atrás.
Fuente:INE.

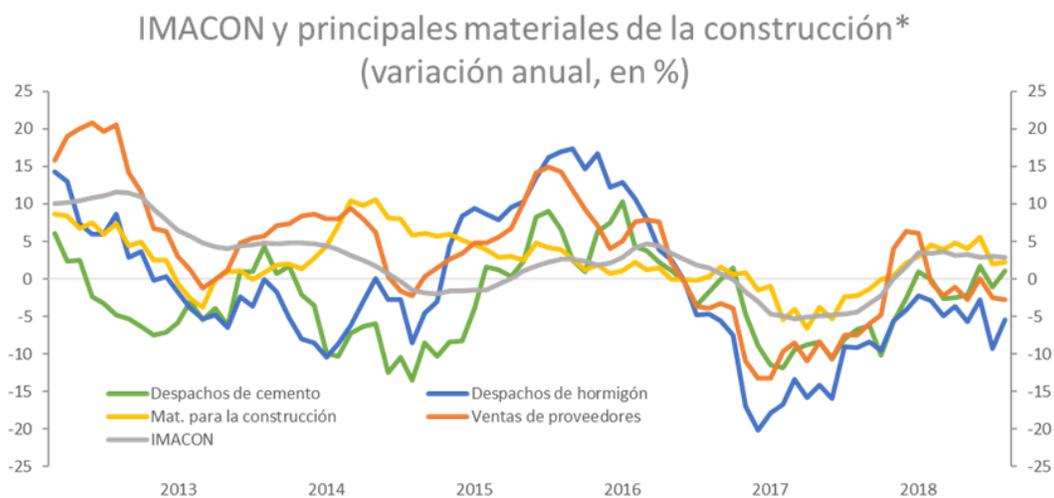
No obstante, en la medida en que la economía repunte y la actividad de la construcción muestre mayores signos de recuperación, se estima una mayor contratación de personal y estabilidad de las remuneraciones reales –coherente con las expectativas sobre costos, precios y salarios.

5. PROYECCIONES

Pese a que el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) anticipa un moderado dinamismo para el sector a partir del segundo semestre del presente año, el balance de las proyecciones de inversión 2018-2020 continúa siendo positivo respecto de lo observado en los últimos dos a tres años.

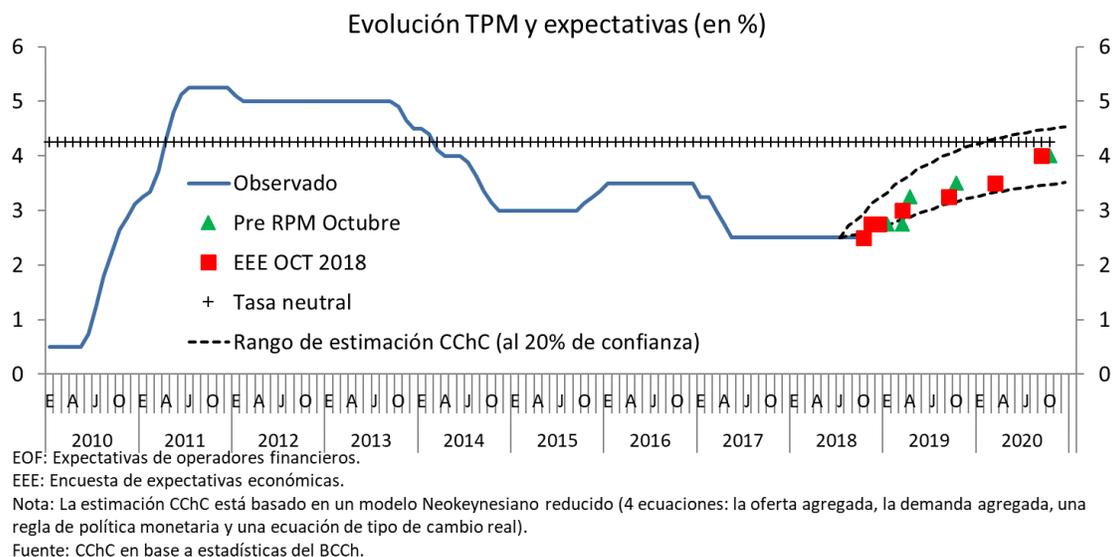
En lo más reciente, varios indicadores de actividad y demanda de insumos y materiales de construcción aumentaron su volatilidad respecto de lo observado en la primera mitad de 2018, exhibiendo señales mixtas sobre la evolución de corto plazo del sector. Así, en el consolidado, el IMACON moderó su ritmo de crecimiento anual, hasta registrar un alza de 2,8% en agosto respecto de igual periodo de 2017, anotando así un alza de 3,2% anual en lo que va del año. En efecto, el indicador registra diez periodos consecutivos de avance, en línea con la senda de crecimiento esperada para la inversión en construcción de 2018.

En el resultado destaca la variación positiva de los despachos físicos industriales (6,9%) y del empleo sectorial (4,2%), impulsado principalmente por el repunte de la categoría Asalariados. En el mediano plazo se espera que la situación del mercado laboral continúe mejorando, según indican las expectativas económicas de confianza empresarial (IMCE).



(*) Expresado en trimestres móviles.
Fuentes: CCHC e INE.

En los meses siguientes, las bases de comparación del PIB y la inversión sectorial se irán tornando exigentes, lo que constituye un efecto de moderación en el ciclo sectorial. Por el contrario, el efecto rezagado de la política monetaria permitirá que las tasas de interés de largo plazo continúen siendo favorables, al menos, durante los años 2018 y 2019 —esto tomando en cuenta que las expectativas de tasas de interés anticipan una primera alza de la TPM a partir de noviembre del año en curso.

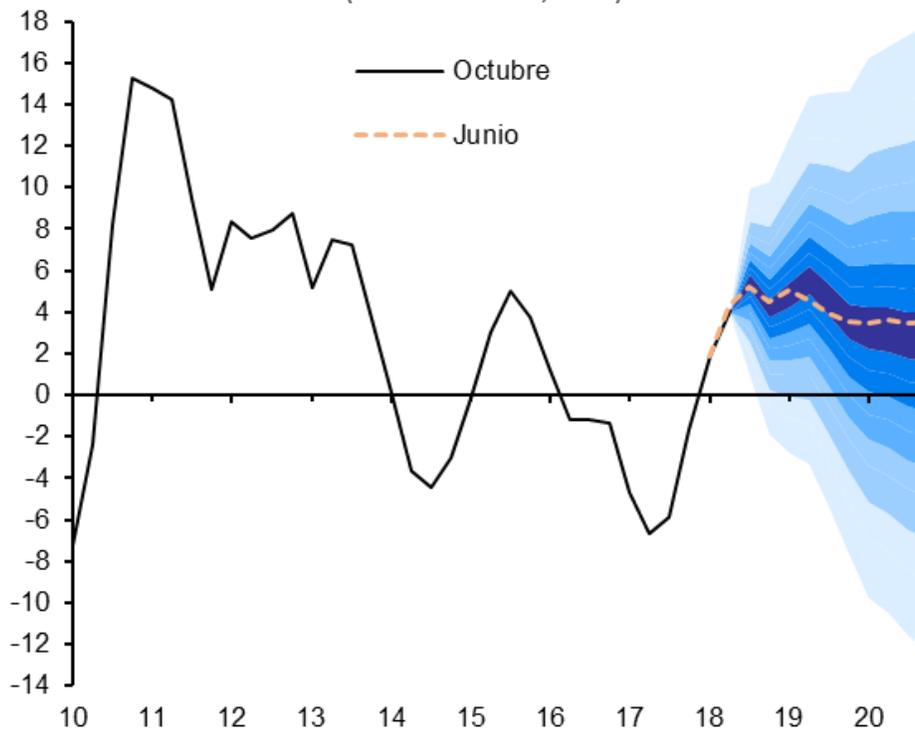


Como escenario de riesgo, destaca el hecho de que la confianza empresarial se mantiene bajo los niveles observados en los primeros meses de 2018, probablemente, debido a las mayores preocupaciones en torno al afecto que tendría en Chile el conflicto comercial entre Estados Unidos y China.

Otro riesgo para las proyecciones de crecimiento del sector está en el escaso avance de los montos de inversión ingresados y aprobados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA) durante el primer semestre de 2018 respecto del mismo período de 2017. Al respecto, el Informe de Percepción de Negocios señala que gran parte de la inversión está respondiendo a las necesidades de reposición de capital y, en menor medida, a ampliaciones de capacidad.

Con todo, se mantiene el rango de proyección para la inversión en construcción de 2% a 6% anual en 2018 y 1,8% a 5,8% anual promedio para 2019-2020. El balance de riesgo para 2018 está sesgado a la baja, mientras que para 2019-2020 está equilibrado.

Proyección para la Inversión en construcción (Variación anual, en %)



(*) El gráfico incluye bandas de predicción al 10%, 30%, 50%, 70% y 90% de confianza.

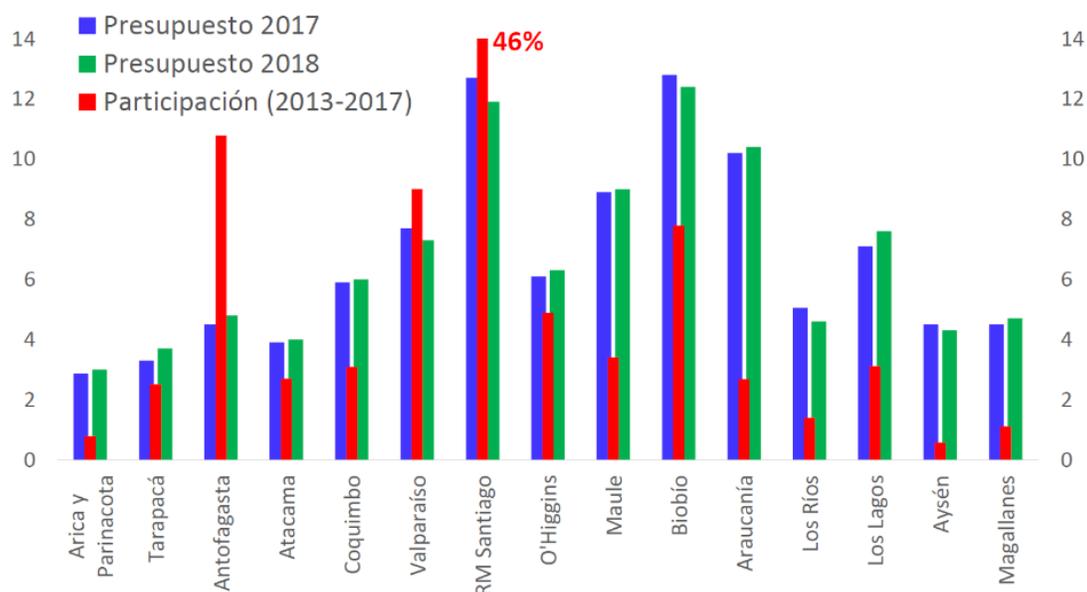
Fuente: Gerencia de Estudios, CChC.

6. DISCUSIÓN

ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA REGIONAL Y PRODUCTIVIDAD LABORAL

La distribución de la tasa de participación regional en el presupuesto público se ha mantenido relativamente constante durante los últimos dos años (2017-2018). En especial, destacan las regiones de Valparaíso, Metropolitana, Maule, Biobío, Araucanía y Los Lagos por sus mayores tasas de asignación presupuestaria respecto del promedio regional. Por otra parte, cabe destacar que esta distribución resulta razonablemente similar a la que se desprende del aporte de la producción regional al valor agregado de la economía. Por lo que, a grandes rasgos, se aprecia una relación positiva entre la participación presupuestaria regional y el aporte económico que éstas generan como porcentaje del PIB total.

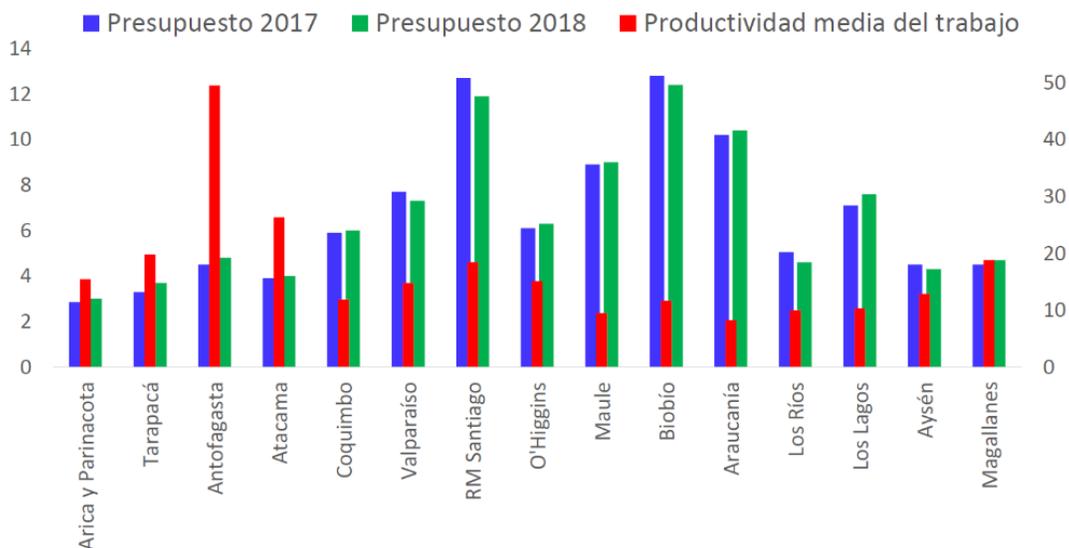
Distribución regional del presupuesto público y participación media del PIB regional en el PIB total (en porcentaje)



Fuente: CChC, Dipres.

No obstante, en la gráfica anterior destaca la región de Antofagasta por el considerable descalce en el análisis descriptivo de las distribuciones. En particular, siendo esta región una de las que genera la mayor contribución al PIB de la economía, recibe aportes públicos menores al promedio regional. Asimismo, al explorar la distribución de la productividad media del trabajo –medida como el PIB regional por unidad de trabajador– se tiene que las regiones de la Zona Norte, y en especial la Región de Antofagasta, exhiben en promedio los mayores niveles de productividad laboral a nivel nacional. Sin embargo, son estas mismas regiones las que poseen una baja participación relativa en la asignación presupuestaria. Por lo que, a partir de estos resultados, cabe hacerse la pregunta ¿es eficiente la actual asignación regional de los recursos del Estado?

Distribución regional del presupuesto público y productividad media del trabajo (en porcentaje; millones de pesos, referencia año 2013)



Fuente: CChC, Dipres.

El actual sistema de asignación de los recursos públicos no está conversando con la capacidad productiva real de las regiones. Por ejemplo, se evidencian regiones con una baja participación en el presupuesto público y con una elevada capacidad de producción y productividad laboral respecto del promedio regional. Por el contrario, existen regiones con baja productividad laboral y alta captación de recursos del Estado relativo al promedio regional. Preliminarmente, ello permite concluir que el modelo actual del gasto público no está generando los incentivos correctos para que las regiones logren un crecimiento sostenible, ya que dichos recursos parecen concentrarse en actividades menos productivas al interior del país.

En este sentido, el modelo de asignación regional del presupuesto público, en cierta medida, debería estar condicionado a la evaluación sistemática de variables económicas de cada región (producción regional como porcentaje del PIB total, aportes tributarios respecto del PIB regional y la eficiencia en el uso de los factores productivos, por ejemplo, la productividad media del trabajo) para que en ellas se generen los incentivos correctos en la creación de valor. En efecto, este nuevo modelo permitiría normar y transparentar la metodología de asignación del presupuesto público en regiones, reduciendo así la incertidumbre política -condicionada a las habilidades de negociación de la autoridad de turno.

MODELOS DE CONCESIONES

Herramienta clave en lograr las inversiones necesarias en materia de infraestructura

Parte importante de los desafíos a la hora de financiar las necesidades en materia de infraestructura tiene que ver con identificarlas lo mejor posible, acorde con ciertos estándares de cobertura y calidad deseados a alcanzar en un horizonte temporal definido. En Chile, la CChC realiza este ejercicio cada dos años, a través de la elaboración del Informe *Infraestructura Crítica para el Desarrollo*.

Este informe identifica las inversiones necesarias a realizar en un período temporal de diez años, para distintas áreas que componen el sector de la infraestructura. En su versión 2018-2027, se identifica para 13 sectores estratégicos un total de US\$ 174.505 millones a invertir en la próxima década. Esto no es factible de ser financiado exclusivamente con fondos públicos. Así, sin duda alguna se requerirá de la atracción de capital privado para efectos de suplir la brecha, se constata que a lo menos dos tercios (66%) es posible de ser financiado con inversión privada y mixta (Alianzas Público - Privadas, APP).

Modelos de concesiones: atracción del capital privado necesario

Chile posee una experiencia relativamente exitosa en la incorporación de fuentes de financiamiento privadas en el desarrollo de infraestructura pública, específicamente en el marco de las concesiones de obra pública. Por otro lado, dadas las exigentes metas actuales respecto a cumplir con lo establecido por la política fiscal de balance estructural, resulta muy difícil ampliar el uso de recursos públicos para efectos de desarrollar estas cuantiosas inversiones. Este contexto genera la oportunidad única de continuar profundizando las APP y así seguir aportando de manera conjunta al desarrollo de nuestro país.

La Ley de Concesiones de Obra Pública corresponde a un mecanismo para efectos de la ejecución de grandes obras públicas que el país necesita. Esto se ha utilizado para el desarrollo de carreteras, aeropuertos, hospitales y cárceles, y podría ampliarse su aplicación en cobertura y aceptación, agregando otras métricas asociadas a estándares de servicio, tales como servicialidad de las obras y disponibilidad de éstas, por ejemplo. Asimismo, la Ley 19.542 sobre Concesiones Portuarias ha tenido un gran impacto sobre la modernización del sistema portuario chileno.

Por otro lado, en el marco de posibles soluciones de política pública para efectos de mitigar actuales déficits y brechas futuras en materia de infraestructura, resulta de interés el potencial que posee la actual ley de Financiamiento Urbano Compartido (FUC) como mecanismo para generar los incentivos a la inversión privada. Lo anterior, a través de APP a escala local. Específicamente, este mecanismo permite a los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU) y a las Municipalidades “Celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación consistente en otorgar derechos sobre bienes muebles y/o la explotación de uno o más inmuebles u obras”. En la práctica, esta ley ha tenido poco uso desde su entrada en vigencia en 2003, debido principalmente a que carece de otros incentivos necesario para su utilización de forma masiva.

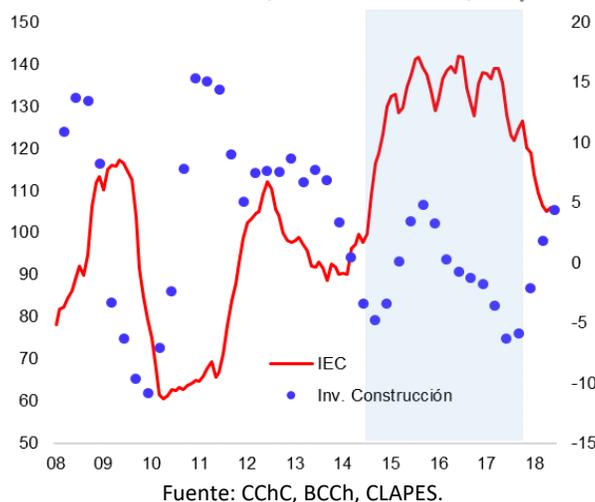
Finalmente, el nuevo Fondo de Infraestructura es otro instrumento que podría avanzar en esta dirección, es decir, en lograr atraer inversión privada al desarrollo de la infraestructura pública en Chile.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN Y SHOCKS DE EFICIENCIA EN LA ECONOMÍA

El sector construcción es uno de los más importantes de la economía chilena, no sólo por su aporte al PIB (7%) y a la formación bruta de capital fijo agregada (64%), sino también porque es uno de los más sensibles (volátil) a los avatares de la actividad económica, tanto por la velocidad con que reacciona como por la magnitud de su respuesta. Esta volatilidad, en cierta medida, sintetiza la propagación de un abanico de riesgos y perturbaciones de carácter político-económico. Estas perturbaciones incluyen todo efecto inobservado en los sentimientos de los empresarios sobre el retorno esperado de sus inversiones.

Por ejemplo, es probable que la mayor incertidumbre en torno a la reforma tributaria durante los años 2014-2017 –contenida en el índice de incertidumbre económica de CLAPES UC–, acentuara el efecto del término del ciclo de las inversiones mineras en la actividad de la construcción. Por lo que, la intensidad y persistencia de estos *shocks*, en algún grado, contribuyen a amplificar los ciclos económicos del sector.

Índice de incertidumbre económica e inversión en construcción
(Promedio móvil 12 meses; variación anual, en porcentaje)



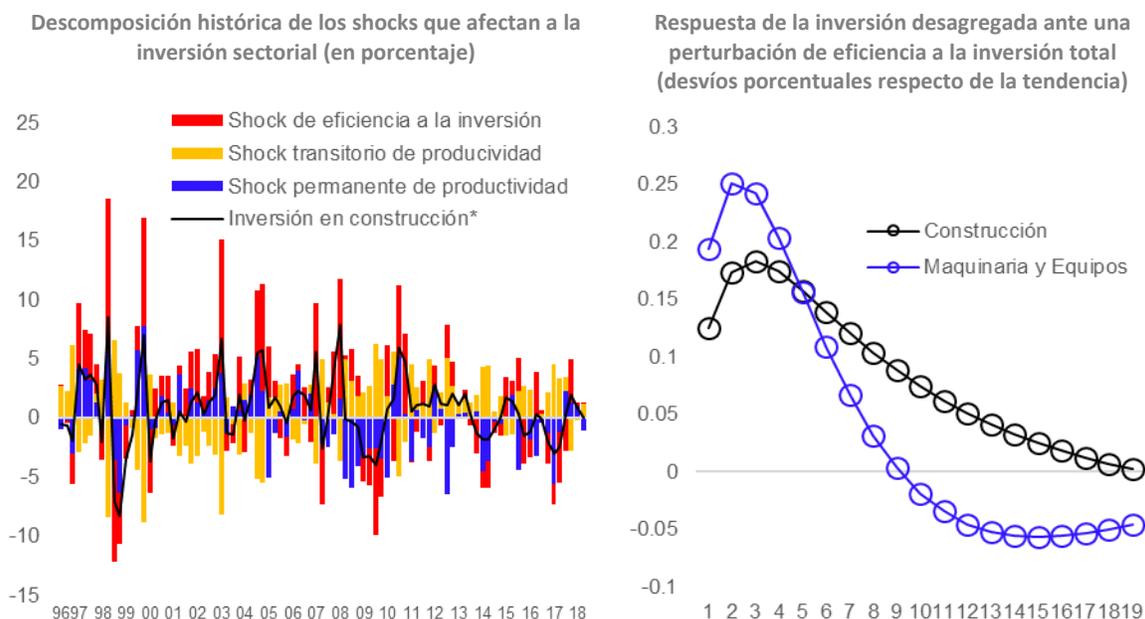
En este contexto, en el siguiente apartado se identifican indirectamente estas perturbaciones y su impacto en la inversión sectorial, a través de la modelación de los ciclos reales de la inversión¹¹ –distinguiendo el comportamiento de la inversión en maquinaria y equipos de aquel relacionado a la construcción. Como resultado se tiene que un *shock* promedio (dos desviaciones estándar de la inversión agregada) logra explicar cerca del 46,1% de la volatilidad de la inversión en construcción durante el período de análisis¹². Esta cifra, al ser mayor que la observada en la inversión de maquinaria y equipos (34%), pone en relieve la alta sensibilidad relativa de las decisiones de inversión sectorial a episodios de alta incertidumbre.

¹¹ Basado en un modelo DSGE con tres fuentes de perturbación: shock de productividad permanente; shock de productividad transitoria y shock de productividad a la inversión. Los parámetros del modelo fueron estimados mediante técnicas bayesianas, basadas en el método de simulación de Monte Carlo con cadenas de Markov (MCMC) y el algoritmo Matropolis Hastings.

¹² I trimestre 1996 a II trimestre 2018.

Esta dinámica, según las estimaciones del modelo estructural de ciclos reales, es coherente con el mayor costo de ajuste de la inversión sectorial respecto de los costos asociados a la inversión en maquinaria y equipos. Por lo que, no se descarta que el mayor costo de ajuste en la construcción, en parte, esté siendo alimentado por el complejo y engorroso proceso de revisión, rectificación y aprobación de los proyectos de inversión en el sistema público. A lo que se suma la incertidumbre jurídica en torno a los permisos de construcción y otros requerimientos.

Por último, también se modelaron shocks de eficiencia económica sobre la inversión, encontrándose que el 47,7% de la volatilidad de la inversión en construcción es explicada por shocks permanentes de productividad en la economía. Mientras que sólo 6,2% de la volatilidad sectorial se debe a shocks transitorios de productividad agregada. Estos resultados son consistentes con el magro desempeño del sector en los últimos tres a cuatro años, en términos de su estrecha relación con el menor crecimiento tendencial (o de largo plazo) del PIB (desde 3,5% en 2015, hasta 3,2% a partir de 2016).



Fuente: CChC.

La inversión en construcción es altamente sensible a shocks de eficiencia en la economía. En particular, los shocks permanentes de productividad –que pueden afectar sustancialmente el crecimiento de largo plazo de la economía– explican alrededor del 48% de la volatilidad de la inversión sectorial.

Por otra parte, las estimaciones apuntan a mayores costos de ajuste para el sector respecto de lo observado en la inversión en maquinaria y equipos. Ello podría estar relacionado con la incertidumbre en torno al complejo y burocrático proceso de aprobación de proyectos de inversión en el sistema público y los problemas de certeza jurídica en la superficie autorizada para la construcción y otros requerimientos.

DENSIDADES COMUNA DE ÑUÑO A

Actualmente, la comuna posee una densidad bruta promedio de 766,1 habitantes/hectárea.

Ñuñoa es una de las principales comunas de la ciudad de Santiago en términos de desarrollo urbano, lo cual se ha visto reflejado en el crecimiento de su población en los últimos 15 años, alcanzando los 208.237 habitantes (Censo 2017) –teniendo una variación del 27,4% entre los años 2002 y 2017, sobre el promedio de las 34 comunas del Gran Santiago de 13,2%–. Es por esta razón, junto a las oportunidades que trae la llegada de las líneas 3, 4 y 6 del Metro de Santiago, que Ñuñoa es una de las comunas –junto a Santiago, Estación Central, Independencia, Providencia y San Miguel– que está siendo foco de análisis dentro de la Gerencia de Estudios CChC, ahondado en temas de densidad, altura, entorno urbano y valor del suelo, mostrándose a continuación los principales resultados obtenidos a la fecha del primero de ellos.

La densidad es definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) como el “*número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.)*”, siendo el concepto que permite comprender, ante cualquier desarrollo urbano, la cantidad de habitantes que puede vivir en una superficie específica. A escala intercomunal, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS, 1994) faculta a las comunas zonificar y distribuir al interior de su territorio las densidades –por medio de sus Planes Reguladores Comunales (PRC) –, exigiendo no obstante el cumplimiento de densidades brutas promedio según su localización en el área metropolitana, considerando a la comuna de Ñuñoa como “*área de Densidad intermedia*”, la que establece que su densidad bruta promedio no puede ser inferior a 150 hab./há. –con una tolerancia de 25 hab./há.–.

La comuna de Ñuñoa posee un PRC vigente de 1989, el que, si bien presenta casi 30 años de antigüedad, ha tenido 17 modificaciones desde el año 1993 –este año se publicó la última modificación–, estableciendo, principalmente, nuevas zonas urbanas que han restringido la altura y densidad en la comuna. Respecto a esta última norma urbanística, el PRC original no fijaba *densidad bruta máxima* en ninguna de sus zonas establecidas, siendo “libre” en toda la comuna –aunque su cálculo depende de otras normas, como es el coeficiente de constructibilidad–, manteniéndose sin restricción en torno a los principales corredores de transporte de Ñuñoa.

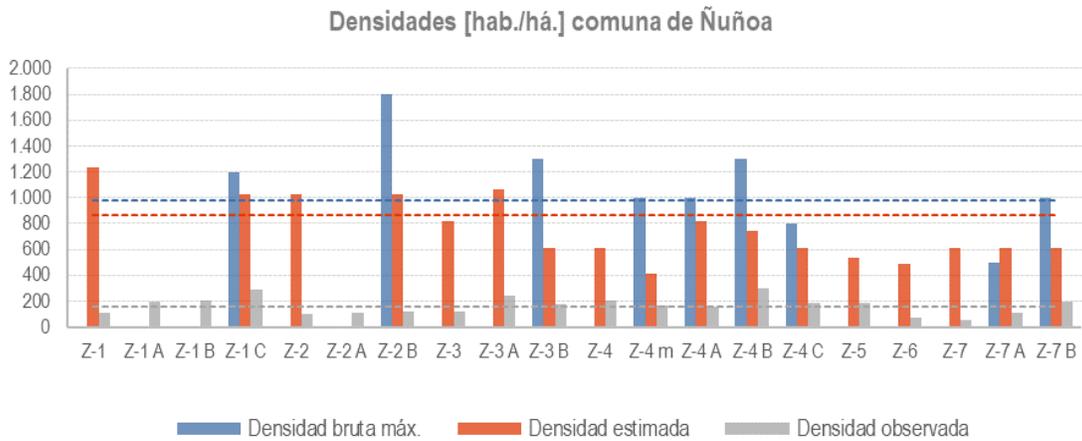
De esta manera, para evaluar la densidad bruta promedio establecida en el PRMS para esta comuna, se evidencia que de las 20 zonas normativas que permiten uso residencial en su PRC, 9 de ellas restringen su valor, por lo que, para el resto de las zonas se calcula la *densidad estimada*¹³ o se obtiene la *densidad observada*¹⁴, teniendo como resultado para Ñuñoa una densidad bruta promedio de 766,1 hab./há. –como referencia, la comuna de Santiago tiene 1.760 hab./há.–, cumpliendo con el requerimiento del instrumento metropolitano.

Sin embargo, al analizar las *densidades brutas máximas* establecidas por el PRC –que oscilan entre los 500 hab./há. y los 1.800 hab./há– y las *densidades estimadas* por los coeficientes de constructibilidad fijados en su instrumento de planificación –que oscilan entre los 410 hab./há. y los

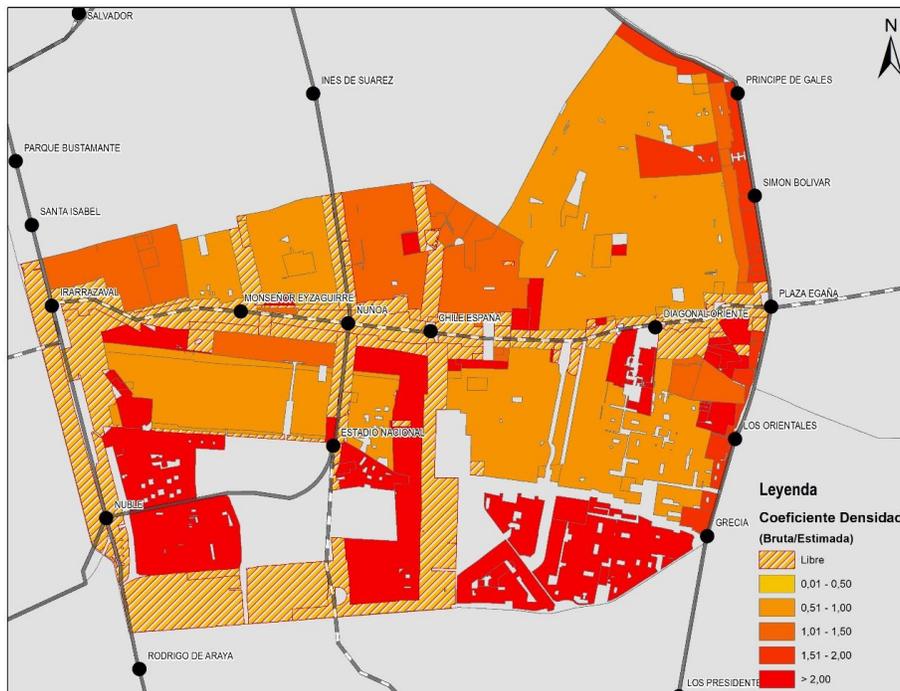
¹³ ((Constructibilidad zona norm. x 10.0000) / Sup. unidad de vivienda [PPEE INE, promedio comunal 2013-2017]) x 4.

¹⁴ Población (Censo 2017) / Superficie zona normativa.

1.230 hab./há—, es posible advertir que estas últimas son menores a la densidad normada -a excepción de una zona-, es decir que, aunque el PRC restrinja las densidades máximas, estas no pueden ser alcanzadas por la restricción de constructibilidad, no existiendo concordancia entre sus normas urbanísticas. A su vez, al considerar la *densidad observada* por los resultados del Censo 2017 —que oscilan entre los 50 hab./há. y los 300 hab./há—, esta es aún menor a la densidad normada, teniendo capacidades de densificar de hasta 14 veces a lo establecido por el PRC.

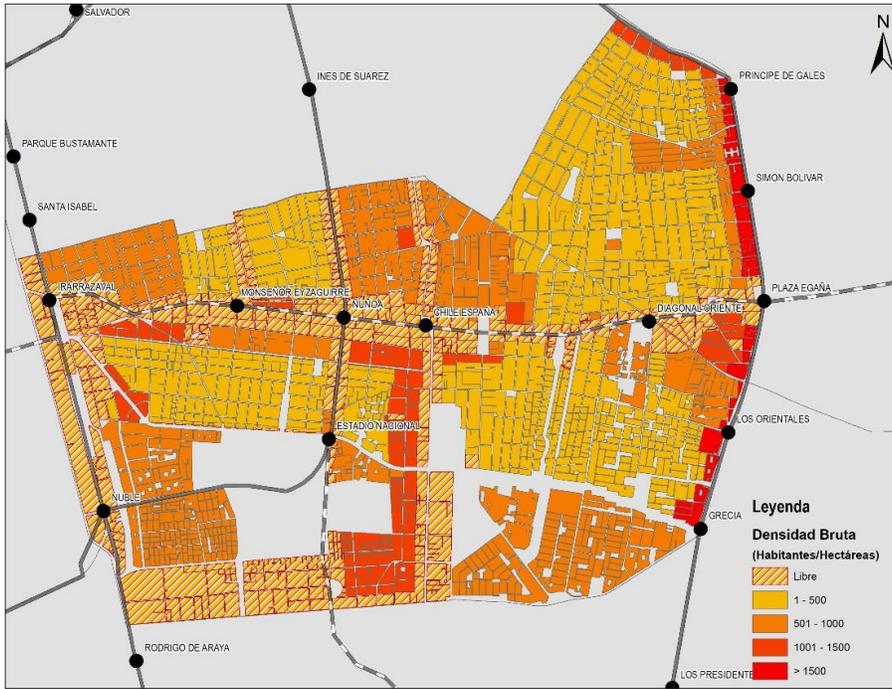


Coeficiente Densidades brutas máximas / Densidades estimadas en zonas normativas PRC Ñuñoa



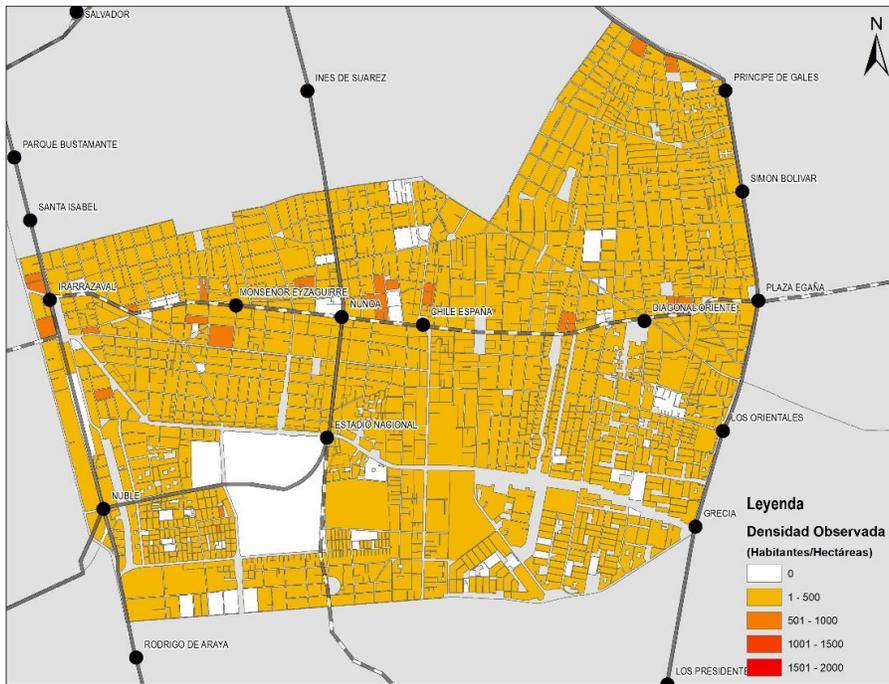
Fuente: CChC 2018, en base a PRC de Ñuñoa.

Densidades brutas máximas en manzanas de la comuna de Ñuñoa



Fuente: CChC 2018, en base a PRC de Ñuñoa.

Densidades observadas en manzanas de la comuna de Ñuñoa



Fuente: CChC 2018, en base Censo 2017.

7. OTROS INDICADORES

El tipo de cambio cerró en 681 pesos por dólar en septiembre, avanzando 24 pesos en comparación al cierre del mes anterior. Su cotización fue consecuencia de una mejora en los mercados financieros internacionales, un fortalecimiento generalizado de las monedas emergentes respecto de dólar y una importante recuperación en el precio del cobre.

Variación semanal tipo de cambio nominal*

	Pesos/Dólar	Dólar/Euro	Euro/Dólar	Real/Dólar	Pesos/Euro	Yen/Dólar
Promedio 2014	570,0	1,3	0,8	2,4	757,2	105,7
Promedio 2015	654,2	1,1	0,9	3,3	726,1	121,0
Promedio 2016	676,8	1,1	0,9	3,5	749,2	108,8
Promedio 2017	649,3	1,1	0,9	3,2	732,6	112,2
Promedio I Trim.2018	602,1	1,2	0,8	3,2	739,8	108,4
Promedio II Trim.2018	628,5	1,2	0,8	3,7	745,6	109,6
Promedio III Trim.2018	662,1	1,2	0,9	3,9	770,0	111,4
Promedio Enero-Septiembre 2018	627,6	1,2	0,8	3,6	749,6	109,6
Promedio Septiembre 2018	680,9	1,2	0,9	4,1	793,8	111,9
28-sept-18	661,5	1,2	0,9	4,0	771,9	113,4
01-oct-18	660,4	1,2	0,9	4,0	767,2	113,6
02-oct-18	656,3	1,2	0,9	4,0	759,4	114,0
03-oct-18	658,9	1,2	0,9	3,9	760,9	113,8
04-oct-18	659,3	1,2	0,9	3,9	759,6	114,4
05-oct-18	670,4	1,2	0,9	3,9	771,1	113,7
Variación absoluta	8,9	0,0	0,0	-0,1	-0,8	0,3
Variación porcentual	1,3%	-1,4%	1,4%	-2,0%	-0,1%	0,3%

*Los valores están en función a las operaciones realizadas el día hábil anterior por empresas bancarias.

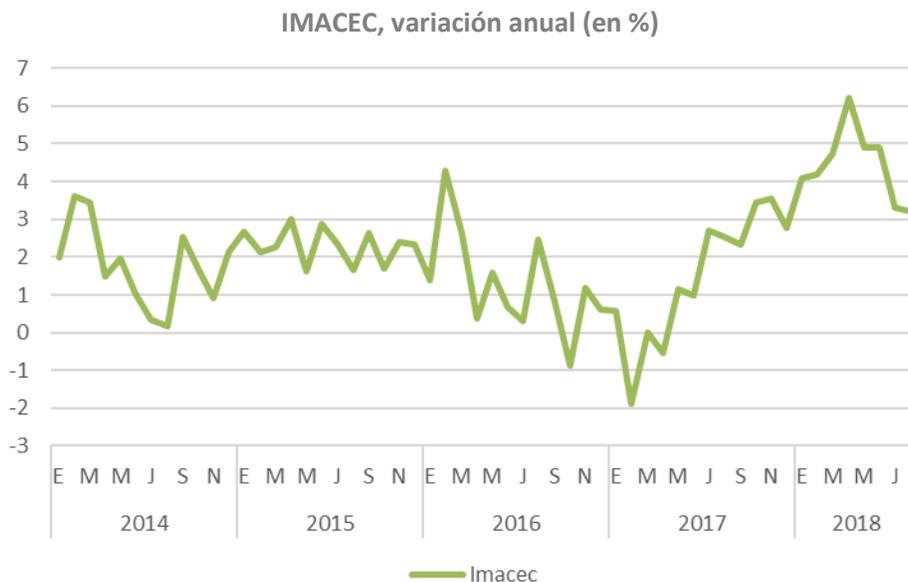
Fuente: CChC en base a datos del Banco Central de Chile.

El índice de precios de commodities RJ/CRB cerró el mes con un avance de 4,5%, mientras que el precio del cobre aumentó 6,5%, alcanzando un valor de 2,8 dólares la libra. Esto, acorde al escenario de los mercados internacionales en Estados Unidos, Europa y China. Respecto de los combustibles, se observa un incremento del petróleo WTI (9,1%) y del petróleo Brent (9,8%).

COMMODITIES		Valor al 7 de octubre de 2018	Variación %			
INDICES GLOBALES	Unidad		Semana	Mes*	YTD	12 Meses
Reuters/Jefferies CRB	Índice	199,4	2,4%	4,5%	2,4%	9,9%
Baltic Dry Index	Índice	1.557,8	4,5%	3,6%	19,7%	15,5%
METALES						
Cobre	Dólar/Libra	2,78	-0,5%	6,5%	-14,3%	-6,5%
Oro	Dólar/1 Onza de Troy	1.197,2	0,1%	0,0%	-9,1%	-6,1%
Plata	Dólar/1 Onza de Troy	14,6	1,3%	2,6%	-15,1%	-12,6%
Acero	Dólar/1 Onza de Troy	29,9	0,9%	2,0%	-19,8%	14,1%
Níquel	Dólar/Tonelada	12.544,8	-1,7%	0,5%	-0,2%	19,2%
COMBUSTIBLES						
Petróleo WTI	Dólar/Barril	75,1	4,0%	9,1%	22,9%	49,6%
Petróleo Brent	Dólar/Barril	85,0	3,9%	9,8%	25,8%	51,4%
Gasolina	Dólar/1 Galón	2,1	1,5%	6,2%	17,8%	34,2%
Gas Natural	Dólar/1 BTU	3,2	3,9%	12,6%	6,6%	8,7%
Combustible Calefacción	Dólar/1 Galón	2,4	4,1%	7,7%	16,2%	36,5%

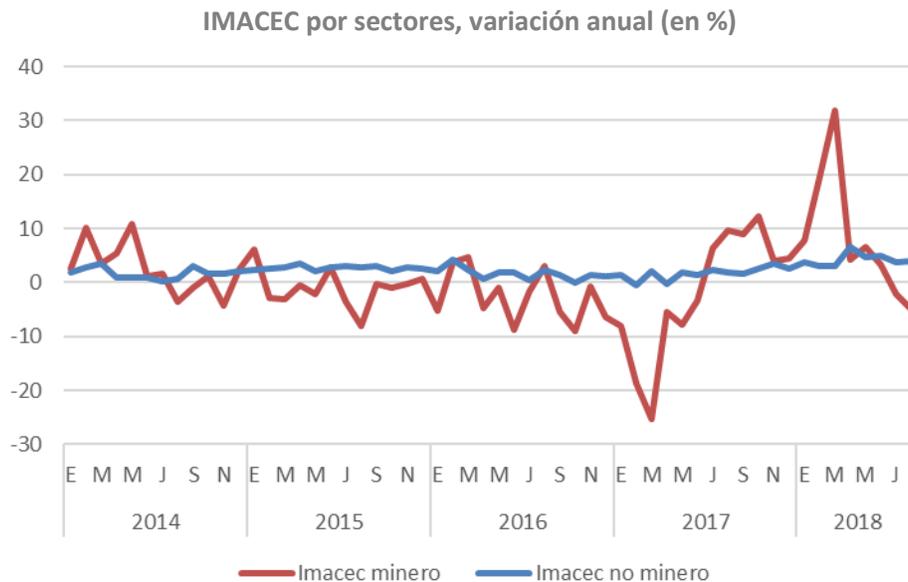
Variaciones entre promedios semanales salvo (*) que es promedio de mes corrido a la fecha indicada en la Tabla.

Por su parte, el Indicador Mensual de Actividad Económica (Imacec) anotó un crecimiento de 3,2% en agosto, registrando la misma cantidad de días hábiles respecto de igual periodo en 2017. En lo que va del año la actividad económica promedia un crecimiento de 4,4%, respaldando la sensación de que la economía local avanza por una senda de recuperación.



Fuente: CChC en base a Banco Central de Chile.

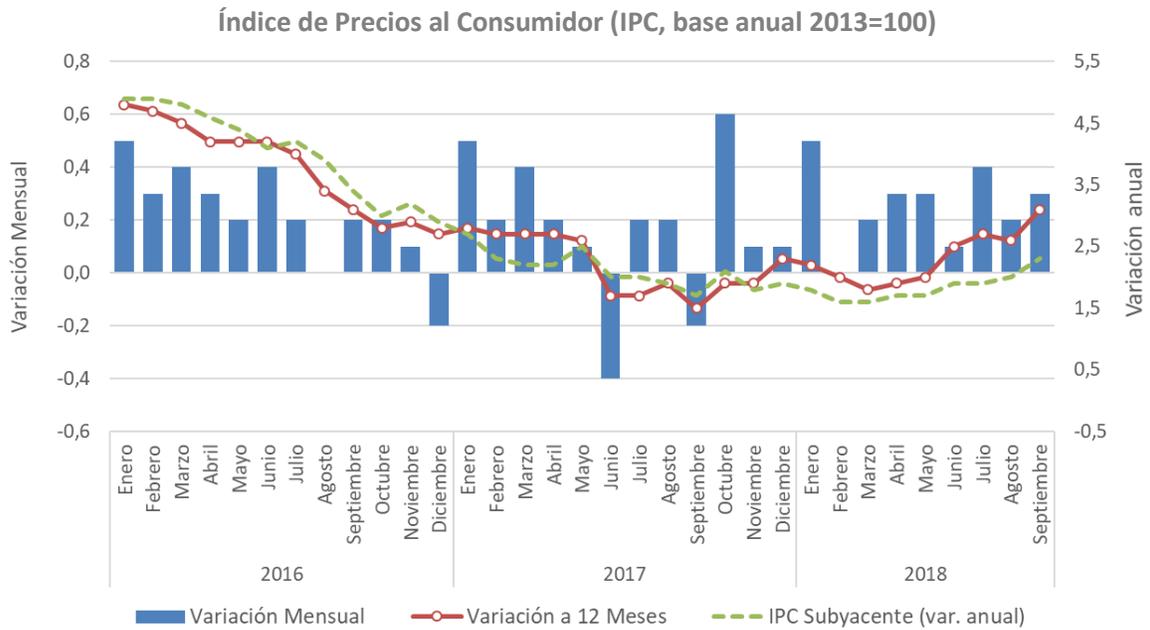
Entre sus componentes, la actividad minera disminuyó 5,1% anual, mientras que la actividad no minera avanzó 4,0% en doce meses, justificado en el mayor dinamismo de las actividades de servicios y comercio.



Fuente: CChC en base a Banco Central de Chile.

Por su parte, la inflación anotó una variación de 3,1% en doce meses, principalmente por el comportamiento de las divisiones asociadas a transporte, vivienda y servicios básicos, y alimentos y bebidas no alcohólicas. Su medida subyacente, en cambio, registró un avance anual de 2,3%.

Con todo, la inflación va consolidando sus perspectivas de convergencia a la meta. En este contexto, las expectativas de mercado han aumentado levemente, situando el IPC en torno a 3% en el corto plazo –principalmente por el aumento del tipo de cambio.



Fuente: CChC en base a INE.