

INFORME DE MACROECONOMÍA Y CONSTRUCCIÓN (MACH 53)

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

Resumen

Este informe corresponde a una actualización del régimen por el que transita la actividad de la construcción y sus perspectivas de corto y mediano plazo. El documento aborda los principales eventos que han afectado el escenario económico respecto del observado en el Informe MACH 52, publicado en marzo de 2020.

El nuevo escenario base de proyección para la inversión en construcción considera un rango de caída de 9,9% a 13,9% en 2020 respecto de 2019 (versus -9,5%/-11,5% anual previsto en el Informe anterior), ordenes de magnitud que no se observaban desde hace 37 años. La mayor contracción del sector es coherente con el sustantivo ajuste de la inversión inmobiliaria, como resultado de las paralizaciones de obras o discontinuidades de su desarrollo, tras las medidas de contención progresiva implementadas por la autoridad sanitaria desde marzo hasta el cierre estadístico del presente Informe.

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

La contracción de la inversión impactará sustancialmente el empleo. Se prevé que la tasa de cesantía oscilará en torno a 16% durante el segundo trimestre de 2020, hasta promediar 14,2% durante el año –cifra que no registraba desde la recesión de 1999 (12,9% promedio). Esto significa una destrucción que bordeará 117 mil plazas de trabajo al término del segundo semestre de 2020 respecto de igual lapso de 2019.

Para 2021 y 2022 se proyecta un sustantivo repunte de la inversión sectorial. Se prevé que la inversión en construcción aumente entre 9,1% y 12,1% en 2021, para luego en 2022 aproximarse a sus patrones de comportamiento histórico (entre 2,7% y 4,7%). Sin embargo, cabe mencionar que, una vez que se empiecen a flexibilizar las medidas de contención y se retomen paulatinamente las actividades, existe el riesgo de que vuelvan las protestas con violencia en las calles. Ello limitaría el efecto reactivador de las medidas del Gobierno y la distensión de la política monetaria.

1. INSUMOS Y MERCADO LABORAL

Mercado de materiales

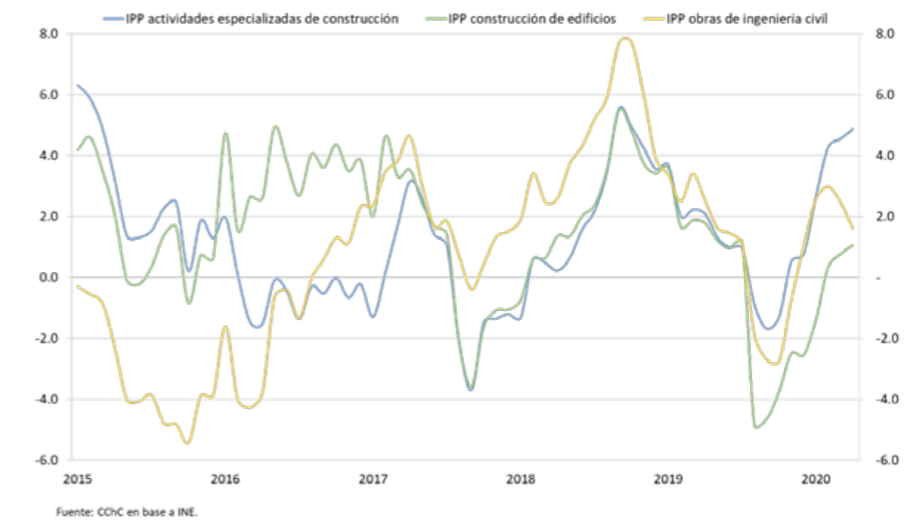
Las ventas de materiales para la construcción continúan registrando retrocesos durante el primer trimestre de este año. Parte de este resultado se explica por los efectos rezagados de las paralizaciones o discontinuidades de actividades del comercio durante el estallido social. Además, la significativa depreciación del tipo de cambio nominal elevó los costos de importación de algunos insumos durante los primeros meses de 2020.

En efecto, las importaciones de maquinaria y equipos relacionados con la actividad de la construcción disminuyeron 22% en términos anuales en marzo¹; mientras que en abril los despachos de cemento retrocedieron 8,3% en doce meses y la fabricación de barras de hierro y otros materiales de acero para la construcción cayeron 9,5% anual – solamente se observó un alza en los despachos de hormigón en doce meses (7,0%). Por lo demás, dado el escenario de alta incertidumbre en torno a las medidas sanitarias adoptadas para hacer frente a la pandemia del COVID-19, prevemos una contracción para la demanda generalizada de materiales durante el presente trimestre.

Con relación a los costos locales que enfrentan los productores del sector, el índice de precios al productor (IPP) de actividades especializadas de la construcción exhibió un alza anual de 4,9% en abril, a la vez que los precios de insumos aumentaron en el margen, anticipando mayores precios futuros –en línea con el desarrollo de la crisis sanitaria y sus efectos económicos.

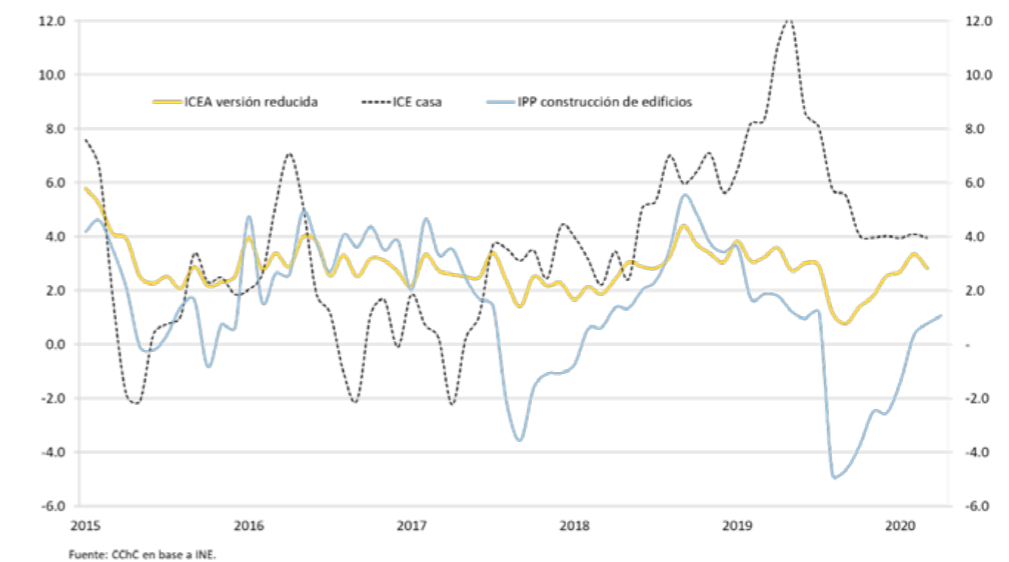
Lo observado es coherente con el comportamiento de los índices de precios al productor en obras de ingeniería civil y actividades en obras de edificación y, además, con lo reportado en el indicador de confianza de los empresarios de la construcción (IMCE) hasta mayo de este año (un aumento de los costos para el sector y una abrupta caída de la demanda).

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



Por otra parte, los indicadores de costos de edificación habitacional (ICE) en extensión y en altura, ambos elaborados por la CChC, presentan una trayectoria similar al IPP durante el primer trimestre del año. Concretamente, el ICE de casas creció 4,0% promedio, mientras que los costos de departamentos (ICEA) aumentaron 3,0% anual en igual periodo.

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

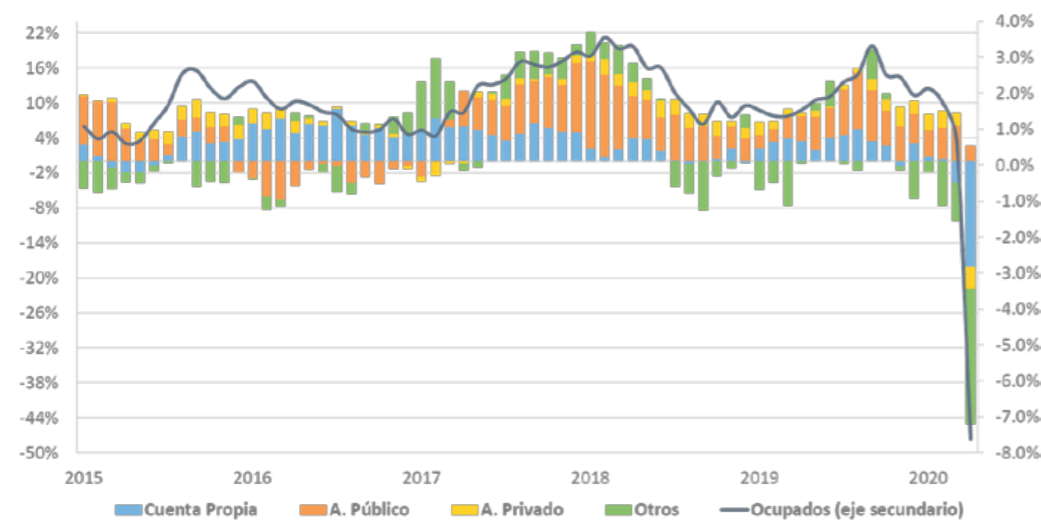


¹ Al cierre estadístico del Informe de Política Monetaria (IPoM) de marzo 2020, los datos mostraron un debilitamiento de las importaciones nominales de bienes de capital —excluyendo otros vehículos de transporte.

Mercado Laboral²

A nivel nacional, en abril el número de ocupados registró un fuerte retroceso de 7,6% respecto de lo observado en igual periodo de 2019, y menor al ritmo de crecimiento del primer trimestre de este año (1,5%). Los recientes datos de empleo comienzan a evidenciar los efectos de la crisis sanitaria, consecuencia de las medidas de contención adoptadas para mitigar la propagación del coronavirus y su velocidad de contagio.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Tras la crisis política-social se observó una destrucción importante de empleos formales, la que se vio compensada por la creación de empleos informales –hasta el primer trimestre de este año. En los últimos meses se registra una evolución al alza de la tasa de desempleo y se estima que este año alcanzaría niveles superiores a 10% promedio³.

De esta manera, en el corto plazo proyectamos una sustancial disminución del empleo asalariado, explicado por una baja significativa de la actividad –debido a una considerable desaceleración del consumo y de una caída de la inversión mayor a la prevista, consecuencia de la crisis sanitaria. Adicionalmente, en el mediano plazo las condiciones del mercado laboral estarán afectas a reformas como la reducción de la jornada laboral (de 45 a 40 horas semanales) y la creación de un salario mínimo garantizado.

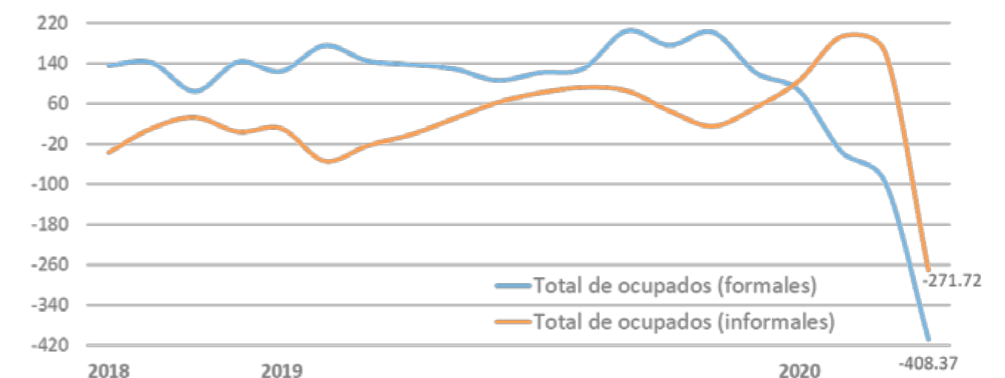
El aumento de la tasa de desempleo, que alcanzó 9,0% en abril de este año (un alza anual de 1,9 puntos porcentuales), en gran parte, se explica por una caída de 6,3% de los ocupados formales en doce meses, y

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

³ Nuestras proyecciones se mantienen en un marco de condiciones externas menos favorables (desaceleración en la actividad económica mundial y mayor volatilidad en los mercados financieros), junto con un menor dinamismo de la actividad económica interna, dada la incertidumbre asociada a la crisis sanitaria.

no se descarta que continúen una trayectoria negativa durante el presente trimestre, como consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas frente al COVID-19. Así también, se observa una significativa disminución de los ocupados informales en el mercado laboral, con una contracción anual de 11,1%. Estos trabajadores, que representan cerca de un tercio del total de ocupados, reflejan una mayor precarización laboral, debido a la ausencia de cotizaciones y seguros sociales⁴.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

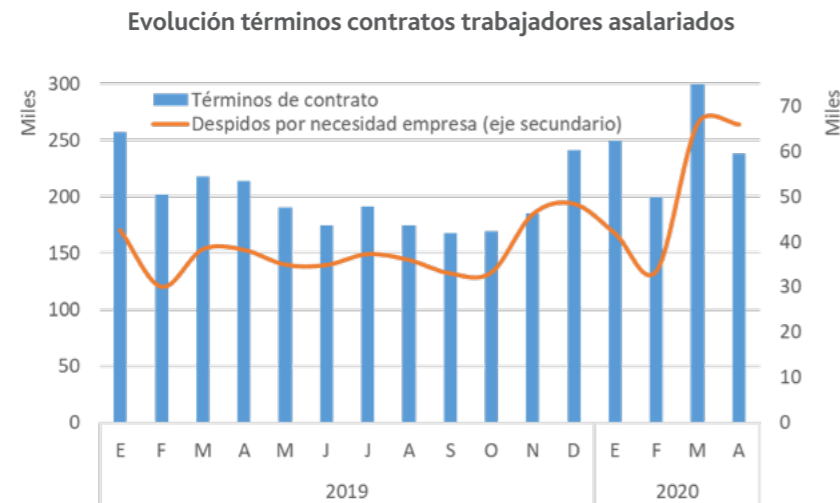
Frente a esto, y para disminuir el riesgo sobre las condiciones del mercado laboral, el Gobierno ha anunciado una serie de medidas para proteger los ingresos de los hogares, como la Ley de Protección del Empleo. Sin embargo, su efectividad no sólo dependerá de lo oportuno que sean implementadas estas medidas, sino también del alcance de la expansión de la pandemia en la población y su impacto económico.

Según información de la Superintendencia de Pensiones, al 31 de mayo se reportaron cerca de 700 mil trabajadores que solicitaron acogerse a la Ley de Protección al Empleo (Solicitud COVID-19, Ley 21.227), de los cuales cerca de 600 mil fueron aprobados. Respecto del beneficio del Seguro de Cesantía, en igual periodo se observan 640 solicitudes aprobadas, lo que representa un alza de 4,6% respecto de igual periodo de 2019. Es más, entre el 04 y el 29 de mayo, el número de solicitudes del seguro de cesantía aumentó 9,0% en términos anuales, entregando una clara señal del complejo escenario por el que atraviesa el mercado laboral.

En tanto, los datos administrativos dan cuenta de una mayor desvinculación de trabajadores asalariados en los últimos meses. En lo más reciente, la Dirección del Trabajo reportó 238 mil cartas de términos de contrato⁵, un alza anual de 11,4%, a la vez que los despidos por necesidad de la empresa (art. 160, inciso 1), alcanzaron 66 mil en abril, un aumento de 72,9% en doce meses.

⁴ Se considera que tienen una ocupación informal aquellos dependientes que no cuentan con cotizaciones de salud y previsión social por concepto de su vínculo laboral con un empleador. Para el caso de los empleadores y trabajadores por cuenta propia, se estima que poseen una ocupación informal si la empresa, negocio o actividad que desarrollan pertenece al sector informal. Es decir, todas aquellas unidades económicas de mercado que no cuentan con registro en el Servicio de Impuestos Internos (SII) ni tampoco pueden ser clasificadas como cuasi-sociedades.

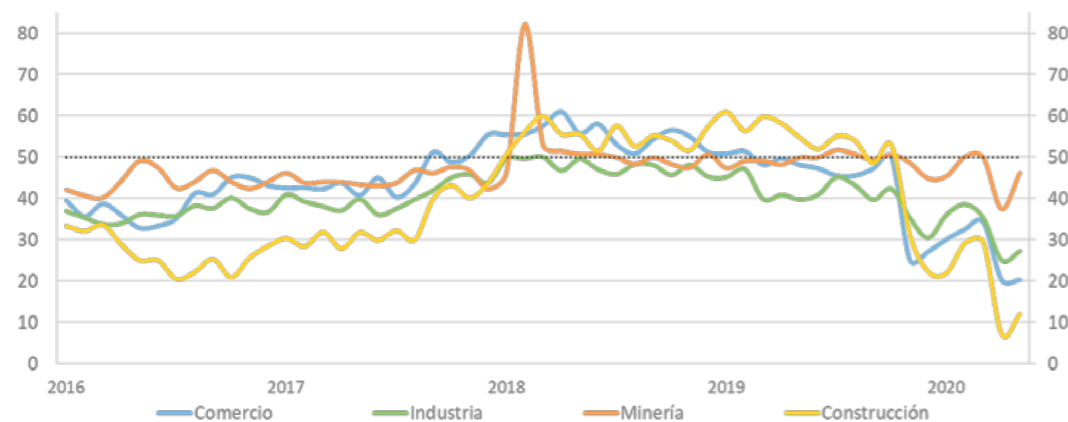
⁵ Causales de término: cantidad de trabajadores involucrados con un único empleador, en cartas de aviso de término de contrato recibidas cada mes ante la Dirección del Trabajo, según causal legal de término. Desde enero 2019 al 30 de abril 2020.



Fuente: CChC en base a estadísticas de la Dirección del Trabajo.

Con todo, tras la crisis político-social y frente al reciente escenario de riesgo asociado a la incertidumbre del coronavirus, se evidencia un fuerte deterioro de los indicadores de confianza empresarial en torno a la evolución futura de empleo. Entre los principales sectores productivos de la economía, Construcción continúa en una zona altamente pesimista, seguido por Comercio e Industria. Minería si bien exhibe una menor caída, también se ubica bajo el umbral neutral.

Expectativas Empleo Índice Mensual Confianza Empresarial (IMCE)



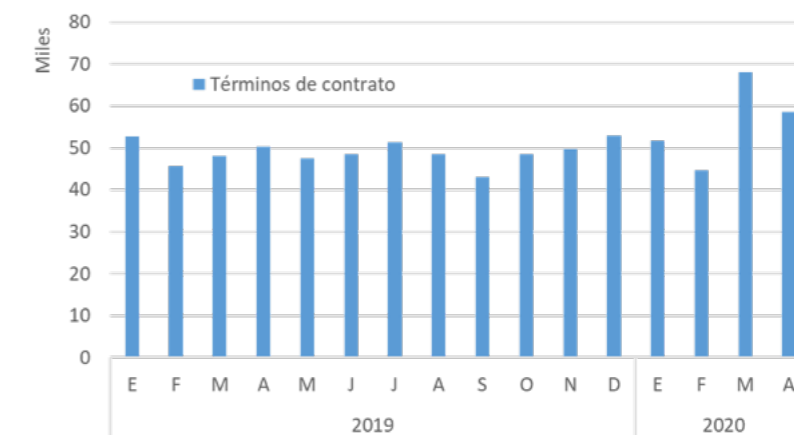
Fuente: CChC en base a estadísticas Banco Central de Chile.

Por su parte, el Índice de Confianza Empresarial (IMCE) de la construcción –indicador adelantado de la inversión y el empleo del mismo sector– anotó el peor nivel desde su creación. Esto último es sumamente preocupante, ya que el significativo deterioro de las expectativas de los empresarios de la construcción, en un entorno de elevada incertidumbre sobre la profundidad de la crisis sanitaria, justifica una importante caída de la inversión en construcción esperada para este año (-11,5%).

El mercado laboral de la construcción también ha experimentado un significativo deterioro respecto de lo previsto en el Informe previo. La reciente evolución del empleo en Construcción (-10,3%) da cuenta del complejo escenario del mercado laboral tras el impacto de la crisis sanitaria, lo que representa una destrucción de 78 mil plazas de trabajo en un año.

Con relación a los datos administrativos de la Dirección del Trabajo, asociados a causales de término de contrato para la construcción⁶, se observan cerca de 60 mil cartas de términos de contrato en abril, un aumento anual de 16,4%. De esta manera, Construcción es uno de los principales sectores afectados por las medidas sanitarias para mitigar la propagación de la pandemia. Respecto de la Ley de Protección del Empleo, la Superintendencia de Pensiones revela que, del total de trabajadores con solicitud aprobada, el 18,7 % es explicado por el sector Construcción (111 mil trabajadores).

Evolución términos contratos trabajadores asalariados sector Construcción



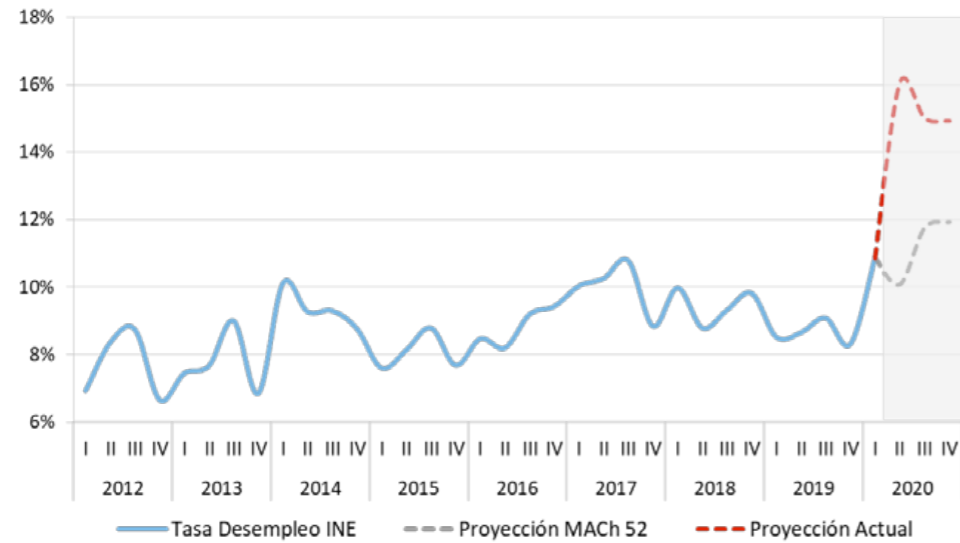
Fuente: CChC en base a estadísticas de la Dirección del Trabajo.

Bajo este contexto, para lo que resta del año estimamos que la tasa de desempleo del sector experimentará una senda creciente durante el segundo trimestre⁷ (16,1%), hasta promediar 14,2% durante el año –cifra que no registraba desde la recesión de 1999 (12,9% promedio). Esto significa una destrucción que bordeará 117 mil plazas de trabajo al término del segundo semestre de 2020 (versus 70 mil previsto en el Informe anterior) respecto de igual lapso de 2019, bajo un escenario de alta incertidumbre en las perspectivas y ante la paralización transitoria o la postergación de las decisiones de inversión del sector privado.

⁶ Causales de término Construcción: cantidad de trabajadores involucrados con un único empleador, en cartas de aviso de término de contrato recibidas cada mes ante la Dirección del Trabajo, según rama de actividad económica. Desde enero 2019 al 30 de abril de 2020.

⁷ Proyección con datos parciales sobre desempleo del sector, en base a información INE hasta febrero 2020.

Proyección 2020 para la Tasa de Desempleo de la Construcción (en %)



Fuente: CChC en base a estadísticas del

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



Esta proyección supone que el mayor impacto de la expansión del virus COVID-19 en la población y en la economía ocurrirán entre el segundo y tercer trimestre del año⁸, por lo que es altamente probable observar un mayor número de quiebras de empresas en este lapso y, con ello, un aumento relevante en la tasa de cesantía del sector construcción. Al respecto, cabe mencionar que en el peor momento de la crisis subprime de 2009 (tercer trimestre) se destruyeron algo más de 60 mil empleos de la construcción.

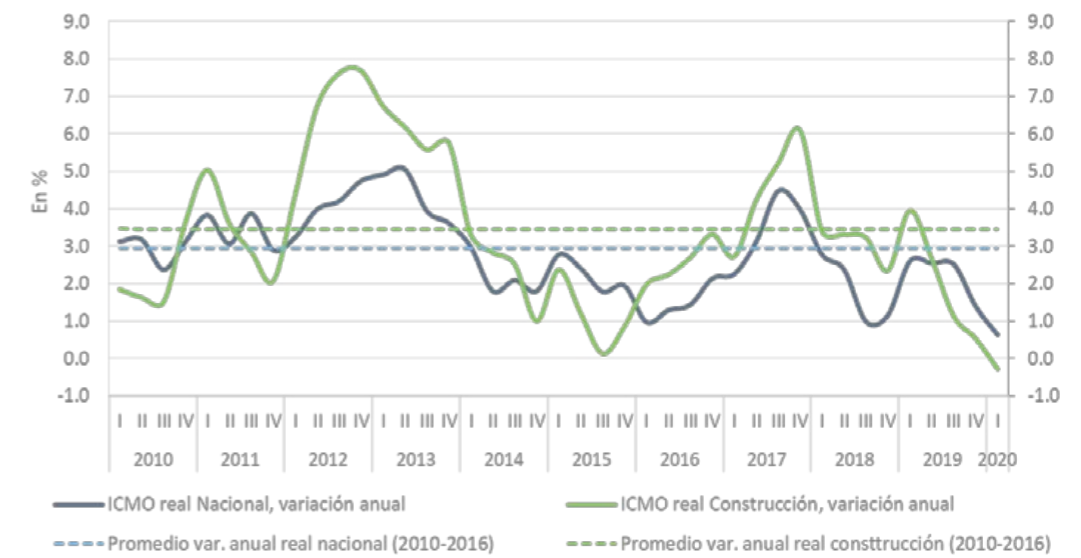
⁸ Puesto que existe la posibilidad de que durante los dos primeros trimestres de 2020 los empleadores se acojan a la Ley de Protección del Empleo, logrando mantener un acuerdo en la relación laboral con los trabajadores del sector, pero probablemente sin el pago de remuneraciones por un período transitorio.

Por otra parte, si consideramos que el 68% de los ocupados del sector son en promedio trabajadores asalariados, entonces observaremos una destrucción mayor a 77 mil empleos de mejor calidad durante la segunda mitad de 2020. En efecto, el número de ocupados previsto para dicho período bordearía los 670 mil trabajadores, lo que representa una caída de 15% en términos anuales.

En materia de remuneraciones, a nivel nacional los salarios reales⁹ continúan registrando un menor crecimiento, con una variación anual de 0,9% durante el primer trimestre de este año, menor a lo observado en igual lapso de 2019 (2,4%). Así también, el sector construcción mantiene una dinámica contractiva, con una caída real de las remuneraciones de 0,3% en igual periodo, una de las variaciones más bajas en los últimos cinco años.

Por último, cabe señalar que los costos de mano de obra a nivel nacional y sectorial nuevamente registraron variaciones contractivas a inicios de 2020, en línea con el crecimiento más moderado de las remuneraciones reales. Destaca particularmente la disminución del sector construcción, alcanzando uno de los niveles históricos más bajos. Es probable que este escenario se mantenga en los próximos meses, según se desprende de los indicadores de confianza empresarial en torno a las presiones salariales.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

⁹ Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR), reportado por el INE.

2. VIVIENDA

Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario nacional, al igual que otras actividades económicas y productivas, atraviesa uno de sus momentos de peor desempeño producto de la crisis sanitaria, con caídas en ritmo de comercialización y actividad solo comparables a los meses más deprimidos de actividad durante la crisis asiática. Así lo muestran los fundamentos del mercado, en un contexto de deterioro profundo de las expectativas, el aumento de la incertidumbre política y social, el aumento de los spreads crediticios y del desempleo formal, junto a una contracción inédita de la inversión e ingreso de nuevos proyectos a la oferta. Todo lo anterior nos lleva a revisar a la baja nuevamente nuestras proyecciones, estimado que el mercado de vivienda nacional atravesaría un 2020 con una contracción anual cercana al 40%, solo recuperando ritmos de comercialización previos al estallido social hacia mediados de 2021.

Si bien, hay señales de que el peak de contagios de la pandemia ya se habría alcanzado a mediados de junio, aún estamos lejos una contención de la crisis, y durante la primera mitad de julio el estrés sobre el sistema de salud nacional alcanzará recién su peak. Al cierre estadístico de este Informe, el número de casos detectados supera los 250 mil a nivel nacional, mientras que la curva de fallecidos se mantiene a una tasa sobre los 100 decesos en su promedio móvil. La gravedad de la situación se manifiesta en que, hasta la fecha, nos hemos convertido en el país con mayor número de casos cada 100 mil habitantes, superior a lo experimentado en países como España o Estados Unidos.

A continuación, se detallan las variables más relevantes del mercado observadas, donde las cifras para el segundo trimestre de 2020 son estimadas en base a la información consolidada de abril y parte de mayo.

Venta de Viviendas Nacional.

Luego del buen desempeño exhibido durante la mayor parte de 2018 y los tres primeros trimestres de 2019, la comercialización de viviendas a nivel nacional ha experimentado durante dos trimestres seguidos una de las mayores contracciones de su historia, con caídas anuales de -39,1% durante el IV trimestre de 2019 y de -44,1% durante el I trimestre de 2020. Esta caída se ha observado tanto para el segmento de departamentos, con caídas de -42% y -55,5% en ambos trimestres, mientras que, en el segmento de casas, durante el IV trimestre se observó una contracción de -28%, mientras que el I trimestre de 2020, retrocedió -4,7%, sostenido por el aumento de la venta de proyectos DS19.

Asimismo, durante abril, la venta de departamentos se contrajo -67,6% anual, siendo una de las mayores caídas desde la crisis asiática, mientras que el segmento de casas retrocedió -14,5% anual. Esto llevó a que la venta de viviendas durante abril exhibiera una de las mayores caídas anuales de su historia (-55,5%), motivado principalmente por el deterioro de las condiciones de empleo y condiciones financieras, las que han mermado la demanda por vivienda, junto a la paralización de la actividad producto de la pandemia por Covid 19. En efecto, además de la situación en la Región Metropolitana, con un porcentaje importante de las comunas que concentran la actividad inmobiliaria en cuarentena, se sumó la paralización parcial de

la actividad en importantes regiones, como lo fue Temuco y Padre las Casas en la región de la Araucanía y San Pedro de la Paz en la región de Biobío. Si bien, durante mayo y junio, la evolución de la pandemia en la zona sur de nuestro país ha permitido la reapertura de varias ciudades, se han sumado a la cuarentena importantes comunas en el norte y centro del país. Así, al cierre estadístico de este Informe, las autoridades han decretado cuarentenas en Iquique y Alto Hospicio en la región de Tarapacá, Antofagasta y Mejillones, en la región de Antofagasta, Valparaíso y Viña del Mar en la región de Valparaíso y Rancagua y Machalí en la región de O'Higgins, además de otras comunas del sur del país con menor actividad inmobiliaria. Esta situación permite prever un II trimestre más deteriorado que la proyección entregada en el Informe anterior, con una caída esperada a nivel nacional de -69,4%, empujada principalmente por la caída en la venta de departamentos de -77,8%, mientras que el segmento de casas se contraería -40,3%. Así, en términos acumulados, el primer semestre de 2020 se contraería anualmente -58%, con caídas de -67,7% en departamentos y -24% en casas.



En términos monetarios, el valor de las viviendas comercializadas retrocedió -34,5% en términos anuales durante el I trimestre de 2020, luego del descenso de -21% observado en el IV trimestre de 2019. Esto se tradujo en una cifra de negocio estimada para el primer trimestre de 35,7 millones de UF, la más baja desde el primer trimestre de 2016, la que registró 33 millones de UF. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas retrocedieron a ritmos similares: -33% y -39% respectivamente. A pesar de la ralentización del ritmo de ventas de los últimos trimestres, la caída del valor en menor medida da cuenta de un efecto precio positivo que es producto de que, por un lado, la comercialización que más ha caído son las de viviendas más baratas, y por otro, los precios de vivienda continúan exhibiendo crecimientos anuales positivos.

Por su parte, durante abril se registró a nivel nacional una caída en el total en ventas de -69,2%, impactado por la caída de -75,2% en departamentos y de -39,4% en casas, motivado principalmente por la caída de la actividad, pero también por cambios de composición de la venta, especialmente en el segmento de casas. Dadas las proyecciones deprimidas de venta durante mayo y junio, es posible estimar que la venta de viviendas durante el II trimestre de 2020 exhibirá una caída anual en el valor total de comercialización de

-66,7%, con caídas de -74,1% en departamentos y -46,6% en casas. Con estos resultados, la primera mitad del año mostraría uno de los peores desempeños de su historia en cuanto a valor de comercialización, con caídas anuales acumuladas de -55,1% en departamentos y -43,2% en casas, llevando a una contracción de -52% para el total de viviendas.



En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, durante el I trimestre de 2020, esta sufrió una importante contracción debido al escaso ingreso de proyectos al mercado, producto de la situación de inestabilidad social que nuestro país experimenta desde octubre y al comienzo de la pandemia por COVID-19 que aumentó la incertidumbre, deteriorando las perspectivas de comercialización y las condiciones financieras, tanto a la oferta como la demanda de créditos para empresas e hipotecarios. Así, la oferta promedió 72 mil unidades en el primer cuarto del año, lo que implicó una caída de 11,9% respecto del primer trimestre de 2019, y alcanzando su nivel más bajo desde el primer trimestre de 2015. Según tipo de vivienda los resultados han sido similares: la oferta de departamentos cayó -11,6% en el último año, mientras que las casas se redujeron 13,8% en el mismo lapso.

Por otro lado, durante abril, se observó un aumento de nuevos proyectos, - muchos de ellos asociados al Programa de Integración Social y Territorial DS19, aunque no en exclusiva - lo que, sumado al escaso ritmo de comercialización, permitió revertir la tendencia bajista que exhibió la oferta durante cuatro trimestres consecutivos. Es así que, a pesar de la paralización que afecta a gran parte de las comunas que concentran la actividad inmobiliaria, el escaso ritmo de comercialización permitiría mantener esta tendencia por mayo y junio, por lo que estimamos una oferta cercana a las 74.500 unidades durante el II trimestre del año. Con estos resultados, el primer semestre de 2020 mostraría una contracción de oferta de -11,7% (-11,1% en departamentos y -16% en casas).

Producto de lo anterior, las velocidades de venta han exhibido deterioros significativos, dejando atrás los valores de equilibrio exhibidos durante la primera mitad de 2019. En efecto, en lo que va del año se hacen necesarios 52,6 meses para agotar las viviendas disponibles en la oferta inmobiliaria, lo cual se compara

negativamente con los 17,2 meses el año previo al estallido social y la pandemia. Sin embargo, según tipo de vivienda, las velocidades de venta a abril del año en curso son disímiles: en departamentos hay un franco deterioro con 80,8 meses para agotar stock, mientras que, en casas, el buen desempeño que ha impulsado al segmento de mercado DS19 se refleja en una velocidad de venta de 15,6 meses, aunque más deteriorado con el promedio previo al estallido social (10,7 meses).



MERCADO INMOBILIARIO DE SANTIAGO

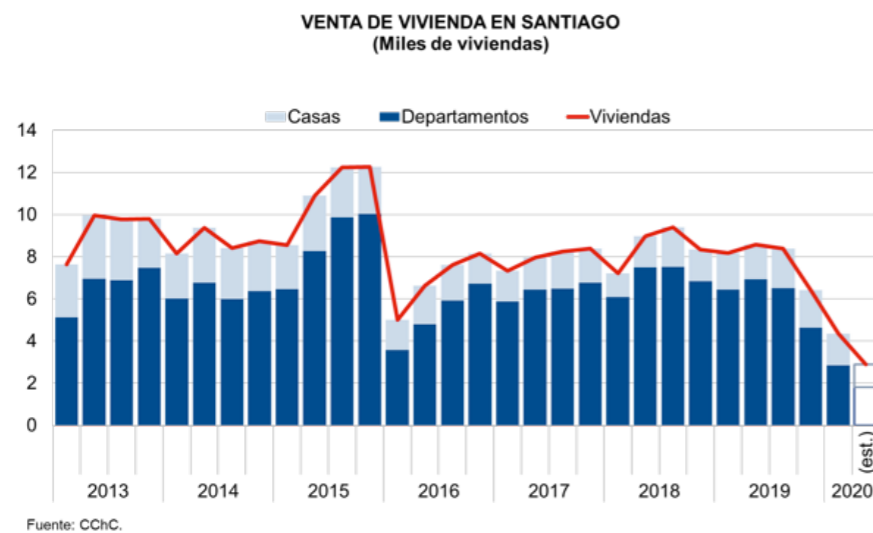
Venta de viviendas

En el mercado inmobiliario del Gran Santiago el ajuste de la demanda ha exhibido magnitudes un poco más deterioradas que en el agregado nacional. Es así como la venta de viviendas exhibió una contracción anual de -46,7% durante el primer trimestre de 2020, luego de la caída de 23% en el IV trimestre de 2019, producto de la crisis social. Por tipo de vivienda, la evolución ha sido más importante en el segmento de departamentos, que se contrajo -55,7% durante el I trimestre, mientras que la venta de casas exhibe una caída de 13,8%, valor que se ve incrementado por una base de comparación más exigente, a pesar del buen dinamismo que exhibió la venta de casas en proyectos DS19 en enero y febrero.

Los datos disponibles para el mes de abril confirman y profundizan un escenario extremadamente complejo para la primera mitad de 2020. En particular, la venta de departamentos se contrajo -73,2% anual, siendo una de las mayores caídas desde la crisis asiática, mientras que el segmento de casas retrocedió -40,6% anual. Esto llevó a que la venta de viviendas durante abril exhibiera una de las mayores caídas de su historia, con una contracción anual de -66,4%, motivado principalmente por la paralización de la actividad por las cuarentenas que han afectado a gran parte del área metropolitana de Santiago. Dado que la pandemia

se ha agudizado durante el mes de mayo, empujando a las autoridades a decretar cuarentenas totales durante mayo y junio en prácticamente la totalidad del Gran Santiago, las estimaciones para los resultados de ventas en mayo y junio permiten prever una caída de trimestral de -66% para el II trimestre, con contracciones de -73,8% en departamentos y de -35,1% en casas. Esto llevaría en el acumulado a una caída anual de -56,8% en la venta de viviendas, en comparación al primer semestre de 2019, con contracciones de -65,1% en departamentos y -24,1% en casas.

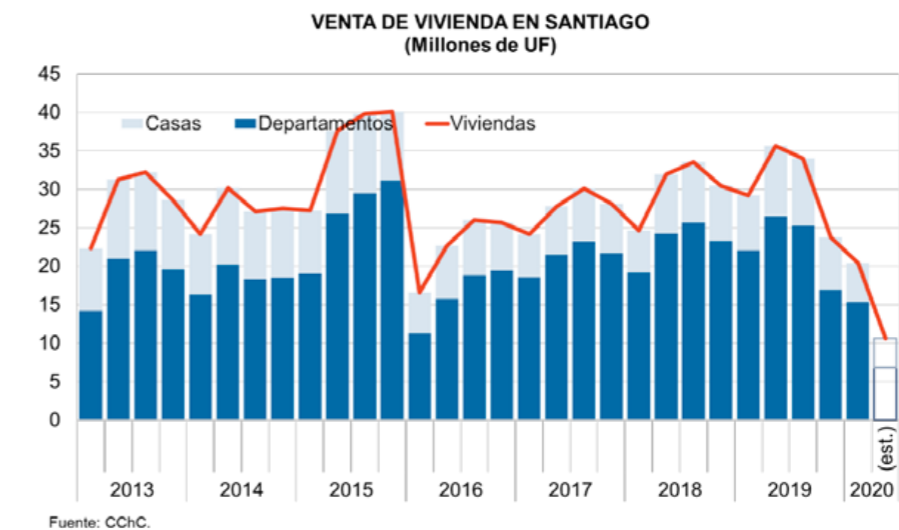
Dada la situación de gravedad por la que atraviesa la pandemia en la Región Metropolitana, un escenario optimista es que el III trimestre experimente resultados en la venta de vivienda similares a lo observado durante el primer trimestre, por lo que es altamente probable que la cifra de ventas del año en curso sea más de 20 puntos porcentuales inferior a la caída estimada luego del estallido social, profundizando de manera preocupante el ciclo contractivo, que alcanzaría su menor nivel durante mayo, junio y julio. Este ajuste a la baja se podría ver reforzado, si es que la evolución de la enfermedad se profundiza aún más, habiendo ya alcanzado niveles de contagio similares a algunos países de la Zona Euro como Italia y España. Esto se traducirá en cierres prolongados de salas de ventas, caídas importantes en el número de promesas, aumentos del número de desistimientos, nuevos retrasos en el avance de las obras y postergación del inicio de proyectos. Un punto importante de mencionar es la profundidad que alcance las innovaciones de venta, con visitas virtuales a proyectos en desarrollo y firmas electrónicas de promesas, que permitiría al menos sostener ritmos de venta similares a los de abril, en especial en el segmento de inversionistas.



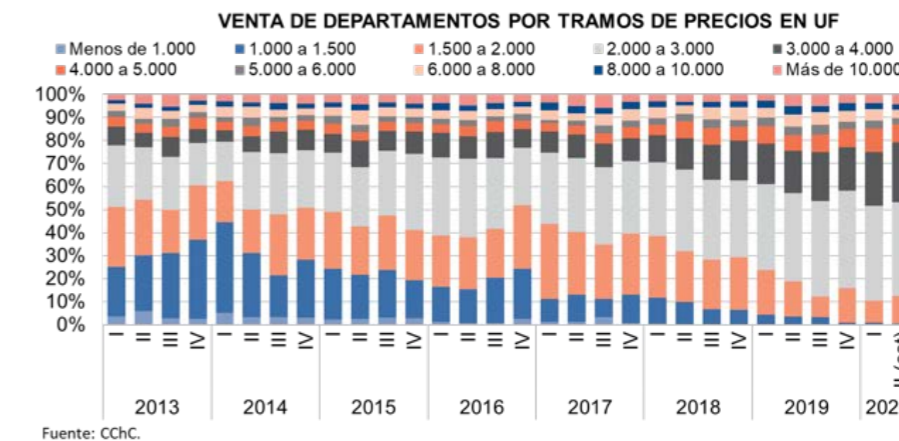
En términos de valor, la evolución ha sido semejante a lo comentado en párrafos anteriores. Durante el primer trimestre de 2020 se alcanzó una cifra de negocio de 20,3 millones de UF, únicamente superada durante el primer trimestre de 2016 y los trimestres posteriores al terremoto de 2010. Esto implicó una caída anual de -30,3% respecto del año previo, la cual se descompone en contracciones de -30,4% en departamentos y -28,3% en casas. Dichas caídas son menores que los registrados en términos de unidades, lo cual evidenció un significativo efecto precio en el agregado.

Por su parte, durante abril se observó una caída anual de -68% en el monto de venta acumulado, debido a la caída de -71,8% en departamentos y -57,9% en casas. Dados, tanto los supuestos de venta para el segundo

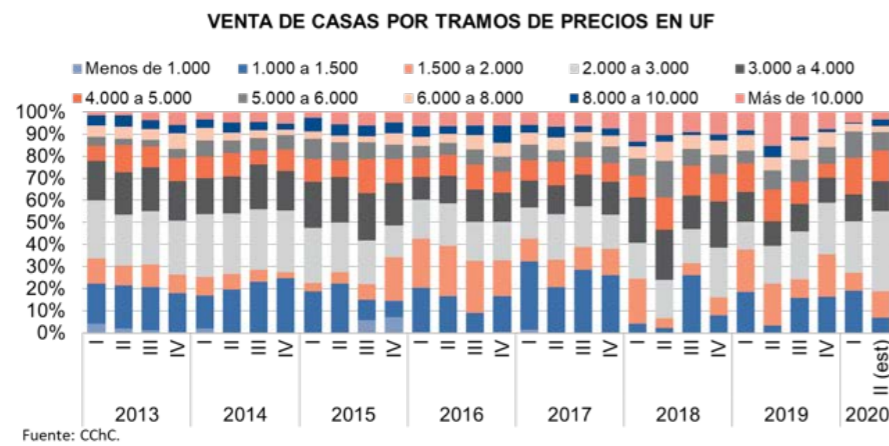
trimestre, como la composición y dinámica de precios, estimamos que durante el II trimestre se alcanzaría una caída de -70,2% en el monto de negocio, con caídas de 74,3% en departamentos y -58,5% en casas, lo que se traduce en un efecto precio negativo y significativo para casas. Con estos valores, el acumulado en la primera mitad del año exhibiría respecto de 2019 una contracción de -52,2%, con descensos de -54,3% en departamentos y -45,9% en casas.



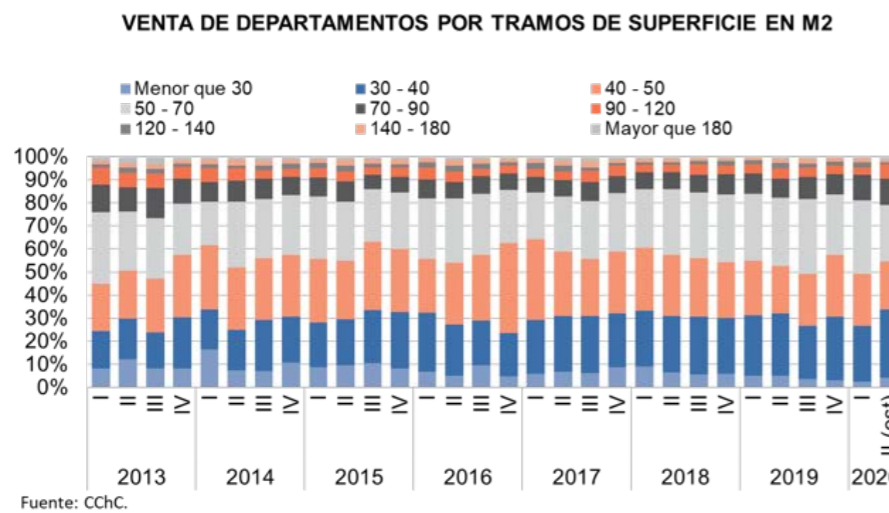
Según precio de venta, la mayor cantidad de departamentos vendidos (66,8%) pertenecen a segmentos intermedios (2.000 a 4.000 UF). Cabe destacar que cinco años atrás, la mayor participación correspondía a departamentos en el rango de 1.000 a 2.000 UF (62%). Respecto de un año atrás, los tramos intermedios (2.000 a 4.000 UF) concentran las ganancias de participación en la demanda, ganando 9,2 puntos porcentuales. Análogamente, las unidades de mayor valor (por sobre 4.000 UF) concentran 20% de la demanda, frente a 24,5% del año previo. Por el contrario, los tramos de menor valor pierden participación continuamente desde hace cinco años, de tal manera que las unidades de hasta 2.000 UF concentran 12,5% de la demanda frente a 32% en 2018.



En el mercado de casas la evolución durante el año muestra un aumento de venta entre 2.000 a 3.000 UF, segmento que concentra 36,6% de la venta, contra 17,1% hace un año atrás. Por su parte, los tramos de menor valor (hasta 2.000 UF) bajaron su participación desde 22,3% hace un año atrás a 18,8%, a pesar de la mayor presencia de proyectos DS19 en la venta. Asimismo, los tramos de mayores precios concentran las principales disminuciones del último año, de tal manera que las casas con valor mayor a 5.000 UF reducen su participación de 35% hace un año atrás a 17,6%.

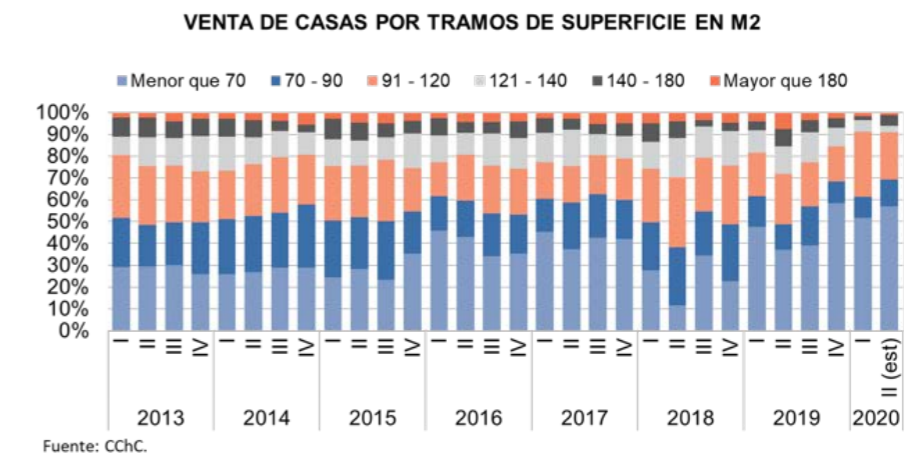


Según superficie, en el mercado de departamentos sigue predominando la venta de unidades de tamaño inferior a 50 m² (54,6%). En términos comparativos, el cambio más relevante en la composición de la demanda respecto del año previo es la ganancia de participación de tramos entre 30 a 40 m², que pasó de 25,5% antes del estallido social a 30% de la demanda. Los tramos superiores (más de 120 m²), por su parte, redujeron levemente su participación en términos anuales, de 4,9% a 3,3% en lo más reciente.

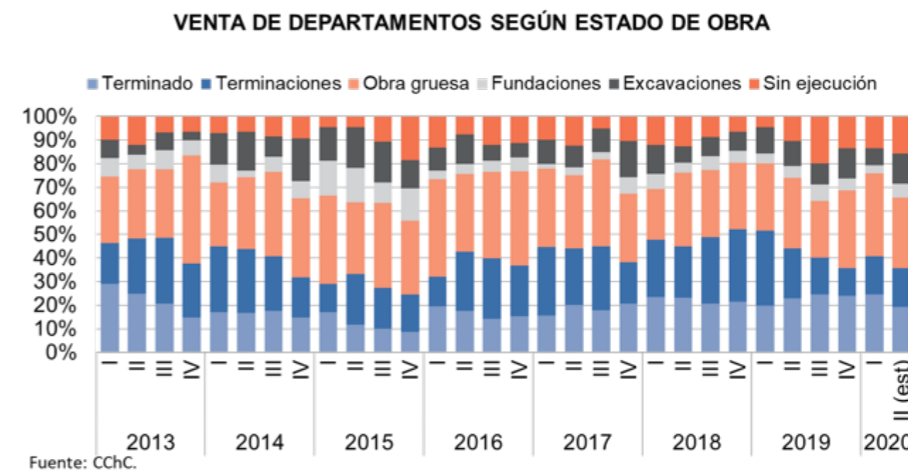


En el mercado de casas, la participación de unidades de menor tamaño (menos de 70 m²), alcanzó un máximo histórico, concentrando 56,9% de las ventas, ganando así 15 puntos porcentuales en su peso

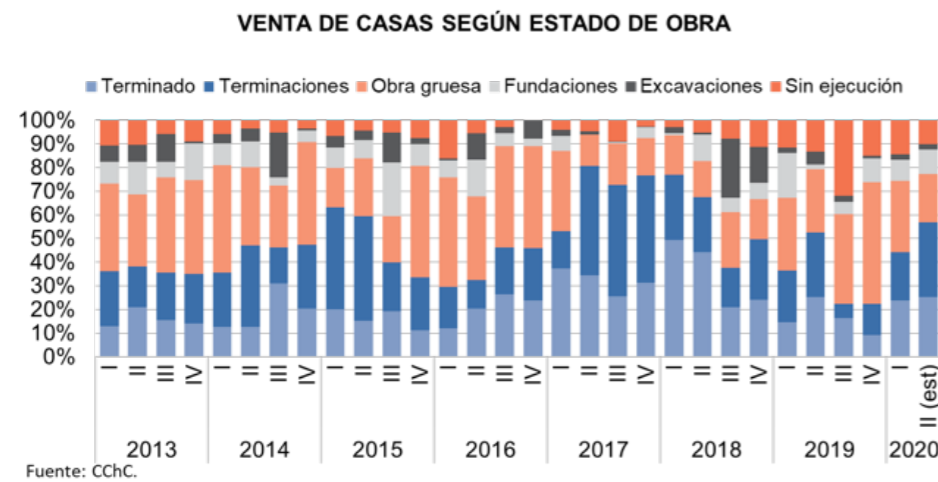
relativo respecto al promedio pre-estallido social. Esta evolución ha sido paralela a la mayor participación de casas de menor valor en la demanda, lo cual ha estado motivado por el buen desempeño de proyectos inmobiliarios asociados a subsidios de integración DS19. En contraposición, los segmentos intermedios exhiben las mayores pérdidas de peso relativo en el último año, de tal manera que las unidades entre 70 y 120 m² acumulan 34% de la demanda frente a 51% del año previo. Análogamente, los tramos superiores (más de 120 m²) también reducen su participación en la demanda, alcanzando a 9,1%, su porcentaje más reducido desde 2012.



Según estado de obra, departamentos terminados (entrega inmediata) y en terminaciones (3 meses para entrega) acapara, en conjunto, 35% de la venta, cayendo 10 puntos porcentuales en relación a lo observado previo al estallido social de octubre. Esta cifra sigue siendo elevada en comparación con los últimos ocho años y evidencia cierta maduración de la oferta de departamentos en lo más reciente. Por otra parte, el ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria implica que la participación de las etapas iniciales de obra (excavaciones y fundaciones) y de la venta en blanco alcance a 35%, creciendo 9 puntos porcentuales más que en 2019.



En el mercado de casas, la venta de producto terminado se ha profundizado en lo más reciente, ha tendido a ser menos evidente, lo cual se refleja en una participación de 50% para unidades terminadas y en terminaciones. Lo anterior está influenciado por la mayor participación de proyectos DS19. Por el contrario, debido al escaso ingreso de proyectos nuevos a la oferta desde la segunda mitad de 2019, la participación de etapas iniciales y obra sin ejecución asciende a 22%, en comparación a 31% previo al estallido social.

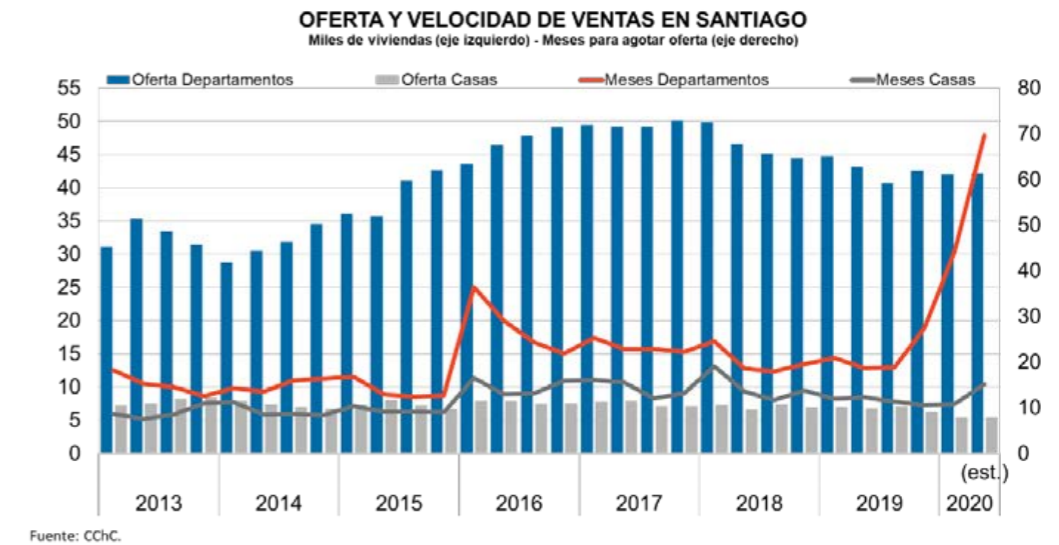


Oferta de viviendas

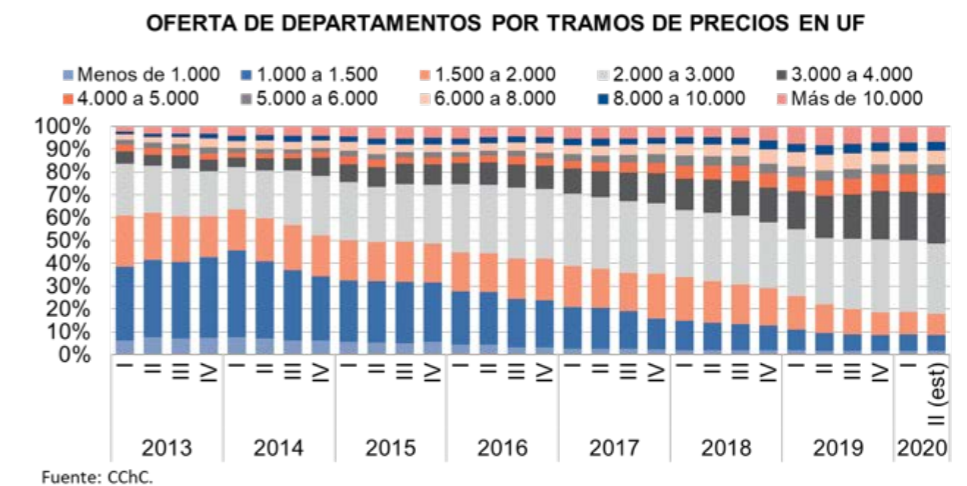
En lo más reciente, la oferta de viviendas nuevas en Santiago ha revertido la tendencia contractiva exhibida desde mediados de 2018, promediando en lo que va del año 47.600 unidades. Sin embargo, en términos anuales sigue siendo menor a la oferta presente hace un año atrás, lo que se traduce en una caída acumulada de -11%. Si bien, desde la crisis social de octubre, la dinámica de nuevos proyectos ingresando a la oferta se ralentizó de manera importante, ésta ha sido mayor algunos meses al ritmo de comercialización, lo que ha permitido revertir el ajuste a la baja observado durante 2019. Sin embargo, la situación de cuarentenas totales que ha afectado a la Región Metropolitana desde abril, y que durante mayo y junio ha sido prácticamente completa, ha frenado el inicio de obra de nuevos proyectos de manera significativa, pero no la oferta en blanco a través de las diferentes herramientas de venta virtual que han comenzado a aparecer en el mercado. En la medida que el proceso de ajuste de la industria a la nueva realidad se vaya consolidando, es esperable que, durante los meses siguiente, seguiremos observando un crecimiento de la oferta, en la medida que los ritmos de comercialización se mantengan acotados producto de la crisis sanitaria.

Por otro lado, la caída en el ritmo de comercialización ha impactado profundamente la velocidad de venta entendida como los meses necesarios para agotar la oferta existente, valor que ha alcanzado su máximo histórico durante abril de 50 meses, afectado principalmente por el deterioro del segmento de departamentos, con un máximo histórico en su velocidad de venta de 70 meses. Por su parte, el segmento

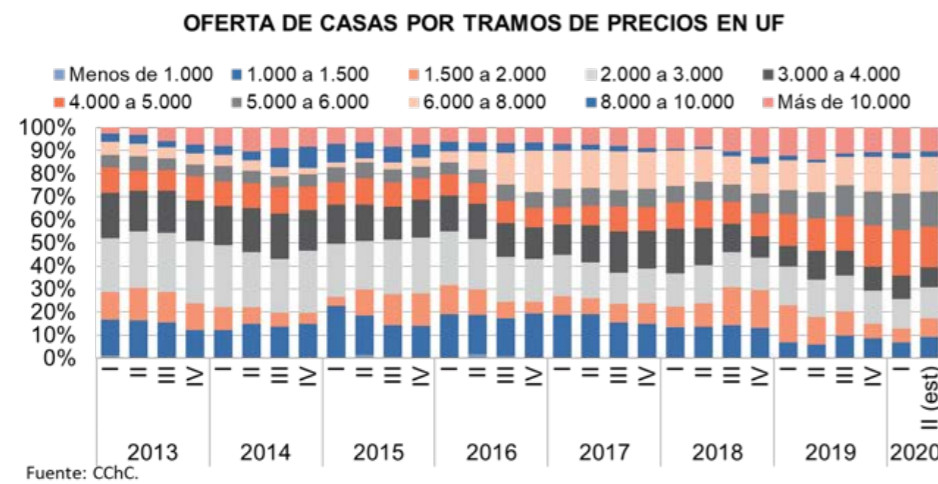
de casas se ha mantenido acotado, dentro de su varianza histórica, alcanzando 15 meses (5 más que su promedio de los últimos 10 años).



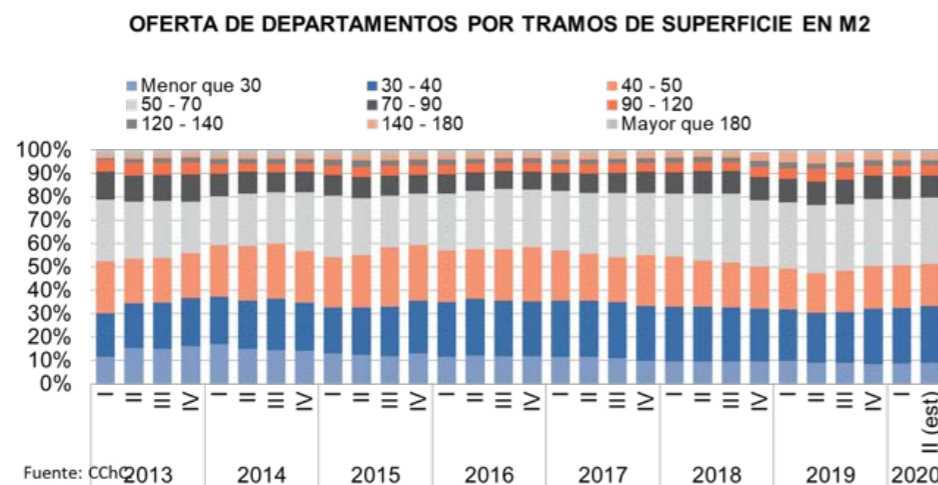
Según precio de lista, la oferta de departamentos en Santiago se mantiene concentrada en el segmento intermedio: 52% de los departamentos disponibles se ofrecen a precios entre 2.000 UF y 4.000 UF, participación superior en 6 puntos porcentuales al promedio del año anterior. Vale destacar que este crecimiento está casi en exclusiva atribuido al aumento de participación de unidades entre 3.000 UF a 4.000 UF. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 29% de la oferta de departamentos, sin cambio significativo en el margen, mientras que los segmentos de menor precio (hasta 2.000 UF) ven reducida su participación en la oferta, concentrando solo 18% de esta, frente a 32% en 2018 y 22% en 2019.



En el mercado de los tramos de menor valor (hasta 1.500 UF) concentran 9% de las casas disponibles, 5 puntos porcentuales menos que en 2018, aunque 3 puntos porcentuales mayor a lo observado en 2019 antes del estallido social. Por su parte, los tramos de mayor valor concentran 66% de la oferta, creciendo desde el 53% observado en 2019. Por su parte, los segmentos intermedios reducen su peso relativo en la oferta en 10 puntos porcentuales respecto de 2019, alcanzando 30%.



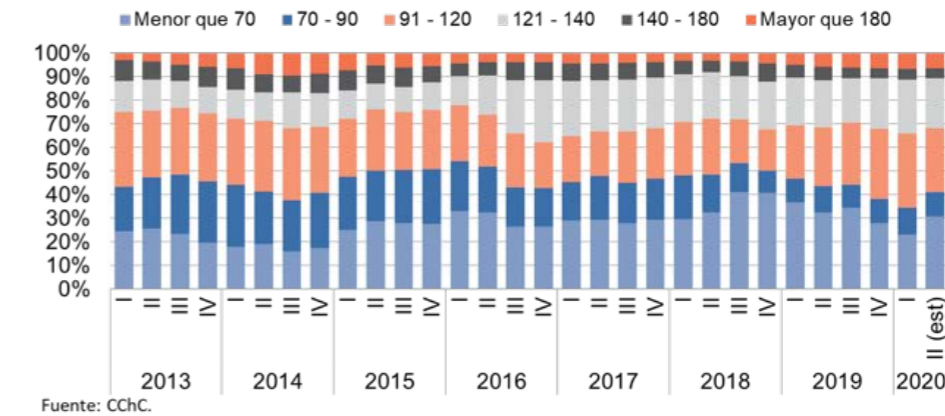
Según superficie, en el mercado de departamentos la oferta no manifiesta cambios significativos, y sigue concentrada en unidades de menor tamaño (hasta 50 m²), las cuales alcanzan 51% de las unidades disponibles (ganando 3 puntos porcentuales respecto a 2019). Los tramos intermedios (50 a 90 m²) mantienen su participación en torno a 38%, mientras que los segmentos de mayor tamaño mantienen su peso relativo de 11%.



En el mercado de casas, durante lo que va del II trimestre de 2020, se ha recuperado la distribución de participación observada durante la primera mitad de 2019, con 31% concentrando unidades menores a

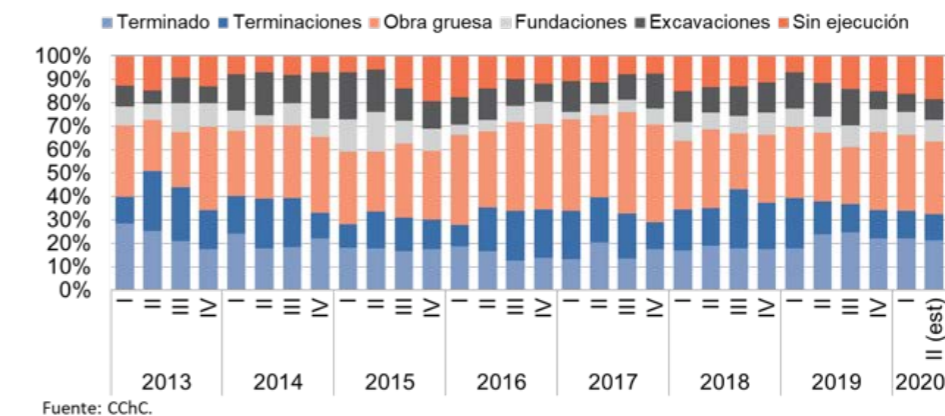
70 m², mientras que el segmento entre 90 a 120 m² vuelve al promedio del año anterior (27%), luego de haber crecido sobre 30% durante el I trimestre del presente año.

OFERTA DE CASAS POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M2



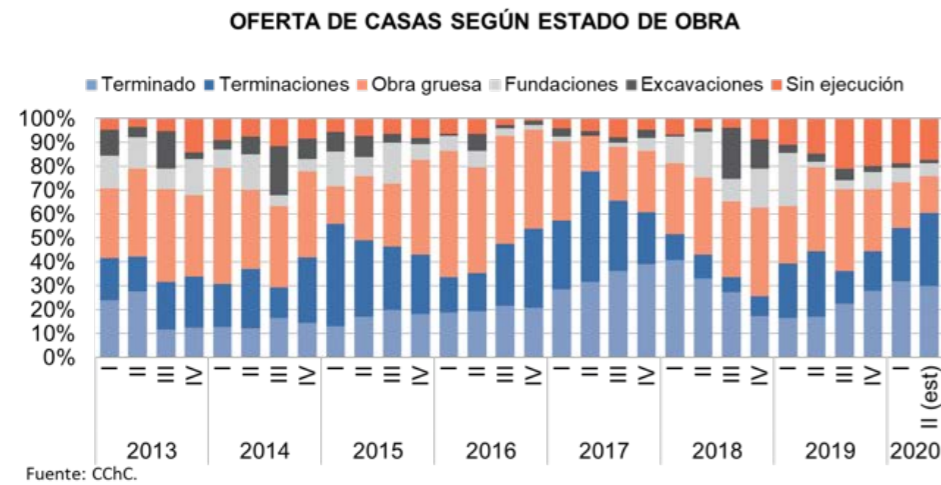
De acuerdo con el estado de obra, en el mercado de departamentos las unidades terminadas disminuyen levemente su peso relativo en la oferta, concentrando 21%. Los estados de terminaciones (3 a 6 meses para entrega) y obra gruesa (6 a 12 meses para entrega) disminuyen también su participación en la oferta de departamentos, de tal manera que concentran, en conjunto 42% (frente a 49% del año anterior). Por el contrario, etapas iniciales de obra y unidades sin ejecución crecen su participación en torno a 37%. Dado que la incorporación de proyectos nuevos ha estado más lenta que en los meses precedentes, esto es consecuencia del bajo ritmo de comercialización.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN ESTADO DE OBRA



En el mercado de casas la situación es diferente, pues son las etapas finales las que aumentan su participación. De esta manera, el producto de entrega inmediata concentra 30% de la oferta, frente a 17% en 2019. Al contrario, se reduce el peso relativo de unidades en obra gruesa (15% frente a 35% en

2019). Por otra parte, debido al ingreso de nuevas unidades en los últimos meses, la participación de etapas iniciales (fundaciones y excavaciones) y sin ejecución asciende a 24%, mayor al promedio del año anterior.



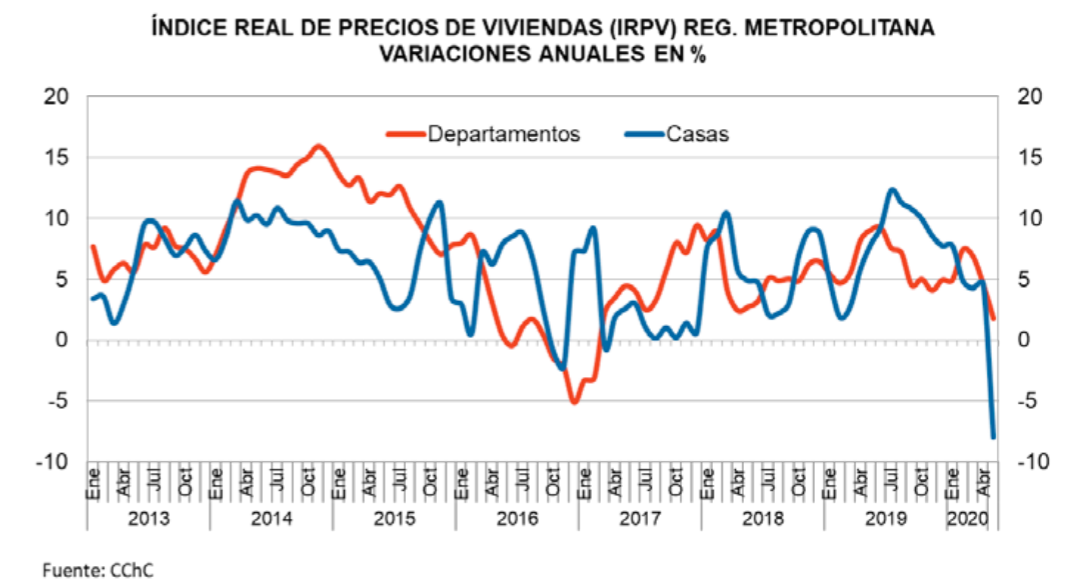
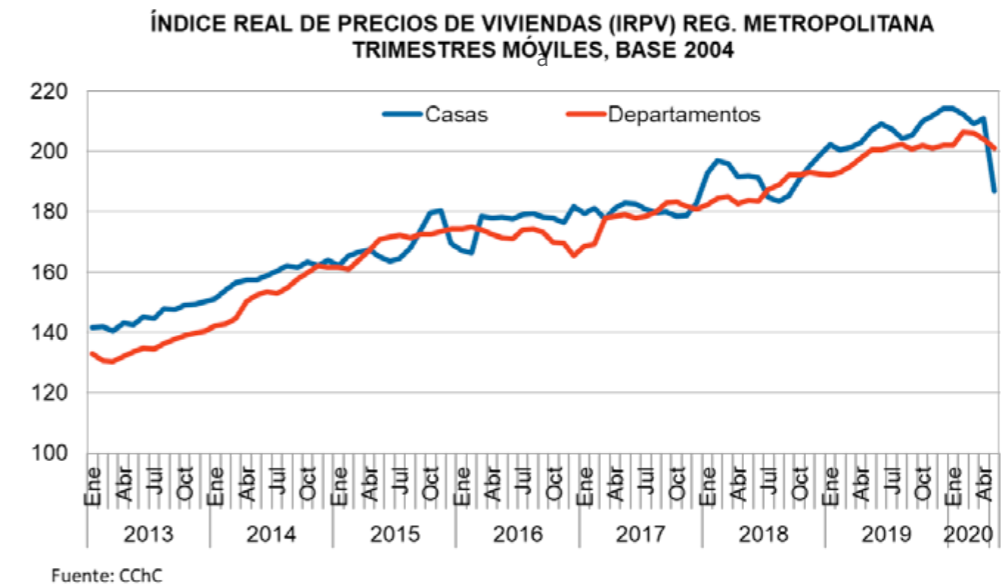
Índice real de precios de vivienda (IRPV)

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, al entrar al tercer trimestre (previo al estallido social), se observó una variación anual del precio de las viviendas de 6,1%, para comenzar a bajar su ritmo de crecimiento durante los dos trimestres siguientes, a medida que la situación económica, social y sanitaria se fue deteriorando.

Es así como, durante el IV trimestre de 2019 observamos un crecimiento anual de 5,5%, y de 5% durante el I trimestre de 2020. Durante abril, observamos la primera contracción anual desde finales de 2016, alcanzando -1,7%, influenciado principalmente por la caída de -7,9% en casas, mientras que el segmento de departamentos aun continúa con un crecimiento anual positivo de precios (1,8%), aunque modesto en comparación con el 6,3% promedio durante 2019.

Teniendo en cuenta la actual contracción de la demanda por vivienda y el proceso de ajuste de la oferta, además de bases de comparación menos exigentes hacia final del año, estimamos que la dinámica de precio de las viviendas, si bien puede mostrar desaceleraciones significativas en los próximos meses en algunos sectores y segmentos específicos, se mantendría más bien acotada, en la medida que la demanda por vivienda se reactive una vez pasada la crisis sanitaria. En un escenario favorable, en que durante el IV trimestre de 2020 se retoma la actividad normal, el exceso de liquidez en un ambiente de tasas hipotecarias comparativamente bajas respecto su promedio histórico, puede impulsar de manera importante el segmento de inversionistas, lo que contendría la desaceleración de precios que se podría dar en un ambiente de mayor deterioro. A lo anterior se suma que la composición de la oferta existente es más bien de proyectos con porcentajes de unidades ya vendidas, lo que permite un mayor margen de espera a

los proyectos actualmente en venta. El aumento de la oferta en blanco, y de paralización de inicio de obras nuevas, puede estar dando cuenta que los desarrolladores pueden estar proyectando un escenario como el descrito.



En el mercado de departamentos, el comportamiento entre zonas ha sido variado. Por un lado, Santiago Centro exhibió la primera caída trimestral (-1,3%) en sus precios, a pesar de ser la zona de mayor crecimiento de precios en términos anuales (5,7%). Por su parte, la zona Nor Poniente y Nor Oriente se contraer en precios respecto de un año atrás (-3,9% y -0,5%, respectivamente), aunque solo la zona Nor Poniente se

contrae respecto del trimestre móvil anterior. La zona Sur, por su parte, cae respecto del trimestre anterior (-1,4%), pero sigue creciendo en precios en términos anuales.

Trimestre móvil febrero-abril 2020. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
1. Santiago Centro	215,4	-1,3%	5,4%
2. Nor poniente	191,5	-2,7%	-3,9%
3. Nor oriente	194,1	1,1%	-0,5%
4. Sur	203,5	-2,8%	1,5%
Índice departamentos	201,3	-1,4%	1,2%

Fuente CChC

En el mercado de casas, la tendencia general ha sido la desaceleración en todas las macrozonas durante el último trimestre móvil, lo que se manifiesta en la contracción de -7,9% anual en su índice general. Respecto al trimestre móvil anterior la caída observada alcanza -11,5%. Por zonas, si bien la desaceleración ha sido en todas las zonas, esta se ha concentrado principalmente en la zona nor-poniente en su comparación anual, afectado principalmente por la presencia de proyectos de casas de un menor estándar que lo que se venía comercializando en el último tiempo. Asimismo, destaca la caída trimestral de la zona sur en el último trimestre móvil, que alcanzó 12,4%.

Trimestre móvil febrero abril 2020. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación	
		Sobre el trimestre móvil anterior	En un año
2. Nor poniente	178,9	-10,5%	-13,9%
3. Nor oriente	171,2	-9,4%	-6,0%
4. Sur	194,5	-12,4%	-8,8%
Índice casas	186,7	-11,5%	-7,9%

Determinantes de demanda y proyecciones de ventas inmobiliarias

En los meses posteriores a la crisis social de octubre los indicadores económicos sufrieron una violenta contracción, profundizando las tendencias bajistas experimentadas durante el tercer trimestre de 2019, tanto por el lado de la oferta como de la demanda. Asimismo, luego de una leve recuperación durante el mes de febrero, la actual crisis sanitaria impuso un estrés mayor sobre el mercado inmobiliario, en especial durante abril, con caídas de actividad y comercialización inéditas solo comparables a los peores meses de

la crisis asiática, producto de las paralizaciones por cuarentenas totales que afectaron a la mayoría de las comunas que concentran la actividad inmobiliaria. A lo anterior se suma el aumento de la incertidumbre sobre el desempeño de la economía durante los próximos meses, en un ambiente de continuas y cada vez más profundas correcciones a la baja de los indicadores líderes.

Es así como, a la luz de las señales disponibles, el segundo semestre experimentará una de las caídas más profundas que se tiene registro, en especial debido a la cuarentena total que afecta a la totalidad de la Región Metropolitana, junto a varias comunas importantes del país, y que al cierre estadístico de este Informe se prevé que puede incluso extenderse hasta mediados de julio.

De manera análoga, las percepciones de consumidores y empresarios sobre la situación actual y sus expectativas de mediano y largo plazo han consolidado y profundizado el pesimismo con el paso de los meses. En este contexto, la demanda por vivienda ha experimentado una caída histórica, mayor en magnitud a la experimentada por el mercado durante la crisis subprime, fuertemente afectada por las caídas de las expectativas y riesgos al alza que han empujado a la expansión a los spreads crediticios, junto al aumento de las restricciones al financiamiento, lo que ha afectado fuertemente tanto la demanda por primera vivienda como al segmento de inversionistas.

Para los meses que siguen, se prevé que el sector inmobiliario seguirá estando fuertemente afectado por la situación sanitaria: Por el lado de la oferta tendremos salas de venta cerradas durante un período incierto y horarios restringidos en aquellas comunas que no se encuentren en cuarentena, ausentismo laboral, retrasos en el avance de obras, postergación en el inicio de proyectos, entre otros. Por el lado de la demanda, la profundización del desempleo y de las restricciones crediticias por parte de la banca, junto con el aumento gradual de la tasa de interés hipotecaria, seguirán mermando la compra por vivienda, tanto para compra de primera vivienda como por inversionistas, cuya contracción es difícil aun de cuantificar, pero que superaría el 50%.

Por todo lo anterior, asumiendo que la actividad económica en general va a sufrir un profundo rezago al menos hasta mediados del tercer trimestre, y una lenta recuperación en el mediano plazo, estimamos que la demanda por vivienda seguirá presentando caídas significativas durante buena parte del año en curso. Lo anterior ocurrirá a pesar de existir determinados factores impulsores de la demanda, como mecanismos de compra en línea, tasas de interés aun con valores en mínimos históricos, facilidades por parte de las empresas inmobiliarias para financiar el pie exigido para firmar la promesa de compraventa, contracción de precios y el atractivo de la compra para arriendo como activo de inversión de largo plazo.

Determinantes de la demanda.

Respecto al mercado laboral, las perspectivas negativas se han consolidado en los últimos meses. Según las cifras oficiales del INE, en el trimestre móvil febrero-abril, el desempleo en la región metropolitana ya alcanza a nivel nacional 9%, cifra que sube a 15,2% al considerar todos aquellos trabajos de tiempo parcial involuntario. Por su parte, en la región metropolitana, este valor alcanza a 9,4%, con una caída de 5,2% en el volumen de ocupados y un aumento de 26,1% de los cesantes. Esta importante contracción de los ocupados ha estado liderada por los sectores de comercio (-9,7%) y alojamiento y restaurantes (-26,7%).

Por su parte, el centro de Microdatos de la Universidad de Chile estimó una caída mayor en el desempleo en la Región Metropolitana, que durante el primer trimestre alcanzó 15,6%, sumado a una disminución en

la fuerza de trabajo de 7,5%, lo que equivale a cerca de medio millón de desocupados. Asimismo, el empleo asalariado habría sufrido una caída de 12,3%, liderado por caídas en los sectores de comercio (23,3%) y Construcción (22%). En particular, el desempleo por sectores afectaría de manera inédita al sector de la construcción, con una tasa de desocupación sobre 30%.

De la misma manera, Clapes UC destaca en su informe sobre el impacto de la crisis sanitaria en el mercado laboral, que la destrucción de empleo en la actualidad es muy superior a la observada en anteriores recesiones, acercándola a la crisis de 1982, con una destrucción de empleo asalariado equivalente a todo lo generado en los últimos 5 años. Además, destaca que la mayor parte de los desempleados no están pasando al segmento de desocupados, sino a inactivos, lo que se traduce en un aumento anual de 63,8%.

Es así como, las diversas señales del mercado hablan de un deterioro de grandes proporciones en el mercado del trabajo, en especial en la Región Metropolitana, situación que se mantendrá los meses que persista la crisis sanitaria, y donde la economía convivirá con un desempleo de dos cifras gran parte de lo que resta del año.

Con respecto a los ingresos, el indicador de ingreso permanente real evolucionó en forma paralela con la demanda interna. Dadas las señales de contracción desde el mercado laboral y los continuos ajustes a la baja en la proyección de crecimiento para 2020, estimamos que durante el año en curso este indicador evolucionará en línea con las proyecciones para la actividad económica (Ver Sección 4). Es esperable por su parte que los costos de mano de obra sufran importantes contracciones, toda vez que los ajustes al ingreso se comenzarán a dar sobre todos los ítems de precios y bonos, en distintas actividades económicas. En particular, a abril, el Índice de Remuneraciones real que publica el INE de manera mensual, mostró una contracción acumulada en lo que va del año de -0,8, mientras que los indicadores nominales, aunque siguen en terreno de crecimiento anual positivo, han caído en el margen -1,4% para el IR y -1,6% para el ICMO.

Respecto a las condiciones de financiamiento, el aumento de los spreads crediticios ha seguido impulsado al alza las tasas promedio de créditos hipotecarios, junto con un endurecimiento de las condiciones de acceso al financiamiento, en un contexto de implementación de una política monetaria más expansiva por parte del Banco Central. Esto llevó a un máximo de 2,93 la tasa hipotecaria de vivienda durante abril. Sin embargo, las condiciones de estímulo internacionales, que en conjunto están apostando por sostener la liquidez en el sistema financiero global, han supuesto una contención del alza a las tasas a largo plazo, lo que se tradujo en una leve disminución de la tasa hipotecaria durante mayo, que al cierre estadístico de este Informe alcanzó un promedio de 2,86. Asimismo, dada la condición excepcional que vive nuestra economía, gran parte de la banca de crédito está ofreciendo aplazamientos sin interés para las cuotas hipotecarias de estos meses, lo que puede presionar los spreads. Considerando que la transmisión monetaria en el segmento hipotecario se demora, como mínimo, seis meses en tomar efecto, esperamos que las tasas hipotecarias se mantengan en niveles acotados buena parte del año, convergiendo en 2021 a un valor entre 3% y 3,5%.

Por otra parte, las condiciones de otorgamiento de créditos a hogares se percibieron más restrictivas durante el primer trimestre de 2020, con una proporción de bancos consultados reportando condiciones más acotadas creciendo de 50% a 83% para consumo y de 18% a 55% para créditos destinados al financiamiento de viviendas. De la misma manera, para empresas constructoras e inmobiliarias, las condiciones de oferta de crédito se restringieron en la gran mayoría de los bancos, con un 91% reportando

condiciones más acotas en el otorgamiento de crédito. Por el lado de la demanda, un 91% de las instituciones financieras reportaron una baja en las solicitudes de créditos para la vivienda y consumo, junto con solo un 9% reportando que la demanda se ha vuelto más dinámica. De la misma manera, la demanda de crédito por parte de empresas constructoras e inmobiliarias se debilitó para el 64% de las entidades, destacando que 18% de éstas reportaron un debilitamiento sustancial de la demanda por crédito.

Por su parte la evolución de las colocaciones de vivienda se ha mantenido acotadas, dentro del rango de crecimiento de los meses anteriores, según el último reporte de la ABIF de mayo, con una variación anual de 8,5%. Sin embargo, destacan que el flujo de nuevas operaciones continúa descendiendo, alcanzando en abril un flujo históricamente bajo de 14 millones de UF, y dadas las actuales condiciones, es posible que esta caída se profundice aún más durante los próximos meses. Según informa la ABIF, esta caída está asociada principalmente al descenso de las ventas de nuevas viviendas, lo que se manifestará en un impacto negativo en la cartera hipotecaria. Asimismo, en materia de riesgo de morosidad hipotecaria, esta sigue estando acotada, cercana a los mínimos históricos alcanzados durante 2019, tanto en el indicador de mora como en el índice de castigos de la cartera.

En relación con las expectativas económicas, desde el estallido social, los indicadores de confianza de los consumidores exhibieron una evidente tendencia bajista, la que experimentó un leve repunte durante febrero. Sin embargo, la actual coyuntura supuso una presión bajista importante, situando los indicadores de confianza de consumidores en mínimos históricos. Por su parte, la intención de compra de vivienda en el mediano plazo experimentó en el IV trimestre de 2019 (último dato disponible) una caída de 4 puntos, en el rango 8%-9%, lo que, a la luz de otros indicadores, puede disminuir aún más durante la primera mitad de 2020. Sin embargo, habrá que esperar a la medición durante la segunda mitad de 2020 que sensibilizarán los impactos de la crisis sanitaria en la intención de compra de vivienda. Como antecedente, el Índice de Percepción de la Economía IPEC en su resultado del mes de mayo reportó una caída de 17 puntos en el grado de confianza, en comparación con septiembre previo al estallido social. Este resultado es una de las contracciones más significativas de la confianza de los consumidores respecto al comportamiento histórico de este indicador, y su valor más bajo, y la actual coyuntura hace prever que este pesimismo se profundizará en la mayoría de los otros bienes de consumo.

Por el lado de los inversionistas, aun no es posible prever el impacto que tendrá la actual situación en su intención de compra. Sin embargo, los resultados de marzo y abril ya muestran una caída muy significativa en la participación de inversionistas en la demanda, independiente del tamaño, con disminuciones sobre 40% para inversionistas pequeños y medianos y sobre 80% para inversionistas institucionales. Sin embargo, en un escenario optimista de reactivación hacia final de 2020, junto con tasas hipotecarias contenidas y una oferta estancada, el exceso de liquidez podría empujar de manera importante este segmento.

Proyección de ventas inmobiliarias

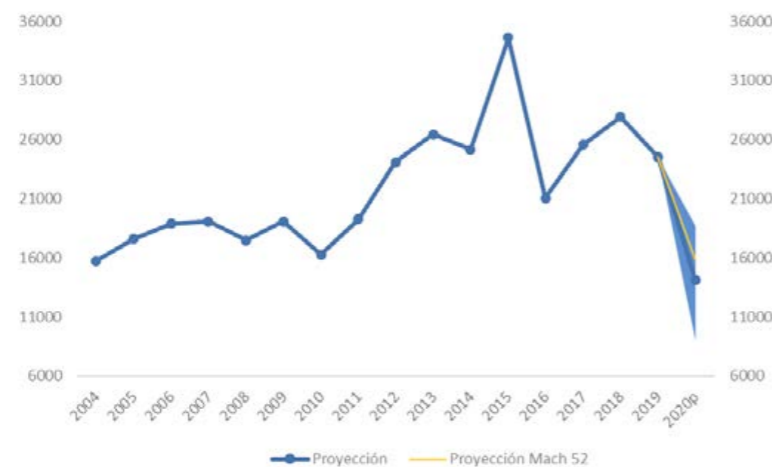
Dados los antecedentes revisados de expectativas y de desempeño económico, con una recesión mundial en franco desarrollo, y una crisis sanitaria que nos sitúa como el país con mayor número de contagios cada 100 mil habitantes a la fecha, paralizando la actividad en la mayoría de las ciudades que concentran la actividad inmobiliaria en el país, es que revisamos a la baja nuevamente las proyecciones de desempeño de la comercialización inmobiliaria que incorporaban los efectos de la crisis vivida en el país durante octubre del año anterior y el comienzo de la pandemia.

Nuestra estimación neutral considera que los resultados del segundo trimestre serán el punto más bajo de la comercialización de vivienda durante 2020, donde hemos experimentado cuarentenas totales en toda la Región Metropolitana, así como en importantes centros urbanos del país, como Valparaíso, Viña del Mar, San Pedro de la Paz en Concepción, Temuco, Antofagasta e Iquique. Esto ha significado la paralización entre 60% a 70% de los proyectos en venta y desarrollo, afectando a más de 350 mil empleos, y a significado un costo de más de 400 millones de dólares para la industria.

Sumado a lo anterior, y a la luz de la experiencia que vemos en países de la Zona Euro, estimamos dentro del escenario neutral que no habrá un rebrote que nos lleve a repetir el nivel de paralización observado en estos meses, aunque entraríamos nuevamente a una fase de cuarentenas dinámicas como las observadas durante abril, situación que según nuestros modelos se mantendría hasta al menos septiembre.

Así, para el Gran Santiago estimamos que durante el segundo trimestre la venta de viviendas promediara las 750 unidades mensuales, con una caída estimada de 74% anual. Durante el tercer trimestre, el sector comenzaría a experimentar mejoría en sus ritmos de actividad y comercialización, alcanzando ritmos mensuales de venta cercanos a 1.200 unidades, en un escenario de reactivación de la presencia de inversionistas. Lo anterior se traduciría en una moderación de las caídas anuales, promediando un nivel entre 48% a 55%. Durante el último trimestre, esperamos una normalización de todas las actividades productivas y una recuperación de los ritmos de comercialización, del ingreso de proyectos y de los determinantes de la demanda, lo que llevaría a ritmos de comercialización cercanos a lo experimentado durante el primer trimestre post crisis social. Dada la base de comparación muy poco exigente producto de la crisis de octubre, se experimentarían crecimientos anuales sobre 20%. Con todo, durante 2020 se esperaría una venta de cerca de 14 mil unidades, lo que representa una contracción anual de -42%. Nuestro escenario optimista por su parte considera una recuperación mayor durante el tercer y cuarto trimestre, recuperando durante este último los ritmos de comercialización pre-estallido social. Asimismo, nuestro escenario pesimista considera un segundo brote de la misma magnitud que el actual, entre el tercer y cuarto trimestre, lo que implicaría una caída sobre el 60%.

Proyección Mercado Inmobiliario Gran Santiago.



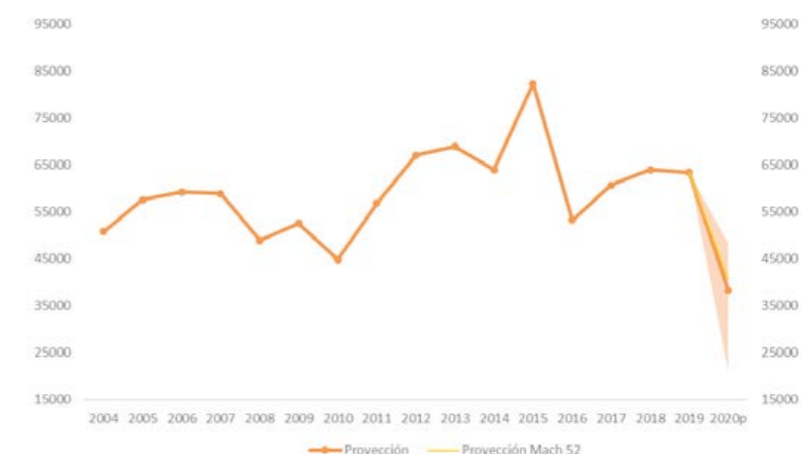
Fuente: CChC

Por otro lado, se espera que los precios de la vivienda sufran una suave contracción en su ritmo de crecimiento, con caídas mayores acotadas en algunos sectores del Gran Santiago, relacionadas más que nada con el estado de la oferta. En particular, consideramos que la industria se encuentra en condiciones diferentes de estado de oferta que en la crisis subprime, con un número importantes de proyectos en venta con un volumen de promesas de compra que les permite afrontar de manera un poco más holgada la actual crisis, sumado al impacto que las innovaciones de compra online puedan imprimir al alicaído ritmo de comercialización. Habrá que esperar a los resultados de venta del mes de junio para poder tener mayor sensibilidad de este impacto.

Sin embargo, el escenario de una potencial salida de inversionistas del mercado producto de la mayor incertidumbre y el recrudecimiento de las exigencias y condiciones financieras, puede suponer presiones a la baja importantes en los precios, toda vez que la situación de paralización se alargue más allá del segundo trimestre y las empresas se vean necesitadas de mayor liquidez. Lo anterior es altamente preocupante toda vez que a las condiciones financieras se suma incertidumbres que podrían provocar un desequilibrio importante en las condiciones de los arrendamientos que puedan afectar su rentabilidad esperada, iniciando una escalada que puede afectar al sistema financiero.

Por su parte, a nivel nacional, la evolución de la crisis sanitaria en regiones permite suponer un comienzo de tercer trimestre más deteriorado que en el Gran Santiago, en especial en la región de Valparaíso y Biobío, dado que la paralización puede ser importante en estos lugares durante julio. Dados estos antecedentes, en nuestro escenario neutral estimamos que la venta de viviendas a nivel nacional acumulará una contracción de 40% en comparación con 2019, alcanzando cerca de 38.000 unidades comercializadas en 2020. Esto supondría un nivel de demanda menor a la crisis subprime y el terremoto 27F. En ambos casos (Nacional y Gran Santiago) las proyecciones se ajustaron a la baja frente a las entregadas en el Informe anterior, debido a la parálisis comercial que se deriva de la situación de contingencia que sufre el país desde la segunda quincena de marzo.

Proyección Mercado Inmobiliario Gran Santiago.



Fuente: CChC

Vivienda subsidiada

En esta sección se analiza el avance de la ejecución de los programas de subsidios habitacionales del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSVE), el Sistema Integrado de Subsidios (SIS) y los programas de integración social DS 19, entre otros. Cabe destacar que, motivo de problemas en el flujo de información producto de la actual situación sanitaria y complicaciones en la gestión por parte de SERVIUs regionales, no fue posible contar con toda la información reportada periódicamente en informes Mach anteriores, así como la gestión financiera o subsidios pagados.

Así, en el agregado del Programa Regular de Subsidios se tiene que, a abril, el MINVU da cuenta de un otorgamiento del orden de 13% respecto a la meta inicial propuesta por el Ministerio, centrado principalmente en programas como el PPPF, DS49 y Leasing Habitacional. En el detalle se observa la asignación total de 24.953 subsidios.

Respecto a los proyectos de integración social, bajo el alero del DS19, considerando el total de viviendas ofertadas los últimos 4 años, se observa que, de las 121 mil viviendas, la demanda habitacional a agotado 54% del total, siendo las regiones de Ñuble, La Araucanía, Los Lagos y Magallanes las con mayor avance de demanda (en promedio reportan un avance de 64% de la oferta total).

Ejecución Física del Programa Regular

Según el informe de ejecución física y presupuestaria emitido por la División de Política Habitacional (DPH) perteneciente al MINVU, el Programa Regular de Subsidios alcanzó a abril 2020, 13% del total de subsidios a otorgar respecto a la meta inicial propuesta por el Ministerio, cifra apuntalada principalmente por líneas como el Programas de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF) y Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSVE o DS49) con 76% y 15%, respectivamente.

En el agregado, se observa una asignación total de 24.953 subsidios, cifra muy por sobre lo observado 12 meses atrás (213% superior), mostrando un avance de 13,2% respecto a la meta inicial instaurada por el ente estatal a inicio de este año. Lo anterior se traduce en una mejor gestión en el proceso subsidiario en comparación a lo observado a abril de 2019, donde el avance en cuestión presentó un menor dinamismo, alcanzando 4,4% para igual fecha de cierre estadístico.

Del total otorgado hasta abril, 24% tuvo como destino aquellas líneas programáticas que apuntan a la compra o arriendo de viviendas, destacando el Programa DS49 representando 15% del total otorgado en el periodo analizado, mostrando un avance de 19% respecto al monto total de subsidios presupuestados a comienzos de 2020.

En cuanto a las líneas que buscan el mejoramiento cualitativo de la vivienda, destaca por su alta participación aquellos subsidios ligados al PPPF, con casi 19 mil subsidios otorgados, principalmente en la línea de atención a condominios sociales. Este último punto resulta muy relevante dada la contingencia sanitaria vigente en nuestro país, ya que programas como el PPPF o DS27 además de apuntar al mejoramiento del entorno y vivienda, se traducen en un alto número de empleos en cada proyecto ejecutado. En efecto, en un llamado tipo del Programa PPPF, se generan alrededor de 70 mil empleos, cifra no menor considerando el escenario económico actual y el que se prevé en el corto plazo. Estos programas de mejoramiento, además de ser

intensivos en generación de empleo, son de una ejecución relativamente rápida, con bajas barreras del tipo administrativa, lo que, sin duda apunta en el sentido correcto para la reactivación económica del país.

SUBSIDIOS OTORGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR A ABRIL DE 2020

Programa	(Ejecución al 30 de abril de 2020)				(Ejecución al 30 de abril de 2019)
	Inicial	Vigente	Otorgados	% Avance r/ a meta inicial	
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49)					
Colectivo	13.478	17.313	3.395	25,2%	18,9%
Individual	6.048	7.370	408	6,7%	2,1%
Total DS 49	19.526	24.683	3.803	19%	13,6%
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01)					
Título 0	4.707	4.707	7	0,1%	0,2%
Título I	6.094	6.094	63	1,0%	1,6%
Título II	7.722	7.722	30	0,4%	0,1%
Total DS 01	18.523	18.523	100	0,5%	0,6%
Programas de Integración Social					
DS19	25.000	35.000	180	0,7%	2,9%
Habitabilidad Rural (DS 10)					
Vivienda nueva	2.785	2.785	26	0,9%	0,9%
Mejoramiento	7.099	7.099	0	0,0%	0,0%
Total DS 10	9.884	9.884	26	0,3%	0,2%
Otros Programas de Vivienda					
	Inicial	Vigente	Otorgados	% Avance	
Subsidios Leasing	1.700	1.700	1.671	98,3%	55,9%
Subsidios de arriendo	13.500	13.500	258	1,9%	2,8%
Total	15.200	15.200	1.929	12,7%	9,4%
Programa de mejoramiento de vivienda					
Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)					
	Inicial	Vigente	Otorgados	% Avance	
PPPF(Regular)	9.369	9.369	4.931	52,6%	3,3%
PPPF(Condominio)	10.000	10.000	13.936	139,4%	5,9%
Eficiencia energética	25.537	25.537	0	0,0%	0,0%
Total PPPF	44.906	44.906	18.867	42,0%	4,3%
Programa de Mejoramiento de vivienda y Barrios (DS 27)					
Equipamiento	1.081	1.081	11	1,0%	0,0%
Vivienda	30.063	30.063	37	0,1%	3,9%
Condominio	24.866	24.866	0	0,0%	0,0%
TOTAL DS 27	56.010	56.010	48	0,1%	0,0%
Total	100.916	100.916	18.915	18,7%	1,7%
Total otorgado a abril de 2020	189.049	204.206	24.953	13,2%	4,4%

Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

SUBSIDIOS OTORGADOS POR EL PROGRAMA REGULAR POR REGIÓN, A FEBRERO DE 2019 (Programas dirigidos a la tenencia de viviendas)

Región	FSEV (DS 49)		Habitabilidad Rural		SIS (DS 01)			Subsidio de Integración DS19	Leasing Habitacional	Subsidio de arriendo	Total
	Colectivo	Individual	Nueva vivienda	Mejoramiento	Título 0	Título I	Título II				
Arica y Parinacota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Tarapacá	160	1	-	-	1	-	-	-	-	32	194
Antofagasta	-	2	-	-	-	-	-	-	-	5	7
Atacama	-	1	-	-	-	-	-	180	3	7	191
Coquimbo	296	129	-	-	1	-	-	-	81	1	508
Valparaíso	740	28	-	-	1	1	-	-	68	15	853
O'Higgins	135	-	2	-	-	44	29	-	67	8	285
Maule	479	-	5	-	2	8	-	-	292	64	850
Ñuble	-	4	-	-	-	1	-	-	9	2	16
Biobío	367	165	13	-	2	7	-	-	73	42	669
La Araucanía	159	18	6	-	-	-	-	-	25	13	221
Los Ríos	-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	4
Los Lagos	53	17	-	-	-	-	1	-	16	6	93
Aisén	-	1	-	-	-	-	-	-	-	4	5
Magallanes	318	6	-	-	-	-	-	-	-	4	328
Metropolitana	688	36	-	-	-	-	-	-	1.035	54	1.813
Total	3.395	408	26	-	7	63	30	180	1.671	258	6.038

Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

Programas dirigidos al mejoramiento cualitativo de viviendas

Región	PPPF (DS 255)			Prog. Mejor. Viv. y Barrios (DS 27)			Total
	Regular	Condominios	Efic. Energ.	Equipam.	Vivienda	Condominios	
Arica y Parinacota	4	640	-	-	-	-	644
Tarapacá	184	624	-	-	-	-	808
Antofagasta	2	-	-	-	19	-	21
Atacama	6	-	-	-	13	-	19
Coquimbo	175	-	-	3	5	-	183
Valparaíso	827	5.545	-	-	-	-	6.372
O'Higgins	24	376	-	2	-	-	402
Maule	346	1.152	-	-	-	-	1.498
Ñuble	822	480	-	-	-	-	1.302
Biobío	245	-	-	-	-	-	245
La Araucanía	255	-	-	-	-	-	255
Los Ríos	-	-	-	-	-	-	-
Los Lagos	44	-	-	-	-	-	44
Aisén	-	-	-	-	-	-	-
Magallanes	12	-	-	-	-	-	12
Metropolitana	1.985	5.119	-	6	-	-	7.110
Total	4.931	13.936	-	11	37	-	18.915

Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

Oferta total del Programa de Integración Social y Territorial DS 19

Región	N° proyectos	N° viviendas sec. vulnerables	N° viviendas sec. medios	Total de viviendas	% de integración
Arica y Parinacota	8	447	1.677	2.124	21%
Tarapacá	8	428	1.312	1.740	25%
Antofagasta	6	266	1.007	1.273	21%
Atacama	16	583	1.824	2.407	24%
Coquimbo	43	1.434	4.675	6.109	23%
Valparaíso	128	4.943	13.927	18.870	26%
O'Higgins	75	3.352	8.591	11.943	28%
Maule	71	3.535	7.767	11.302	31%
Ñuble	26	1.160	3.114	4.274	27%
Biobío	86	4.581	11.426	16.007	29%
La Araucanía	48	2.346	6.488	8.834	27%
Los Ríos	12	409	1.220	1.629	25%
Los Lagos	50	2.082	5.705	7.787	27%
Aysén	2	72	276	348	21%
Magallanes	11	523	1.516	2.039	26%
Metropolitana	126	5.953	18.232	24.185	25%
TOTAL	716	32.114	88.757	120.871	27%

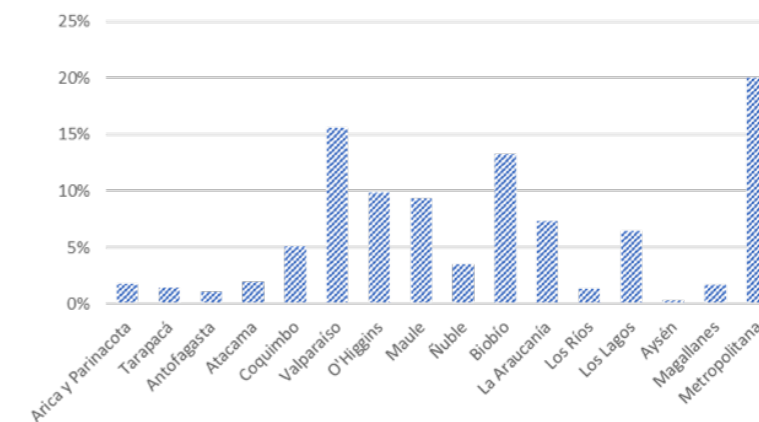
Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

A nivel nacional, en el periodo bajo análisis, las regiones Metropolitana y Valparaíso concentraron la mayor cantidad de subsidios otorgados a través del programa regular. En efecto, 2 de cada 3 subsidios asignados por el MINVU tuvo como destino una familia habitante de la RM o V región. En menor medida, le siguen las regiones de Maule, Ñuble y Biobío, con participaciones de 9%, 5% y 4%, respectivamente. Cabe destacar que, del total de subsidios asignados en la RM, mayoritariamente corresponden al PPPF, con una participación de 80%, seguido del Programa de Leasing Habitacional, con 14% del total regional. Por su parte, la séptima y decimosexta región muestran una tendencia similar a la de la RM, primando aquellos subsidios que apuntan a recuperar y mejorar aspectos cualitativos y técnicos de las viviendas sobre la tenencia de la misma (principalmente a través del PPPF), mientras que la región del Biobío destaca un alto otorgamiento de subsidios dirigidos a familias vulnerables para la adquisición de un inmueble a través del DS49 (58% del total otorgado en la región corresponde a este Programa).

Programa de Integración Social y Territorial DS19 (llamados 2016, 2017, 2018 y 2019).

Debido al éxito de su antecesor, el Programa DS 116 (Programa de Integración Social y Reactivación Económica), 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 al alero del Programa DS 19, cuya primera aplicación ocurrió en el año 2016 y ha sido una de las iniciativas programáticas del Minvu con mayor éxito, mirado tanto desde la demanda como de la oferta habitacional, observándose una alta participación de privados en la postulación de proyectos inmobiliarios, como el gran interés por parte de familias que buscan una solución habitacional.

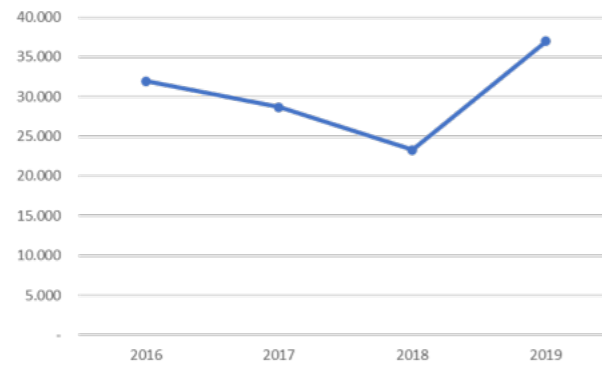
En efecto, considerando los llamados en los años 2016, 2017, 2018 y 2019 del Programa de Integración Social y Territorial (DS 19), se han construido un total de 120.871 viviendas (entre departamentos y casas), con oferta presente en las 16 regiones del país; siendo la RM, Valparaíso y Biobío, donde se concentra la mayor cantidad de viviendas construidas bajo este Programa, con cerca de la mitad del total (49%). Lo anterior ha significado una importante inversión pública, cercana a los 126 mil millones de dólares (considerando los últimos 4 años), la cual conlleva conjuntamente un alto aporte al mercado laboral, estimando 90 mil empleos por año.

Distribución nacional de la oferta habitacional DS 19


Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

Al observar la dotación histórica de viviendas construidas bajo el alero del DS 19, en promedio, el Programa aporta cerca de 30 mil viviendas anuales a la oferta habitacional para familias con y sin subsidio objeto de la ayuda estatal, siendo el último llamado vigente, correspondiente al año 2019, el que contiene la mayor cantidad de viviendas desde que se inició el Programa, con proyectos de alta relevancia, como lo fue el de la comuna de Las Condes, ubicado en la Rotonda Atenas. En cuanto al detalle por regiones, en la mayoría se observa un comportamiento relativamente similar al nacional, es decir, una potente oferta al inicio del programa y en el último año 2019, siendo los años intermedios, donde se aprecia una tendencia a la baja de la oferta, la cual se debe básicamente al alto stock existente de año 2016.

Oferta habitacional histórica DS 19

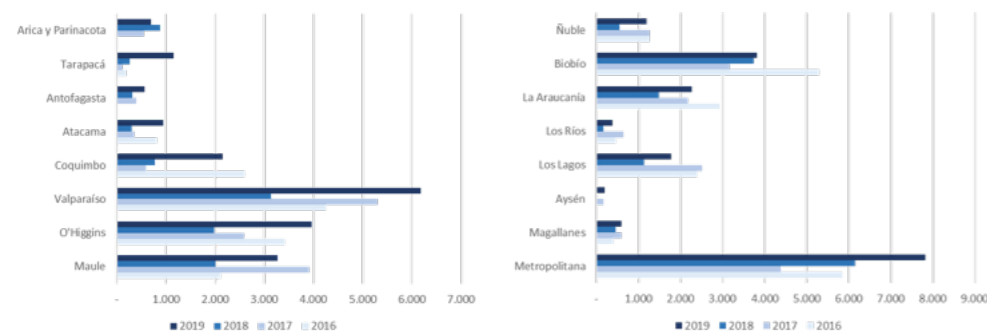


Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

Un punto importante de considerar respecto al llamado del año 2019, es que resulta cuestionable la competencia entre Entidades Desarrolladoras (en adelante ED) con ventajas competitivas muy distintas. Específicamente se hace referencia a que, en un mismo llamado, compitan ED que consideran dentro de sus costos de inversión el valor del terreno donde posteriormente se edificaría el proyecto habitacional, contra otra ED a las cuales se le asignó el terreno a costo cero. Por lo tanto, estas últimas corren con una ventaja sobre las primeras, dejando como precedente la desigualdad de condiciones en un concurso público.

Oferta habitacional histórica DS 19

Detalle regional



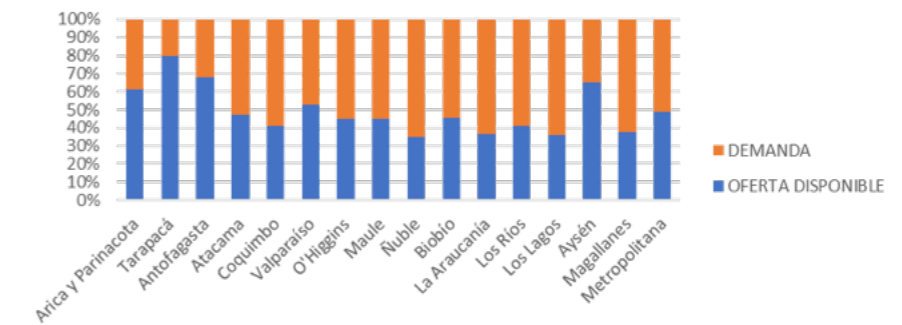
Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

Respecto al nivel de integración social logrado por el Programa, se observa que este ha alcanzado un 27%, es decir, del total de viviendas construidas (o construyéndose), en promedio 1 de cada 4 está dirigida exclusivamente a familias de sectores vulnerables bajo el subsidio FSEV¹⁰. En el detalle, regiones como Arica y Parinacota, Antofagasta y Aysén son las con menor nivel de integración, observándose 21% para cada una de ellas, mientras que El Maule se alza como la región con mayor nivel de mixtura socioeconómica dentro de la oferta de proyectos DS19 en la zona, con 31% de integración social en promedio.

¹⁰ Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, DS49, subsidio por el cual las familias de sectores vulnerables pueden postular a este tipo de proyectos de integración.

En cuanto a la dinámica de este mercado, a abril de 2020 se tiene que, considerando la oferta total de viviendas vigentes, 54% de estas ya se encuentra habitada o reservada por una familia (64.863 viviendas), quedando una oferta disponible actual de 56 mil viviendas aproximadamente, la cual apuntan a brindar una solución habitacional a familias de sectores vulnerables y medios, los cuales cohabitan en un mismo proyecto de forma integrada. En el detalle a nivel regional, se aprecia que el norte grande¹¹ presenta una menor demanda en los proyectos DS 19 vigentes. En efecto, considerando la oferta total de los proyectos en esta zona, en promedio, aún se encuentra disponible más de 64% de las viviendas, cifra un tanto elevada en comparación a la situación observada en el resto del país, donde la oferta disponible real es menor o bordea al 50% del total (en promedio se aprecia para las macrozonas centro¹², sur¹³ y austral¹⁴ un 47%, 39% y 51% de oferta disponible, respectivamente).

Dinámica del mercado de viviendas integradas



Fuente: CChC en base a informe de la DPH- MINVU.

¹¹ Compuesta por la XV, I, II y III región.

¹² Compuesta por la IV, V, RM, VI y VII región.

¹³ Compuesta por la XVI, VIII, IX, XIV y X región.

¹⁴ Compuesta por la XI y XII región.

3. INFRAESTRUCTURA

Evolución reciente en Actividad de Infraestructura

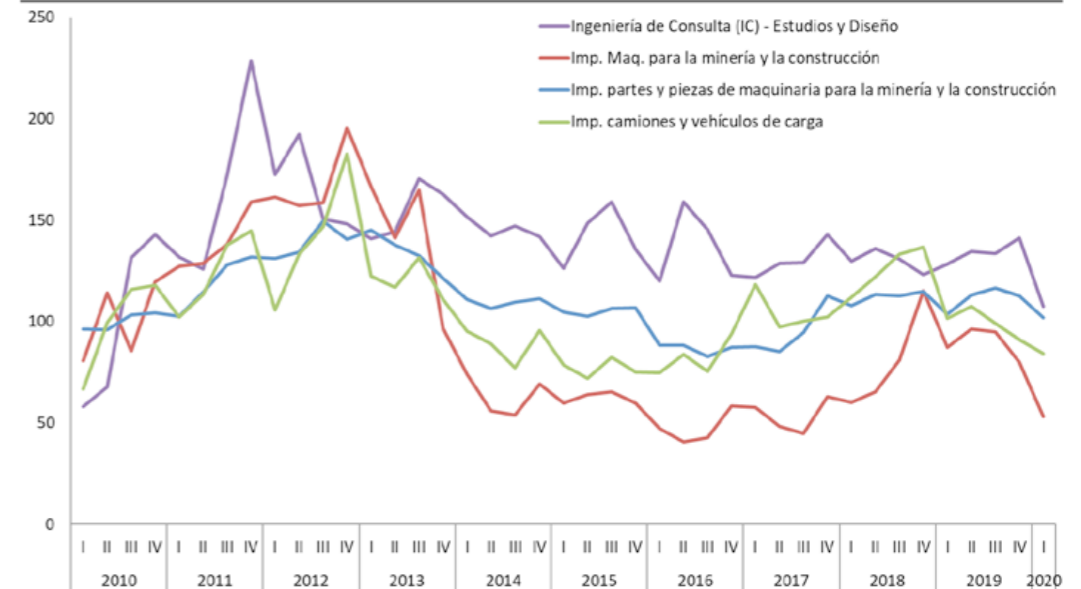
Hacia el primer trimestre del presente año, algunos de los principales indicadores que permiten proyectar cómo viene la actividad para el subsector de infraestructura exhiben fuertes señales de contracción para 2020. En ese sentido, las mediciones revisadas a continuación tienen estricta relación con la demanda de insumos por parte de la actividad en materia de infraestructura, tanto en trabajo como capital.

Por ejemplo, se evidencia una fuerte contracción en la demanda de los bienes intensivos en capital, reflejado en la disminución de las importaciones de maquinaria y equipamiento para la construcción. En particular, maquinaria para la minería y la construcción está exhibiendo una contracción importante, revirtiendo la senda de expansión evidenciada desde 2016 y retornando a niveles observados luego del abrupto ajuste experimentado en 2014. De esta manera, el indicador asociado a este tipo de bienes de capital muestra contracción tanto trimestral (-33%) como anualmente (-39%). Lo similar ocurre para las importaciones de camiones y vehículos de carga, en que el indicador asociado a este tipo de bienes de capital muestra contracción tanto trimestral (-8%) como anualmente (-17%).

También resulta relevante la contracción del índice asociado a la demanda por horas hombre para la actividad en ingeniería de estudios y diseño (pre-inversión). Durante el primer trimestre del año, estas actividades mostraron un importante deterioro respecto al cuarto trimestre del 2019 y al primer trimestre del año anterior (-24% y -16%, respectivamente). Debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, el panorama no es auspicioso para la actividad en lo que resta del año en curso.

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

INDICADORES ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURA
TRIMESTRAL, BASE 2010=100



Fuente: CChC con información propia, de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC, 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 de manera adelantada- exhibió durante el primer trimestre de 2020 señales de mejoría en la actividad, esto respecto a la situación evidenciada durante el primer trimestre de 2019 (5,7%). Sin embargo, en el margen, se observan señales de deterioro en la actividad, respecto al nivel exhibido durante el cuarto trimestre de 2019 (-2,9%). De esta forma, en su calidad de indicador adelantado a la actividad de la construcción, se espera que durante lo que resta de este año se mantenga la ralentización del sector.

Adicionalmente, cabe indicar que estos resultados provienen de ejercicios realizados con datos catastrados hasta marzo de 2020. Por lo anterior, capturan solo de forma muy parcial el impacto en los proyectos e inversiones de la propagación del covid-19 y de las medidas de contención que ha tomado la autoridad.

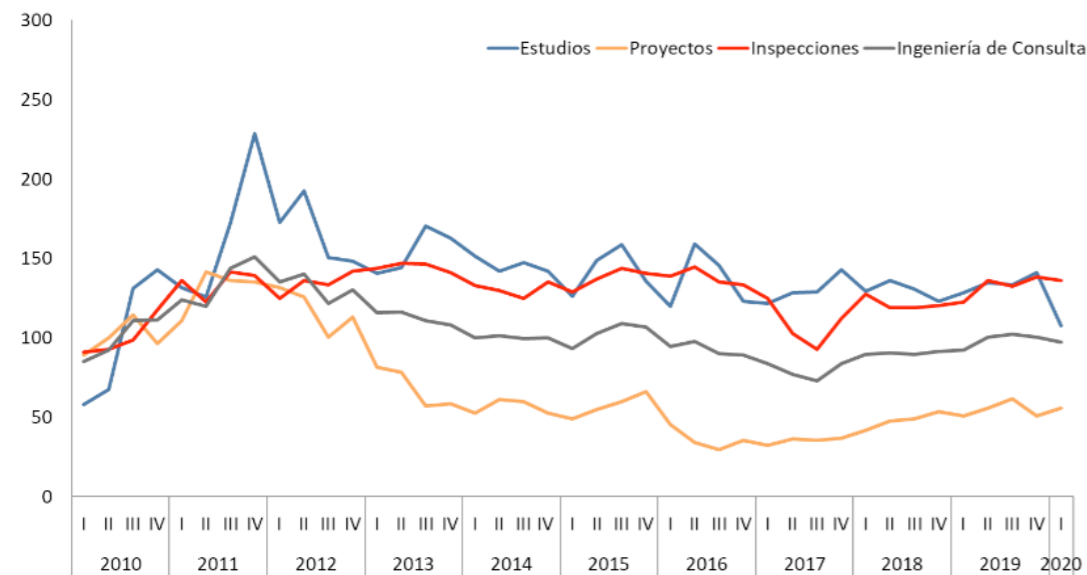
En lo que respecta a las actividades de ingeniería en detalle, durante el primer trimestre del año, éstas mostraron un aumento respecto al cuarto trimestre de 2019 y al mismo período del año anterior (9,4% en ambos casos), lo que significa positivos resultados en lo que respecta a la materialización de proyectos de inversión. Sin embargo, el grueso de esta actividad se atribuye a los proyectos en fase de ejecución y no a nuevas obras, por lo que se espera una contracción de la actividad en los próximos meses, aún luego de que nuestro país supere la contingencia sanitaria.

Reforzando el punto anterior, al analizar otro subindicador asociado al índice, se observa que, durante el primer trimestre del año, las actividades de pre-inversiones (Estudios) mostraron un importante deterioro respecto al cuarto trimestre del 2019 y al primer trimestre del año anterior (-23,9% y -16,2%,

respectivamente). Debido a que éste es un indicador que opera como predictor de la inversión futura, el panorama no es auspicioso para la actividad en lo que resta del año en curso.

En tercer lugar, este trimestre muestra una leve caída del 1,8% en el área de gerenciamiento e inspección respecto al cuarto trimestre del 2019, ocasionada por la detención de algunas actividades, mayores plazos de ejecución y postergación de inicio de construcciones, en obras afectadas por la crisis sanitaria.

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA TRIMESTRAL, BASE 2010=100



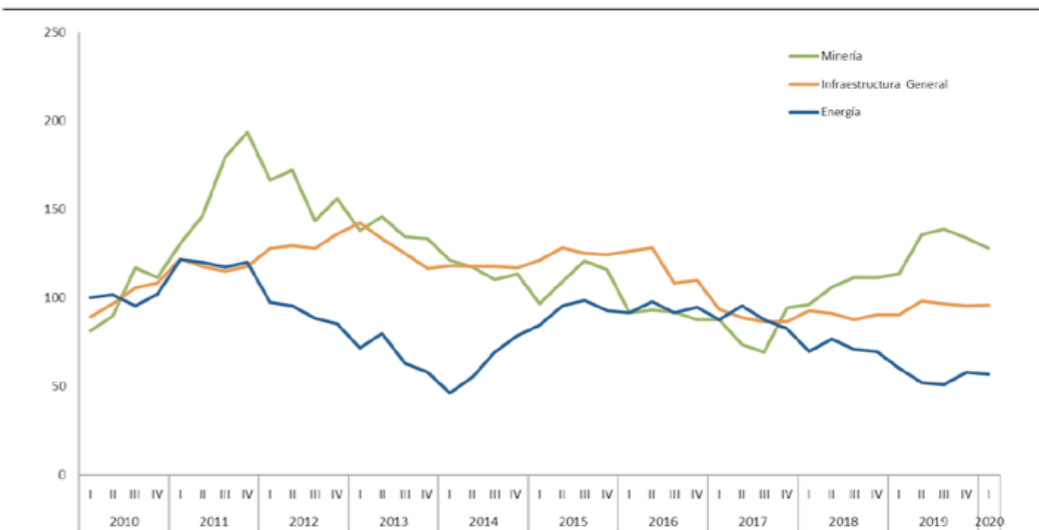
Fuente: CCHC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

Finalmente, al analizar los principales sectores económicos demandantes de actividades de ingeniería, el sector energético exhibió una reducción en la actividad, respecto al cuarto trimestre del 2019 y al primer trimestre del año anterior (-2,2% y -5,7%, respectivamente).

En el caso del sector minero, luego de un 2019 bastante positivo, el primer cuarto de este año exhibió una leve caída de la actividad respecto al cuarto trimestre del año anterior (-4,4%). Finalmente, el indicador asociado al sector infraestructura general¹⁵, el cual impacta significativamente en el indicador a nivel agregado, exhibe resultados casi sin cambios respecto a los del cuarto trimestre del año anterior (aumento de la actividad de un 0,1%).

¹⁵ Comprende los sectores de obra vial, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, y telecomunicaciones.

ACTIVIDAD INGENIERÍA DE CONSULTA, POR SECTOR ECONÓMICO TRIMESTRAL, BASE 2010=100



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

Servicio de Evaluación Ambiental

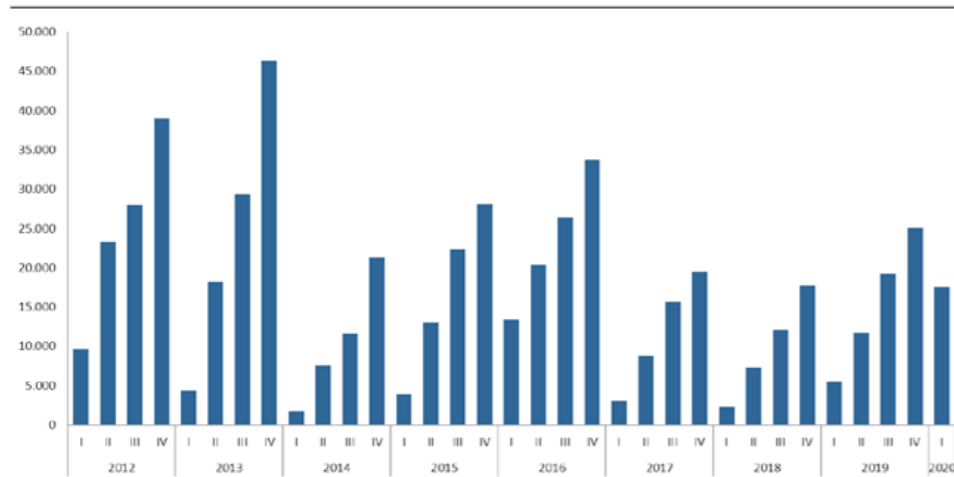
El Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) permite obtener una perspectiva general sobre el panorama de la inversión en Chile, en cuanto a la tramitación obligatoria de cualquier proyecto por este paso para efectos de la obtención de su resolución de calificación ambiental (RCA) respectiva, permiso necesario 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 2020, se ingresaron 234 proyectos al sistema, de los cuales 194 fueron aceptados a tramitación (83%). Esta cantidad fue un 118% mayor a los aceptados a tramitación durante el primer trimestre de 2019 (89 iniciativas) y un 34% mayor a los aceptados a trámite durante el cuarto trimestre de 2019 (145 proyectos), volviendo a superar el promedio histórico trimestral desde 2009 (163 iniciativas) después de 6 años de valores bajo el promedio.

En términos de monto de inversión, durante el primer cuarto de este año han ingresado US\$ 22.115 millones, de los cuales US\$ 17.563 millones fueron aceptados a tramitación (79%). Este monto fue ampliamente mayor al aceptado a tramitación durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 5.579 millones) y durante el cuarto trimestre de 2019 (US\$ 5.821 millones), y al promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.873 millones).

Estos positivos resultados en el número de iniciativas y montos de inversión aceptados a tramitación durante el trimestre de análisis fueron impulsados principalmente por una gran cantidad de ingresos y aceptaciones a trámite de proyectos del sector energético (96 y 86 iniciativas, respectivamente). Esto, debido seguramente a la reactivación de las tramitaciones ralentizadas durante el cuarto trimestre de 2019.

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



Fuente: CChC en partir de información del SEA.

Por sector económico, el sector energético reportó el mayor monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tramitación: US\$ 17.427 millones y US\$ 13.311 millones, respectivamente. Destaca también el sector inmobiliario, siendo el segundo en mayor participación en términos de ingresos (US\$ 2.321 millones) y de aceptaciones a trámite (US\$ 2.100 millones). En tercer lugar, aparece el sector minero, con un monto asociado a ingreso al sistema de US\$ 1.603 millones y uno asociado a aceptaciones a trámite de US\$ 1.598 millones. Este sector evidencia una baja participación respecto de su promedio histórico trimestral.

INVERSIÓN ACEPTADA A TRAMITACIÓN EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

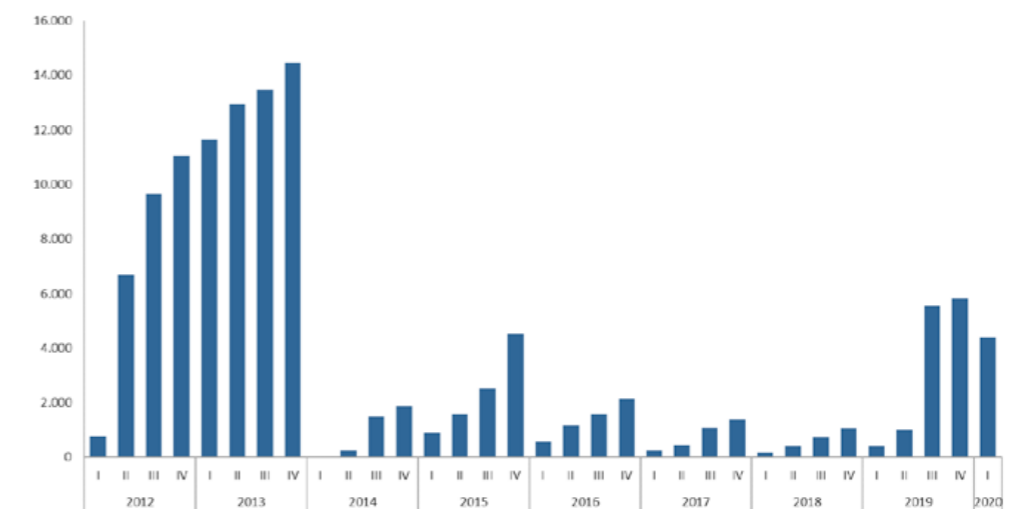
ENERO - MARZO 2020

Sector	Inversión Aceptada (Millones US\$)	Iniciativas Aceptadas
Energía	13.311	86
Minería	1.598	24
Infraestructura Portuaria	8,6	1
Instalaciones Fabriles	88	3
Saneamiento Ambiental	27	16
Otros	301	12
Agropecuario	71	4
Infraestructura Hidráulica	5	5
Pesca y Acuicultura	53	11
Inmobiliarios	2.100	32
Total general	17.563	194

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Debido al contexto de incertidumbre que atraviesa el país, es relevante monitorear los montos de inversión correspondientes a proyectos desistidos o abandonados. Durante el primer trimestre de este año, éstos alcanzaron los US\$ 4.377 millones, reiterando los altos montos del tercer trimestre del año anterior (US\$ 4.534 millones). Estas cifras son una señal importante sobre la reversión de la intención de inversión para una parte importante de los proyectos ingresados durante finales de 2019 y principios de 2020.

EVOLUCIÓN INVERSIÓN DESISTIDA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$



Fuente: CChC en partir de información del SEA.

En lo que respecta a las aprobaciones, durante el primer trimestre de 2020, se aprobaron 122 proyectos en el sistema. Esta cantidad fue un 12% mayor a las aprobadas durante el trimestre anterior (109 iniciativas) y un 33% mayor a las aprobadas durante el primer trimestre del año anterior (92 iniciativas), pero un 23% menor al promedio histórico trimestral desde 2009 (159 proyectos).

En términos de monto de inversión, durante el trimestre de análisis se aprobaron US\$ 6.538 millones. Este monto fue ampliamente mayor al aprobado durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 3.609 millones) y durante el cuarto trimestre de 2019 (US\$ 4.323 millones), y logró superar el promedio histórico trimestral desde 2009 (US\$ 6.369 millones). Es probable que este resultado se deba a la reactivación de las tramitaciones ralentizadas durante el cuarto trimestre del año anterior debido a la crisis social política que atraviesa nuestro país.

EVOLUCIÓN INVERSIÓN APROBADA ACUMULADA AL TRIMESTRE
MILLONES US\$


Fuente: CChC a partir de información del SEA.

A nivel sectorial, destacan los sectores Minería¹⁶ e Inmobiliario, los cuales registraron montos de inversión aprobada de US\$ 2.375 y US\$1.760 millones, respectivamente. Estos montos representan el 63% del total aprobado durante el trimestre. Les sigue el sector Energía, con una inversión aprobada de US\$ 1.264 millones y una participación de 19%.

INVERSIÓN APROBADA EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ENERO - MARZO 2020

Sector	Inversión Aprobada (Millones US\$)	Iniciativas Aprobadas
Agropecuario	126	5
Energía	1.264	37
Equipamiento	10	1
Forestal	56	4
Infraestructura de Transporte	623	1
Infraestructura Hidráulica	218	6
Inmobiliarios	1.760	31
Minería	2.375	14
Otros	62	8
Pesca y Acuicultura	2,5	4
Saneamiento Ambiental	42	11
Total general	6.538	122

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

A nivel territorial, durante el primer cuarto del año se observó el predominio de las regiones de Antofagasta y Tarapacá en los montos aceptados a tramitación (US\$ 8.717 millones y US\$ 4.000 millones,

respectivamente). Les siguen las regiones del Maule y Atacama, con US\$ 1.430 millones y US\$ 953 millones, respectivamente. Destacan también los montos de inversión aceptados a trámite a localizarse en la Región Metropolitana, con US\$ 930 millones.

Respecto a las iniciativas aprobadas, sobresale la región Metropolitana con US\$ 2.703 millones y un 41% de participación. Le sigue la región de Antofagasta con US\$ 1.078 millones, y la región de Atacama, con US\$ 1.002 millones.

INVERSIÓN ACEPTADA A TRAMITACIÓN Y APROBADA EN EL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ENERO - MARZO 2020

Region	Inversión Aceptada (Millones US\$)	Iniciativas Aceptadas	Inversión Aprobada (Millones US\$)	Iniciativas Aprobadas
Tarapacá	4.000	1	3	2
Antofagasta	8.717	26	1.078	11
Atacama	953	14	1.002	2
Coquimbo	117	12	227	9
Valparaíso	142	9	118	5
O'Higgins	64	11	203	10
Maule	1.430	30	82	11
Biobío	635	21	60	10
Araucanía	26	4	29	5
Los Lagos	7,5	4	2	4
Aysén	4,5	1	2	1
Magallanes	62	15	228	5
Metropolitana	930	28	2.703	40
Los Ríos	292	2	11	1
Arica y Parinacota	16	3		
Ñuble	76	8	52	4
Interregional	91	5	737	2
Total	17.563	194	6.538	122

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Finalmente, el tiempo de aprobación promedio durante el primer trimestre del año, fue de 12,8 meses, superior al promedio histórico para el primer cuarto del año desde 2009 (12,1 meses). Sin embargo, se ubicó a la baja respecto a 2017, 2018 y 2019 (16,6, 14,2 y 13,6 meses, respectivamente), lo cual es una señal de agilización del funcionamiento del sistema en el margen.

¹⁶ Resultado seguramente impulsado por las perspectivas optimistas que había en torno al precio del cobre durante finales del 2019 y principios de este año, perspectivas que han pasado a ser más bien pesimistas hoy en día debido a la recesión global que ha ocasionado la pandemia del coronavirus.

**TIEMPO DE APROBACIÓN PROMEDIO POR SECTOR
PERÍODO ENERO - MARZO**

Sector	2017	2018	2019	2020	Promedio histórico 2009-20
Agropecuario	17,2	24,0	14,0	26,3	16,8
Energía	17,6	15,4	15,9	10,8	11,8
Forestal				14,6	12,3
Infraestructura de Transporte	23,6	12,2		37,4	15,5
Infraestructura Hidráulica	9,4	15,2	7,5	12,9	13,0
Infraestructura Portuaria	31,9	18,7	16,9		17,3
Instalaciones fabriles varias	17,1	11,8	13,2		13,5
Minería	12,5	14,7	10,1	13,1	10,8
Otros	12,1	12	9,3	10,9	11
Pesca y Acuicultura	16,1	19,0	16,8	12,9	13,1
Equipamiento				21,0	12,1
Saneamiento Ambiental	16,4	16,1	13,1	14,9	12,7
Habitacional/Comercial	15,0	11,3	13,1	11,3	11,7
Total	16,6	14,2	13,6	12,8	12,1

Fuente: CChC a partir de información del SEA.

Si bien los resultados respecto a ingresos, aceptaciones a trámite, aprobaciones y tiempos de tramitación fueron bastante positivos durante el primer trimestre de este año, hay que tener en cuenta el contexto actual de propagación del virus COVID-19 y las medidas de contención anunciadas por las autoridades que han producido paralizaciones de obra. 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 Calendarizada¹⁷

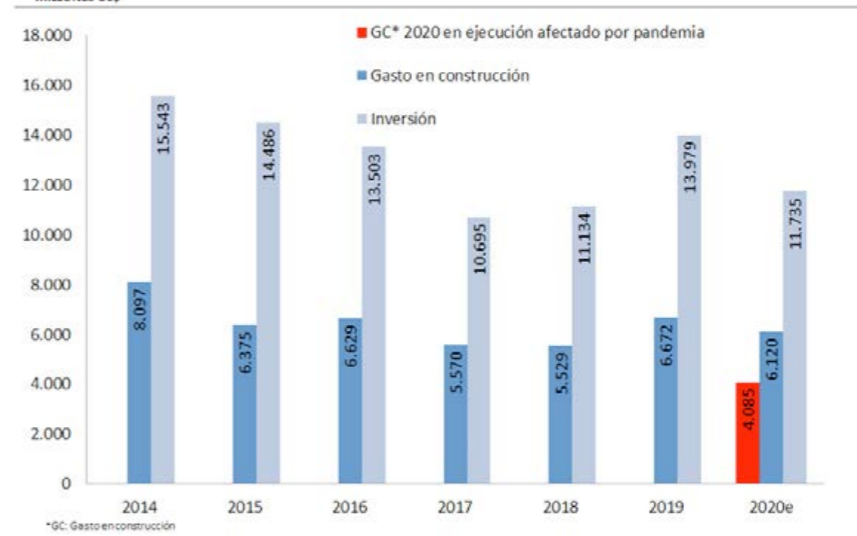
Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al primer trimestre del año, la inversión esperada para el quinquenio 2020 – 2024 ascenderá a US\$ 34.823 millones, que se ajusta significativamente a la baja (-23%) respecto de lo esperado para el período 2019-2023. De esta manera, se van manifestando e internalizando los impactos de la pandemia provocada por el COVID-19 en el sector construcción, en particular para el sector infraestructura mediante el funcionamiento parcial de las obras en ejecución y recalendarizaciones de proyectos que aún no han iniciado.

Específicamente, en el Informe anterior, la Gerencia de Estudios de la CChC realizó una estimación del efecto potencial de la pandemia en el gasto en construcción para 2020 -en cuanto no se poseía información actualizada al momento de su elaboración- ajustándose a la baja en US\$ 546 millones. De esta manera, considerando datos más recientes que ya internalizan de manera parcial el impacto de la pandemia, se constata que el gasto en construcción esperado para 2020 asciende a US\$ 6.120 millones, ubicándose muy cerca de lo estimado hacia el Informe anterior (0,96% superior). De este total, al 1 de junio del presente año 67% se encuentra afectado de lo que ya está en ejecución, por lo que aún podrían esperarse mayores

¹⁷ La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

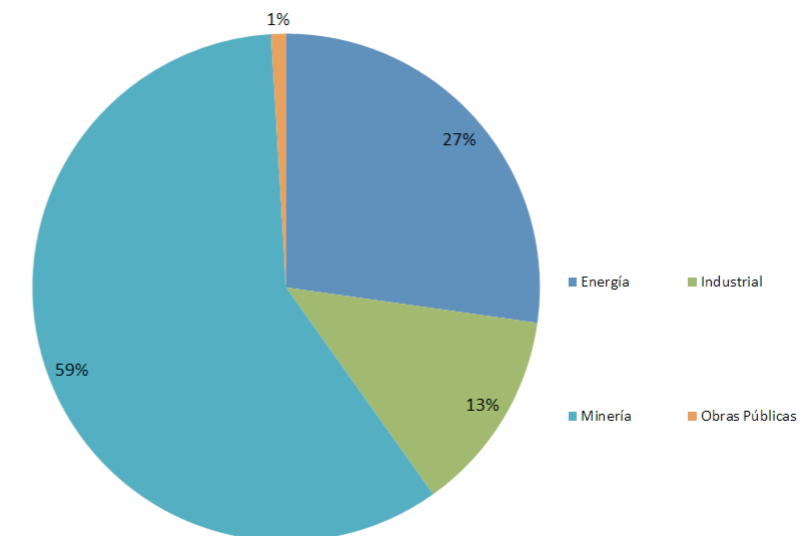
ajustes a la baja en lo que va del año, en la medida se sigan propagando hacia el sector el conjunto de medidas tomadas por la autoridad para efectos de seguir combatiendo al virus.

DISTRIBUCIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN Y GASTO EN CONSTRUCCIÓN



En cuanto la dinámica de la cartera sectorial, el sector minero y energético fueron los que mayor dinámica exhibieron en cuanto a los proyectos ingresados al catastro hacia el primer trimestre de 2020, acumulando 86% del total de proyectos nuevos esperados a ejecutarse en los próximos años. Sin embargo, en términos agregados, hacia marzo de 2020 se reportó un ingreso de US\$ 951 millones, 3% inferior respecto a lo observado hacia el cierre del año anterior, y por debajo del promedio histórico trimestral desde 2013.

PROYECTOS INGRESADOS I TRIMESTRE 2020
INV. TOTAL: US\$ 951 MILLONES



Fuente: CChC en base a catastro marzo CBC.

De esta manera, durante los primeros tres meses de 2020, se exhibe una salida neta de proyectos por tercer trimestre consecutivo (US\$ 623 millones) en particular producto del bajo nivel de proyectos ingresados durante el período. Por otro lado, la eliminación de proyectos del catastro – clara señal de debilidad de actividad futura para el sector – se mantiene en niveles acotados, ubicándose por debajo del promedio histórico desde 2012. Sin embargo, se remarca el riesgo para el sector de infraestructura hacia 2020, considerando el impacto del escenario en desarrollo sobre la inversión programada hacia el quinquenio 2020-2024.

PROYECTOS ELIMINADOS

Sector	I Trimestre 2020	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	261	3
Forestal	-	-
Industrial	146	2
Inmobiliario no habitacional	30	1
Minería	83	3
Infraestructura prod. pública (*)	-	-
Puertos	-	-
Otros	-	-
Total	520	9

*Infraestructura de uso público, excepto concesiones y proyectos con institución pública como mandante.
Fuente: CChC en base a catastro marzo 2020 de la CBC.

PROYECTOS TERMINADOS

Sector	I Trimestre 2020	
	Inversión total (Millones US\$)	Nº de proyectos
Energía	203	9
Industrial	46	1
Inmobiliario no habitacional	-	-
Minería	724	3
Infraestructura prod. pública (*)	36	1
Otros	45	1
Puertos	-	-
Total	1.054	15

*Infraestructura de uso público, excepto concesiones y proyectos con institución pública como mandante.
Fuente: CChC en base marzo 2020 CBC.

Para los cinco próximos años (2020-2024) la inversión esperada es de US\$ 34.823 millones, con un 74% correspondiente a los sectores de minería y energía, porcentaje similar en el caso del gasto en construcción previsto para dicho período. Como se mencionó anteriormente, destacan los montos asociados a gasto en

construcción programados para 2020, aumentando 1% respecto a lo constatado en el Informe anterior. Sin embargo, sujeto a ajustes a la baja en la medida que se siga materializando el escenario de recalendarización de proyectos con cronogramas ya definidos y paralizaciones parciales de obras ya en ejecución al cierre estadístico del presente documento.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO

Sector	Nº de Proyectos	Inversión quinquenio (2020-2024)	GC* quinquenio (2020-2024)	GC 2020	GC 2021
Energía	132	6.214	2.831	1.573	682
Forestal	1	1.189	595	455	140
Industrial	45	1.307	799	267	232
Inmobiliario	29	1.132	986	404	210
Minería	64	19.802	12.813	2.819	3.851
Infraestructura prod. pública (**)	11	3.612	2.527	274	237
Otros	10	1.568	727	328	117
Puertos	0	0	0	0	0
Total general	292	34.823	21.278	6.120	5.470

*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 CBC.

De acuerdo al estado en el SEA de la inversión catastrada al cierre del primer trimestre del año, la mayor parte de los US\$ 6.120 millones previstos para gasto en construcción a efectuarse durante 2020, se encontraba en ejecución (92%), mientras que cerca de 8% de esta estaba pendiente de ejecutarse, siendo esta última la que posee los mayores riesgos en su materialización. Adicionalmente, es importante señalar que para 2020 la mayor parte del gasto en construcción en etapas previas a su ejecución se encuentra con su RCA favorable (88%), por lo que no se vislumbran riesgos en la materialización de este a partir de este enfoque bajo análisis.

ESTADO DE PROYECTOS CATASTRADOS Y SU ESTATUS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

	Nº de proyectos		Inversión quinquenio (2020-2024)		GC quinquenio (2020-2024)		GC 2020		GC 2021	
	Nº	%	Millones US\$	%	Millones US\$	%	Millones US\$	%	Millones US\$	%
Total proyectos catastrados	292	100,0%	34.823	100,0%	21.278	100,0%	6.120	100,0%	5.470	100,0%
Terminado	18	6,2%	39	0,1%	23	0,1%	23	0,4%	0	0,0%
En construcción	203	69,5%	18.260	52,4%	11.898	55,9%	5.601	91,5%	2.799	51,2%
Por ejecutar	71	24,3%	16.525	47,5%	9.357	44,0%	497	8,1%	2.671	48,8%
Aprobado	50	17,1%	9.835	28,2%	5.683	26,7%	442	7,2%	2.168	39,6%
En Calificación	12	4,1%	5.974	17,2%	3.237	15,2%	27	0,4%	335	6,1%
No Aprobado	9	3,1%	716	2,1%	437	2,1%	28	0,5%	168	3,1%

Fuente: CChC en base al catastro de marzo CBC.

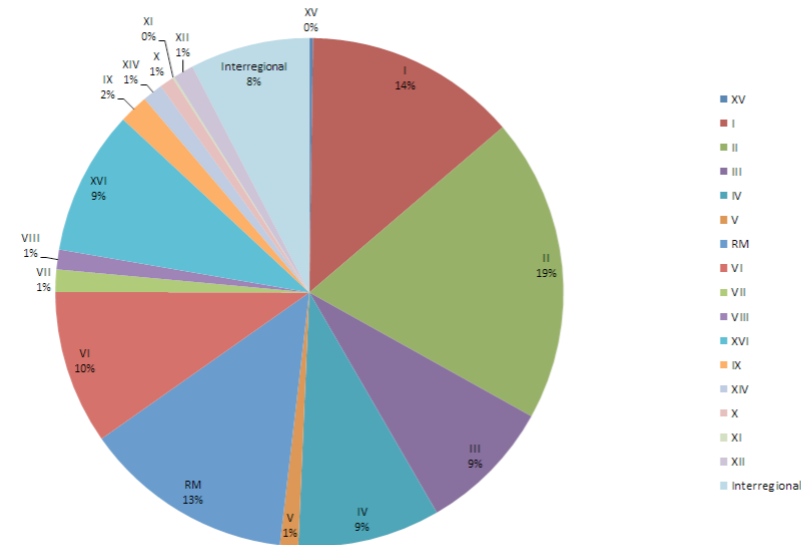
A nivel geográfico, la inversión calendarizada para el quinquenio 2020-2024 se sigue concentrando en las Zonas Norte (desde Arica y Paríacota hasta Coquimbo) y Centro (desde Valparaíso a Biobío), con 88% de la inversión total (US\$ 30.455 millones) y 90% del gasto en construcción (US\$ 18.995 millones). En cuanto a regiones, Tarapacá, Atacama, Metropolitana y Antofagasta reúnen la mayor parte de la inversión para el período, con US\$ 7.950 millones, US\$ 5.794 millones, US\$ 5.513 millones y US\$ 5.028

millones, respectivamente. En el caso de Antofagasta, Tarapacá y Atacama, la inversión corresponde en su mayoría al sector minería, mientras que la Metropolitana posee mayor peso de los sectores inmobiliario no habitacional (16%) e infraestructura de uso público (65%) en su matriz de inversión en infraestructura.

Región	Inversión Estimada	GC estimado	Gasto en Construcción	
	2020-2024	2020-2024	2020	2021
Arica y Parinacota	16	14	14	0
Tarapacá	7.950	5.133	827	1.395
Antofagasta	5.028	2.735	1.183	500
Atacama	5.794	3.252	524	1.589
Coquimbo	1.084	733	554	151
Valparaíso	235	130	71	28
Metropolitana	5.513	4.014	820	560
O'Higgins	2.451	1.812	599	583
Maule	168	115	87	28
Ñuble	170	131	77	37
Biobío	2.046	925	563	263
La Araucanía	269	139	114	20
Los Ríos	201	142	79	57
Los Lagos	331	123	55	68
Aysén	10	8	7	1
Magallanes	453	209	81	42
Interregional	3.104	1.662	466	148
Total	34.823	21.278	6.120	5.470

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

DISTRIBUCIÓN DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN POR REGIONES
US\$ 6.120 MILLONES ESTIMADOS PARA 2020



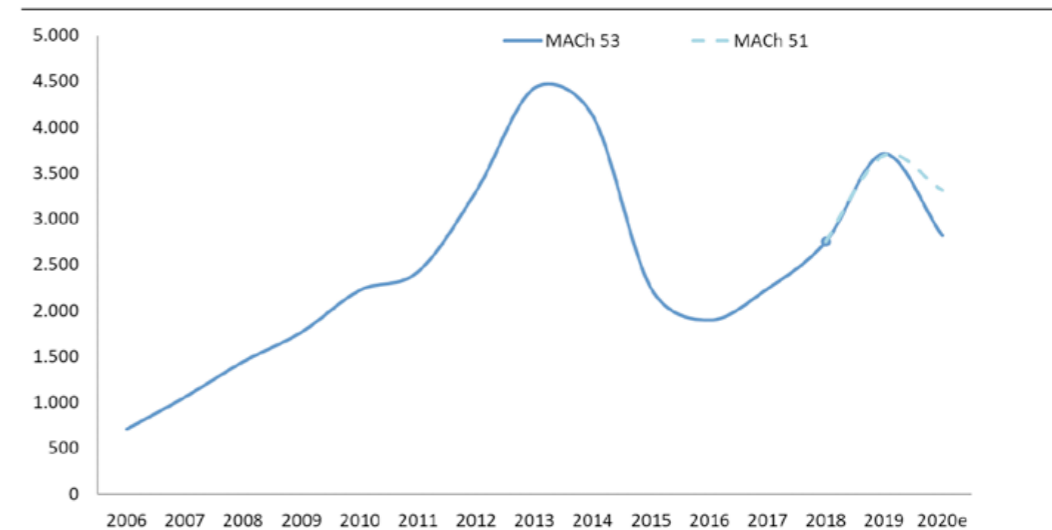
Fuente: CChC en base al catastro de marzo CBC.

Análisis Sectorial

MINERÍA

Para 2020, se espera que el gasto en construcción alcance los US\$ 2.819 millones, cifra ajustada a la baja (-15%) con respecto a la proyectada para 2020 en el Informe del año anterior, y un 24% menor al gasto en construcción materializado durante el 2019 (US\$ 3.710 millones).

GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR MINERÍA
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

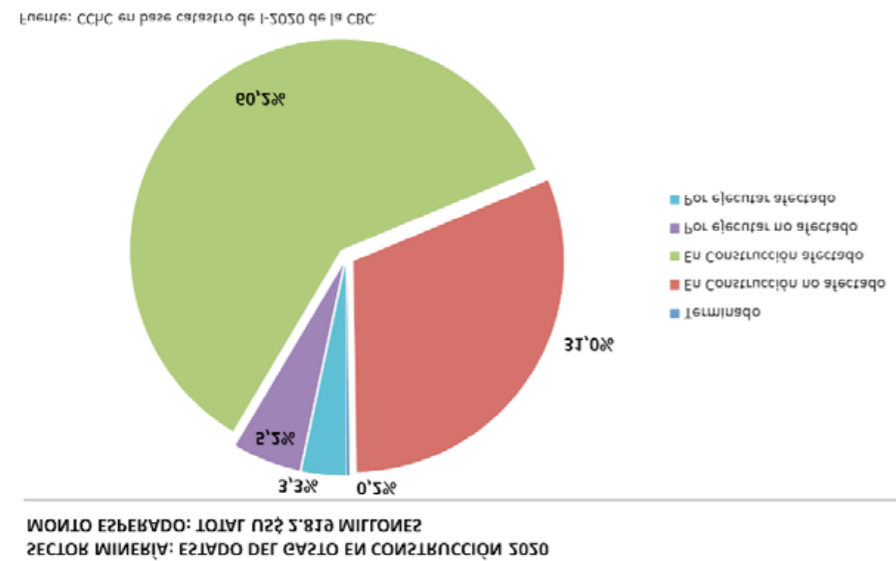
De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 64% corresponde a proyectos que estarían siendo afectados por la propagación del covid-19 y las medidas de contención que ha tomado la autoridad¹⁸. Sin embargo, debido a las características propias del sector, en que las zonas geográficas donde están emplazados los proyectos por lo general son de baja densidad poblacional y fuera de los radios urbanos, se estima que las paralizaciones serían más bien de baja duración y los desplazamientos de cronogramas en el sector serían acotados.

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 46% para 2020. Sin embargo, durante el primer trimestre de 2020, solo ingresaron 3 nuevos proyectos, por lo que, como se mencionó más arriba, en el margen y con las iniciativas catastradas hasta ahora, se espera una importante disminución de dinamismo respecto a 2019.

Se observa también que una parte importante de la actividad prevista para 2020 está compuesta por obras asociadas a la programación de CODELCO y la extensión de operaciones de faenas privadas ya existentes.

¹⁸ De acuerdo con catastro realizado por la CBC, afectados incluyen paralizados, semi paralizados, con dotación reducida, con desplazamiento de cronogramas y con postergación de término de obras. Actualización al 1 de junio.

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%).



Así, dentro de la cartera con los principales proyectos en cuanto a gasto en construcción para el 2020, destacan las extensiones de actividad por parte de Minera Teck, Minera Los Pelambres y de Minera Spence, y las adecuaciones constructivas en El Teniente (O'Higgins) por parte de CODELCO. Asimismo, se observa cierta renovación de cartera en el sector, en cuanto a que parte de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2019 y 2020.

INFRAESTRUCTURA MINERA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2020

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción Inicio Fin	Gasto en Construcción 2020	Gasto en Construcción 2020 - 2024	Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)	Estado al 1 de junio
Aprobado	COMPAÑÍA MINERA TECK QUEBRADA BLANCA S.A.	QUEBRADA BLANCA FASE DOS	Tarapacá	5.200	mar-19 mar-23	591	2.627	6.390	Afectado
Aprobado	MINERA LOS PELAMBRES	EXPANSIÓN INCREMENTAL LOS PELAMBRES FASE 1	Coquimbo	1.300	ene-19 mar-21	426	480	2.300	Afectado
Aprobado	COMPAÑÍA MINERA SPENCE S.A.	MINERALES PRIMARIOS MINERA SPENCE	Antofagasta	2.500	nov-17 sept-20	305	305	1.550	Afectado
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	NUEVO NIVEL MINA	O'Higgins	3.690	mar-12 jun-23	276	621	1.500	No Afectado
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	ADECUACIONES EJECUCIÓN PROYECTO NNM	O'Higgins	2.099	oct-18 dic-23	232	1.046	-	No Afectado
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	ADECUACIONES CONSTRUCTIVAS Y OPERACIONALES DEL PMCHS	Antofagasta	1.400	dic-17 jul-20	130	130	4.732	Afectado
Aprobado	CORPORACIÓN NACIONAL DEL COBRE DE CHILE	RAJO INCA	Atacama	1.226	jul-20 may-22	86	680	600	Afectado

Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

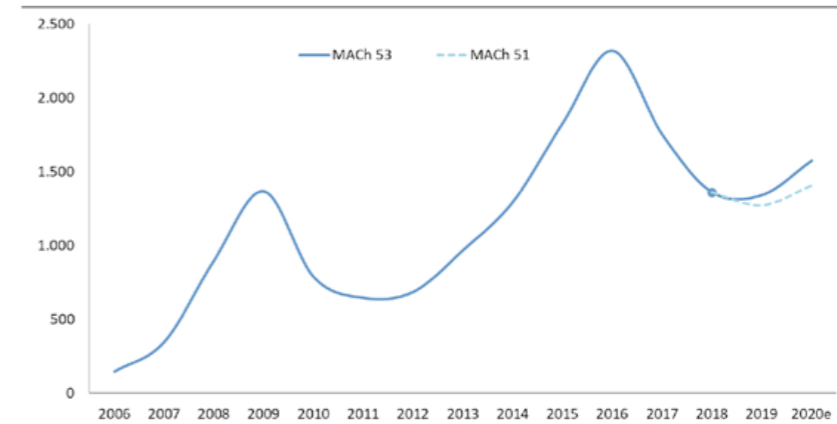
ENERGÍA¹⁹

En el caso del sector energético, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan 12% al alza con respecto a lo presentado en el Informe del año anterior, alcanzando los US\$ 1.573 millones,

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

monto 17% mayor al gasto en construcción materializado durante 2019 (US\$ 1.340 millones), permitiendo revertir la tendencia a la baja que venía ocurriendo desde 2016. Esto, debido en parte, al fuerte ingreso de proyectos durante el primer cuarto del año (10 proyectos).

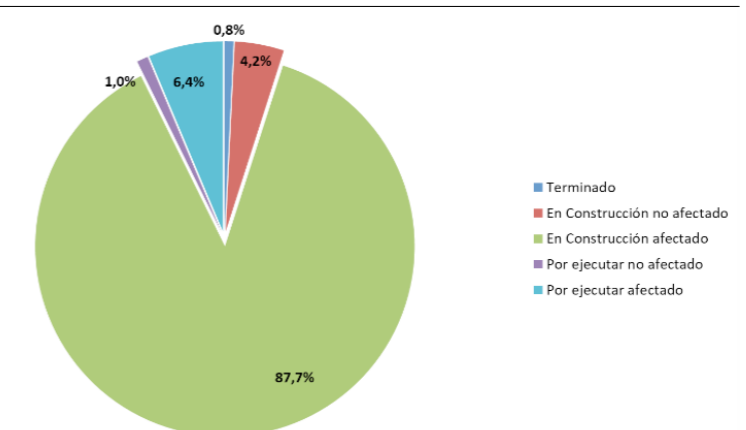
**GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR ENERGÍA
MILLONES DE DÓLARES**



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 94% corresponde a proyectos que estarían siendo afectados por la contingencia sanitaria. Sin embargo, al igual que en el sector minero, en que las zonas geográficas donde están localizados los proyectos por lo general son de baja densidad poblacional y fuera de los radios urbanos, se estima que las paralizaciones serían más bien de baja duración y los desplazamientos de cronogramas en el sector serían acotados. Por lo demás, cabe destacar que una parte importante del gasto para este año se encuentra en ejecución (92%), lo que hace poco probable que se observen ajustes a la baja.

**SECTOR ENERGÍA: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2020
MONTO ESPERADO: US\$ 1.573 MILLONES**



Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran cerca del 44% del total esperado, en particular teniendo en cuenta las ejecuciones de los planes

de inversiones de Metrogas, Lipigas y Parque Eólico Malleco durante el próximo año. Relacionado a este último, destacan las iniciativas ERNC, en particular el proyecto fotovoltaico Campos del Sol en Atacama y los parques eólicos emplazados en Antofagasta, que comenzaron su ejecución en enero del presente año.

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2020

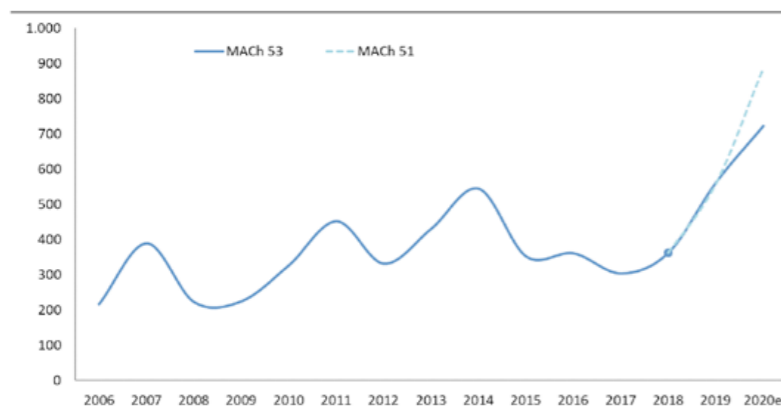
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)	Estado al 1 de junio
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2024		
No Presentado	METROGAS S.A.	PLAN DE INVERSIONES METROGAS 2020	Interregional	140	ene-20	dic-20	116	116	320	Afectado
No Presentado	EMPRESAS LIPIGAS S.A	PLAN DE INVERSIONES LIPIGAS 2020	Interregional	100	ene-20	dic-20	83	83	230	Afectado
Aprobado	WPD SANTA FE SPA	PARQUE EÓLICO MALLECO	Araucanía	410	abr-19	abr-21	74	85	65	Afectado
Aprobado	AES GENER S.A.	CENTRAL HIDROELÉCTRICA ALTO MAIPO - LAS LAJAS	Metropolitana	1.534	nov-12	jun-21	74	87	782	Afectado
Aprobado	AES GENER S.A.	CENTRAL HIDROELÉCTRICA ALTO MAIPO - ALFALFA II	Metropolitana	1.516	nov-12	jun-21	73	86	782	Afectado
Aprobado	ABC SOLAR 2 SPA	CAMPOS DEL SOL	Atacama	320	ago-19	feb-21	65	69	200	Afectado
Aprobado	ANDES MAINSTREAM SPA	PARQUE EÓLICO CERRO TIGRE	Antofagasta	249	ene-20	mar-21	57	66	300	Afectado
Aprobado	ANDES MAINSTREAM SPA	PARQUE EÓLICO TCHAMMA	Antofagasta	215	ene-20	mar-21	49	57	200	Afectado
Aprobado	HIDROELECTRICA ÑUBLE SPA.	CENTRAL HIDROELÉCTRICA ÑUBLE	Ñuble	504	nov-14	dic-22	48	101	250	Afectado
Aprobado	TSGF SPA	PARQUE FOTOVOLTAICO SANTA ISABEL I ETAPA I y II	Antofagasta	200	dic-19	dic-20	48	48	500	Afectado

Fuente: CCHC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

Forestal-Industrial

En el caso de los sectores forestal e industrial, las expectativas de gasto en construcción para 2020 se ajustan a la baja (casi un 19%) respecto a la cifra presentada en el Informe del año anterior, alcanzando los US\$ 722 millones, monto 29% mayor al gasto en construcción materializado durante el 2019 (US\$ 561 millones), manteniendo la senda de recuperación exhibida desde 2017, pero a un menor ritmo que el proyectado en el Informe del año anterior. Al respecto, surgen preocupaciones sobre el dinamismo del sector, ya que una parte importante de este monto (63%) está comprendido por un solo gran proyecto forestal emplazado en Biobío.

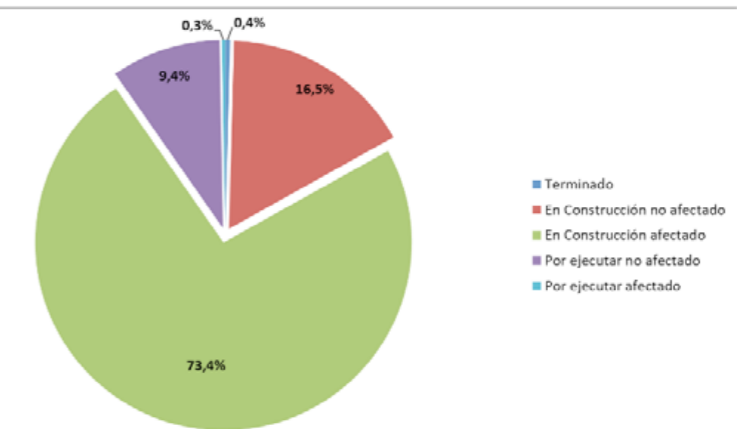
GASTO EN CONSTRUCCIÓN FORESTAL E INDUSTRIAL
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CCHC en base a catastros de la CBC.

De acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 74% corresponde a proyectos que estarían siendo afectados por la contingencia sanitaria que atraviesa nuestro país. Por este motivo, se hace importante el monitoreo de estas iniciativas y la reestimación de estos montos en el caso de que se produzcan eventuales desplazamientos de cronogramas o sobrecostos producto de paralizaciones 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 se encuentran en ejecución (90%).

SECTOR FORESTAL E INDUSTRIAL: ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2020
MONTO ESPERADO: US\$ 722 MILLONES



Fuente: CCHC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran el 84% del total esperado. Entre estos, como se mencionó más arriba, destaca el megaproyecto Modernización Ampliación Planta Arauco – Mapa emplazado en la región de Biobío con una inversión estimada de US\$ 2.230 millones, de los cuales se estima que US\$ 455 millones se ejecuten durante 2020. A este proyecto, se suman otras iniciativas cuya materialización también podría estar sujeta al desarrollo del acontecer nacional. Finalmente, cabe mencionar que, al igual que en el sector minero, se observa un proceso de renovación de cartera en este sector, en cuanto a que gran parte de los principales proyectos corresponden a inicios de obra entre 2019 y 2020.

INFRAESTRUCTURA FORESTAL E INDUSTRIAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2020

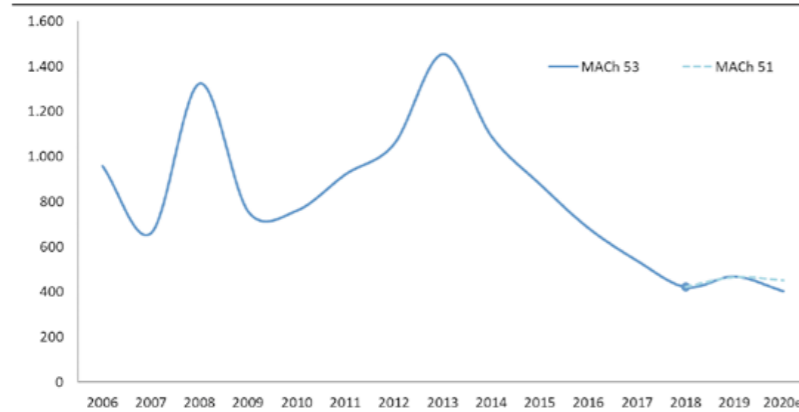
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción		Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio Construcción (N° Personas)	Estado al 1 de junio
					Inicio	Fin	2020	2020 - 2024		
Aprobado	CELULOSA ARAUCO Y CONSTITUCIÓN S.A.	MODERNIZACIÓN AMPLIACIÓN PLANTA ARAUCO - MAPA	Biobío	2.230	abr-19	abr-21	455	595	4.500	Afectado
Aprobado	MILLA CHAYWA SPA	ECOPISCICULTURA ESTERO COMPU	Los Lagos	48	may-20	dic-20	31	31	20	No Afectado
Aprobado	AUSTRALIS MAR S.A.	PLANTA PROCESADORA DE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS, PUERTO DEMAISTRE, CANAL SEÑORET, PUERTO NATALES	Magallanes	70	jul-19	mar-21	24	27	120	Afectado
Aprobado	FAENADORA LO MIRANDA LTDA.	ACTUALIZACIÓN Y DESARROLLO PLANTA FAENADORA DE AVES LO MIRANDA	O'Higgins	53	jul-19	mar-21	18	20	190	No Afectado
No Presentado	CIA. INDUSTRIAL EL VOLCÁN S.A.	NUÉVA PLANTA DE YESO - CARTÓN (VOLCANITA)	Metropolitana	62	feb-19	mar-21	18	19	250	Afectado
Aprobado	EMBOTELLADORAS CHILENAS UNIDAS S.A	EMBOTELLADORA CCU RENCA	Metropolitana	380	may-17	jun-20	13	13	500	No Afectado
Aprobado	ENTREVIENTOS S.A.	PLANTA DE PROCESO CAMERON	Magallanes	54	jun-19	jun-20	13	13	90	Afectado
Aprobado	MELON S.A.	PLANTA INDUSTRIAL DE MOLIENDA DE CEMENTO, PUNTA ARENAS - ETAPA I	Magallanes	30	oct-19	dic-20	12	12	140	No Afectado
No Presentado	BODEGAS SAN FRANCISCO LIMITADA	CENTRO LOGÍSTICO LO AGUIRRE	Metropolitana	80	abr-15	abr-23	12	30	130	No Afectado
Aprobado	VIÑA CASA SOLÍS SPA	BODEGA DE VINOS CASA SOLÍS	O'Higgins	28	jul-20	may-21	11	23	45	No Afectado

Fuente: CCHC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL

En el caso del sector inmobiliario no habitacional, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan un 10% a la baja respecto a lo presentado en el Informe del año anterior, alcanzando los US\$ 404 millones, monto 14% menor al gasto en construcción materializado durante 2019 (US\$ 469 millones), revirtiendo la leve recuperación exhibida en 2019. Lo anterior, debido en parte, al nulo ingreso de nuevos proyectos observado durante el primer trimestre del presente año.

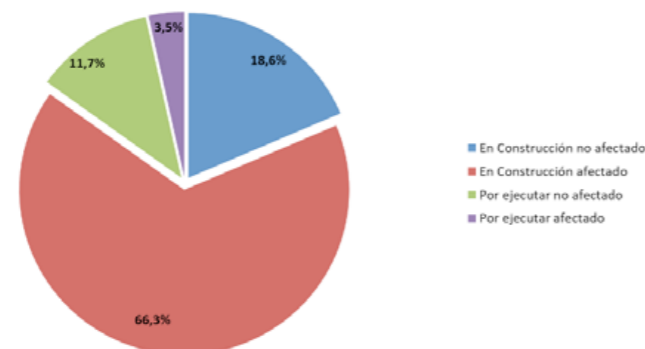
GASTO EN CONSTRUCCIÓN SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL
MILLONES DE DÓLARES



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

Si bien pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (85%), debido a 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 producto de las cuarentenas declaradas. Esto, ya que, de acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, un 70% corresponde a proyectos que estarían siendo afectados por la contingencia sanitaria nacional.

SECTOR EDIFICACIÓN NO HABITACIONAL:
ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2020
MONTO ESPERADO: US\$ 404 MILLONES



Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020, los diez más relevantes concentran cerca del 70% del total esperado. Por otro lado, la Región Metropolitana concentra el 60% del gasto en construcción proyectado para 2020.

INFRAESTRUCTURA INMOBILIARIA NO HABITACIONAL: PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2020

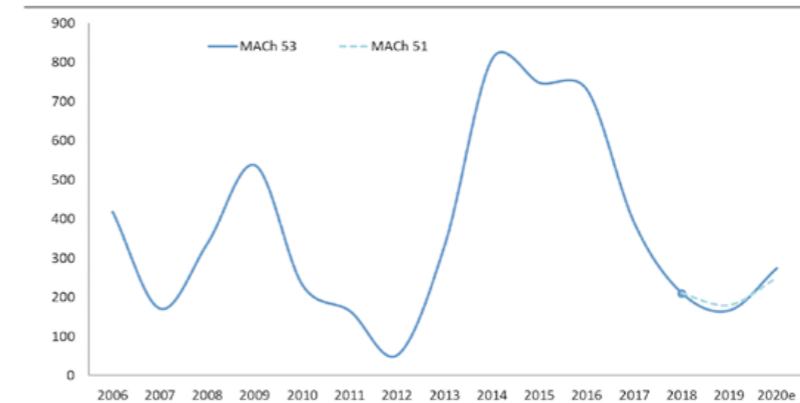
MILLONES US\$										
SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción Inicio	Construcción Fin	Gasto en Construcción		Empleo Mensual Promedio	Estado al 1 de junio
							2020	2020 - 2024	Construcción (N° Personas)	
No Presentado	PARQUE ARAUCO S.A.	AMPLIACIÓN MALL PARQUE ARAUCO KENNEDY, ETAPA 1	Metropolitana	212	abr-17	jul-21	52	65	100	Afectado
Aprobado	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA BERSA CERRO COLORADO S.A.	CONJUNTO ARMÓNICO EDIFICIOS CERRO COLORADO - MANGUEHUE ETAPA 2	Metropolitana	124	ago-18	feb-21	52	55	250	Afectado
Aprobado	ACENCO CHILE SPA	CENTRO COMERCIAL PASEO VALDIVIA	Los Rios	80	oct-18	mar-21	35	38	250	Afectado
No Presentado	RED MEGACENTRO	NÚCLEO LOS TRAPENSES	Metropolitana	74	jul-18	jul-21	28	36	80	Afectado
No Presentado	PLAZA S.A.	AMPLIACIÓN MALL PLAZA LA SERENA	Coquimbo	40	jun-19	dic-20	25	25	438	No Afectado
No Presentado	CORP GROUP ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.	OUTLET VIVOCORP CHILLAN	Ñuble	30	nov-19	ago-20	23	23	300	Afectado
Aprobado	TERRITORIA APOQUINDO S.A.	EDIFICIO TERRITORIA APOQUINDO	Metropolitana	500	ene-16	jun-20	21	21	500	Afectado
Aprobado	WALMART CHILE INMOBILIARIA S.A.	HIPER LIDER EYZAGUIRRE	Metropolitana	23	jul-20	ene-21	18	19	75	No Afectado
No Presentado	SUN DREAMS S.A.	SUN DREAMS CASINO	Tarapacá	46	feb-20	oct-21	17	38	250	No Afectado
No Presentado	SOCIEDAD INMOBILIARIA INVERTRUST LIMITADA	MALL LINARES	Maule	50	jul-20	jul-21	14	40	100	Afectado

Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA PÚBLICA

En el caso del sector de infraestructura productiva pública²⁰, las expectativas de gasto en construcción para el 2020 se ajustan un 10% al alza respecto a lo presentado en el Informe del año anterior, alcanzando los US\$ 274 millones, exhibiendo cierta recuperación en el dinamismo del sector, siendo este monto un 65% mayor al gasto en construcción ejecutado durante 2019 (US\$ 166 millones).

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



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC.

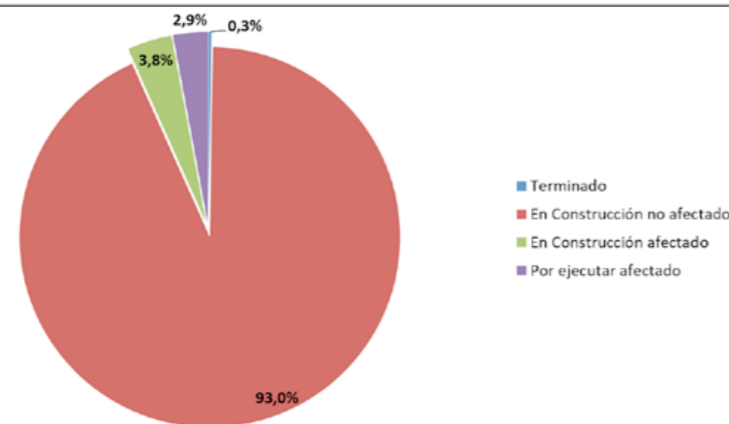
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

Sin embargo, es preocupante que, durante el primer trimestre del año, sólo haya ingresado una iniciativa, el proyecto SISTEMA DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS DE LA LOCALIDAD DE LICAN RAY. Sumado a esto, el riesgo de una casi nula renovación de la cartera de proyectos podría acentuarse debido al acontecer nacional.

20 Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones.

No obstante, el pronóstico pesimista sobre el dinamismo del sector en el corto plazo pareciera ser poco probable que estos desembolsos se ajusten a la baja, dado que gran parte de estos se encuentran en ejecución (97%). Además, de acuerdo con los ejercicios realizados, del gasto en construcción proyectado para 2020, solo un 7% corresponde a proyectos que estarían siendo afectados por la contingencia sanitaria.

**SECTOR INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA (*):
ESTADO DEL GASTO EN CONSTRUCCIÓN 2020
MONTO ESPERADO: US\$ 274 MILLONES**



Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones

Son solo 6 los proyectos que generarán gasto en construcción durante 2020. Entre estos, destaca el proyecto de la Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A., RECONSTRUCCIÓN RED DE METRO DE SANTIAGO. Es precisamente esta empresa la que ha impulsado el proceso de renovación de cartera en el sector. Por ende, se hace espacialmente 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.

Dentro de los proyectos que generarán gasto en construcción durante este año, también se observan los proyectos de empresas de servicios sanitarios emplazados en Atacama y Valparaíso, y los proyectos de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, emplazados en la Región Metropolitana y en Biobío.

INFRAESTRUCTURA PROD. PÚBLICA(*): PRINCIPALES PROYECTOS PARA 2020

SEIA	Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada	Construcción Inicio	Construcción Fin	Gasto en Construcción 2020	Gasto en Construcción 2020 - 2024	Empleo Mensual Promedio	Estado al 1 de junio
No Presentado	EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A	RECONSTRUCCIÓN RED DE METRO DE SANTIAGO	Metropolitana	380	nov-19	dic-20	254	254	200	No Afectado
Aprobado	EMPRESA CONCESIONARIA DE SERVICIOS SANITARIOS S.A.	PLANTA DESALINIZADORA DE AGUA DE MAR PARA LA REGIÓN DE ATACAMA ETAPA 1	Atacama	150	ene-18	jun-20	9	9	210	Afectado
Aprobado	EMPRESA DE FERROCARRILES DEL ESTADO	TREN ALAMEDA - MELIPILLA	Metropolitana	1.100	oct-20	jul-25	8	734	344	Afectado
Aprobado	AGUAS DE ANTOFAGASTA S.A.	PLANTA DESALADORA TOCOPILLA	Antofagasta	32	nov-17	may-20	1	1	100	Afectado
No Presentado	EMPRESA DE FERROCARRILES DEL ESTADO	MEJORAMIENTO INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA ACCESO PUERTOS VIII REGION	Biobío	39	oct-10	dic-20	1	1	350	No Afectado
No Presentado	ESVAL S.A.	CONSTRUCCIÓN ACUEDUCTO LOS AROMOS-CONCÓN	Valparaíso	36	sept-17	feb-20	1	1	80	No Afectado

Fuente: CChC en base al catastro de I-2020 de la CBC.
*Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones

Infraestructura pública

Inversión asociada a concesiones

En el actual contexto, y considerando las políticas de corto plazo que permitan retomar una senda de activación económica, es que el plan de concesiones impulsado por la autoridad toma importancia, en cuanto a ir materializando este acorde con los cronogramas planteados. Sin embargo, a la fecha, esto no ha ocurrido, y ha estado sujeto a constantes recalendarizaciones desde su puesta en marcha, teniendo como consecuencia el retraso de las obras asociadas, postergando los impactos positivos que podría tener en la actividad. De hecho, a junio del presente año, solo tres obras se encontraban en estado de construcción de la cartera total en ejecución y próxima a licitar, la cual ascendía a US\$ 6.411 millones.

Concesiones: Cartera de proyectos a junio 2020

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	465	Sin avance	2015
Américo Vespucio Oriente (tramo P. de Gales - Los Presidentes)	805	Ing. Detalle	2016
Ruta Nahuelbuta	251	Ing. Detalle	2016
Embalse Las Palmas	212	Construcción	2017
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	250	Ing. Detalle	2017
Teleférico Bicentenario	80	Ing. Detalle	2017
Rutas del Loa	300	Ing. Detalle	2017
Mejoramiento Ruta G-21	97	Ing. Detalle	2018
Ruta 5 Tramo Los Vilos-La Serena + Conurbación	498	Ing. Detalle	2018
Ruta 66 Camino de La Fruta	563	Ing. Detalle	2017
Red Aeroportuaria Austral	162	Licitación	2019
Segunda Concesión Ruta 5 Talca - Chillán	804	Licitación	2019
Red Hospitalaria Grupo I: Maule	244	Licitación	2019
Tercera Concesión Aeródromo La Florida de La Serena	68	Licitación	2019
Hospital de Buin-Paine	120	Licitación	2020
Total	6.411		

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: MOP.

Fuente: CChC en base a MOP y CBC.

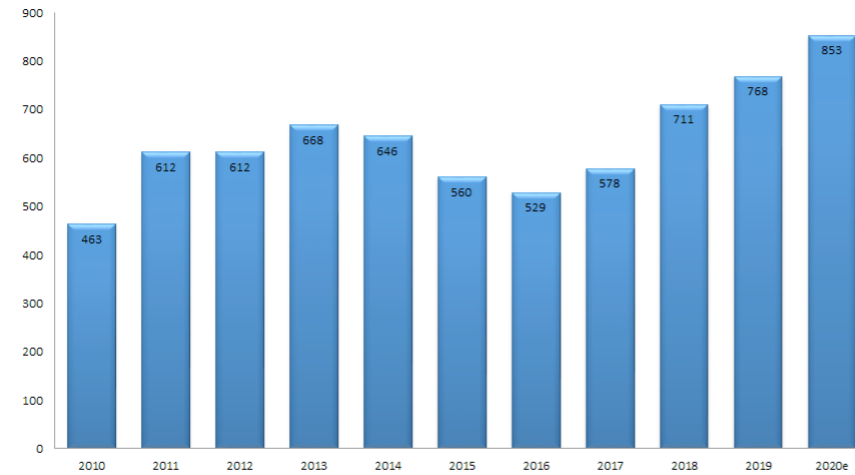
Así, existe una oportunidad para paliar los efectos de la crisis provocada por la pandemia, dándole un reimpulso a este plan, acorde con el cumplimiento del compromiso efectuado por la autoridad en esta materia. En lo más reciente, se prevé llamar a licitación 14 proyectos entre abril y marzo de 2021, por un monto total de US\$ 3.673 millones. De esta manera, el cumplimiento de este cronograma resulta fundamental para efectos de gatillar actividad económica que permita aportar a salir de la crisis provocada por la pandemia.

En relación con los proyectos que a la fecha se encuentran en construcción y/u operación²¹, la inversión esperada para los mismos para 2020 se espera sea la más alta en diez años, ubicándose alrededor de los US\$ 850 millones, aunque lejos aún de los niveles más altos exhibidos durante la década pasada (2004-

²¹ Se excluyen aquellos proyectos que no representan obras de construcción en el periodo.

2005). Este sería impulsado por las obras en ejecución de la autopista Vespucio Oriente (tramo El Salto – Príncipe de Gales), la ampliación del aeropuerto AMB y el hospital Salvador, acumulando casi 54% del flujo anual esperado a desembolsar por concepto de inversión vía concesiones.

FLUJO DE INVERSIÓN REAL OBSERVADO Y ESTIMADO
MILLONES DE US\$



Nota: Corresponden a los proyectos en construcción y/u operación a junio 2020.
Fuente: CChC en base a información MOP.

Inversión asociada a la ejecución MOP

En abril del presente año, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 1.959.509 millones, un 4% superior al decretado a comienzos del año. Esta modificación al alza es principalmente debido a un aumento de recursos respecto de lo inicialmente asignado por parte de la Dirección de Vialidad (+6%). Por su parte, el avance acumulado en la ejecución en lo que va de año ha alcanzado 22,5%, cifra 1,5 puntos porcentuales inferior a la misma fecha del año anterior, sin embargo, exhibiendo adicionalmente una variación positiva en el gasto (13,6%).

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2020		Acumulado abril			
	Inicial	Decretado	Gasto 2020	Avance actual 2020	Avance 2019	Variación gasto
	Millones de Pesos			%	%	% r / 2019
A.P. Rural	135.339	140.999	23.975	0,0	27,1	-5,7
Aeropuertos	58.585	66.248	10.962	16,5	23,5	-12,1
Arquitectura	22.097	8.619	261	3,0	14,7	-91,2
O.Hidráulicas	137.671	143.861	27.348	0,0	0,0	84,8
O.Portuarias	71.706	79.269	20.217	25,5	18,3	60,3
Vialidad	1.148.359	1.215.119	272.632	0,0	28,0	-5,2
Otras Direcciones	6.148	6.254	129	2,1	7,9	-51,8
Total s/Concesiones	1.579.904	1.660.369	355.524	21,4	25,8	-0,2
Adm.Concesiones	305.530	299.140	84.620	28,3	13,5	170,0
Total general	1.885.434	1.959.509	440.144	22,5	24,0	13,6

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

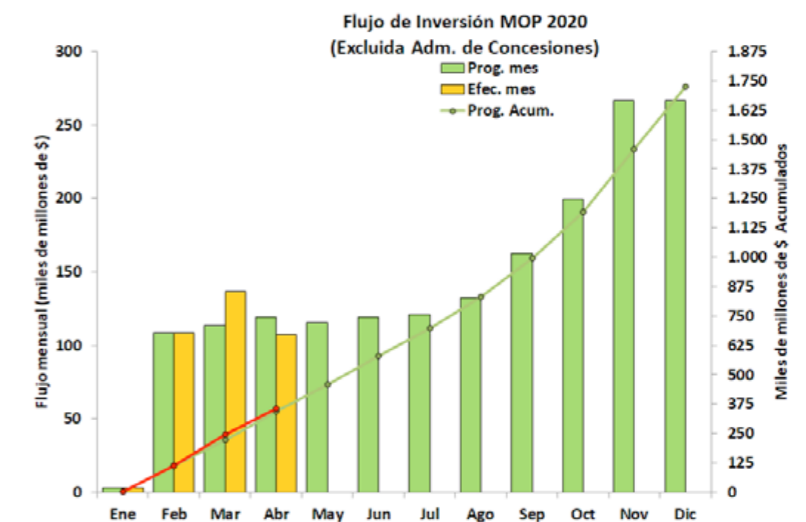
A nivel de regiones, destacan los incrementos del presupuesto decretado en septiembre sobre el de comienzos de año en las regiones de Maule (32%), Araucanía (27%) y Valparaíso (18%). En el extremo opuesto, Magallanes y Los Lagos exhiben los presupuestos decretados a la fecha con mayores ajustes a la baja respecto de lo inicialmente asignado, con 19% cada uno.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR REGIÓN 2020

Región	Presupuesto		Gasto abril 2020		Participación	
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance Presupuestario		
	Millones de Pesos		% Pres.Inic.	% Pres.Vig.		%
Arica y Parinacota	103.329	98.326	21.983	21,3	22,4	5,0%
Tarapacá	69.899	72.242	16.952	24,3	23,5	3,7%
Antofagasta	90.331	93.441	19.116	21,2	20,5	4,8%
Atacama	44.988	47.377	11.183	24,9	23,6	2,4%
Coquimbo	117.700	122.184	41.094	34,9	33,6	6,2%
Valparaíso	151.785	178.384	59.408	39,1	33,3	9,1%
Metropolitana de Santiago	147.172	148.736	26.859	18,2	18,1	7,6%
Lib. Gral.B.O Higgins	70.503	81.574	20.615	29,2	25,3	4,2%
Maule	91.696	121.082	28.987	31,6	23,9	6,2%
Ñuble	40.876	42.591	5.473	13,4	12,9	2,2%
Biobío	110.240	122.362	26.130	23,7	21,4	6,2%
La Araucanía	133.614	169.278	38.097	28,5	22,5	8,6%
Los Ríos	123.145	144.262	26.720	21,7	18,5	7,4%
Los Lagos	247.138	201.124	51.411	20,8	25,6	10,3%
Aysén	83.579	84.252	17.110	20,5	20,3	4,3%
Magallanes	74.604	60.547	13.904	18,6	23,0	3,1%
No regionalizable	184.833	171.747	15.103	8,2	8,8	8,8%
Total general	1.885.434	1.959.509	440.144	23,3	22,5	100%

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

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



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

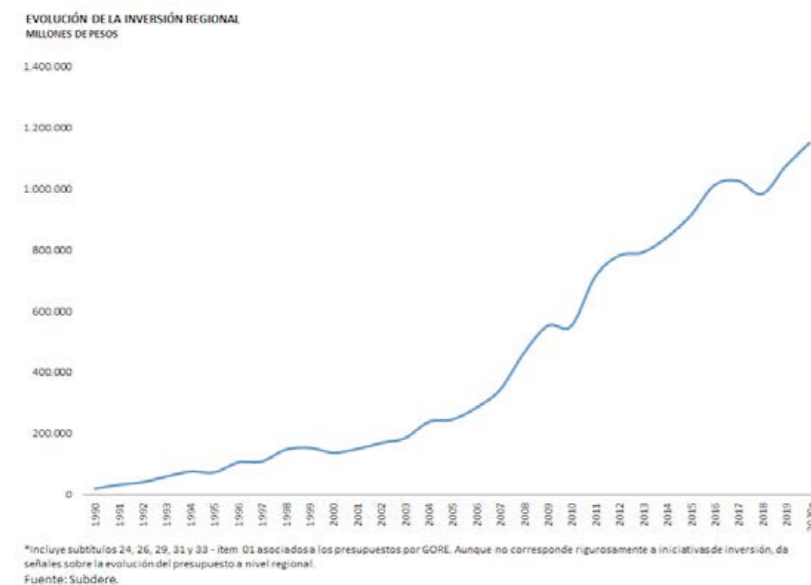
Finalmente, respecto de la Ley de Presupuesto aprobada para el año en curso, destaca que 87% corresponde a obras de arrastre, 4 puntos porcentuales superior a lo exhibido para el año anterior. Lo anterior pone presión sobre la capacidad de generación de proyectos nuevos por parte del MOP, en la medida que la asignación de recursos priorizaría la continuidad de ejecución de obras ya existentes.

Dirección, Servicio o Programa	Millones de pesos			%	
	Arrastre	Nuevos	Total	Arrastre	Nuevos
A.P. Rural	50.391	84.948	135.339	37%	63%
Aeropuertos	49.069	9.516	58.585	84%	16%
Arquitectura	12.563	9.533	22.097	57%	43%
O.Hidráulicas	110.908	26.763	137.671	81%	19%
O.Portuarias	60.890	10.816	71.706	85%	15%
Vialidad	1.045.268	103.091	1.148.359	91%	9%
Otras Direcciones	1.835	4.313	6.148	30%	70%
Total s/Concesiones	1.330.925	248.980	1.579.904	84%	16%
DG. Concesiones	304.440	1.090	305.530	99,6%	0,4%
Total general	1.635.365	250.070	1.885.434	87%	13%

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

Inversión regional

El programa de inversiones del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), sumado a los presupuestos propios de los Gobiernos Regionales (GORE), son las asignaciones presupuestarias distribuidas de manera descentralizada más importantes en cuanto a la capacidad de generación de nuevos proyectos de infraestructura a nivel local. Los recursos asignados a nivel regional se han incrementado sustancialmente en los últimos años, sin embargo, durante 2018 estos exhibieron un abrupto ajuste a la baja. No obstante, para 2020 se espera un nuevo repunte en la inversión luego de lo exhibido durante 2019 -acorde con el presupuesto decretado a mayo-, en la medida que los mecanismos de ejecución sean eficientes y oportunos.



En línea con el punto anterior, a mayo se han ejecutado \$ 319.012 millones, representando un avance en relación al presupuesto anual de 28%, 6 pp. inferior a la misma fecha del año anterior. Esto se encuentra levemente por debajo de la ejecución promedio entre 2006 y 2019 al mismo mes (36%). Respecto de la ejecución a nivel regional, destacan Magallanes (48%) y Los Lagos (41%).

Región	Decretado	Gasto a mayo	% Ejecución
Arica y Parinacota	35.894	7.017	20%
Tarapacá	49.940	8.616	17%
Antofagasta	59.530	7.928	13%
Atacama	72.367	12.147	17%
Coquimbo	66.881	23.982	36%
Valparaíso	79.174	12.593	16%
Metropolitana	127.098	47.587	37%
Libertador B.O'Higgins	62.696	14.470	23%
Maule	83.801	20.944	25%
Ñuble	48.099	4.286	9%
Bio Bio	86.659	29.743	34%
Araucanía	122.607	36.990	30%
Los Ríos	50.080	9.757	19%
Los Lagos	75.409	30.739	41%
Aysén	59.937	19.507	33%
Magallanes	68.786	32.706	48%
Total	1.148.959	319.011	28%

*Incluye subtítulos 24, 26, 29, 31 y 33 - ítem 01 asociados a los presupuestos por GORE. Aunque no corresponde rigurosamente a iniciativas de inversión, da señales sobre la evolución del presupuesto a nivel regional.

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

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

Fuente: DIPRES.

4. EXPECTATIVAS Y PROYECCIONES

Expectativas Sectoriales

La confianza empresarial del sector construcción, medida por el IMCE sectorial, continúa en niveles altamente pesimistas y por debajo de su promedio histórico. Esto, como consecuencia del significativo deterioro de las percepciones tras la crisis social y frente a la actual crisis sanitaria.

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

Las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) continúan registrando un deterioro de la actividad del sector, aunque menor respecto de lo reportando en el Informe previo.

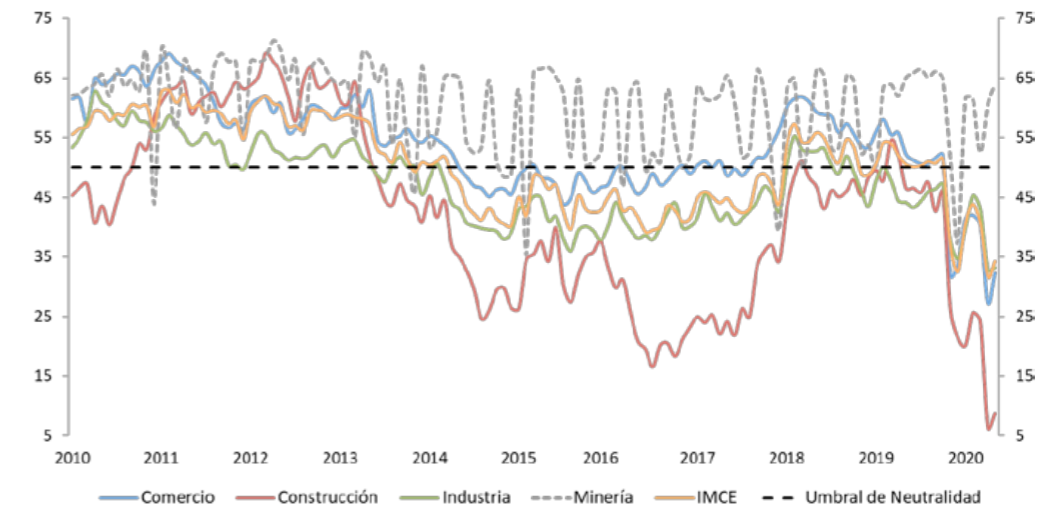
Respecto de las perspectivas para este año, la mayoría de los entrevistados estima una situación peor en comparación a lo evidenciado en 2019. Una parte importante de las empresas proyecta una caída en sus niveles de inversión total, incluyendo maquinarias y equipos, nueva infraestructura e inversión en existencias. Se observa también un deterioro de las variables relacionadas con el mercado laboral y la inversión, afectando así el crecimiento del sector.

Confianza y Expectativas Empresariales

El Índice Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) se mantiene en zona pesimista, en donde Minería ha sido uno de los sectores que ha visto menos interrumpida su actividad durante los primeros meses del año, ubicando sus expectativas en zona optimista. No obstante, en el sector algunas mineras están operando a una menor capacidad, debido a las medidas sanitarias adoptadas en algunas faenas frente a la pandemia.

Por su parte, Construcción continúa en zona altamente pesimista, registrando su nivel histórico más bajo y siendo el sector económico que menos ha repuntado en sus perspectivas los últimos meses. De esta manera, en mayo el indicador sectorial promedia 8,8 puntos, bastante por debajo del registro nacional (34,3 puntos).

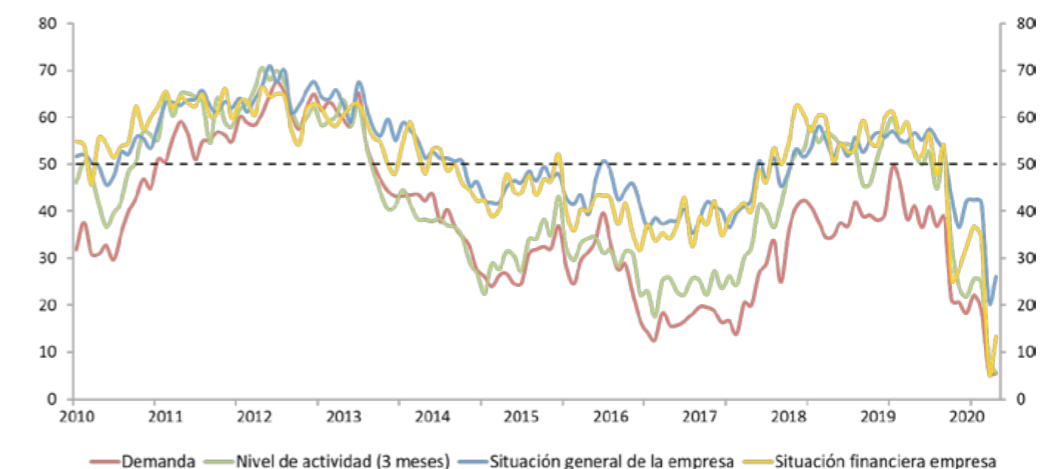
Evolución del Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) (índice)



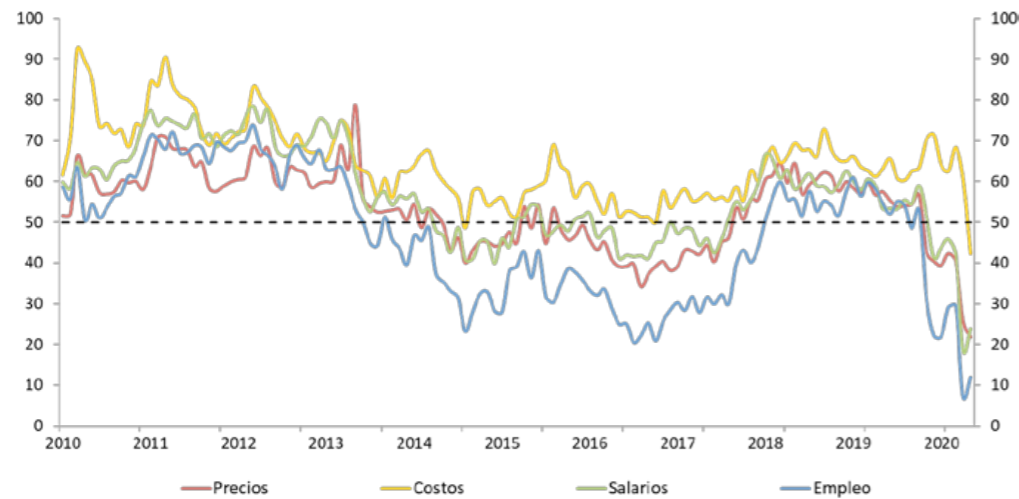
Fuente: CChC en base a Banco Central, Universidad Adolfo Ibáñez e Icare.

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

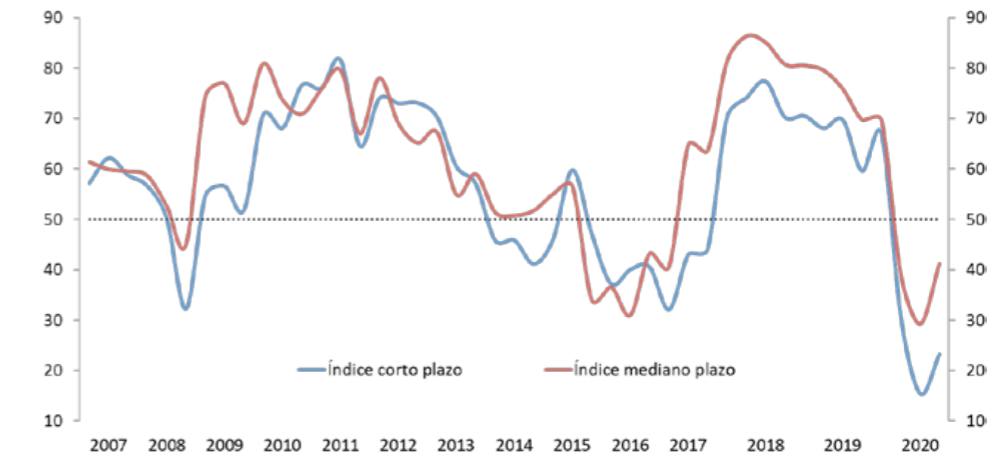
IMCE Construcción: Percepción sobre la situación actual de la empresa (índice)



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

IMCE Construcción: Expectativas a tres meses (índice)


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

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


Fuente: CChC.

Encuesta de Expectativas Sectoriales CChC

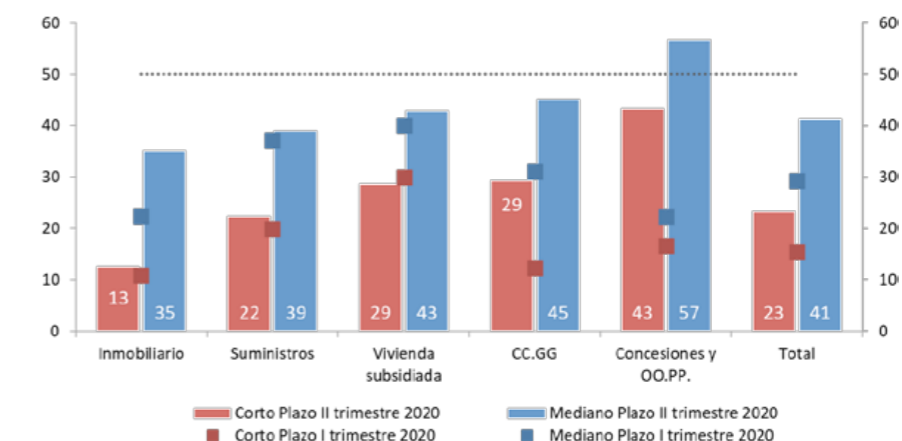
Expectativas Sectoriales y de Inversión:

Las expectativas de los empresarios de la CChC, recogida en la encuesta trimestral que realiza el gremio a sus socios, registraron niveles levemente superiores respecto de lo reportado en el Informe previo, pero evidencian mínimos históricos durante la primera mitad del año²².

Las perspectivas de corto y de mediano plazo se mantienen en zona pesimista durante el segundo trimestre del año y registran una caída significativa en doce meses; en línea con el comportamiento de los indicadores de percepción sectorial descritos anteriormente.

Cabe destacar que estos resultados son consistentes con las expectativas del sector expresadas en otras encuestas²³, que mantienen visiones pesimistas en el mediano plazo –en línea con el deterioro esperado para la inversión en construcción en 2020.

Por subsector se observa una mejora de los indicadores respecto de la encuesta previa, destacando el repunte de Contratistas Generales y de Concesiones y Obras Públicas. No obstante, en particular la percepción de la actividad sectorial se mantiene baja en lo que resta del año (indicador de corto plazo).

Índice de Expectativas por subsector (últimas dos encuestas)


Fuente: CChC.

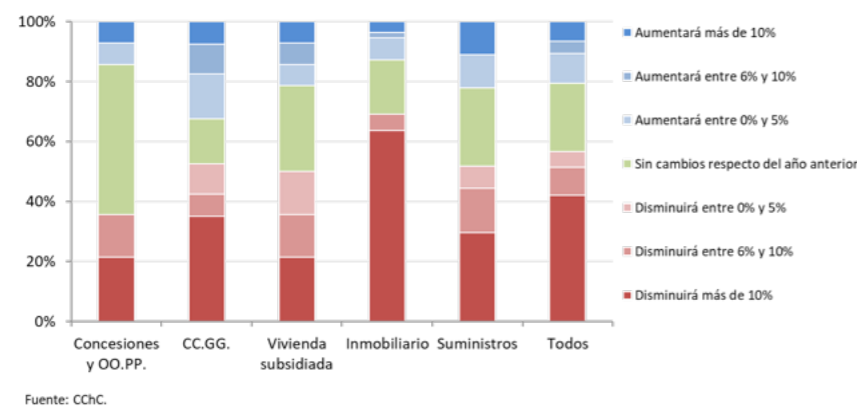
²² Consecuencia del estallido social y de las medidas de contención para evitar la propagación del COVID-19. Con todo, el deterioro de la confianza empresarial generará una caída de la inversión (postergaciones o recalendalizaciones de nuevos proyectos), a lo que se suman las paralizaciones o discontinuidades de proyectos en obra, lo que se reflejarán en un deterioro de la evolución de la actividad para este año.

²³ IMCE, ICE, IPEC e Informe de Percepción de Negocios (IPN) del Banco Central.

Respecto de la inversión total proyectada para este año, en torno a un 80% de los encuestados prevé que ésta se mantendrá (23%) o disminuirá (57%), mientras que sólo un 21% de las respuestas indica que la inversión podría aumentar en 2020.

Si bien el resultado es transversal a todos los subsectores catastrados, Contratistas Generales destaca como uno de los subsectores que prevé un mayor aumento de la inversión esperada (33%), contrario al caso de Inmobiliario, que en sus respuestas estima una caída de 70%.

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

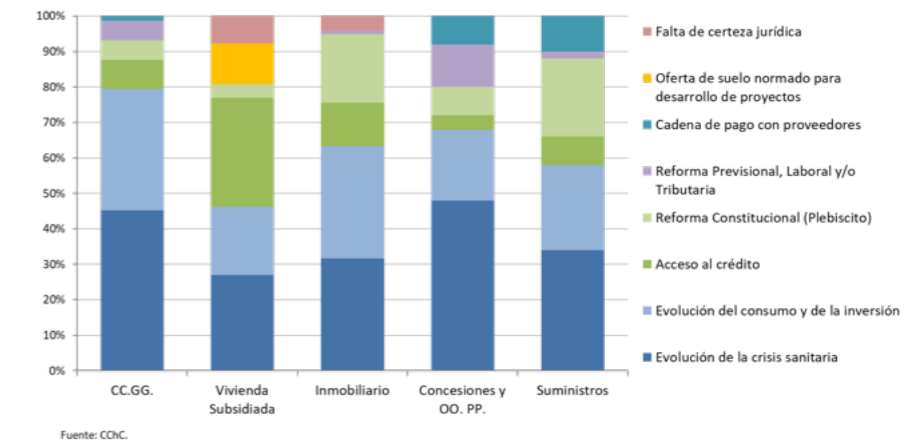


La encuesta informa además que los aspectos más preocupantes para la construcción en 2020 son la evolución de la crisis sanitaria²⁴, el desempeño del consumo e inversión, las restricciones de acceso al crédito y el plebiscito sobre la reforma Constitucional. En menor medida, se observa que las reformas previsional, laboral y tributaria continúan siendo una inquietud importante en el sector, así como también la cadena de pago con los proveedores.

En promedio la mitad de las empresas encuestadas reporta que el número de empleados disminuirá transitoriamente (23%), acogido a la Ley de Protección del Empleo, o indefinidamente (27%). En tanto, cerca de un 60% prevé un aumento de sus costos laborales, consecuencia de las medidas sanitarias adoptadas.

Por otro lado, la oferta de suelo normado para el desarrollo de proyectos y la falta de certeza jurídica sigue siendo un aspecto relevante para los subsectores Vivienda Subsidiada e Inmobiliario, mientras que en CC.GG y Concesiones y Obras Públicas, destaca la judicialización de contratos.

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



Proyecciones para la Construcción

Las medidas progresivas de confinamiento social y la consecuente paralización de distintas actividades para contener la expansión del COVID-19 en Chile, han configurado un shock negativo de oferta mayor respecto del previsto en el Informe MACH de marzo. En los meses de abril y mayo la crisis sanitaria ha restringido considerablemente la tasa de ocupación laboral, tanto en número de personas como en horas trabajadas. Por una parte, las medidas de cuarentena progresiva y los cordones sanitarios han paralizado las labores e interrumpido la continuidad de la cadena de suministros de insumos productivos en varias zonas del país. Por otro lado, las empresas que se encuentran en zonas no declaradas en cuarentena han tenido que reducir su dotación de trabajadores y las horas trabajadas, con el fin de sobrellevar la mayor restricción de liquidez y/o mantener el distanciamiento social para prevenir posibles contagios en sus instalaciones.

En efecto, los sectores económicos más castigados son aquellos que poseen una demanda intensiva de mano de obra presencial, tales como: Servicios, Comercio y Construcción –que en suma representan aproximadamente 60% del PIB²⁵. Al interior del sector Servicios destacan los descensos en educación, transporte, restaurantes y hoteles y servicios empresariales. En el Comercio, la venta de vehículos nuevos retrocedió 80% anual durante abril, seguido por la caída en ventas de supermercados. Por su parte, el sector Construcción se ha visto enormemente afectado por la paralización de 827 proyectos inmobiliarios, la disminución de dotación de personal y desplazamientos de cronogramas en proyectos de infraestructura pública y privada, localizados en zonas declaradas en cuarentena total –tomando como referencia el período mensual de marzo a junio de 2020.

Estos sectores económicos, según datos del Servicio de Impuestos Internos (SII), explican más del 30% de las ventas anuales en UF a nivel nacional (24 mil millones de UF), y sus trabajadores dependientes superan el 40% del total país²⁶. Dada la contingencia, estos órdenes de magnitud constituyen un “desde” para dimensionar el impacto de la crisis sanitaria, ya que las medidas de confinamiento producen un efecto

²⁴ Es más, en promedio un 81% de los entrevistados declara que los proyectos y/o servicios que su empresa realiza han estado paralizados por un tiempo (38%) o han continuado ejecutándose lentamente (43%). Sólo un 13% declara que, durante el segundo trimestre del año, ha paralizado sus actividades indefinidamente.

²⁵ Promedio anual de 2015-2019, basado en las estadísticas de Cuentas Nacionales del Banco Central.

²⁶ Basado en estadísticas de 2018, última actualización disponible del SII.

dominó adverso en la cadena de suministros, perturbando simultáneamente a otras empresas proveedoras o sectores económicos relacionados. Por lo que, si consideramos que cerca del 60% de las empresas son Pymes y sus trabajadores representan aproximadamente el 70% de la mano de obra del país²⁷, entonces el shock de oferta –procedente del trade-off entre las medidas de confinamiento social y el crecimiento económico– explica la caída sin precedentes del IMACEC de abril (14,1% anual). Con ello, el resultado de la Encuesta de Expectativas Económicas (EEE) de junio, anticipa una contracción de 13% anual para el PIB del segundo trimestre de este año. De ser así, la economía habría acumulado una caída de 6,5% anual durante este primer semestre de 2020.

La estrepitosa caída de la producción –reflejada en el IMACEC de abril– se condice con una significativa disminución de la tasa de utilización del trabajo e intensidad de uso del stock de capital existente. A modo de ejemplo, los datos oficiales del INE arrojaron una tasa de desempleo de 9% en abril, lo que representa una destrucción de 680 mil plazas de trabajo en un año. En mayo, el Centro de Encuestas de la Universidad Católica reveló que la tasa de desempleo nacional en tiempo real fue 11,2% (esto significa 890 mil nuevos desempleados en un año). Así, la tasa de ocupación alcanzó 45%, cifra menor a la observada en mayo de 2019 (58%). Por sector económico, destacan las mayores tasas de cesantía de Servicios (alojamiento y recreación) y Construcción. Estos resultados son consistentes con los datos administrativos de la Dirección del Trabajo (DT) y la Superintendencia de Pensiones. Los registros de la DT muestran una tendencia creciente del deterioro del mercado laboral desde octubre de 2019. En lo más reciente, el número de cartas de términos de contratos asciende a 238.115, lo que significa un crecimiento de 11,4% en abril respecto de igual mes de 2019. Las actividades con mayor número de cartas de término de relación laboral son: Transporte, Construcción y Actividades de servicios administrativos. En particular, la construcción exhibió un total de 58,5 mil cartas de despido, 16% más que en abril de 2019. Con relación a la Ley de Protección del Empleo, la Superintendencia de Pensiones señala que el número de trabajadores con solicitudes aprobadas al 7 de junio superan los 610 mil (116 mil trabajadores son de la construcción, representando el 19% del total de solicitudes aprobadas). Lo anterior permite entrever un aumento de la capacidad ociosa del stock de capital existente, dada su complementariedad con el factor trabajo en el proceso productivo de las empresas en Chile. Al respecto, el uso de la capacidad instalada de la industria manufacturera fue 62,9% en mayo, cifra inferior a sus patrones de comportamiento histórico (entre 65,1% y 77,3% al 95% de confianza).

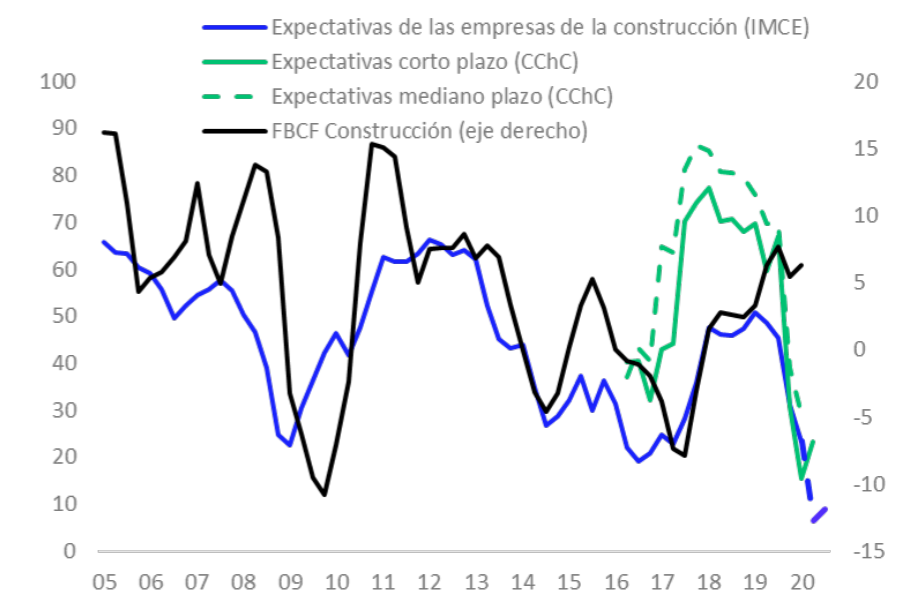
Así, el balance de los indicadores de producción y empleo muestran que el impacto de la crisis sanitaria en Chile está siendo más profundo que el implícito en las medidas de liquidez y protección al empleo adoptadas por el Gobierno y el Banco Central. Si se compara el crecimiento del PIB esperado para 2020 antes de marzo del mismo año (entre 0,5% y 1,5% anual) con las proyecciones de mercado más recientes para 2020 (entre -4% y -8% anual), entonces el impacto en términos de crecimiento económico de la epidemia en Chile oscila entre US\$16 mil millones y US\$18 mil millones. Estos montos representan un rango de 5,7% a 9,2% del PIB real. Bajo esta premisa, los recursos destinados por el Estado para financiar las medidas económicas y sociales son altamente plausibles –mayor a US\$ 17 mil millones, considerado el nuevo marco fiscal por hasta US\$ 12 mil millones para la protección de los ingresos, inversión pública, y reactivación económica por los próximos 24 meses. Sin embargo, este monto podría no ser suficiente para generar una significativa reactivación de la economía ante un escenario de riesgo en el que se produzca una segunda oleada de la epidemia en el corto plazo, en línea con lo previsto por la OCDE.

27 Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Ante este escenario, la incertidumbre económica y las expectativas de los empresarios forman parte de los primeros canales de transmisión del shock sanitario en las decisiones de consumo e inversión privada, principales componentes de la demanda interna. Durante los meses de abril y mayo el índice de incertidumbre económica en Chile (IEC)²⁸, el índice de percepción de los consumidores (IPEC) y el índice de confianza empresarial (IMCE) presentaron récords históricos de deterioro, debido a los nubarrones en torno al impacto real de la epidemia en la economía. Esto acentuó la mayor aversión al riesgo de los agentes privados, haciendo que el costo de postergar sus decisiones de inversión o de consumo de bienes durables sea menor al beneficio de esperar (wait and see). Este comportamiento se observa en la menor internación de bienes de consumo durables y no durables durante mayo (-51% y -39% anual, respectivamente), en la caída de la importación de bienes de capital (-22% anual) y en las recalendarizaciones hacia los próximos años de los proyectos de inversión catastrados en la CBC.

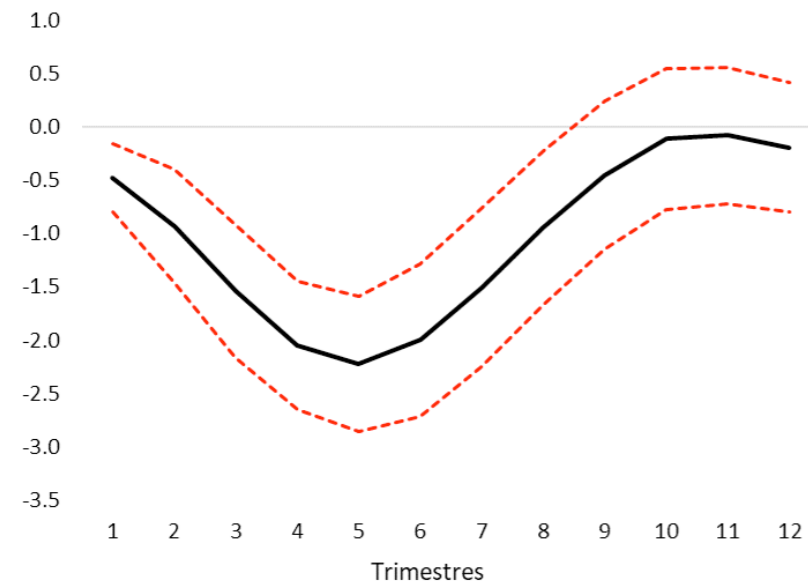
A nivel sectorial, las expectativas de los empresarios socios de la CChC y el índice de confianza empresarial (IMCE) de la construcción, indicadores adelantados de la inversión y el empleo del mismo sector, registraron en los meses de abril-junio los peores niveles desde su creación. Esto es sumamente preocupante, ya que el significativo deterioro de las expectativas de los empresarios de la construcción, en un entorno de elevada incertidumbre acerca de la profundidad de la crisis sanitaria, justifica una mayor caída de la inversión en construcción esperada para este año relativo a la proyectada en marzo pasado. Por lo que, considerando que el efecto de la crisis sanitaria ha resultado menos transitorio respecto de lo previsto meses atrás y que, en promedio, la caída de la inversión sectorial responde con cierto rezago y persistencia al deterioro de las expectativas de los empresarios del sector, existe un alto riesgo de que la inversión y, por ende, el empleo tome más tiempo en recuperarse.

IMCE de la Construcción, expectativas CChC e inversión sectorial
(índice; variación anual, en porcentaje)



Fuente: CChC, en base a las estadísticas del BCCh.

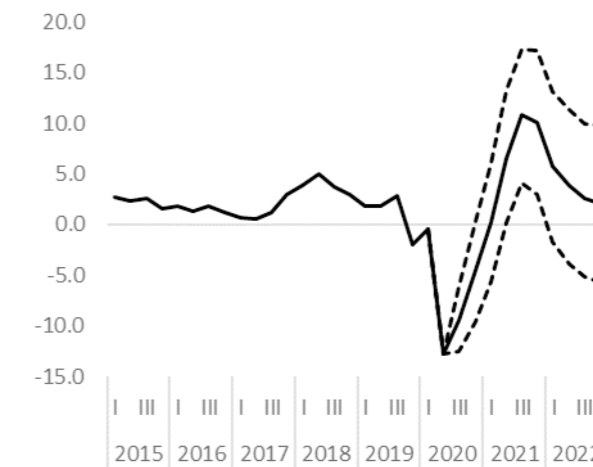
28 Elaborado por CLAPES, Universidad Católica de Chile.

Respuestas de la inversión sectorial al deterioro de las expectativas de los empresarios del sector construcción (puntos porcentuales) *


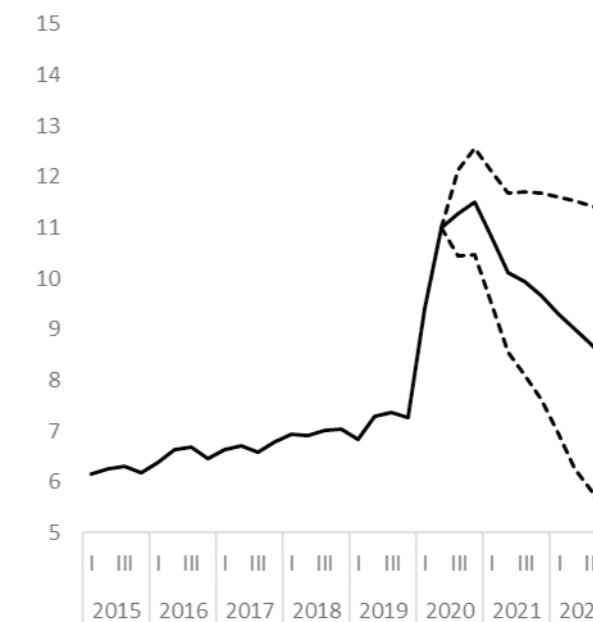
* Respuesta de la FBCF construcción a un shock de 2 desviaciones estándar al IMCE de la construcción (con un intervalo al 70% de confianza).
Fuente: CChC.

En el plano externo, la economía mundial continúa exhibiendo un magro desempeño y se espera una mayor contracción del PIB de las principales economías socias comerciales con Chile respecto de lo estimado en el Informe MACH 52. No obstante, cabe mencionar que el balance de los indicadores adelantados de actividad de Estados Unidos, Europa y China anticipan una menor intensidad de sus caídas en los próximos meses –coherente con la paulatina reanudación de algunas de sus principales actividades económicas. Por el contrario, las economías de América Latina siguen profundizando su recesión. En tanto, las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China continúan agudizándose, lo que imprime una mayor incertidumbre acerca de la velocidad con que la economía mundial retomará sus patrones de comportamiento histórico. En este ámbito, durante los primeros seis meses de 2020 el precio de los principales productos básicos (cobre y petróleo) han evolucionado bajo sus niveles observados tanto en 2019 como en sus respectivos promedios de los últimos 10 años.

En este contexto, el escenario base de proyección económica contempla una caída de 6,8% del PIB de 2020 respecto de 2019, acompañado de una alta incertidumbre –implícita en el amplio rango de proyección (-5,8%/-7,8%). Entre los principales factores que explican esta caída, destacan el mayor deterioro de la confianza de los consumidores y empresarios durante el segundo trimestre del año en curso, la caída de dos dígitos del IMACEC de abril, el empeoramiento de las expectativas del mercado sobre el crecimiento del PIB de 2020, y la recesión más profunda del escenario económico externo. Con relación al comportamiento de los precios, para 2020 se espera que la inflación del IPC promedie 2,2% anual, coherente una mayor ampliación de la brecha de actividad y el menor precio del petróleo. Finalmente, la importante ampliación de la brecha de capacidad productiva contribuirá a que la tasa de desempleo promedie 11% en 2020.

Escenario de proyección del PIB (variación anual, en porcentaje)


Fuente: CChC.

Escenario de proyección de la tasa de desempleo nacional (porcentaje)


Fuente: CChC.

En 2021 se espera que la tasa de utilización del empleo (en número de trabajadores y horas trabajadas) aumente gradualmente, en línea con las rigideces propias del mercado laboral y el inicio del proceso de cierre de brechas de capacidad productiva del PIB no minero. Esta etapa de reactivación económica supone un escenario externo más favorable para Chile, una recuperación de la confianza empresarial y de las

expectativas de los consumidores, una distendida expansión de la política monetaria, un mayor efecto de las medidas de reactivación impulsadas por el Gobierno, y la ausencia de un segundo ciclo de altos niveles de contagios –que requieran la reanudación de medidas estrictas de confinamiento social. Ello, sumado al efecto de menores bases de comparación, contribuirán a que el PIB de 2021 crezca entre 6% y 8% anual. De esta forma, se pronostica que la senda de crecimiento anual del PIB entre el último trimestre de 2020 y el tercer trimestre de 2021 siga un patrón de comportamiento en forma de “v”.

No obstante, ello requiere evitar regulaciones excesivas que distorsionen precios o sanos equilibrios en el mercado laboral, con el propósito de acelerar los procesos de contratación y minimizar las rigideces observadas en crisis de años anteriores –donde el nivel de empleo ha tardado en recuperarse entre 2 y 4 años (crisis financiera global y crisis de la deuda, respectivamente). En lo inmediato, la recuperación económica exige una activa coordinación entre las autoridades de gobierno, medidas de reactivación bien pensadas e implementadas (con foco en lo social, el empleo e incentivo a la inversión privada), y un Congreso propositivo frente a la contingencia país.

En 2022 se proyecta que el PIB retome un ritmo de crecimiento más acorde con su tasa de crecimiento potencial, coherente con un mayor avance del proceso de cierre de brechas de actividad no minera y el efecto de base de comparación altamente exigente. Este escenario de proyección supone un transparente encausamiento de las condiciones de borde en que se discutirán las reformas estructurales de la nueva constitución, contribuyendo a reducir la incertidumbre en torno a la inversión y evitando nuevos episodios de violencia en las calles. En este ámbito, se augura que el PIB crezca entre 2,5% y 4,5% anual en 2022.

A continuación, se muestra gráficamente la evolución de la proyección del PIB en frecuencia trimestral (2020-2022), el Cuadro de crecimiento anual para el PIB, el PIB no minero, la inflación del IPC e Inflación del IPCSAE (se resta del IPC los componentes más volátiles de la inflación: precios de alimentos y energía, permaneciendo el 73,2% de la canasta total). Asimismo, se presenta un cuadro que resume los supuestos macroeconómicos que sustentan las proyecciones de este Informe.

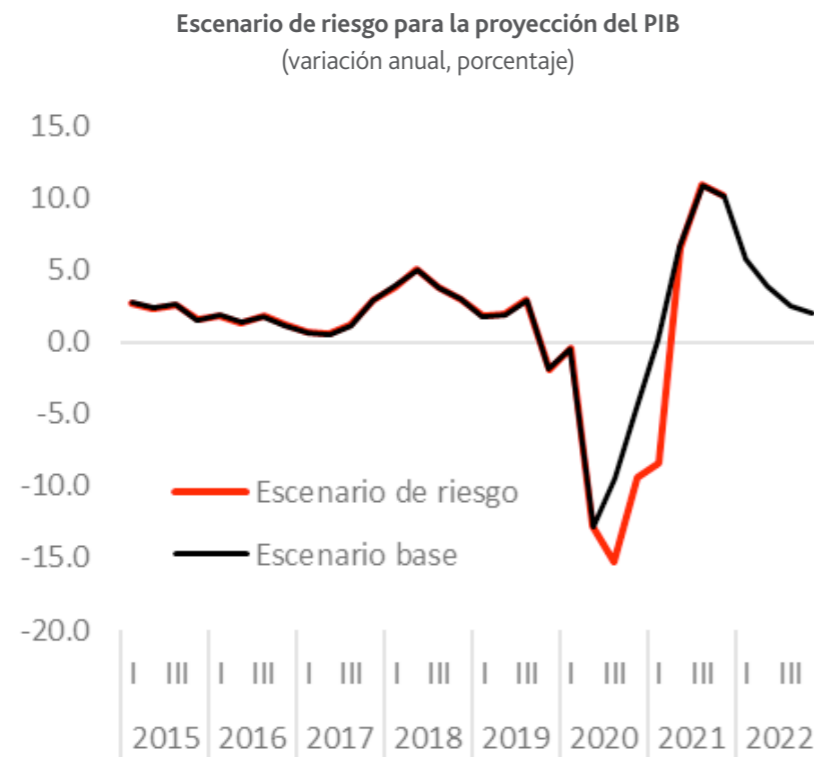
Proyección					
		(variación anual, porcentaje)*			
	Prom. (10-18)	2019	2020	2021	2022
PIB no minero	3,8	1,7	-6,1 / -8,1	6,2 - 8,2	2,8 - 4,8
PIB	3,6	1,2	-5,8 / -7,8	5,9 - 7,9	2,5 - 4,5
Inflación IPC (promedio)	2,8	2,3	2,2	2,3	3,2
Inflación IPCSAE (promedio)	2,9	2,6	1,5	2,2	2,6
		(nivel, porcentaje)			
Tasa de desempleo (promedio)	6,7	7,2	10,8	10,1	8,8

* En base a las series desestacionalizadas.
Fuente: CChC.

Supuestos del escenario macroeconómico					
		(variación anual, porcentaje)			
	Prom. (10-18)	2019	2020	2021	2022
PIB socios comerciales	3.8	3.1	-3.0	5.9	3.3
Precio externos	1.0	-2.2	-6.2	3.1	2.7
		(niveles)			
Tasa política monetaria (%)	3.5	2.5	0.8	0.6	1.2
Precio del cobre BML (US\$cent/lb)	310	272	233	248	261
Precio del petróleo WTI (US\$/baril)	74	57	27	35	43
Libor US\$ (nominal, 3 meses)	0.8	2.0	0.8	1.5	2.0

Fuente: CChC.

Como escenario de riesgo, no se descarta un efecto más profundo y persistente de la pandemia en lo que resta del presente año. Por ejemplo, la aparición de un segundo ciclo de elevados contagios de COVID-19 en Chile durante el segundo semestre de 2020, que implique nuevas medidas de confinamiento social por parte de la autoridad sanitaria y extensas paralizaciones de actividades. De materializarse este riesgo, se anuncia una caída del PIB entre 8,5% y 10,5% anual promedio para el año en curso, seguido de un menor ritmo de recuperación en 2021 (en torno a 4,8% promedio anual) respecto del escenario base de proyección. Por el contrario, el reciente Plan de Emergencia acordado por el Gobierno y la Comisión de Hacienda ampliada podría no sólo mitigar un escenario de mayor caída del PIB en el corto plazo, sino además generar una recuperación más pronta de la actividad y del empleo, dado su significativo monto (US\$ 12 mil millones) y perspectiva de mediano plazo (hasta 24 meses). Sin embargo, el efecto multiplicador tanto de la ampliación de las medidas del Gobierno como de los mayores recursos que el Banco Central destinará al mecanismo de financiamiento condicional al incremento de las colocaciones (FCIC), está condicionado al desenlace de la crisis sanitaria. Esto agrega complejidad al ejercicio de proyecciones y a la evaluación de riesgos, ya que factores no económicos –como las medidas de contención para aplanar la curva de contagios– son predominantes en la evolución de la actividad.



Fuente: CChC.

A nivel sectorial, el nuevo escenario base de proyección para la inversión en construcción considera un rango de caída de 9,9% a 13,9% en 2020²⁹ respecto de 2019 (versus -9,5%/-11,5% anual previsto en el Informe anterior), ordenes de magnitud que no se observaban desde hace 37 años. La mayor contracción del sector es coherente con el sustantivo ajuste de la inversión inmobiliaria, como resultado de las paralizaciones de obras o discontinuidades de su desarrollo, tras las medidas de contención progresiva implementadas por la autoridad sanitaria desde marzo hasta el cierre estadístico del presente Informe. En infraestructura, los registros de la DIPRES dan cuenta de una disminución del gasto en casi todas las partidas presupuestarias de los ministerios, excepto el Ministerio de Salud, respecto de lo contemplado inicialmente en la Ley de Presupuesto 2020. Al respecto, cabe destacar que el menor ritmo de crecimiento de la inversión del Sector Público no sólo responde a los efectos de la pandemia en la reprogramación de algunos proyectos (tanto en fase de ejecución o listos para iniciar obras), sino también a la reasignación presupuestaria para satisfacer la necesidad urgente de financiar el mayor gasto corriente que requiere el Plan de Emergencia sanitaria. A esto, se añade la menor tasa de expansión de la inversión tanto en Concesiones como en las empresas autónomas del Estado respecto de lo proyectado meses atrás para 2020, coherente con el severo impacto de las medidas de confinamiento en el avance de algunas obras concesionadas y en la construcción de las Líneas 2, 3 y 7 del Metro. En este sentido, persiste el riesgo de observar una mayor subejecución de los proyectos de obras públicas tradicionales y concesiones en relación con lo anunciado en marzo pasado.

²⁹ Este rango de caída para la inversión en construcción considera una contracción para la inversión agregada entre -14,3% y -18,3% anual (versus -14,5% proyectado en el Informe MACH 52). Por lo que, se prevé que la tasa de crecimiento anual de la inversión en maquinaria y equipos oscile entre -22,5% y -26,5% durante 2020.

La inversión en edificación habitacional –que representa el 33% del total construcción– caerá en torno a 15,1% anual en 2020, cifra dos puntos porcentuales menos respecto de lo proyectado en el Informe MACH 52. La inversión inmobiliaria exhibirá una caída cercana a 21,6% anual en 2020 (versus la contracción de 18,7% prevista meses atrás). Este escenario base de proyección se condice con la creciente paralización de proyectos inmobiliarias que se encuentran en zonas declaradas en cuarentena total –que al cierre estadístico del presente Informe suman 827 proyectos afectados por las medidas de confinamiento, donde el 90% de ellos se localizan en la Región Metropolitana. A esto, se suma el sustancial deterioro de la confianza empresarial durante los meses de abril y mayo, el efecto de una base de comparación más exigente, y la mayor cautela por parte de los inversionistas en un entorno de alta incertidumbre acerca del alcance de la pandemia en la producción, en el empleo y en el consumo de corto y largo plazo.

En la vivienda subsidiada se espera un alza de 2,6% real anual, a pesar del efecto de una exigente base de comparación. Similar a la composición del gasto en vivienda observado en 2019, la Ley de Presupuesto 2020 destaca el aumento de los recursos destinados a programas con foco en sectores más vulnerables, a través de los programas de fondo solidario de elección de vivienda (DS49) y el sistema integrado de subsidios (DS01). No obstante, preocupa el hecho de que casi el 90% del gasto de capital programado por el MINVU para este año corresponde a pagos de arrastre, siendo escasos los recursos disponibles para nuevas iniciativas de inversión. Por ello, es altamente probable observar un importante aumento del déficit habitacional, al menos, durante este año. Frente a este escenario, resulta esencial tomar medidas contra cíclicas por parte del Estado, aumentando el gasto público de la política habitacional, lo cual viene aparejado con un fuerte impulso al empleo y de mercados de insumos relacionados a la ejecución de proyectos habitacionales o de mejoramiento del entorno, equipamiento y mejoras de las viviendas. Por ejemplo, la canalización de mayores recursos a través de programas como el de patrimonio familiar (PPPF) o el de Mejoramiento de Vivienda y Barrio DS27.

Para la inversión agregada en infraestructura se prevé un retroceso de 10,2% anual en 2020, cifra que se compara negativamente con la caída esperada de 9% anual hasta marzo del mismo año. En particular, considerando los recientes ajustes y/o redistribución de los recursos públicos inicialmente comprometidos en la Ley de Presupuesto 2020, se tiene que el mayor gasto de inversión en obras de infraestructura pública (10,7% real anual) no logra compensar la caída de la inversión en infraestructura productiva (-22,4% anual). En la inversión pública, si bien aumenta respecto de 2019, se destaca el menor gasto de capital destinado a las obras de las Líneas 2, 3 y 7 del Metro y obras concesionadas en comparación con los montos de inversión previstos en el Informe MACH 52.

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

con la reducción de su dotación de trabajadores en la ejecución de proyectos –como consecuencia de las medidas de distanciamiento social para evitar posibles contagios en sus instalaciones.

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

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

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

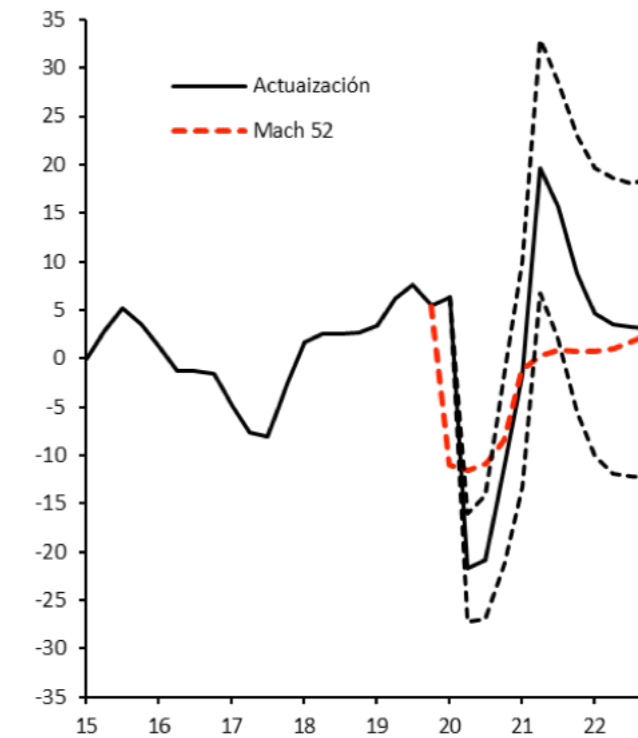
(c) Inversión en Metro, empresas de servicios sanitarios, puertos, EFE y Merval.

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

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

Fuente: CCHC.

Inversión en Construcción*
(Crecimiento anual, en porcentaje)



(*) La proyección base incluye un intervalo de confianza de 90%. La línea segmentada de color rojo corresponde a la proyección del Informe MACH 52.
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

Para 2021 y 2022 se proyecta un sustantivo repunte de la inversión sectorial. Ello supone que para entonces primará un ambiente de menor incertidumbre en torno al impacto económico de la pandemia. Bajo este enfoque, la menor aversión al riesgo de inversionistas se reflejará en mejores expectativas empresariales, retomando el desarrollo de grandes proyectos del Sector Privado –cuyas obras se vieron interrumpidos o postergadas durante la crisis sanitaria en 2020. A esto se suma la mayor inversión en infraestructura de uso público y vivienda subsidiada, considerando los recursos adicionales que financiarán el Plan de Emergencia por un período transitorio (24 meses), según lo acordado entre el Gobierno y la Comisión de Hacienda ampliada. En este contexto, se prevé que la inversión en construcción aumente entre 9,1% y 12,1% en 2021, para luego en 2022 aproximarse a sus patrones de comportamiento histórico (entre 2,7% y 4,7%). Sin embargo, cabe mencionar que, una vez que se empiecen a flexibilizar las medidas de contención y se retomen paulatinamente las actividades, existe el riesgo de que vuelvan las protestas con violencia en las calles. Ello limitaría el efecto reactivador de las medidas del Gobierno y la distensión de la política monetaria. Con todo, el balance de riesgos para la proyección de la inversión en construcción de corto y mediano plazo está equilibrado.

