

MACH 65

Informe Macroeconomía y Construcción. Enero 2024

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



MACH 65

Informe Macroeconomía y Construcción. Enero 2024

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



MACH 65

Enero 2024

Publicación de
Cámara Chilena de la Construcción A.G.
Gerencia de Estudios y Políticas Públicas

Gerente de Estudios y Políticas Públicas:
Nicolás León

Colaboradores / Economistas:
Byron Idrovo
Camilo Torres
Francisco Javier Lozano
Francisco Valdés
Héctor Acuña
Jorge Miranda
Pablo Easton

Analista Estadístico:
Orlando Robles

Asistente Ejecutiva:
Cecilia Miranda

Consultas y sugerencias:
cmirandag@cchc.cl
Oficinas Generales:
Avenida Apoquindo 6750, Piso 4, Las Condes
Fono: 23763300
www.cchc.cl

Agenda

1. Reseña



2. Determinantes principales



3. Infraestructura



4. Vivienda



5. Empleo Construcción



6. Expectativas y Proyecciones



Anexos



Reseña: Balance estimado 2023

Infraestructura



Algunos factores: Lenta ejecución presupuestaria de la inversión pública durante gran parte del año, la mayor inflación y su efecto en la inversión real y la reinante incertidumbre política y económica.

-3,2%

Productiva

-7,2%

Pública

0,5%

Vivienda



Condiciones financieras estrechas, tanto en créditos hipotecarios como en financiamiento a empresas constructoras e inmobiliarias. A esto se sumó el efecto de la mayor inflación en el ingreso real de los hogares.

-5,6%

Privada

-6,6%

Pública

-1,7%

Construcción



Las expectativas de los empresarios de la construcción se mantuvieron en régimen pesimista

-4,0%

Año complejo para la construcción, impactada por fenómenos coyunturales y otros estructurales, como la excesiva burocracia, la pérdida de certeza jurídica y una economía que registra bajos niveles de inversión privada y de crecimiento ya por más de una década.*

* Las proyecciones se basan en: El presupuesto público de 2023; los montos de inversión del catastro de la CBC; la información proveniente del sistema de evaluación de impacto ambiental (SEA); y las estimaciones propias de la Gerencia de Estudios y Políticas Públicas de la CChC –teniendo en cuenta las expectativas de los empresarios del sector.

Reseña: Inversión proyectada 2024

Infraestructura



Representa cerca de dos tercios de la inversión en construcción

0,0%

Productiva

-2,8%

Pública

2,2%

Vivienda



Explica cerca de un tercio de la inversión en construcción

-1,2%

Privada

-4,0%

Pública

9,0%

Construcción



Aporta a la economía con más del 60% de la inversión agregada

-0,4%

Mejores condiciones económicas, fundamentalmente por efecto de una menor inflación y menores tasas de interés, así como una importante inversión pública, no lograrán evitar que la construcción sume un segundo año consecutivo con cifras negativas de inversión.*

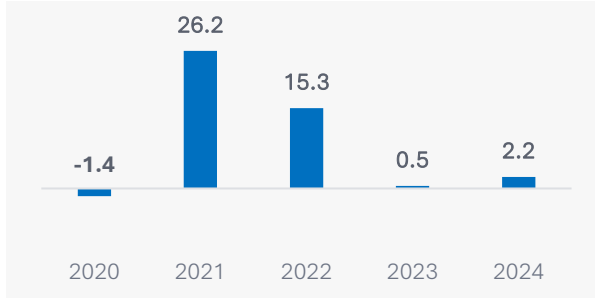
* Las proyecciones se basan en: El presupuesto público de 2023; los montos de inversión del catastro de la CBC; la información proveniente del sistema de evaluación de impacto ambiental (SEA); y las estimaciones propias de la Gerencia de Estudios y Políticas Públicas de la CChC –teniendo en cuenta las expectativas de los empresarios del sector.

Reseña: Evolución de la inversión en el quinquenio

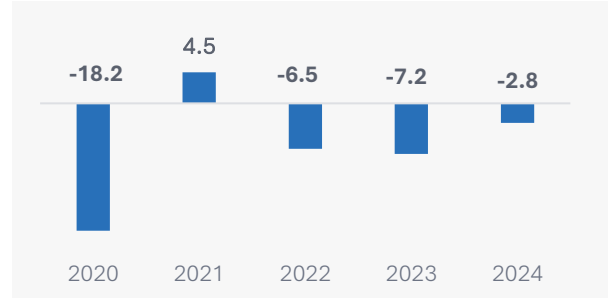
Infraestructura



Infraestructura Pública (variación anual, en %)



Infraestructura Productiva (variación anual, en %)



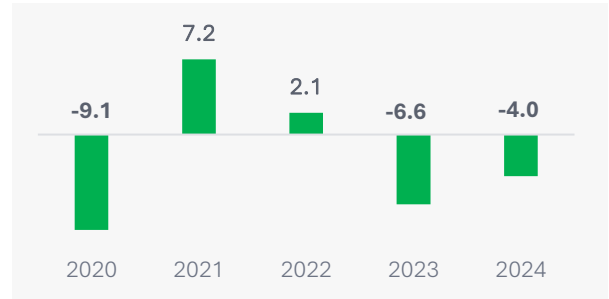
Vivienda



Vivienda Pública (variación anual, en %)



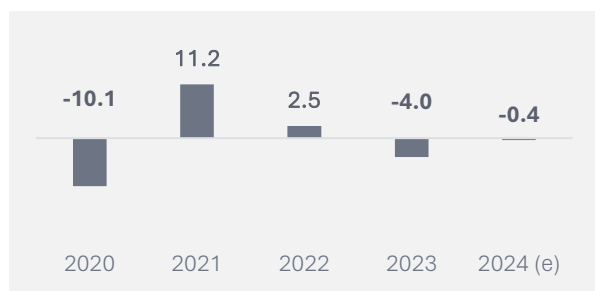
Vivienda Privada (variación anual, en %)



Construcción



Inversión Construcción (variación anual, en %)



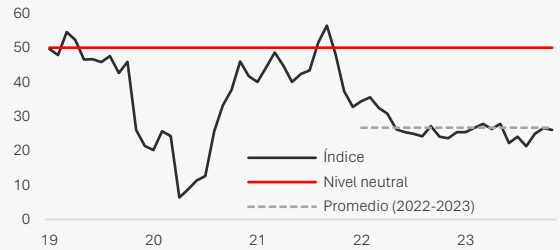
La recuperación de la inversión sectorial post pandemia perdió fuerza por fenómenos como el aumento del precio de los insumos de construcción, el alza de la inflación y mayores tasas de interés. A ello se han sumado incertezas político-regulatorias que siguen presentes.

Determinantes Principales

Expectativas

Las expectativas de los empresarios de la construcción se mantienen débiles. En el periodo enero-noviembre de 2023 el índice de confianza empresarial (IMCE) promedió 25 puntos, cifra similar al promedio 2022-2023 pero inferior al nivel neutral de 50 puntos. Esto revela un estancamiento de la visión pesimista de los empresarios del rubro. Ello es coherente con el deterioro de la demanda interna, condiciones financieras estrechas y niveles de incertidumbre política y económica que, si bien han tendido a moderar su volatilidad, persisten en niveles relativamente elevados. A esto se suman las dudas en torno a la resolución de factores estructurales que se han ido agravando con el tiempo, tales como: el exceso de costos que genera la tramitología y la falta de certeza jurídica de los permisos otorgados. De este modo, el actual desempeño del IMCE anticipa que la inversión sectorial se mantendrá alicaída durante 2024.

Índice mensual de confianza empresarial (IMCE): sector construcción

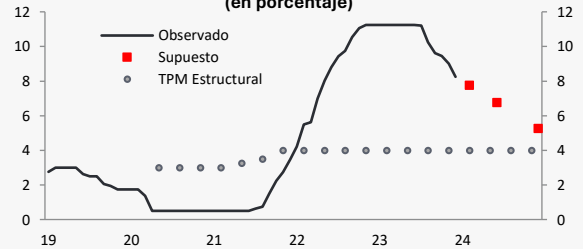


Fuente: CChC en base a estadísticas del Banco Central.

Tasas de interés

El descenso de la tasa de política monetaria (TPM), en parte, delimitará la caída de la inversión en construcción prevista para 2024. El recorte de 75 puntos base (pb) de la TPM de diciembre fue mayor a lo estimado por los analistas de mercado (50 pb). Con ello, la TPM acumula una rebaja de 300 pb desde julio de 2023, hasta cerrar en 8,25% anual. La acción del Banco Central se condice con la consolidación del proceso de convergencia de la inflación a la meta. En este contexto, teniendo en cuenta el rezago con que opera el mecanismo de transmisión de la política monetaria tanto en el ciclo económico como en la estructura completa de tasas de interés, vaticinamos para 2024 una menor contracción de la inversión inmobiliaria* y de los proyectos de infraestructura de menor tamaño –es decir, aquellos que no requieren mayor trámite. Esta dinámica, en parte, compensa el menor crecimiento esperado para la inversión en concesiones.

Evolución de la TPM (en porcentaje)

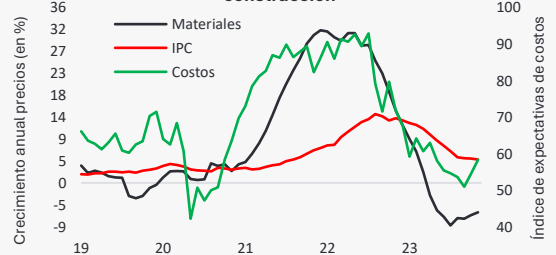


Fuente: CChC en base a estadísticas del Banco Central.

Inflación y costos de construcción

El retroceso de la inflación y de los precios de materiales de construcción constituyen un alivio para el sector. El IPC promedió 8% en 2023, luego de haber superado 14% en agosto de 2022. En términos relativos, el ingreso real de los hogares y la probabilidad de acceso al crédito para la vivienda han mejorado. Por el lado de la oferta, los precios de materiales promedian un alza marginal (0,1% anual) entre enero y noviembre de 2023, tras el alza de 24% observada en 2022. Este descenso se debe a varios factores: La resolución de las dificultades de logística de transporte; la apreciación del tipo de cambio real; la menor inversión sectorial (menor demanda de materia prima), coherente con las dificultades de acceso al crédito y expectativas desanimadas; el efecto de bases de comparación altamente exigentes. En 2024, basado en las expectativas de los empresarios del rubro, los costos tenderán a sus patrones de comportamiento histórico, al mismo tiempo que la inflación continuará acercándose a la meta de 3% anual.

Inflación del IPC vs precios y costos de la construcción

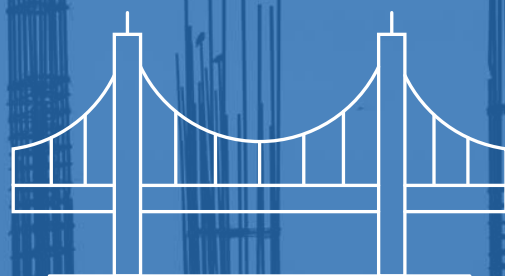


Fuente: CChC en base a estadísticas del Banco Central.

* Por ejemplo, los proyectos inmobiliarios no iniciados a octubre de 2023 aumentaron 19% anual. Estos proyectos podrían reactivarse en un escenario de menores tasas de interés (mejores condiciones financieras) y normalización del ingreso real de los hogares.

MACH 65

Infraestructura



Infraestructura - Balance

Actividad de Infraestructura

En octubre el Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF) disminuyó un 6,8% respecto de igual mes de 2022, ritmo de decrecimiento anual que resultó ser mayor al registrado durante septiembre de 2023 (-6,1%), y alejado del ritmo de crecimiento de octubre de 2022 (2,6%).

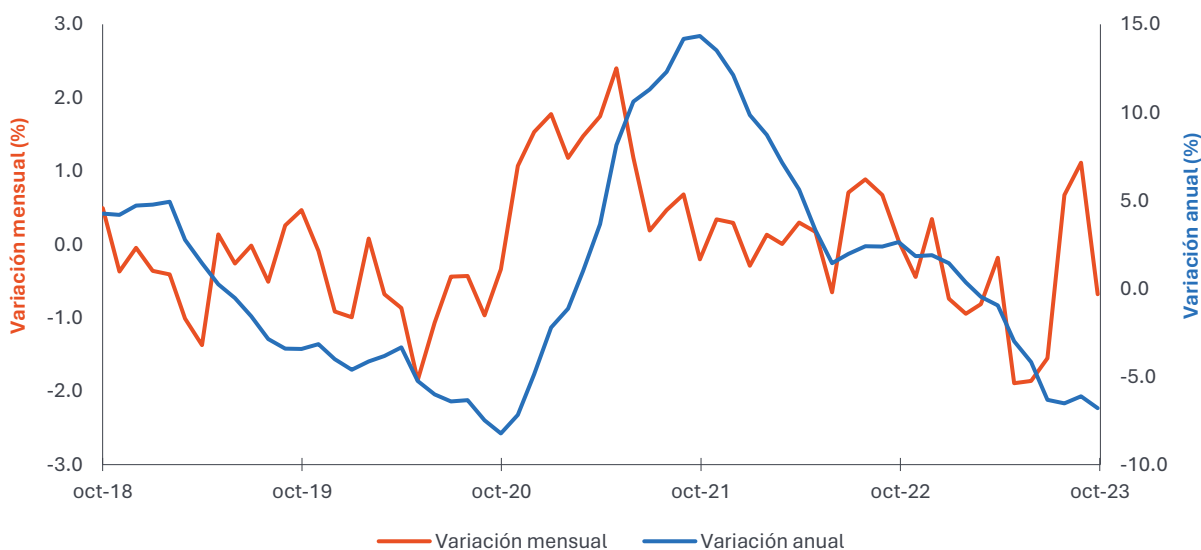
De hecho, desde noviembre de 2021, el índice exhibe una clara tendencia a la baja, que obedece al régimen contractivo que siguen transitando los indicadores subyacentes, y que es coherente con el ajuste de la inversión que se espera para 2023 y 2024.

Así, en su calidad de indicador de la actividad de la construcción en el subsector de infraestructura, refleja la

inestabilidad que está experimentando la actividad. Al parecer, el mundo privado sigue observando con cautela el escenario internacional, el avance de algunas reformas, y las acciones acometidas para estabilizar la economía nacional.

Dicho de otra forma, la elevada incertidumbre en el sector ha generado una conducta de “wait and see” por parte de los inversionistas, postergando los inicios de nuevas obras. Esto, debido a que el beneficio de postergar las inversiones o ejecución de los permisos de edificación es mayor al costo de esperar hasta que se disipe la incertidumbre.

Evolución reciente del IMACINF



Fuente: CChC

A su vez, este escenario negativo se ve profundizado por el gran rezago de la inversión del MOP, en términos de su ejecución presupuestaria (cerca apenas al 50% a octubre).

No obstante lo anterior, de cara al cuarto trimestre del año, se observan indicadores a nivel macro que van mejorando en

el margen, tales como el ajuste al alza del catastro de inversión de la CBC1, y del alza de la demanda por horas-hombre de servicios de ingeniería por parte de las empresas constructoras². Estos indicadores se analizan en detalle a continuación.

1. Corporación de Bienes de Capital.

2. Fuente: Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería de Chile A.G. (AIC).

Infraestructura - Balance

Ingeniería de Consulta

El índice general de actividad en Ingeniería de Consulta, medido a través de la demanda por horas-hombre de servicios de ingeniería por parte de las empresas constructoras – elemento clave a la hora de analizar el desempeño del sector- exhibió durante el tercer trimestre de 2023, señales de aumento en la actividad, respecto al tercer trimestre de 2022 (6,2%) y respecto al segundo trimestre de 2023 (2,6%).

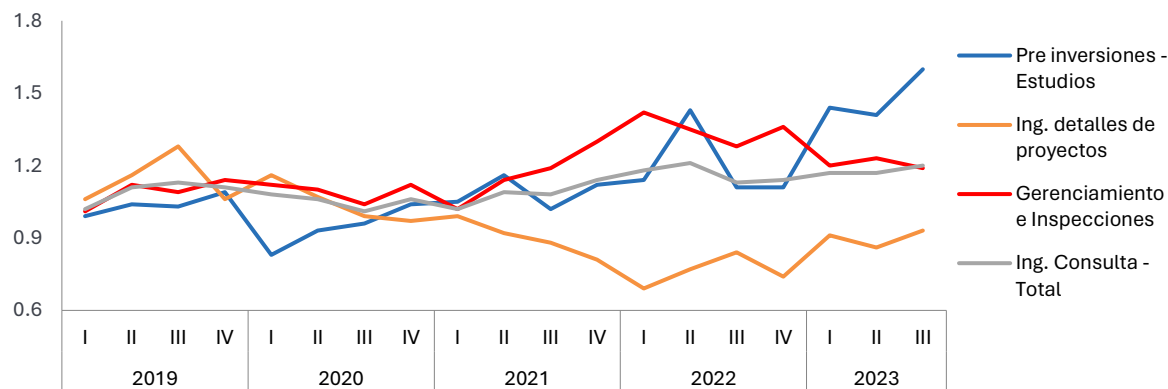
No obstante, en lo que respecta a las actividades del área de gerenciamiento de proyectos e inspecciones, -planeación, ejecución y monitoreo de un proyecto para que se lleve a cabo-, en términos anuales, se observa una disminución de la demanda por horas-hombre de un 7%, mientras que, en el margen, se observa una disminución del 3,3% respecto al segundo trimestre de 2023.

Por otro lado, en lo que respecta a las actividades de ingeniería de detalles, -el conjunto de documentos definitivos que se preparan para ser entregados en la obra o taller, para la construcción o fabricación-, durante el tercer trimestre de 2023, éstas mostraron un aumento respecto al tercer trimestre de 2022 (10,7% anual), mientras que en el margen, se observa un aumento del 8,1% respecto al segundo trimestre de 2023.

Se observa también que, durante el tercer trimestre de 2023, las actividades de pre inversiones (Estudios), -que corresponden a las etapas iniciales de evaluación, que permiten decidir si un proyecto es factible de realizar, desde lo ambiental, logístico, económico y social-, mostraron un fuerte aumento en términos anuales (44,1%), y un aumento en términos trimestrales (13,5%), resultado que nos permite caracterizar la antesala de nuevas inversiones que podrían desarrollarse en los próximos dos a tres años.

Indicadores actividad construcción infraestructura

Actividad ingeniería de consulta trimestral, por área de ingeniería



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

A partir de estos resultados, se observa con moderado optimismo el incremento en las actividades de ingeniería, en especial el que corresponde a estudios de prefactibilidad. La información desagregada por sector económico³, muestra que los servicios por nuevos estudios de prefactibilidad, es decir, que se encuentran en etapas de definición técnica y económica, han experimentado un aumento relevante en proyectos de minería, infraestructura general y energía. Esto significa que en los principales sectores económicos que demandan ingeniería de proyectos, existe mayor interés en desarrollar nuevas iniciativas que permitan optimizar sus procesos, generar valor o desarrollar nuevas inversiones futuras.

Se observa, con especial interés, el mayor nivel de actividad de ingeniería (preinversional y de detalles) en proyectos infraestructura general, respecto, tanto al trimestre anterior, como al indicador interanual. De mantenerse esta tendencia, se podría confirmar que las iniciativas anunciadas por el gobierno a fines del 2022, en obras públicas, ya se encuentran en franco desarrollo. Cabe consignar que, hasta el segundo trimestre 2023, el impulso en este tipo de proyectos no se había evidenciado a nivel de etapas de ingeniería, generando preocupación por el futuro retraso de las obras y el impacto en el nivel de actividad de construcción en el país.

3. Mayor detalle en Informe Índice de la Actividad de la Industria de la Ingeniería – 3er Trimestre 2023, de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería de Chile A.G. (AIC).

Infraestructura productiva - Balance

Inversión Esperada y Calendarizada⁴

Inversión y gasto en construcción: Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al tercer trimestre de 2023, la inversión ejecutada al tercer trimestre se sitúa en US\$ 9.735 millones, monto 14,2% menor al ejecutado a la misma fecha durante 2022 (US\$ 11.345 millones). Del monto mencionado, US\$ 5.194 millones corresponden a gasto en construcción, cifra 17% menor a la ejecutada a la misma fecha durante 2022 (US\$ 6.277 millones). Lo anterior, está en línea con el fuerte ajuste esperado para la inversión durante 2023, particularmente en el sector minero, el que no alcanza a ser compensado por los incrementos observados en obras públicas y el sector tecnológico.

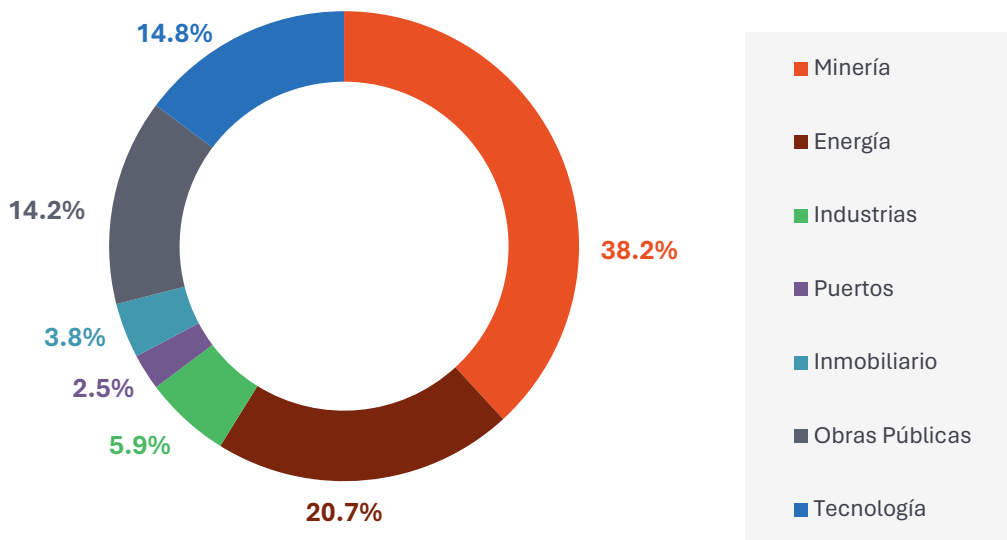
Gasto en construcción por sector: En los primeros nueve meses de 2023, el principal impulsor del gasto en construcción fue el sector minero, con un 38% del gasto total materializado, y alcanzando los US\$ 1.982 millones. Sin

embargo, este monto es casi un 42% menor al ejecutado a la misma fecha durante 2022 (US\$ 3.396 millones).

El segundo sector más importante en términos de inversión a septiembre de 2023, es el energético, en el que el gasto en construcción ejecutado alcanza los US\$ 1.073 millones y casi un 21% de participación en el gasto en construcción materializado en el periodo. Este monto es apenas un 3,8% mayor al ejecutado durante el mismo periodo de 2022 (US\$ 1.034 millones).

Distribución sectorial de gasto en construcción materializado al tercer trimestre de 2023

Gasto en construcción materializado al tercer trimestre de 2023: US\$ 5.194 millones



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de 2023 de CBC.

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

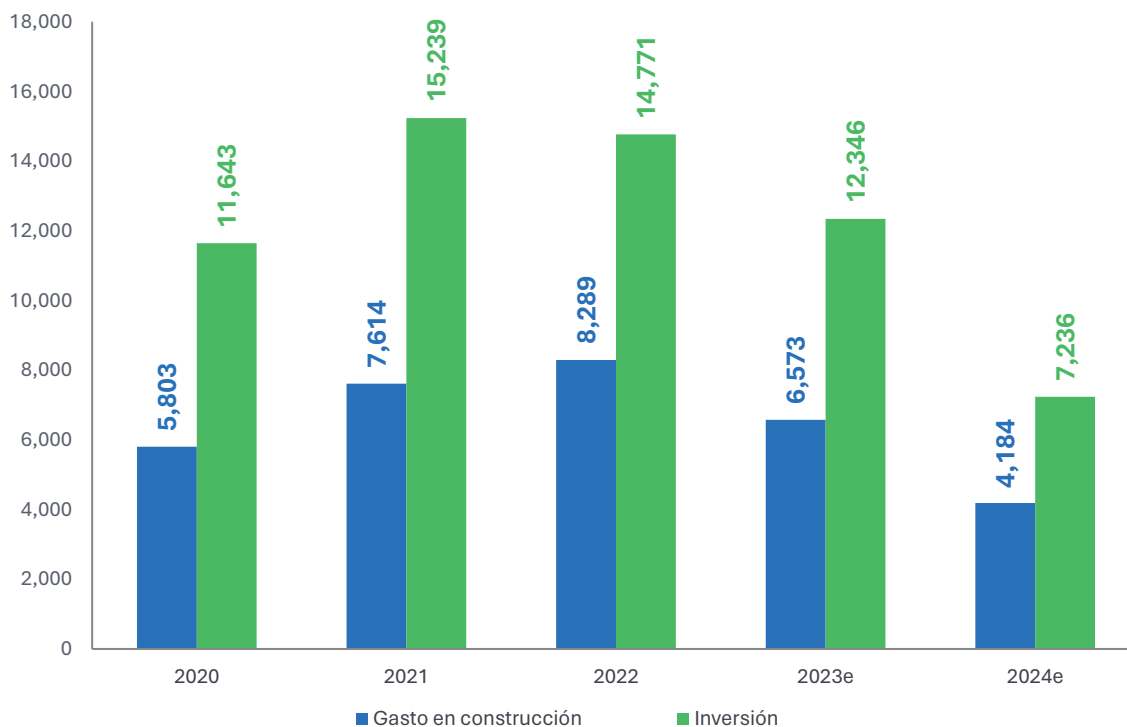
Infraestructura productiva - Proyecciones

Inversión Esperada y Calendarizada

Inversión y gasto en construcción: Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al tercer trimestre de 2023, en materia de inversión, preliminarmente se espera un 2024 con un fuerte ajuste respecto a 2022 y 2023. Para el próximo año, la inversión prevista se sitúa en US\$ 7.236 millones (un 41% menor a la inversión esperada para 2023),

de los cuales US\$ 4.184 millones corresponden a gasto en construcción (un 36% menor a lo esperado para 2023). De esta manera, preliminarmente se espera un fuerte ajuste de la inversión, particularmente en los sectores minero, energético, industrial y energético.

Distribución anual de la inversión y gasto en construcción Millones US\$



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC

Distribución gasto en construcción: Aún más preocupante es que, al desglosar la cifra mencionada, preliminarmente se espera que el gasto en construcción productivo privado alcance los US\$ 2.019 millones en 2024, cifra 49% menor a la esperada para 2023 (US\$ 3.989 millones), lo que estaría mostrando una fuerte ralentización del dinamismo de la inversión privada. Por otro lado, el gasto

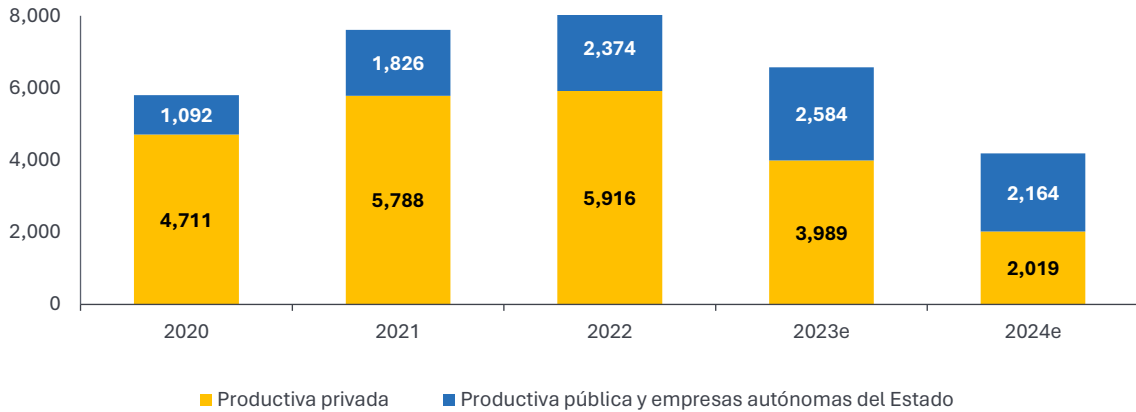
en construcción productivo público y de empresas autónomas del Estado, alcanzaría los US\$ 2.164 millones en 2024, cifra 16% menor a la esperada para 2023 (US\$ 2.584 millones), lo que estaría también explicando la fuerte disminución de gasto en construcción para 2024.

Infraestructura productiva - Proyecciones

Inversión Esperada y Calendarizada

Distribución anual de gasto en construcción

Millones US\$



Fuente: CChC en base a catastros de la CBC

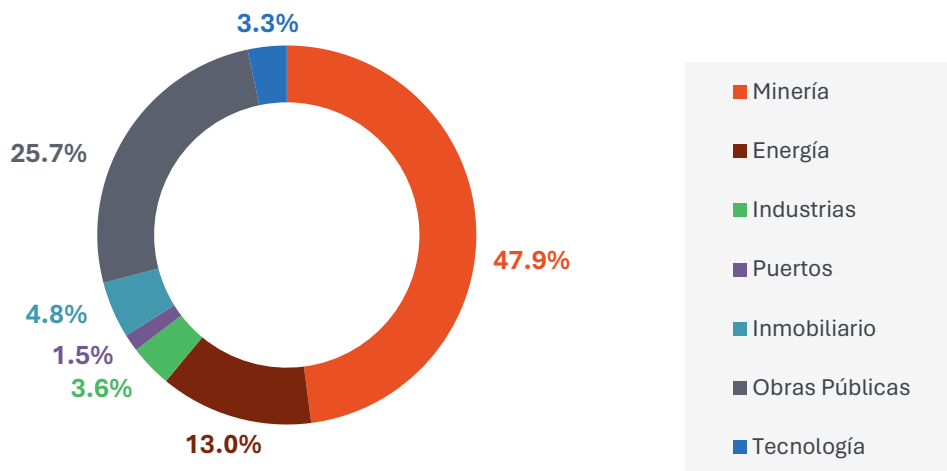
Gasto en construcción por sector: El principal impulsor del gasto en construcción para 2024 continuará siendo la minería, acumulando el 48% del gasto total preliminarmente proyectado. Así, se espera que el gasto en construcción para el 2024 en el sector alcance los US\$ 2.006 millones, monto 19,5% menor al gasto en construcción esperado para 2023 en el sector (US\$ 2.492 millones).

expectativas de gasto en construcción para 2024 alcanzan los US\$ 1.077 millones, monto 2,4% mayor al gasto en construcción esperado para 2023 en el sector (US\$ 1.052 millones). Así, se consolida como el segundo sector en importancia para la actividad a desarrollarse durante 2024, con casi el 26% del gasto en construcción esperado y desplazando al sector energético.

El segundo sector más importante en términos de inversión para 2024, es el de obras públicas, en el cual las

Distribución sectorial gasto en construcción esperado año 2024

Gasto en construcción esperado año 2024: US\$ 4.184 millones



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de 2023 de CBC

Infraestructura productiva - Proyecciones

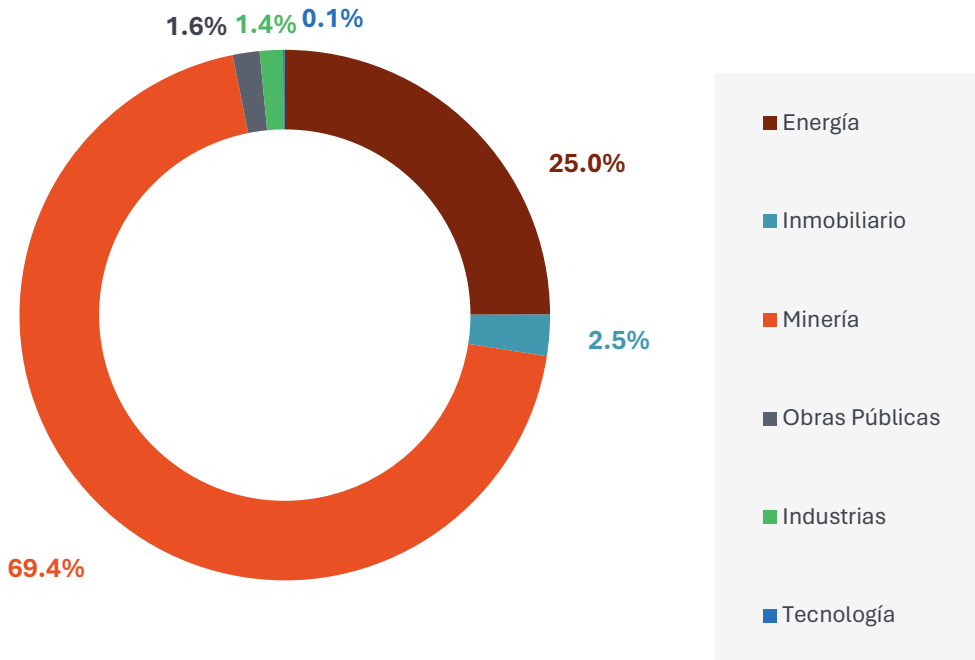
Inversión Esperada y Calendarizada

Proyectos ingresados: Respecto a la dinámica de la cartera sectorial, hay noticias algo más esperanzadoras. En términos agregados, a septiembre de 2023 se reportó un ingreso de US\$ 12.461 millones, monto de inversión 139% mayor al ingresado al catastro durante los primeros nueve meses de 2022 (US\$ 5.217 millones). El sector minero fue el que mayor dinámica exhibió en cuanto a los montos de inversión de los proyectos ingresados al catastro en lo que va de 2023, acumulando el 69% del total del monto correspondiente a proyectos nuevos que se espera se ejecuten en los próximos años. Le sigue el sector energético,

con una participación de casi el 25% en el total de montos de inversión correspondientes a proyectos ingresados al catastro en lo que va de 2023, y que se materializarán durante los próximos años.

Proyectos ingresados durante 2023 al tercer trimestre

Inv. Total: US\$ 12.461 millones



Fuente: CChC en base al catastro de septiembre de 2023 de CBC.

Infraestructura productiva - Proyecciones

Servicio de Evaluación Ambiental

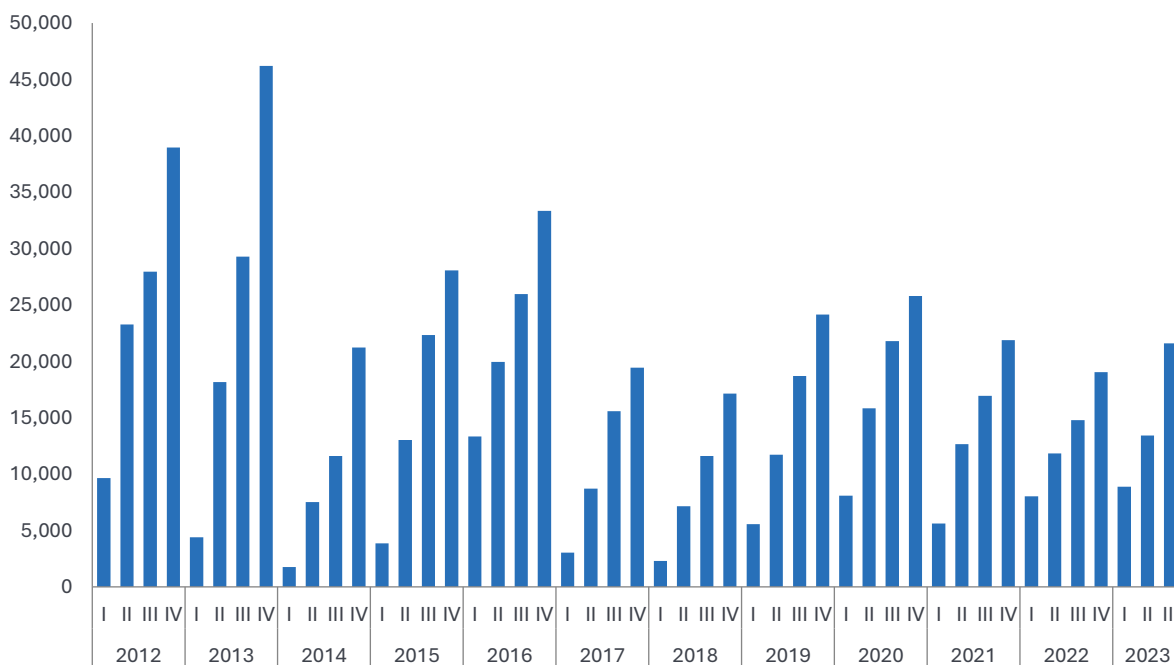
Proyectos ingresados y aceptados a tramitación:

Durante 2023, al tercer trimestre se ingresaron 370 proyectos al sistema, de los cuales 282 fueron aceptados a tramitación (76%). Esta cantidad fue un 17,5% mayor a los aceptados a tramitación durante los primeros nueve meses de 2022 (240 iniciativas), observándose un repunte durante

el último año. En términos de montos de inversión, durante los primeros nueve meses del año ingresaron US\$ 24.317 millones, de los cuales US\$ 21.608 millones fueron aceptados a tramitación (89%). Este monto fue un ampliamente mayor (46%) al aceptado a tramitación entre enero y septiembre de 2022 (US\$ 14.807 millones).

Evolución inversión aceptada a tramitación acumulada al trimestre

Millones US\$



Fuente: CChC en partir de información del SEA

Por sector económico, durante los primeros tres trimestres del año, el sector minero reportó el mayor monto asociado a ingreso al sistema y aceptado a tramitación: US\$ 10.075 millones y US\$ 8.934 millones, respectivamente. Destaca también el sector energético, siendo el segundo en mayor participación en términos de ingresos (US\$ 8.977 millones) y de aceptaciones a trámite (US\$ 8.098 millones). En tercer

lugar, aparece el sector inmobiliario, con un monto asociado a ingreso al sistema de US\$ 3.046 millones y uno asociado a aceptaciones a trámite de US\$ 2.609 millones.

Infraestructura productiva - Proyecciones

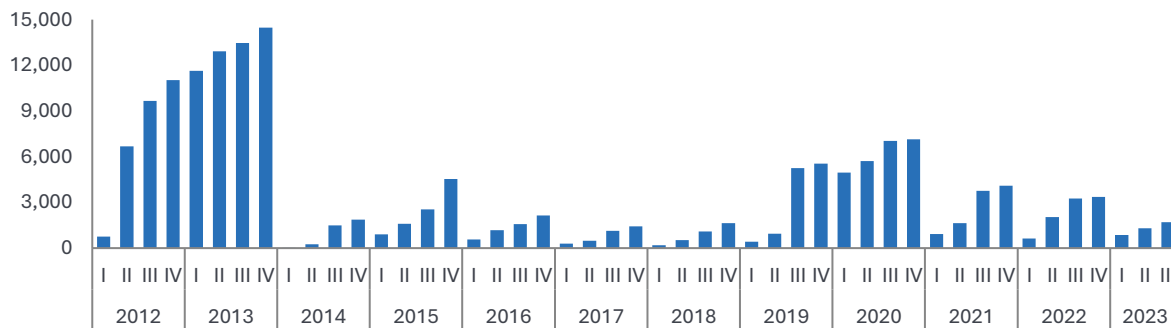
Servicio de Evaluación Ambiental

Proyectos desistidos: Entre enero y septiembre de este año, éstos alcanzaron los US\$ 1.704 millones, cifra muy menor (-47,5%) a la del mismo periodo del año 2022 (US\$ 3.248 millones). Esta cifra es una señal importante de que la

reversión de la intención de inversión se ha mantenido en niveles acotados y muy por debajo de los niveles de 2019-2022.

Evolución inversión desistida acumulada al trimestre

Millones US\$



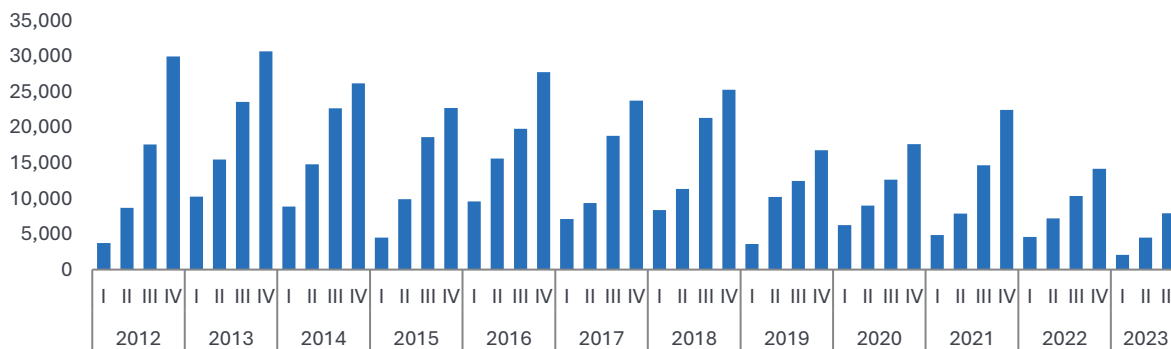
Fuente: CChC en partir de información del SEA

Proyectos aprobados: Los resultados son negativos. Durante 2023, al tercer trimestre, se aprobaron 166 proyectos en el sistema. Esta cantidad fue un 42% menor a las aprobadas durante el mismo periodo de 2022 (288 iniciativas). En términos de montos de inversión aprobados, éstos son históricamente bajos. Durante los primeros nueve meses del año se aprobaron US\$ 7.924 millones. Este monto fue un 23% menor al aprobado durante el mismo periodo de 2022 (US\$ 10.358 millones).

A nivel sectorial, destaca el sector energético, el que registró un monto de inversión aprobada de US\$ 4.885 millones, representando el 48% del total aprobado durante el periodo de análisis. Le sigue el sector inmobiliario, el que registró un monto de inversión aprobada de US\$ 1.195 millones, representando el 15% del total aprobado en lo que va de 2023.

Evolución inversión aprobada acumulada al trimestre

Millones US\$



Fuente: CChC en partir de información del SEA

Si bien los resultados respecto a ingresos y aceptaciones a trámite son más bien positivos, los de aprobaciones son históricamente bajos y los tiempos de tramitación siguen al alza. Considerando la sostenida escalada en los tiempos de aprobación de este año y que el stock en calificación está en máximos desde 2017, adquiere fuerza la hipótesis de que el sistema estaría actuando parcialmente como cuello de botella a la inversión en lo más reciente.

Ante la proyección de una fuerte moderación de los ritmos de inversión para este año y el próximo, agilizar los tiempos de tramitación resulta clave, en cuanto a mejorar los procesos de aprobación y reducir la tramitología asociada a la puesta en marcha de las obras correspondientes. Lo anterior es aún más relevante en el contexto actual en que predominan los temores en torno a una recesión mundial y su impacto en la economía local. En este escenario, la reducción en los tiempos de tramitación permitiría reducir los costos y la incertidumbre de la fase pre-inversional, lo que permitiría estimular la inversión.

Infraestructura pública - Balance

Inversión privada (concesiones)

En materia de concesiones, respecto a la cartera vigente, los proyectos a diciembre de 2023 que se encuentran en alguna etapa avanzada de ingeniería y/o constructiva ascienden a 18 obras por un monto cercano a los US\$ 4.804 millones. De esta, cerca de 19% corresponde a iniciativas privadas, y destaca el ajuste al alza en casi todos los presupuestos oficiales de las obras asociadas a

construcción dentro del desarrollo de los proyectos, especialmente aquellos en ingeniería de detalle. Por otro lado, las relicitaciones y/u obras de concesiones actualmente en operación ascienden a US\$ 4.225 millones, compuesta principalmente por los tramos de la Ruta 5.

Cartera de proyectos – Adjudicados y Construcción Diciembre 2023

Proyecto	Estado	Año Cartera Proyecto	Tipo iniciativa	Inversión (Millones US\$)
Puente Industrial Biobío	Construcción	2012	pública	248
Hospital Salvador Geriátrico	Construcción	2013	pública	250
Ruta Nahuelbuta	Construcción	2016	privada	251
Embalse Las Palmas	Construcción	2017	pública	159
Rutas del Loa	Construcción	2017	privada	300
Ruta 66 Camino de La Fruta	Construcción	2017	pública	549
Concesión Red Los Ríos-Los Lagos	Ing. Detalle	2020	pública	297
Américo Vespucio Oriente (tramo P. de Gales - Los Presidentes)	Ing. Detalle	2016	pública	805
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	Ing. Detalle	2017	privada	250
Teleférico Bicentenario	Ing. Detalle	2017	privada	80
Concesión Red Maule	Ing. Detalle	2019	pública	272
Hospital Buín-Paine	Ing. Detalle	2020	pública	120
Concesión Red Biobío	Ing. Detalle	2020	pública	325
Hospital de la Serena	Ing. Detalle	2021	pública	258
Hospital de Coquimbo	Ing. Detalle	2022	pública	274
Instituto Nacional del Cáncer	Ing. Detalle	2021	pública	184
Instituto Nacional de Neurocirugía	Ing. Detalle	2021	pública	147
Acceso AMB	Ing. Detalle	2021	pública	35
Total				4.804

Cartera de proyectos – Operación y Construcción Diciembre 2023

Proyecto	Estado	Año Cartera Proyecto	Inversión (Millones US\$)
Segunda concesión AMB*	Construcción	2014	700
Segunda concesión Camino Nogales - Puchuncaví	Construcción	2015	220
Segunda concesión Aeropuerto Chacalluta de Arica	Construcción	2018	83
Cuarta concesión Aeropuerto Diego Aracena de Iquique	Construcción	2016	58
Segunda concesión Ruta 5 Tramo Talca - Chillán	Ing. Detalle	2019	804
Tercera Concesión Aeropuerto La Florida de La Serena	Ing. Detalle	2019	59
Concesión Red Aeroportuaria Austral	Ing. Detalle	2019	162
Segunda concesión Ruta 78	Ing. Detalle	2021	892
Ruta 5 tramo Chillán-Collipulli	Ing. Básica	2021	596
Ruta 5 Tramo Los Vilos-La Serena + Conurbación	Ing. Detalle	2018	509
Tercera concesión Aeropuerto El Loa Calama	Ing. Detalle	2021	142
Total			4.225

*Al 31 de octubre presentaba un avance de 97,5%.

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

Infraestructura pública - Balance

Inversión directa MOP

Respecto a la ejecución del presupuesto 2023 asociado a las iniciativas de inversión correspondientes al Ministerio de Obras Públicas, de enero a octubre el MOP ejecutó cerca del 55% de su presupuesto decretado para iniciativas de inversión, correspondiente a \$1.648.448 millones. Esta cifra representa una disminución anual de casi 6pp. en términos de avance, y a su vez es 8% inferior

en cuanto al monto ejecutado a la misma fecha del año anterior. Se esperaban números expansivos, en conjunto con cerrar la brecha en ejecución y gasto respecto al año anterior a esta fecha, sin embargo, la ejecución MOP continúa mostrando señales de debilidad, impactando significativamente las proyecciones de inversión agregada para el conjunto de 2023.

Ejecución presupuestaria inversión MOP 2023*

Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2023		Acumulado octubre			
	Inicial (MM\$)	Decretado (MM\$)	Gasto 2023 (MM\$)	Avance actual 2023 (%)	Avance 2022 (%)	Variación real 2022 (%)
S.S Rurales	295.781	263.750	156.019	59,2%	50,7%	34,0%
Aeropuertos	135.318	131.318	74.862	57,0%	56,8%	12,7%
Arquitectura	37.590	11.766	5.884	50,0%	39,1%	15,8%
O.Hidráulicas	293.592	204.521	112.740	55,1%	56,5%	-17,8%
O.Portuarias	115.172	108.472	74.165	68,4%	58,5%	28,9%
Vialidad	1.913.855	1.536.487	940.512	61,2%	64,4%	-11,3%
Otras Direcciones	17.069	11.394	1.458	12,8%	48,2%	-83,1%
Total s/Concesiones	2.808.377	2.267.709	1.365.641	60,2%	61,4%	-5,9%
Adm.Concesiones	453.554	717.407	282.807	39,4%	62,5%	-15,4%
Total general	3.261.931	2.985.116	1.648.448	55,2%	61,6%	-7,7%

A nivel de regiones, destacan los avances respecto al presupuesto decretado a octubre de Antofagasta, Los Lagos y Los Ríos, todas por encima del 60% de ejecución al mes bajo análisis.

Por otro lado, muestran escaso avance las regiones de O'Higgins y Atacama, bajo el 50% de ejecución de sus recursos decretados al décimo mes del año.

Ejecución presupuestaria por región Octubre 2023**

Región	Participación (%)	Presupuesto (MM\$)			Gasto octubre 2023 Avance Presupuestario (Pres.Dec)
		Inicial	Decretado	Acumulado	
Arica y Parinacota	3,6%	135.035	108.275	61.997	57,3%
Tarapacá	1,8%	94.691	55.190	29.894	54,2%
Antofagasta	4,0%	137.889	119.071	79.650	66,9%
Atacama	4,5%	124.882	135.152	58.863	43,6%
Coquimbo	4,2%	163.125	124.762	64.541	51,7%
Valparaíso	8,3%	278.781	248.702	176.837	71,1%
Metropolitana de Santiago	15,3%	359.411	456.906	236.378	51,7%
Lib. Gral.B.O Higgins	3,9%	146.165	117.397	52.792	45,0%
Maule	4,9%	165.780	145.951	81.350	55,7%
Nuble	2,9%	110.628	85.900	43.417	50,5%
Biobío	7,9%	300.510	237.037	152.642	64,4%
La Araucanía	6,7%	268.907	199.706	112.980	56,6%
Los Ríos	7,3%	198.557	216.764	132.780	61,3%
Los Lagos	9,2%	298.964	275.908	183.812	66,6%
Aysén	3,2%	134.373	95.972	54.601	56,9%
Magallanes	4,4%	159.957	131.883	74.171	56,2%
No regionalizable	7,7%	184.276	230.538	51.741	22,4%
Total general	100%	3.261.931	2.985.116	1.648.448	55,2%

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

(**) Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

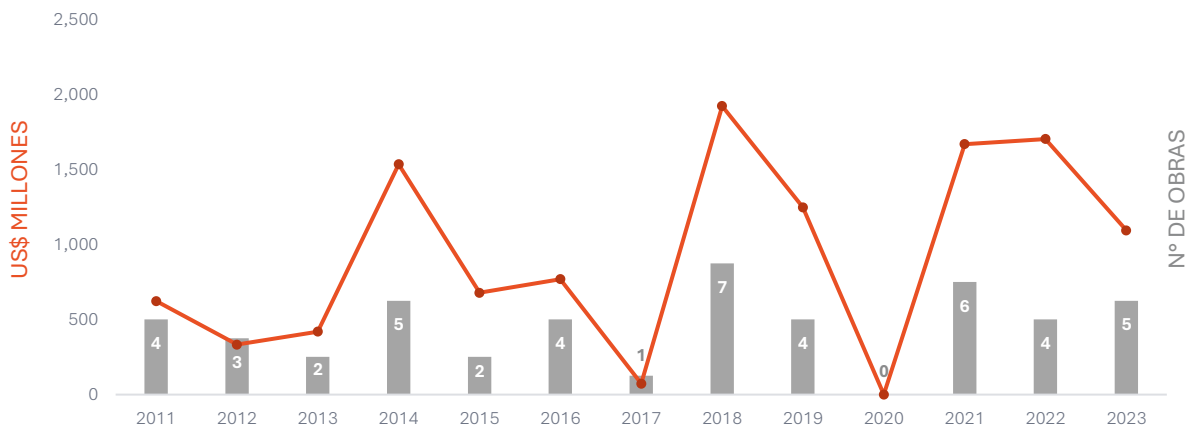
Infraestructura pública - Proyecciones

Inversión privada (concesiones)

Respecto a la historia en materia de adjudicaciones, Luego de un 2020 impactando fuertemente en la dinámica de las adjudicaciones en lo más reciente, se observan niveles altos sostenidos durante 2021, y lo que va de 2023. Por otro

lado, a diciembre del presente año destaca la recepción de ofertas tanto técnica como económica del proyecto Orbital Sur, esperado a adjudicarse en lo que queda del año (en conjunto con la Concesión Red O'Higgins).

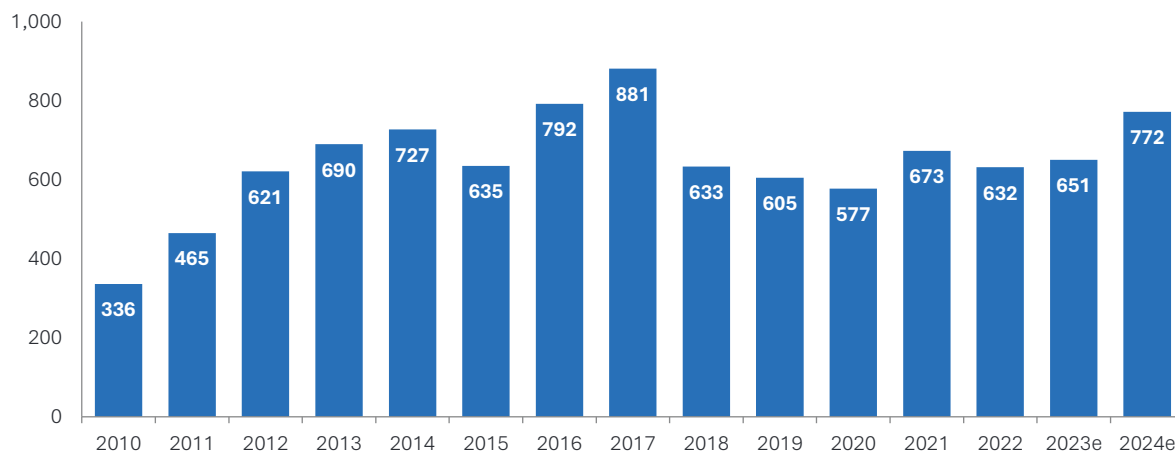
Histórico adjudicaciones Concesiones Obras Públicas



Considerando la cartera de obras actualmente en ejecución y en etapas avanzadas de ingeniería, al tercer trimestre se proyecta una inversión en construcción por concepto de flujo anualizado a materializarse por US\$650 millones para 2023, cifra significativamente inferior a la esperada hacia el primer trimestre del año. Lo anterior, producto de retrasos causados por fuertes recalendarizaciones de la cartera actual.

Para 2024 se espera una cifra cercana a los US\$ 772 millones, impulsado fuertemente por proyectos viales interurbanos como la Ruta 66 Camino de la Fruta, la Conexión Vial Ruta 78-68, y la segunda concesión asociada a las Rutas del Loa. Destaca también el desarrollo de la autopista urbana asociada a Américo Vespucio, en su tramo Príncipe de Gales – Los Presidentes. De hecho, estos cuatro proyectos concentran casi 43% del total proyectado a ejecutarse por este concepto.

Flujo de inversión observado y estimado MM USD



Infraestructura pública - Proyecciones

Ley de presupuestos 2024 (iniciativas de inversión pública)

Respecto a los recursos públicos asignados para 2024 en materia de iniciativas de inversión, en términos agregados, se proyecta un esfuerzo importante por mantener niveles altos de inversión pública. Por otro lado, la esperada normalización del fenómeno inflacionario en el país hace que en términos reales se genere un presupuesto de carácter expansivo. Esta pasa desde \$6.740.837 millones a \$6.811.638 millones (\$ de 2024), lo que representa un crecimiento de 1,1% con respecto al año anterior.

Se mantiene y aumenta la importancia relativa del MOP, al cual se le asigna 55% del presupuesto en inversiones. En conjunto con salud, vivienda y los recursos destinados a los gobiernos regionales se concentra casi la totalidad de

la inversión pública (95%). De hecho, la mayoría de la expansión se explica por un aumento de recursos asignados tanto al MOP como a los gobiernos regionales, el resto de las partidas exhiben en su mayoría variaciones reales negativas.

En detalle, respecto a la Ley aprobada para 2023, se exhibe un aumento real de 8,9% para las iniciativas de inversión a ejecutar durante 2024. De esta manera, se observa un esfuerzo importante por mantener regímenes de política fiscal contracíclicas, en la medida que se sigue observando un panorama contractivo para la inversión privada para el próximo año.

Ley de presupuestos aprobada: 2024 vs 2023

Iniciativas de Inversión	Aprobado 2023 (MM \$)	Ajustado inflación 3,5% (MM \$)	Aprobado 2024 (MM \$)	Variación anual real (%)
Ministerio de Obras Públicas	3.261.931	3.376.098	3.675.537	8,9%
Concesiones	453.554	469.429	629.104	34,0%
Ministerio de Vivienda y Urbanismo	542.048	561.020	560.704	-0,1%
Ministerio de Salud	710.585	735.456	583.311	-20,7%
Ministerio del Interior y Seguridad Pública	80.901	83.733	54.837	-34,5%
Gobiernos Regionales	1.500.620	1.553.142	1.648.783	6,2%
Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones	45.722	47.322	72.748	53,7%
Ministerio de Justicia	54.031	55.922	46.798	-16,3%
Ministerio de Educación	94.650	97.963	74.540	-23,9%
Otros Ministerios	222.398	230.182	94.380	-59,0%
Total Sector Público	6.512.886	6.740.837	6.811.638	1,1%

Infraestructura pública - Proyecciones

Ley de presupuestos 2024 (iniciativas de inversión pública)

En cuanto al MOP, respecto a la Ley aprobada para 2023, se exhibe un aumento real de 8,9%, con un fuerte componente de obras de arrastre a ejecutar durante 2024 (77%) respecto a lo correspondiente a proyectos nuevos (23%). Por región, se observan resultados disímiles; por un lado, aumentos importantes muestran regiones como Ñuble (+47%), Valparaíso (+47%) y Maule (+46%).

Por otro lado, la RM (-42%), y más importante aún en su calidad de regiones extremas, por lo tanto, con mayor preponderancia del componente público asociado a la inversión- Tarapacá (-14%), Arica (-7,1%), Aysén (-7%) y Magallanes (-6%) verán bajas en sus presupuestos de inversión pública vía MOP.

Ley de presupuestos MOP por región

Región	Presupuesto 2024			
	Arrastre (%)	Nuevo (%)	Aprobado (MM \$)	Variación anual real (%)
Arica y Parinacota	74%	26%	129.823	-7,1%
Tarapacá	74%	26%	83.973	-14,3%
Antofagasta	78%	22%	174.053	22,0%
Atacama	72%	28%	165.584	28,1%
Coquimbo	59%	41%	155.667	-7,8%
Valparaíso	82%	18%	424.444	47,1%
Metropolitana de Santiago	80%	20%	215.483	-42,1%
Lib. Gral.B.O Higgins	79%	21%	197.271	30,4%
Maule	81%	19%	249.806	45,6%
Ñuble	62%	38%	168.593	47,2%
Biobío	76%	24%	298.594	-4,0%
La Araucanía	74%	26%	255.256	-8,3%
Los Ríos	77%	23%	221.003	7,5%
Los Lagos	82%	18%	442.262	42,9%
Aysén	74%	26%	128.900	-7,3%
Magallanes	87%	13%	156.212	-5,6%
No regionalizable	82%	18%	208.612	9,4%
Total general	77%	23%	3.675.537	8,9%

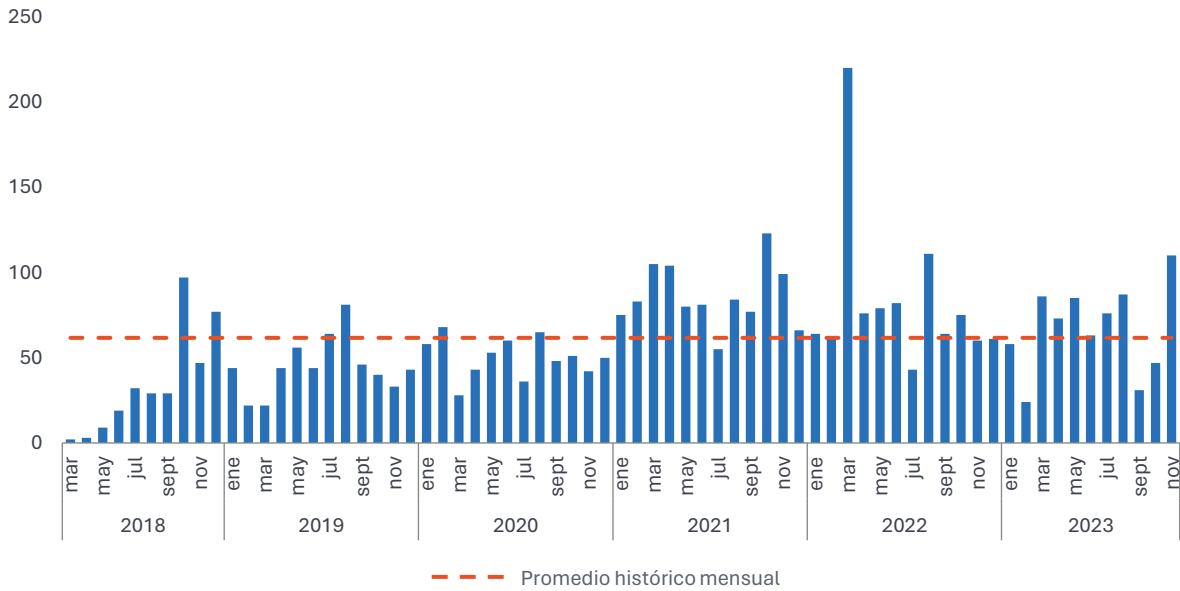
Infraestructura pública - Proyecciones

Inversión directa MOP

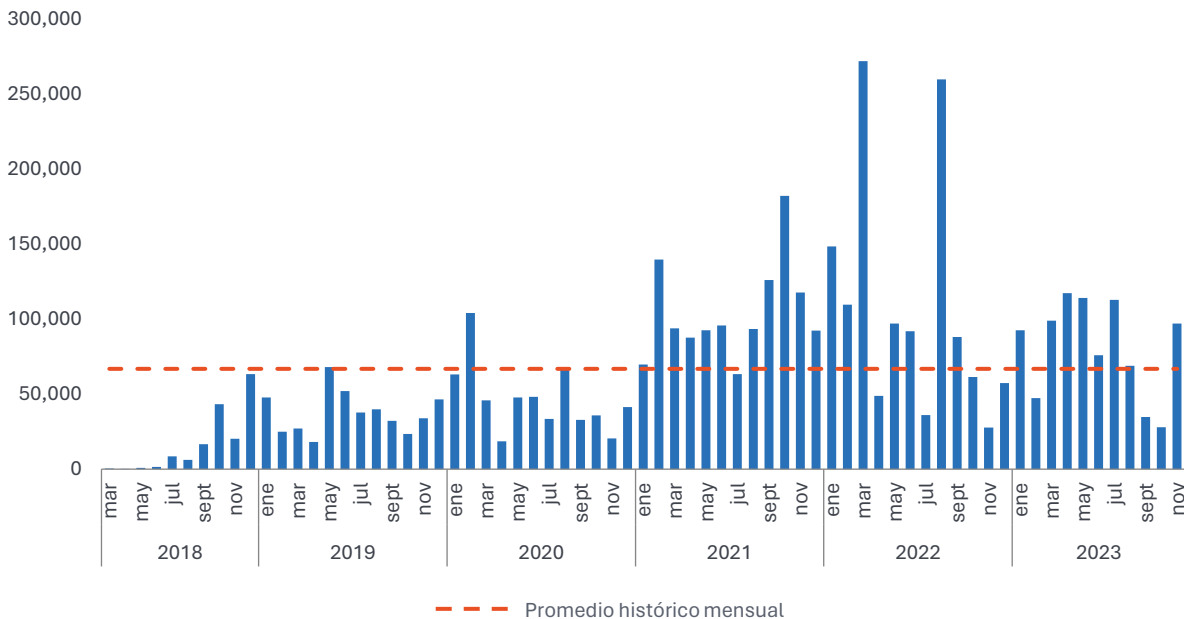
Según información disponible en el portal de Mercado Público, durante noviembre del presente año se adjudicaron 110 proyectos de obra pública por \$96.940 millones de pesos, lo cual resulta en una variación anual de 83% y 250%, respectivamente.

De esta manera, queda en evidencia la puesta en marcha de las licitaciones recientemente anunciadas por las autoridades a adjudicarse durante la última parte del año, generando buenas perspectivas respecto a la ejecución de la inversión esperada para 2024.

Número de adjudicaciones: Licitaciones MOP



Monto de adjudicaciones (millones de pesos): Licitaciones MOP



Fuente: CChC en base a Mercado Público.

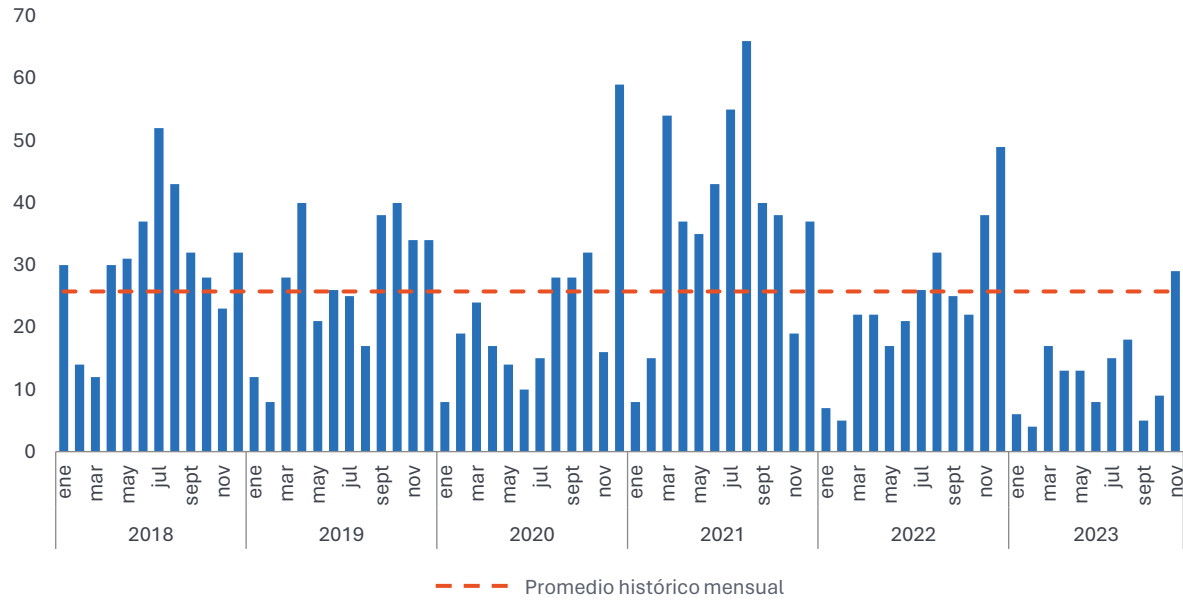
Infraestructura pública - Proyecciones

Inversión directa MOP

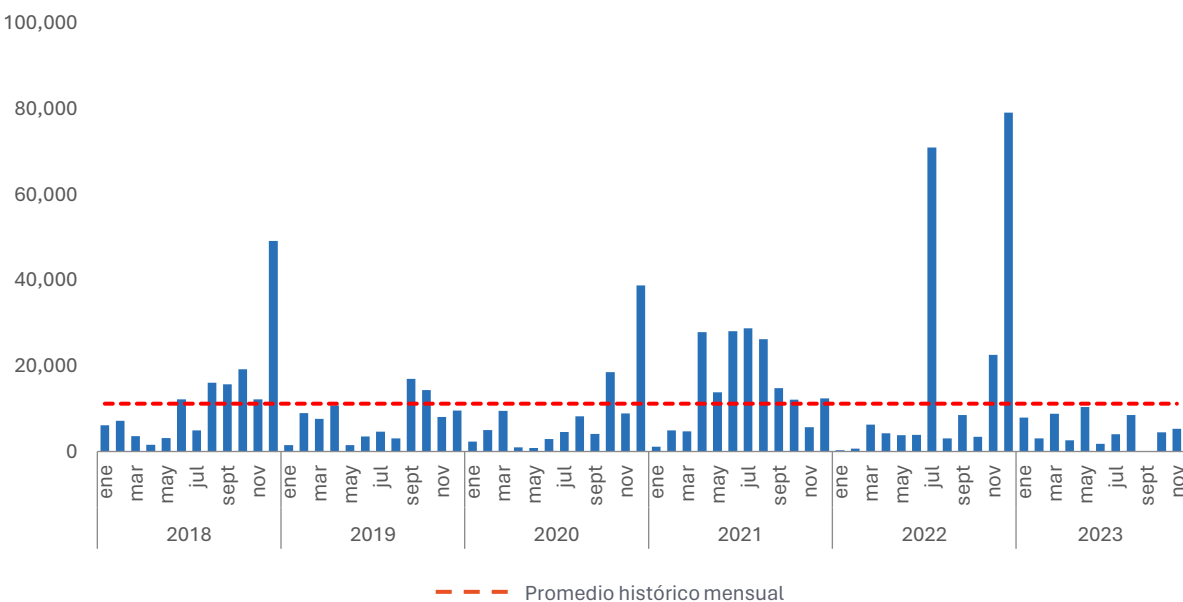
Finalmente, respecto a licitaciones declaradas desiertas, durante el mes de noviembre se mantuvieron acotadas en monto, sin embargo, en cuanto al número de proyectos


estas se ubicaron por sobre su promedio histórico mensual desde 2018 por primera vez en el año.

Número desiertas: Licitaciones MOP



Monto desiertas (millones de pesos): Licitaciones MOP





Si bien en materia de concesiones la cartera vigente va avanzando en su ejecución, resulta de gran relevancia ir adjudicando los proyectos nuevos correspondientes al plan de concesiones 2022-2026. Por otro lado, la ejecución MOP durante 2023 viene mostrando debilidad hacia octubre, afectando significativamente las proyecciones para la actividad del presente año.

Sin embargo, se observan señales positivas para 2024. Aumentos en la ley de presupuestos, un fuerte dinamismo en lo más reciente en materia de adjudicaciones de obra pública y la actividad esperada sobre los proyectos en construcción de concesiones podría mejorar las perspectivas en cuanto se vayan mitigando las incertidumbres asociadas a los problemas de ejecución y no persista el retraso en las adjudicaciones y puesta en marcha de las obras esperadas a iniciar el próximo año.

MACH 65

Vivienda

Mercado inmobiliario / Pública

Mercado inmobiliario

Balance

La demanda por vivienda exhibió un significativo deterioro desde la última parte de 2021, debido principalmente a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, menor ahorro disponible y encarecimiento de los créditos hipotecarios. En este contexto, el ingreso de oferta nueva se ha ido debilitando en lo más reciente, ante las restricciones de costos y financiamiento que enfrentan las empresas inmobiliarias.

Venta de viviendas

Al tercer trimestre del año en curso la venta de viviendas acumuló un avance anual de 19%, registrando un nivel de comercialización cercano a 37.000 unidades entre enero y septiembre. Si bien este resultado es positivo, es conveniente considerar que la base de comparación de 2022 es muy débil pues se trata de los peores registros de venta en 20 años. De esta manera, la demanda por vivienda evidencia todavía un rezago significativo respecto de los promedios históricos.

Según tipo de vivienda, el avance de la demanda este año ha estado fundamentado en el mejor desempeño del mercado de departamentos, el cual acumula un avance anual de 25% al tercer trimestre. Por el contrario, la venta de casas se mantiene en niveles mínimos históricos, situación que se viene repitiendo desde el último cuarto de 2021. En concreto, la comercialización de casas acumula un rezago de 11% en comparación con el año previo.

Venta de viviendas (Nacional) (Miles de viviendas)



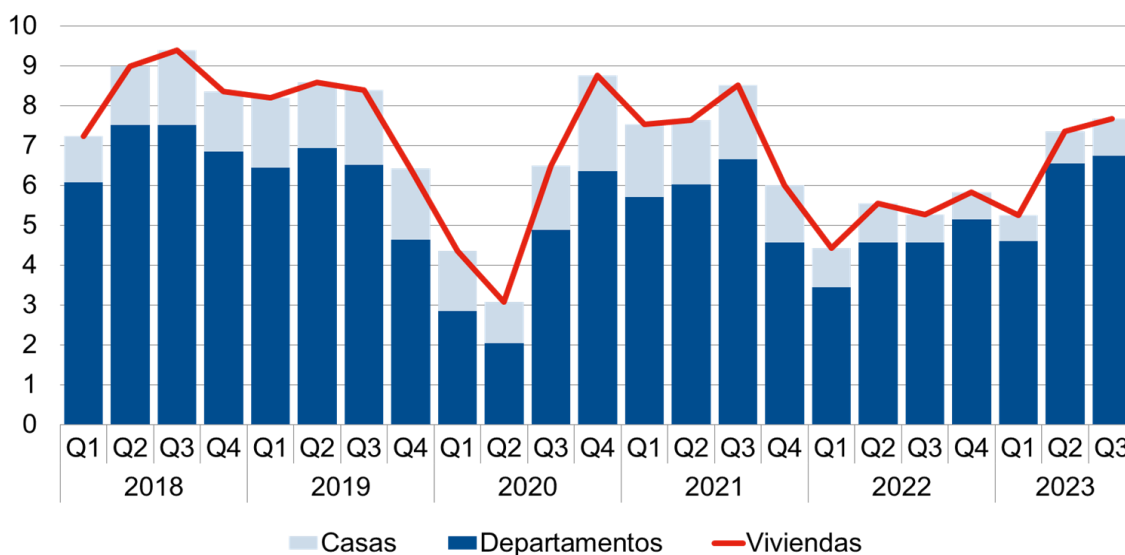
Mercado inmobiliario

En Santiago, la demanda por viviendas nuevas exhibió una tendencia similar durante el año en curso. Tras los malos resultados observados en 2022, la comercialización de viviendas se fue recuperando en el segundo y tercer trimestre, acumulando de esta manera un avance de 33% en el acumulado entre enero y septiembre. No obstante, esta recuperación de la demanda ha estado muy sesgada hacia proyectos con subsidio, productos con orientación inversionista y viviendas de entrega inmediata con descuento.

Análogamente a la evolución nacional, la demanda por vivienda en Santiago mostró un mejor desempeño en el mercado de departamentos, donde a septiembre se acumula un avance de 42% en los niveles de comercialización respecto de 2022. Por el contrario, la demanda por casas acumula ya ocho trimestres consecutivos con cifras mínimas, de tal manera que al tercer trimestre del presente año acumula un rezago de 10%.

La información disponible del cuarto trimestre evidencia una demanda por vivienda debilitada tras la recuperación observada entre abril y agosto. Gran parte de este peor desempeño en los meses más recientes tiene que ver con las restricciones crediticias que todavía enfrentan los compradores de vivienda; en concreto, las tasas de interés para colocaciones hipotecarias han ido aumentando en el margen y se sitúan en su nivel más elevado desde 2009.

Venta de viviendas (Santiago) (Miles de viviendas)

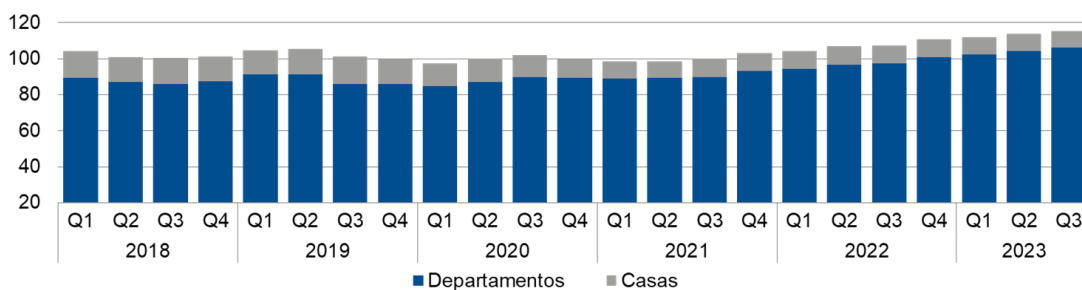


Mercado inmobiliario

Oferta de viviendas

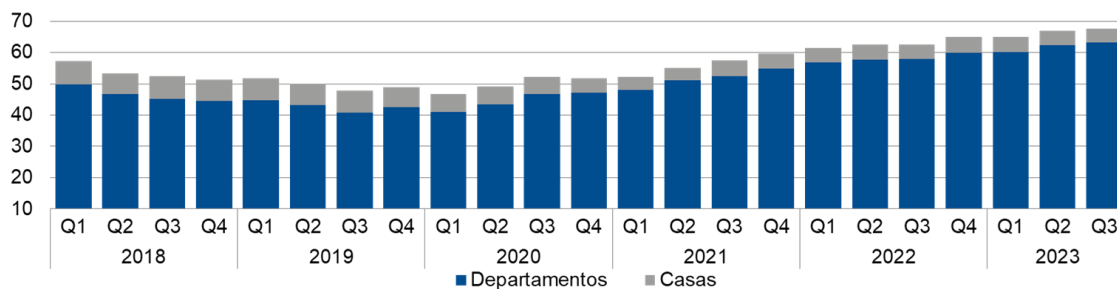
En la oferta de viviendas nuevas se evidenció un repunte en la incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios desde la segunda mitad de 2021, especialmente en el segmento de departamentos. Esta tendencia alcista ha llevado a alcanzar un nivel récord histórico de viviendas disponibles, de más de 115.000 unidades al tercer trimestre del presente año. El avance anual alcanzó a 8% al cierre del tercer cuarto del año, donde nuevamente se mostró más dinámico el segmento de departamentos (avance de 9%) frente a la menor disponibilidad de casas nuevas (-7%).

Oferta de viviendas (Nacional) (Miles de viviendas)



La oferta de viviendas nuevas también registró un récord histórico en Santiago durante el presente año, superando las 67.000 unidades disponibles en el tercer trimestre. De esta manera, la disponibilidad de viviendas nuevas aumentó 8% en el último año. La evolución en este caso también ha sido más favorable para el mercado de departamentos, con un avance de 9% en la oferta disponible, frente a la caída de 3% en las casas nuevas en oferta. A pesar de que el ingreso de nuevos proyectos a la oferta inmobiliaria ha estado muy débil desde que comenzó el año, el avance de la oferta disponible encuentra parte de su explicación en el aumento de desistimientos desde los últimos meses de 2021.

Oferta de viviendas (Santiago) (Miles de viviendas)

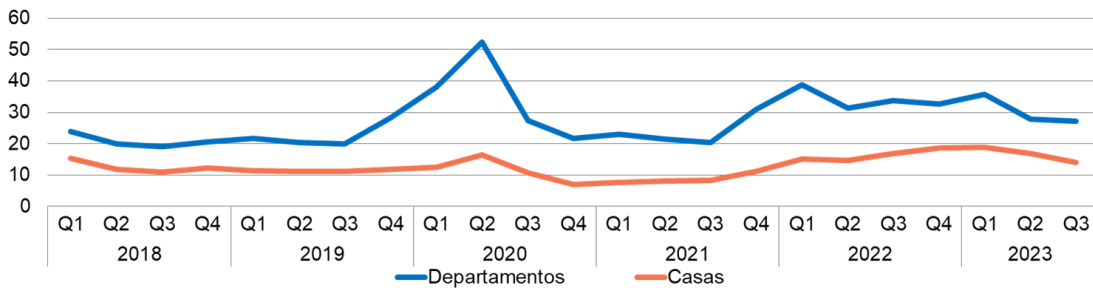


Mercado inmobiliario

Velocidad de ventas

Las velocidades de venta se mantienen en niveles críticos desde la última parte de 2021, debido al ajuste a la baja en los niveles de demanda y al progresivo incremento de la oferta disponible. De esta manera, en el tercer trimestre del año en curso se hicieron necesarios 25,3 meses para agotar la oferta de viviendas, lo cual se descompone en 27,1 meses para departamentos y 14 meses para casas. Estos resultados todavía distan mucho de los promedios anteriores a la pandemia: 19 meses para agotar la oferta de viviendas, 21 para departamentos y 11 para casas.

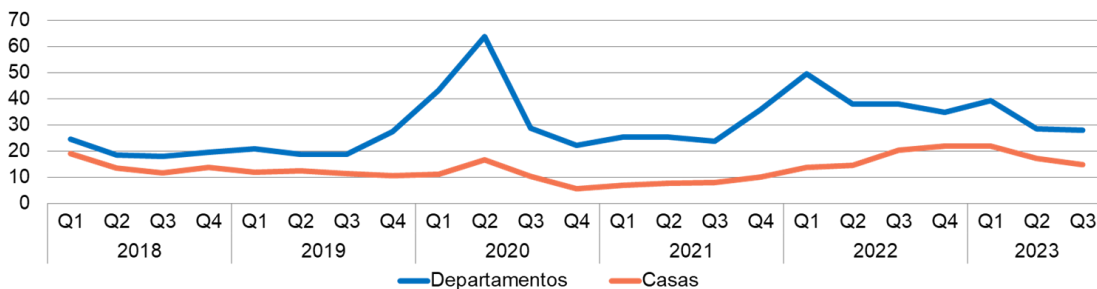
Velocidad de ventas (Nacional) (Meses para agotar oferta)



En Santiago, las velocidades de venta han seguido el mismo patrón de deterioro. En lo más reciente se alcanzó un promedio de 26,5 meses para agotar la oferta de viviendas: 28,1 para departamentos y 14,8 para casas. Se trata de valores similares a los de otros periodos de mal desempeño sectorial, muy distantes de los 18 meses necesarios antes de la pandemia (20 para departamentos y 12 para casas).

La información disponible para el cuarto trimestre del año en curso exhibe también niveles críticos en las velocidades de venta en Santiago. La débil demanda por vivienda, junto con una oferta estable en niveles históricamente altos, han provocado que en los últimos meses del año se hicieran necesarios 38 y 18 meses para agotar la oferta de departamentos y casas respectivamente.

Velocidad de ventas (Santiago) (Meses para agotar oferta)



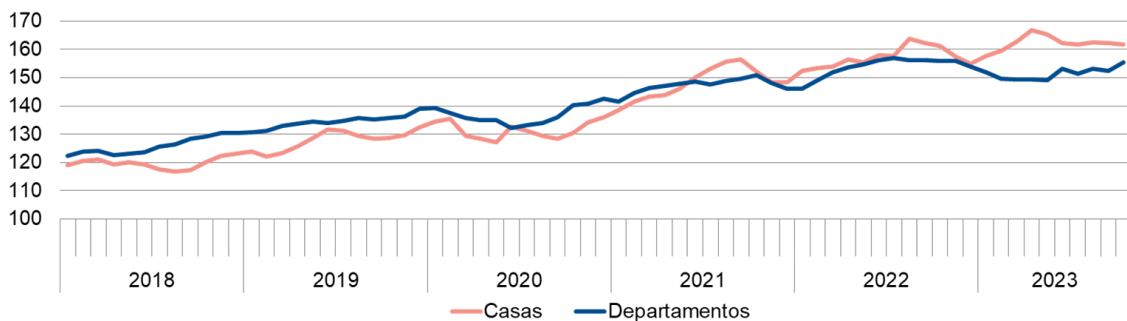
Mercado inmobiliario

Precios de viviendas (IRPV Santiago)

Los precios de las viviendas nuevas en Santiago mantienen un dinamismo que es coherente con la evolución reciente de la oferta y la demanda. Durante buena parte de 2020, en un contexto de demanda deprimida por las contingencias social y sanitaria, los precios de las viviendas exhibieron un significativo proceso de ajuste a la baja. A pesar del repunte observado en la demanda en la última parte de dicho año, la dinámica de precios se mantuvo estable con alzas anuales no significativas tanto para casas como para departamentos.

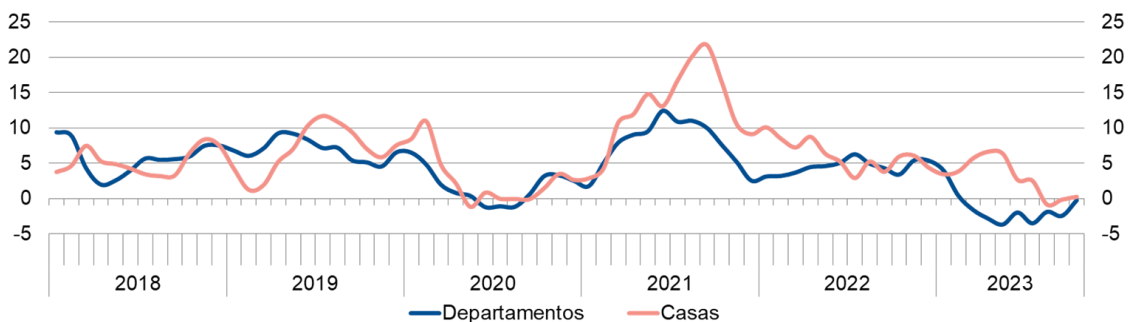
Es a partir de 2021 cuando se evidenció una significativa aceleración en las alzas anuales de los precios de las viviendas, tanto de departamentos como de casas, dinámica que se mantuvo hasta el inicio de 2022. Ello sucedió en un contexto de mayor liquidez para comprar viviendas y de escasez de oferta en determinados sectores, que fue en paralelo con el alza de costos asociado a los insumos para edificación, debido a los problemas logísticos y disrupción de cadenas productivas provocados por la pandemia.

Índice de precios de vivienda (Santiago) (Base 2014)



Desde 2022, la debilidad de la demanda por viviendas ha provocado una dinámica más estable en los precios del mercado inmobiliario, con alzas acotadas en torno al 5% anual y con un ajuste más rápido en el segmento de departamentos. En lo más reciente, los precios de vivienda han continuado su ajuste a la baja, en la medida en que ha proliferado la venta de productos más económicos (proyectos asociados a subsidios) y con descuentos (entrega inmediata).

Índice de precios de vivienda (Santiago) (Variación anual)



Mercado inmobiliario

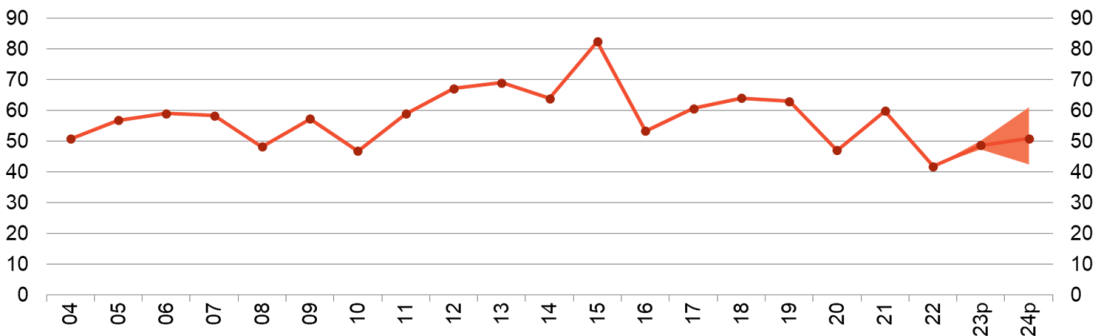
Proyecciones

A nivel nacional estimamos que la venta de viviendas aumentará entre 13% y 20% en 2023, tras el fuerte ajuste de 30% observado en 2022. Para el próximo año, anticipamos un nivel de ventas muy parecido, pero con la posibilidad de enfrentar una contracción de 13% en caso de empeorar los fundamentos de oferta y demanda. De esta manera, esperamos cifras de venta entre 48.000 y 50.000 unidades en el mediano plazo, todavía por debajo de los promedios históricos.

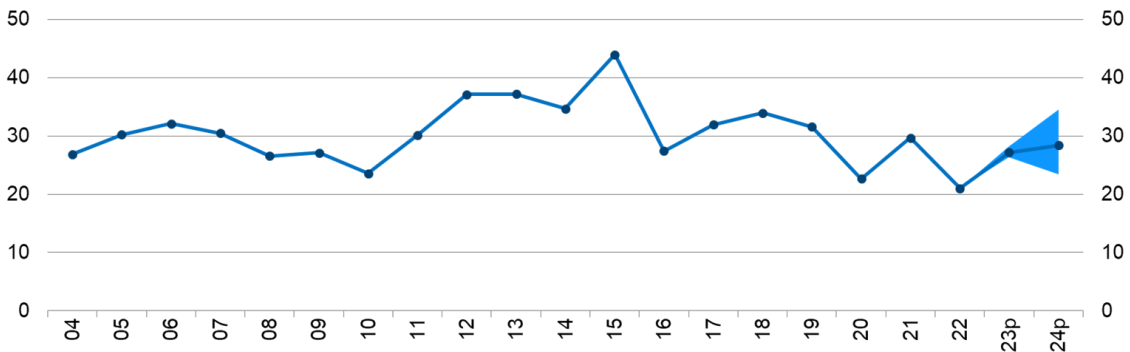
Para Santiago estimamos un nivel de comercialización entre 27.000 y 28.000 viviendas en 2023 y 2024. Tras el retroceso de 29% evidenciado en 2022, esperamos que los ritmos de comercialización se mantengan rezagados respecto de los promedios históricos en los próximos años, siendo probable una caída de la demanda si no mejoran las condiciones relativas al acceso al financiamiento hipotecario.

El sector inmobiliario seguirá viéndose afectado en 2024 por diversos factores de oferta (normativas y costos) y demanda (acceso a crédito) que limitarán el crecimiento futuro de la demanda por viviendas nuevas. De esta manera, anticipamos poco margen para la recuperación en la venta de viviendas en los próximos doce meses.

Proyección de ventas (Nacional)



Proyección de ventas (Santiago)



La demanda de viviendas ha disminuido desde finales de 2021 debido a la pérdida de poder adquisitivo, menor ahorro y créditos hipotecarios más costosos. Aunque las ventas aumentaron un 19% en el tercer trimestre, comparadas con 2022, la demanda de casas sigue baja, con un rezago del 11%. En Santiago, la recuperación se dio en el segundo y tercer trimestre de 2023, con énfasis en departamentos y ventas con descuento.

La oferta de viviendas nuevas ha alcanzado niveles récord, superando las 115,000 unidades a nivel nacional y más de 67,000 en Santiago. Aunque hay un aumento anual del 8%, los departamentos tienen un avance del 9%, mientras que las casas nuevas disminuyen un 3%. Las velocidades de venta son críticas, con 25.3 meses necesarios a nivel nacional y 26.5 meses en Santiago para agotar la oferta en el tercer trimestre.

Los precios de las viviendas en Santiago se ajustaron a la baja desde 2022 debido a la débil demanda. Se espera un aumento en la venta de viviendas a nivel nacional entre un 13% y un 20% en 2023, con riesgos de contracción. Para Santiago, se anticipa una comercialización entre 27,000 y 28,000 viviendas en 2023 y 2024, con la posibilidad de una caída si no mejoran las condiciones de acceso al financiamiento hipotecario.

Vivienda Pública

Balance

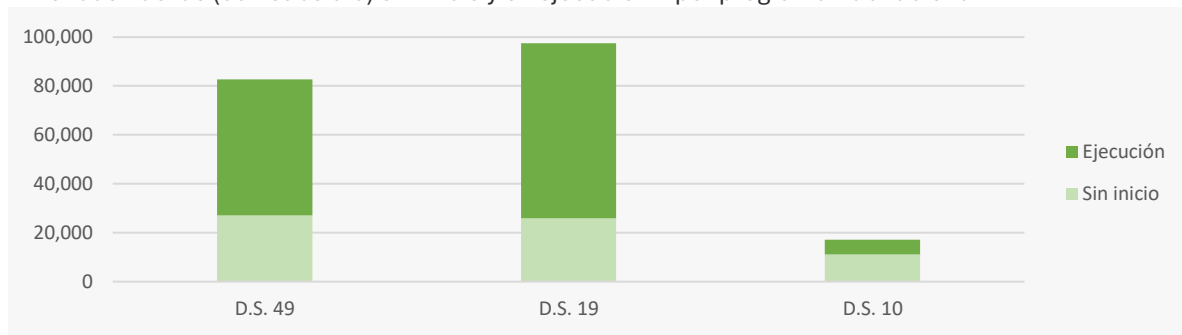
Viviendas en construcción

Considerando a los tres de los programas más relevantes de construcción de vivienda nueva, desarrollados al alero de la política pública, se puede destacar que en el período enero-agosto 2023 (último dato disponible al cierre de este informe), **estaban en ejecución, con distintos grados de avance, 133.000 viviendas**. A esta cifra, se puede sumar un stock de **64.000 viviendas que aún no inician obras** y que empezarán su construcción en los próximos meses.

marginal del número de viviendas en ejecución física (-1.000) pero crece el número de unidades sin inicio (+8.000). Estas cifras se explican por el Plan de Emergencia Habitacional del gobierno, el que ha acelerado la entrada de proyectos de vivienda nueva subsidiada (especialmente orientada a sectores vulnerables), lo que se ha traducido en un crecimiento del stock de viviendas en desarrollo con respecto a períodos anteriores.

En comparación con el informe anterior, existe una caída

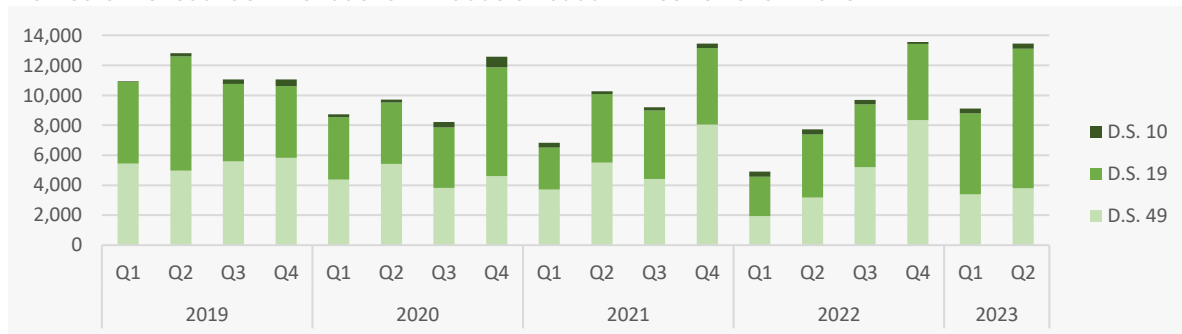
Viviendas nuevas (con subsidio) sin inicio y en ejecución – por programa habitacional*



En el período enero-agosto 2023 se terminaron cerca de **26 mil viviendas con subsidio** bajo los distintos programas de la política habitacional, lo que implica un crecimiento significativo con respecto lo observado el año pasado, donde en el mismo período solo se habían finalizado 18 mil unidades. De hecho, **las cifras de este año son las segundas mejores del quinquenio 2019-2023**, solo por detrás de lo construido en 2019, donde hasta agosto se habían finalizado cerca de 32 mil viviendas.

Si bien las cifras de finalización de viviendas subsidiadas en 2023 son alentadoras, aún persisten importantes fuentes de incertidumbre dentro del sector para el futuro. La más importante guarda relación con el efecto que tendrá la eliminación progresiva del CEEC, principalmente en términos de la factibilidad económica de desarrollar proyectos de vivienda social a partir del próximo año. Además, en los últimos meses se han observado ciertos atrasos en pagos por parte de algunos SERVIU, lo que pudo significar un freno para la finalización de viviendas durante 2023.

Promedio mensual de viviendas terminadas en cada trimestre 2019 – 2023



Fuente: CChC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

D.S. 49: programa de entrega de vivienda en propiedad a sectores vulnerables sin la necesidad de un crédito hipotecario. **D.S. 10:** programa de entrega de vivienda a familias vulnerables de zonas rurales. **D.S. 19:** programa de integración social y territorial, familias de sectores vulnerables y de sectores medios conviven en un mismo proyecto. Los beneficiarios de sectores medios del programa deben complementar el monto del subsidio con un crédito hipotecario.

Vivienda Pública

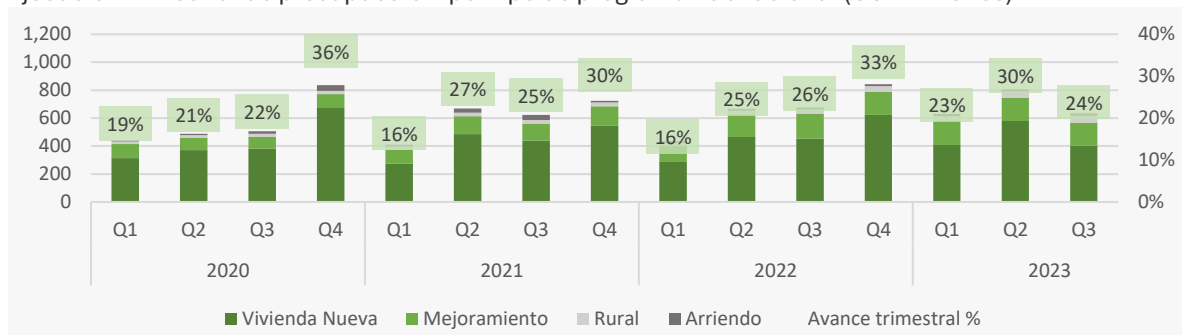
Balance

Avance presupuestario Minvu 2023

En el período enero-octubre 2023 se observa una ejecución presupuestaria equivalente a 2.273 millones de dólares para desarrollar los distintos programas de la política habitacional, monto equivalente a un 85% de avance con respecto a lo planificado para este año. Al comparar este monto con lo ejecutado en el mismo período del año 2022, se observa un aumento en el gasto real equivalente a 250 millones de dólares, lo que corresponde a un crecimiento del 13%.

En términos porcentuales, se observa que la ejecución presupuestaria también ha sido acelerada con respecto a los últimos años, los que estuvieron caracterizados por primeros meses de baja ejecución que se contrarrestaron con una aceleración al finalizar cada período. **En cambio, en el año 2023 se ejecutó rápidamente un porcentaje importante del presupuesto tanto en el primer como en el segundo trimestre, dejando solo un 23% disponible para la última parte del año.**

Ejecución trimestral de presupuesto – por tipo de programa habitacional (USD Millones)

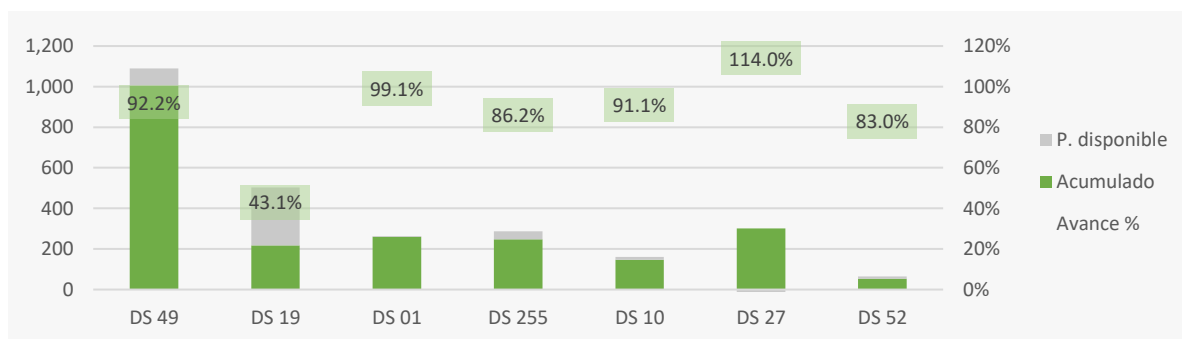


La rápida ejecución presupuestaria durante el 2023 ha impactado de distinta forma al desarrollo de los programas de la política habitacional, dejando a algunos de estos con muy poca disponibilidad de recursos para ser ejecutados en los últimos meses del año y, en consecuencia, **amenazando la continuidad en el corto plazo para estos programas.**

vulnerables a través de una vivienda en propiedad (D.S. 49) y que agrupa cerca de un 41% de los recursos invertidos anualmente en política habitacional, **muestra una ejecución superior al 92% a octubre.** Una situación similar se observa en la ejecución presupuestaria del programa que atiende a sectores medios (D.S. 1), el subsidio rural (D.S. 10) y los programas de mejoramiento (D.S. 27 y D.S. 255).

En este sentido, el programa que atiende a sectores

Ejecución acumulada 2023 Minvu – por tipo de programa habitacional (USD Millones)



Vivienda Pública

Balance

Subsidios otorgados bajo el programa regular 2023

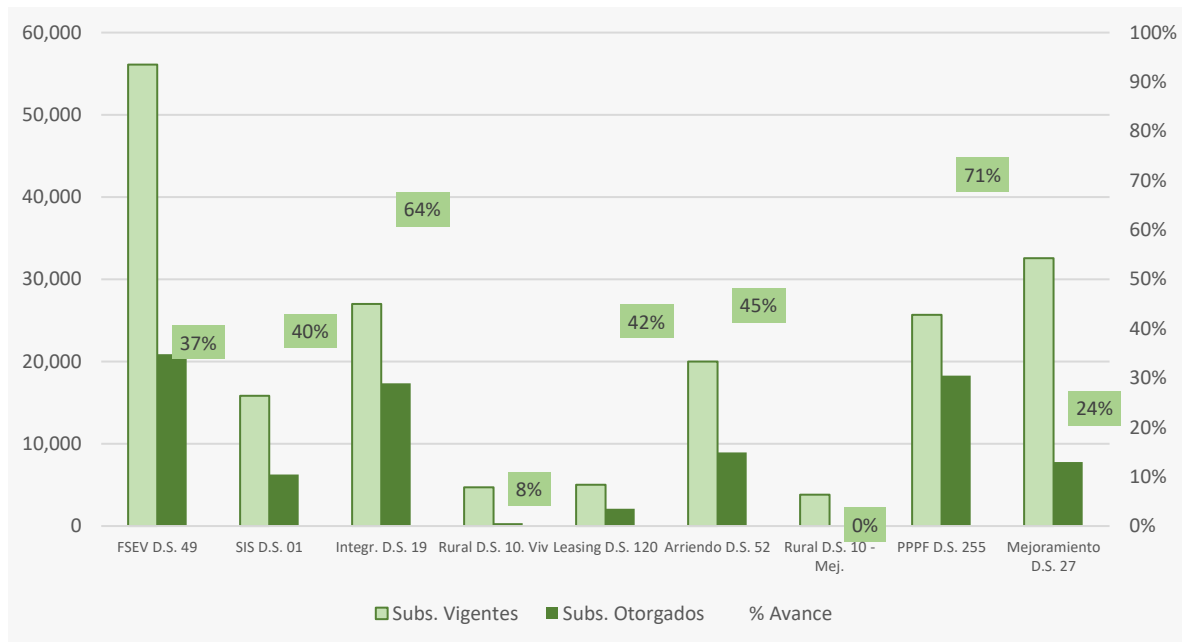
Al 31 de octubre de 2023 (último dato disponible al cierre de este informe) se habían otorgado 82 mil subsidios habitacionales, lo que equivale a un avance de 43% respecto de la meta vigente del MINVU para este año y deja un saldo de 108 mil subsidios por otorgar.

Específicamente, se otorgaron 47 mil subsidios para facilitar el acceso a una vivienda en propiedad, lo que representa un avance del 43% respecto de lo planificado para 2023 (108 mil soluciones habitacionales en propiedad) – mayoritariamente bajo el programa D.S. 49, que apunta a sectores vulnerables.

Por su parte, se otorgaron 26 mil subsidios para mejoramiento de viviendas y entornos, lo que representa un avance de 42% respecto de lo planificado para 2023 (62 mil proyectos).

Si bien estos números son bajos con respecto a la planificación vigente, en algunos casos obedecen a las dinámicas normales de asignación de subsidios, donde se presentan distintos llamados durante el año (con cupos limitados) y luego se evalúan las postulaciones de eventuales beneficiarios. En este sentido, se espera que a marzo de 2024 ya se encuentren otorgados los 190 mil subsidios planificados para 2023.

Subsidios Otorgados con respecto al programa vigente 2023



Fuente: CCHC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Vivienda Pública

Proyecciones

Viviendas en construcción

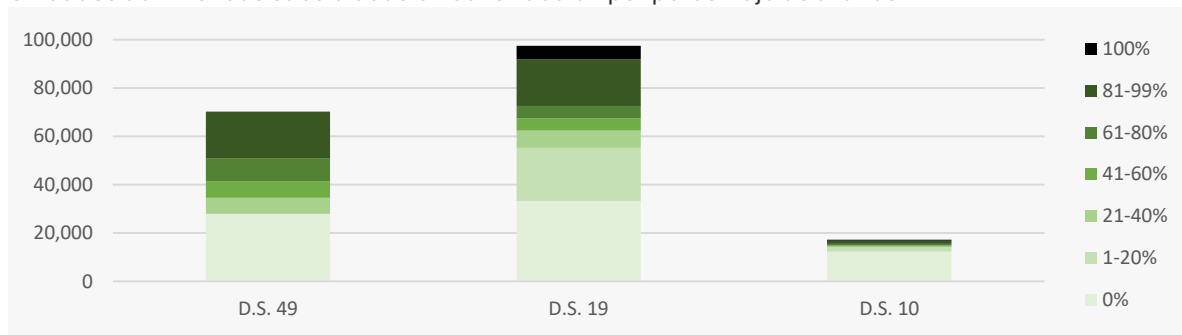
Considerando todos los proyectos de vivienda social del país, actualmente se están desarrollando, en distintas etapas de construcción, cerca de 197 mil soluciones habitacionales bajo los tres programas más importantes de construcción con subsidio.

De esos, existen cerca de 73.500 unidades sin inicio de obra, las que deberán empezar su ejecución en los

próximos meses (**33 mil D.S. 19 + 28 mil D.S. 49+ 12 mil DS 10**).

En contrapartida, existen cerca de 46 mil viviendas subsidiadas en construcción que muestran un grado de avance de obra superior al 81%, las que con muy alta probabilidad fueron terminadas en los últimos meses del 2023 o lo serán a principios de 2024 (**25 mil D.S. 19 + 19 mil D.S. 49**).

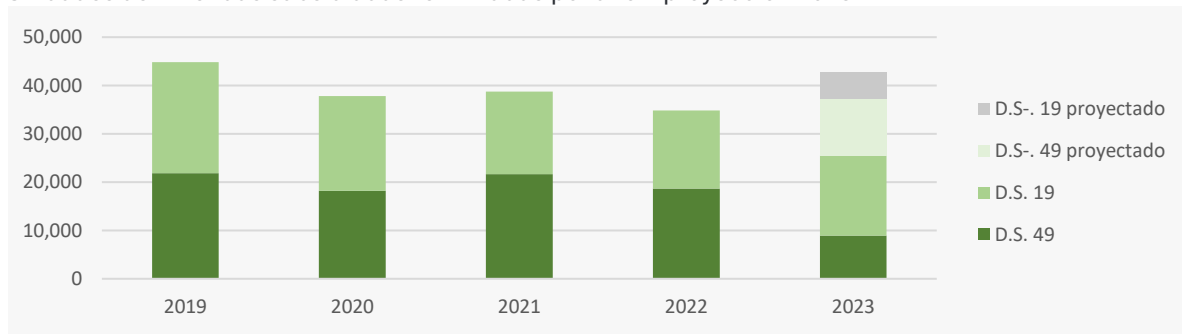
Unidades de viviendas subsidiadas en construcción por porcentaje de avance



Al proyectar el número de viviendas que se podrían haber finalizado en 2023, utilizando estimaciones en base a comportamiento anterior y número de unidades con alto nivel de avance, se puede concluir que podría haber sido uno de los mejores del último quinquenio, solo por debajo de lo observado antes del inicio de la pandemia, en 2019.

Específicamente, se espera que en los últimos 4 meses de 2023 se hayan terminado más de 17 mil unidades, alcanzando un total de 42.840 viviendas. Estas cifras representan un aumento significativo, equivalente a 23% (+8.030 unidades) con respecto al número de unidades finalizadas en el 2022.

Unidades de viviendas subsidiadas terminadas por año + proyección 2023



Fuente: CChC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

D.S. 49: programa de entrega de vivienda en propiedad a sectores vulnerables sin la necesidad de un crédito hipotecario. **D.S. 10:** programa de entrega de vivienda a familias vulnerables de zonas rurales. **D.S. 19:** programa de integración social y territorial, familias de sectores vulnerables y de sectores medios conviven en un mismo proyecto. Los beneficiarios de sectores medios del programa deben complementar el monto del subsidio con un crédito hipotecario.

Vivienda Pública

Proyecciones

Plan de Emergencia Habitacional

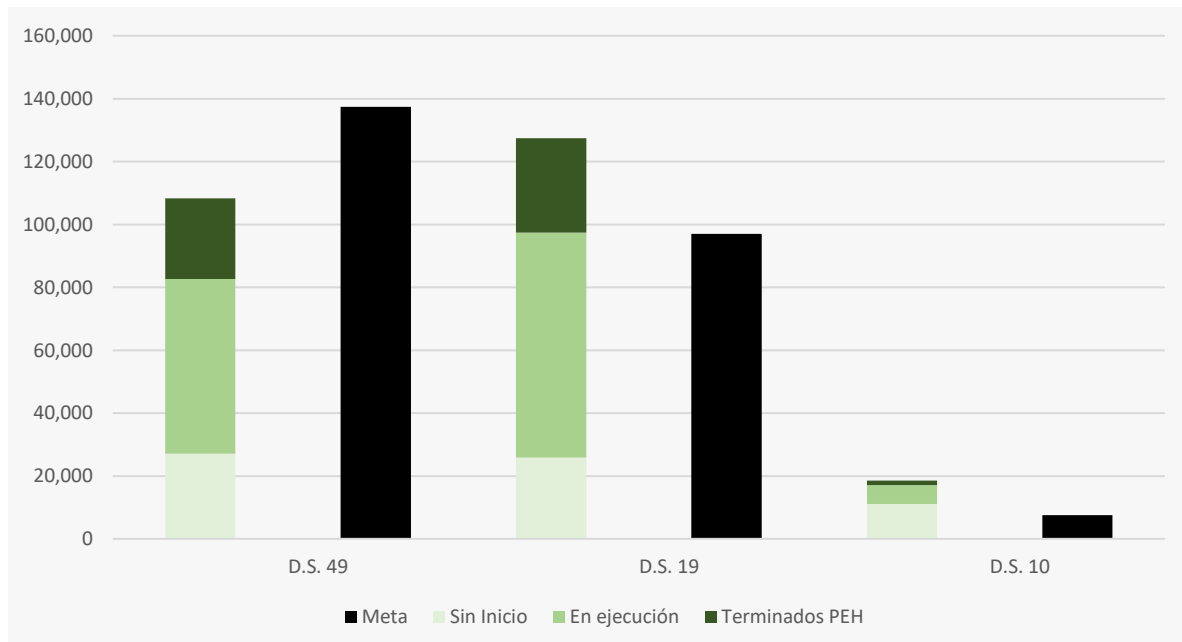
De acuerdo a cifras de construcción de vivienda nueva, el avance del plan de emergencia entre marzo de 2022 y agosto de 2023 es equivalente a 70 mil viviendas. En términos globales, este avance es moderado, considerando que el plan implica alcanzar la construcción o entrega de 260 mil viviendas en cuatro años. En el caso de que el ritmo observado en el primer año y medio del gobierno se mantenga hasta 2026, solo se finalizarían 224 mil viviendas, por lo que se hace necesario acelerar la ejecución del plan lo antes posible.

Las mayores dificultades de avance con respecto a la meta se observan en el programa que beneficia a sectores vulnerables, el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49). Si bien el Plan de Emergencia está principalmente enfocado en atender el déficit de este grupo (se pretende la construcción de 137 mil viviendas de este tipo), se observa que, a la fecha de cierre de este informe, no se estaban gestionando suficientes viviendas para alcanzar este objetivo en el plazo propuesto. De hecho, si se finalizaran todas las

viviendas que están en alguna etapa de construcción bajo el D.S. 49 (incluso las que hoy se encuentran sin inicio de obra), solo se alcanzaría a las 108 mil unidades, 29 mil menos que la meta propuesta.

En contrapartida, la mayor cantidad de viviendas en construcción o finalizadas bajo la política habitacional, en el último año y medio, están asociadas al Programa de Integración Social y Territorial (D.S. 19), el que parece estar bien encaminado a alcanzar la meta de 97 mil unidades propuestas bajo el Plan de Emergencia. Lo anterior, considerando que ya se finalizaron cerca de 30 mil viviendas de este tipo y se están ejecutando, con distintos grados de avance, cerca de 71 mil más.

Avance del Plan de Emergencia Habitacional – Por programa



Fuente: CCHC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Vivienda Pública

Proyecciones

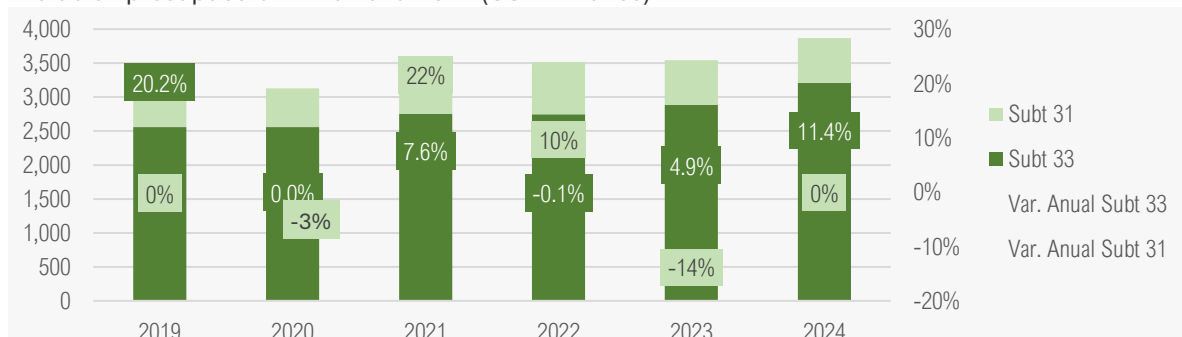
Presupuesto MINVU 2024

El presupuesto del 2024 para la ejecución de programas habitacionales e inversión en ciudad será el mayor en la historia del ministerio. Estará asociado a un monto de **3.870 millones de dólares**, lo que representa un crecimiento real de **9%** con respecto a la cifra correspondiente al año en curso.

En particular, **el gasto asociado directamente a la ejecución de programas habitacionales (subtítulo 33) también será el mayor de la historia del Minvu, y estará asociado a un monto cercano a los 3.200 millones de dólares**, lo que representa un crecimiento real de 11,4% con respecto al año 2023.

Por su parte, el presupuesto asociado a iniciativas de inversión (subtítulo 31) del MINVU no muestra cambios significativos en términos reales.

Evolución presupuesto Minvu 2019-2024 (USD Millones)



El presupuesto asociado al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49) crece en 29% con respecto a 2023, lo que es congruente con el énfasis que busca dar el gobierno en la construcción de viviendas para sectores vulnerables, en línea con el Plan de Emergencia Habitacional.

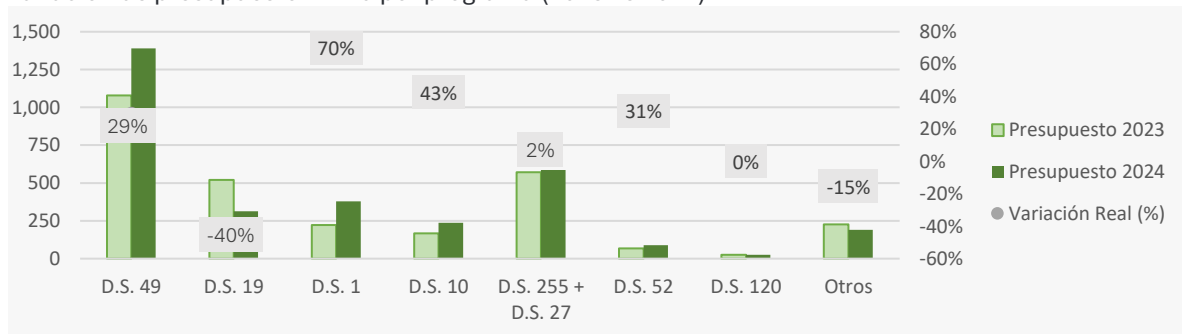
(D.S. 19) caen en 40%, mientras los asociados al sistema integrado de subsidios (D.S. 1) crecen en 70%.


El presupuesto del programa de Habitabilidad Rural (D.S. 10) crece de forma significativa (43%).

A su vez, los programas asociados al acceso a la vivienda para sectores medios muestran variaciones mixtas: por una parte, los recursos para el programa de integración social

Finalmente, los recursos para el desarrollo de los programas de mejoramiento (D.S. 27 + D.S. 255) suben en 2% con respecto a lo asignado para el 2023.

Variación de presupuesto Minvu por programa (2023 vs 2024)



An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent green grid pattern. The text is positioned in the upper right quadrant of the image.

Al proyectar el número de viviendas que se habrían finalizado en 2023, se puede concluir que podría haber sido uno de los mejores del último quinquenio, solo por debajo de lo observado antes del inicio de la pandemia, en 2019. Específicamente, se espera que en los últimos 4 meses de 2023 se hayan terminado más de 17 mil unidades, alcanzando un total de 42.840 viviendas. Estas cifras representan un aumento significativo, equivalente a 23% (+8.030 unidades) con respecto al número de unidades finalizadas en el 2022.

El presupuesto del 2024 para la ejecución de programas habitacionales e inversión en ciudad será el mayor en la historia del MINVU. Estará asociado a un monto de 3.870 millones de dólares, lo que representa un crecimiento real de 9% con respecto a la cifra correspondiente al año en curso. En particular, el gasto asociado directamente a la ejecución de programas habitacionales también será el mayor de la historia del Minvu, y estará asociado a un monto cercano a los 3.200 millones de dólares, lo que representa un crecimiento real de 11,4% con respecto al año 2023.

MACH 65

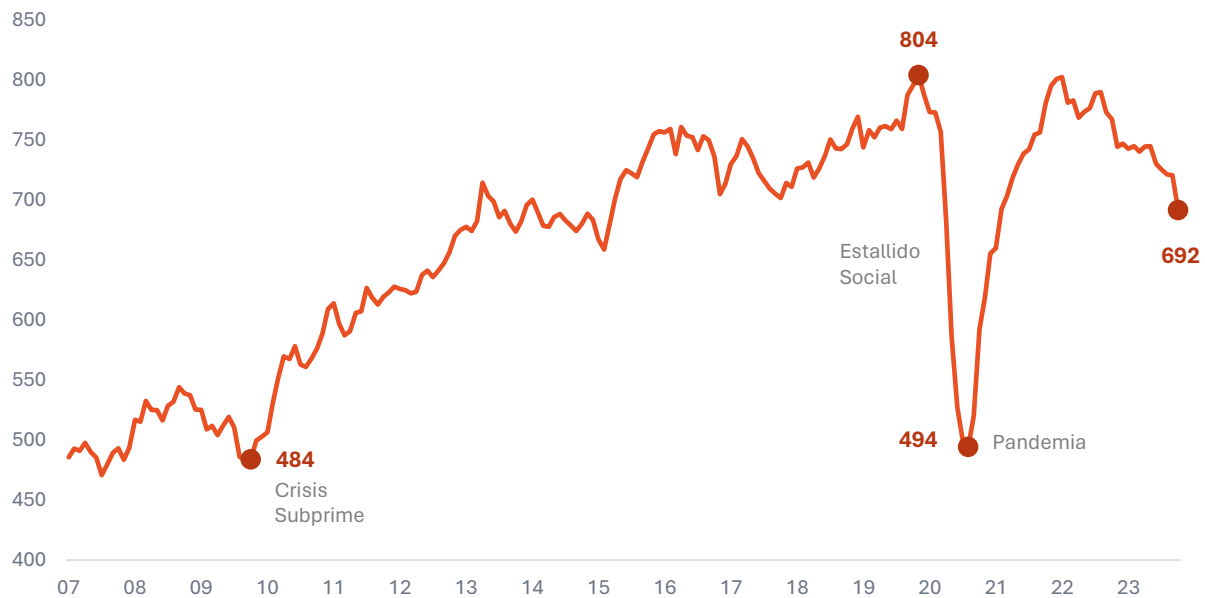
Empleo Construcción

Empleo Construcción

El ritmo de expansión del empleo nacional ha continuado registrando una tendencia bajista desde mediados de 2022. Un debilitamiento similar se observa en la construcción, en donde al tercer trimestre el nivel de empleo sectorial continúa su senda bajista (-7,8%). A inicios del último periodo del año los ocupados evidencian una fuerte caída de

9,9%, registrando 692 mil empleos. Esto representa una destrucción de 76 mil plazas de trabajo en doce meses y de 29 mil puestos respecto del registro anterior.

Evolución empleo del sector construcción (miles de trabajadores)



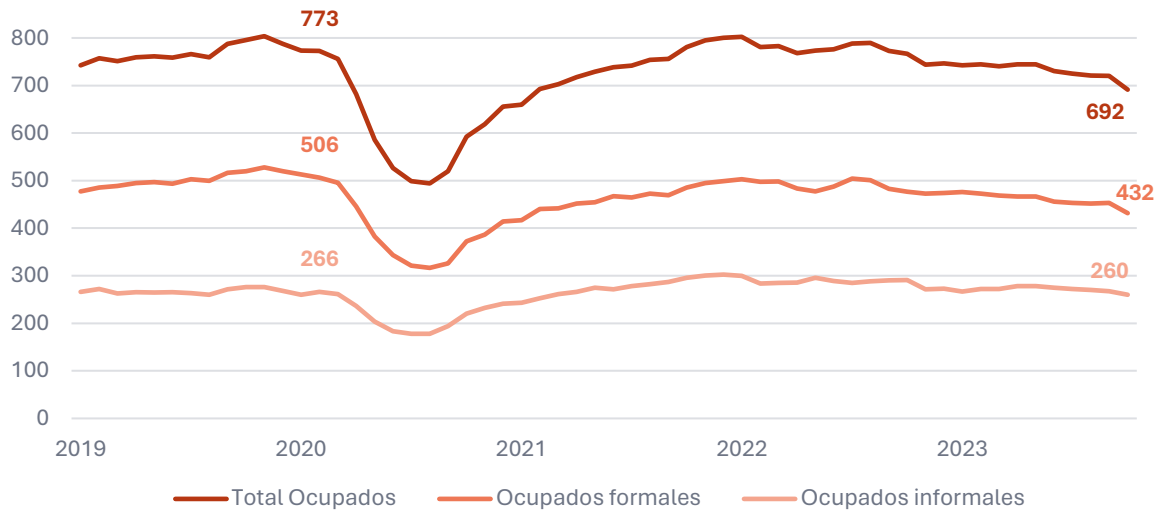
Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

De esta manera, el nivel de empleo sectorial nuevamente se encuentra bajo los niveles observados a inicios de 2020, y respecto del mejor momento que marcaba la tendencia del año 2019 (804 mil empleos), restan por recuperar más de 112 mil puestos de trabajo en la construcción. En particular, los trabajadores por cuenta propia continúan por sobre sus niveles prepandemia, con cerca de 15 mil empleos adicionales, mientras que en la categoría de trabajadores asalariados restan por recuperar cerca de 87 mil empleos.

Por su parte, en doce meses se observa una disminución de los ocupados formales en el mercado laboral del sector (-9,4%), y se mantienen bajo los niveles observados a inicios de 2020. Así también, los trabajadores informales anotaron una caída anual durante el periodo (-10,6%).

Empleo Construcción

Evolución ocupados formales e informales (miles de personas)

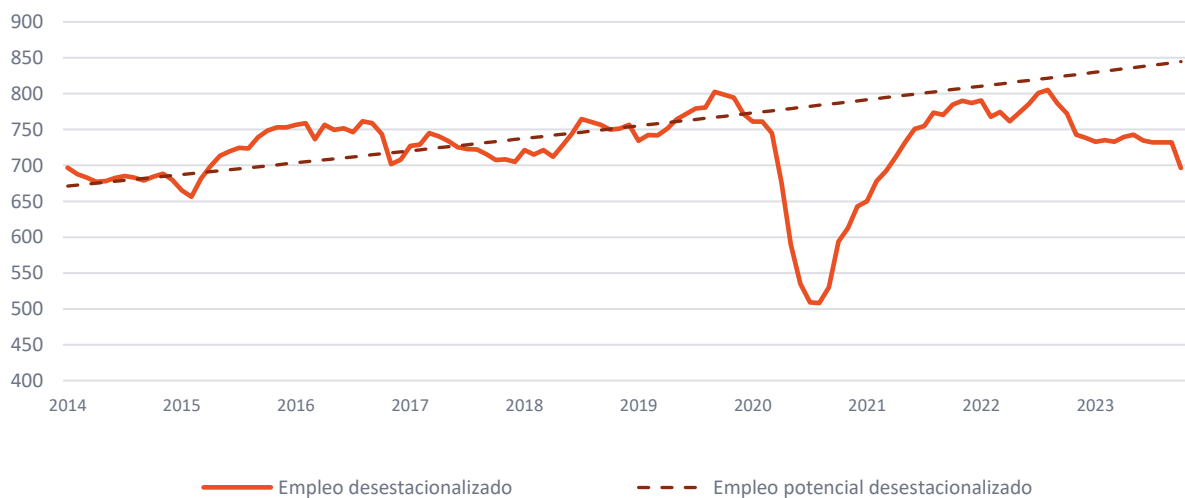


Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Adicionalmente, de la serie desestacionalizada de ocupados en construcción se observa que existe un déficit en torno a 148 mil empleos respecto de la situación previa a la crisis sanitaria. Es decir, 17,5% por debajo del nivel de empleo

requerido para estar en una situación equivalente a un escenario prepandemia. Este resultado representa cerca de un tercio del déficit a nivel nacional (450 mil empleos)¹.

Déficit empleo en construcción (miles de personas)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

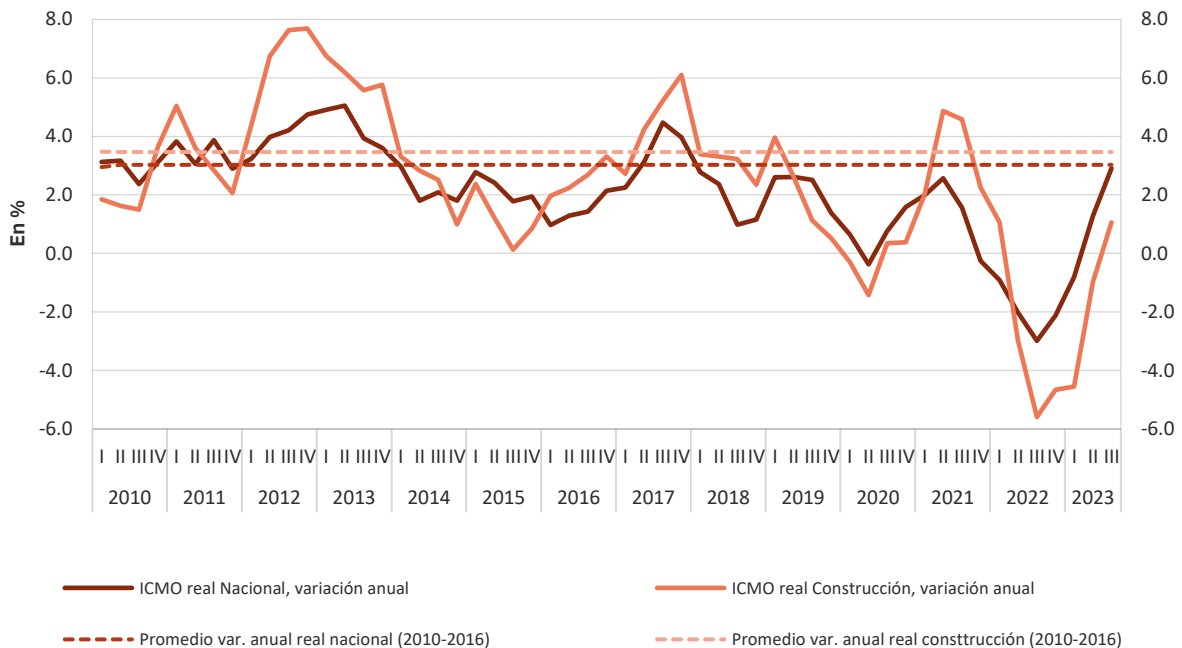
¹ "Análisis del Mercado Laboral", Centro UC de Encuestas y Estudios Longitudinales (septiembre 2023).

Empleo Construcción

En materia de remuneraciones², los salarios reales registran un crecimiento anual de 0,4% durante el tercer trimestre, menor a su registro a nivel nacional (3,0%) y al dinamismo observado en octubre (1,5%). Los costos de mano de obra, en tanto, registran un incremento de 1,1% entre julio y septiembre, mayor a lo observado a inicios de año. Si bien esta variación se ubica por debajo del registro nacional (2,9%), en octubre se observa un incremento del indicador (1,7%). Por su parte, el Informe de Percepción de

Negocios del Banco Central señala que para 2024 se proyecta un incremento de costos y un mayor debilitamiento de la demanda. Las expectativas de inversión se mantienen bajas, especialmente para planes de inversión de grandes proyectos, dada la mayor incertidumbre política-legislativa y económica.

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Para el cuarto trimestre de 2023 proyectamos una destrucción en torno a 70 mil plazas de trabajo en comparación con igual periodo del año previo. De esta manera, el número de ocupados previsto se acercaría a 700 mil en promedio, lo que representa un retroceso de 8,9% en términos anuales. Hacia adelante la evolución del mercado laboral sectorial se anticipa menos dinámica, en línea con las expectativas de empleo de los empresarios de la construcción –medido a través del IMCE. A esto se suman condiciones financieras que siguen siendo restrictivas para el financiamiento de nuevos proyectos de inversión –según resultados de la Encuesta de Créditos Bancarios del tercer

trimestre. Si bien los precios de materiales e insumos de la construcción han tendido a normalizarse –en línea con la mayor disponibilidad de suministros–, estos no han podido ser traspasados completamente a precios de bienes finales, debido a la debilidad del ciclo económico. Así también, dependiendo del ajuste esperado para la actividad económica y de los niveles de inversión en los próximos meses, es probable que los trabajadores informales se mantengan o aumenten, toda vez que la informalidad es una alternativa flexible de inserción al mercado laboral.

² Medido a través del Índice de Remuneraciones (IR) y del Índice de Costo de Mano de Obra (ICMO), reportado por el INE.

MACH 65

Expectativas y Proyecciones

Expectativas y Proyecciones

Expectativas

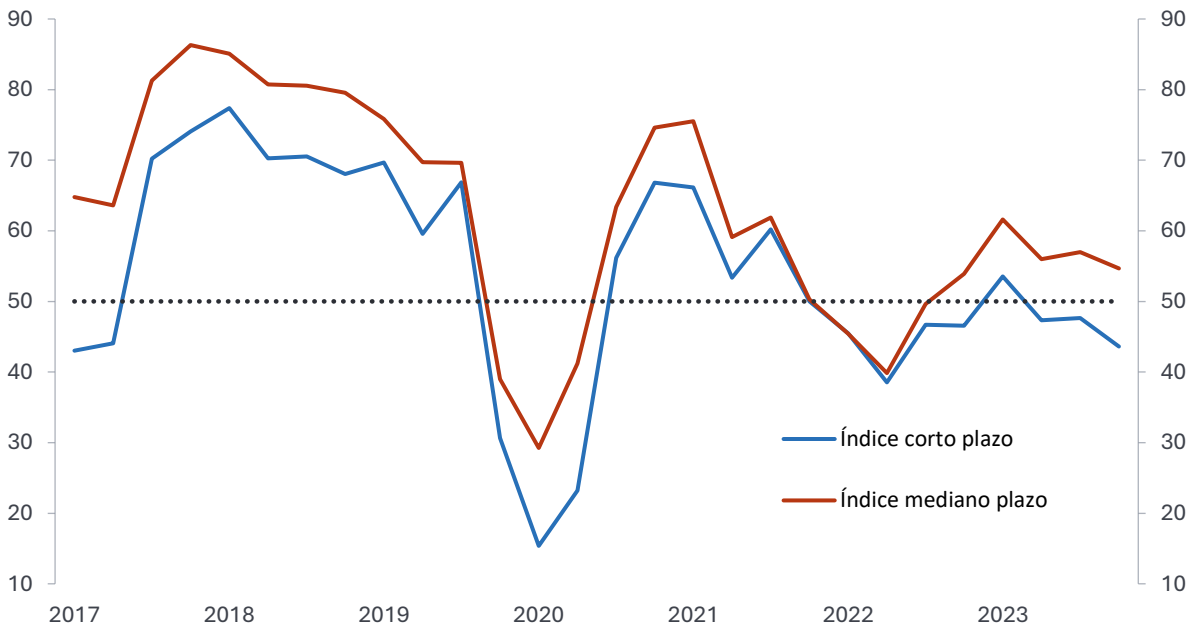
La confianza empresarial del sector construcción, uno de los principales canales de transmisión de shocks internos y externos en la industria, continúa muy por debajo del umbral neutral (26 pts.), en torno al promedio del año. Hacia fines de 2023 el IMCE sectorial nuevamente presentó expectativas inferiores al resto de los sectores, situación que sigue anticipando un deterioro en el desempeño de la construcción durante el corto y mediano plazo.

Las perspectivas apuntan a una lenta actividad sectorial para 2024, con un nivel de desempeño similar al observado este año y con bajos niveles de inversión, especialmente en grandes proyectos, ante la incertidumbre política, legislativa y económica. Esto es coherente con un mayor

debilitamiento de la demanda y con condiciones financieras que se mantienen estrechas. Es más, el Informe de Percepción de Negocios del Banco Central señala que la construcción es uno de los sectores que enfrenta más restricciones en este ámbito.

Por su parte, las expectativas de los empresarios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), recogida en la encuesta trimestral que realiza el gremio a sus socios, registran el menor nivel del año, anticipando un menor dinamismo en el sector.

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



Fuente: CChC.

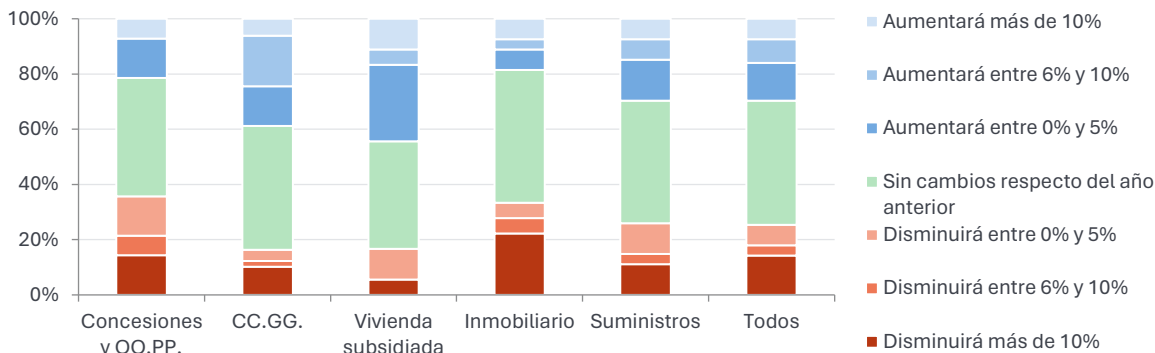
Si bien los proyectos y/o servicios de las empresas continúan ejecutándose, se estima que los niveles de inversión en 2024 serán similares a lo observado este año. Si bien el resultado es transversal a todos los subsectores

catastrados, destaca nuevamente la menor percepción por proyectos de inversión de Inmobiliario y Concesiones y Obras Públicas.

Expectativas y Proyecciones

Expectativas

Proyección de inversión total para 2024 respecto de lo invertido durante 2023

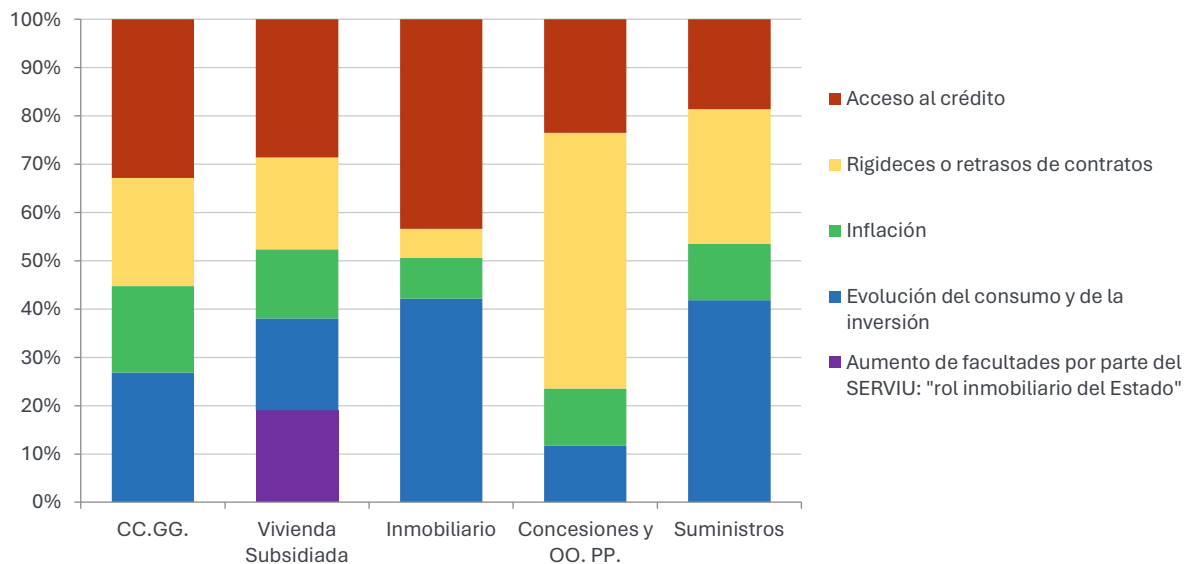


Fuente: CChC.

Entre los aspectos más preocupantes para la construcción para el próximo año, destaca la evolución del consumo e inversión (relacionado principalmente con la incertidumbre política-legislativa), y el acceso al crédito. En menor

medida, destacan las rigideces o retrasos de los contratos como otra variable preocupante para el desempeño del sector.

Aspectos preocupantes para el sector de la construcción durante 2024



Fuente: CChC.

Expectativas y Proyecciones

Expectativas

Por su parte, si bien los entrevistados declaran que, en general, la dotación de trabajadores se mantendrá sin grandes cambios, se mantienen las dificultades para encontrar nuevos trabajadores. Así también, la mayoría prevé que sus costos aumentarán en los próximos doce meses, considerando el efecto de las rigideces de contratos y la lentitud de permisos sobre los costos de materiales y laborales.

Si bien la mayoría de los entrevistados declara que los proyectos y/o servicios que realiza han continuado ejecutándose sin grandes cambios, más de la mitad expone que el riesgo de quiebra o reorganización se ha mantenido hacia fines de 2023.

En cuanto a la reforma a la tramitología, en torno a un 40% de los socios estima que dicha medida no cambiará el contexto por el que atraviesa el sector, mientras que sólo un 17% proyecta un mejor escenario para el próximo año.

Adicionalmente, más de dos tercios de los empresarios declaran que el escenario para sus negocios mejorará tras el término del proceso constitucional. Respecto del pacto fiscal, en cambio, las opiniones están divididas; 55% cree que empeorará el contexto o habrá mayor incertidumbre, mientras que un 45% prevé un escenario similar o mejor a este año.



Expectativas y Proyecciones

Proyecciones

La estimación de inversión en construcción para 2023 es negativa (-4%). Esta menor caída respecto de nuestra estimación anterior responde a un importante aumento de la inversión de sanitarias en el ítem empresas autónomas. En particular, el alza en la inversión por este concepto se debe principalmente a dos proyectos en desarrollo por parte de aguas pacífico (desaladora y acueducto).

Para 2024 mantenemos nuestra proyección de una caída de 0,4% en la inversión sectorial, ya que a pesar de que la inversión en concesiones crece mucho menos de lo previsto en el Informe anterior, esperamos que las obras habitacionales no iniciadas y los proyectos de infraestructura de menor tamaño –en especial aquellos que no requieren tanta tramitología– se reactiven en el marco de menores tasas de interés de política monetaria y su potencial efecto en las tasas hipotecarias, la normalización del ingreso real de los hogares (por el descenso de la inflación), y la moderación de la incertidumbre –en línea con

la disipación de los desequilibrios macroeconómicos acumulados en años anteriores. Finalmente, la mayor inversión del sector público en vivienda e infraestructura respecto de 2023 ayuda a precisar la ligera caída de la inversión esperada.

El escenario base de proyección para 2024 supone que el tipo de cambio real permanecerá en niveles similares a los actuales. Por lo que, su impacto en los costos de internación de materias primas para la construcción será acotado. La tasa de política monetaria continuará la senda bajista estimada por los analistas encuestados por el Banco Central. Dependiendo de las primas por plazo exigidas por los inversionistas, la política monetaria podría tener un mayor efecto en la estructura completa de tasas de interés. No obstante, el deterioro de las expectativas de los empresarios parece experimentar un cambio estructural. Por lo que, el supuesto es que se mantendrán en régimen pesimista durante 2024 (en torno al promedio 2022-2023).

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA						
SECTOR	2022	Estimado	Proyectado	2022	Estimado	Proyectado
	Millones de UF			Variación anual (en %)		
	2023	2024	2023	2023	2024	2024
INFRAESTRUCTURA	468,3	453,5	453,3	3,8	-3,2	0,0
Pública	245,9	247,1	252,6	15,3	0,5	2,2
Pública ^(b)	165,7	153,5	155,2	14,2	-7,4	1,1
Empresas autónomas ^(c)	61,3	73,8	73,7	24,0	20,3	-0,1
Concesiones OO.PP.	18,8	19,9	23,8	1,3	5,5	19,5
Productiva	222,4	206,4	200,7	-6,5	-7,2	-2,8
EE. pública ^(d)	13,7	11,2	8,5	12,0	-18,0	-24,7
Privadas ^(e)	208,7	195,1	192,2	-7,5	-6,5	-1,5
VIVIENDA	236,1	222,8	220,1	0,1	-5,6	-1,2
Pública ^(e)	47,8	47,0	51,3	-7,0	-1,7	9,0
Privada	188,2	175,8	168,8	2,1	-6,6	-4,0
Copago prog. sociales	32,3	32,3	33,0	2,4	0,0	2,0
Inmobiliaria sin subsidio	155,9	143,4	135,8	2,0	-8,0	-5,3
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	704,4	676,3	673,4	2,5	-4,0	-0,4

(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.

MACH 65

Informe Macroeconomía y Construcción. Enero 2024

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION