

MACH 64

INFORME DE MACROECONOMÍA Y CONSTRUCCIÓN

(Mayo 2023)

Gerencia de Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción



MACH 64

(Mayo 2023)

Publicación 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

Pablo Easton

Héctor Acuña

Francisco Valdés

Jorge Miranda

Francisco Javier Lozano

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

Se permite su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Índice

Reseña

1. Determinantes principales

2. Infraestructura

- Infraestructura Privada

Balance

- Evolución reciente en actividad de infraestructura
- Inversión esperada y calendarizada

Proyecciones

- Inversión esperada y calendarizada
- Servicio de Evaluación Ambiental

- Infraestructura Pública

Balance

- Inversión vía concesiones
- Ejecución Ministerio de Obras Públicas

Proyecciones

- Inversión vía concesiones
- Adjudicaciones Ministerio de Obras Públicas

3. Vivienda

- Vivienda Pública

Balance

- Viviendas en construcción
- Avance presupuestario
- Subsidios otorgados

Proyecciones

- Viviendas en construcción

- Mercado Inmobiliario

Balance

- Venta de viviendas
- Oferta de viviendas
- Velocidad de ventas
- Precio de viviendas (IRPV Santiago)

Proyecciones

- Ventas inmobiliarias

4. Empleo sectorial

5. Proyecciones para la inversión en construcción

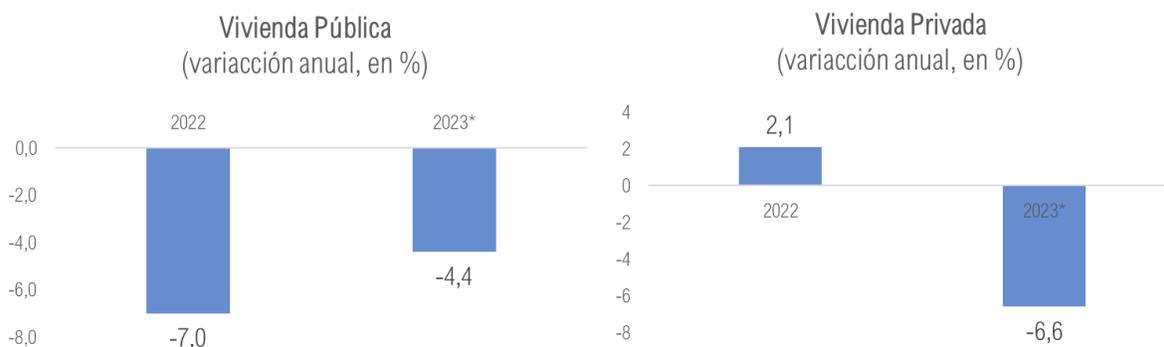
Recuadro: La importancia de instituir la continuidad de inversión en infraestructura: un primer análisis estructural

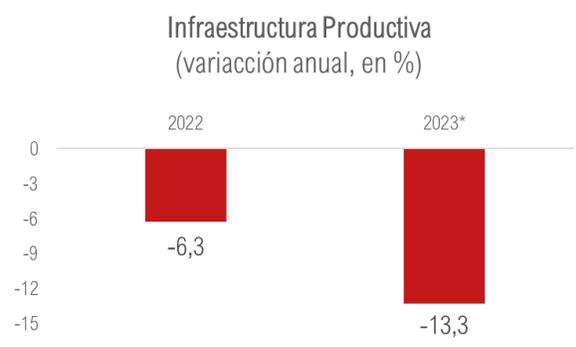
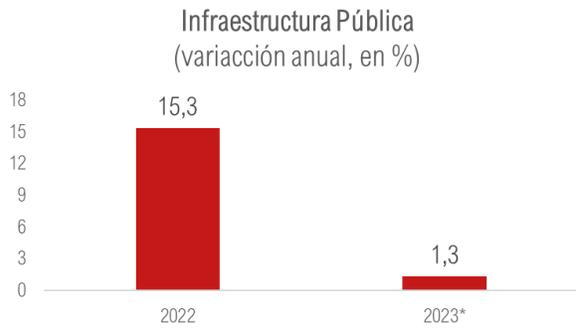
Reseña

La inversión total de la economía registró una caída durante el cuarto trimestre de 2022, coherente con un escenario externo más deteriorado, una mayor incertidumbre global y condiciones financieras que siguen siendo restrictivas. Asimismo, la inversión en construcción exhibió un bajo desempeño a fines de 2022. En particular, los niveles de inversión en construcción de 2020 a 2022 fueron revisados a la baja por parte del Banco Central –en línea con su política de revisión de cifras de Cuentas Nacionales. Esto implica una menor caída de la inversión en construcción proyectada para 2023 respecto de lo anticipado meses atrás, debido al efecto estadístico de menor base de comparación.

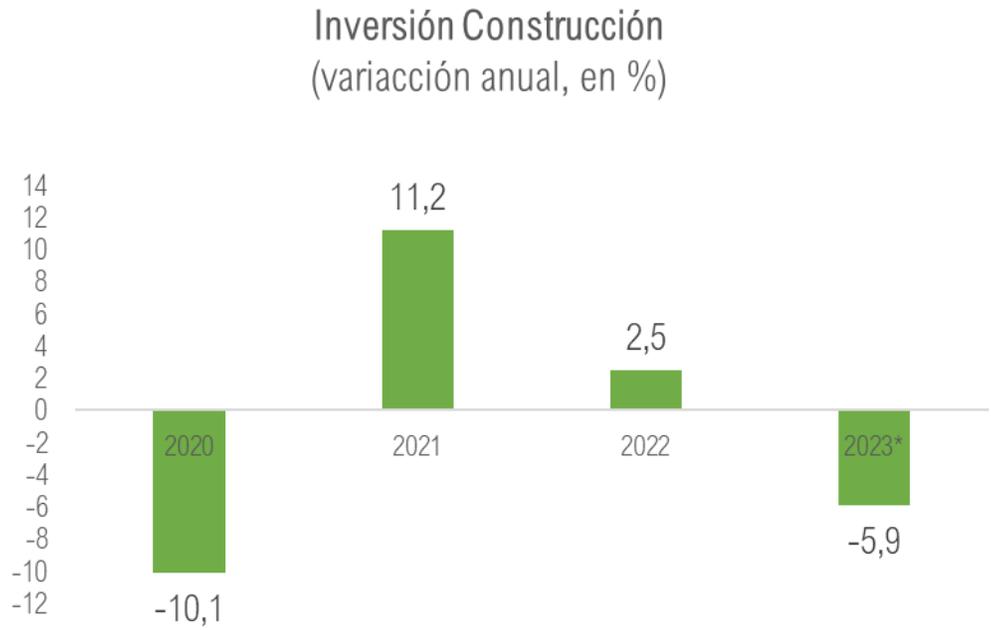
El balance negativo de las variables económicas relevantes para el sector reafirma que la inversión será negativa durante 2023, aunque esta contracción podría ser menor a lo previsto meses atrás, debido al efecto estadístico antes mencionado. El escenario negativo para la inversión sectorial es coherente con el proceso de ajuste de la economía y condiciones de acceso al crédito que continúan siendo restrictivas. Así, se espera que la inversión del rubro retroceda en torno a 5,9% durante 2023 respecto de 2022. Algunos de los determinantes del magro desempeño esperado para la industria son: Altos costos de construcción y su impacto en la rentabilidad de los contratos; una inflación que se mantendrá por sobre la meta de 3% anual por un período mayor al previsto; mayores dificultades de apalancamiento bancario y su efecto en los desistimientos de inversión; y el término del financiamiento de los fondos de emergencia transitorios Covid-19 en obras de infraestructura. No obstante, este último podría ser parcialmente mitigado por el programa de infraestructura para el desarrollo contemplado en la Agenda Pro-Inversión del Gobierno.

Para 2024 se espera que la tasa de crecimiento de la inversión sectorial converja desde abajo a su nivel de tendencia, afin con la consolidación del proceso de ajuste de la economía y disipación de algunos shocks relevantes. Esto significa que la inversión en construcción variará -0,5% anual en 2024, coherente con los menores montos de inversión sectorial catastrados en la CBC y una caída de 0,7% para la inversión agregada de la economía.





*Proyectado.
Fuente: CChC.



*Proyectado
Fuente: CChC

1. Determinantes principales

Las expectativas de los empresarios de la construcción persisten en régimen claramente pesimista. No obstante, en lo más reciente exhiben un menor deterioro respecto de lo observado meses atrás. Esto, en parte, se condice con una moderación de los elevados niveles de incertidumbre local acumulados en años anteriores y la consolidación del proceso de convergencia de los precios de materiales e insumos de la construcción a sus patrones de comportamiento histórico. Sin embargo, las condiciones financieras siguen siendo restrictivas para la industria. Asimismo, la demanda por créditos hipotecarios continúa deprimida, coherente con el debilitamiento observado en las ventas inmobiliarias. Así, en términos económicos, el balance de los fundamentos de la inversión anticipa una caída de la inversión sectorial para este año, en línea con el Informe MACH anterior.

Por otra parte, la actualización de las Cuentas Nacionales del Banco Central, basada en la encuesta anual de gasto en obras de ingeniería, reveló un menor nivel de inversión sectorial durante 2022 en relación con las cifras oficiales publicadas previamente. Esto último, constituye un efecto estadístico de base de comparación menos exigente para la proyección de inversión en construcción de 2023; razón por la cual, la caída anticipada de la inversión sectorial para este año es menor a la prevista meses atrás.

Balance

- La incertidumbre global de los mercados financieros se mantiene elevada, según los indicadores de volatilidad financiera VIX¹ y MOVE². Las acciones coordinadas de provisión de liquidez por parte de los Bancos Centrales, en parte, atenuaron una mayor propagación del pánico financiero durante marzo de 2023, tras las malas noticias en torno a la quiebra de algunos bancos relacionados con el sector tecnológico y criptomonedas, particularmente en Estados Unidos. En efecto, las condiciones de financiamiento externo continúan restrictivas y el escenario internacional, relevante para las inversiones, está colmado de nubarrones.
- Disminuyen las presiones de costos de internación de insumos intermedios para la fabricación local de materiales de construcción. Esto es coherente con la combinación de múltiples factores: la flexibilidad de las medidas sanitarias en China; la apreciación del tipo de cambio real (-10,5% anual acumulado al primer trimestre), en línea con la disminución de tipo de cambio nominal del peso desde diciembre; la disminución de los costos de transporte y de los cuellos de botella en la cadena de suministros a nivel mundial, según el índice *Global Supply Chain Pressure* de la Fed de Nueva York. Si bien esto implica menores presiones de costos para la industria, son varias las firmas que aún no recuperan los desbalances (caídas de sus márgenes) que se estima fueron generados por los excesos de precios de materiales en 2021 y 2022. Por lo que, las prácticas de indexación a la inflación pasada hacen que el traspaso de menores precios de materiales al precio final de los contratos en obras sea paulatino.

¹ VIX: Chicago Board Options Exchange Volatility Index, refleja la volatilidad implícita en opciones de Standard & Poor's 500 a un mes.

² MOVE: Índice mide la volatilidad en el mercado de opciones OTC sobre bonos del tesoro norteamericano.

- La inflación del IPC y sus medidas subyacentes continúan muy por sobre la meta de 3% anual, coherente con una economía que aún no logra mitigar el exceso de gasto acumulado en años anteriores. La inflación promedió 11,8% durante el primer trimestre de 2023, cifra que, si bien se ubicó bajo sus pares observados en el tercer y cuarto trimestre de 2022 (13,6% y 13%, respectivamente), continúa elevada y su velocidad de convergencia a la meta ha sido lenta. Por lo que, en términos reales, es decir, ajustando por inflación, el monto total de inversión pública en vivienda e infraestructura se ve afectado a la baja respecto del valor nominal contemplado en la Ley de Presupuesto. La elevada inflación, a su vez, contrae la demanda inmobiliaria, ya que disminuye el ingreso real de los potenciales compradores de vivienda y sube el valor de los dividendos pagados por el crédito hipotecario. Es probable que esta sea una de las causas del porqué los bancos perciben una significativa disminución de la demanda por créditos hipotecarios³ desde el tercer trimestre de 2022.

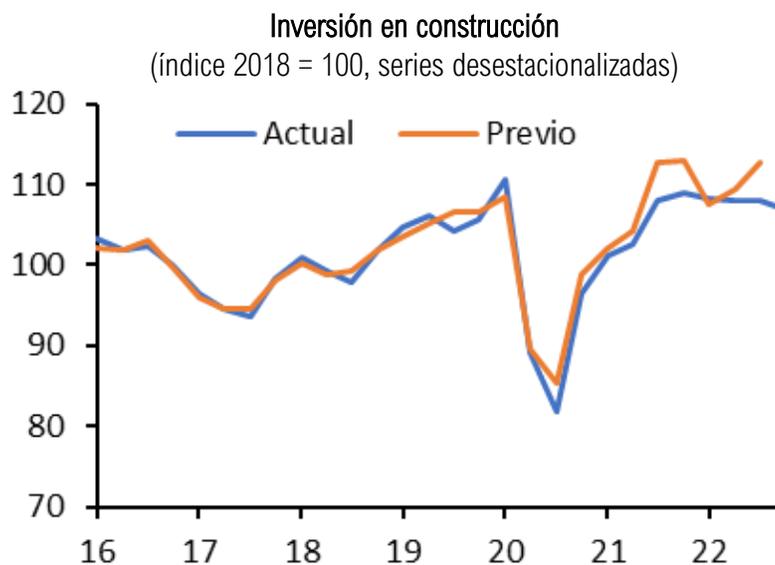
Sectorial

- Las condiciones de acceso al crédito a empresas inmobiliarias continúan siendo restrictivas, tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda, según la encuesta de créditos bancarios correspondiente al primer cuarto de 2023. Asimismo, los bancos encuestados perciben una significativa disminución de la demanda de créditos hipotecarios, consistente con el debilitamiento de las ventas inmobiliarias. Varios podrían ser los factores que dan cuenta de este escenario: (i) La pérdida de poder adquisitivo de los hogares (caída de las remuneraciones reales por elevada inflación); (ii) La mayor tasa de interés de créditos en UF para la vivienda (4,3% al primer trimestre) respecto del nivel promedio 2015-2021 (3,2%); (iii) La política monetaria restrictiva y el efecto de menores transferencias monetarias del Estado en relación con la experiencia de años anteriores. Dado el complejo escenario económico, las aprobaciones de créditos a inmobiliarias, condicionales a ventas en blanco, podría interpretarse como un mecanismo de identificación ex-ante del riesgo de crédito.
- La encuesta de créditos bancarios señala que la oferta y la percepción de demanda de financiamiento a empresas constructoras siguen restrictivas. Incluso, los bancos señalan que la oferta se tornó más restrictiva durante el primer trimestre. De igual forma, se percibe un mayor deterioro de la demanda por financiamiento de proyectos privados. Por lo que, el gasto en capital de las empresas constructoras disminuye tanto por fricciones financieras como por demanda de inversión privada. Esto último se condice con condiciones financieras globales más restrictivas, una elevada incertidumbre global y la disminución del apetito por riesgo de inversionistas internacionales.

³ Encuesta de Créditos Bancarios correspondiente al I trimestre de 2023. Banco Central de Chile.

Proyecciones

- El menor deterioro de las expectativas de los empresarios de la construcción observada desde diciembre de 2022, en un contexto de menor incertidumbre política-económica interna, podría eventualmente acelerar la iniciación de proyectos de menor envergadura al interior de las firmas —que no requieren transitar por costosos procesos de aprobación ambiental y/o de financiamiento externo. De ser así, prevemos una menor caída en la inversión productiva privada para 2023, aunque ésta no sería significativa como para sopesar el retroceso de las grandes inversiones — contenidas en el catastro de la CBC.
- Los grandes proyectos que requieren financiamiento externo (bancario) continuarán detenidos, ya que las condiciones de acceso al crédito persisten altamente restrictivas para la industria, tanto por el lado de oferta como por el lado de la demanda. Ante este complejo escenario, varias firmas han reducido su demanda por préstamos hasta que las condiciones financieras mejoren. En tanto, otras firmas han optado por recurrir a la nueva versión del Fogape, según se desprende del Informe de Percepción de Negocios (IPN). En este sentido, prevemos que, en términos económicos, el magro desempeño de la inversión en construcción proyectado para 2023 no exhibe cambios sustanciales respecto de lo previsto en enero.
- Sin embargo, estadísticamente hay novedades. La actualización de las Cuentas Nacionales — conforme a la política de revisión de cifras del Banco Central, esta vez, en base a la encuesta de Obras de Ingeniería— reveló un menor nivel de inversión sectorial durante 2022 respecto de las cifras oficiales previas. Esto último, constituye un efecto estadístico de base de comparación menos exigente para la proyección de inversión en construcción de 2023; razón por la cual, la caída anticipada de la inversión sectorial para este año es algo menor a la prevista meses atrás.



- La elevada y persistente inflación del IPC explica el ajuste a la baja de la inversión real en vivienda subsidiada respecto de lo contemplado en el monto nominal de la Ley de Presupuesto 2023.
- Asimismo, la elevada inflación continuará afectando negativamente a la demanda por créditos hipotecarios para la compra de vivienda privada, debido a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares y el mayor valor de los dividendos. Además, suponemos que la tasa de interés de créditos hipotecarios permanecerá en los niveles actuales, en línea con una alta prima por riesgo implícita en las tasas de interés de mercado y el efecto de la política monetaria restrictiva en la estructura de tasas. Asimismo, las condiciones de acceso al financiamiento continuarán siendo restrictivas para las inmobiliarias, sobre todo considerando que el deterioro de las variables macroeconómicas (incluyendo la inversión) serán mayormente perceptibles durante el segundo semestre del presente año. Esto, en parte, está relacionado con una sistemática caída de los permisos aprobados para la edificación habitacional –variable proxy de la inversión en vivienda.
- La inversión pública en obras de infraestructura, que se desprende de la Ley de presupuesto 2023, se ve afectada a la baja en términos reales, debido a la elevada inflación del IPC.
- Por otra parte, el escenario base de proyección supone una mantención de los elevados niveles de incertidumbre global y condiciones financieras que continuarán siendo restrictivas por más tiempo. Esto impacta, principalmente, al financiamiento de grandes proyectos privados –que requieren apalancamiento interno y/o externo. Asimismo, el supuesto base de proyección considera que las tasas de interés de largo plazo –costo de oportunidad alternativo del capital– permanecerán elevadas en torno a los niveles actuales, al menos durante 2023. Por lo que, la inversión productiva privada de grandes obras de construcción es mayormente sensible a estas variables.
- Si bien la inversión pública en los últimos años ha tendido a ser más contra cíclica, su efecto impulsor en la inversión agregada (*Crowding-in effect*) aún no se visualiza de manera significativa. Por otra parte, el menor deterioro de las expectativas de los empresarios de la construcción observada desde diciembre de 2022, en un contexto de menor incertidumbre política-económica interna, podría eventualmente activar la iniciación de proyectos de menor tamaño al interior de las firmas –que no requieren aprobación ambiental y/o de financiamiento externo (bancos). Suponemos que esta dinámica implicará una menor caída, aunque no significativa, en la inversión productiva privada para 2023 respecto de lo previsto en el Informe MACH anterior.
- Finalmente, la reciente actualización del gasto en construcción, publicado por la CBC al primer trimestre, anticipa un escenario más negativo para la inversión respecto de las expectativas de los analistas encuestados por el Banco Central. Por lo que, el escenario base para la inversión sectorial no varía sustancialmente respecto de lo anticipado meses atrás.

2. Infraestructura

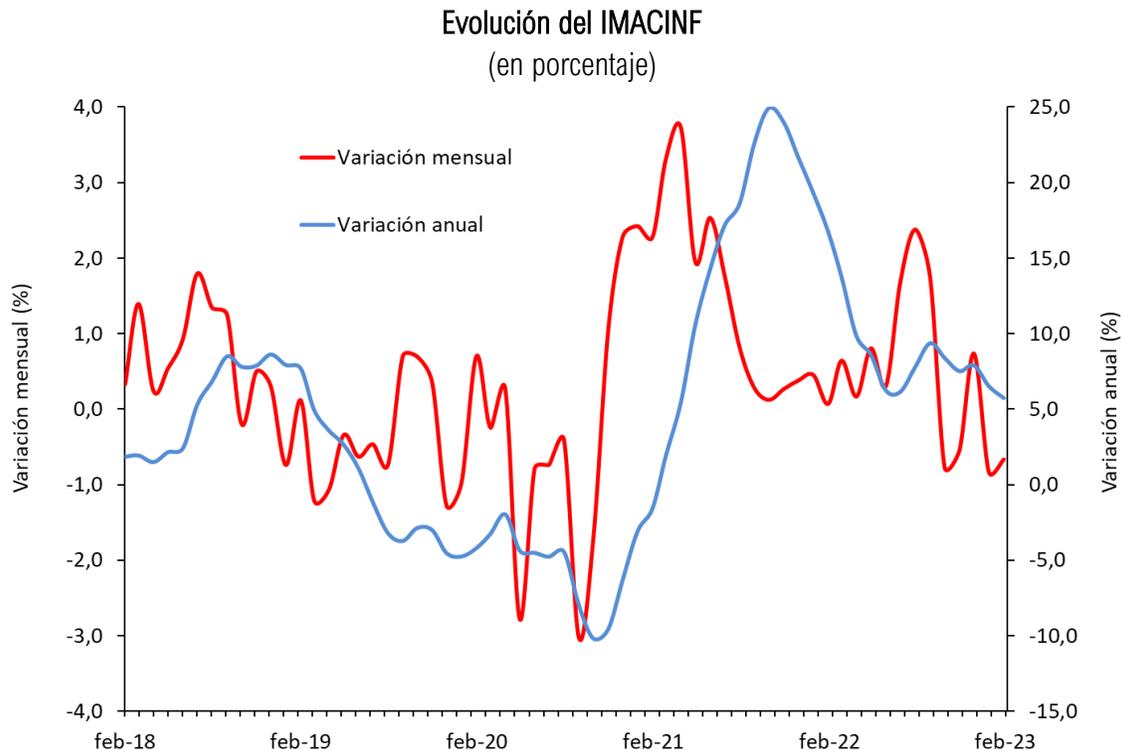
Infraestructura privada

Balance

Evolución reciente en actividad de infraestructura

En febrero el Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF) aumentó un 5,7% respecto de igual mes de 2022, ritmo de crecimiento anual que resultó ser menor al registrado durante enero de 2023 (6,5%), y alejado del ritmo de crecimiento de febrero de 2022 (16,7%).

De hecho, desde noviembre de 2021, estos crecimientos anuales vienen siendo cada vez de menor magnitud, exhibiendo una clara tendencia a la baja. En ese sentido, se observa también que la variación mensual del indicador ha sido negativa en cuatro de los últimos cinco meses. Estas señales de moderación del dinamismo en el margen estarían anticipando un fuerte ajuste para 2023 y 2024.



Fuente: CChC.

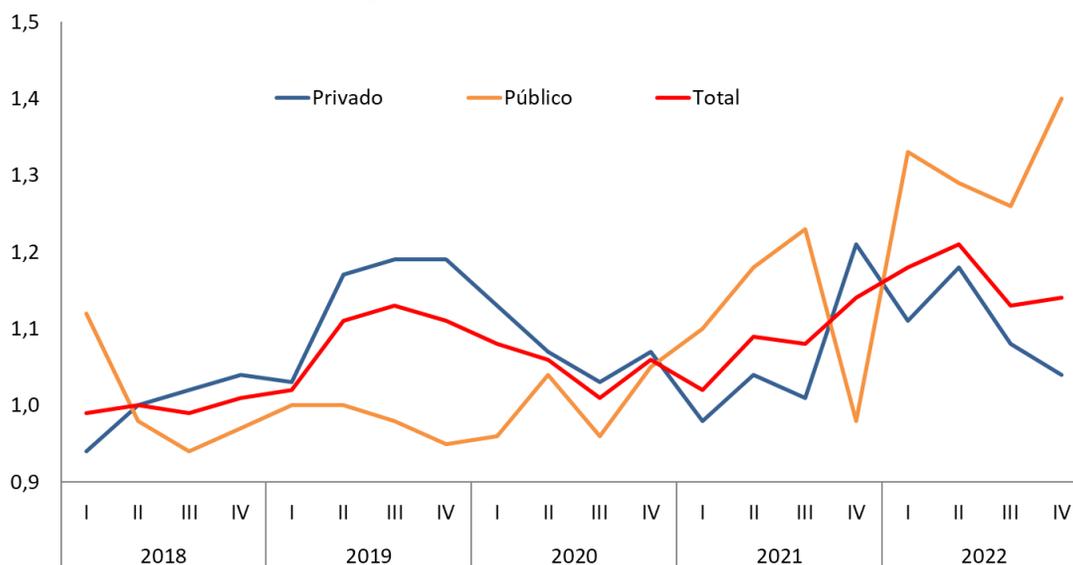
Así, en su calidad de indicador de la actividad de la construcción en el subsector de infraestructura, refleja el dinamismo del sector producto tanto de obras de ingeniería asociadas a fases terminales de proyectos, como a una respuesta desde el Estado para generar mayor actividad económica en un periodo de estancamiento en las inversiones, lo que se ha traducido en la materialización de los planes de reactivación.

En esa misma línea, a mediados de septiembre de 2022, el gobierno anunció su Agenda Pro-Inversión, en la que se indica el reemplazo del FET por un programa de infraestructura para el desarrollo de US\$ 1.840 millones, lo que mantendría la inversión pública en niveles altos para 2023. Esto es una buena noticia, dado que se esperaba una contracción importante producto de la normalización asociada al estímulo transitorio.

No obstante lo anterior, se observa con preocupación la inestabilidad que está experimentando la actividad privada, lo que significa que cada vez hay menos proyectos nuevos de inversión privada en el país. Al parecer, el mundo privado está observando con cautela el escenario internacional, el avance de algunas reformas, y las acciones acometidas para estabilizar la economía nacional.

Lo anterior, se ve también reflejado en el índice 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. Al desagregar por mandante, se observa que, al cierre de 2022, el indicador asociado a mandante público exhibió un crecimiento anual del 42,9% y un crecimiento trimestral del 11,1%. Por otro lado, el indicador asociado a mandante privado, exhibió una disminución anual del 14% y una disminución trimestral del 3,7%.

Indicadores actividad construcción infraestructura
(actividad ingeniería de consulta trimestral, por mandante)



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

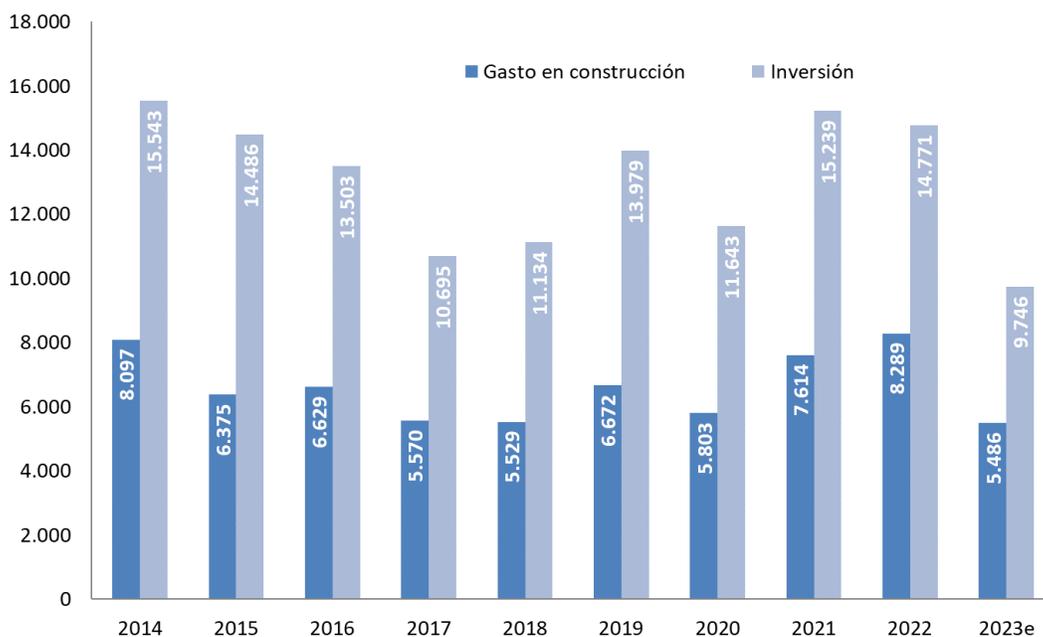
En ese sentido, para mantener el dinamismo observado durante los últimos meses, se hace esencial que se establezcan los crecientes costos de producción y las presiones inflacionarias, además de revertir las condiciones más restrictivas de acceso al crédito y la pérdida de confianza empresarial, con el fin de materializar la cartera actual de proyectos en agenda e impulsar el ingreso de nuevas iniciativas a las carteras de proyectos.

Lo anterior adquiere relevancia, sobre todo en el contexto actual de incertidumbre en la industria productiva nacional producida por los temores en torno a una recesión mundial y su impacto en la economía local.

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 primer trimestre de 2023, en materia de inversión, se espera un 2023 con un fuerte ajuste respecto a 2021 y 2022. Para este año, la inversión prevista se sitúa en US\$ 9.746 millones (un 34% menor a la inversión materializada durante 2022), de los cuales US\$ 5.486 millones corresponden a gasto en construcción (casi un 34% menor a lo materializado durante 2022). De esta manera, se espera un fuerte ajuste de la inversión, particularmente en los sectores minero y energético.

Evolución anual de la inversión y gasto en construcción
(millones de US\$)

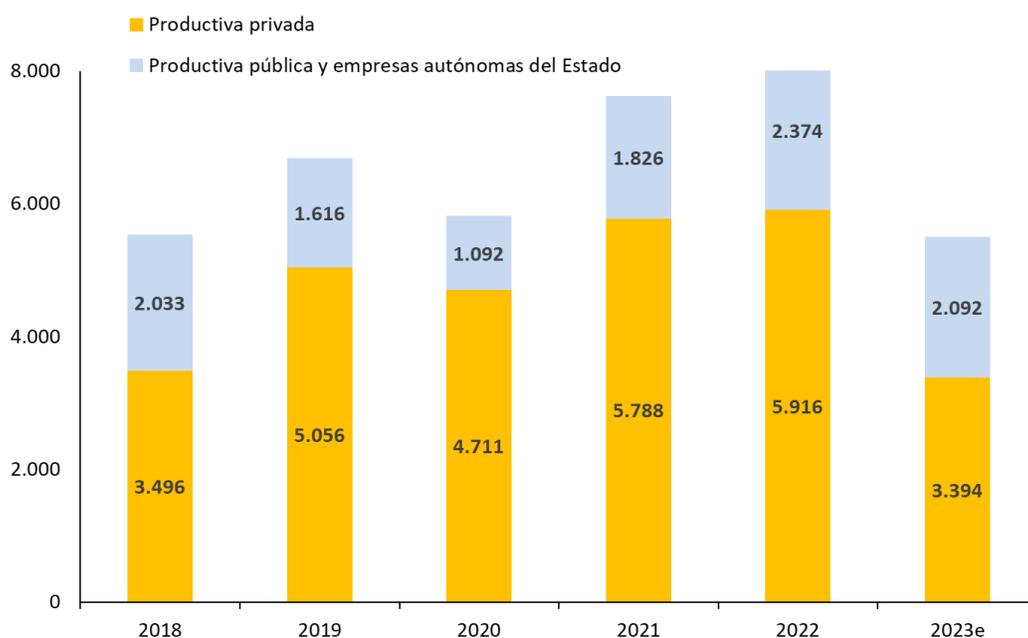


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC

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

Distribución gasto en construcción: Aún más preocupante es que, al desglosar la cifra mencionada, se observa que el gasto en construcción productivo privado alcanzaría los US\$ 3.394 millones en 2023, cifra casi 43% menor a la materializada en 2022 (US\$ 5.916 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\$ 2.092 millones en 2023, cifra casi 12% menor a la materializada en 2022 (US\$ 2.374 millones), lo que estaría también explicando la fuerte disminución de gasto en construcción para 2023.

Distribución anual de gasto en construcción
(millones de US\$)

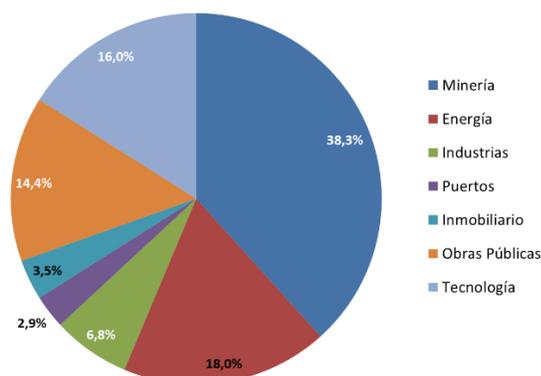


Fuente: CChC en base a catastros de la CBC

Gasto en construcción por sector: El principal impulsor del gasto en construcción para 2023 continuará siendo la minería, acumulando el 38% del gasto total proyectado. Así, se espera que el gasto en construcción para el 2023 en el sector alcance los US\$ 2.102 millones, monto 52% menor al gasto en construcción materializado durante 2022 (US\$ 4.380 millones).

El segundo sector más importante en términos de inversión para 2023, es el energético, en el cual las expectativas de gasto en construcción para 2023 alcanzan los US\$ 988 millones. Sin embargo, este monto es un 28% menor al gasto en construcción materializado durante 2022 (US\$ 1.373 millones). No obstante, se consolida como el segundo sector en importancia para la actividad a desarrollarse durante 2023, con el 18% del gasto en construcción esperado.

Distribución sectorial gasto en construcción esperado para 2023 (US\$ 5.486 millones)



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

Proyecciones

Inversión Esperada y Calendarizada⁵

Inversión y gasto en construcción: Conforme a lo publicado en el catastro de proyectos de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) correspondiente al primer trimestre de 2023, la inversión esperada para el quinquenio 2023 – 2027 ascenderá a US\$ 23.065 millones, cifra que se ajusta casi un 37% a la baja respecto a lo esperado para el quinquenio 2022-2026 en el catastro anterior (US\$ 36.468 millones). De este monto, US\$ 14.823 millones corresponden a gasto en construcción, cifra que se ajusta casi un 34% a la baja respecto a lo esperado para el quinquenio 2022-2026 en el catastro anterior (US\$ 22.381 millones).

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA: RESUMEN POR SECTOR ECONÓMICO

MILLONES US\$

Sector	Nº de Proyectos	Inversión quinquenio (2023-2027)	GC* quinquenio (2023-2027)	GC 2023e	GC 2024e
Energía	144	3.966	1.736	988	442
Inmobiliario	14	490	431	194	73
Minería	66	10.515	6.854	2.102	1.492
Infraestructura prod. pública (**)	12	3.814	3.115	790	893
Puertos	8	909	698	160	77
Tecnología	12	2.299	1.315	880	148
Industrial	40	1.072	676	372	218
Total general	296	23.065	14.823	5.486	3.342

*GC: Gasto en construcción.

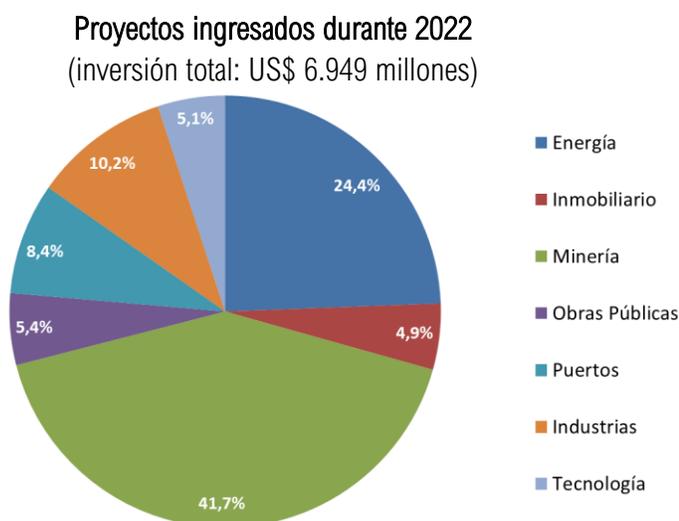
**No incluye la inversión que realiza el MOP ni la Dirección de Concesiones. Incluye inversiones que realizan empresas privadas en obras públicas y empresas autónomas del Estado. Así, los principales tipos de proyectos considerados se refieren a sanitarias, ferrocarriles y Metro.

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

⁵La inversión esperada sujeta a análisis es aquella que cuenta con un calendario de inicio y término de obra.

Gasto en construcción por sector: Del gasto en construcción proyectado para el quinquenio 2023-2027, un 46% corresponde al sector minero. Le sigue el sector de obras públicas, con un 21% de participación. En tercer lugar, aparece el sector energético, con casi un 12% de participación en el gasto en construcción proyectado.

Proyectos ingresados: Respecto a la dinámica de la cartera sectorial, en términos agregados, durante 2022 se reportó un ingreso de US\$ 6.949 millones, monto de inversión 47% menor al ingresado al catastro durante 2021 (US\$ 13.123 millones). El sector minero fue el que mayor dinámica exhibió en cuanto a los montos de inversión de los proyectos ingresados al catastro durante 2022, acumulando casi el 42% 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 del 24% en el total de montos de inversión correspondientes a proyectos ingresados al catastro durante 2022, y que se materializarán durante los próximos años.

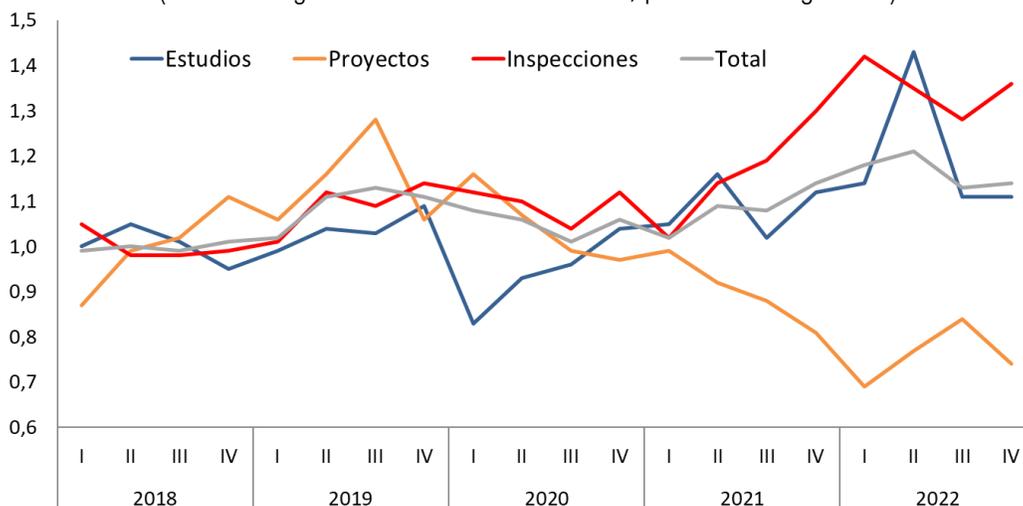


Fuente: CChC en base al catastro de diciembre de 2022 CBC.

En el margen, durante el primer trimestre de 2023, se reportó un ingreso de US\$ 1.424 millones, monto de inversión 42% menor al ingresado al catastro durante el primer trimestre de 2022 (US\$ 2.457 millones), confirmando la tendencia a la baja de la inversión ingresada al catastro durante 2022. Con 29 iniciativas nuevas, el sector energético fue el de mayor inversión ingresada (US\$ 1.047 millones), alcanzando una participación de casi el 74% durante el primer cuarto del año.

Esta ralentización de la dinámica en la cartera sectorial, se ve también reflejada en el índice 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. Al desagregar por área de ingeniería, se observa que, al cierre de 2022, el indicador asociado a estudios pre inversionales exhibió una caída anual de casi 1%, mientras que, en términos trimestrales, se mantuvo sin cambios. Por otro lado, el indicador asociado a actividades de ingeniería de detalles, exhibió una disminución anual de casi 9% y una disminución trimestral de casi 12%.

Indicadores actividad construcción infraestructura
(actividad ingeniería de consulta trimestral, por área de ingeniería)



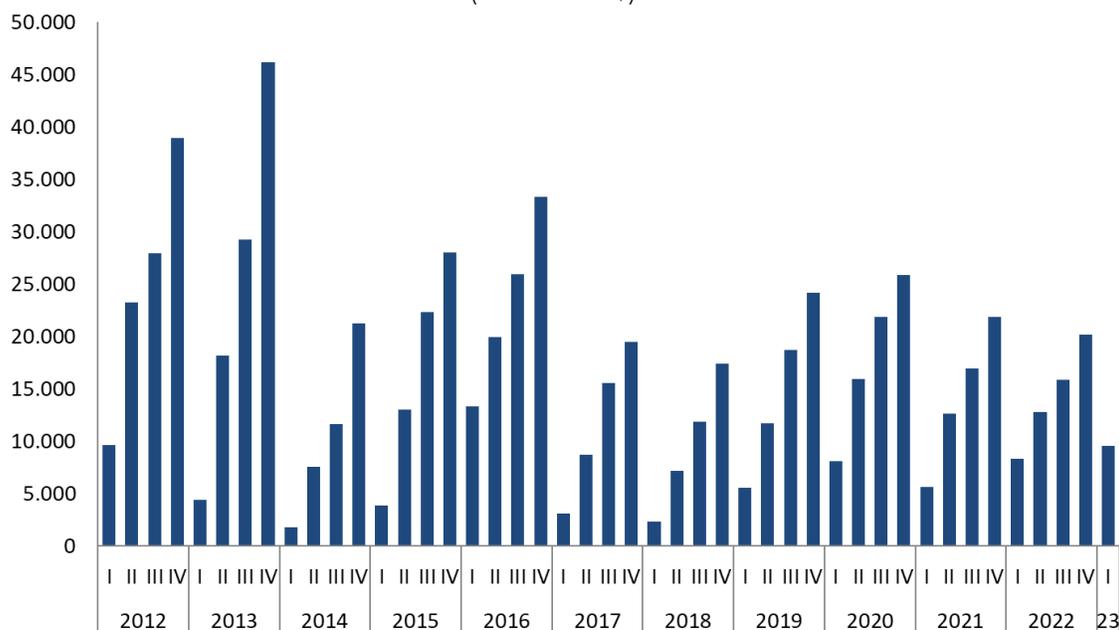
Fuente: CChC con información de la Asociación de Empresas Consultoras de Ingeniería AIC.

La caída en el área de ingeniería de detalles y la tendencia decreciente de los estudios pre inversionales son preocupantes. Esto significa que las actividades de construcción de nuevos proyectos se verán afectadas en el corto plazo. En ese sentido, se visualiza un escenario complejo de no mediar acciones, desde el mundo político y legislativo, tendientes a generar nuevos proyectos pre inversionales y de ingeniería de detalles, especialmente por parte de inversionistas privados, en industrias productivas como la minería y la energía.

Servicio de Evaluación Ambiental

Proyectos ingresados y aceptados a tramitación: Durante el primer trimestre de 2023, se ingresaron 138 proyectos al sistema, de los cuales 101 fueron aceptados a tramitación (73%). Esta cantidad fue un 26% mayor a los aceptados a tramitación durante el cuarto trimestre de 2022 (80 iniciativas), y casi un 9% mayor a los aceptados a trámite durante el primer trimestre de 2022 (93 proyectos), observándose un repunte en el margen. En términos de monto de inversión, se observaron resultados positivos en el margen. Durante el primer cuarto del año han ingresado US\$ 10.379 millones, de los cuales US\$ 9.547 millones fueron aceptados a tramitación (92%). Este monto fue un 14% mayor al aceptado a tramitación durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 8.345 millones) y casi un 123% mayor que el aceptado a tramitación durante el cuarto trimestre de 2022 (US\$ 4.283 millones).

Evolución inversión aceptada a tramitación acumulada al trimestre (millones US\$)

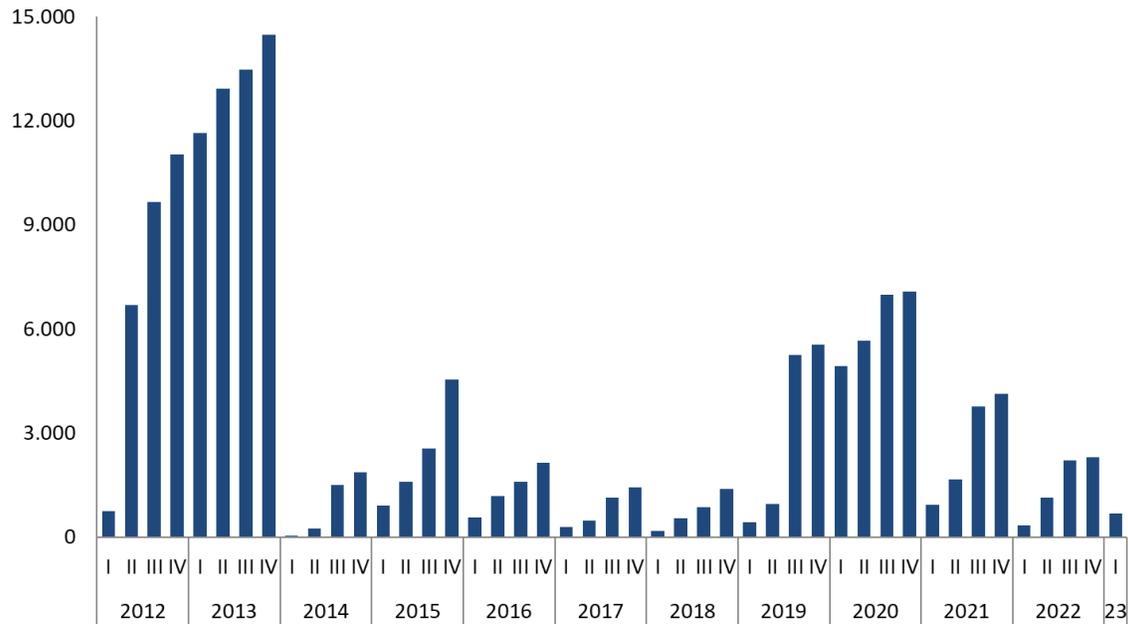


Fuente: CChC en partir de información del SEA.

Estos positivos resultados en los montos de inversión aceptados a tramitación durante el trimestre de análisis se explican principalmente por el ingreso y aceptación a trámite de los proyectos mineros *Aumento de Capacidad de Molienda QB2*, por una inversión de US\$ 3.000 millones y a localizarse en la Región de Tarapacá; y la *Adecuación Operacional Spence*, por una inversión de US\$ 1.652 millones y a localizarse en la Región de Antofagasta.

Proyectos desistidos: Durante el primer trimestre de este año, éstos alcanzaron los US\$ 676 millones, cifra ampliamente mayor a la del trimestre anterior (US\$ 83 millones) y a la del primer trimestre de 2022 (US\$ 335 millones). Esta cifra es una señal importante de que la reversión de la intención de inversión se ha mantenido en niveles menores a los de 2019-2021, pero exhibe una tendencia creciente en el margen.

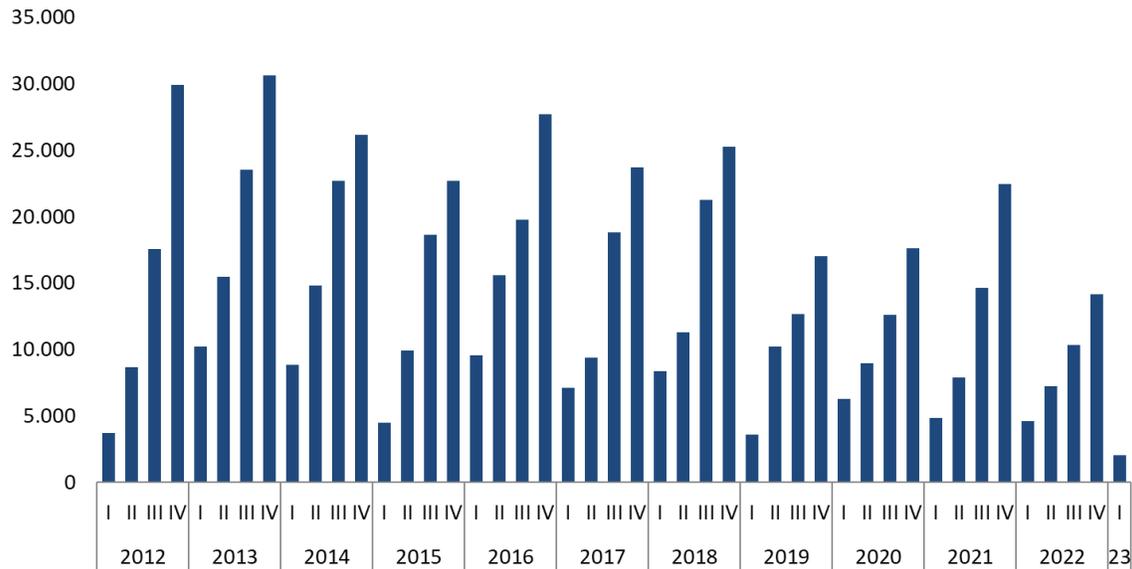
Evolución inversión desistida acumulada al trimestre (millones US\$)



Fuente: CChC en partir de información del SEA.

Proyectos aprobados: Los resultados son negativos. Durante el primer trimestre de 2023, se aprobaron 50 proyectos en el sistema. Esta cantidad fue un 24% menor a las aprobadas durante el trimestre anterior (66 iniciativas), y casi un 63% menor a las aprobadas durante el primer trimestre del año anterior (134 iniciativas). En términos de montos de inversión aprobados, éstos son históricamente bajos. Durante el trimestre de análisis se aprobaron US\$ 2.071 millones. Este monto fue un 45% menor al aprobado durante el cuarto trimestre de 2022 (US\$ 3.792 millones) y un 55% menor al aprobado durante el primer trimestre del año anterior (US\$ 4.604 millones).

Evolución inversión aprobada acumulada al trimestre (millones US\$)



Fuente: CChC a partir de información del SEA.

A nivel sectorial, destaca el sector energético, el que registró un monto de inversión aprobada de US\$ 1.003 millones, representando el 48% del total aprobado durante el trimestre. Le sigue el sector inmobiliario, el que registró un monto de inversión aprobada de US\$ 431 millones, representando casi el 21% del total aprobado durante el trimestre.

Si bien los resultados respecto a ingresos y aceptaciones a trámite fueron positivos durante el primer trimestre de este año, este aumento se explica principalmente por el ingreso de dos grandes expansiones mineras, y no obedece necesariamente a una mejora generalizada de las expectativas e intenciones de inversión. Por otro lado, los resultados respecto a aprobaciones son negativos y preocupantes, sobre todo en el contexto nacional actual en que predominan los temores en torno a una recesión mundial y su impacto en la economía local, en el que se hace incierto el tiempo que demorará esta inversión en materializarse. Por ende, es 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.

Infraestructura pública

Balance

Inversión vía concesiones

En materia de concesiones, respecto a la cartera vigente, los proyectos a abril de 2023 que se encuentran en alguna etapa avanzada de ingeniería y/o constructiva ascienden a 17 obras por un monto cercano a los US\$ 4.700 millones. De esta, cerca de 21% corresponde a iniciativas privadas, y destaca el ingreso en lo más reciente del Instituto Nacional del Cáncer, adjudicado hacia fines de 2022. Por su parte, la cartera total se descompone de 54% correspondiente a la construcción de obras nuevas y el 46% restante a re licitaciones de concesiones ya en operación.

CARTERA DE PROYECTOS - ADJUDICADOS Y CONSTRUCCIÓN

ABRIL 2023

Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año Cartera Proyecto
Puente Industrial Biobío	248	Construcción	2012
Hospital Salvador Geriátrico	250	Construcción	2013
Ruta Nahuelbuta	251	Construcción	2016
Embalse Las Palmas	159	Construcción	2017
Rutas del Loa	300	Construcción	2017
Ruta 66 Camino de La Fruta	549	Construcción	2017
Concesión Red Los Ríos-Los Lagos	297	Ing. Detalle	2020
Américo Vespucio Oriente (tramo P. de Gales - Los Presidentes)	805	Ing. Detalle	2016
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	250	Ing. Detalle	2017
Teleférico Bicentenario	80	Ing. Detalle	2017
Mejoramiento Ruta G-21	94	Ing. Detalle	2018
Concesión Red Maule	244	Ing. Detalle	2019
Hospital Buin-Paine	120	Ing. Detalle	2020
Concesión Red Biobío	325	Ing. Detalle	2020
Hospital de la Serena	258	Ing. Detalle	2021
Hospital de Coquimbo	274	Ing. Detalle	2022
Instituto Nacional del Cáncer	184	Ing. Detalle	2021
Total	4.688		

Nota: el año de la cartera al cual corresponde el proyecto se define a partir del año en que se realiza el llamado a licitación.

Fuente: CChC en base a MOP y CBC.

CARTERA DE PROYECTOS - OPERACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ABRIL 2023

Proyecto	Inversión (Millones US\$)	Estado	Año Cartera Proyecto
Segunda concesión AMB	700	Construcción	2014
Segunda concesión Camino Nogales - Puchuncaví	210	Construcción	2015
Segunda concesión Acceso Vial Aeropuerto Arturo Merino B	44	Construcción	2008
Segunda concesión Aeropuerto Chacalluta de Arica	85	Construcción	2018
Cuarta concesión Aeropuerto Diego Aracena de Iquique	50	Construcción	2016
Segunda concesión Ruta 5 Tramo Talca - Chillán	804	Ing. Detalle	2019
Tercera Concesión Aeropuerto La Florida de La Serena	59	Ing. Detalle	2019
Concesión Red Aeroportuaria Austral	162	Ing. Detalle	2019
Segunda concesión Ruta 78	892	Ing. Detalle	2021
Ruta 5 tramo Chillán-Collipulli	596	Ing. Básica	2021
Ruta 5 Tramo Los Vilos-La Serena + Conurbación	509	Ing. Detalle	2018
Total	4.111		

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.

Ejecución MOP

Respecto a la ejecución del presupuesto 2023 asociado a las iniciativas de inversión correspondientes al Ministerio de Obras Públicas, en marzo de 2023, el presupuesto del MOP destinado a iniciativas de inversión fue de \$ 2.701.476 millones, y es 17% inferior al presupuesto inicial⁶. De este total, existe una ejecución cercana al 10%, gasto por debajo de lo evidenciado al mismo período del año anterior, tanto en avance (-4pp.) como en monto (-36%). Lo anterior, especialmente por retrasos en la identificación de proyectos de conservación vial en la Dirección de Vialidad.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA INVERSIÓN MOP 2023						
Dirección, Servicio o Programa	Presupuesto 2023		Acumulado marzo			
	Inicial	Decretado	Gasto 2023	Avance actual 2023	Avance 2022	Variación real
	Millones de Pesos			%	%	% r / 2022
A.P. Rural	295.781	271.220	29.584	10,9	9,5	69,7%
Aeropuertos	135.318	109.801	26.801	24,4	17,7	19,7%
Arquitectura	37.590	10.468	519	5,0	4,6	7,1%
O.Hidráulicas	293.592	134.563	21.340	15,9	14,0	-34,0%
O.Portuarias	115.172	98.076	18.997	19,4	16,4	10,3%
Vialidad	1.913.855	1.624.974	138.457	8,5	13,9	-47,0%
Otras Direcciones	17.069	2.309	59	2,6	1,2	-69,0%
Total s/Concesiones	2.808.377	2.251.410	235.757	10,5	13,8	-32,9%
Adm.Concesiones	453.554	450.066	31.263	6,9	17,2	-54,1%
Total general	3.261.931	2.701.476	267.020	9,9	14,0	-36,3%

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

Nota: "-" : No aplica.

A nivel de regiones, destacan los avances respecto al presupuesto decretado a marzo de Aysén (18%), Valparaíso (16%) y Arica (14%) todos por encima de la ejecución total nacional. Por otro lado, muestran escaso avance las regiones de Ñuble y Tarapacá, bajo el 7% de ejecución de sus recursos decretados al primer cuarto del año.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR REGIÓN MARZO 2023

Región	Presupuesto		Gasto marzo 2023		Participación
	Inicial	Decretado	Acumulado	Avance Presupuestario	
	Millones de Pesos			% Pres.Dec.	%
Arica y Parinacota	135.035	101.592	13.931	13,7%	3,8%
Tarapacá	94.691	61.040	3.103	5,1%	2,3%
Antofagasta	137.889	115.696	9.670	8,4%	4,3%
Atacama	124.882	114.532	11.253	9,8%	4,2%
Coquimbo	163.125	104.987	6.694	6,4%	3,9%
Valparaíso	278.781	225.981	36.995	16,4%	8,4%
Metropolitana de Santiago	359.411	338.360	24.234	7,2%	12,5%
Lib. Gral.B.O Higgins	146.165	132.818	4.774	3,6%	4,9%
Maule	165.780	157.697	13.907	8,8%	5,8%
Ñuble	110.628	79.349	5.559	7,0%	2,9%
Biobío	300.510	257.893	31.943	12,4%	9,5%
La Araucanía	268.907	166.167	18.937	11,4%	6,2%
Los Ríos	198.557	204.761	25.879	12,6%	7,6%
Los Lagos	298.964	297.092	24.297	8,2%	11,0%
Aysén	134.373	75.825	13.900	18,3%	2,8%
Magallanes	159.957	135.971	11.245	8,3%	5,0%
No regionalizable	184.276	131.716	10.699	8,1%	4,9%
Total general	3.261.931	2.701.476	267.020	9,9%	100%

Fuente: CChC en base a información de la Dirplan.

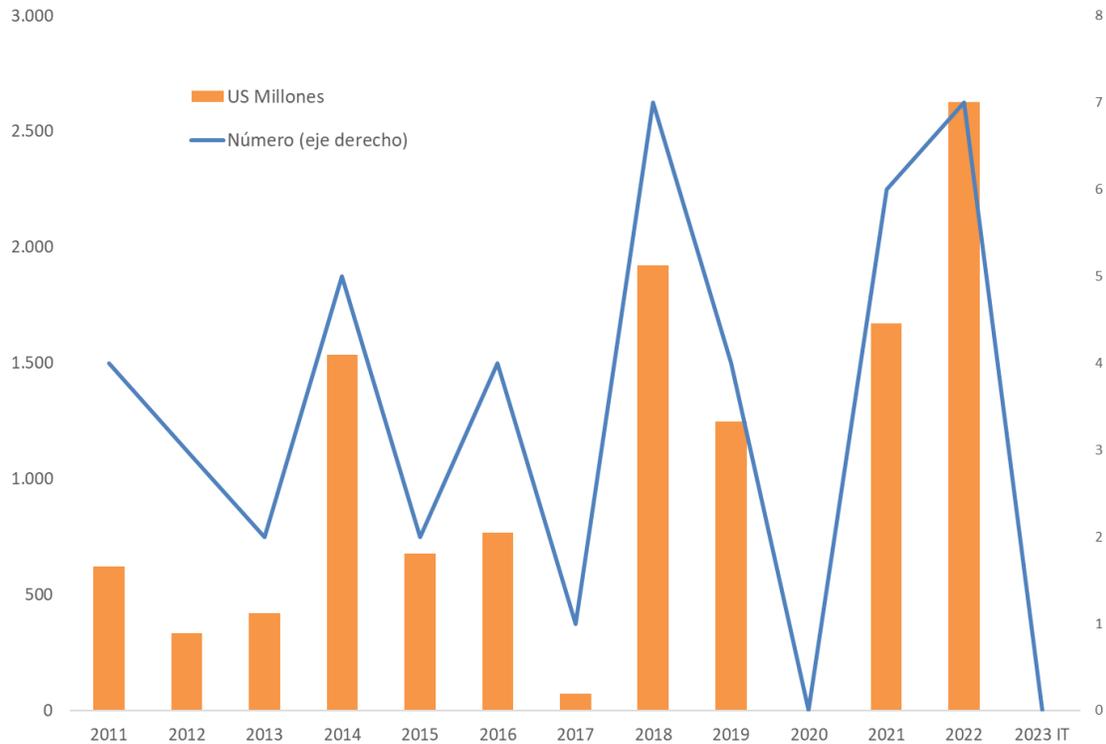
⁶ El presupuesto inicial corresponde al aprobado vía Ley de Presupuesto, mientras que el decretado es lo que se va asignando efectivamente acorde con la dinámica de la cartera de proyectos.

Proyecciones

Inversión vía concesiones

Respecto a la historia en materia de adjudicaciones, se observa una dinámica bastante irregular entre 2011 y 2019. En lo más reciente, luego de un 2020 fuertemente impactado por la pandemia, se observan niveles máximos en 10 años en cuanto a montos adjudicados en un año durante 2022. A abril de 2023, no se han adjudicado nuevas licitaciones.

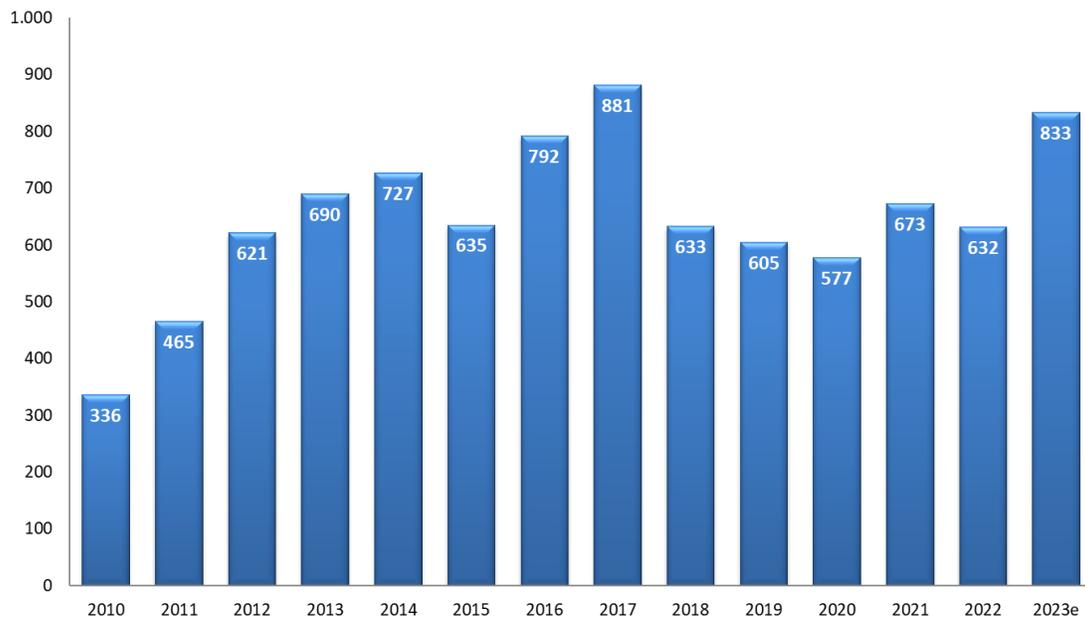
Histórico adjudicaciones Concesiones de OO.PP.



Fuente: CChC en base a DGC.

Por otro lado, considerando el flujo anualizado por concepto de inversión en concesiones, para 2023 se proyecta una inversión por concepto de flujo anualizado a materializarse por US\$833 millones, la cifra más alta desde 2017 respecto a OOPP vía concesiones. Esto, impulsado por proyectos tales como la Ruta de la Fruta, el Puente Industrial Biobío y Rutas del Loa. De hecho, estos 3 proyectos explicarían poco más de 34% del desembolso esperado para el año.

Flujo de inversión real observado y estimado (millones de US\$)



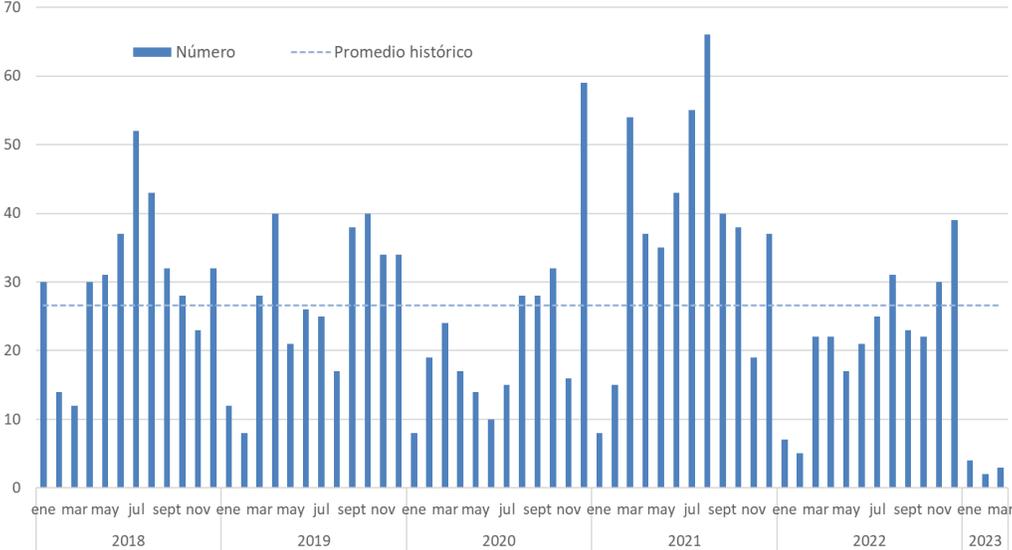
Nota: Flujo histórico ajustado en base a estadísticas del CPI (2010-2018).
Fuente: CChC en base a información MOP y CPI.

Adjudicaciones Ministerio de Obras Públicas

Según información disponible en el portal de Mercado Público, durante marzo del presente año se adjudicaron 86 proyectos de obra pública por \$98.884 millones de pesos, lo cual resulta en una variación anual de -60% y -64%, respectivamente. Como se puede observar a partir de los dos gráficos siguientes, queda en evidencia la ralentización en la cartera hacia fin del año anterior, fenómeno en línea con el proceso de normalización del presupuesto asignado correspondiente a 2023, sin embargo, ubicándose por encima del promedio histórico mensual desde 2018..

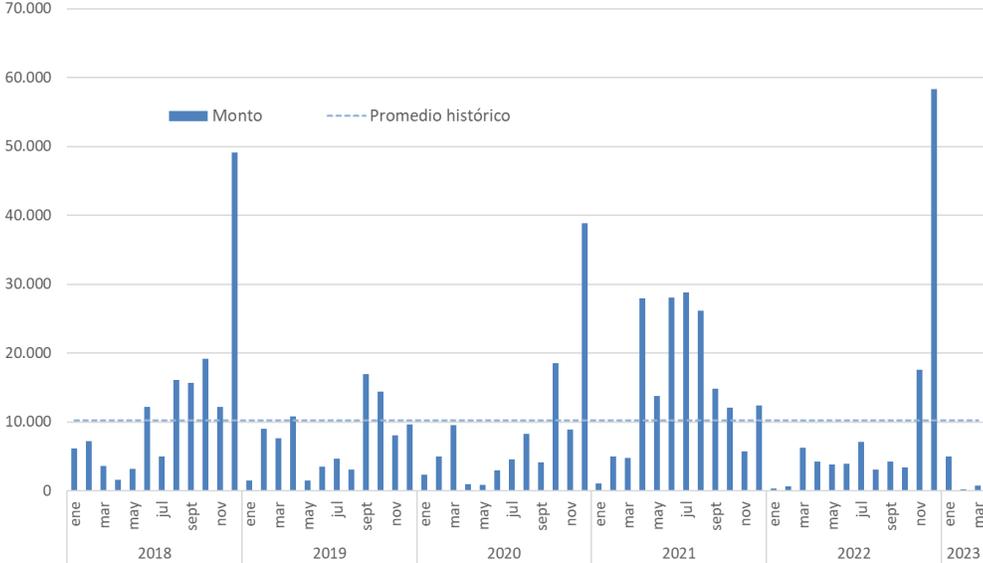
Finalmente, respecto a licitaciones declaradas desiertas, durante el mes de marzo se mantuvieron acotadas, muy por debajo de sus respectivos promedios históricos, aunque cerrando el año anterior con niveles máximos en dos años, tanto en monto como en número. Esta situación se debe seguir monitoreando de cerca durante 2023, en la medida que los impactos negativos sobre la industria sigan afectando la dinámica de las adjudicaciones en lo que va del año.

Licitaciones de OO.PP. declaradas desiertas (número)



Fuente: CChC en base a Mercado Público.

Licitaciones de OO.PP. declaradas desiertas (millones de pesos)



Fuente: CChC en base a Mercado Público.

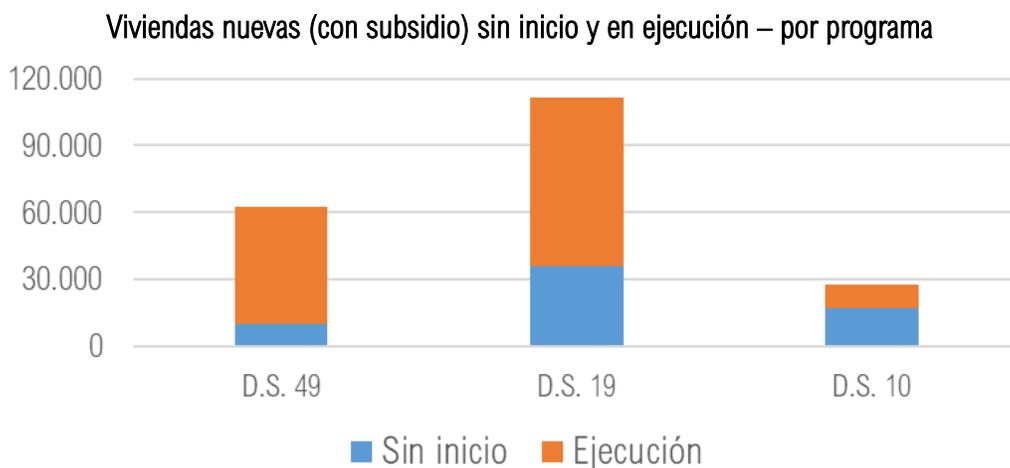
3. Vivienda

Vivienda pública

Balance

Viviendas en construcción⁷

Considerando a tres de los programas más relevantes de construcción de vivienda nueva desarrollados al alero de la política pública⁸, se puede destacar que a febrero de 2023 (último dato disponible al cierre de este informe), estaban en ejecución, con distintos grados de avance, 134.000 viviendas. Asimismo, existe un stock de 56.000 viviendas que aún no inician obras y que empezarán su construcción en los próximos meses. En comparación con el informe MACH anterior, existe un alza tanto del número de viviendas en ejecución física (+ 9.000) como el de los proyectos sin inicio (+ 10.000). Esto podría ser explicado por dos fenómenos: en primer lugar, las dificultades que ha enfrentado el sector en los últimos dos años (alzas de costos de materiales, mano de obra, cambios normativos) han tenido un impacto en el número de viviendas terminadas, lo que genera que el stock de viviendas en ejecución se mantenga relativamente alto. En segundo lugar, el Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el gobierno 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.

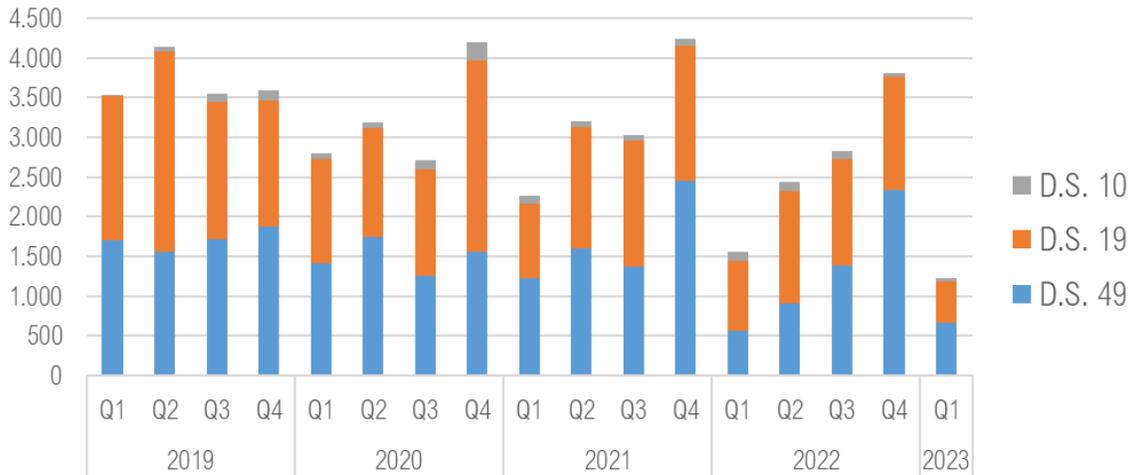


⁷ Fuente: CChC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

⁸ **D.S. 49:** programa que apunta a entregar una vivienda en propiedad a sectores vulnerables, sin la necesidad de que el beneficiario complemente el monto del subsidio y ahorros con un crédito hipotecario. **D.S. 10:** programa de entrega (aunque también existe en modalidad de mejoramiento) de vivienda a familias vulnerables de zonas rurales. **D.S. 19:** programa de integración social y territorial, donde familias de sectores vulnerables y de sectores medios conviven en un mismo proyecto. Una diferencia radica en que los sectores medios deben complementar el monto del subsidio con un crédito hipotecario.

En lo que va de año 2023, se han terminado cerca de 1.200 viviendas por mes bajo los distintos programas de la política habitacional, lo que implica una caída con respecto lo observado en los últimos períodos. Esto se traduce en que actualmente se están terminando menos unidades que en cualquier otro trimestre dentro del período 2019 – 2023, específicamente, al comparar las cifras más recientes con las del primer trimestre de 2022, se observa una reducción del 21%, lo que equivale a cerca de 300 viviendas terminadas al mes. Estos números son especialmente preocupantes, considerando que ya durante 2022 se observó una contracción significativa del número de viviendas sociales terminadas en el año (- 6.400 unidades con respecto a 2021).

Promedio mensual de viviendas terminadas en cada trimestre 2019 – 2023

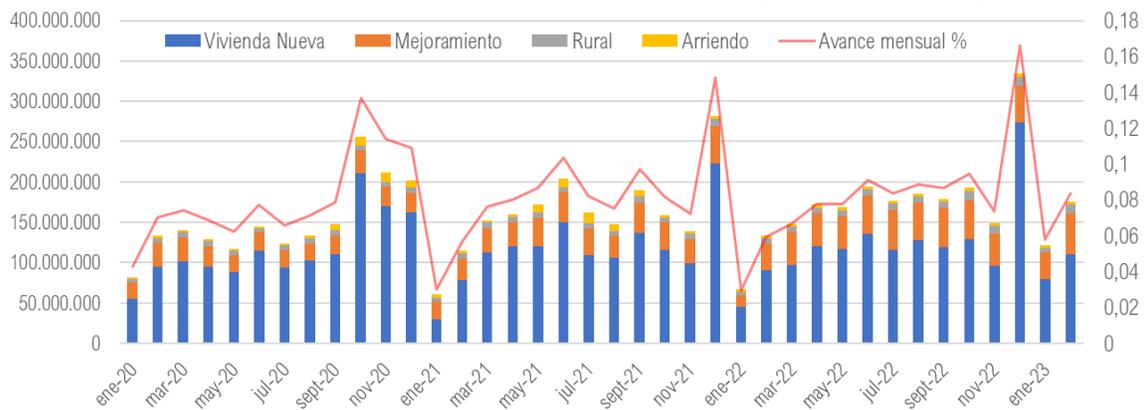


Avance presupuestario 2023⁹

En los dos primeros meses del 2023, se observa una ejecución presupuestaria equivalente a 297 millones de dólares para desarrollar los distintos programas de la política habitacional. Este monto representa un aumento real de 97 millones de dólares con respecto al mismo período de 2022, lo que equivale a un crecimiento del 48%. Esta aceleración de la ejecución presupuestaria no se había observado en los últimos años, donde usualmente los dos primeros meses se caracterizaron por un desempeño muy bajo con respecto al resto de los meses, especialmente al cuarto trimestre. En esta línea, el principio de 2023 es alentador con respecto a lo que será la ejecución de proyectos durante el año, aunque se debe poner atención en que no surjan problemas de caja en la medida que pasen los meses.

⁹ Fuente: CChC en base a DIPRES – Ministerio de Hacienda.

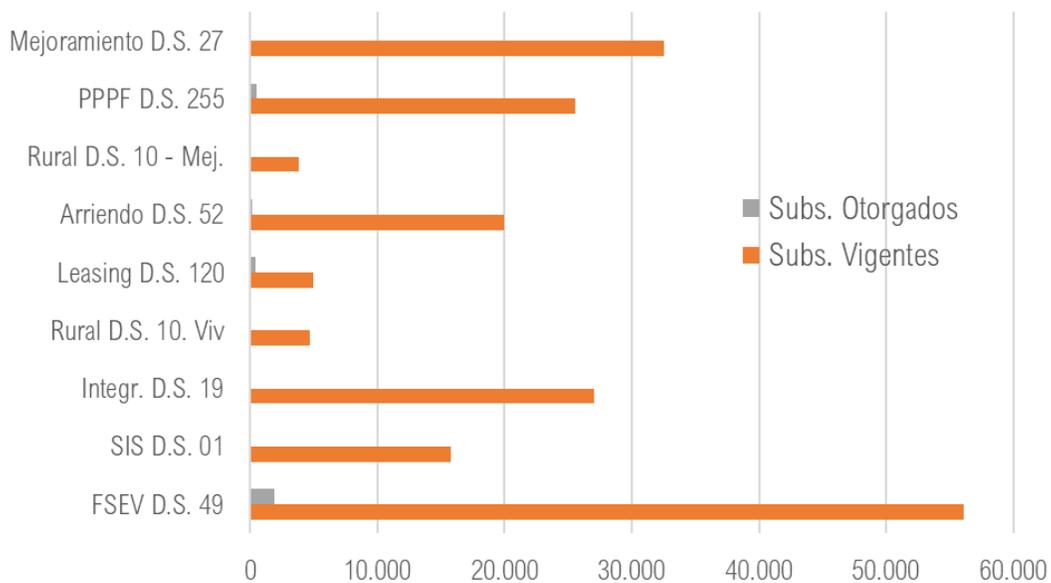
Ejecución mensual de presupuesto Minvu – por tipo de programa habitacional (USD)



Subsidios otorgados¹⁰

Al 28 de febrero de 2023 (último dato disponible al cierre de este informe) se habían otorgado 3.000 subsidios habitacionales, lo que equivale a un avance de 1,6% respecto de la meta vigente del MINVU para este año. Específicamente, con respecto a los subsidios otorgados para adquisición de viviendas, en el período se otorgaron 2.360 subsidios destinados a facilitar el acceso a una vivienda en propiedad, lo que representa un avance de 2% respecto de lo planificado para 2023. Por su parte, se otorgaron 504 subsidios para mejoramiento de viviendas y entornos, lo que representa un avance de 1% respecto de lo planificado para 2023. Si bien estos números son bajos con respecto a la planificación vigente, 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.

Subsidios Otorgados con respecto al programa vigente 2023



¹⁰ Fuente: CChC en base a Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo – Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

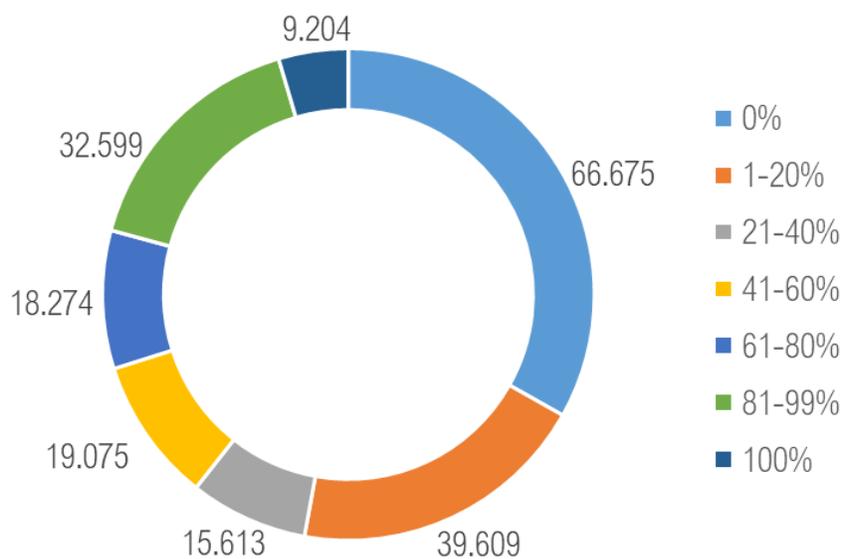
Proyecciones

Viviendas en construcción

Como se mencionó antes en este informe, actualmente existen en ejecución 134.000 viviendas, a las que se pueden sumar 56.000 sin inicio de obras. Estos números representan un crecimiento con respecto a períodos anteriores, lo que implica que en el corto y mediano plazo se debería observar un número mayor de viviendas sociales terminadas y entregadas a familias beneficiarias.

Si bien en 2022 y principios de 2023 se observa una caída significativa del número de viviendas terminadas mensualmente (ver sección balance), esto se explicaría por los múltiples problemas de costos y nuevas normativas que enfrentó el sector durante 2020 y 2021, lo que naturalmente retrasó (y en algunos casos hizo infactible) el avance de obras. Para dar respuesta a estas problemáticas, el gobierno tomó distintas medidas para reimpulsar el sector, por ejemplo, el aumento de montos de subsidios para programas de vivienda para sectores vulnerables y el aumento de precios de venta en proyectos de integración social. Los efectos de estas medidas se observarán durante este año, por lo que se podría esperar que el número de viviendas terminadas no siga la misma tendencia de 2022.

Actualmente, existen cerca de 41.800 viviendas subsidiadas en construcción que muestran un grado de avance de obra superior al 81%. Si consideramos un escenario donde todas estas viviendas pudieran ser finalizadas durante este año, se proyectaría la entrega de más de 44 mil unidades para 2023. Esto correspondería a un crecimiento significativo con respecto al año 2022, donde solo se terminaron 32 mil viviendas, e igualaría lo observado durante 2019, que representa la cifra más alta del período 2018-2022.



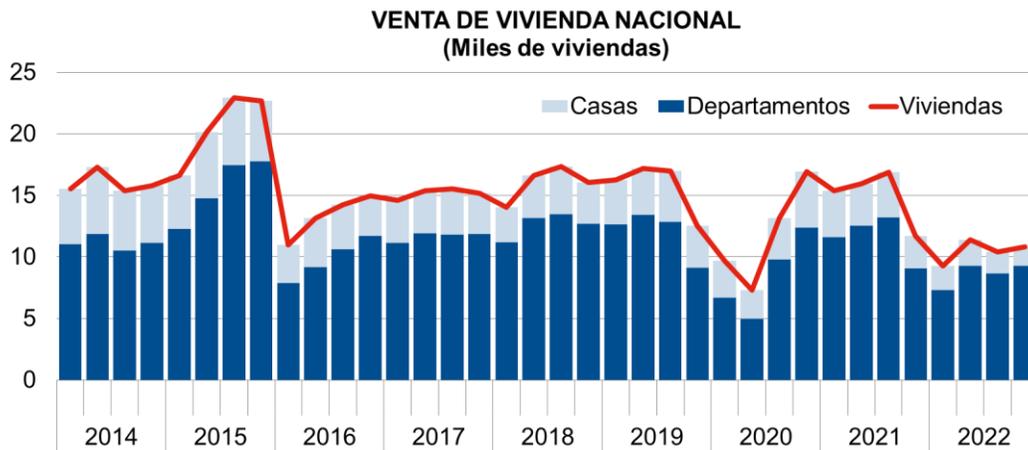
Mercado inmobiliario

Balance

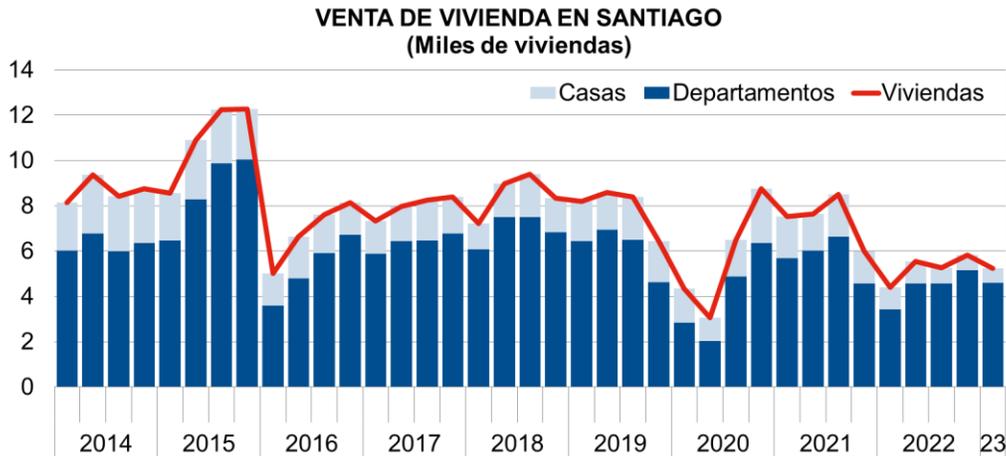
La demanda por vivienda exhibió un significativo deterioro desde la última parte de 2021, debido a factores como la pérdida de poder adquisitivo de los hogares y el encarecimiento de los créditos hipotecarios. En este contexto, el ingreso de oferta nueva se ha ido debilitando en lo más reciente, ante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

Venta de viviendas

Durante el año 2022, la venta de viviendas alcanzó un nivel estimado en 41.839 unidades, lo que implica un descenso de 30% respecto del año anterior, y además se constituye como su peor resultado de las últimas dos décadas. Según tipo de vivienda, tanto departamentos como casas exhibieron cifras de venta muy deprimidas; en concreto, la comercialización de departamentos registró un descenso anual de 26% durante 2022, mientras que la caída en la venta de casas fue de 46%.



En Santiago, la demanda por viviendas nuevas exhibió resultados similares. La cifra de ventas de 2022 alcanzó a 21.046 viviendas, su nivel más reducido desde la crisis asiática de 1998. En términos comparativos, la demanda sufrió un descenso de 29% respecto de 2021. En este caso, la demanda se ha mostrado mucho más débil para las casas, con una caída de 51% respecto del año anterior, y además registrando su peor nivel de comercialización desde 1994. Para departamentos, el rezago de las ventas alcanzó a 23% respecto de 2021, siendo la peor cifra desde 2010.



La información disponible al primer trimestre evidencia una demanda por vivienda todavía débil, pero con una recuperación que se va consolidando en el segmento de departamentos, mientras que el mercado de casas sigue ofreciendo resultados decepcionantes.

Oferta de viviendas

En cuanto a la oferta de viviendas nuevas, desde la segunda mitad de 2021 se evidenció un repunte en la incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento de departamentos. Esta tendencia alcista ha llevado a alcanzar un nivel récord histórico de viviendas disponibles, de más de 110.000 unidades al finalizar el año 2022. El avance en dicho año fue de 7,2%; nuevamente más dinámico el segmento de departamentos (7,8%) que el de casas (1,8%).



La oferta de viviendas nuevas también alcanzó un récord histórico en Santiago, llegando a 65.000 unidades disponibles en el último trimestre de 2022. Durante dicho año, la oferta se expandió 12% respecto de 2021. La disponibilidad de departamentos aumentó 12,6%, mientras que la de casas avanzó 5,3% en comparación con el año anterior.

Al primer trimestre del año en curso, se evidencia una oferta de viviendas estable en torno a 65.000 unidades. En dicho período se observa todavía dinamismo tanto en departamentos (5,8%) como en casas (4,5%).



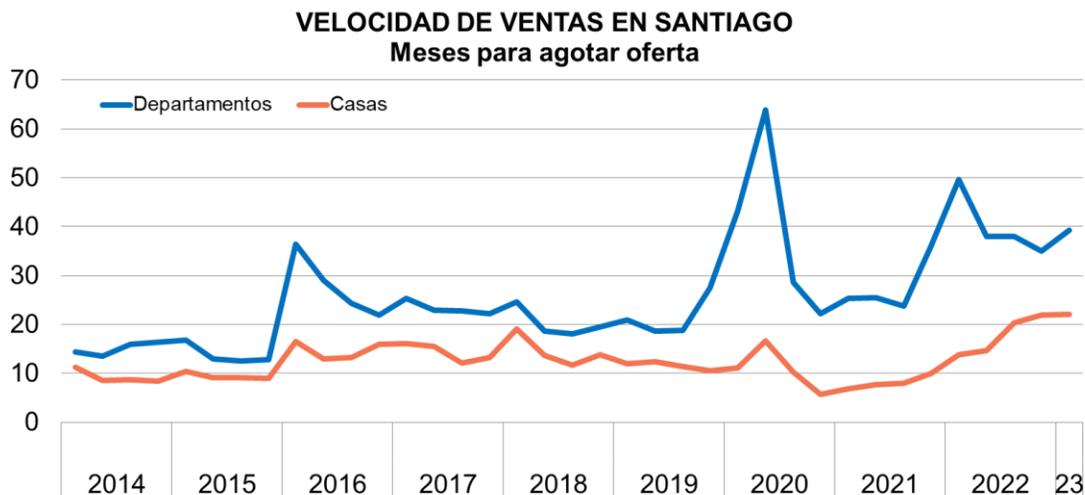
Velocidad de ventas

Las velocidades de venta se han mantenido en niveles críticos desde la última parte de 2021, debido al ajuste a la baja en los niveles de demanda y al incremento de la oferta disponible. Durante 2022, se hicieron necesarios 30,8 meses para agotar la oferta de viviendas, lo cual se descompone en 33,9 meses para departamentos y 16,2 para casas. Estos resultados distan mucho de los promedios del año anterior: 20 meses para agotar la oferta de viviendas, 23 para departamentos y 9 para casas.



En Santiago, las velocidades de venta han seguido una evolución de similar deterioro. En 2022 se alcanzó un promedio de 35,8 meses para agotar la oferta: 39,4 para departamentos y 17,1 para casas. Se trata de valores propios de un año de mal desempeño sectorial, muy alejados de los 22,7 meses necesarios en 2021 (27 para departamentos y 8 para casas).

La información disponible para el primer trimestre del año en curso exhibe nuevamente niveles críticos en las velocidades de venta. La débil demanda por vivienda, junto con una oferta estable en niveles históricamente altos, han provocado que entre enero y marzo se hayan hecho necesarios 39,2 y 22 meses para agotar la oferta de departamentos y casas respectivamente.

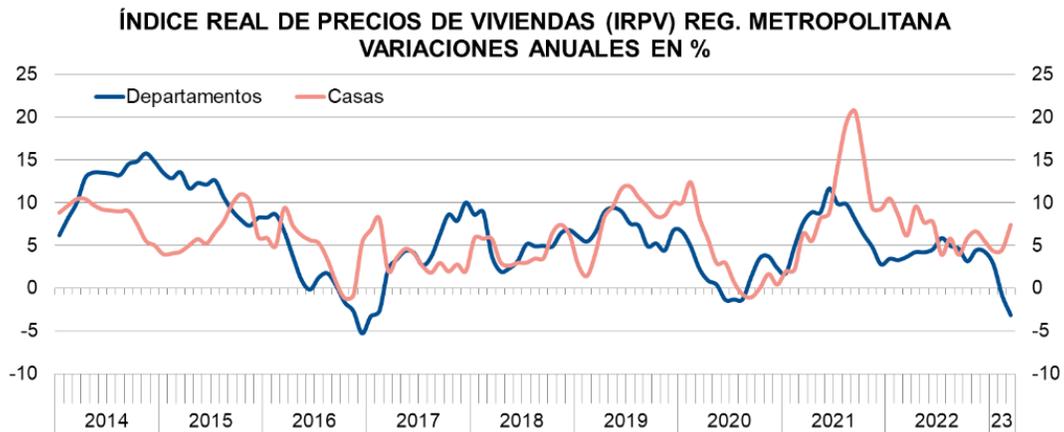
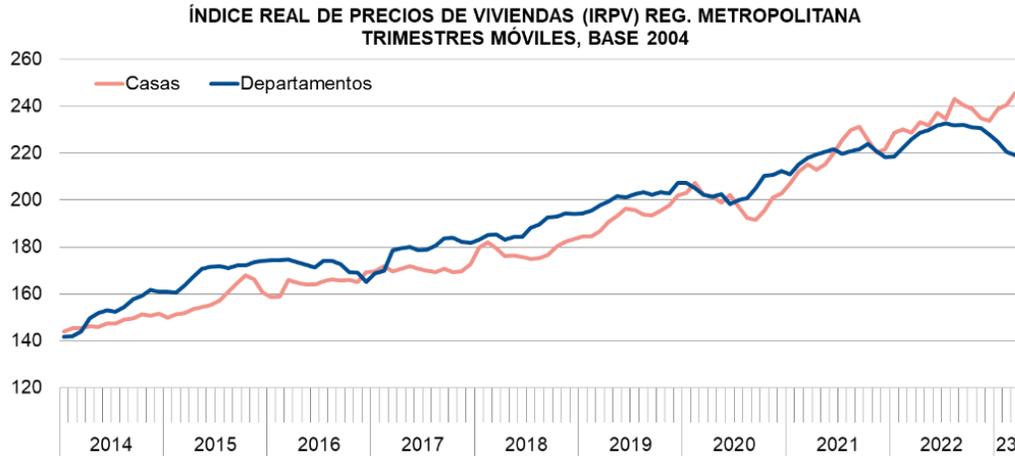


Precio de viviendas (IRPV Santiago)

Los precios de las viviendas nuevas en Santiago exhiben una evolución coherente con las dinámicas de oferta y demanda analizadas en párrafos anteriores. Durante buena parte de 2020, los precios de las viviendas exhibieron un fuerte proceso de ajuste frente a una demanda significativamente deprimida debido a las contingencias social y sanitaria que impactaron de manera profunda los niveles de actividad productiva del país. A pesar del repunte observado en la demanda en la última parte del año, la dinámica de precios se mantuvo estable con alzas anuales no significativas tanto para casas como para departamentos.

Es durante 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 último cuarto de dicho año. Esto sucedió en un contexto de fuerte demanda por vivienda y escasez de oferta en determinados sectores (especialmente en el mercado de casas), además de una fuerte inflación en el precio de los insumos para edificación, debido a problemas logísticos y disrupción de cadenas productivas desde que inició la pandemia.

Durante 2022, la caída en 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. No obstante, la evolución del precio de los inmuebles sigue mostrando ciertos niveles de resistencia, debido a la presión alcista que todavía ejerce el mayor valor de los insumos para edificación.



Fuente: CChC

Proyecciones

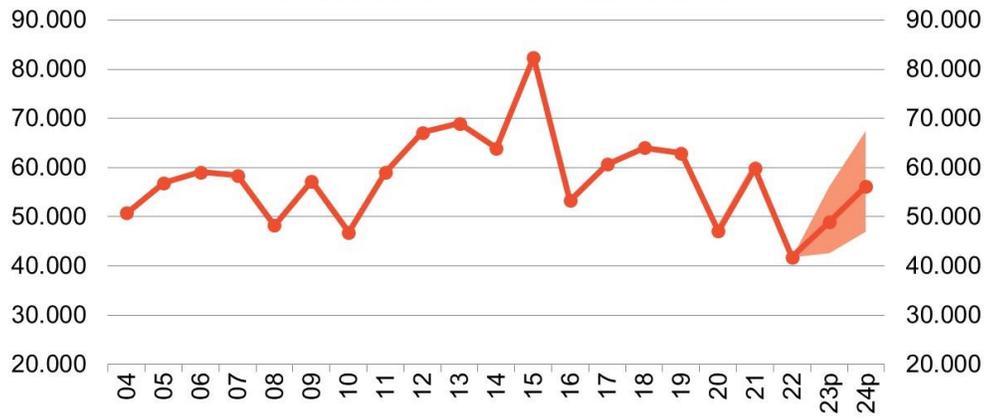
Ventas inmobiliarias

El sector inmobiliario seguirá afectado en 2023 por diversos factores de oferta (costos) y demanda (acceso a crédito) que limitarán el crecimiento futuro de la demanda por vivienda. De esta manera, anticipamos una lenta recuperación en la venta de viviendas en los próximos dos años.

A nivel nacional estimamos que la venta de viviendas crecerá entre 15% y 17% los próximos dos años, tras el fuerte ajuste de 30% observado en 2022. De esta manera, esperamos cifras de venta entre 48.000 y 56.000 unidades en 2023 y 2024, convergiendo lentamente hacia sus promedios históricos.

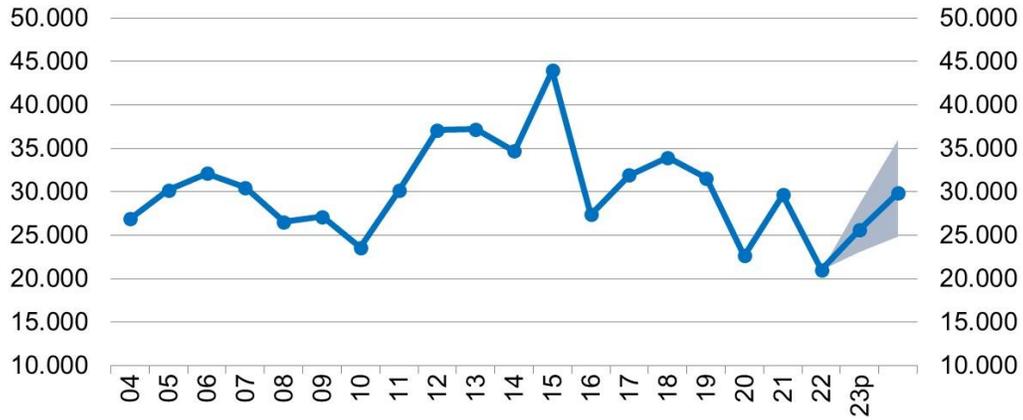
Para Santiago estimamos un nivel de comercialización cercano a 25.000 viviendas en el presente año y un avance hasta 30.000 unidades en 2024. Tras el retroceso de 29% evidenciado en 2022, esperamos ritmos de crecimiento anual entre 22% y 17% en los próximos dos años, de manera que las cifras de venta vuelvan a estar alineadas con sus promedios históricos hacia 2025.

PROYECCIÓN DE VENTAS (NACIONAL)



Fuente: CChC.

PROYECCIÓN DE VENTAS (SANTIAGO)

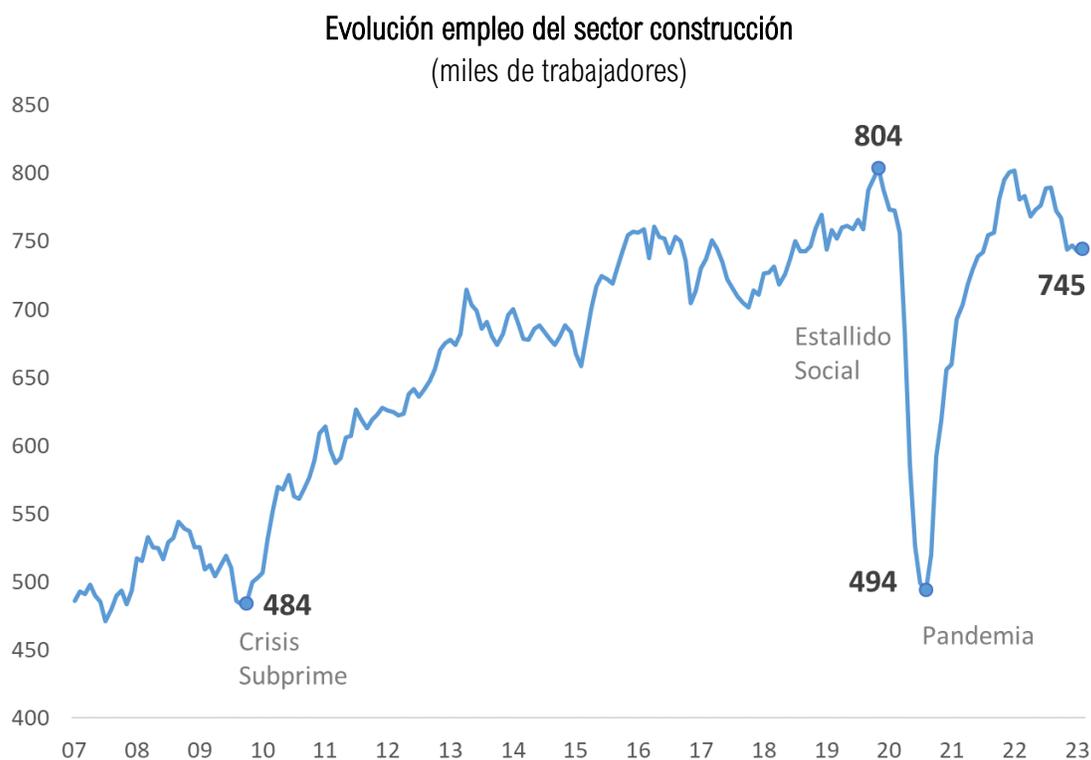


Fuente: CChC.

4. Mercado Laboral¹¹

A nivel nacional, los ocupados exhibieron un menor crecimiento respecto de lo observado en el *Informe* anterior, con una tasa de 3,0% anual en febrero. Con ello, el ritmo de expansión del empleo ha venido siendo consecutivamente menor desde mayo de 2022 –periodo en que alcanzó un máximo de 10,1% anual. De continuar esta tendencia en marzo, es probable que los ocupados promedien un alza de 2,9% anual en el primer trimestre del año. Esto significa una creación de 257 mil puestos de trabajo en doce meses, acentuando con ello la tendencia bajista observada desde mediados de 2022.

El debilitamiento observado en el empleo nacional no es muy distinto del escenario actual de la industria de la construcción. A inicios de 2023 el nivel de empleo sectorial continúa su senda bajista. Los ocupados del sector registran una caída de 4,7% anual en febrero, registrando 745 mil empleos. Esto representa una destrucción de 36 mil plazas de trabajo en doce meses y un leve incremento de 2 mil puestos respecto del mes anterior.



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

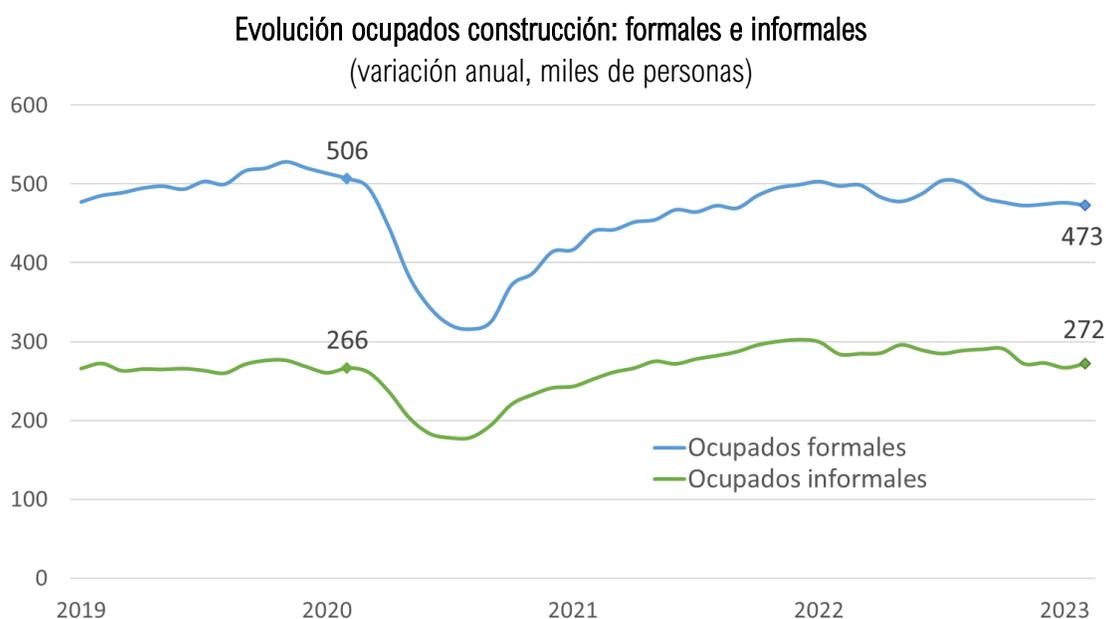
Al respecto, cabe aclarar que el empleo es una variable que oficialmente se mide en promedio móvil de tres meses, por lo que el dato de febrero arrastra la situación del empleo de los meses de enero y

¹¹ Como parte del proceso de fortalecimiento de la Encuesta Nacional de Empleo (ENE), desde enero de 2020 el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) incluye la aplicación de un nuevo método de calibración de los factores de expansión según las proyecciones de población en base al Censo 2017.

diciembre. Por lo que, el comportamiento de esta variable tiene implícito ciertas rigideces que podrían no guardar relación directa con la variable de inversión, por ejemplo.

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 cerca de 59 mil empleos en la construcción. En particular, la categoría por cuenta propia continúa por sobre sus niveles prepandemia, con cerca de 20 mil empleos adicionales, mientras que en los asalariados resta por recuperar en torno a 40 mil empleos.

Por su parte, en doce meses se observa una disminución de los ocupados formales en el mercado laboral del sector (-5,0%), registrando niveles por debajo del nivel prepandemia. Los trabajadores informales si bien continúan por sobre los niveles observados a inicios de 2020, también registran una caída en su variación anual durante el periodo (-4,1%).

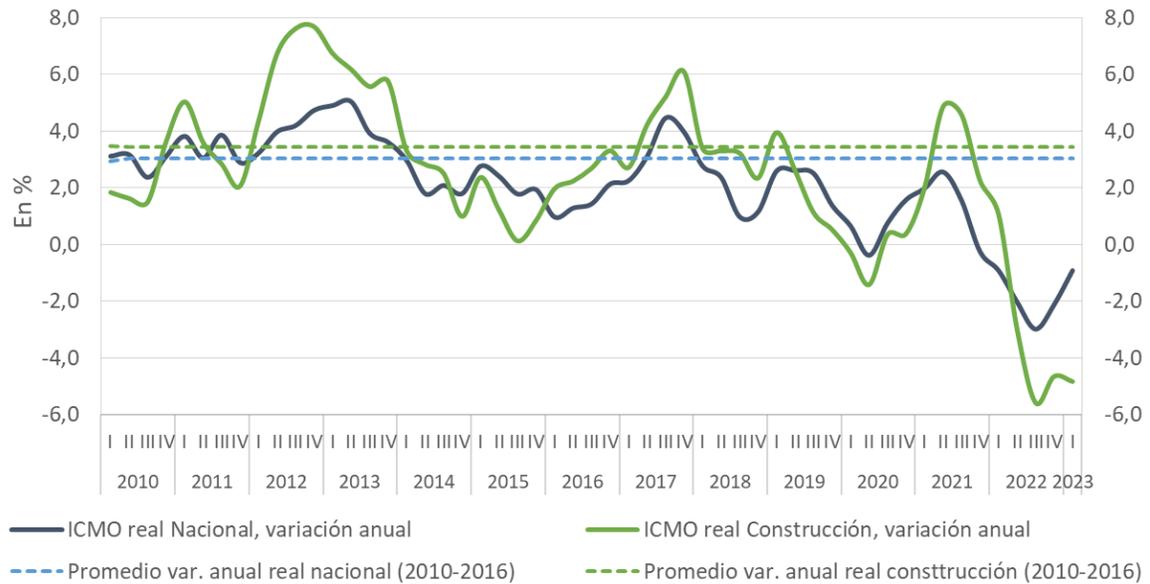


Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En materia de remuneraciones¹², a nivel nacional los salarios reales registran una menor caída preliminar durante el primer trimestre, con una variación anual de -0,8%. En igual periodo, el sector construcción también evidencia un retroceso en la variación de las remuneraciones reales, con una contracción anual de 4,2% en promedio. Así también, los costos de mano de obra registran una caída a inicios de este año, aunque se observa cierta normalización a nivel nacional durante el periodo, lo que ha reducido levemente las presiones salariales. Por su parte, el Informe de Percepción de Negocios del Banco Central señala que la persistencia de altos costos, la percepción de una demanda debilitada y una limitada holgura para nuevos ajustes de precios constituyen un escenario que continúa deteriorando el desempeño actual, particularmente en la construcción.

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

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



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

Para el primer trimestre de 2023 proyectamos una destrucción en torno a 44 mil plazas de trabajo en comparación con igual periodo del año previo. De esta manera, el número de ocupados previsto se acercaría a 744 mil trabajadores en promedio, lo que representa un retroceso de 5,7% en términos anuales. Hacia adelante la evolución de los ocupados se anticipa menos dinámica, en línea con las expectativas de empleo de los empresarios del sector –medido a través del IMCE. A esto se suma la persistencia de altos costos para el sector y condiciones financieras que continúan siendo restrictivas.

A su vez, 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 tiendan al alza, toda vez que la informalidad es una alternativa flexible de inserción al mercado laboral.

5. Proyecciones para la inversión en construcción

La siguiente tabla resume la proyección de inversión en construcción desagregada para 2023. Cabe señalar que el promedio de la proyección 2023 del Informe MACH 63 está contenido en el actual rango de proyección (-7,9%/-3,9%). Por lo que, la menor caída esperada para la inversión sectorial no es significativa respecto de lo previsto meses atrás. Ello es así porque el escenario económico relevante para la industria continúa siendo negativo.

INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DESAGREGADA							
SECTOR	Estimado			Proyectado		Proyección 2023	
	2021	2022	2023	2021	2022	MACH 63	MACH 64
	Millones de UF			Variación anual (en %)			
VIVIENDA	235.9	236.1	221.5	6.8	0.1	-6.4	-6.2
Pública ^(a)	51.4	47.8	45.7	5.4	-7.0	-4.4	-4.4
Privada	184.4	188.2	175.8	7.2	2.1	-6.9	-6.6
Copago prog. sociales	31.6	32.3	32.3	5.5	2.4	-1.5	0.0
Inmobiliaria sin subsidio	152.8	155.9	143.4	7.5	2.0	-8.0	-8.0
INFRAESTRUCTURA	460.3	477.4	456.0	13.7	3.7	-6.3	-5.8
Pública	213.2	245.9	251.3	26.2	15.3	1.3	1.3
Pública ^(b)	145.1	165.7	151.6	33.0	14.2	-8.5	-8.5
Empresas autónomas ^(c)	49.5	61.3	74.8	13.8	24.0	18.4	18.4
Concesiones OO.PP.	18.6	18.8	24.9	14.2	1.3	31.9	31.9
Productiva	247.1	231.5	204.7	4.7	-6.3	-14.3	-13.3
EE. pública ^(d)	12.2	13.7	13.8	14.0	12.0	-32.6	-32.6
Privadas ^(e)	234.9	217.8	191.0	4.3	-7.3	-13.2	-12.1
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	696.2	713.4	677.5	11.2	2.5	-8.3/-4.3	-7.9/-3.9

(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).

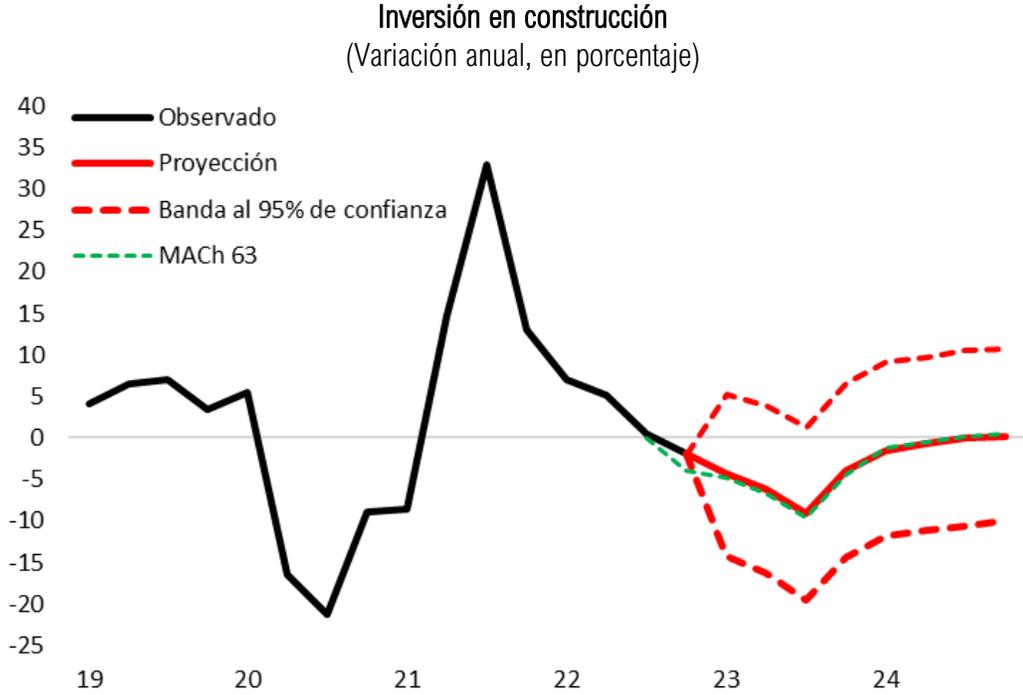
(e) Inversión del sector forestal, sector industrial, minería (excluye ENAMI y CODELCO), energía (excluye ENAP), comercio, oficinas, puertos privados, e inversión en construcción de otros sectores productivos.

Fuente: CChC.

En efecto, la caída esperada para la inversión en construcción (-5,9% anual) es consistente con la recesión prevista en vivienda e infraestructura. Al respecto, cabe señalar que nuestro escenario base de proyección se ubica bajo el rango de las perspectivas de mercado para la inversión agregada de la economía, basado en la Encuesta de Expectativas Económicas del Banco Central (correspondiente al mes de abril). Esta discrepancia podría deberse a la reciente información publicada por el catastro de la CBC al primer trimestre de 2023, que muestra un ajuste a la baja de la inversión de grandes proyectos mineros para el año. Por lo que, probablemente las expectativas del mercado (con información al mes de abril) no tienen incorporada esta nueva información. La dimensionalidad de este impacto en la inversión sectorial requiere de mayor análisis y seguimiento, tanto de la información publicada por la CBC como de las perspectivas en torno al precio del cobre. Por ejemplo, las políticas sanitarias se han flexibilizado en China, junto con una menor oferta del mineral, tras las paralizaciones de faenas en Perú por tensiones políticas –segundo

productor mundial de cobre. De persistir este escenario, podrían mejorar las perspectivas del precio del mineral, y, con ello, restablecerse los cronogramas de inversión en este rubro. Por ahora, nuestro escenario de proyección considera la fuerte caída de dos dígitos para la inversión de empresas productivas del sector público, prevista en el Informe anterior –la cual, es consistente con la información actualizada sobre los desplazamientos de cronogramas de proyectos de la empresa CODELCO.

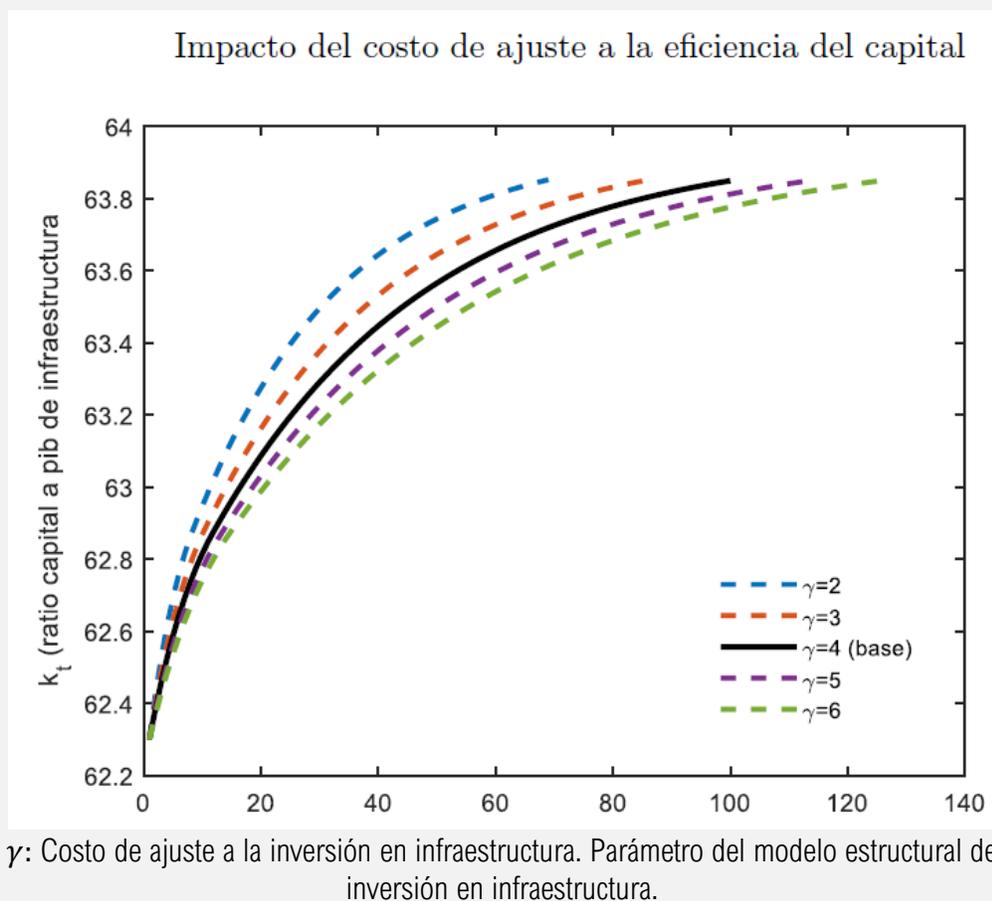
En 2024 se espera que la inversión continúe siendo negativa, debido a los efectos rezagados de una política monetaria restrictiva en 2023, un paulatino ajuste de la inflación a la meta de 3% anual y el cierre gradual de brechas negativas de capacidad productiva. Además, la menor caída de la inversión esperada de 2023 constituye una base de comparación más exigente. Con todo, la inversión sectorial caería en torno a -0.5% anual en 2024 (versus -0.3% proyectado en el Informe anterior).



Fuente: CChC. En base a estadísticas del BCCh.

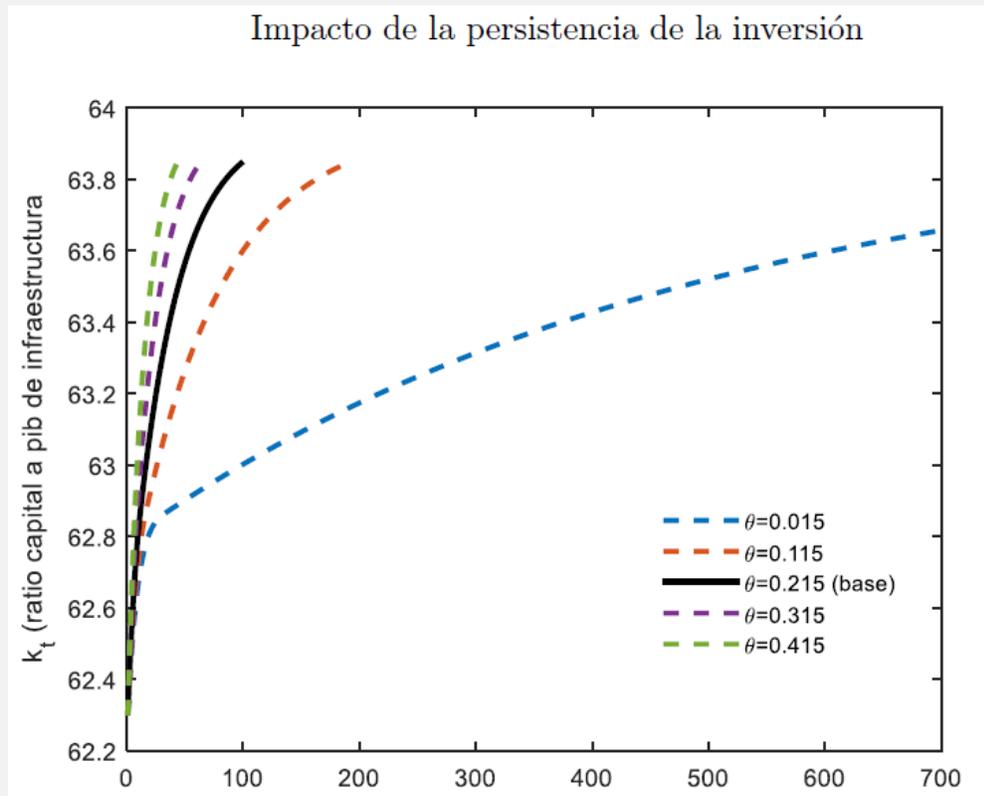
Recuadro: La importancia de instituir la continuidad de inversión en infraestructura: un primer análisis estructural¹³

En Chile las grandes obras de infraestructura tardan en promedio más de 12 años en concretarse (CNP, 2020). Esto es aproximadamente el doble del tiempo observado en el promedio de países OCDE. La escasa productividad del Estado es uno de los determinantes clave de la ineficiencia del rubro (Matrix y CChC, 2020). En este contexto, la presente investigación, basada en la teoría de la firma con costos de ajuste al capital y barreras de acceso al crédito, muestra formalmente que: asegurar el desarrollo continuo de planes de inversión en obras de infraestructura –es decir, planes independientes del ciclo económico– contrarresta las ineficiencias en la formación de capital generadas por la excesiva burocracia del sistema. Este hallazgo es relevante porque la creación de un mecanismo de planificación de inversión estructural o de largo plazo requiere acciones más concretas que el reto de modernizar el Estado en su conjunto. Por ejemplo, un aumento de la productividad del Estado que implique una reducción del costo de ajuste a la inversión en infraestructura de entre 25%-50% permite que los tiempos de ejecución disminuyan entre 15%-30% respecto de los parámetros actuales.



¹³ El presente Recuadro corresponde a un estudio que se realiza en el ámbito de una agenda de investigación entre las áreas de economía e infraestructura de la Gerencia de Estudios y Políticas Públicas de la CChC.

Por otra parte, la existencia de una política de planes o proyectos de inversión de mediano y largo plazo en obras de infraestructura permite que sea óptimo para las firmas transferir una fracción de sus inversiones pasadas en proyectos futuros. Por ejemplo, recursos destinados a la manutención de la planta de trabajadores productivos y maquinarias, a capacitaciones o mejoras de productividad interna de la firma.



θ : Medida de continuidad de la inversión en infraestructura. Parámetro del modelo estructural de inversión en infraestructura.

La certeza de la continuidad de las inversiones contrarresta los efectos negativos de la burocracia o ineficiencia del sistema Estatal en su conjunto. En efecto, mientras más persistente (continua sin interrupciones) es la inversión, el modelo predice una disminución de los tiempos de ejecución de los proyectos (mayor convergencia del capital a su nivel de equilibrio óptimo). En este sentido, el modelo sustenta formalmente la importancia de definir una política de planificación de inversiones en obras de infraestructura que sean independientes del ciclo económico. Esta medida puede ser adoptada en el corto plazo y generar impactos similares a los que se obtendrían de mejorar la eficiencia global del Estado. De lo anterior, se vislumbra que sería óptimo partir con una estrategia de institucionalizar el desarrollo de planes integrales de inversión de mediano y largo plazo, y, paralelamente, continuar con los esfuerzos de modernizar las funciones del Estado. Asegurar planes de inversión estructural requiere de acciones más concretas, con un impacto positivo a corto plazo en la confianza empresarial, respecto del enorme desafío de mejorar la productividad del Estado en su conjunto; ya que esto último involucra probablemente cambios legislativos de mayor complejidad.

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