



Informe MACH

29

**Macroeconomía
y Construcción**

**Javier Hurtado C.
Gerente de Estudios
Junio 2010**



Puntos destacados:



- En el primer trimestre de 2010 la actividad de la construcción repuntó en el margen, debido en gran parte a las obras de reconstrucción. Asimismo, el resultado del IMACON de abril augura un mejor desempeño sectorial en los próximos meses.
- Al interior del sector, destaca el fuerte incremento observado en los indicadores de empleo, consumo de materiales tanto de obra gruesa como de terminaciones y de productos al por menor. Situación que podría eventualmente reflejarse en mayores costos para el sector.
- Respecto del sector inmobiliario, se prevé que el año cerrará con una caída en las ventas. En contraste, se espera un importante incremento de la inversión de vivienda con subsidio, con lo cual la inversión habitacional se verá más que compensada.
- Con todo, el crecimiento esperado para la inversión en construcción de este año (8,9%) estará liderado por la inversión en infraestructura respecto de la inversión en vivienda.

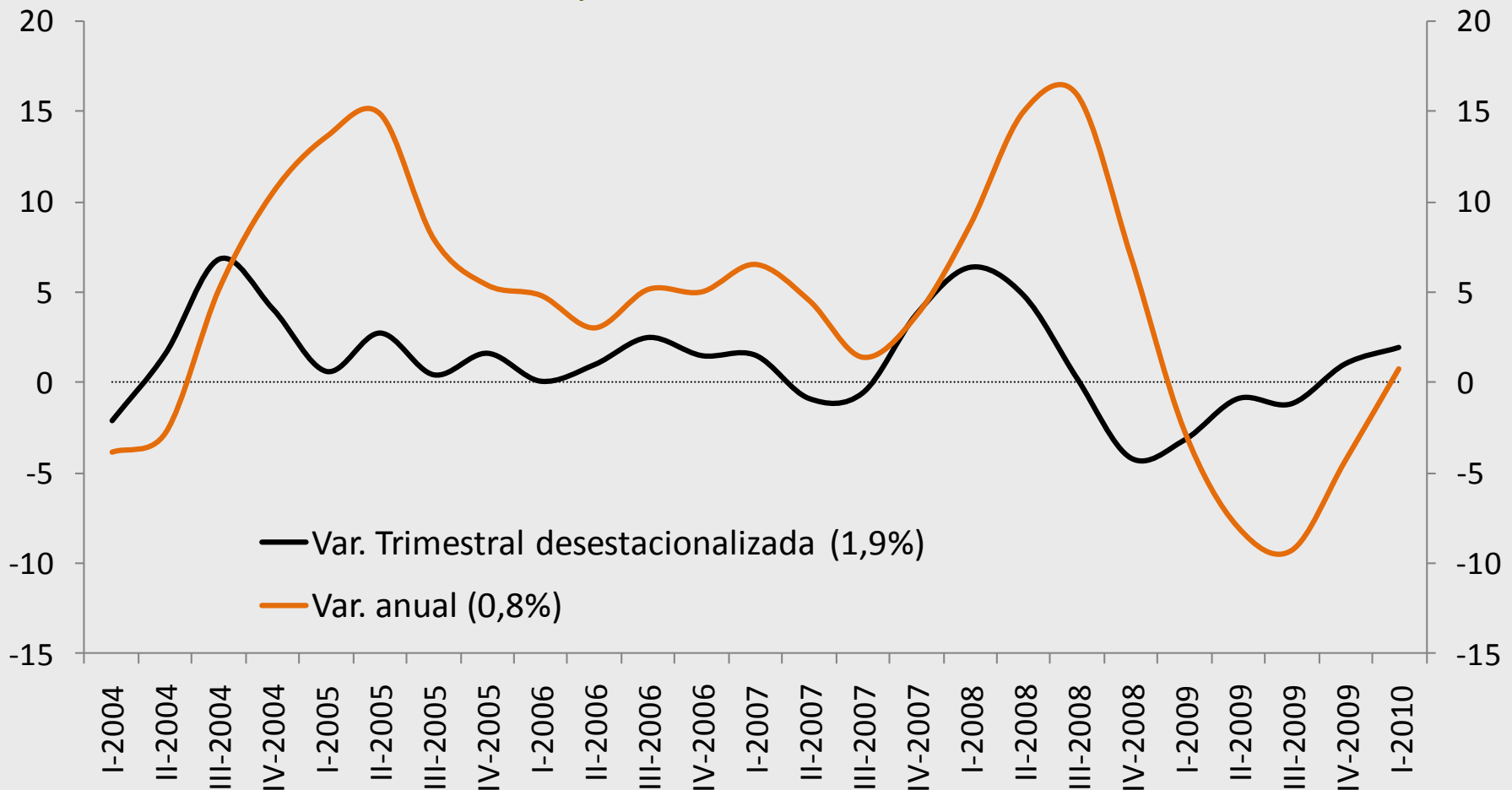


Durante el primer trimestre de 2010 el PIB de la construcción repuntó en el margen, debido en gran parte a las obras de reconstrucción.



PIB de la construcción

Variación en 12 meses y variación trimestral desestacionalizada, en %

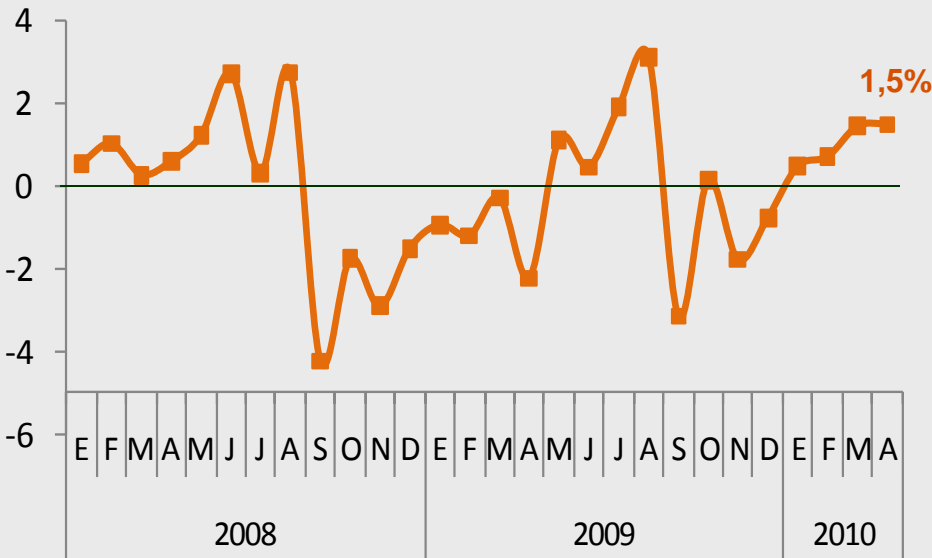




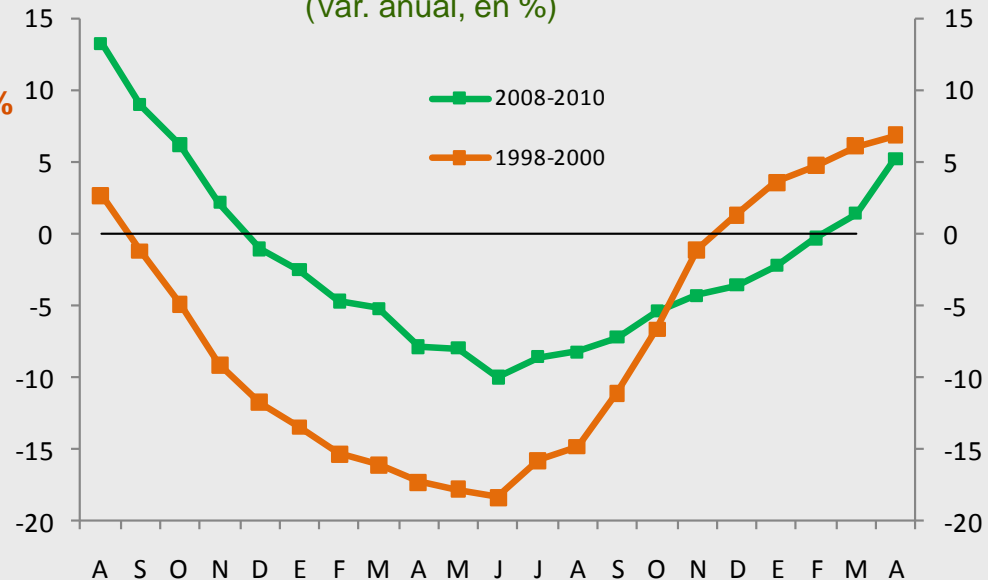
El Imacon de abril (5,3% anual) acentúa las señales de recuperación observadas a partir de marzo pasado, tras experimentar quince meses de sucesivos retrocesos. En el margen, el indicador continúa acelerándose, lo que en parte ha fortalecido las expectativas del sector respecto de su desempeño, al menos, en el corto plazo.



IMACON
(Var. Mensual, en %)



IMACON
(Var. anual, en %)



Indicador	Cambios en 12 meses (en %)			Crecimiento respecto de marzo 2010
	abr-09	mar-10	abr-10	
IMACON	-7,9	1,4	5,3	1,5
Empleo Sectorial (INE)	-5,1	1,6	7,7	3,5
Despacho de Materiales (CCHC)	-21,7	5,2	8,5	2,9
Ventas de Proveedores (CCHC)	-16,9	3,5	10,3	3,6
Actividad de CC.GG. (CCHC)	13,7	-16,1	-14,8	0,8
Permisos para Edificación (CCHC)	-4,0	-39,7	-39,7	-4,2



Sector insumos

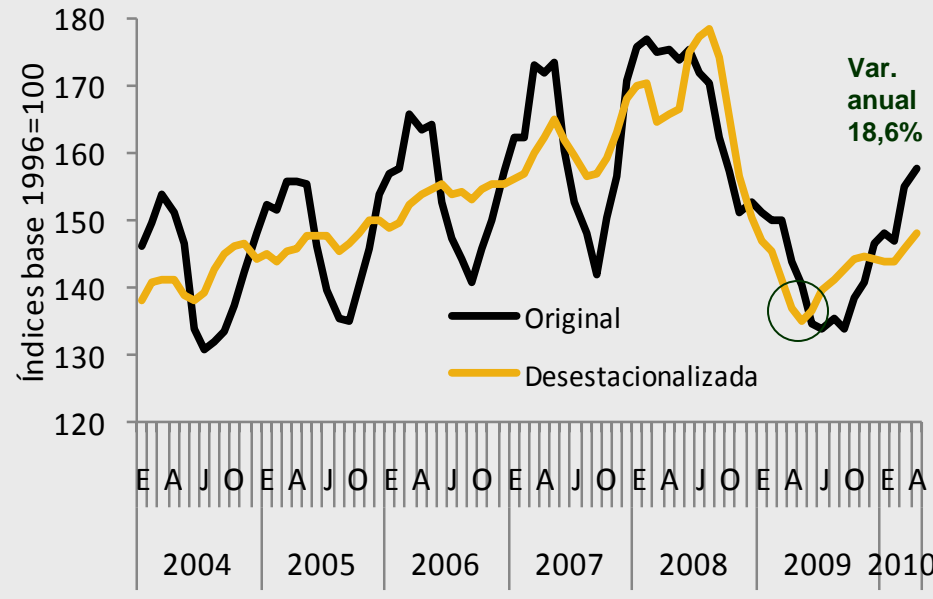
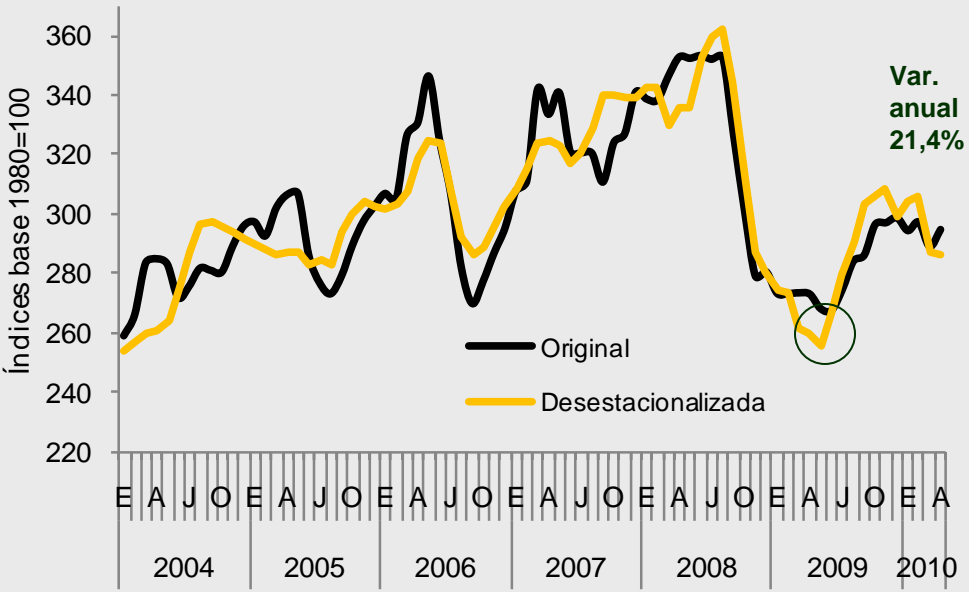


El sismo generó un impulso transitorio adicional a la recuperación de la demanda de insumos que ya se observaba desde 2009, lo que elevó las cifras de marzo y abril. Se anticipa un nuevo estímulo de mayor duración una vez se implemente el plan de reconstrucción.



ÍNDICE DESPACHOS FÍSICOS INDUSTRIALES TRIMESTRES MÓVILES

ÍNDICE DE VENTAS REALES DE MATERIALES TRIMESTRES MÓVILES



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

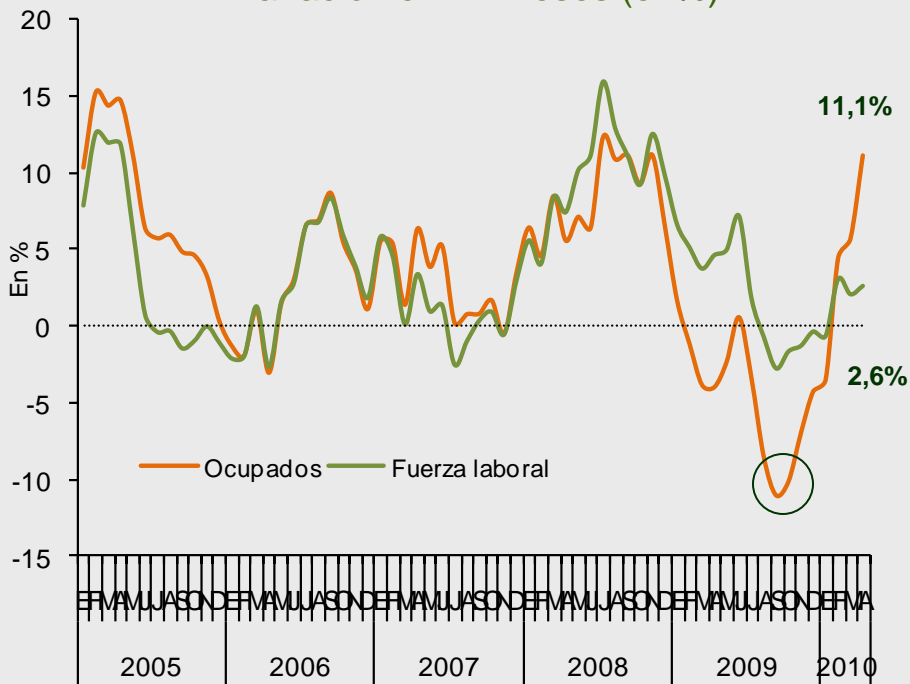
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.



La mayor demanda sectorial se reflejó de manera importante en el empleo. El número de ocupados alcanzó un máximo histórico de 560.000 trabajadores. Con ello, la tasa de cesantía bajó hasta 12,6% en el período febrero-abril.

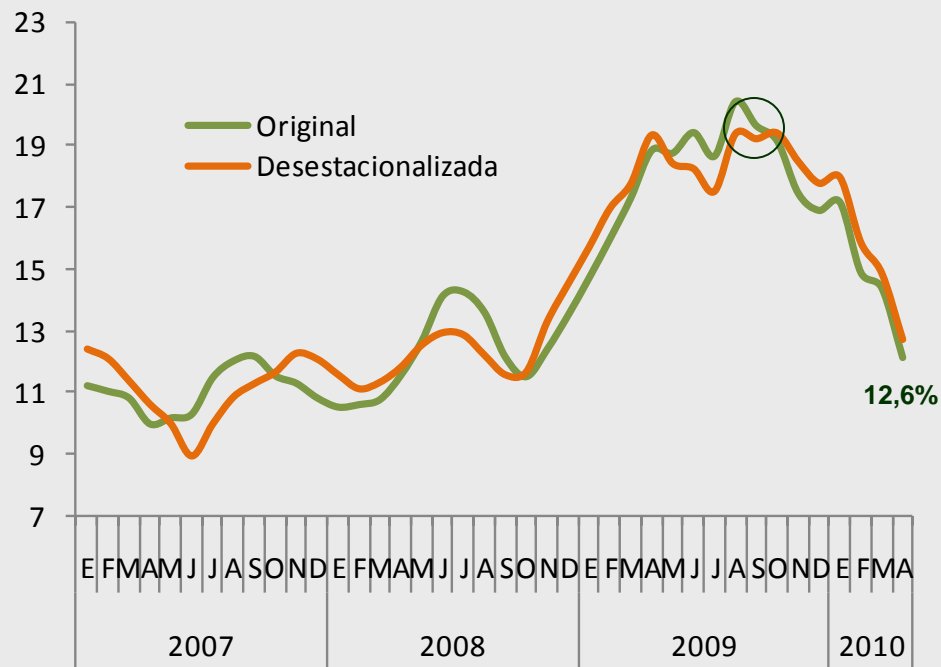


Empleo y fuerza de trabajo en la construcción
Variación en 12 meses (en%)



Fuente: CChC con información de INE.

Tasa de cesantía en la construcción (%)



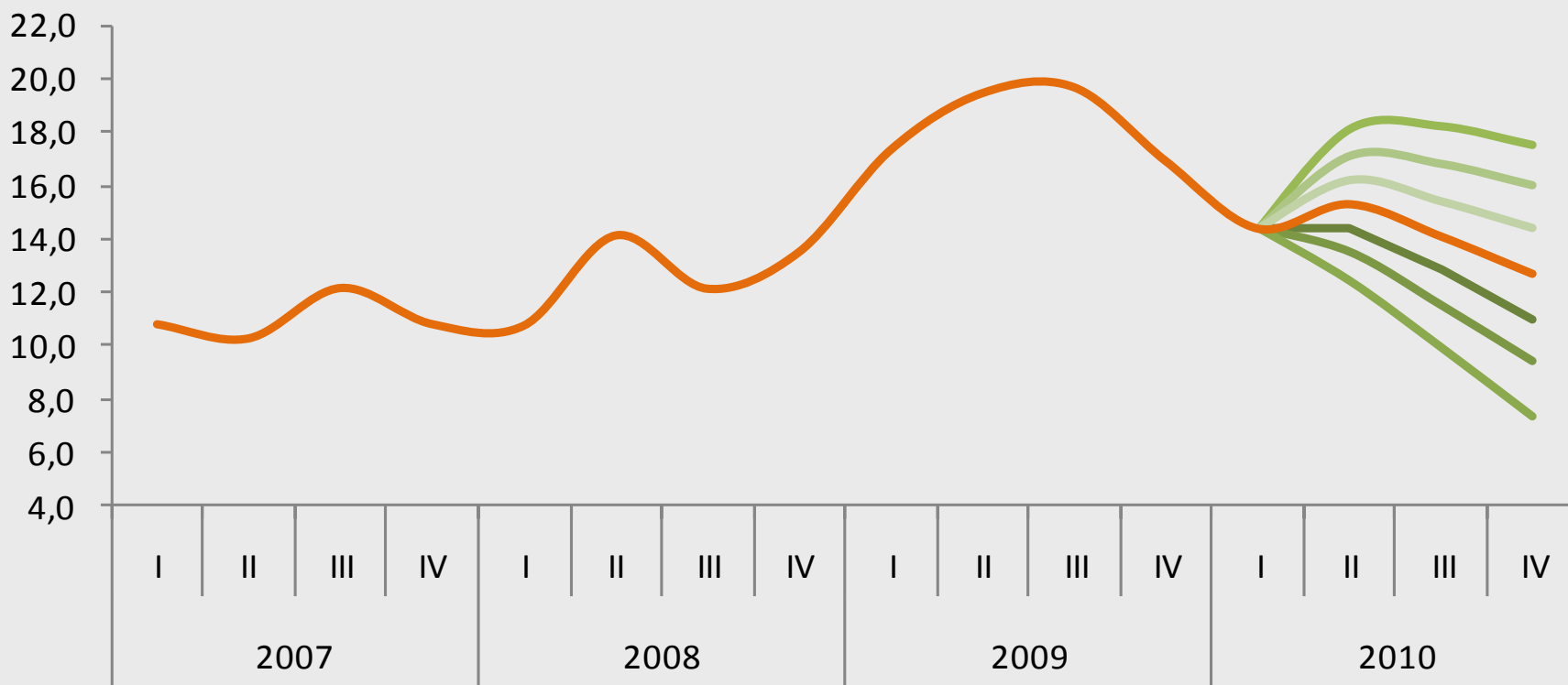
Fuente: CChC con información de INE.



Los mayores requerimientos de mano de obra y las mejores condiciones económicas anticipan un importante crecimiento en el empleo del sector en el mediano plazo. Por ello, nuestra proyección indica que el desempleo sectorial se ubicará en torno a 11% hacia fines de año.



Proyección tasa de cesantía sectorial (en %)



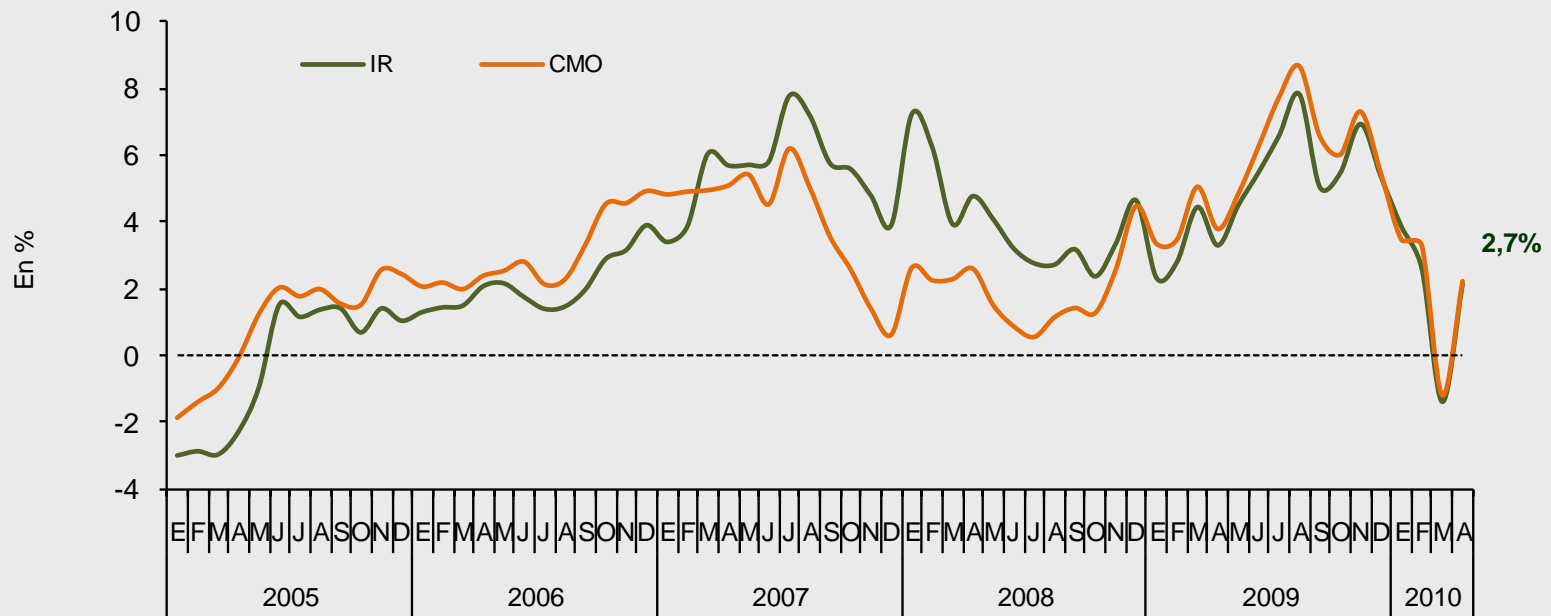
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Nota: Se muestran intervalos de confianza de 90%, 70% y 40%.



En abril se vio claramente el efecto de la mayor demanda sobre los costos laborales, cambiando la tendencia que venía desde fines de 2009. Se espera que el incremento de los salarios se mantenga durante el año.

ÍNDICE (REAL) DE REMUNERACIONES Y COSTO LABORAL POR HORA EN LA CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN EN 12 MESES



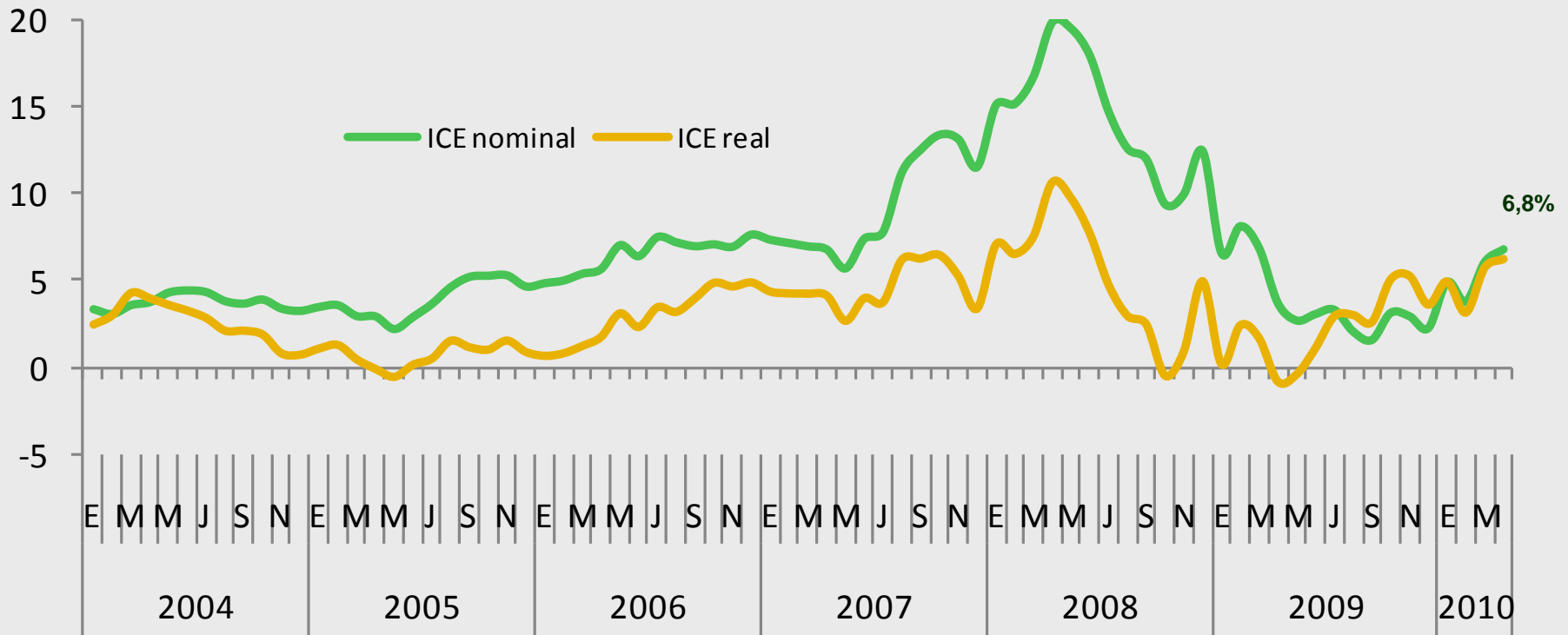
Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.



Asimismo, los costos reales de edificación se han incrementado de manera importante en lo más reciente, principalmente por el aumento de la demanda interna pero también por los mayores costos de insumos en los mercados internacionales.



EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN EN 12 MESES (%)



Fuente: CChC.



Sector vivienda



En el caso de la vivienda con subsidio, el Programa Habitacional Regular inicial del MINVU fue recortado en casi 50%, debido a que el año pasado se anticiparon los llamados a postulación del FSV II y el PPF, y para dar cabida al programa de Reconstrucción.



Línea de acción	Programa Habitacional 2010		
	Regular	Reconst.	Total
	Nº de Subsidios a otorgar		
Subsidios para proveer Viviendas	45.329	78.816	124.145
- Subsidios Rurales	2.380		2.380
- Fondo Solidario de Vivienda I			66.617
- Fondo Solidario de Vivienda II	23.179	55.788	11.082
- Sistema Subsidio Habitacional	17.770	14.768	32.538
- Leasing Habitacional	2.000		2.000
Subsidios para Protección del Patrimonio	20.281	61.956	82.237
- Prog. Protección del Patrimonio Familiar	20.281	61.956	82.237
Total general	65.610	140.772	206.382

Fuente: CChC con información del MINVU.



Aunque con los subsidios para damnificados la meta se eleva a casi 200 mil subsidios, el programa Regular va muy lento. Hasta el 30 de abril sólo se habían otorgado 12.180 subsidios del programa Regular y apenas 423 del programa de Reconstrucción.



Línea de acción	Programa Regular 2010 (1)				Programa Reconstrucción 2010			
	Meta	Otorgados	En Llamados	Por Llamar	Meta	Llamados (2)	Otorgados(1)	Por Llamar
	Nº de Subsidio				Nº de Subsidios			
Subsidios Viviendas	45.329	11.140	13.617	20.572	78.816	78.816	247	0
- Subsidios Rurales	2.380	0	1.584	796				
- Fondo Solidario de Vivienda I	23.179	5.403	3.983	12.816	55.788	55.788		0
- Fondo Solidario de Vivienda II			977		8.260	8.260		0
- Sistema Subsidio Habitacional	17.770	5.671	7.073	5.026	14.768	14.768	247	0
- Leasing Habitacional	2.000	66		1.934				
Subsidios Protección del Patrimonio	20.281	1.040	0	19.241	61.956	61.956	176	0
- Prog. Protección Patrimonio Familiar	20.281	1.040		19.241	61.956	61.956	176	0
Total general	65.610	12.180	13.617	39.813	140.772	140.772	423	0

(1) Al 30 de Abril.

(1) Al 24 de Mayo

Fuente: CChC con información del MINVU.



Ejecución Presupuestaria Programa Habitacional MINVU 2010: Dado lo anteriormente expuesto, resulta preocupante el estado de avance de la ejecución presupuestaria del MINVU informada a la fecha.

Programa	Presupuesto 2010		Gastado al 30/04/10		
	Inicial	Identificado	Total	Avance (1)	Var. (2)
	Millones de \$			%	
Viviendas Asistenciales	422.195	506.802	207.902	49,2%	17,9%
Subs. Fondo Solidario de Vivienda I	422.195	506.802	193.307	49,2%	18,8%
Subs. Fondo Solidario de Vivienda II			14.595		
Subsidios para Viviendas con Crédito	159.934	159.934	50.753	31,7%	85,3%
Sistema Subsidio Habitacional	66.947	66.947	44.153	66,0%	62,3%
Subsidio Habitacional Extraordinario	92.987	92.987	6.599	7,1%	
Otros Programas de Vivienda	21.826	17.402	18.112	83,0%	86,9%
Subsidios Rurales	18.462	15.373	17.740	96,1%	90,6%
Subsidios Leasing	3.364	2.029	372	11,1%	0,1%
Otros Programas de Subsidio	103.758	89.944	33.777	32,6%	-5,7%
Subs. Protección del Patrimonio Familiar	82.305	73.463	33.279	40,4%	-2,6%
Subsidios de Habilidadación Térmica	21.452	16.480	498		
PROGRAMAS DE VIVIENDA 2010	707.713	774.081	310.543	43,9%	24,6%

(1) Corresponde al Gasto acumulado al 31 de Abril respecto del Presupuesto Inicial.

(2) Variación nominal respecto del gasto acumulado a la misma fecha del año pasado.

Fuente : Elaboración propia en base a información de la División de Política Habitacional del MINVU.

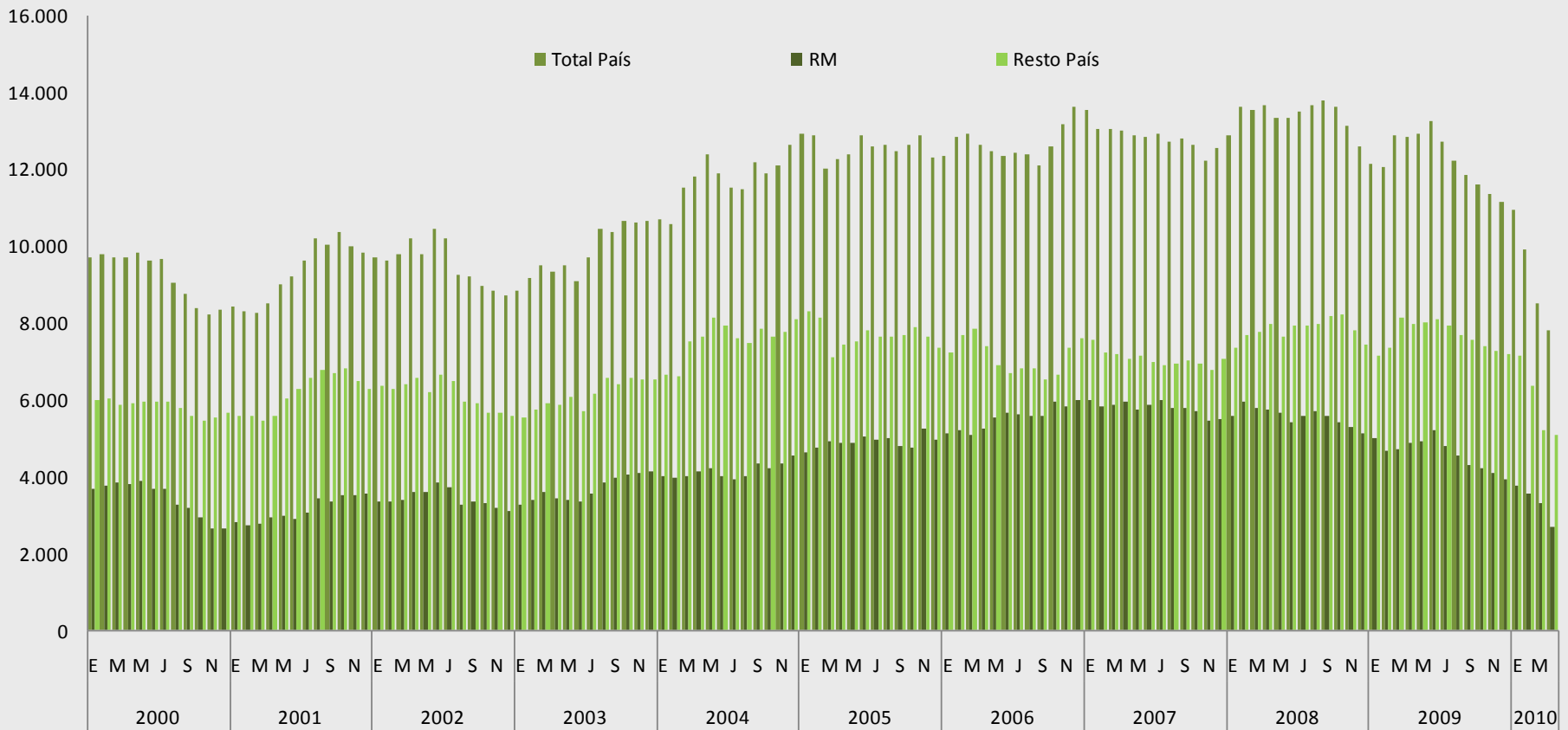


Pasado el efecto paliativo del programa extraordinario de subsidios habitacionales regulado por el DS 04, los permisos de edificación declinaron sustancialmente en el segundo semestre del año 2009 y hasta el primer cuatrimestre de este año.



Permisos de vivienda Promedio móvil 12 meses

N° Viviendas Autorizadas



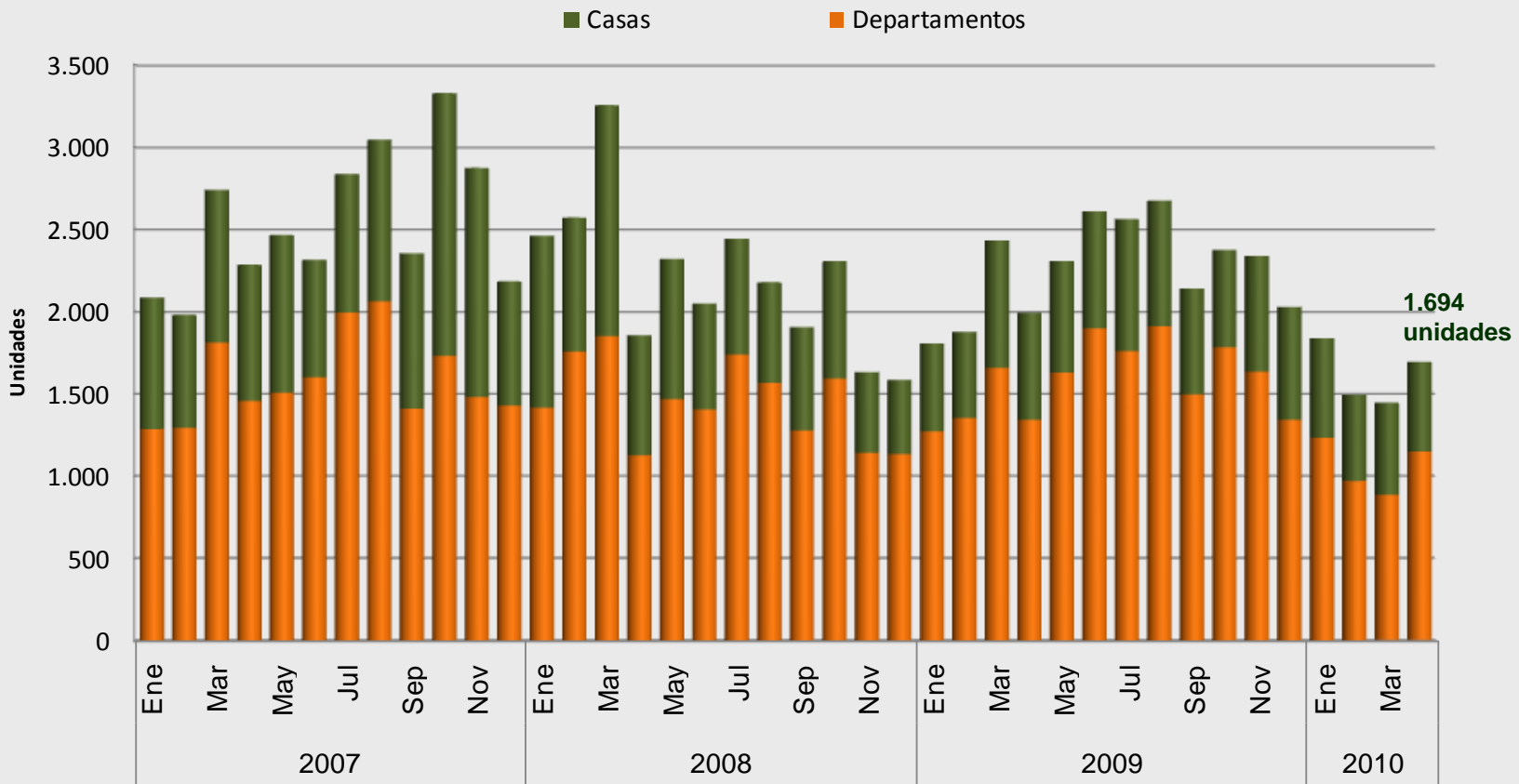
Fuente: INF.



El terremoto afectó de manera importante las ventas de febrero y marzo, especialmente en el Gran Santiago, recuperándose parcialmente en abril. Se espera que el mercado se mantenga menos activo, especialmente en el segmento de departamentos.



Evolución de Venta de Viviendas Gran Santiago



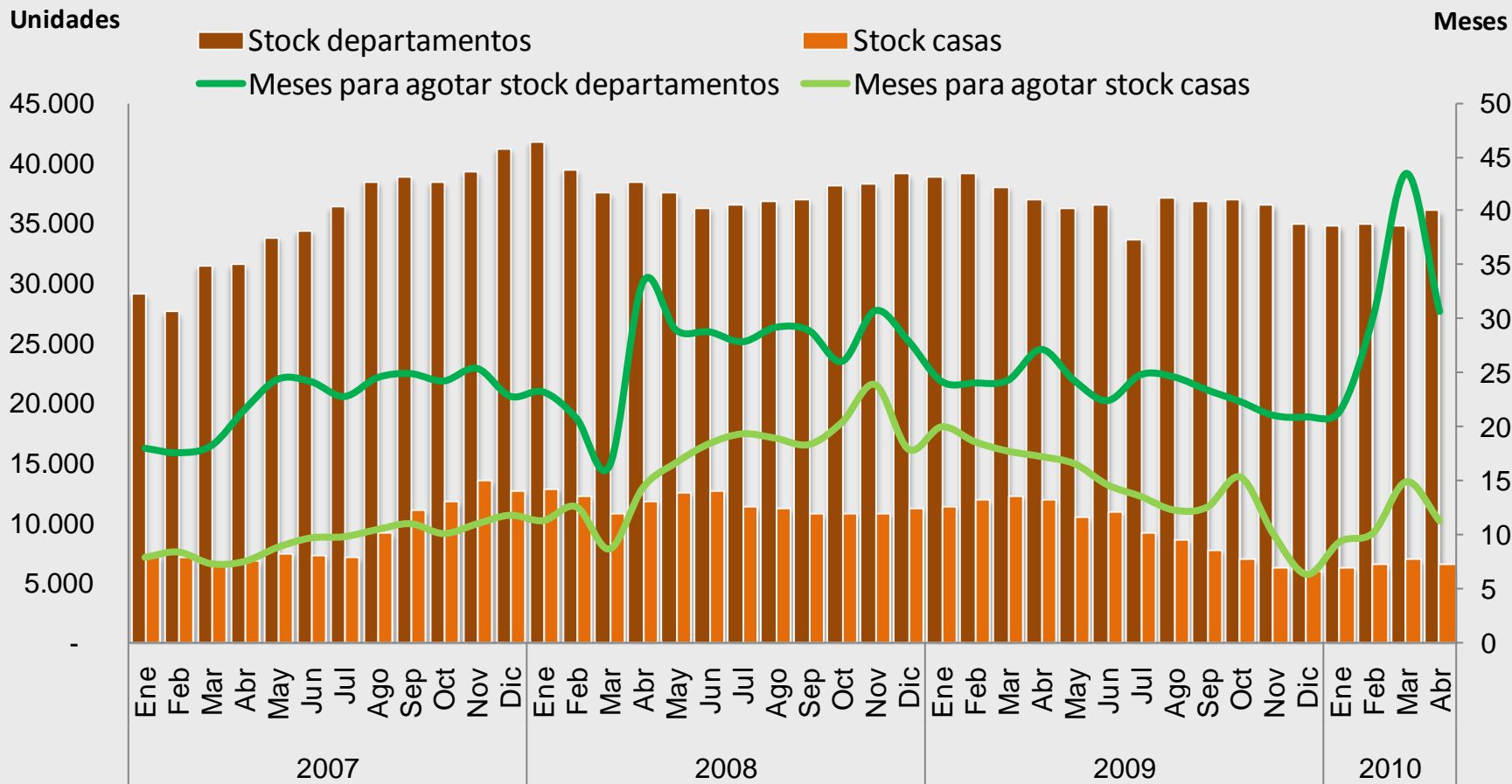
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción



La menor venta provocó un incremento en el stock de departamentos, particularmente en el tramo UF 1.000 – UF 3.000, lo que elevó de manera importante el indicador de meses para agotar stock. Esta situación se revirtió parcialmente en abril, pero aun los niveles son sustancialmente altos respecto de la situación previo al terremoto.



Evolución de Meses Para Agotar Stock Indicador Gran Santiago



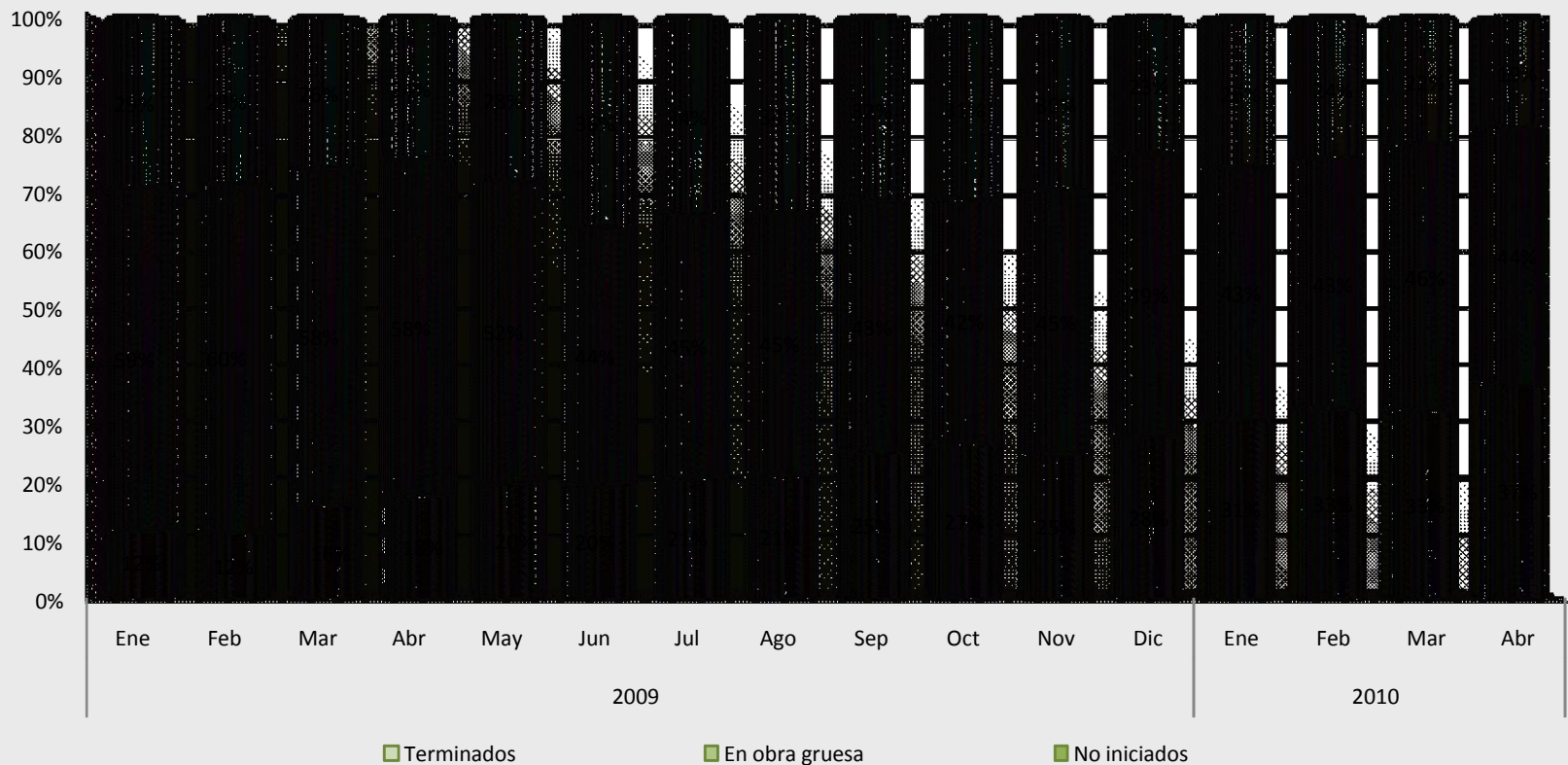
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción



Paralelamente, el número de proyectos inmobiliarios que no comienzan su construcción ha aumentado de manera importante en doce meses, lo que refleja la expectativa de estancamiento en las ventas y la mayor incertidumbre prevaleciente en el mercado.



Proyectos en Desarrollo Viviendas Informadas



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de Collect.

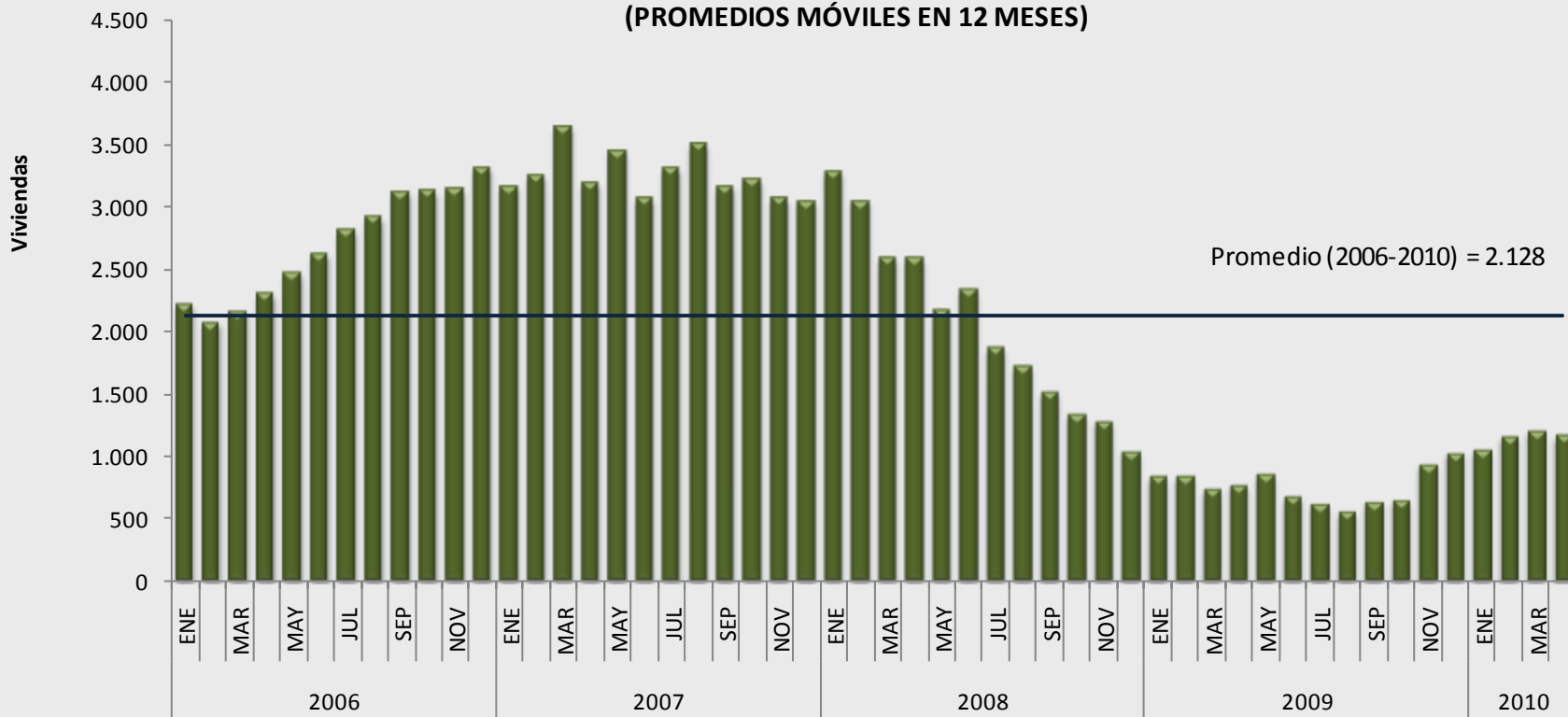


Con todo, los inicios de obras han aumentado lentamente luego de alcanzar su punto más bajo a mediados de 2009, ingresando en promedio anual cerca de 1.200 unidades mensuales.



INICIOS DE VIVIENDAS GRAN SANTIAGO

(PROMEDIOS MÓVILES EN 12 MESES)



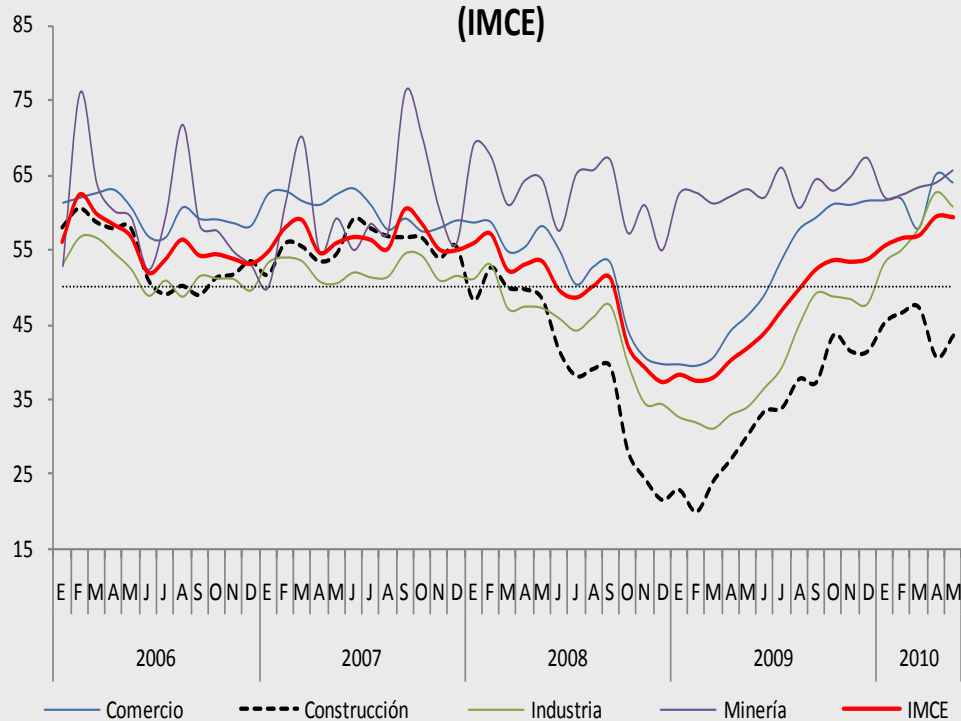
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción con información de Collect.



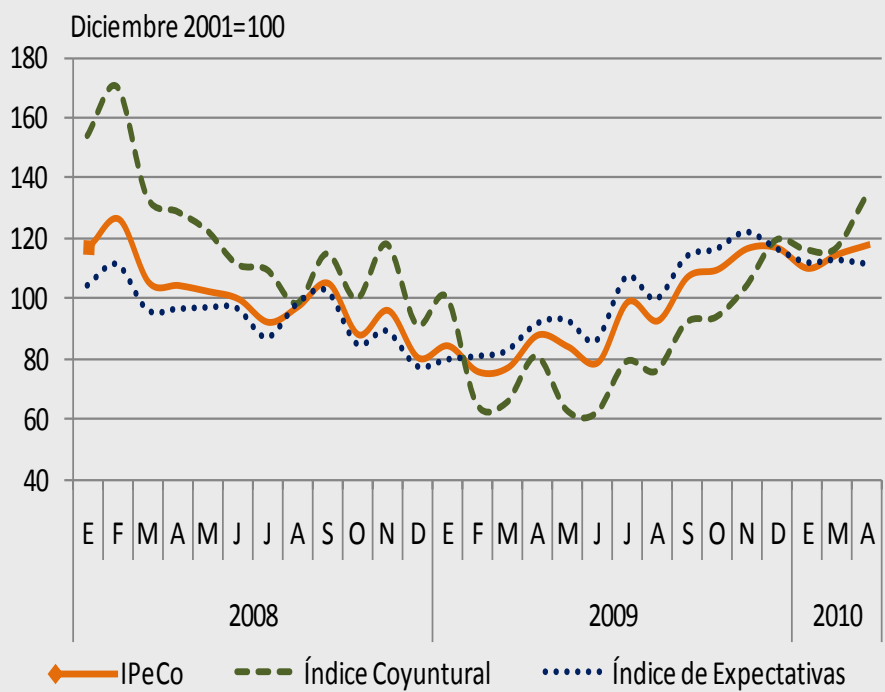
En lo más reciente, las expectativas han mejorado de forma importante, tanto en empresas como consumidores, lo que se ha reflejado en los indicadores de consumo y debería transmitirse hacia el sector inmobiliario durante el segundo semestre del año.



Evolución del indicador mensual de confianza empresarial (IMCE)



ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DEL CONSUMIDOR



Fuente: Universidad Adolfo Ibáñez.

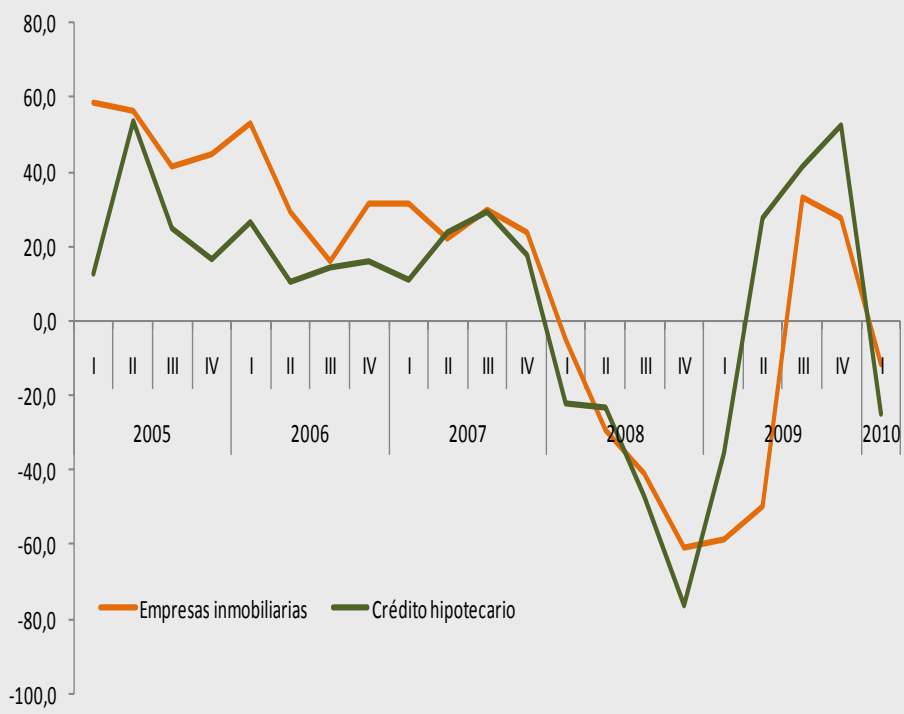
Fuente: Universidad del Desarrollo.



Además, aunque tanto solicitudes como aprobaciones de crédito bajaron luego del terremoto, es un efecto transitorio, el cual debería revertirse hacia el segundo semestre, considerando las actuales tasas bajas.

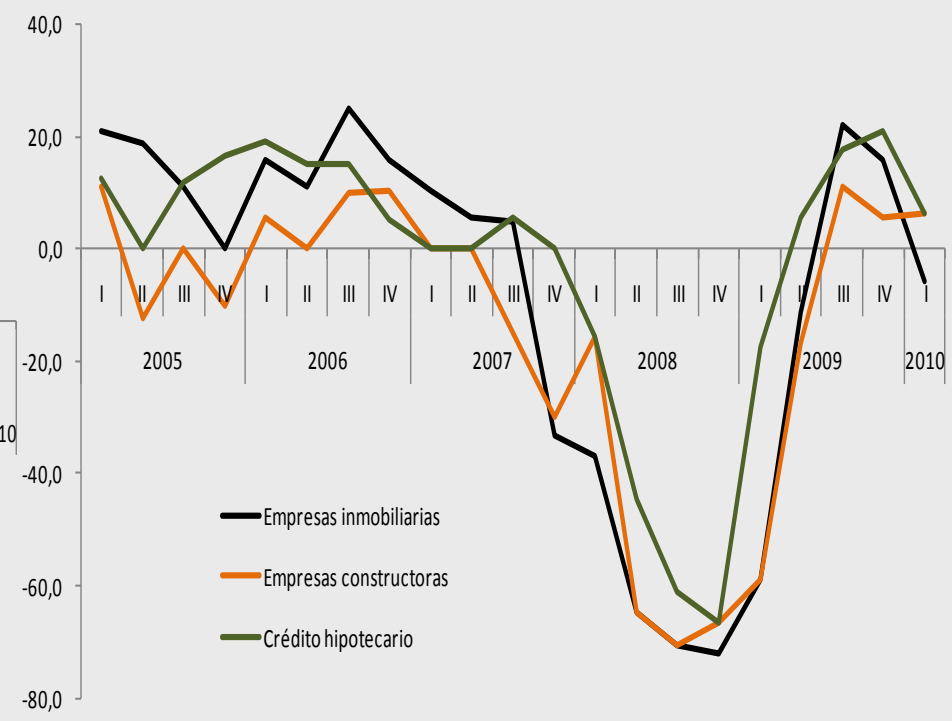


Estándares de solicitudes de créditos



Fuente: Banco Central.

Estándares de aprobación de créditos



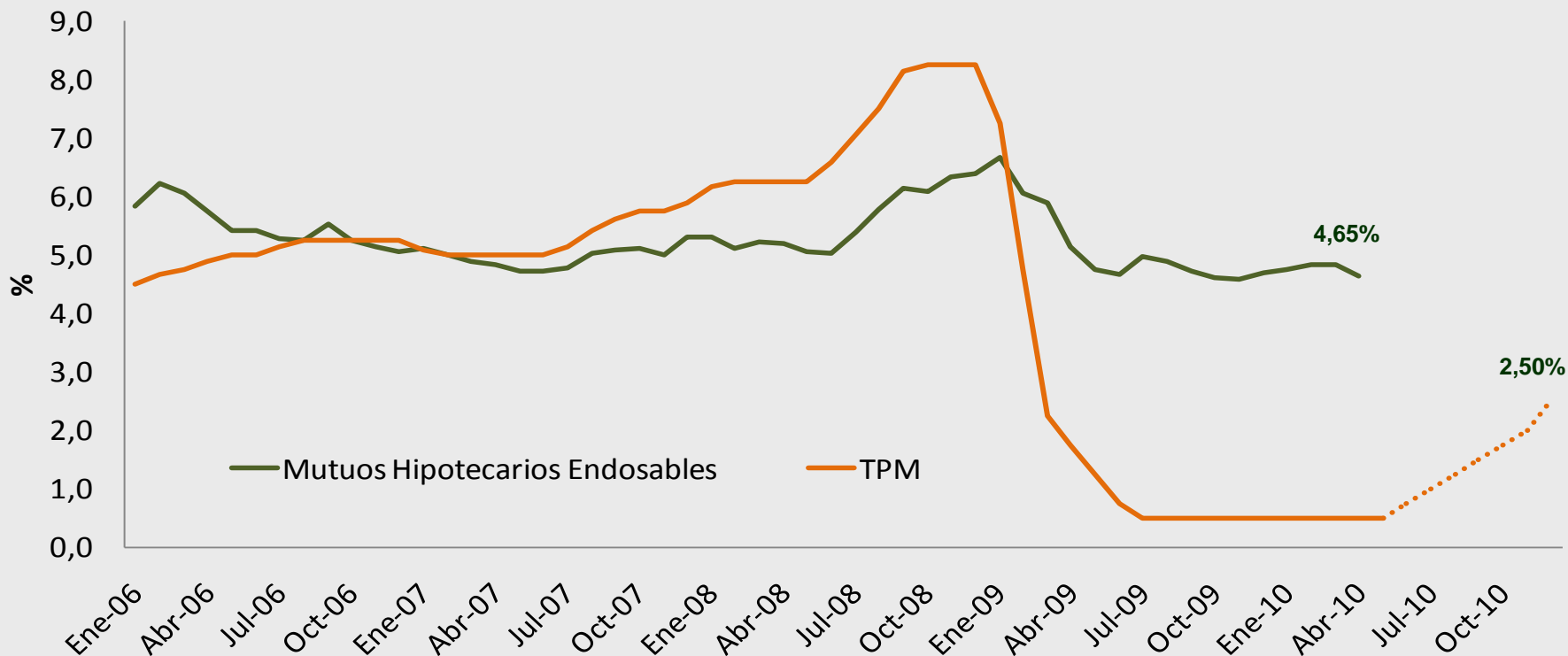
Fuente: Banco Central.



En efecto, aunque se espera un ajuste de la TPM en el 2do semestre, la política monetaria seguirá siendo expansiva, favoreciendo la demanda de crédito hipotecario.



TASAS DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA Y TASA DE POLÍTICA MONETARIA



Fuentes: Banco Central y SBIF

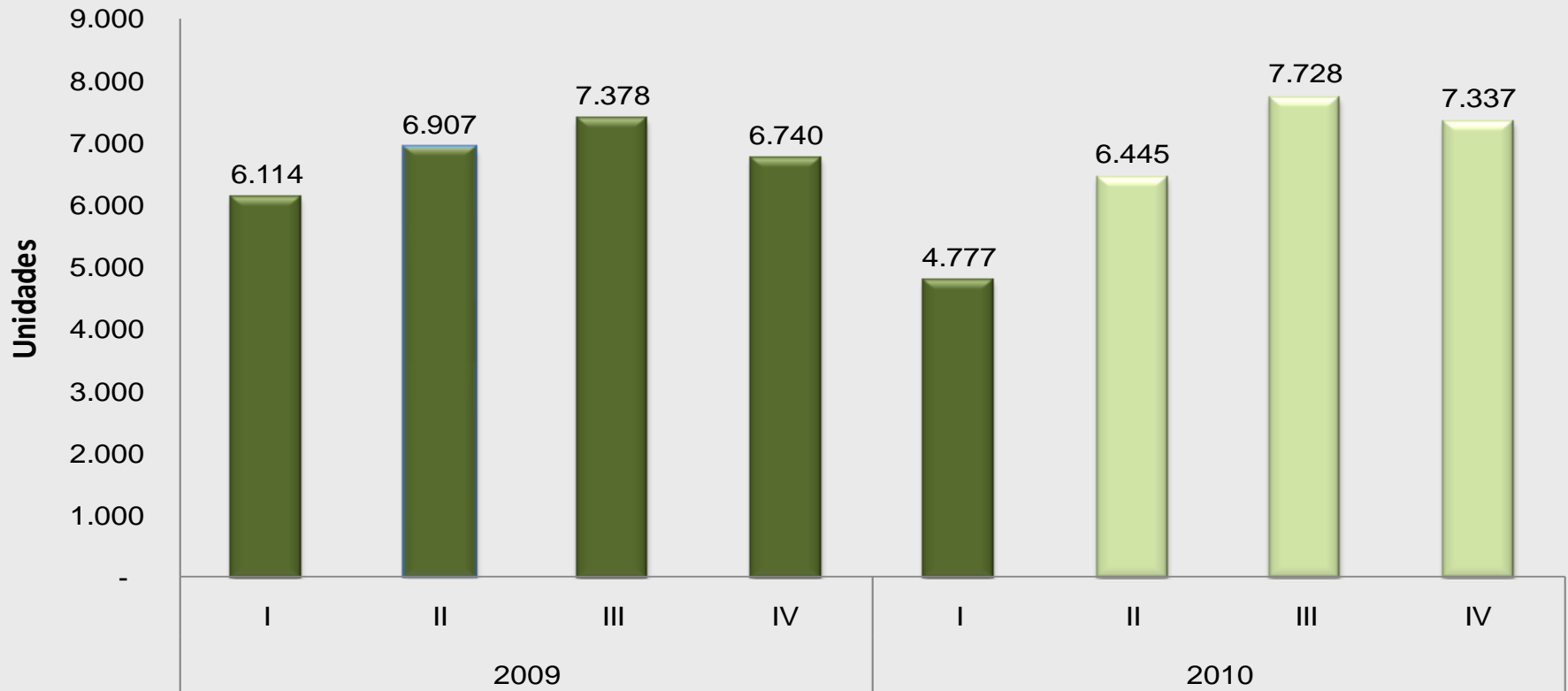


El terremoto generó adversas condiciones en el mercado, especialmente afectando las condiciones crediticias y preferencias (y aversión) de los consumidores, lo cual se espera no pueda ser compensado por los programas extraordinarios de subsidios fiscales.

Con todo, se proyecta una contracción de 3,1% en las ventas anuales.



Proyección de Ventas de Viviendas del Gran Santiago



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción



Sector infraestructura



Infraestructura pública: El presupuesto de inversión del MOP para este año fue rebajado en 14,4% para aportar a la Provisión para Catástrofes constituida por el gobierno. De este fondo, le fueron reasignados \$ 147,5 mil millones, para ser ejecutados este año en obras de emergencia y reconstrucción.

AJUSTE PRESUPUESTARIO MOP 2010

Dirección, servicio o programa	Presupuesto 2010 (*)			
	Inicial	Vigente	Ajuste	
	Millones de \$			%
Agua Potable Rural	28.026	28.026	0	0,0%
Aeropuertos	31.845	33.545	1.700	5,3%
Arquitectura	33.858	33.858	0	0,0%
Obras Hidráulicas	76.952	76.740	-212	-0,3%
Obras Portuarias	38.973	38.973	0	0,0%
Vialidad	734.578	596.578	-138.000	-18,8%
<i>Vialidad</i>	626.753	524.946	-101.807	-16,2%
<i>Transantiago</i>	107.825	71.632	-36.193	-33,6%
Otras direcciones	2.867	2.867	0	0,0%
MOP s/Conces.	947.099	810.587	-136.512	-14,4%

(*) No incluye Administración de Concesiones

Fuente: CChC en base a información de DirPlan. del MOP.

EJECUCIÓN INVERSIÓN MOP 2010

Dirección, servicio o programa	Gasto acum. a mayo 2010	Avance sobre Presupuesto	Var. respecto Ene-May 2009
	MM \$	%	
A. P. Rural	11.473	40,9	-6,1
Aeropuertos	7.057	22,2	42,9
Arquitectura	11.348	33,5	74,7
O. Hidráulicas	12.231	15,9	-52,7
O. Portuarias	10.888	27,9	42,4
Vialidad	188.175	25,6	-40,0
<i>Vialidad</i>	179.565	28,7	
<i>Transantiago</i>	8.610	8,0	
Resto	7.352	256,4	1.568,9
MOP s/Conces.	248.524	26,2	-33,1

(*) No incluye Administración de Concesiones.

Fuente: CChC en base a información de la DirPlan, MOP.

Hasta el 31 de mayo la inversión presentaba un avance más bien pobre, equivalente al 26,2% del presupuesto disponible y 33,1% inferior a la inversión materializada en el mismo período de 2009.



Infraestructura pública: Del programa de reconstrucción, el 57% de los recursos corresponden a planes de Emergencia. De estos recursos, el 64% debieran ser ejecutados durante el presente año.

PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

	Programa de reconstrucción		
	Emergencia	Reconstruc.	Total
	Millones de \$		
Año 2010	139.614	7.892	147.506
Año 2011	78.319	89.495	167.815
Año 2012	490	64.557	65.047
Total general	218.423	161.945	380.368

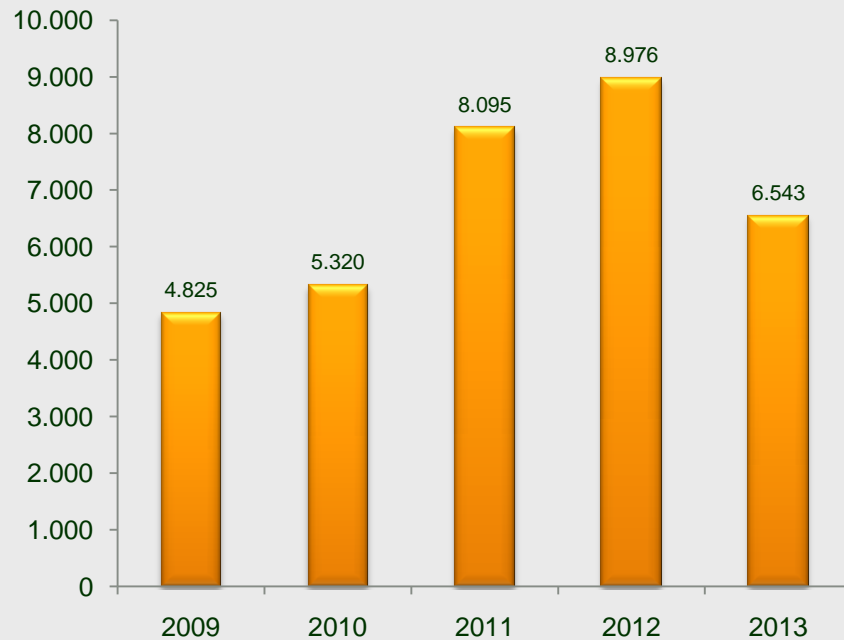
Fuente: Comité de Reconstrucción del Gobierno de Chile.



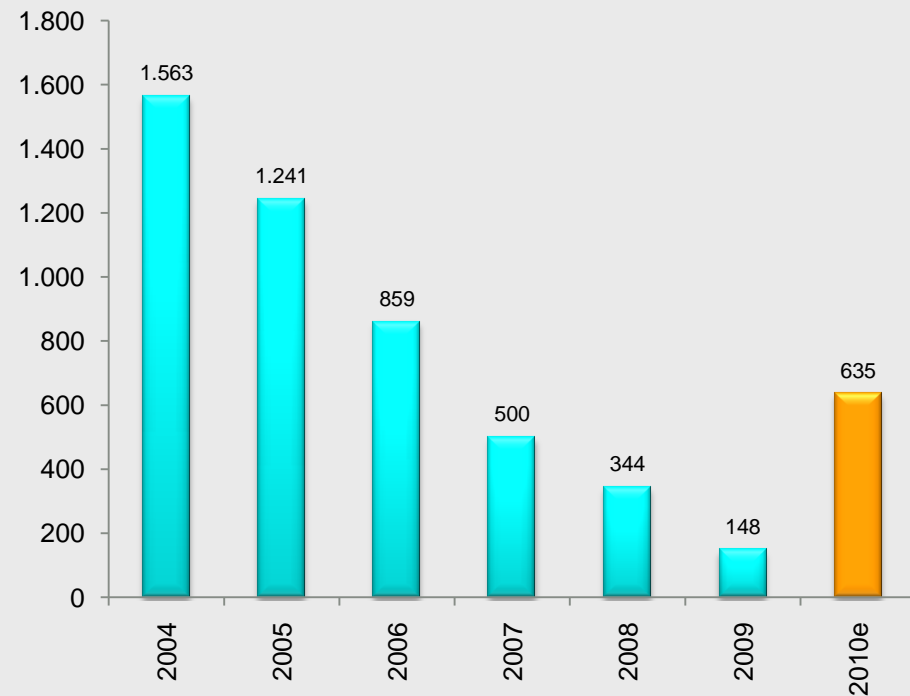
Infraestructura privada: La reactivación en la inversión en infraestructura productiva ha sido relativamente tímida; sin embargo, las cifras del catastro de proyectos de la CBC son alentadoras hacia el mediano y largo plazo. Por otra parte, se espera una importante recuperación de la inversión en concesiones a partir de este año, según estadísticas del MOP.



**Evolución del gasto en construcción
(Millones de US\$)**



Flujo de inversión anual en concesiones





Infraestructura privada: El mayor dinamismo continuará centrado en las iniciativas de inversión de los sectores energía y minería: concentran el 85% de la inversión total esperada para el quinquenio y casi el 70% del gasto en construcción estimado para este año.



Infraestructura productiva: Resumen por sector económico (Millones de US\$)

Sector	Nº de Proyectos	Inversión total esperada (MMUS\$)	Inversión esperada 2010-2014 (MM US\$)	Gasto en construcción			
				2010	2011	2012	2013
Minería	77	38.113	28.806	2.161	3.619	5.035	3.321
Forestal	3	415	342	21	62	7	0
Industrial	35	2.431	1.656	274	168	128	114
Energía	122	42.183	28.601	1.466	2.264	2.162	2.475
Puertos	17	1.731	1.567	153	471	574	27
Inmobiliario no habitacional	35	6.266	3.063	681	927	534	224
Infraestructura prod. pública (*)	24	3.590	2.640	467	474	436	305
Otros	2	1.988	655	98	110	102	76
Total	315	96.717	67.331	5.320	8.095	8.976	6.543

Estado de proyectos en el SEIA (Millones de US\$)

	Nº de proyectos		Inversión quinquenio (2010-2014)		Gasto en Construcción 2010	
Total proyectos catastrados	315	100%	67.331	100%	5.318	100%
En construcción	129	41%	10.942	16%	3.985	75%
Por ejecutar	132	42%	39.969	59%	1.235	23%
<i>EIA - DIA aprobado</i>	78	25%	21.345	32%	835	16%
<i>EIA - DIA en calificación</i>	54	17%	18.624	28%	400	8%
Sin información disponible	54	17%	16.420	24%	97	2%

(*) No incluye la inversión que realiza el MOP ni concesiones.

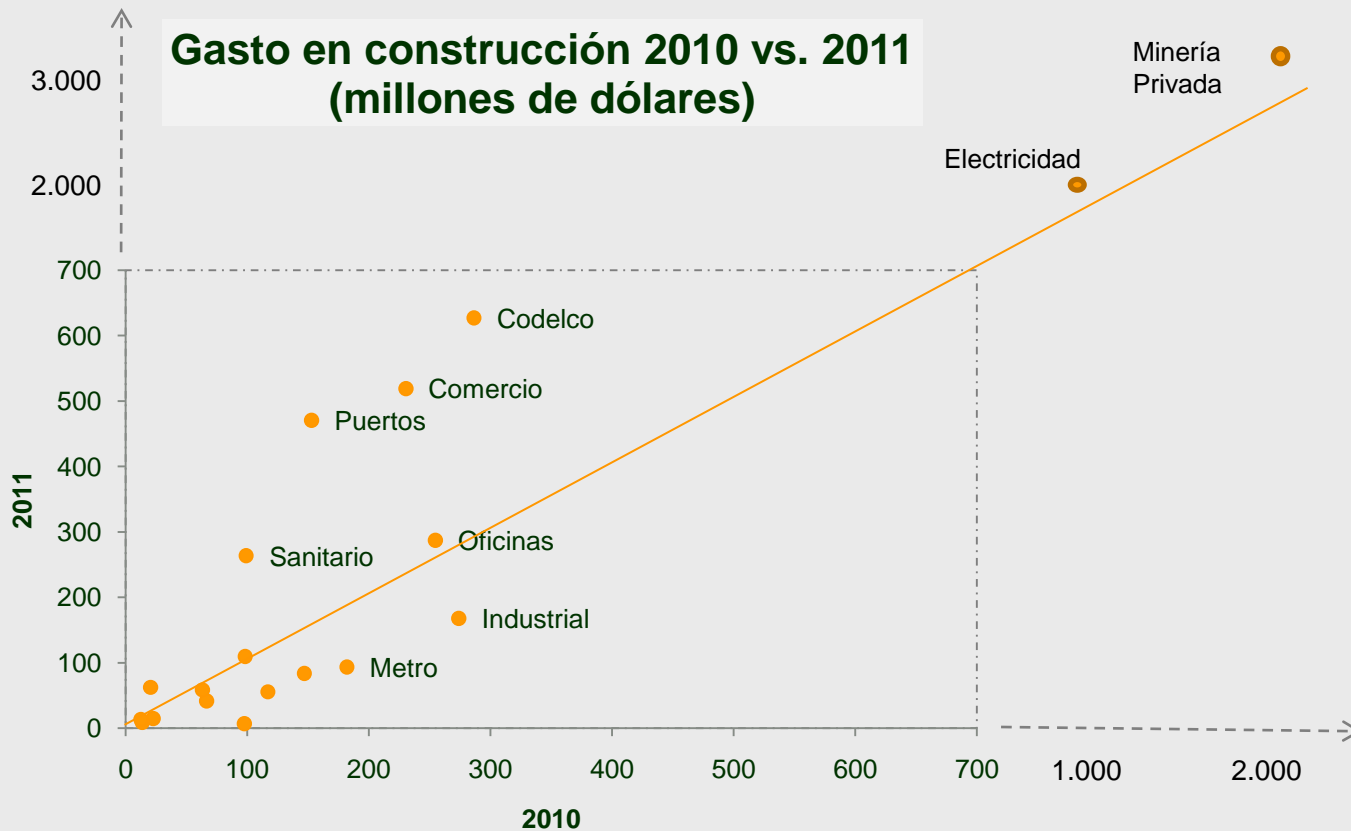
Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC y SEIA.



Infraestructura privada:

Resultados Generales 2010 vs 2011

Importante crecimiento en Energía y Minería



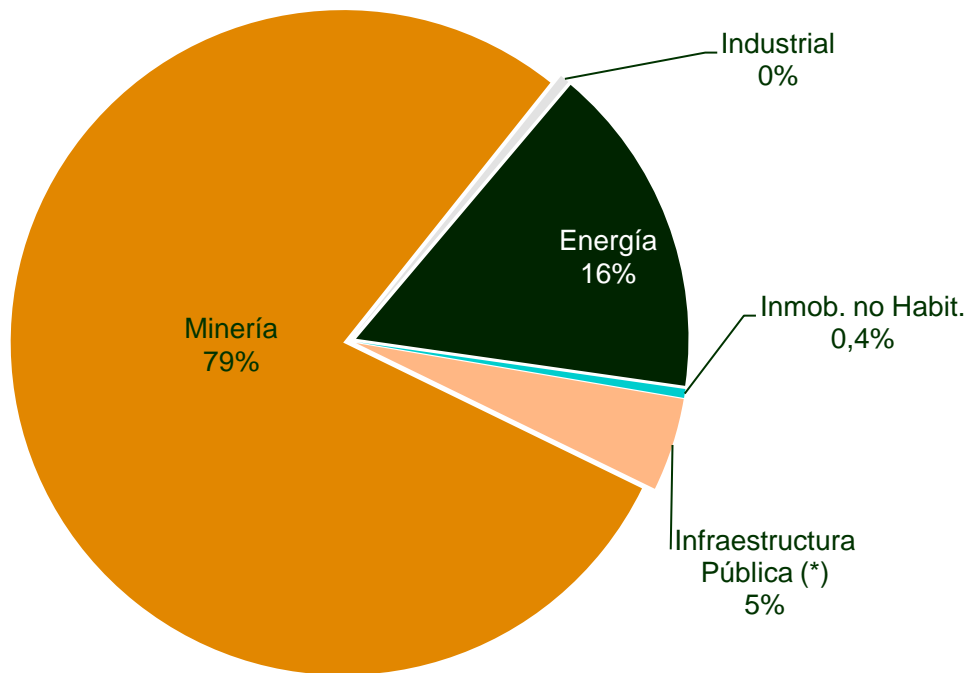
Fuente: CChC en base a catastro de marzo de la CBC.



Infraestructura privada: La inversión asociada a los nuevos proyectos ingresados durante el primer trimestre de 2010 asciende a US\$ 8.740 millones.



Inversión nuevos proyectos (MM US\$ 8.740)



(*) No incluye la inversión que realiza el MOP ni concesiones.
Fuente: CChC en base al catastro de marzo de la CBC.

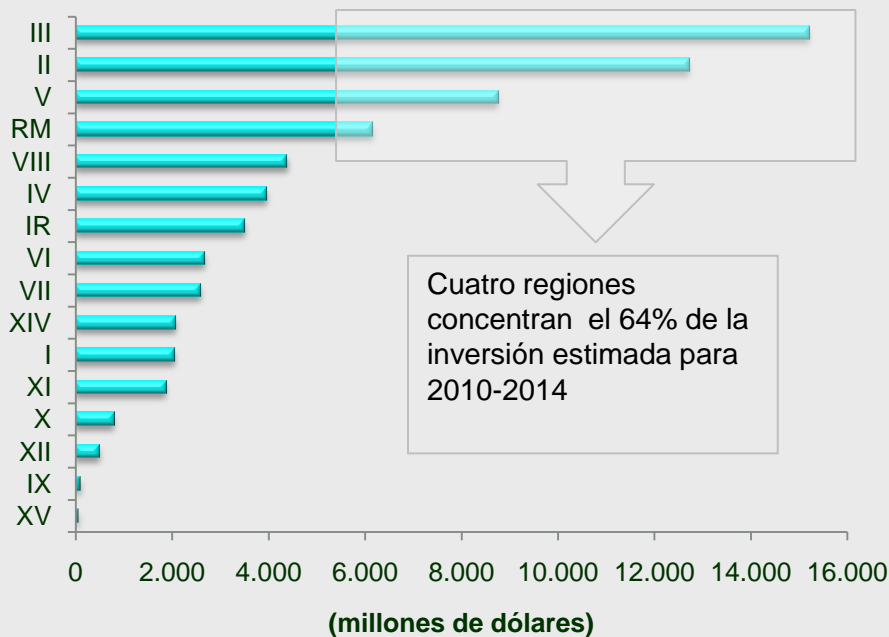


Infraestructura privada:

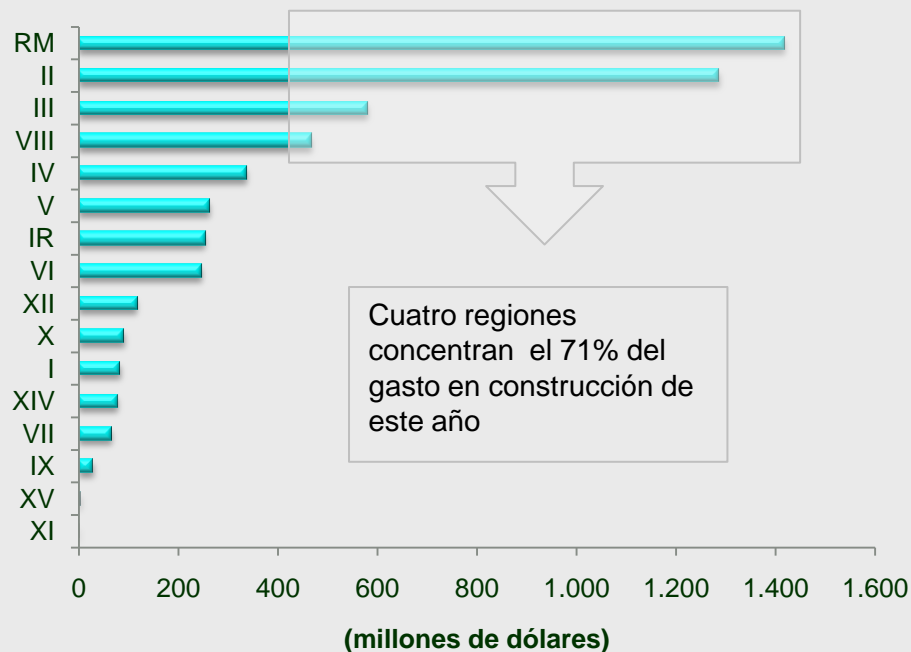
Distribución regional de la inversión y del gasto en construcción



Distribución de la inversión del quinquenio por región



Gasto en construcción 2010 por región



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



Infraestructura privada:

Los principales proyectos para 2010...



Empresa	Proyecto	Inversión			Construcción			
		USD MM	Región	SEIA	Inicio	Fin	2010	2011
Anglo American Sur S.A. (Minera Sur Andes)	Desarrollo Los Bronces Colina	2.408	RM	A	01-01-0830-09-11		611	240
Minera Esperanza	Esperanza	2.300	II	A	01-01-0830-12-10		386	0
New Gold Inc.	El Morro	2.500	III	EC	01-07-1030-12-12		130	656
Minera Lumina Copper Chile S.A.	Caserones (Ex-regalito)	1.997	III	A	01-04-1031-08-13		115	345
Compañía Minera Nevada Ltda. (Barrick)	Pascua Lama	1.137	III	A	19-10-0930-12-12		114	228
Empresa Eléctrica Angamos S.A. (Norgener - Aes Gener)	Central Termoeléctrica a Carbón Angamos	1.000	II	A	01-06-0831-10-11		106	57
Cía. Minera Casale	Cerro Casale (Aldebarán)	4.200	III	A	01-08-1031-12-13		102	571
ESO, AUI Y NAOS	Alma (Atacama Large Millimeter Array)	1.300	II	A	01-09-0430-12-13		98	110
Colbún S.A.	Central Hidroeléctrica Angostura(ex-santa Bárbara)	610	VIII	A	01-03-1031-03-12		97	261
Noracid	Planta de Ácido Sulfúrico en Mejillones	200	II	A	01-09-0931-03-11		93	12
Inmobiliaria Manso de Velasco	Ciudad Empresarial y Aeroportuaria Pudahuel (Enea)	1.885	RM	A	01-05-9831-12-20		90	96
GNL Quintero S.A. (Bg, Enap, Endesa, Metrogas)	Planta de GNL	1.300	V	A	01-05-0730-08-10		84	0
Eólica Talinay S.A.	Parque Eólico Talinay	1.000	IV	A	01-06-1030-08-11		83	167

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



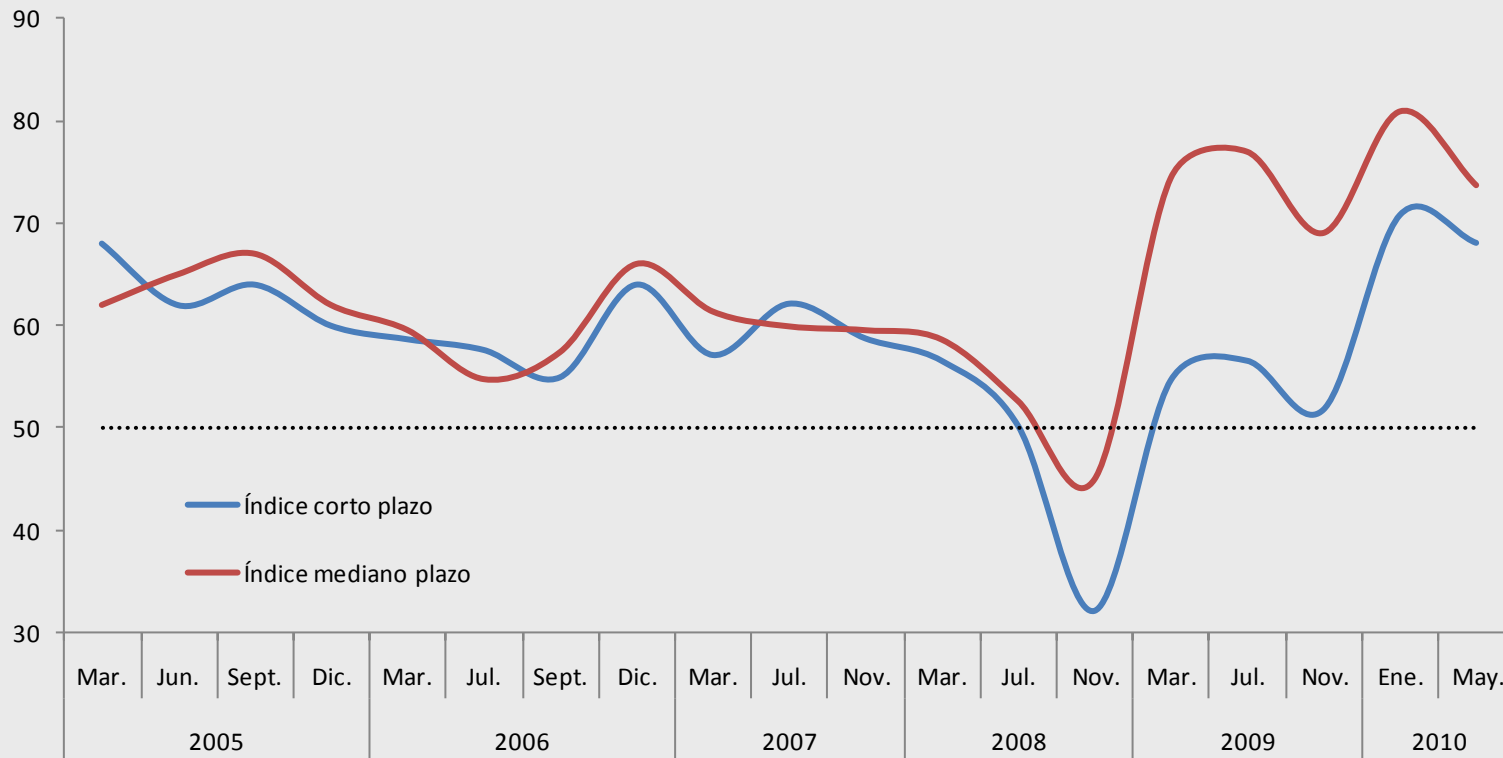
Expectativas sectoriales y Proyecciones 2010



Las expectativas de los empresarios de la CChC se ajustaron a la baja en la última medición, debido principalmente a la incertidumbre que genera la gestión de las nuevas autoridades luego del terremoto. No obstante ello, los indicadores de corto y mediano plazo se encuentran en el umbral optimista respecto del desarrollo de la actividad.



Evolución del índice de expectativas sectoriales



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.



Así, a partir de la evolución reciente de la actividad como de las inversiones calendarizadas, estimamos que el crecimiento esperado para la inversión en construcción de este año será de 8,9%; dinamismo liderado particularmente por la inversión en infraestructura respecto de la inversión habitacional.



Inversión en construcción desagregada

	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010 (e)
	Millones de UF				Variación anual, en %		
VIVIENDA	183,5	186,7	159,0	169,9	1,7	-14,8	6,9
Pública	20,6	29,2	38,3	43,8	41,9	31,2	14,6
Privada	162,9	157,5	120,7	126,1	-3,3	-23,3	4,4
Copago prog. sociales	14,8	8,7	16,7	25,3	-41,4	92,2	51,4
Inmobiliaria sin subsidio	148,1	148,8	104,0	100,8	0,5	-30,1	-3,1
INFRAESTRUCTURA	364,1	418,4	409,2	448,7	14,9	-2,2	9,6
Pública	110,3	121,4	127,0	136,7	10,0	4,7	7,6
Pública	89,4	97,4	97,2	96,2	9,0	-0,1	-1,1
Empresas autónomas	8,1	15,3	22,7	19,7	88,3	48,8	-13,3
Concesiones OO.PP.	12,9	8,7	7,1	20,8	-32,2	-18,9	193,9
Productiva	253,7	297,1	282,2	312,0	17,1	-5,0	10,5
EE. Públicas	18,3	17,8	14,1	11,3	-2,3	-20,9	-19,9
Privadas	235,5	279,2	268,1	300,7	18,6	-4,0	12,1
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	547,5	605,1	568,2	618,6	10,5	-6,1	8,9

(E) Estimación.

Fuente: CChC.



Sin embargo, nuestras proyecciones están sujetas a riesgos, los cuales es necesario resaltar:



- La fuerza con que el sector tienda a la senda de recuperación durante el corto y mediano plazo dependerá del efecto neto del mayor estímulo fiscal, acompañado de un escenario de política monetaria expansiva sin precedentes.
- No obstante, está latente la capacidad gestora del sector público para llevar a cabo los proyectos de inversión anunciados en infraestructura (tanto pública como concesionada) programados para este y el próximo año.
- Por otra parte, la mayor cotización del precio del hierro a nivel internacional podría acrecentar los costos del sector, en un contexto de mayores presiones de demanda de insumos para abastecer las necesidades de reconstrucción.



Informe MACH

29

**Macroeconomía
y Construcción**

**Javier Hurtado C.
Gerente de Estudios
Junio 2010**