

PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

16 Noviembre 2022

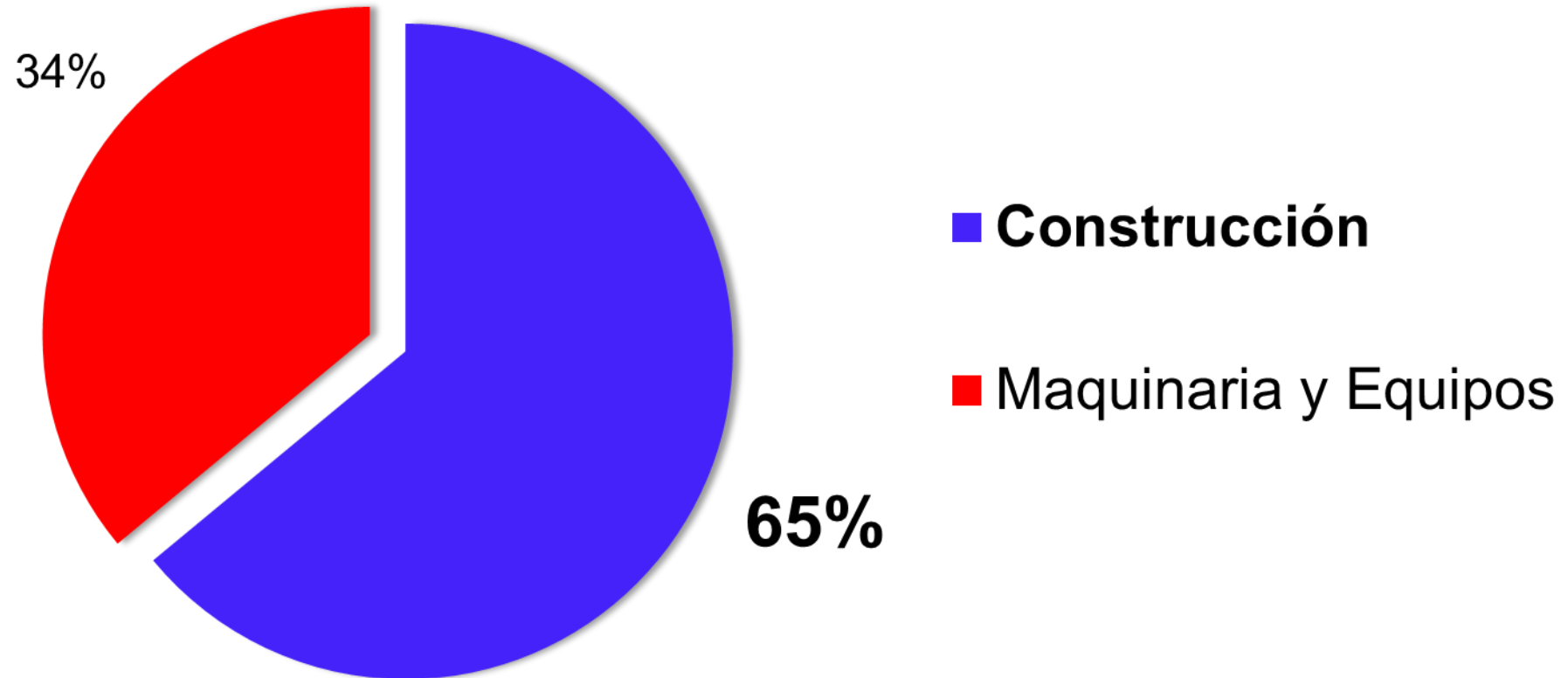
Nicolás León R.

Gerente Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción

CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector construcción es uno de los sectores más importantes de la economía chilena, no solo por su aporte al PIB (7%) y a la inversión agregada (64%), sino también porque es uno de los más sensibles a los avatares de la economía...

Distribución de la inversión total de la economía (año base 2018) (Construcción vs maquinarias y equipos)

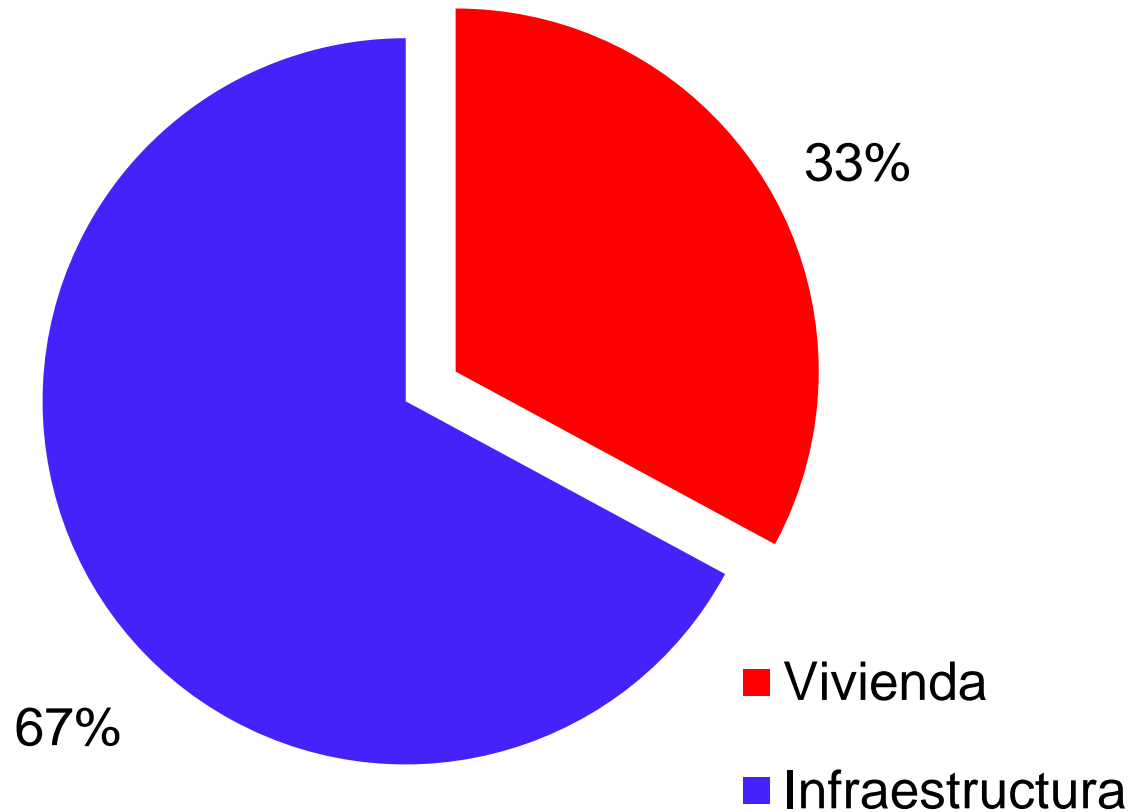


Nota: Como referencia, la inversión real en construcción fue de US\$ 38 mil millones (en promedio durante el quinquenio 2017-2021).

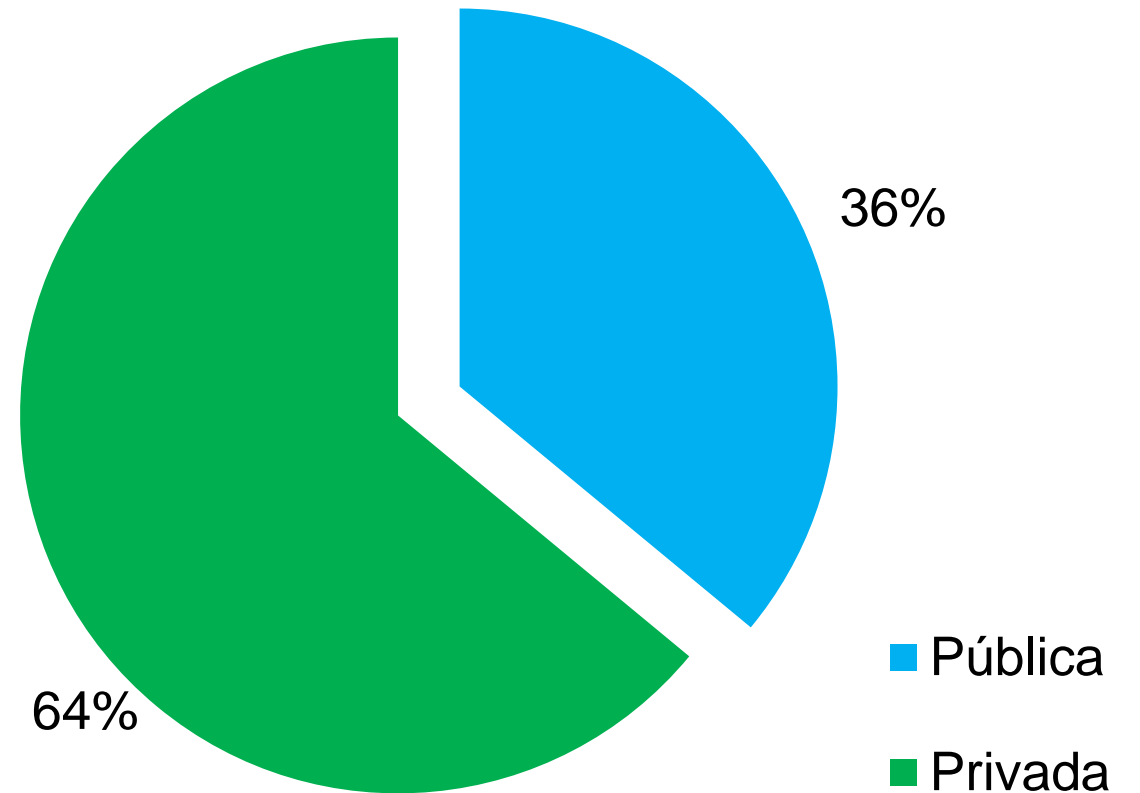
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

La inversión en infraestructura es mayormente explicada por la inversión productiva privada. Por lo que el ritmo de ingreso de nuevos proyectos de inversión en infraestructura privada constituye el combustible para el desempeño futuro del sector.

Distribución de la inversión de la construcción en sus subcomponentes vivienda e infraestructura



Distribución de la inversión en infraestructura pública vs privada



Nota: Durante el quinquenio 2017-2021 la inversión real en construcción fue de US\$ 38 mil millones.
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

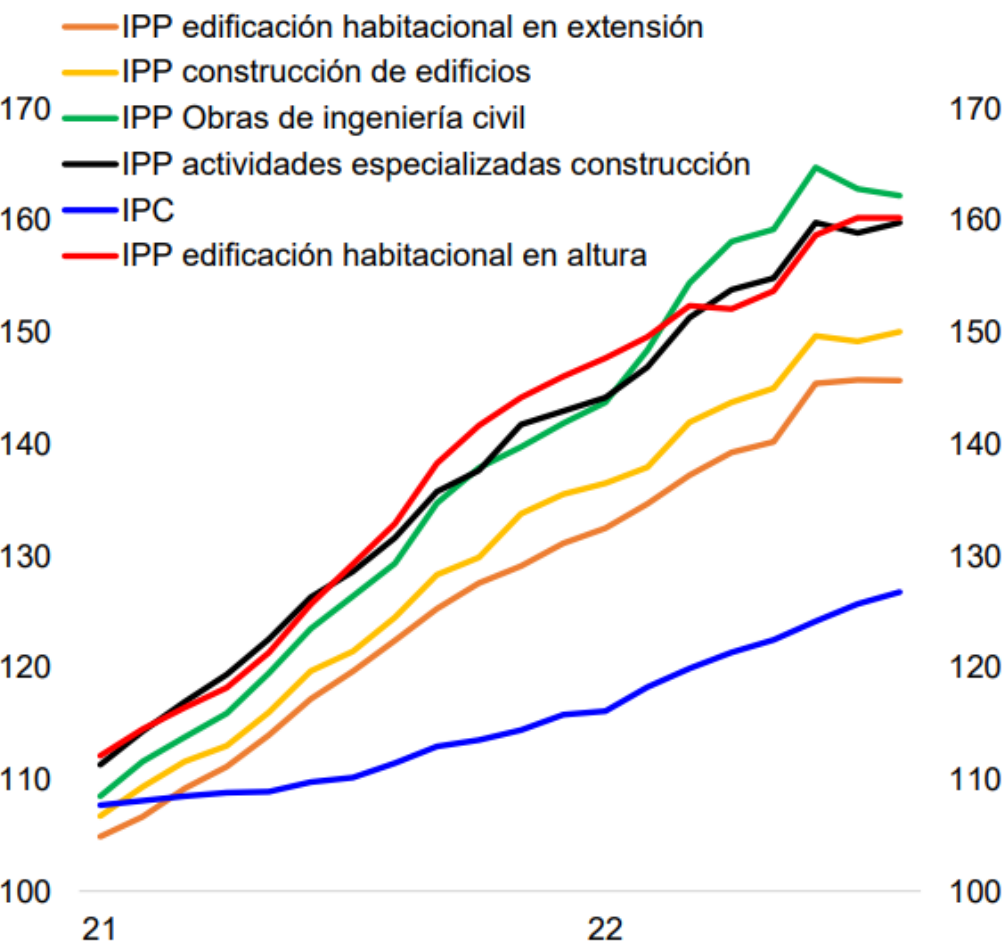
CONTEXTO GENERAL 2022

La Construcción pasa por momentos desafiantes. Impactada tanto por los aumentos de costos como por las contracciones de demanda tanto en vivienda como en infraestructura.

- Costos: **Aumentos significativos por sobre IPC** impulsados por:
 - Liquidez postpandemia dio impulso de auto construcción
 - Persistencia por problemas logísticos de producción y transporte internacional
 - Precio del Dólar, entre otros.
- Contracción de la Demanda privada por Vivienda e Infraestructura
 - Alta Inflación, Aumento de la tasa y Restricción de Plazos largos: Ha impactado **valor del dividendo hipotecario**.
 - **Incertidumbre Político-Regulatoria**: Constituyente, Tributario, Laboral → Disminuye interés por invertir en grandes proyectos de Infraestructura privada (Minería, Energía, Forestal, Tecnología, etc.)
 - **Pérdida de solidez de permisos y aprobaciones** desincentivan la inversión.
- **Burocracia dificulta la ejecución de los presupuestos públicos** tanto en vivienda como infraestructura
 - Contratos vigentes de OOPP sin mecanismos de reajustabilidad
 - Se identificaron 400 permisos distintos, otorgados por más de 50 instituciones públicas, que podrían ser necesarios para desarrollar un proyecto de construcción (CNEP)
- Quiebras de empresas han contribuido a elevar las restricciones del financiamiento por parte de la banca.

Los precios de materiales e insumos de la construcción siguen siendo elevados. No obstante, han moderado su ritmo de crecimiento en el margen...

Índices de precios al productor (IPP) de materiales de construcción (Índice, base 2018=100)



IPP de materiales de construcción (Crecimiento anual, en porcentaje)

	IPP edificación en altura	IPP edificación en extensión	IPP construcción de edificios	IPP Obras de ingeniería civil	IPP actividades especializadas construcción	IPC
Promedio 18-20 (a)	2,2	0,5	1,2	2,2	2,4	2,6
Promedio 2021	19,5	17,1	16,8	19,8	18,6	4,5
Septiembre 2022 (b)	20,6	19,0	20,5	25,4	21,4	13,7
Diferencia (b-a) (pts. porcentuales)	18,4	18,5	19,3	23,2	19,0	11,1

DIFICULTADES DE FINANCIAMIENTO

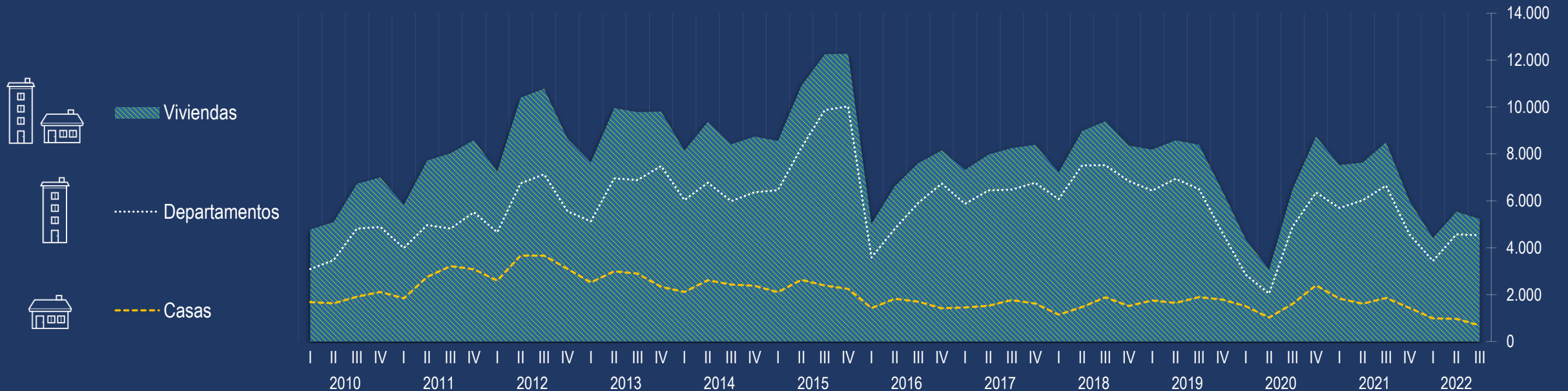
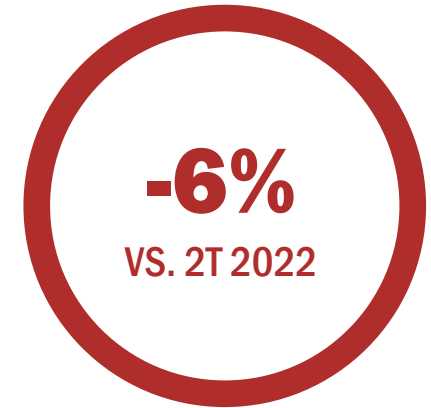
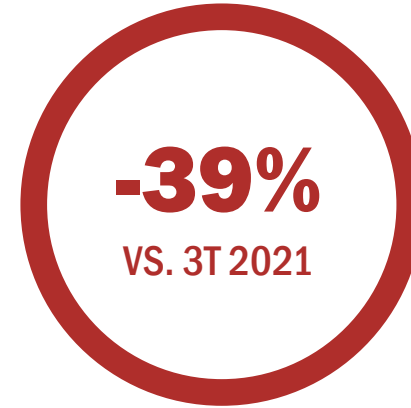
Precio Vivienda (UF)	Dividendo Mensual tasa 3% (UF) - 30 años	Dividendo Mensual tasa 3% - 30 años - UF 2021	Dividendo Mensual tasa 4,5% (UF) - 25 años	Dividendo Mensual tasa 4,5% - 25 años - UF 2022	Variación Dividendo	
	UF	\$CLP	UF	\$CLP	\$CLP	%
1.000	3,61	\$107.252	4,66	\$154.185	\$46.932	44%
2.000	7,22	\$214.505	9,32	\$308.402	\$93.897	44%
3.000	10,83	\$321.757	13,98	\$462.587	\$140.830	44%
4.000	14,44	\$429.010	18,64	\$616.805	\$187.795	44%

1: Valor UF 2021 - \$29.709 (30 de junio de 2021)

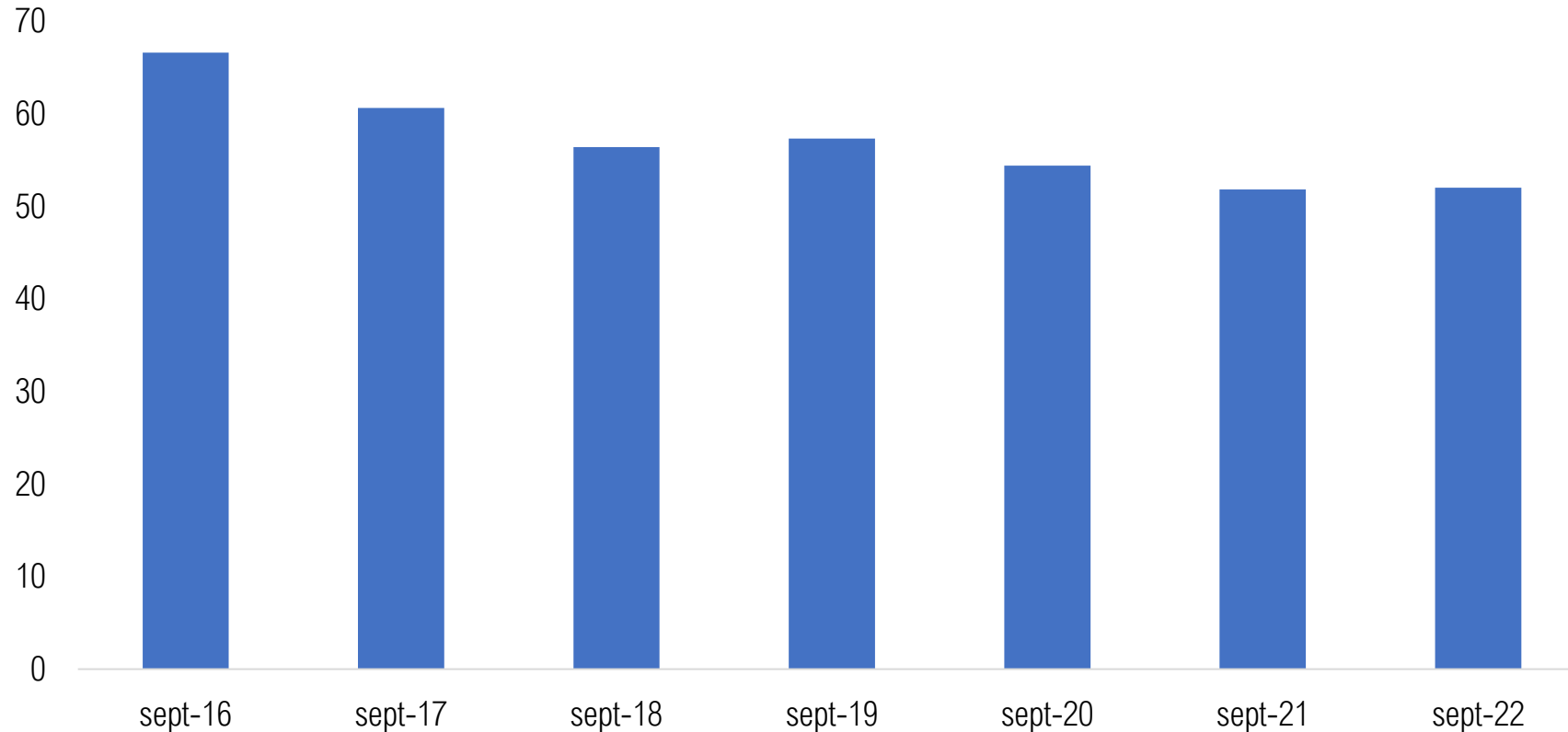
2: Valor UF 2022 - \$33.086 (30 de junio de 2022)

La venta de viviendas en Santiago disminuyó **39%** en comparación con el tercer trimestre del año pasado y **6%** respecto del trimestre anterior.

Ventas se mantienen en niveles bajos, comparables con otros años críticos para el sector.



Ejecución presupuestaria MOP (%)
(A septiembre de cada año)



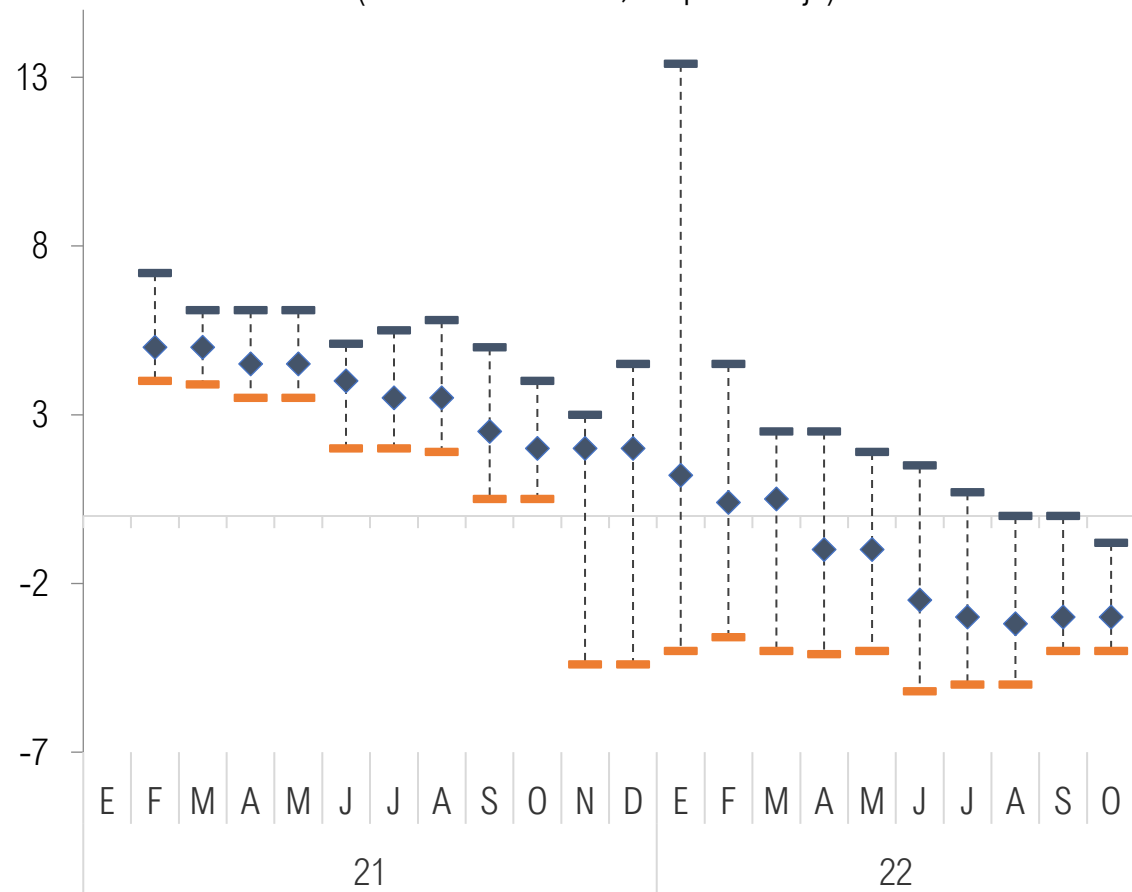
Fuente: CChC en base a DIRPLAN.

En cuanto al presupuesto de obra pública, queda en evidencia que su subejecución es un problema persistente en el tiempo. Por ejemplo, el avance presupuestario a septiembre de 2016 ascendía a cerca de 67%, mientras que a la misma fecha de 2022 superó levemente el 50%.

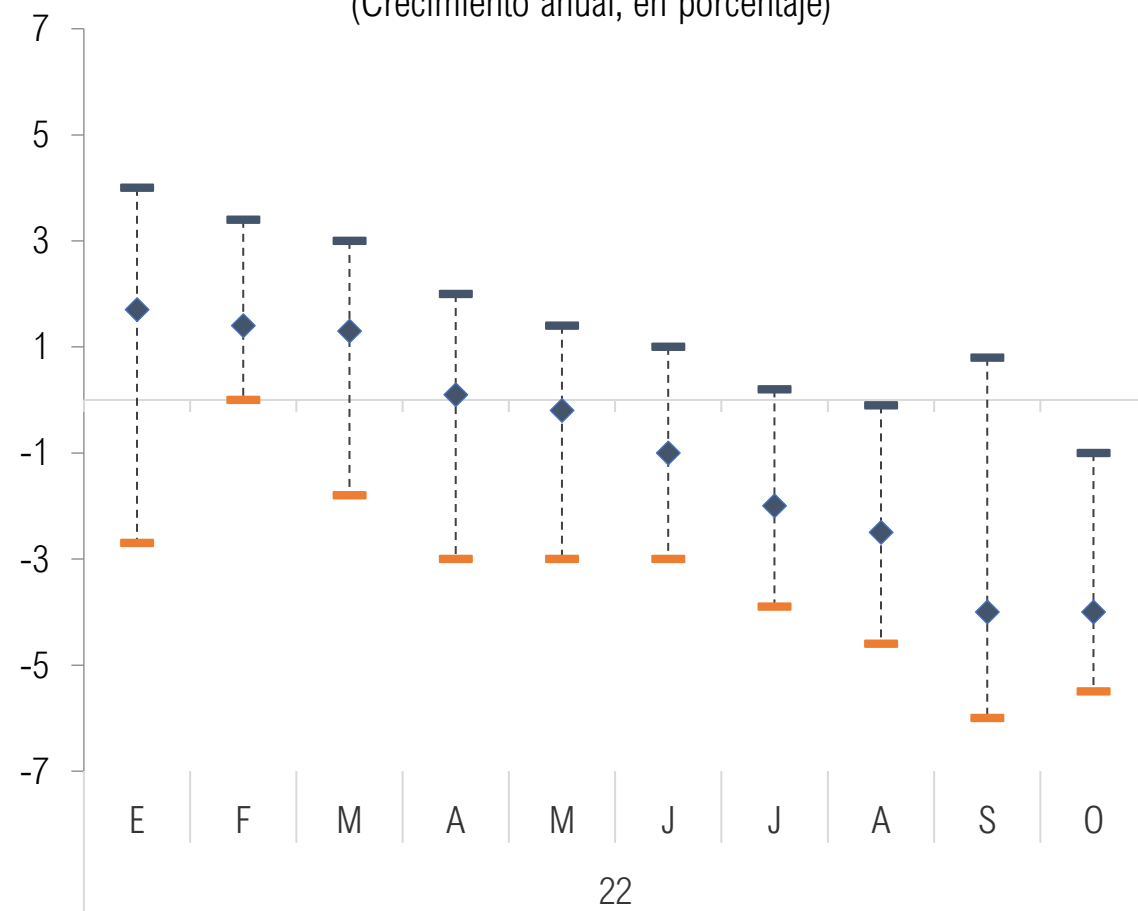
PROYECCIONES 2023

EXPECTATIVAS 2023

Expectativas para la inversión 2022 (Crecimiento anual, en porcentaje)



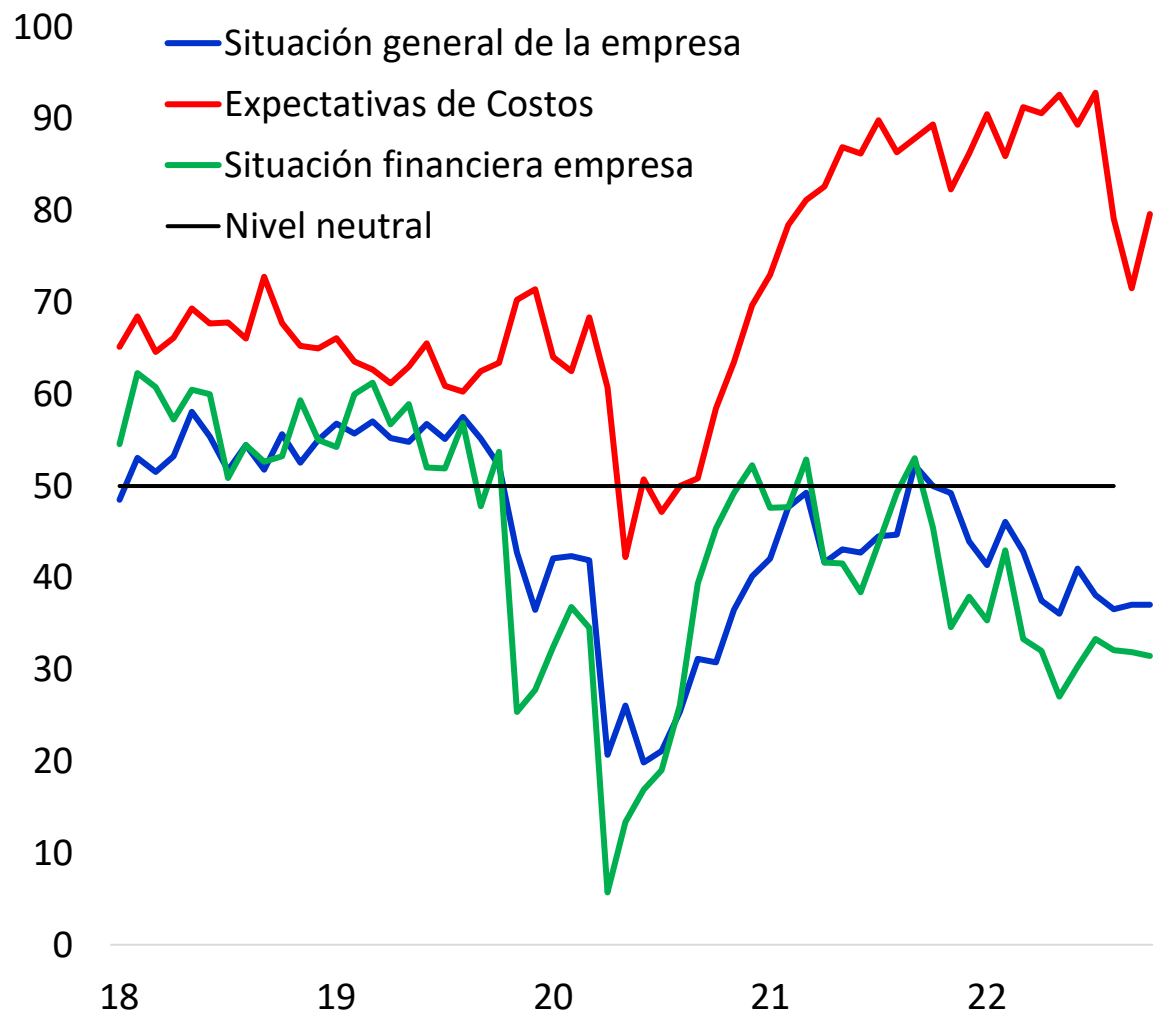
Expectativas para la inversión 2023 (Crecimiento anual, en porcentaje)



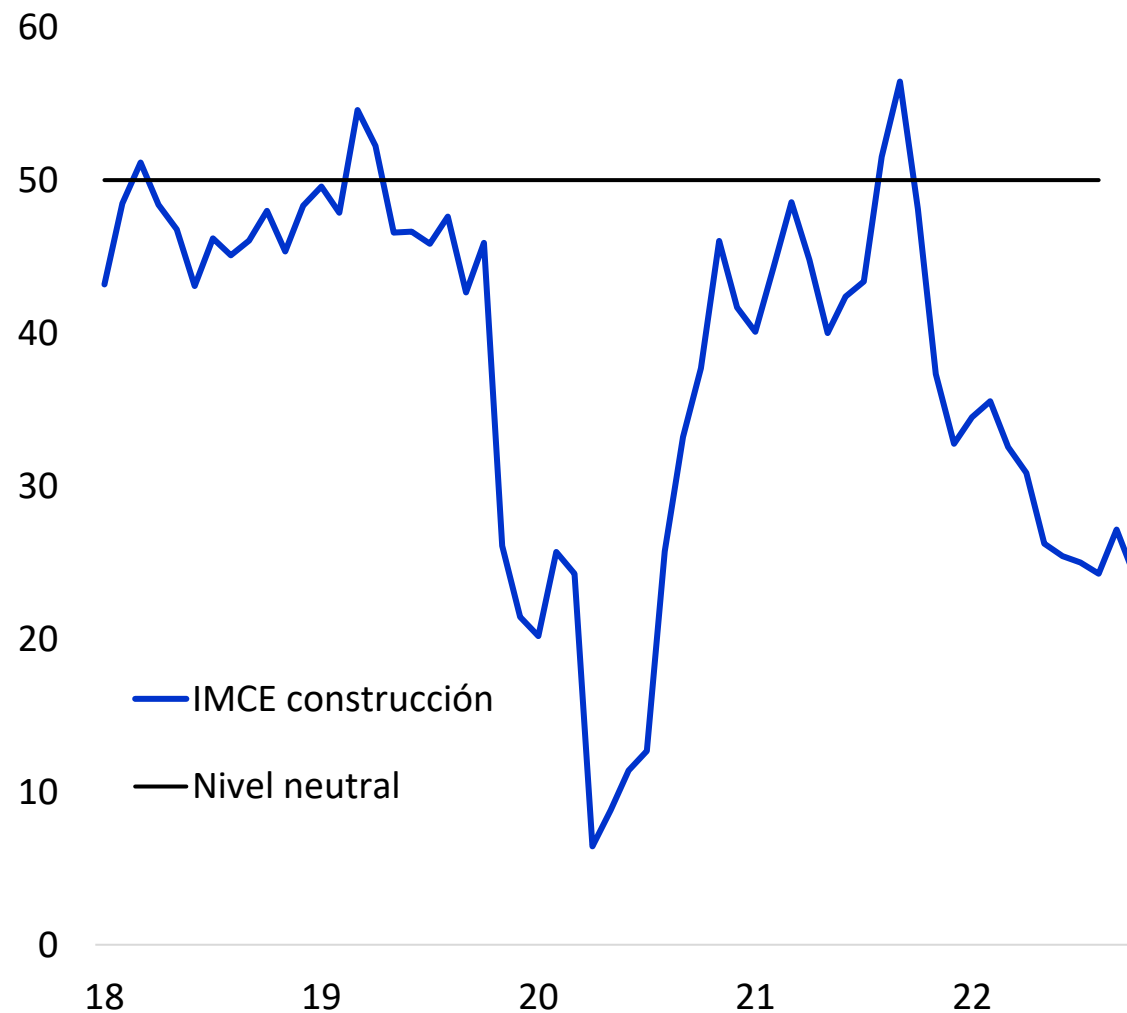
Fuente: CChC en base a las estadísticas del Banco Central de Chile.

EXPECTATIVAS 2023

Expectativas de costos y situación empresarial de la construcción (índices)



Expectativas de los empresarios de la construcción (IMCE) (índice)



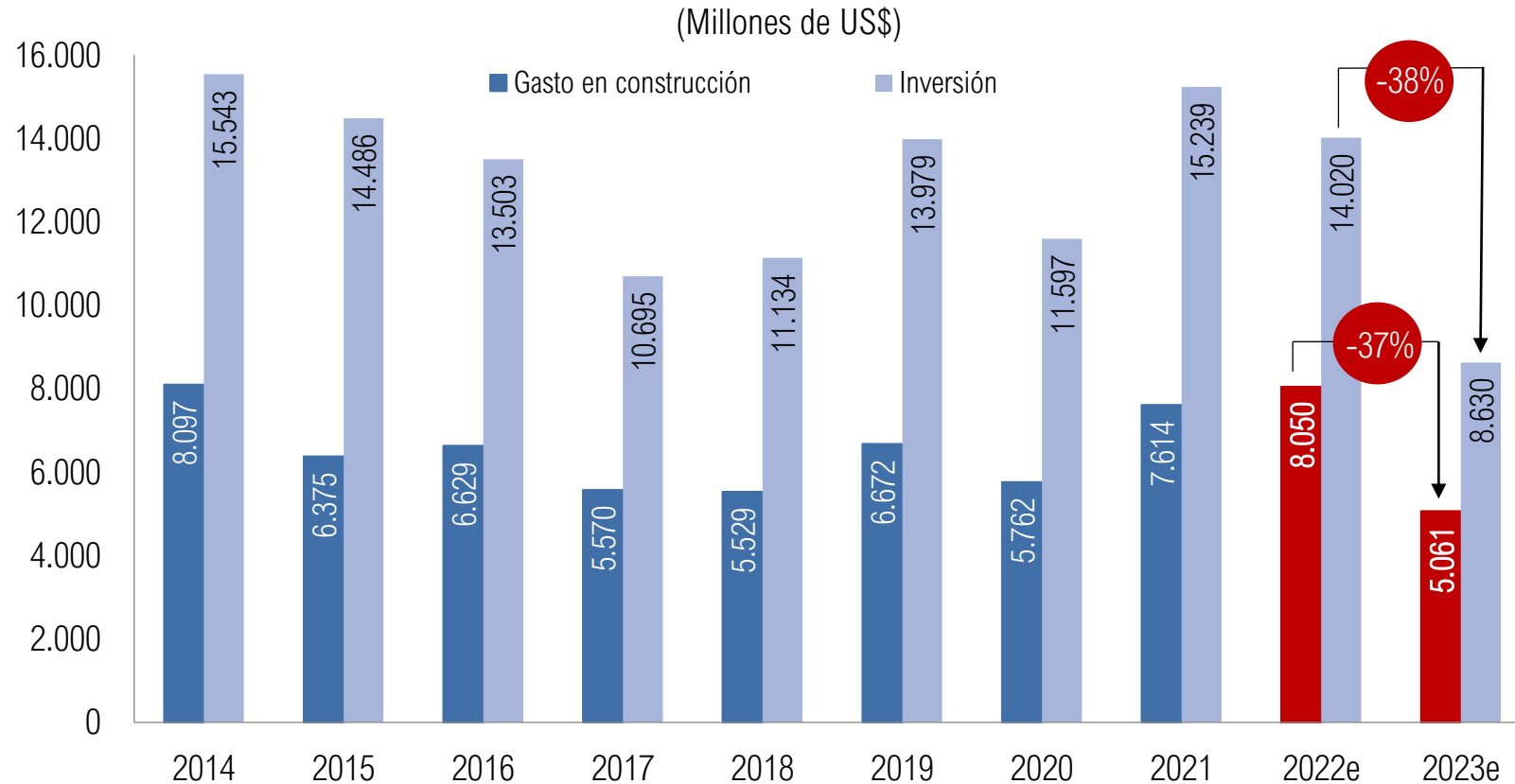
Fuente: CChC en base a las estadísticas BCCh e Informe de Percepción de Negocios.

<https://www.ine.cl/estadisticas/economia/indices-de-precio-e-inflacion/indice-de-precios-de-productor>

INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA

Incluye inversión real en infraestructura productiva tanto privada como de empresas del Estado.

Infraestructura productiva pública no considera gastos ministeriales ni concesiones. Sí incluye inversiones de empresas públicas (Codelco, Metro, ENAP, EFE)



Fuente: CChC en base a catastro de la Corporación de Bienes de Capital (CBC) de julio de 2022

Para 2023, la CBC ha ajustado continuamente a la baja sus proyecciones tanto de inversión como de gasto en construcción.

Presupuesto 2022-2023 MOP

(Inversión tradicional de OOPP – En millones de US\$)

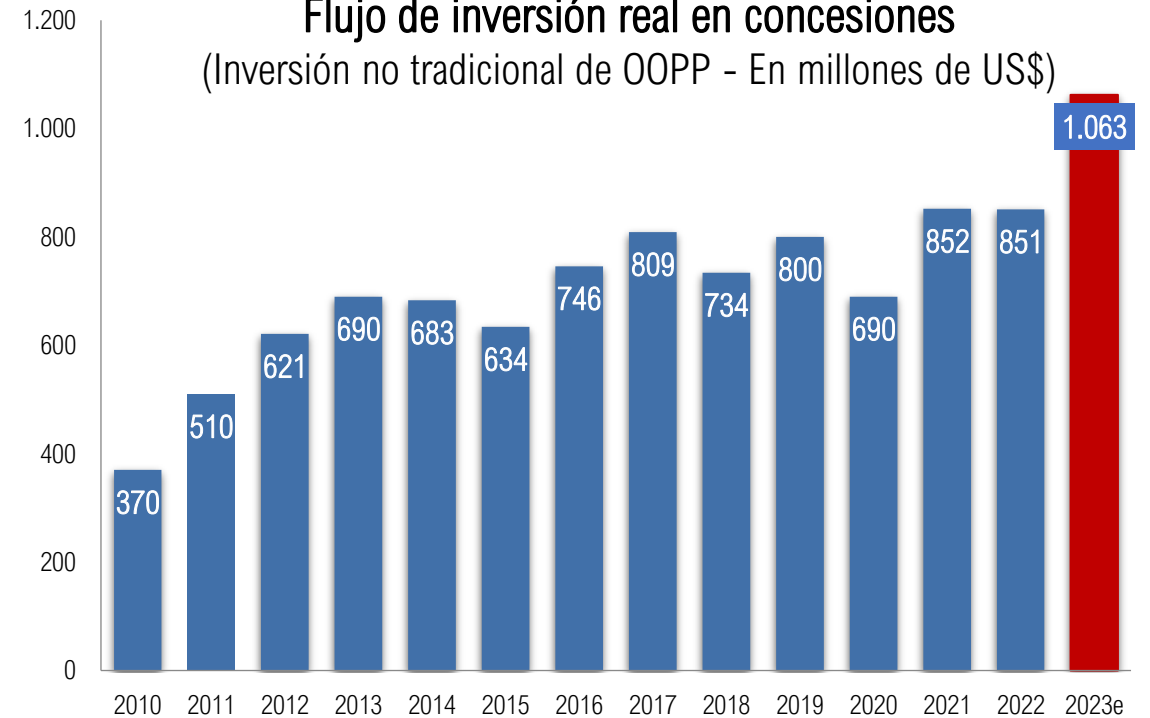
Ley Presupuesto 2022	4.007,4
----------------------	---------

Proyecto de Ley 2023	3.665,1
----------------------	---------

Variación real anual	-8,5%
-----------------------------	--------------

Fuente: CChC en base a DIPRES.

Flujo de inversión real en concesiones (Inversión no tradicional de OOPP - En millones de US\$)



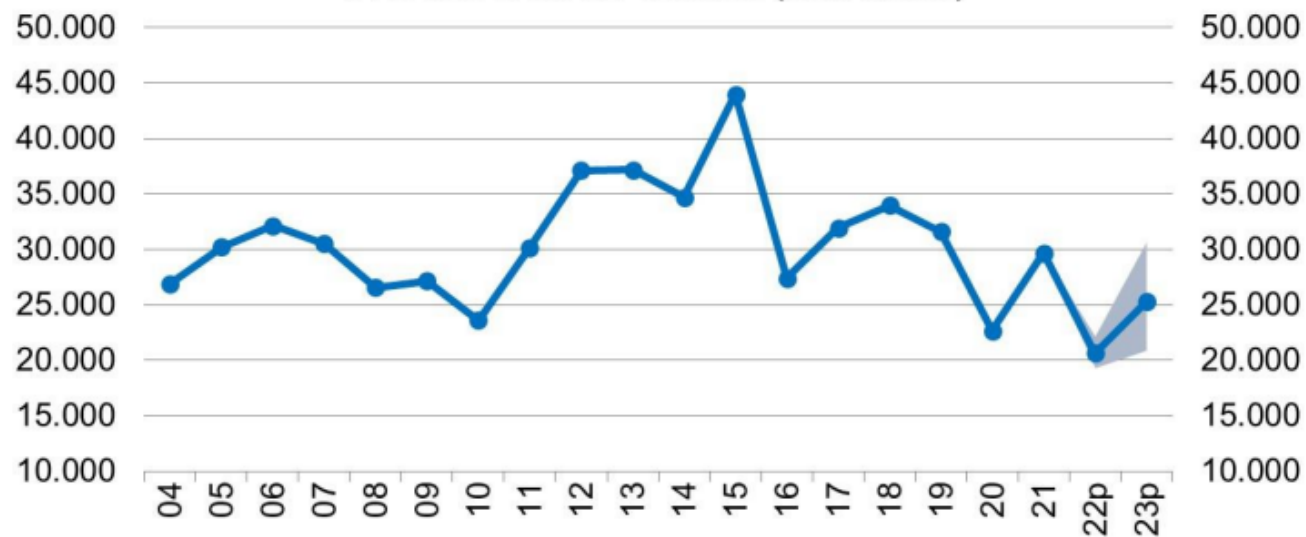
Nota: Flujo histórico ajustado en base a estadísticas del CPI (2010-2018).

Fuente: CChC en base a información MOP y CPI.

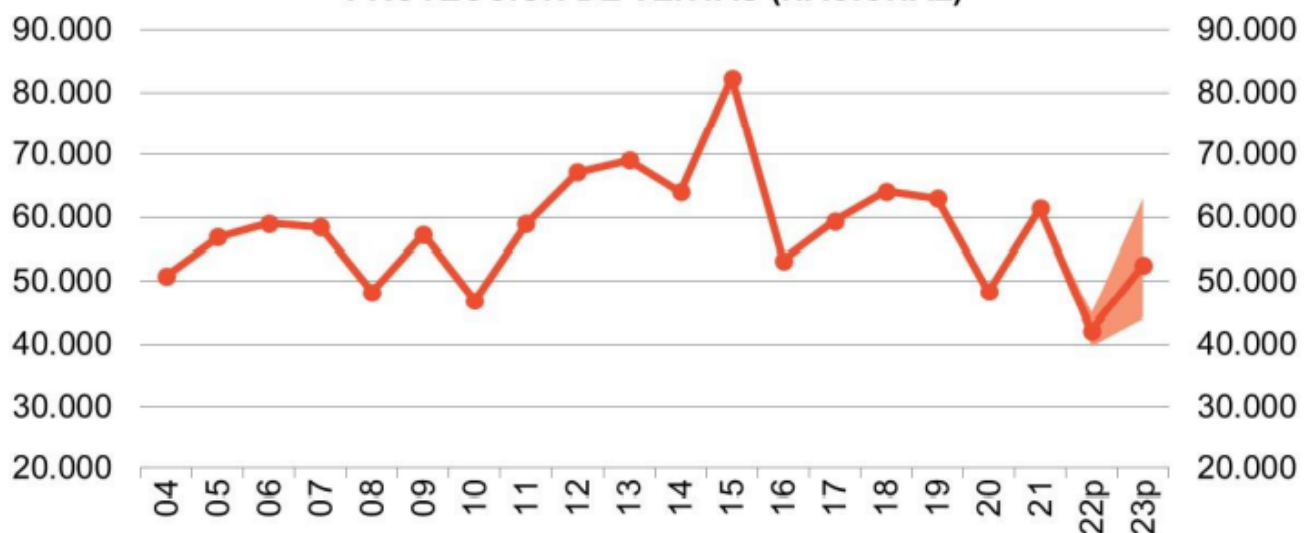
Durante el próximo año, la inflación también implicará una disminución de la inversión real en infraestructura pública. Asimismo, se prevé un aumento importante de la inversión en concesiones por grandes proyectos en construcción.

VIVIENDA PRIVADA

PROYECCIÓN DE VENTAS (SANTIAGO)



PROYECCIÓN DE VENTAS (NACIONAL)



Fuente: CChC.

Luego de **bajas de un 30% en el año 2022** en relación al 2021 para el 2023 proyectamos:

En la RM esperamos una **estabilización de la demanda en niveles bajos**, promediando cerca de 25.000 unidades y a nivel nacional se estabilizaría en torno a 50.000.

En ambos casos, serían **cifras de venta inferiores a los promedios de años anteriores** a la pandemia, en línea con los resultados de otros años críticos para el sector

Ley de Presupuesto 2022 vs 2023 - Minvu (Millones de US\$)

Ley de Presupuesto 2022 (vigente)	3.418,1
Ley de Presupuesto 2023 (inicial)	3.269,3
Variación real 2023 vs. 2022 (%)	-4,35%

Fuente: CChC en base a Ley de Presupuesto 2023.

Principales programas Política Habitacional

	Variación real 2022 - 2023
Fondo solidario de elección de vivienda (DS 49)	3%
Programa integración social y territorial (DS 19)	62%
Sistema integrado de subsidio (DS 01)	-28%
Programa de mejoramiento de viviendas y barrios	-37%
Programa de protección del patrimonio familiar	

Fuente: CChC en base a Ley de Presupuesto 2023.

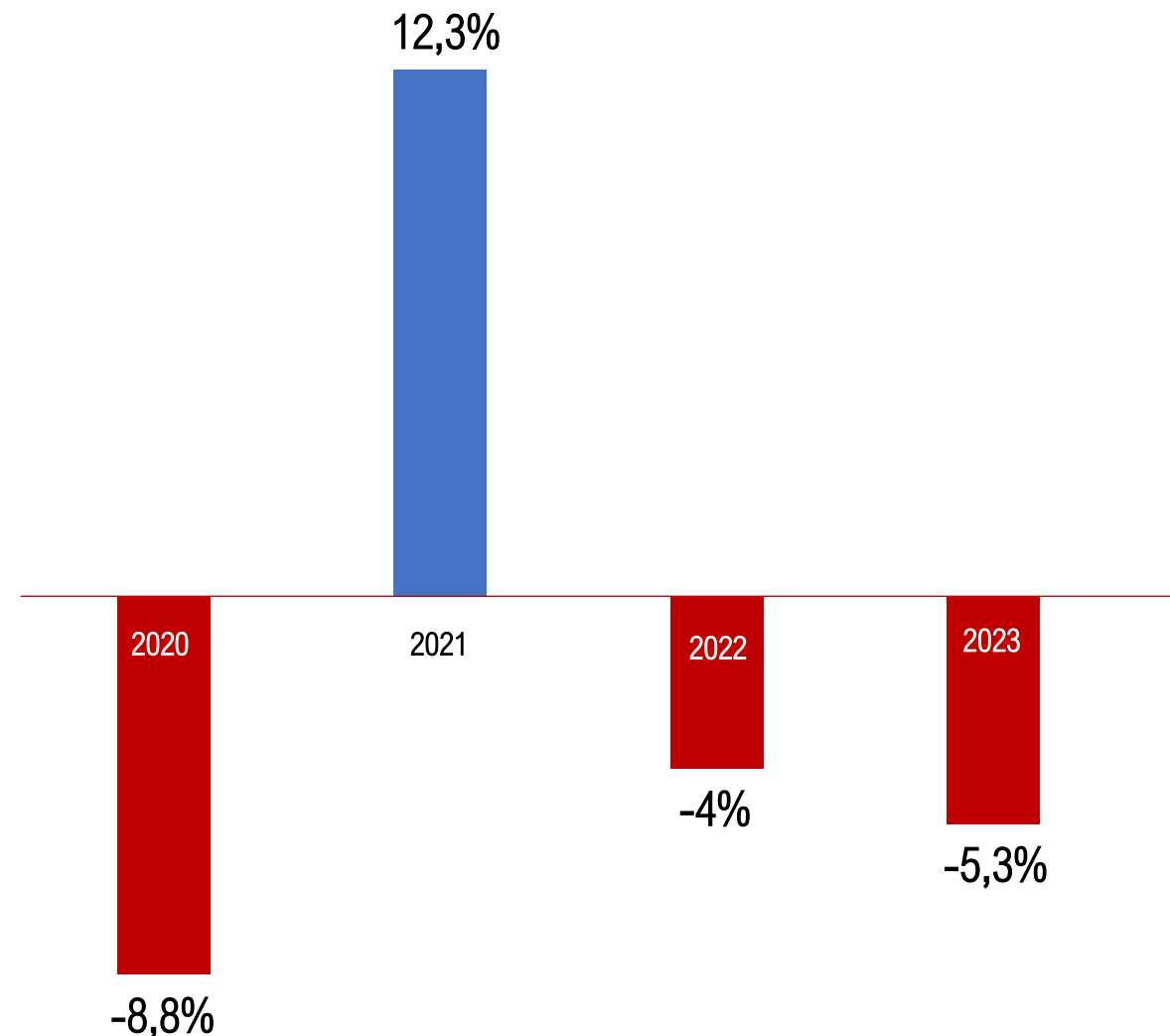
Para 2023, en términos reales, proyectamos una caída en torno a 4,35% anual. Esta caída es coherente con una alta inflación y el retiro del fondo de emergencia transitorio (vigente en 2020 y 2021), afectando principalmente a los programas de mejoramiento de vivienda y barrio.

PROYECCIÓN 2022-2023: INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

SECTOR	Proyectado 2022 Variación anual (en %)
VIVIENDA	-0,2
Pública ^(a)	-7,0
Privada	1,7
Copago prog. sociales	1,0
Inmobiliaria sin subsidio	1,8
INFRAESTRUCTURA	-5,9
Pública	10,8
Pública ^(b)	8,2
Empresas autónomas ^(c)	24,0
Concesiones OO.PP.	-4,4
Productiva	-20,0
EE. pública ^(d)	12,0
Privadas ^(e)	-21,6
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	-6,6 / -1,4

- (a) Inversión en programas habitacionales del M INVU, 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, ENAM I, Gas (ENAP).
 (e) Inversión sector forestal, industrial, minería (excluye ENAMI y CODELCO), energía (excluye ENAP), comercio, oficinas, puertos privados e inversión en construcción de otros sectores productivos.

Fuente: CChC.



El escenario para 2023 se ha deteriorado por desplazamientos de cronogramas de inversión. Alta incertidumbre, precio de materiales, depreciación del peso y menor demanda impactarán la inversión inmobiliaria. El panorama también es complejo para la infraestructura privada, en especial por la recalendarización de inversiones mineras.

PROYECCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

16 Noviembre 2022

Nicolás León R.

Gerente Estudios y Políticas Públicas
Cámara Chilena de la Construcción