

Proyecciones Económicas: Ganadores y Perdedores Post Pandemia ¿qué espera a cada sector para el 2021?

Javier Hurtado Cicarelli

Gerente de Estudios

jhurtado@cchc.cl

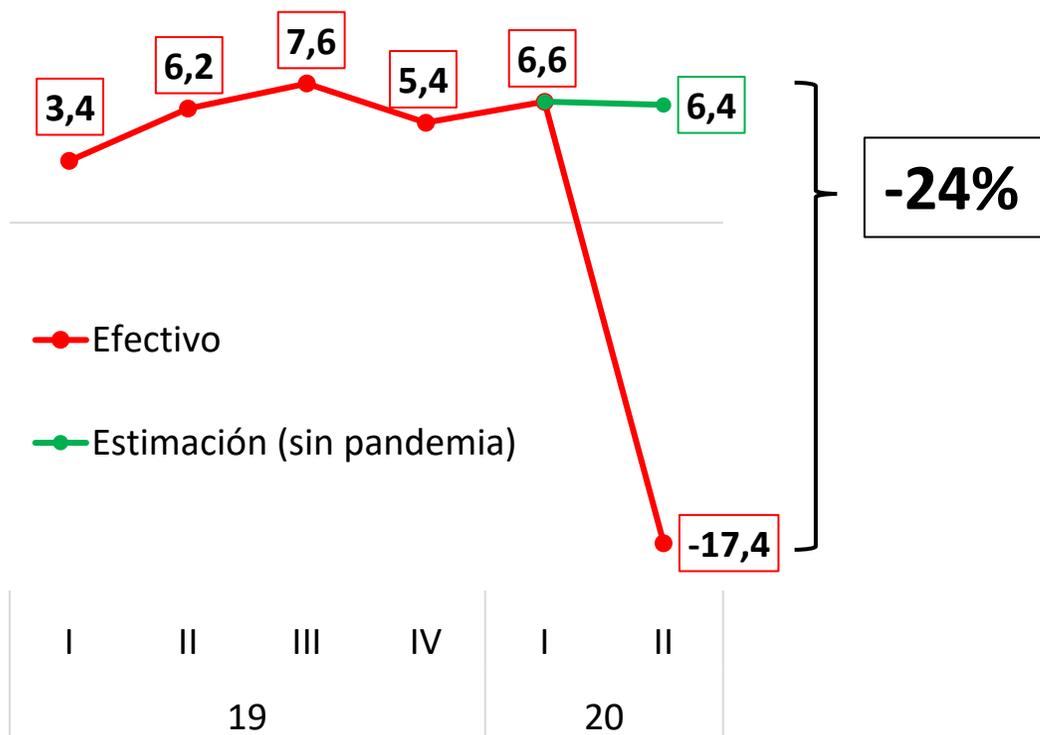
Cámara Chilena de la Construcción

Santiago, 4 de noviembre 2020

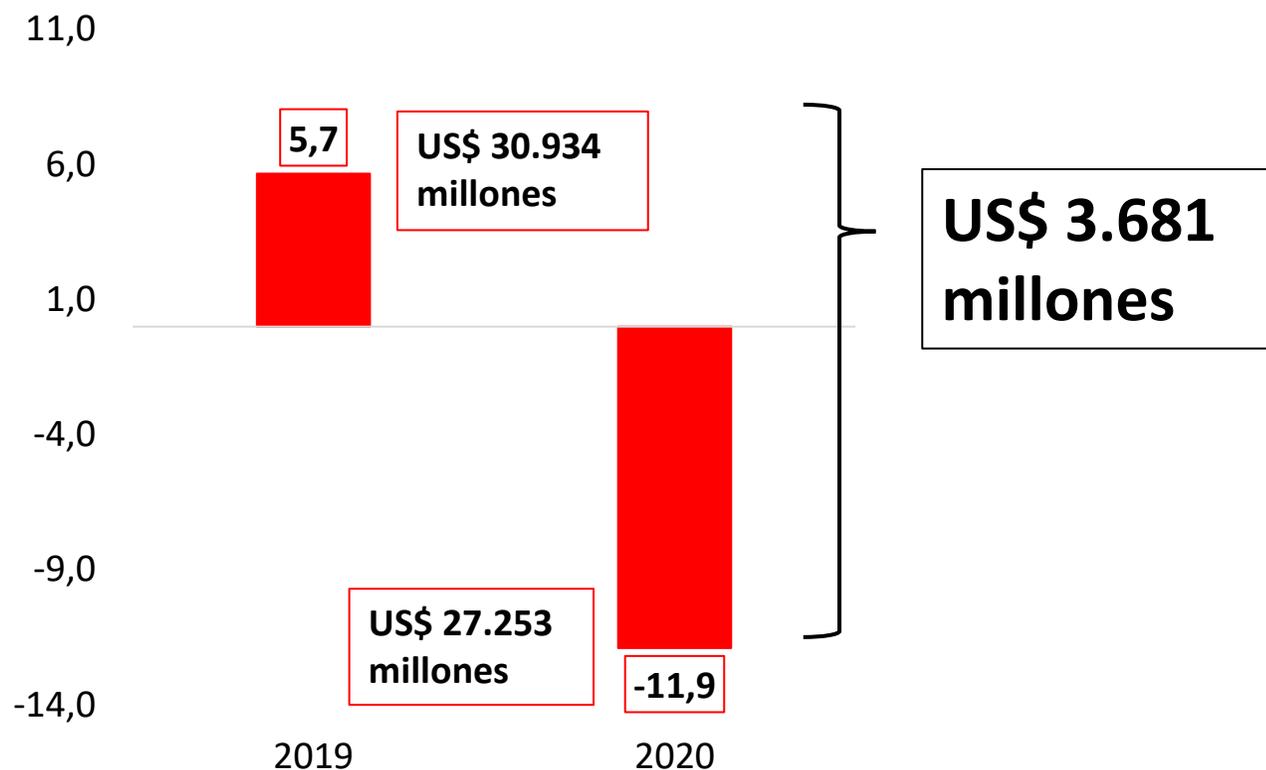
El Impacto Macroeconómico de la Crisis Sanitaria en la Construcción

Las medidas de confinamiento y el distanciamiento social, necesarias para proteger la salud de la población, cooperaron en la inédita caída de la actividad económica (-14,1% anual al segundo trimestre de 2020). El deterioro del escenario macroeconómico es consistente con una enorme contracción de la inversión en construcción...

Inversión en construcción
(crecimiento anual, en porcentaje)



Inversión en construcción
(crecimiento anual, en porcentaje; unidades monetarias)



* EL cálculo en dólares considera un tipo de cambio promedio de 702,63 pesos por US\$ (valor promedio observado en 2019).

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

La pérdida de inversión en construcción: el efecto del Covid-19

US\$ 3.681 millones

Dos veces el efecto de la crisis financiera global de 2009

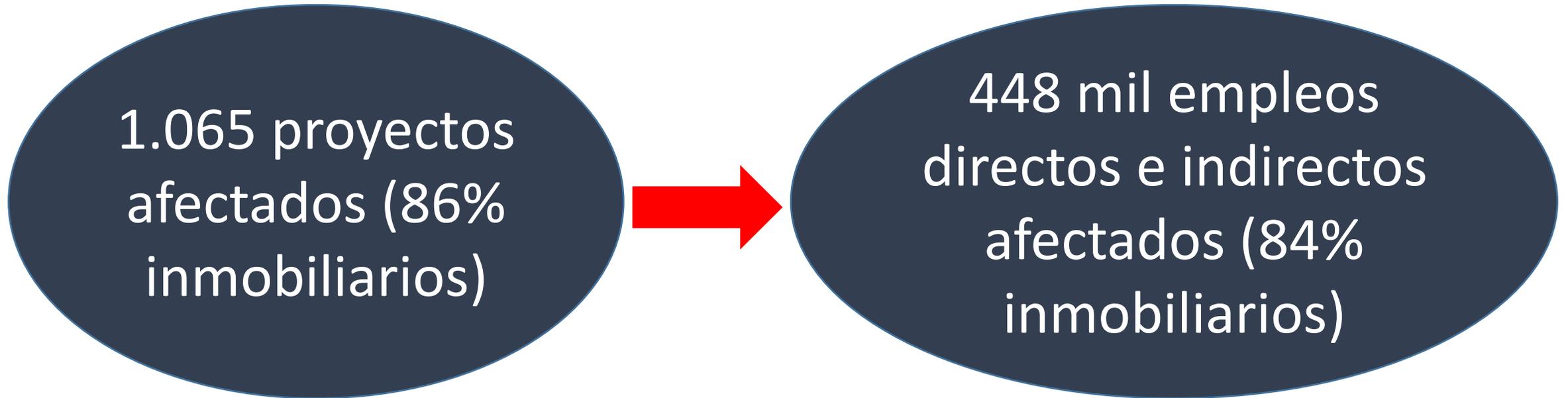
Esta pérdida nos lleva a niveles de inversión comparables con sus pares de hace 14 años

1,6 veces el presupuesto de vivienda pública o MOP (promedio últimos 5 años)

16% del déficit fiscal estimado para 2020 (11% del PIB)

Nota: La medición del presupuesto MINVU considera los subtítulos 31 y 33, ya que representan inversión en vivienda y entorno urbano. En el caso del presupuesto del MOP, se considera únicamente el subtítulo 31 de las partidas presupuestarias.

El efecto anterior tiene implícito la subutilización de la capacidad instalada en la industria de la construcción, especialmente durante el momento más crítico de la pandemia...



Fuente: CChC en base a estimaciones de proyectos que se encuentran en comunas en cuarentena (junio 2020). Por cada trabajador del rubro inmobiliario, se generan 2,3 empleos indirectos. En el caso de infraestructura, se generan 3,5 empleos indirectos.

La Actual Situación del Sector Construcción

Con relación a los proyectos inmobiliarios que fueron afectados por las medidas de cuarentena, se observa que la semana del 14 de julio fue donde se dio la mayor cantidad de proyectos habitacionales paralizados, estimando un total de 912 obras detenidas, lo que se tradujo en más de 118 mil viviendas sin ejecución. **No obstante, la situación actual se estima menos sombría respecto de lo observado en el punto más crítico de las medidas de confinamiento...**

Proyectos y número de viviendas paralizadas por medidas de cuarentena
(número de proyectos; número de viviendas)

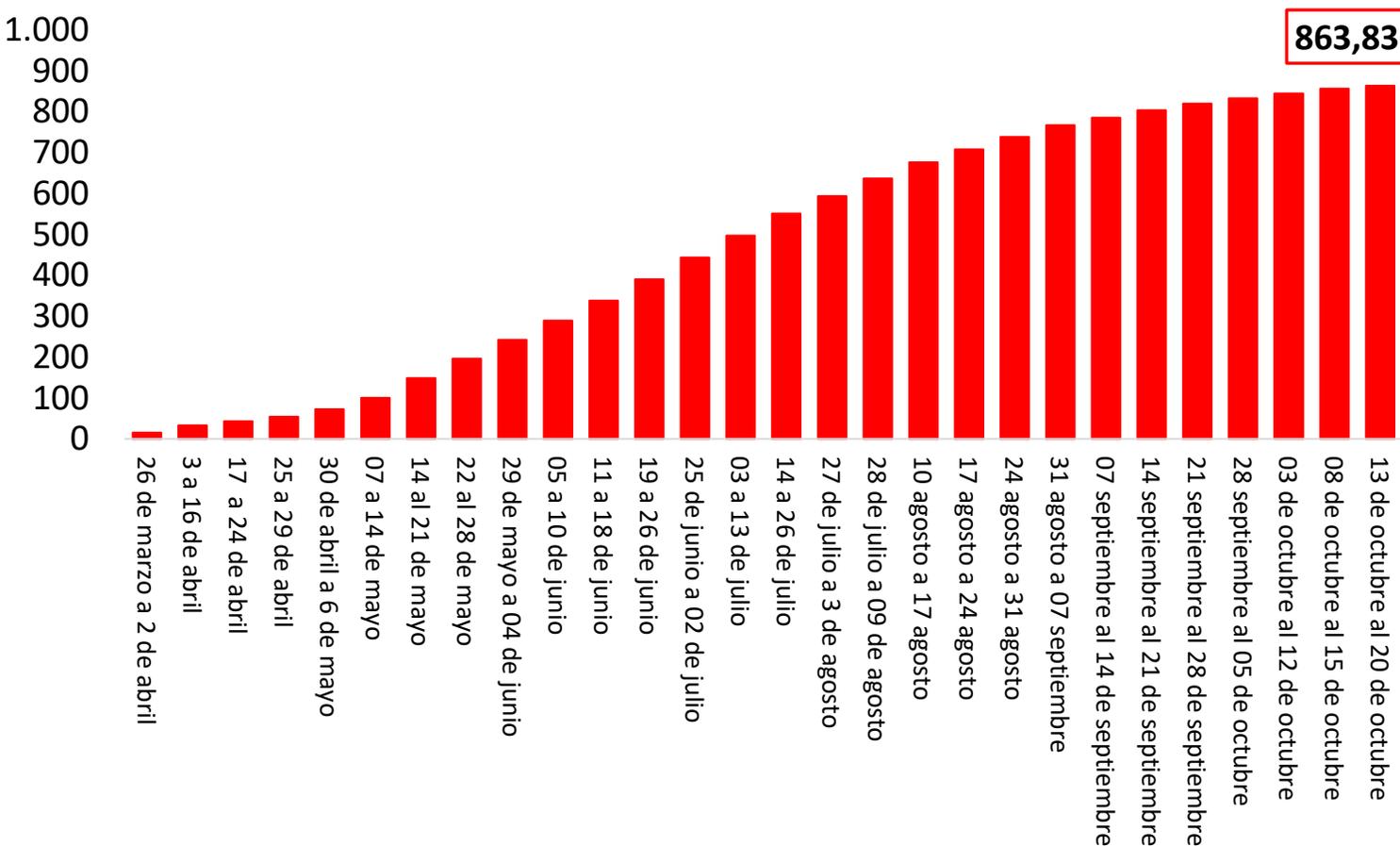


Si bien un gran número de empresas ya podría iniciar obras, no se tiene certeza de ello. Por lo que, la realidad debiese fluctuar entre dos escenarios posibles: (a) Inician obras todos los proyectos que se encuentran en las comunas que transitan por alguna fase de desconfinamiento; (b) Ningún proyecto inicia obras.

En particular, la reinante incertidumbre en torno a posibles rebrotes (retroceso a fase de cuarentena en algunas comunas) y los elevados costos que ello significa para las empresas que se dedican a esta actividad, podrían estar justificando la decisión de postergar o no iniciar obras en el corto plazo.

Por su parte, el costo hundido o costo de paralización de los proyectos inmobiliarios asciende a más de US\$ 863 millones (cifra acumulada desde el 26 de marzo a lo más reciente). Sin embargo, en las últimas semanas se puede apreciar un aplanamiento de la curva de costos acumulados, debido al reinicio de lagunas obras que se encuentran en comunas que transitan en fases de desconfinamiento...

Costo acumulado de proyectos paralizados del rubro inmobiliario (millones de US\$)

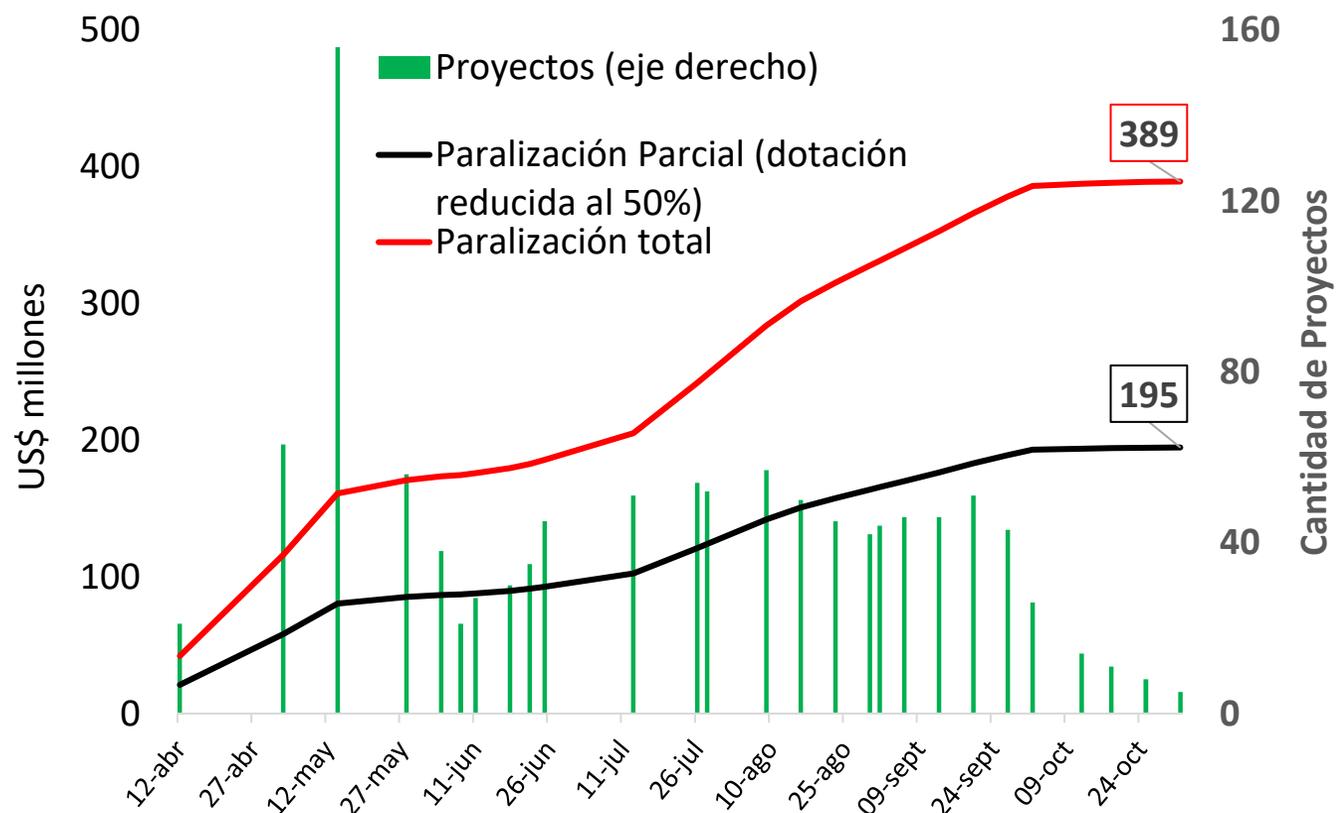


En el rubro inmobiliario...

La semana del 14 de julio al 26 del mismo mes fue donde se observó la mayor cantidad de proyectos habitacionales paralizados. Por lo que los mayores costos se observaron en dicho período.

De igual forma, las obras de infraestructura se vieron afectadas en su mayoría durante la primera quincena de mayo, estimando un total de 156 proyectos (solo considerando infraestructura privada y proyectos concesionados) en distintas fases de ejecución localizados en zonas de cuarentena total (este total estimado aumenta al considerar aquellos proyectos de infraestructura pública, llegando en el *peak* a 224 en mayo de este año).

Proyectos Privados y Concesionados: Costo Acumulado de Paralización (millones de US\$ y cantidad de proyectos)



Respecto al costo directo acumulado de la pandemia, se estima que en el caso de los proyectos de infraestructura privada y concesionados, las paralizaciones de obra han tenido un costo de US\$ 195/389 millones.*

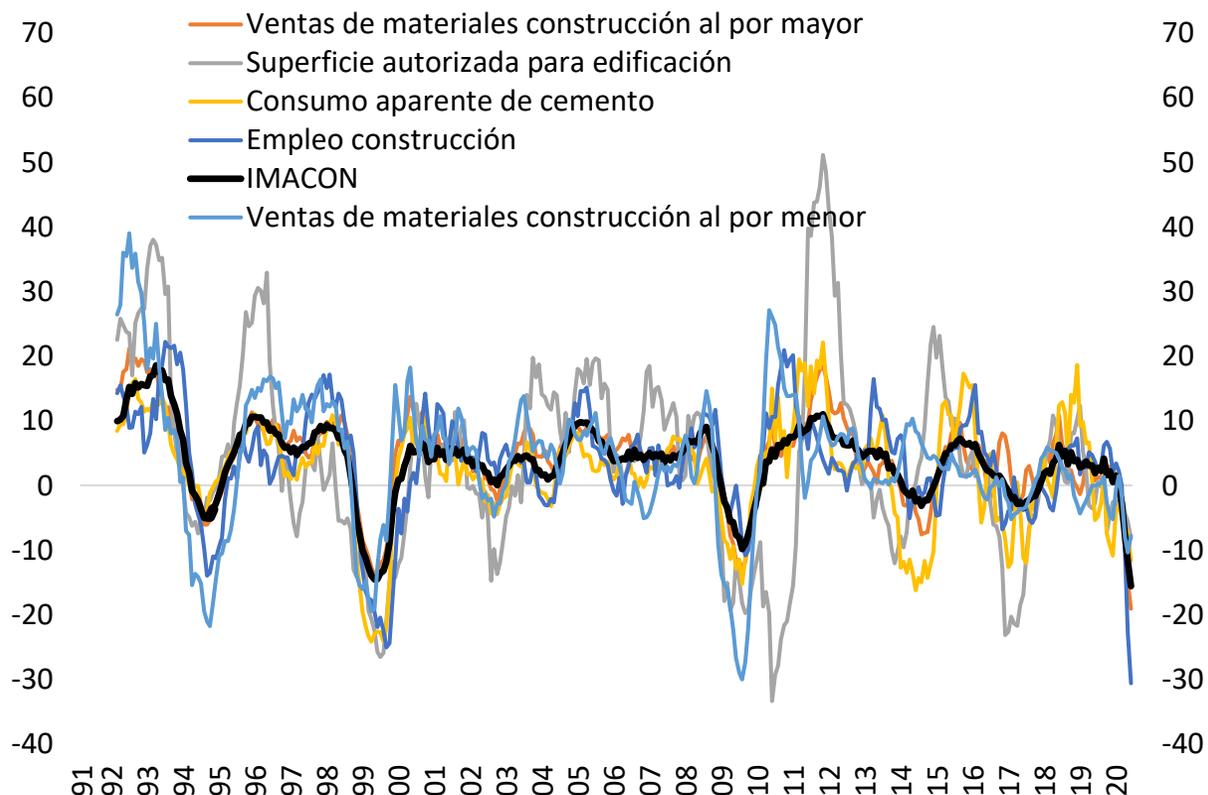
No obstante, en lo que va de octubre, se puede apreciar una disminución de los proyectos afectados y un aplanamiento de la curva de sus costos acumulados.

* Considera los gastos en que deben incurrir las empresas a pesar de estar obras paralizadas, particularmente el pago de cotizaciones previsionales y de salud, y la depreciación de maquinaria y equipos; el rango estimado es considerando que hay obras con paralización parcial de un 50% (por tanto han seguido funcionando a un menor ritmo de ejecución) y otras en su totalidad detenidas dadas las medidas sanitarias impuestas por la autoridad.

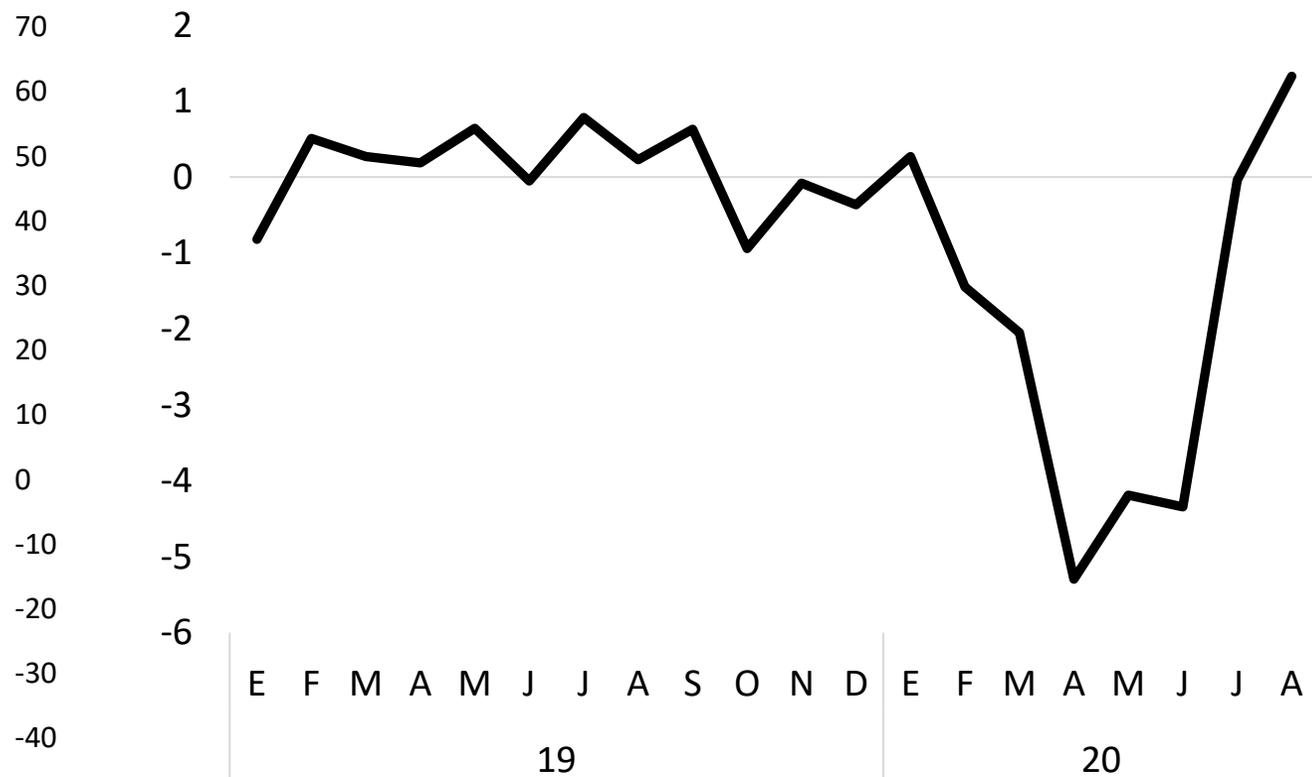
Fuente: CBC y MOP. Catastro CBC sólo considera proyectos de inversión sobre los US\$ 5 millones.

Por otra parte, el índice mensual de actividad de la construcción (IMACON) –cuya correlación con la inversión en construcción es del 88%– registró una caída de 15,5% anual en agosto: Esta cifra es menor a la caída observada en la inversión sectorial durante el segundo trimestre de 2020 (-17,4% anual). En términos mensuales, se observa un punto de inflexión con un crecimiento de 1,3% en el margen.

IMACON e indicadores parciales de actividad sectorial
(crecimiento anual, porcentaje)



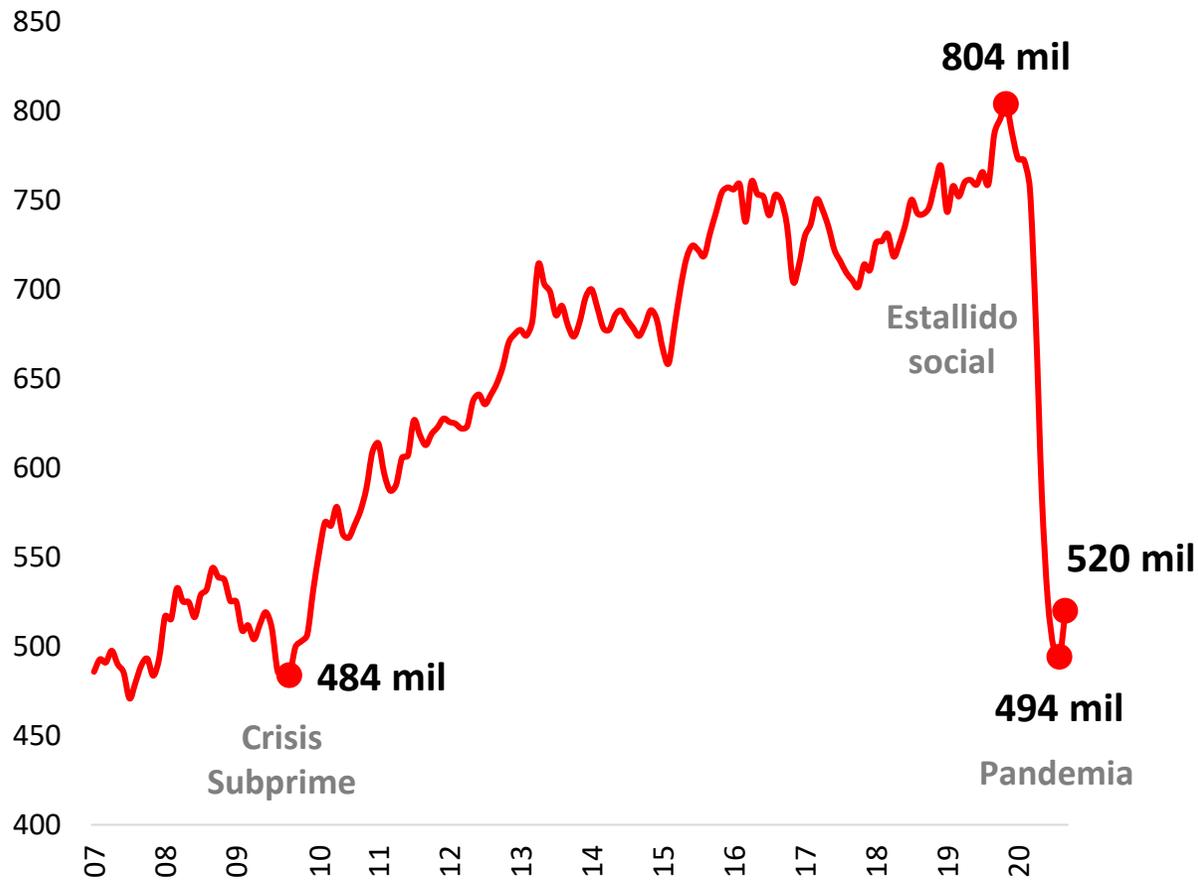
IMACON, inversión en construcción e inversión total país
(crecimiento mensual desestacionalizado)



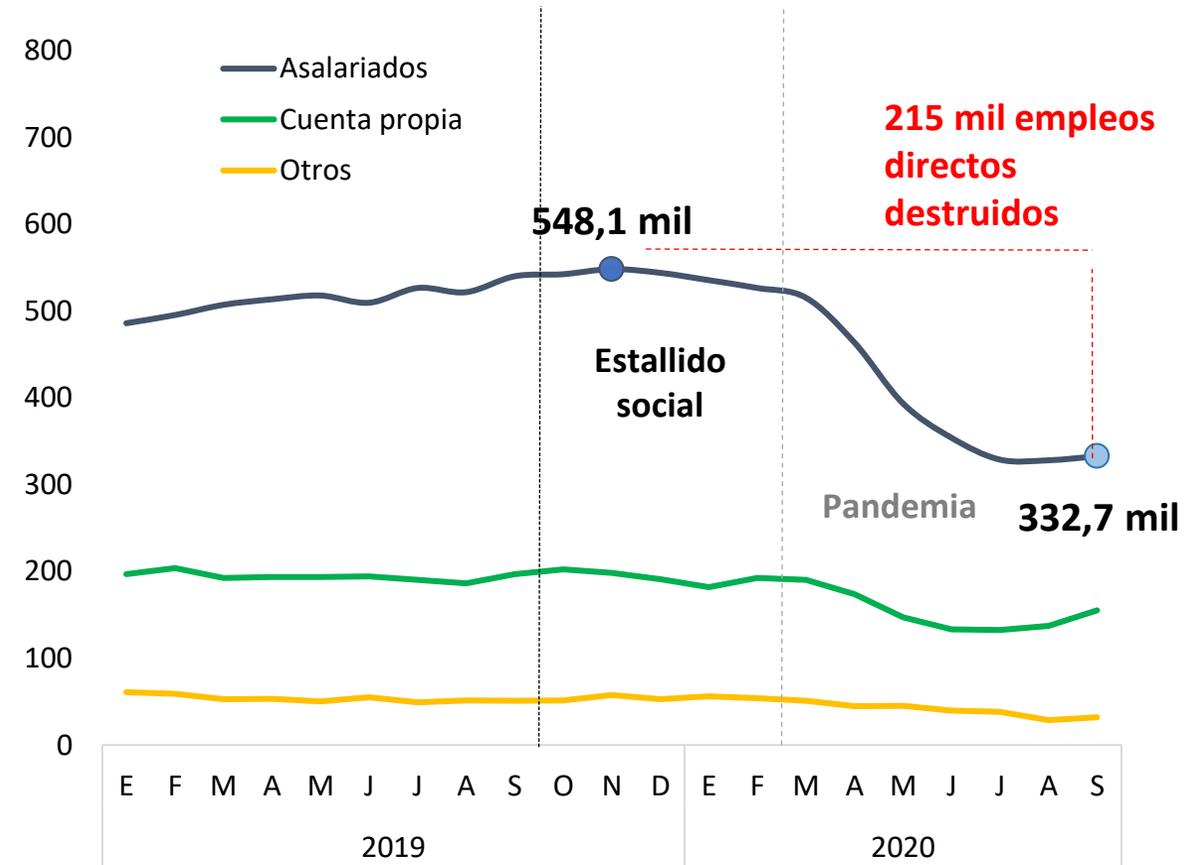
Fuentes: CChC en base a las estadísticas del BCCh e INE.

En el mercado laboral, se evidencia una aparente estabilización de la destrucción de la mano de obra de asalariados y cuenta propia, con la posibilidad de que en los próximos meses las cifras podrían ir mejorando (coherente con la mayor movilidad observada en el mes de octubre). Con todo, en el sector construcción se evidencia una recuperación en torno a 26.000 puestos de trabajo en septiembre respecto de agosto...

Empleo del sector construcción
(miles de trabajadores)



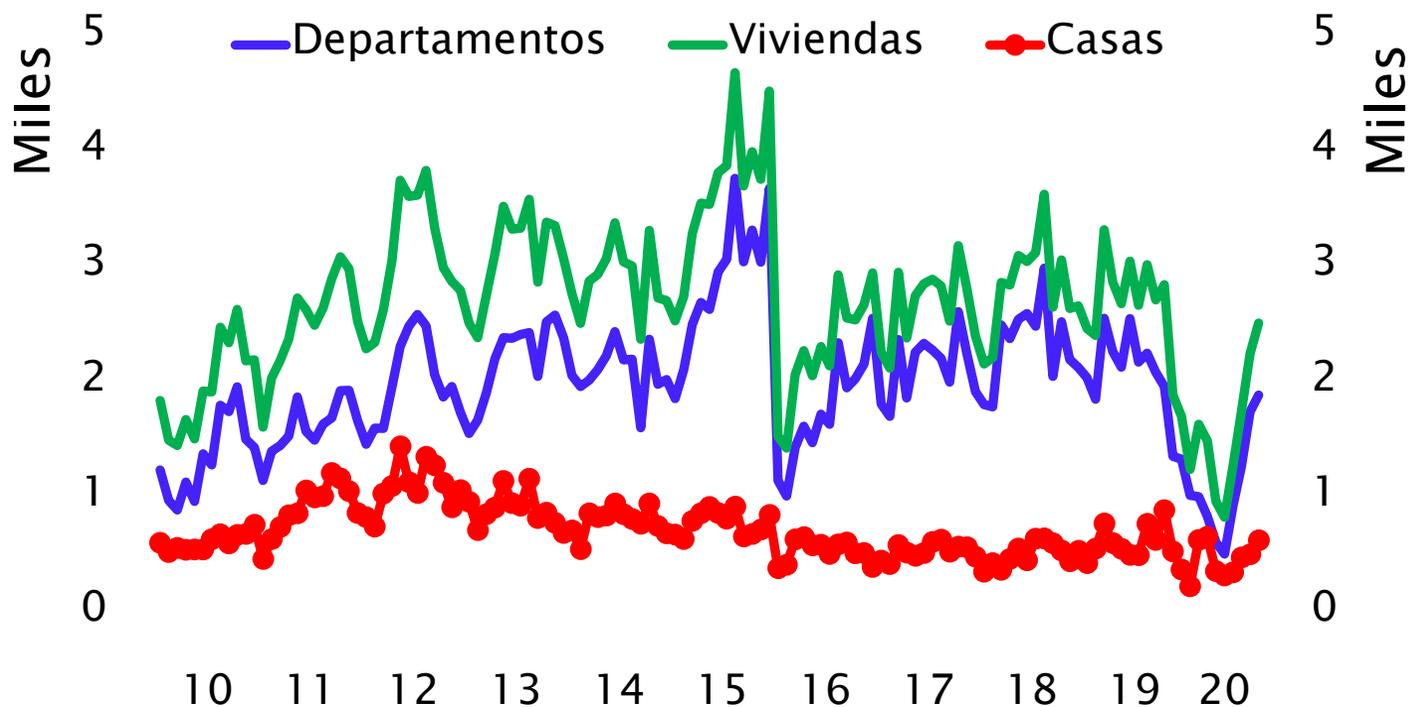
Empleo sectorial según categoría ocupacional
(miles de trabajadores)



Fuente: CChC en base a las estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

En el rubro inmobiliario, la demanda por vivienda en Santiago acumula una contracción de 45% a septiembre. Se trata de las cifras de ventas más bajas desde la crisis asiática. Sin embargo, en el margen se observa un repunte en las ventas de vivienda...

Venta de viviendas en el Gran Santiago (Miles de viviendas)



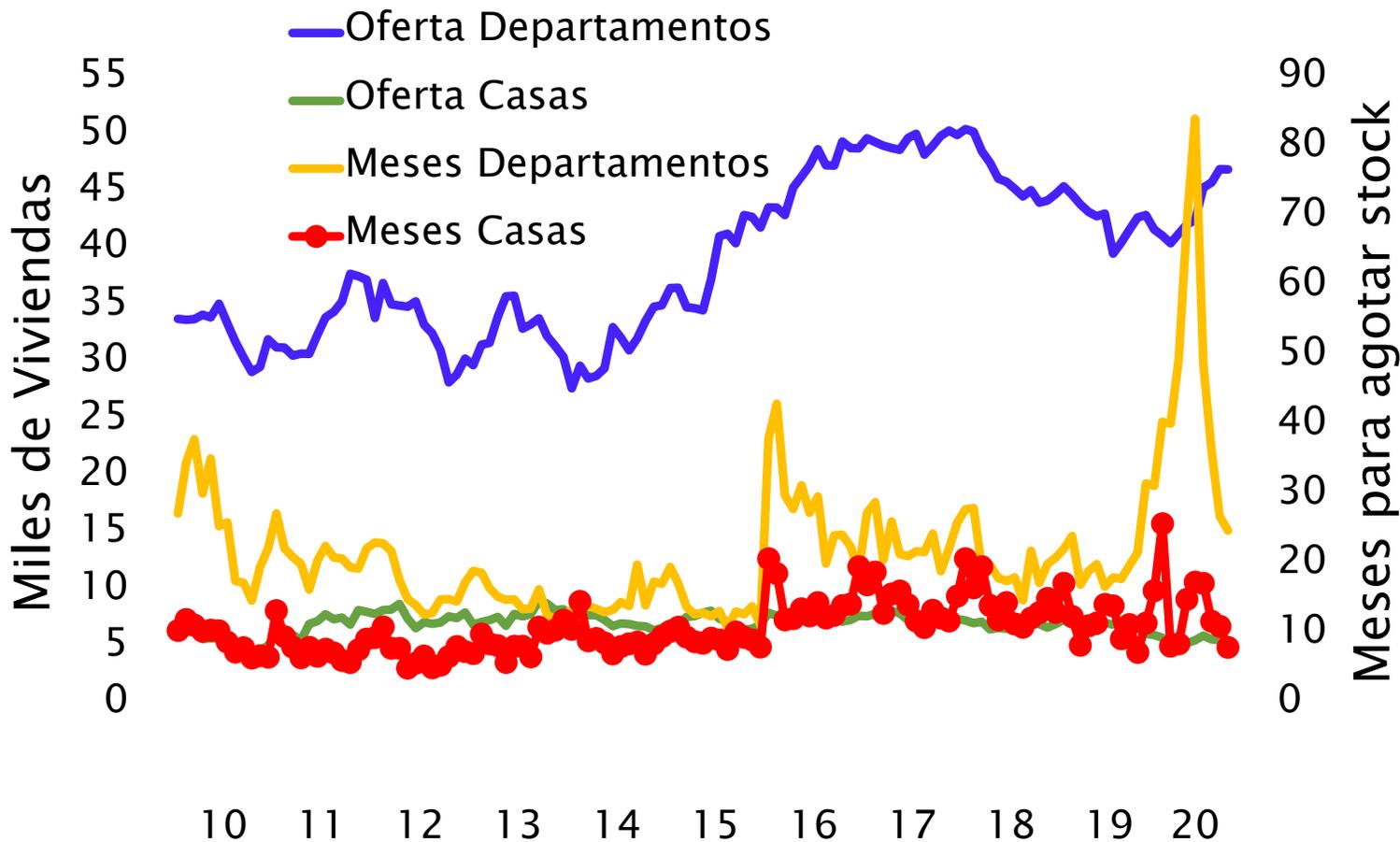
Demanda vivienda Gran Santiago		
	Unidades 2020 *	% anual 2020 *
Departamentos	9.780	-51%
Casas	4.139	-22%
Viviendas	13.919	-45%

(*) Acumulado a septiembre.

Fuente: CChC.

Por su parte, la oferta exhibe un repunte desde junio con cuatro alzas anuales consecutivas. El impulso provino exclusivamente de los departamentos y tiene relación con ingreso de nuevos proyectos en blanco en un contexto de bajas cifras de ventas. Las velocidades de venta han mejorado respecto del peor momento de la pandemia.

Oferta y velocidad de venta de viviendas en el Gran Santiago (Miles de viviendas; meses para agotar stock)

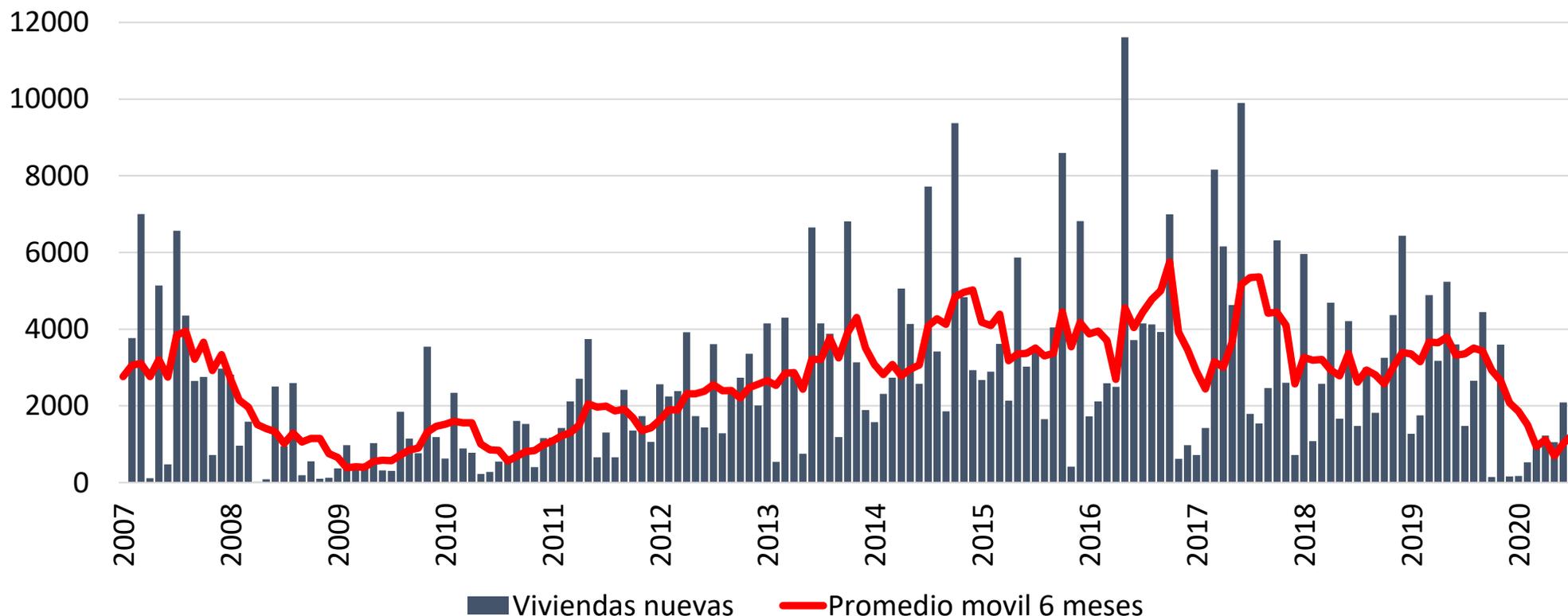


Oferta vivienda Gran Santiago		
	Unidades 2020 *	% anual 2020 *
Departamentos	47.061	13%
Casas	5.163	-28%
Viviendas	52.224	7%

(*) A septiembre

Asimismo, pese a que las paralizaciones han afectado de manera significativa el ingreso de nuevos proyectos, con una caída acumulada de 52% en lo que va del año, en lo más reciente se puede observar una continua mejora a partir de junio (ello se refleja en el repunte de la serie expresada en promedio móvil de 6 meses).

Ingreso de nuevos proyectos (Viviendas nuevas)



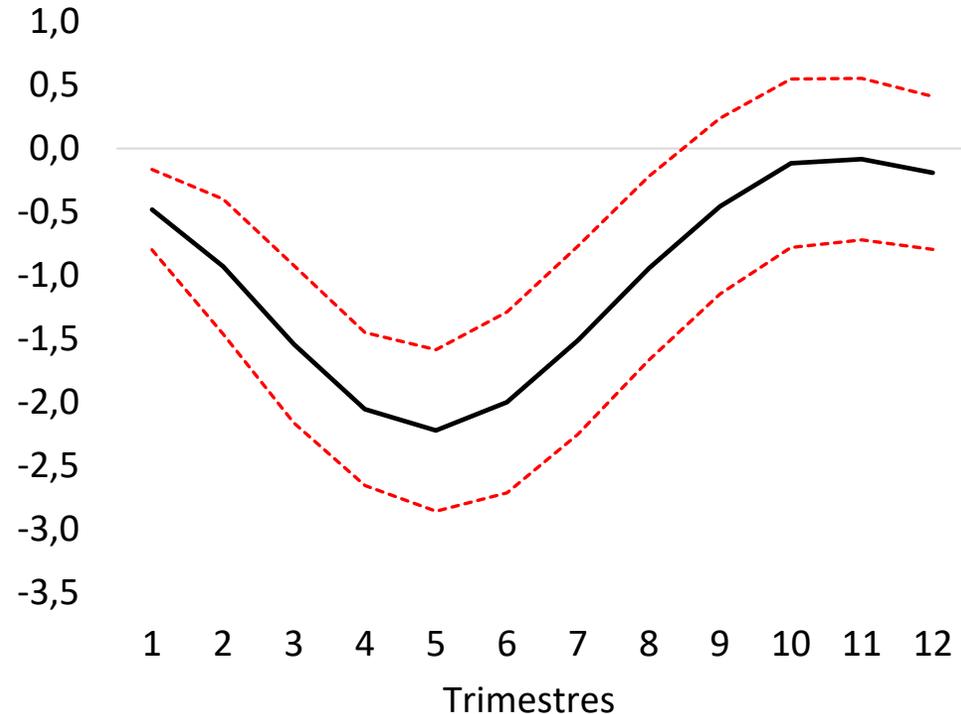
Fuente: CChC.

Con todo, las expectativas de los empresarios de la construcción –que constituyen uno de los primeros canales de transmisión de shocks internos y externos en la industria de la construcción– actualmente exhiben una mejora en el margen. No obstante, el nivel de confianza empresarial continúa en régimen pesimista (bajo los 50 puntos). Por lo que, existe el riesgo de que la recuperación de la inversión sectorial sea acotada en 2021...

IMCE de la Construcción e inversión sectorial
(índice; Variación anual, en porcentaje)



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



Riesgo: Mientras más persistente es el deterioro de las expectativas, más lenta es la recuperación...

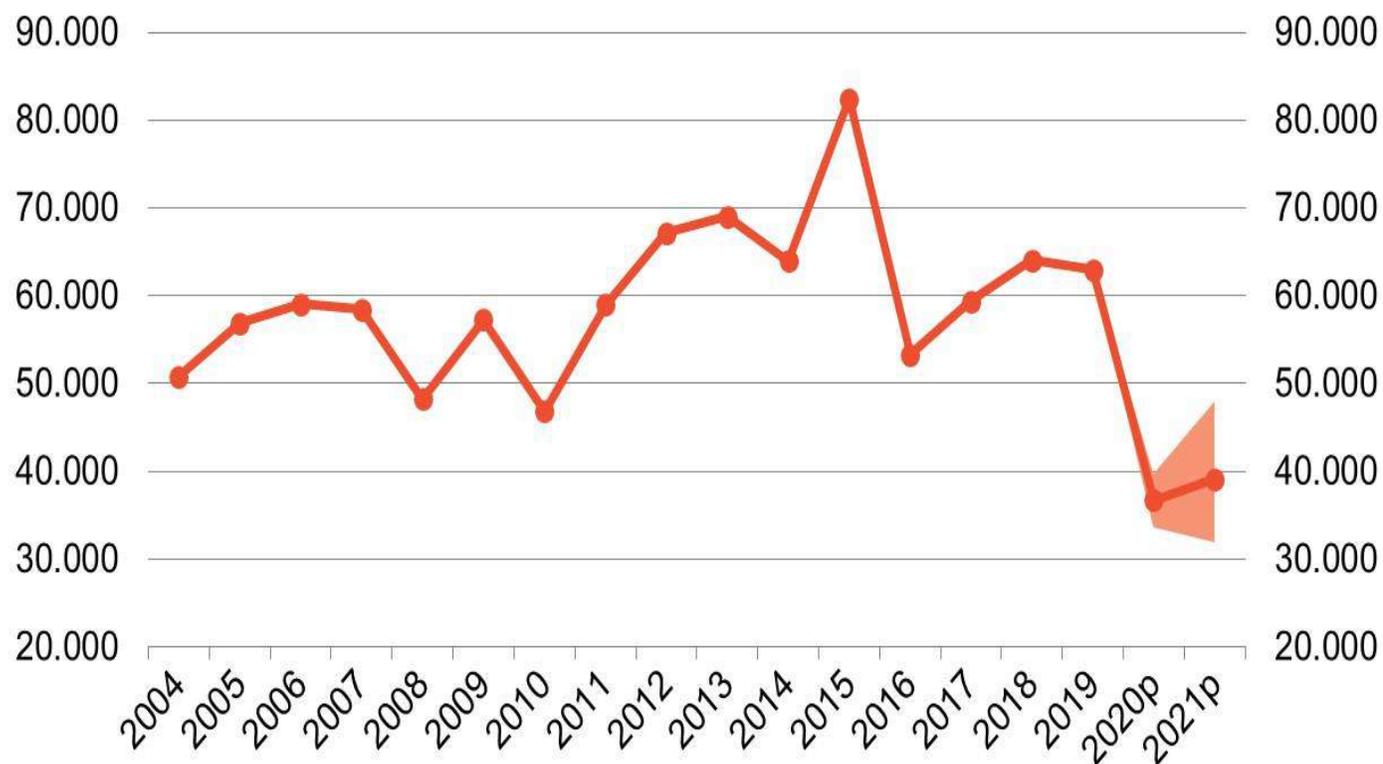
* Respuesta de la FBCF construcción a un shock de 2 desviaciones estándar al IMCE de la construcción (con un intervalo al 70% de confianza).

Fuente: CChC en base a estadísticas del BCCh.

¿qué espera el sector
construcción para el 2021?

Con relación a las ventas inmobiliarias, se espera una recuperación en 2021. No obstante, la magnitud de la recuperación dependerá del desempeño de los factores de demanda (ingresos disponibles de los hogares, empleo, y condiciones financieras)...

PROYECCIÓN DE VENTAS (NACIONAL)

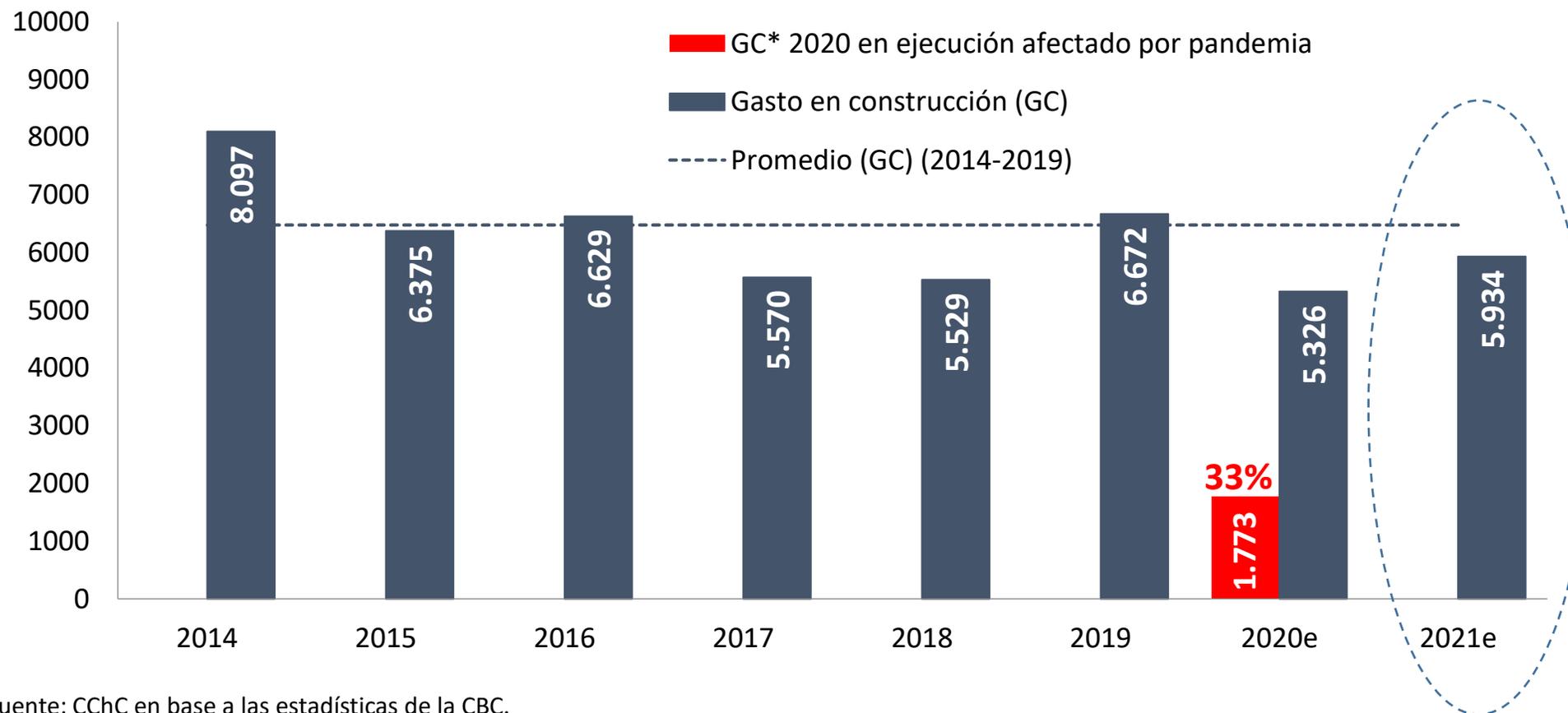


Fuente: CChC.

		Santiago	Nacional
2020	Unidades	16.667	36.705
	Variación	-45%	-42%
2021	Unidades	17.544	39.155
	Variación	5%	7%

En infraestructura, las recientes cifras de la CBC muestran que si bien se espera una recuperación del nivel de inversión privada en construcción para 2021, ésta continúa bajo el promedio de los años (2014-2019). La incertidumbre en torno a la crisis sanitaria y el desenlace de la nueva Constitución es un factor clave en las decisiones de inversión... puesto que aparece la opción de esperar (*wait and see*)

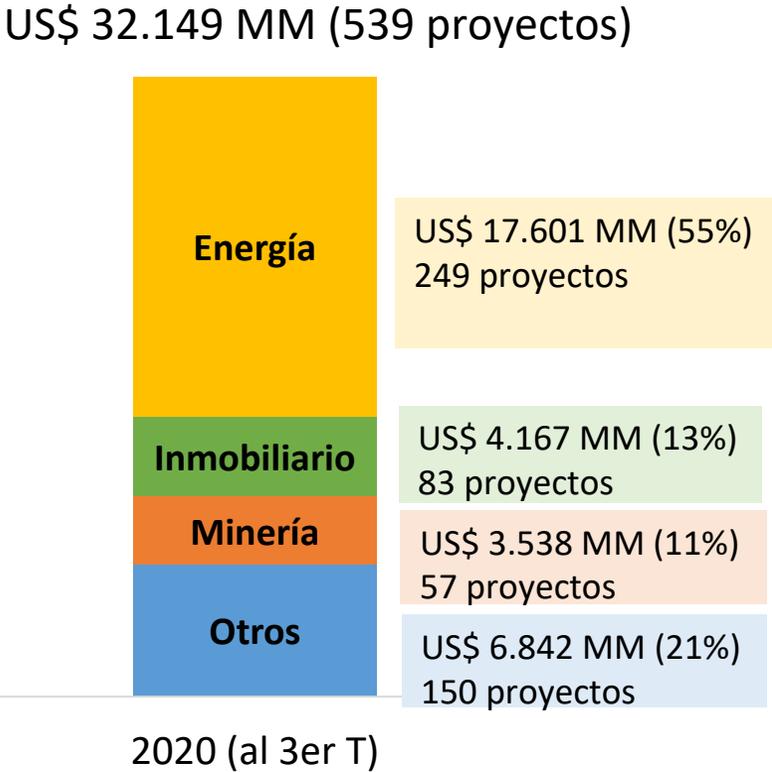
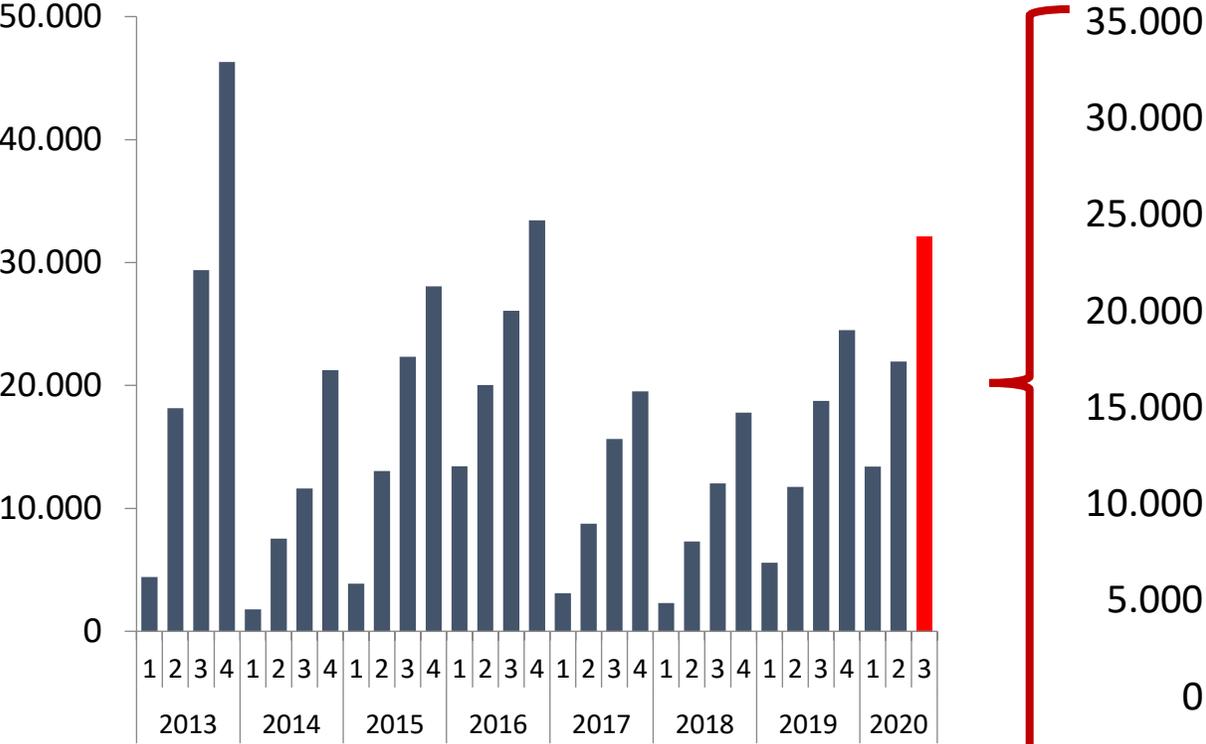
Distribución anual de la inversión en construcción privada (Millones de US\$)



Fuente: CChC en base a las estadísticas de la CBC.

Las mejores perspectivas para la industria también se observan en las iniciativas de inversión aceptadas a tramitación en 2020. Destaca además, la alta participación del sector energético (55%) y la aceptación a trámite del proyecto de infraestructura portuaria *Puerto Exterior de San Antonio*, por US\$ 3.500 millones.

**SEA: inversión aceptada a tramitación acumulada
(al 3T 2020) (millones de US\$)**



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción en base a estadísticas del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEA).

Con relación al gasto público en construcción, el Proyecto de Ley 2021 contempla un monto de inversión por 5,4 miles de millones de pesos (21% es explicado por el fondo de emergencia transitorio). Ello implica un alza de 28,9% real anual para el próximo año... ¿realmente existe la capacidad administrativa para materializar este inédito crecimiento del gasto público?

Proyecto de Ley de Presupuesto Público 2021 (Iniciativas de inversión en construcción)

Iniciativas de Inversión	Millones de pesos			Total 2021	Variación anual
	Presupuesto 2020*	Anunciado 2021	Financiamiento adicional**		%
Ministerio de Obras Públicas*	1.927.856	1.966.414	788.868	2.755.282	42,9%
<i>Concesiones</i>	312.404	307.696	109.051	416.748	33,4%
Ministerio de Vivienda y Urbanismo	459.311	481.797	127.172	608.970	32,6%
Ministerio de Salud	743.481	654.780	0	654.780	-11,9%
Ministerio del Interior y Seguridad Pública	713.528	873.573	23.306	896.879	25,7%
<i>Gobiernos Regionales (1)</i>	659.214	812.633	23.306	835.939	26,8%
<i>Otras instituciones (2)</i>	54.313	60.940	0	60.940	12,2%
Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones	69.826	42.317	10.043	52.360	-25,0%
Ministerio de Justicia	66.363	75.267	0	75.267	13,4%
Ministerio de Educación	94.032	80.963	173.825	254.788	171,0%
Otros Ministerios	112.996	96.841	1.356	98.197	-13,1%
Total Sector Público	4.187.393	4.271.951	1.124.571	5.396.522	28,9%

Nota: Todas las partidas corresponden a lo asignado por concepto de subtítulo 31, a excepción del MINVU que considera adicionalmente subtítulo 33 de transferencias de capital (subsidios).

*Considera presupuesto inicial, reajustes leyes especiales y ajustes.

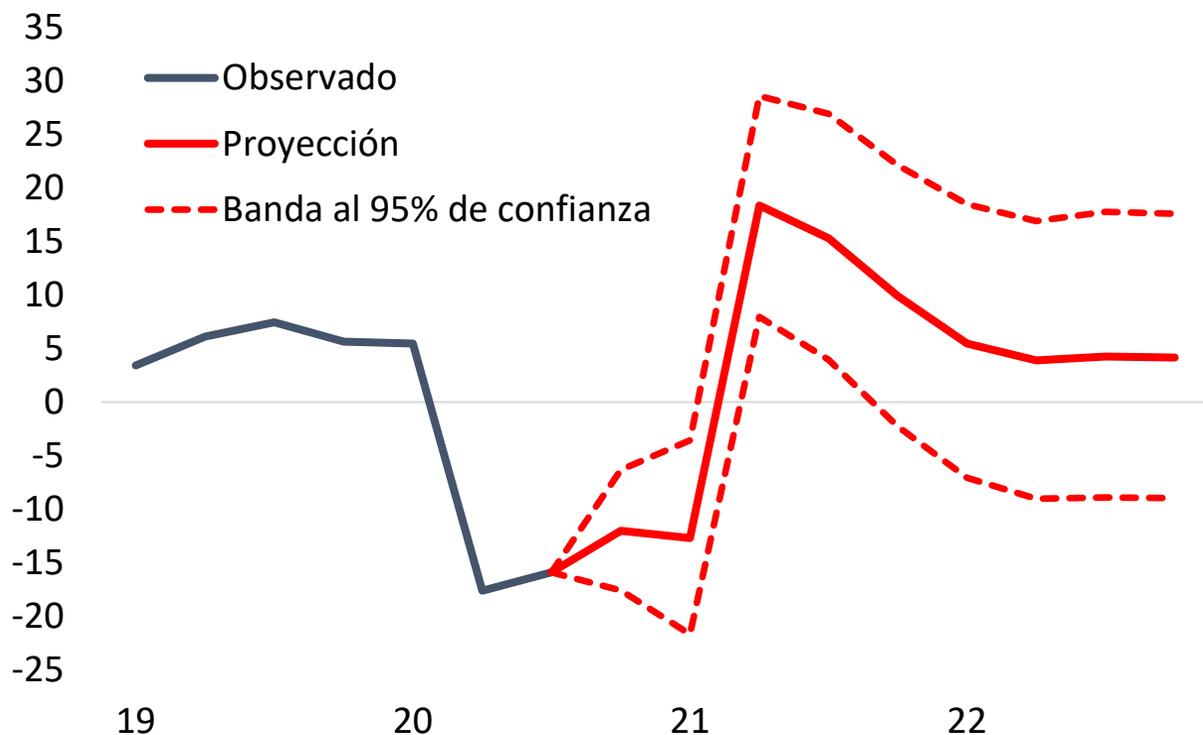
**Fondo de emergencia transitorio 2020-2022.

1: No considera Provisiones.

2: Corresponden a Servicio Gobierno Interior, Carabineros de Chile y la PDI.

Con todo, se proyecta un repunte para 2021 respecto de la crisis observada en 2020, cuyo crecimiento podría bordear 7,7%, para luego en 2022 aproximarse a sus patrones de comportamiento histórico (4,4%). Así, ambos escenarios de proyección se comparan favorablemente con la caída de 11,9% estimada para este año.

Escenarios de crecimiento de la inversión del Sector Construcción (variación anual, porcentaje)



Fuente: CChC.

- Menores bases de comparación.
- Es probable que las medidas de confinamiento no sean tan restrictivas como lo observado durante el segundo cuarto de 2020: (i) Hay un proceso de aprendizaje en torno al virus; (ii) Mayor fortalecimiento de los servicios de salud. Esto mantendría acotada la tasa de letalidad en Chile. No obstante, persistirá el shock negativo de productividad en las empresas, debido a los mayores costos de ajuste a las nuevas condiciones de funcionamiento (en un régimen en el que primará el distanciamiento social).
- Efecto positivo de las políticas fiscales y monetarias.
- Expectativas de empresarios tenderán a ser menos pesimistas respecto del momento más álgido de la pandemia.

Proyecciones Económicas: Ganadores y Perdedores Post Pandemia ¿que espera a cada sector para el 2021?

Javier Hurtado Cicarelli

Gerente de Estudios

jhurtado@cchc.cl

Cámara Chilena de la Construcción

Santiago, 4 de noviembre 2020