



Informe Sector Construcción

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

Santiago, 12 de junio de 2020.

Los indicadores oficiales de actividad económica y empleo **están comenzando a mostrar los efectos de la crisis por Covid-19**. No obstante, las cifras entregadas podrían estar sujetas a mayores revisiones que las registradas históricamente, debido a los desafíos que la crisis sanitaria ha impuesto sobre la recolección de datos básicos. Asimismo, se ha postergado la publicación de las cifras de permisos de edificación por parte del INE debido a dificultades en su recolección.

Este documento muestra el seguimiento de los efectos de la contingencia sanitaria en el sector de la construcción.

I. Evolución de las cifras relativas al sector de la construcción en Chile

- **La tasa de cesantía en la construcción llegó al 18%**, siendo el tercer sector con más cesantía del país. Esto, según una encuesta del Centro de Estudios y Encuestas Longitudinales UC, que observó que la tasa de desocupación nacional llegó a 11,2% durante la última semana de mayo, equivalentes a 890 mil desocupados.
- Al 7 de junio, existen **116.072** contratos suspendidos en la construcción por **Ley de Protección del Empleo**, lo que representa **el 19,0% de las solicitudes aprobadas**. Esto lo convierte en el segundo sector con más trabajos suspendidos. Además, la construcción es el sector con **más trabajadores suspendidos por acto de autoridad** (cuarentena), con **26,7% del total** de dicha causal.
- La **Tasa de Colocación Promedio de Vivienda** alcanzó en mayo de 2020 un promedio de 2,86% (0,03 pp. bajo el mes anterior), con lo que se mantiene casi sin variación.
- Las **colocaciones del sector hipotecario subieron un 11,6% anual** según la cifra publicada en mayo, 1,8 pp. más que hace un año y 0,2 pp. menos que hace un mes.
- Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a partir de las medidas de confinamiento que comienzan a regir el día viernes 12 de junio, se mantendrán **827 proyectos habitacionales paralizados a nivel nacional (747 en el Gran Santiago y 80 en regiones)**. Los proyectos detenidos suman un total de 107.419 viviendas y dan trabajo directo a alrededor de 350 mil personas. Además, la paralización de estos proyectos implica

un costo total de US\$ 49,46 millones a la semana, considerando tanto Santiago como regiones.

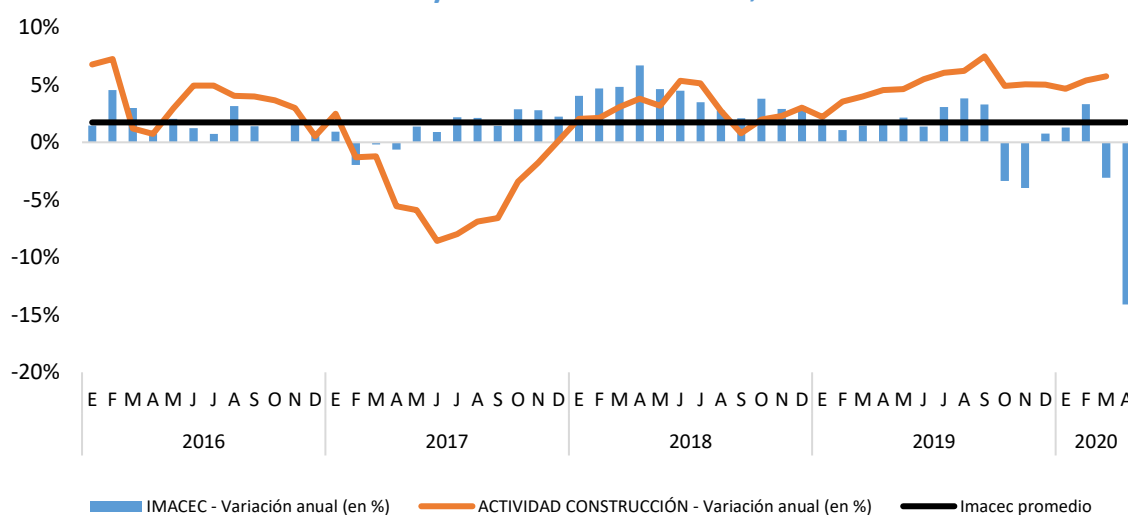
- La CChC indicó que durante abril en la Región Metropolitana:
 - Se vendieron 606 departamentos y 357 casas, lo que representa una caída -66,4% respecto a igual mes del año anterior (-73,2% en departamentos y de -40,6% en casas). **Se trata del peor registro desde diciembre de 1998, en plena crisis asiática.**
 - Se deteriora la velocidad de venta de viviendas, llegando a 49 meses para agotar stock (69 meses para departamentos y 15 meses para casas), en comparación con los 17 meses promedio durante 2019.
 - El Índice de Precio Real de las Viviendas (IRPV) registró una **caída anual de -1,7%, la primera desde marzo de 2017**. Esto, debido a que mientras el precio de los departamentos aumentó 1,8%, el de casas cayó -7,9%.

A continuación, se explica en detalle cada una de las cifras recién expuestas, así como otras variables que permiten entenderlas mejor.

1. La actividad económica, medida por el IMACEC, cayó en -14,1%, la cifra más baja desde el inicio de la medición, en 1986

El **Índice Mensual de Actividad Económica (IMACEC)**¹ mostró una caída anual de **-14,1%**, la cifra más baja desde el inicio del indicador, en 1986. En tanto, la serie desestacionalizada disminuyó 8,7%, respecto del mes anterior y 12,4% respecto de hace un año. La actividad del sector Construcción aún no mide el periodo en crisis sanitaria, mostrando un crecimiento de 5,8% en marzo¹.

Gráfico 1: IMACEC y actividad construcción, variación anual



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio Minvu con datos del Banco Central.

¹ Las series de actividad económica sectorial son publicadas con un desfase de 48 días luego de terminado el trimestre.

2. La tasa de desocupación nacional aumentó al 9%, con un 10% menos de empleos en la construcción.

- El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) informó que durante el trimestre móvil febrero-abril la **tasa de desocupación nacional llegó al 9%**, aumentando 1,9 pp. anual. Esto se explica por la disminución de la fuerza de trabajo (-5,7%) y de ocupados (-7,6%). Mientras, los desocupados crecieron un 19,6%, incididos únicamente por los cesantes (22,9%).
- En el país **se destruyeron 680.086 empleos el último año**. Específicamente, **los ocupados de la Construcción disminuyeron 10,3% en ese periodo**, llegando a 682.083 trabajadores.
- Las regiones con mayor crecimiento porcentual anual de ocupados en la construcción son: Aysén, Magallanes y Los Ríos, mientras que **las caídas más importantes se presentaron en La Araucanía, Atacama, y Arica y Parinacota**. Por su parte, en la Región Metropolitana los ocupados del sector cayeron un 10,3% anual.
- El número de ocupados ausentes, que representan el 14,4% del total de ocupados, aumentó en 44,2% (364.821 personas). Esto se explica por el impacto de la Ley de Protección del Empleo, que comenzó a regir en abril de 2020.
- De acuerdo con la **Encuesta de Ocupación y Desocupación (EOD)** elaborada por el Centro de Microdatos del Departamento de Economía de la Universidad de Chile, el primer trimestre de 2020 se observaron los siguientes resultados en el Gran Santiago:
 - La tasa de desocupación llegó al **15,6%**, lo que implica un aumento de 8 pp. en 12 meses y de 6,8 pp. con respecto al trimestre anterior. Esto se explica principalmente por los efectos de la pandemia.
 - Al ver las diferentes ramas de actividad económica, las caídas de empleo más importantes se producen en Comercio (23,3%) y **Construcción (22%)**. En particular, para la construcción la tasa de **cesantía alcanza un 30,9%**, es decir 20,5 pp. más que el mismo trimestre de 2019 y 17,5 pp. más en un trimestre.
 - Cabe destacar que la semana de referencia es del 29 de mayo al 4 de abril, por lo que aún no había entrado en vigencia la Ley de Protección al Empleo.
- Según una encuesta del **Centro de Estudios y Encuestas Longitudinales UC**, la tasa de desocupación nacional llegó a 11,2% durante la última semana de mayo, equivalentes a 890 mil desocupados. **La tasa de cesantía en la construcción llegó al 18%**, siendo el tercer sector con más cesantía.

3. Expectativas económicas registran bajos históricos: IPEC e IMCE

- El **Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)** de mayo continúa **por debajo de la neutralidad (50 puntos) por séptimo mes consecutivo**, llegando a 34,28 puntos a nivel general. En el sector de la construcción, las expectativas se mantuvieron en la zona de pesimismo con 8,8 puntos en mayo, mostrando un alza de 2,4 puntos respecto al mes anterior, pero 37,8 puntos bajo el nivel del mismo mes del año anterior.
- El **Índice de Percepción de la Economía (IPEC)** de mayo continúa en su **mínimo histórico desde que se mide el indicador (2002)**, con una caída de 0,4 puntos mensuales y con un retroceso acumulado de -11,4 pts desde que el Covid-19 llegó a Chile. Con el dato de mayo, **el IPEC completa 22 meses en la zona pesimista**. La intención de compra de viviendas medida por el IPEC llegó al 7,3% en mayo, lo que significa 20 pp. menos en un año; sin embargo, se ha mantenido relativamente estable en las mediciones posteriores al estallido social.

4. Ralentización de la edificación: caen permisos y superficie para edificación

- La **Tasa de Colocación Promedio de Vivienda** alcanzó en mayo de 2020 un promedio de 2,86%, con lo que se mantiene casi sin variación. Por su parte, la Tasa de Política Monetaria (TPM) se mantiene en 0,5% desde el 1 de abril, siendo éste su mínimo histórico.
- **A pesar que las condiciones crediticias han empeorado², los créditos hipotecarios siguen creciendo**. Las colocaciones del sector hipotecario **subieron un 11,6% anual** según la cifra publicada en mayo, 1,8 pp. más que hace un año y 0,2 pp. menos que hace un mes.
- La **Superficie Total Autorizada para edificación disminuyó 27,7% en 12 meses en febrero**, llegando a 1.033.460 m². Esto se debió a la baja de un 8,8% en el destino vivienda y de un 62,5% en el destino no habitacional. En comparación al mes anterior se produjo una disminución del 40% del total de superficie autorizada.
- El **número de viviendas con permisos de obra nueva disminuyó en 25% mensual en febrero**. Se contabilizaron 10.298 unidades permisadas en el segundo mes del año, lo que significa una disminución anual del 0,8%. El 47% de los permisos se concentraron en la Región Metropolitana, con 4.810 unidades, lo que equivale a un 4% más que en enero de 2020 e implica que los permisos de vivienda están disminuyendo principalmente en regiones.

² Según el último Ipom: “Las condiciones financieras se han deteriorado, resaltando el alza transversal de las tasas de interés para los distintos segmentos, así como de la mora para los créditos hipotecarios y de consumo. También destacó la reducción significativa del crecimiento de las colocaciones de este último segmento. La Encuesta de Crédito Bancario (ECB) del cuarto trimestre del 2019 dio cuenta de condiciones de oferta más restrictivas para todas las carteras y una demanda que se percibe más débil, en especial en el segmento de consumo. En el IPN de febrero del 2020 se reportó que los bancos habían entregado medidas de apoyo a sus clientes, en la forma de postergaciones de cuotas, entre otros” Banco Central P.39. <https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/politica-monetaria/informe-de-politica-monetaria-ipom>

II. Apoyo del Gobierno a la construcción: casi 600 mil trabajadores acogidos a la Ley de Protección del Empleo y 9,6% de los recursos de FOGAPE

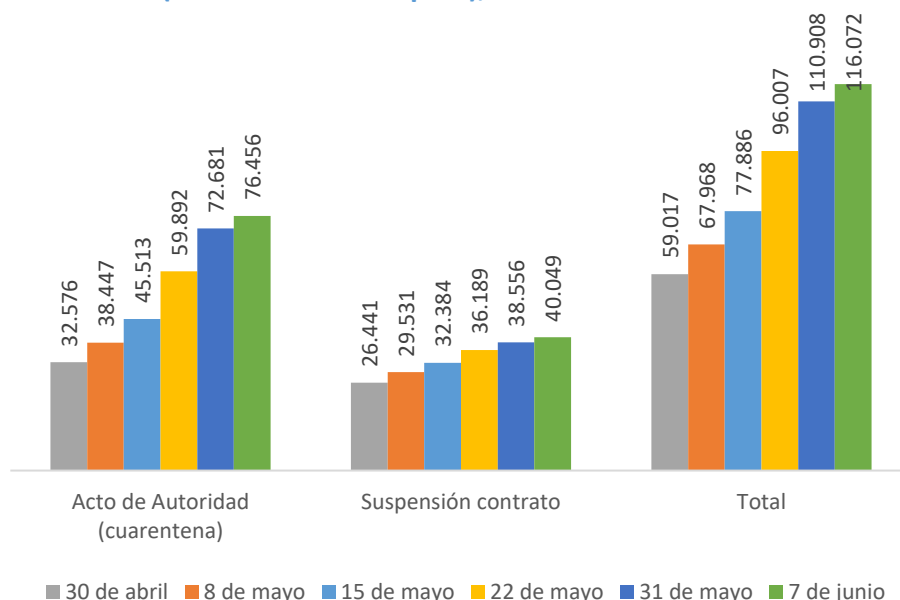
Según datos de la Superintendencia de Pensiones, con datos al 7 de junio, **90.033 empresas** se han acogido a la Ley de Protección del Empleo, de las cuales 34.277 lo hicieron bajo la modalidad de acto de autoridad (cuarentena) y 72.216 bajo suspensión de contrato.

Esto corresponde a 708.217 trabajadores, de los cuales **610.619** contaban con todos los requisitos para poder acogerse a la ley, por lo que su solicitud fue aprobada. De éstos, 285.867 lo hicieron por acto de autoridad (cuarentena) y 326.978 por suspensión de contrato.

En el sector construcción existen **116.072** contratos suspendidos, 76.456 (65%) de ellos por acto de autoridad (cuarentena) y 40.049 (35%) por suspensión de contrato.

Al comparar por sector, se observa que Comercio concentra el 23,3% del total de solicitudes aprobadas, seguido por **Construcción con 19,0%**. Por su parte, Construcción es el sector que posee más contratos suspendidos por acto de autoridad (cuarentena), con un **26,7% del total por dicha causal**.

Gráfico 2: Número de trabajadores con solicitudes aprobadas según Ley 21.227 (Protección del Empleo), sector construcción.



Fuente: Centro de Estudio de Ciudad y Territorio Minvu con datos de Superintendencia de Pensiones

Cabe destacar que, según estimaciones del Centro de Estudios del Minvu, existen 410.604 trabajadores del sector de la construcción que poseen cotizaciones en el seguro de cesantía. Alrededor del 38% (301.638) de ellos cumple los requisitos de cotizaciones para acogerse a la Ley de Protección del Empleo en modalidad de suspensión de contrato, y cerca de 52% (403.608) los cumple para acogerse a acto de autoridad (cuarentena). **Esto implica que se ha acogido un 19% de**

los trabajadores que cumplen los requisitos para hacerlo por acto de autoridad y un 13% por suspensión de contrato.

La Comisión para el Mercado Financiero (CMF) informó que al 29 de mayo se han entregado 65.385 créditos FOGAPE Covid-19, totalizando 117,3 millones de UF. **Las empresas de la construcción han recibido 5,9% de los créditos, lo que corresponde a 9,2% del monto total cursado.**

IMACEC: Banco Central de Chile, Cifras mensuales (marzo 2020).