



Minuta Sector Construcción

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

Santiago, 22 de mayo de 2020.

El siguiente documento tiene como objetivo determinar los efectos que estaría presentando el sector de la construcción ante la contingencia sanitaria. Esta semana se dieron a conocer los siguientes datos:

- El Banco Central informó que el PIB creció 0,4% en el primer trimestre del año con respecto a igual período del año anterior. Los sectores que impulsaron la economía durante el primer trimestre fueron Minería (5,1%), Servicios Financieros y Empresariales (3,3%) y **Construcción (5,3%)** mientras que Servicios Personales (-5,3%), Comercio, Restaurantes y Hoteles (-2,7%) y Transporte (-3,4%) fueron los que presentaron una mayor contracción.
- El Banco Central también comunicó que la inversión, conocida como la formación bruta de capital fijo (FBCF), mostró un menor crecimiento que los trimestres previos, registrando una variación de un 0,4%. Si bien la construcción presentó un dinamismo superior al del trimestre anterior (6,3% interanual), debido a proyectos de ingeniería ligados al sector minero y, en menor medida, por mayor edificación, la caída en la inversión en maquinaria y equipos (-9,6% interanual) compensó parcialmente este resultado.
- A esta fecha, existen 77.886 contratos suspendidos en la construcción por Ley de Protección del Empleo lo que representa el 15,5% de las solicitudes aprobadas, esto lo convierte en el tercer sector con más trabajos suspendidos.
- Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a partir de las medidas de confinamiento que comenzarán a regir el día viernes 15 de mayo, hay **778 proyectos habitacionales paralizados a nivel nacional (747 en el Gran Santiago y 31 en regiones)**. Los proyectos detenidos suman un total de 103.145 viviendas y dan trabajo directo a alrededor de 338 mil personas. Además, la paralización de estos proyectos implica un costo total de US\$ 47,6 millones a la semana, considerando tanto Santiago¹ como regiones.

¹ En la Región Metropolitana, Ñuñoa es la comuna que concentra la mayor cantidad de proyectos, 110 en total y alrededor de 16.277 viviendas. Le sigue Santiago, con 90 iniciativas que suman 14.781 unidades. En tanto, Providencia y Las Condes reportan 71 y 67 faenas, respectivamente.

1. Empresas acogidas a Ley de Protección del Empleo

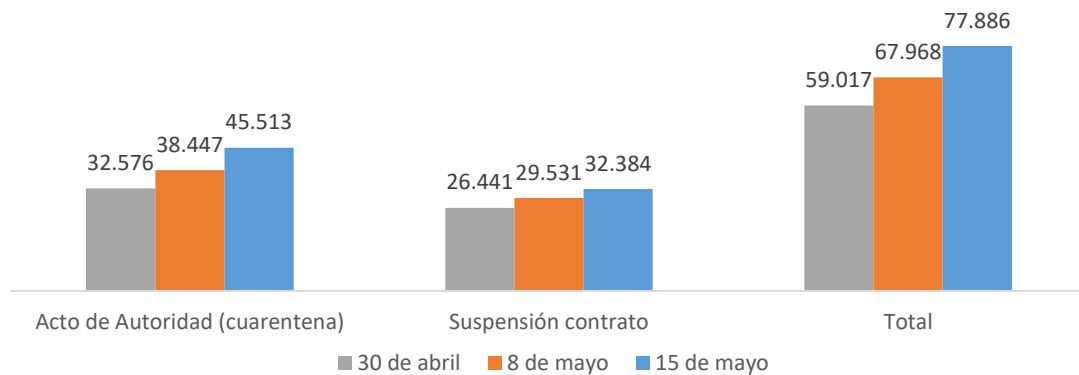
Según datos de la Superintendencia de Pensiones, con datos al 15 de mayo, **86.070 empresas** se han acogido a la Ley de Protección del Empleo, de las cuales 26.980 lo realizaron bajo la modalidad de acto de autoridad (vale decir, cuarentena) y 62.196 lo hicieron bajo suspensión de contratoⁱ.

Esto corresponde a 593.615 trabajadores, de los cuales **503.602** contaban con todos los requisitos para poder acogerse a la ley, por lo que su solicitud fue aprobada, de los cuales 220.758 lo hicieron por acto de autoridad (cuarentena) y 283.049 por suspensión de contrato.

Al analizar por sector, se observa que Comercio concentra el 24,0% del total de solicitudes aprobadas, seguido por alojamiento y servicios de comida con 20,8% y **Construcción con 15,5%**.

En el sector construcción existen 77.886 contratos suspendidos, 45.513 (58%) de ellos por acto de autoridad y 32.384 (42%) por suspensión de contrato.

Gráfico 1: Número de trabajadores con solicitudes aprobadas según Ley 21.227 (Protección del Empleo), sector construcción.



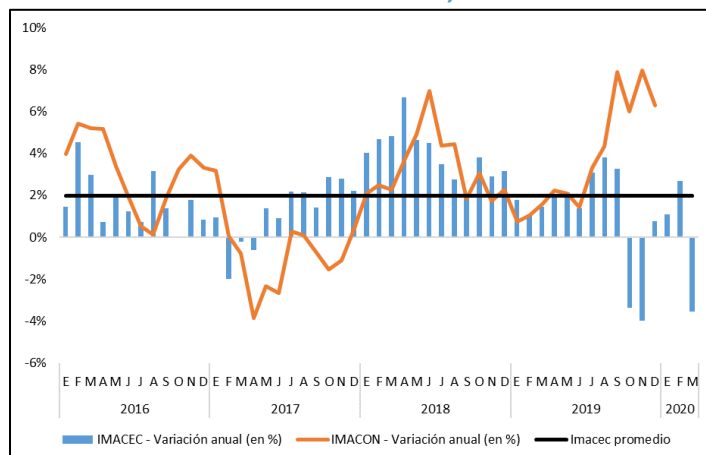
Fuente: Centro de Estudio de Ciudad y Territorio MINVU con datos de Superintendencia de Pensiones.

2. Últimos Indicadores Económicos

Los indicadores oficiales de actividad económica y empleo **están comenzando a recoger los efectos de la crisis por COVID19**. No obstante, el Banco Central ha señalado que 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 las cifras de Permisos de edificación por parte del INE debido a dificultades en su recolección.

- La **Actividad Económica Mensual** medida por el **IMACECⁱⁱ** presentó una caída anual de **-3,5% en marzo**, situándose bajo el promedio de los últimos años. Mientras la serie desestacionalizada, disminuyó 5,7% respecto del mes anterior y 4,1% en un año. En tanto, el **Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)ⁱⁱⁱ** a diciembre mostraba un 6% de crecimiento anual (Gráfico 1).

Gráfico 2: IMACEC e IMACON, variación anual



Fuente: Centro de Estudio de Ciudad y Territorio MINVU con datos del Banco Central y CChC.

- En términos de empleo, la tasa de desocupación llegó al 8,2%, 1 pp. más en doce meses, y 0,4 pp. más con respecto al trimestre móvil anterior. Esta es la mayor cifra desde el trimestre junio-agosto de 2010. **En el Sector Construcción, hubo 756.472 personas ocupadas, es decir, 4.167 empleos más que en el mismo trimestre de 2019 (0,6% interanual).**
- La tasa de **ocupación informal**, alcanzó un 28,9% el último trimestre, creciendo 1,6 pp. en un año, mientras los ocupados informales aumentaron 6,6%, equivalente a 160.277 personas. En la **construcción la tasa de ocupación informal llegó a 33,1%**, lo que implica un crecimiento de 1,6 pp. en los últimos doce meses (17.062 personas adicionales). **La construcción es la segunda actividad con mayor porcentaje de trabajadores informales (10,6%)** después del comercio (21,6%).
- En marzo de 2020, los **Índices Nominales de Remuneraciones (IR) y del Costo de la Mano de Obra (ICMO)** registraron incrementos en doce meses de 4,6% y 4,3%, respectivamente, Construcción fue el cuarto sector que más aportó en las variaciones interanuales del IR (4,5) y tercero en el ICMO (4,4), explicado por el incremento de las empresas grandes, seguidas de las medianas y las pequeñas. Los grupos ocupacionales con mayor influencia positiva en el sector fueron operarios manuales, trabajadores no especializados y técnicos.
- El **Índice de Percepción de la Economía (IPEC)** de abril se sitúa en su mínimo histórico desde que se mide el indicador (2002). El retroceso acumulado en los últimos 2 meses es de -11,1 puntos. Con el dato de abril, el IPEC completa 21 meses en la zona pesimista. La **intención de compra de viviendas medida por el IPEC llegó al 8,2% en abril**, lo que significa 27 pp. menos en un año, sin embargo, se ha mantenido relativamente estable en las mediciones posteriores al estallido social.
- El **Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)** de abril continúa por debajo de la neutralidad (50 puntos) por sexto mes consecutivo, llegando a 31,74 puntos a nivel general. En el sector construcción, las expectativas se acentuaron en la zona de pesimismo con 6,43

puntos en abril, muy inferiores al mes pasado (caída de 17,8 puntos), siendo el menor nivel desde que se mide el indicador (febrero 2009).

- **Financiamiento habitacional.** La Tasa de Colocación Promedio de Vivienda, alcanzó en abril de 2020 un promedio de 2,93% (0,33 pp. sobre el mes anterior), con lo que completa 6 meses al alza posterior a la baja ininterrumpida entre febrero de 2018 y noviembre de 2019. Por su parte, la Tasa de Política Monetaria (TPM) se mantiene en 0,5% desde el 1 de abril, siendo este su nivel mínimo histórico.

A pesar que las condiciones crediticias han empeorado^{iv}, los créditos hipotecarios siguen creciendo. Las colocaciones del sector hipotecario subieron un **12,1% anual** según la cifra publicada en abril, 2,7 pp. más en un año y 0,3 pp. menos en un mes.

Por su parte, el Informe de Estabilidad del primer semestre de 2020 presentado el 13 de mayo por el Banco Central indica:

- **Disminución de la actividad en el sector inmobiliario residencial:** Las empresas constructoras e inmobiliarias han debido paralizar proyectos y han visto reducida sus ventas. Se prevé que esta situación se intensifique en lo venidero, exponiendo vulnerabilidades, como por ejemplo la alta participación de inversionistas minoristas apalancados que utilizan los ingresos de los arriendos para pagar sus hipotecas.
- **Precios de viviendas registran tasas de crecimiento moderadas alrededor de 5% en 2019.:** Información de promesas de compraventa y de precios listados, indica que esta situación se mantuvo para el primer trimestre.
- **Los precios de arriendo muestran una moderación** a finales del año anterior, debido a las turbulencias sociales. Al cuarto trimestre de 2019 se observó un aumento en unidades en arriendo disponibles lo que se habría mantenido al primer trimestre de este año. Estas mayores holguras **se podrían acrecentar por el deterioro del mercado del trabajo**, al tensionar la capacidad de pago de aquellos deudores hipotecarios que dependen del arriendo para pagar sus créditos, que podría gatillar venta de activos y presiones adicionales a la baja de precios por aumento de las unidades disponibles.
- **Las condiciones de financiamiento se han tornado más restrictivas**, en un contexto de tasas de interés que han aumentado, pero se mantienen en niveles bajos. Las colocaciones crecen cerca de un 8%, un nivel bajo en perspectiva histórica. De acuerdo a la Encuesta de Crédito Bancario para el primer trimestre tanto la demanda como la oferta acentuarían su caída.
- **Alza en la pérdida de empleos formales, así como también una menor creación de nuevos empleos.** Esto se da en un contexto en el que la deuda total de los hogares superaba 50% del PIB al primer trimestre de 2020. Los efectos de la menor actividad se han concentrado hasta ahora en ciertos sectores más vinculados al trabajo presencial, como comercio, transportes y construcción

Asimismo, en su **Informe de Ventas Inmobiliarias** del primer trimestre de 2020, la CChC indica que:

- La venta de viviendas en el Gran Santiago cayó 46,70% respecto de igual período del año anterior, con descensos de 55,7% en venta de departamentos y de 13,8% en casas.
- Fueron desistidas 13% del total de promesas, levemente mayor al promedio de los últimos 5 años, cuando la cifra estuvo entre el 6% y 11%.
- La oferta de viviendas registró una caída de 9,9% alcanzando uno de sus niveles más reducidos de los últimos tres años.
- El ingreso de nuevas unidades de vivienda cayó un 86% en un año, llegando a solo 887 viviendas.
- La velocidad de venta de viviendas nuevas promedió 33 meses para agotar la oferta disponible (44 meses para departamentos y 14 para casas), en comparación con los 19 meses promedio en 2019, previo a la crisis social.
- Las principales disminuciones tanto en venta y oferta de departamentos se dan en aquellas de precios inferiores a las 2.000 UF. La venta de casas cae mayormente en el segmento de más de 4.000 UF, en tanto la oferta de casas disminuye mayormente en el segmento de hasta 2.000 UF.
- El Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV) de la CChC registró un alza anual promedio de 4,4%, que refleja una disminución de 0,7% en un trimestre. Los departamentos incrementaron sus precios de venta en 4,5% y el valor de las casas se elevó 4,2%.

3. Datos generales del sector de la construcción

- **La importancia del sector en la economía.** El sector de la construcción representó el **6,4% del PIB** en 2019.
 - La actividad de la construcción representó un **64,1% de la inversión**^{vi} en 2019. Según el último año disponible (2017), la **inversión destinada a vivienda representó un 17% del total**^{vi}.
 - El Anuario de Cuentas Nacionales 2019^{viii} indica que la construcción creció sostenidamente el 2019, acumulando un aumento de 4,9% anual. Las obras de ingeniería^{ix} y, en menor medida, la edificación habitacional fue la principal contribución a este resultado.
- **Empresas del sector: un 93% son pequeñas, micro y medianas empresas.** Al año 2018, existían 91.328 empresas de construcción. De las cuales, un 88% (79.931) está dedicada a rubros relacionados con edificación, tales como la terminación y acabado de edificios (69%, 62.951), construcción de edificios (12%, 10.731) y demolición y preparación de terrenos (7%, 6.248). Entre las empresas dedicadas a la construcción de edificios que presentaron ventas en 2018^x, un 45% son pequeñas, el 37% micro, 10% medianas y 7% grandes.

- **Trabajadores del sector.** Para el último trimestre disponible (enero-febrero-marzo 2020), el sector construcción generó el **8,5% de los empleos**, con más de **756 mil puestos de trabajo**^{xi}.
 - El ingreso promedio de los trabajadores del sector construcción alcanza los \$495.848,^{xii} según la última encuesta suplementaria de ingresos.
 - Según la encuesta Casen 2017, se los 700.138 trabajadores que trabajan en la construcción, **un 55,05% son jefes de hogar (385.485), un 10,82% (41.745) de ellos son los únicos integrantes de su hogar que aportan ingresos**, el resto de jefes hogar que trabajan en la construcción aporta en promedio un 71,17% del ingreso del hogar.

4. Importancia de la gestión del MINVU en el sector

- Se estima que entre 2002 y 2019 aproximadamente, entre **5 de cada 10 viviendas en el país se relacionan con los subsidios habitacionales del MINVU**. En 2019 fue aproximadamente 4 de cada 10 viviendas. Durante 2019 se entregaron permisos de edificación para construir 153.908 viviendas en el país y se pagaron 59.681 subsidios para adquisición y construcción de vivienda, la razón entre ambas cifras es del 39%. A enero 2020 se han entregado 13.764 permisos.
- El presupuesto del Sector Público 2020 destinó \$3.015.472 millones de pesos para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de los cuales \$ 1.557.677 (un 52%) corresponden a transferencias de capital (los subsidios habitacionales y recursos para el desarrollo de proyectos)^{xiii}. El programa habitacional 2020 tiene un costo de UF 66.979.428 y corresponde 204.206 soluciones habitacionales (tanto déficit cuantitativo como cualitativo)^{xiv}.

ⁱ La suma de ambas modalidades no asciende al total debido a que hay empresas con trabajadores en ambas.

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

ⁱⁱⁱ **IMACON:** CChC, cifras mensuales (diciembre 2019).

^{iv} Según el último Ipom se indica que: “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>

^v Volumen a precios año anterior encadenado, series empalmadas, referencia 2013.

^{vi} Volumen a precios año anterior encadenado, series empalmadas, referencia 2013.

^{vii} Formación bruta de capital fijo por clase de actividad económica, volumen a precios del año anterior encadenado. En dicho año, la construcción representó el 64,8% de la inversión nacional.

^{viii} Banco Central de Chile.

^{ix} Tales como proyectos mineros, obras viales, centrales eléctricas, obras hidráulicas, parques e instalaciones deportivas, entre otras.

^x Fuente: SII. EL 33% de las empresas de construcción de edificios no presenta ventas. Microempresa corresponde a empresas con ventas entre 0,01 a 2.400 UF, Pequeña corresponde a aquellas con ventas entre 2.400,01 a 25.000 UF, Mediana son las que tienen ventas entre 25.000,01 a 100.000 UF y Grandes son aquellas con ventas sobre 100.000,01 UF.

^{xi} Esto es similar al promedio de 2019 cuando un promedio del 8,6% de los empleos fueron en la construcción, totalizando más de 772 mil puestos de trabajo promedio anuales.

^{xii} Según la última encuesta suplementaria de ingresos, del INE.

^{xiii} Ley de Presupuesto 2020. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-198040_doc_pdf.pdf.

^{xiv} Glosa 06 de la DPH, que incorpora una modificación al Programa Habitacional 2020.