



Desafíos del MINVU en el nuevo escenario económico de Chile

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU

Santiago, 06 de enero de 2020

- Los indicadores económicos comienzan a evidenciar efectos de la crisis social. El IMACEC de noviembre presentó una fuerte desaceleración (variación anual de -3,3%). Por su parte, las expectativas de crecimiento se han debilitado. Según Encuesta de Expectativas Económicas, la proyección de crecimiento mediana para el PIB en 2019 cayó desde un 2,5% en octubre a un 1% a diciembre.
- No obstante, varios indicadores que al comienzo de la crisis presentaron un importante deterioro, como el *spread de riesgo* o la depreciación de la moneda local, hoy en día se encuentran en un nivel más estable. Por otra parte, otros indicadores tales como el índice de precios o inversión, se publican de manera rezagada y aún no hay evidencia de su efecto.
- 6 de cada 10 viviendas que se generan en el país se relacionan con los subsidios MINVU. Por esta razón, el desafío del MINVU en el nuevo escenario económico de Chile es potenciar su rol contra cíclico, a través de alguna de las medidas:
- **Medidas que aportan a la estabilidad económica a través de la Ley de Presupuestos 2019 y medidas de reactivación económica.** Programa Habitacional incrementado en un total de UF 70,4 millones, a través del **incremento de las unidades de los Programas Habitacionales.**
- **Medidas que fomentan el crecimiento del rubro, resguardando la integración social y la equidad territorial.** La Ley de Presupuestos Sector Público año 2020 presentó un importante aumento y se asignan **\$3.015.472 millones**, creciendo un 8,1% respecto al año anterior. Además, se incorporaron unas **nuevas glosas que permitirán aumentar la oferta y desarrollo de proyectos de vivienda subsidiada**, particularmente con la adquisición de terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales. Además, el Anuncio del Gobierno quien ha instalado una agenda social que considera USD \$5.500 millones, para medidas de protección al empleo, reactivación económica, reconstrucción y apoyo a las MiPymes, el cual consideró **USD 350 millones para el MINVU.**
- **Medidas para apoyar a las familias chilenas, en tiempos de inestabilidad económica.** En los Programas del MINVU, ya existen **dos medidas por si lo beneficiarios pierden el empleo y permite a las familias mantener su bienestar** en períodos acotados. Estos son: cobertura de seis meses en el pago de dividendo para los beneficiarios del “Programa Pronto Pago” y cobertura para los que arriendan a beneficiarios del subsidio de arriendo.
- **Medidas para recuperar la ciudad.** Están medidas ya están operativas y buscan atender desde obras urbanas, conservación de vialidades, conservación de espacios públicos y una atención especial a través del Programa Hogar Mejor (mejoramiento de mobiliarios urbano, pavimento en aceras, soletas, luminarias, vallas y señaléticas).

I. Antecedentes

La crisis social iniciada el 18 de octubre de 2019 ha generado un cambio relevante en el escenario económico del país, donde en las últimas semanas se ha observado un deterioro importante en la actividad general y del sector construcción. No obstante, dado que los indicadores económicos oficiales se publican de manera rezagada, aún no hay certezas respecto a la magnitud de dicho fenómeno.

A pesar de lo anterior, se han publicado algunos indicadores que permiten dar cuenta de un escenario negativo: han subido levemente las tasas de créditos hipotecarios, se han deteriorado fuertemente las expectativas económicas y el IMACEC¹. Adicionalmente, algunos indicadores complementarios prevén un aumento del desempleo. No obstante, varios indicadores que al comienzo de la crisis presentaron un deterioro importante, ya se encuentran en un nivel más estable. Por otra parte, otros indicadores se publican de manera rezagada y aún no hay evidencia de su efecto.

El 60% de las unidades de viviendas que se generan en el país se relacionan con los subsidios MINVU. Este se determina a partir de las unidades de viviendas para segmentos vulnerables, emergentes y clase media del Programa Habitacional y las unidades aprobadas de los permisos de edificación². Por esta razón, **es muy importante el rol que cumple el MINVU en el desarrollo de proyecto y activador de la economía para en 2020.**

El presente informe tiene como finalidad dar elementos de contexto respecto a los efectos económicos de la crisis social, en particular a aquellos relacionados al sector inmobiliario y de la construcción, en base a los indicadores que se han publicado a la fecha y al análisis realizado por el Banco Central de Chile en su Informe de Política Monetaria de diciembre de 2019. Además, se incluye una estimación preliminar de riesgos a los que se enfrenta el sector y se detallan las acciones que está realizando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) para enfrentarlos y minimizar su efecto en las familias chilenas.

II. ¿Cómo ha afectado la crisis al sector de la construcción?

El Informe de Política Monetaria³ elaborado por el Banco Central de Chile (BCCh) corresponde a un documento que analiza la evolución reciente y esperada de la inflación dentro del país, concentrándose en los factores que influyen sobre la trayectoria de ésta, y sus consecuencias para la conducción de la política monetaria. Se publica cuatro veces al año, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. La última versión disponible del Informe de Política Monetaria fue publicado el día 5 de diciembre de 2019, donde se pone especial énfasis a los efectos de la crisis social sobre el escenario macroeconómico del país.

¹ El Indicador Mensual de Actividad Económica, es un índice representativo de la actividad económica de Chile, abarcando alrededor del 90% de los bienes y servicios que componen el PIB del país y emulando por lo tanto parte de su comportamiento; lo anterior permite acceder con mayor frecuencia que aquella con la cual se hace entrega de las cifras de producto a información sobre el comportamiento de la economía.

² Se utiliza el año 2018, ya que la última cifra de los permisos autorizados es de octubre 2019. Se autorizaron 150.491 unidades en 2018 y el Programa Habitacional contempló 90.723 subsidios para la adquisición o construcción de vivienda.

³ Banco Central (2019). "Informe de Política Monetaria (IPoM)". Diciembre 2019.

Según éste, las interrupciones en la actividad económica y la incertidumbre respecto a la evolución de la crisis en el país han derivado en efectos tanto de corto como de mediano plazo, cuya magnitud y duración son complejos de anticipar debido a la ausencia de escenarios comparables en el pasado. En este sentido, las percepciones empresariales aseguraron que las consecuencias negativas fueron mayores en noviembre que en octubre, debido a que se observaron resultados pesimistas durante el mes del comienzo de la crisis. Dentro de las medidas de corto plazo, mencionaron una mayor inversión en seguridad y en temas relacionados al traslado y turnos laborales. Respecto de los efectos de largo plazo, un elevado porcentaje del empresariado señala anticipar un menor desempeño durante el mes de diciembre, mientras que la mayoría considera que los efectos se extenderán entre 1 a 6 meses más.

Específicamente, dentro de las expectativas empresariales de noviembre (IMCE) en el rubro inmobiliario, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) señaló que los proyectos que contaban con un estado alto de avance no se han detenido, situación que sí se ha dado en los que se están diseñando o recién comienzan, donde se ha reevaluado un conjunto amplio de proyectos pero que en su mayoría no se encuentra ligado a viviendas con subsidios habitacionales. Asimismo, en el sector existe una alta preocupación por el desempleo y las condiciones de endeudamiento, donde gran parte de los encuestados por el BCCh destacan la implicancia del aumento del tipo de cambio en el valor de las maquinarias importadas. Paralelamente, las ventas y cotizaciones del sector de vivienda se han visto fuertemente afectadas desde mediados de octubre a la fecha y ha surgido un importante retiro de grandes inversionistas del mercado, debido a la percepción elevada de riesgo en la economía chilena.

Con todo, el deterioro de las confianzas en el desempeño económico resulta relevante en la corrección a la baja de la inversión en diversos sectores en 2020. Cerca de la mitad de los encuestados por el BCCh, respondieron que los planes de inversión inmobiliaria previstos para el 2020 estaban siendo reevaluados, mientras que una porción menor había decidido no realizarlos. No obstante, se espera que la expansividad de la política monetaria anunciada por el BCCh y la mayor inversión pública contrarresten, en parte, el deterioro de la inversión privada.

A continuación, se analizan algunos de los principales indicadores económicos relevantes para el sector:

a) Permisos de Edificación

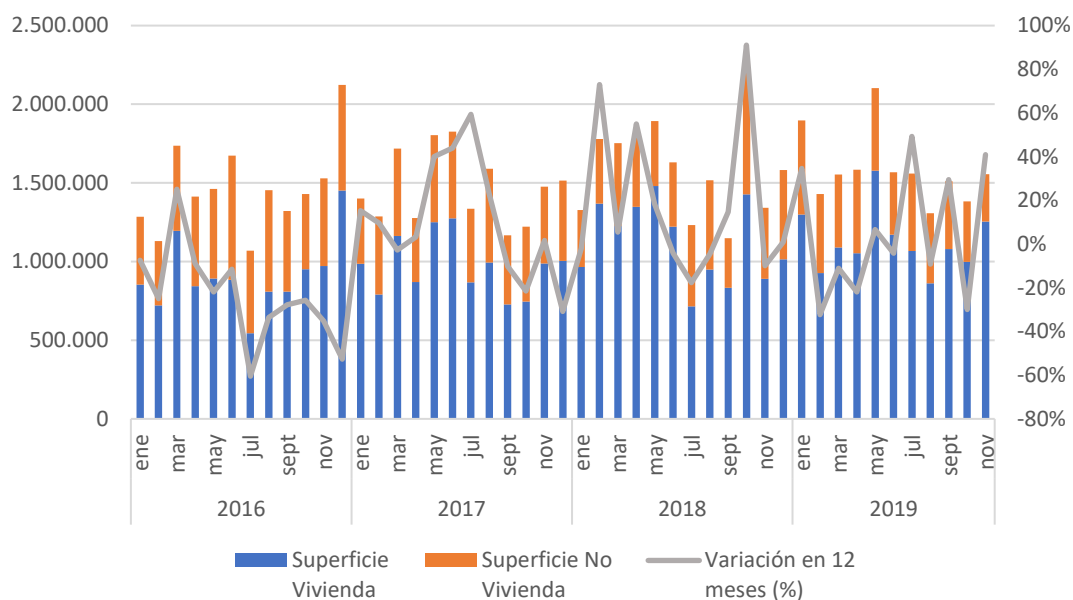
La superficie total autorizada y los permisos de obra nueva de vivienda aumentaron en noviembre respecto del mes anterior y en un año. La superficie total autorizada⁴ aumentó en noviembre respecto del mes anterior y en un año, al igual que los permisos de obra nueva de vivienda, que aumentaron respecto del mismo mes del año anterior, por lo que aún no se ha visto afectada por la crisis social.

- **Superficie Autorizada.** La superficie total autorizada para edificación alcanzó 1.555.828 m² en noviembre, aumentado 16% en doce meses y 13% respecto del mes anterior. Este resultado se debió al aumento interanual de un 40,9% en el destino vivienda y de una disminución de -33% en el destino no habitacional.

⁴ PERMISOS DE EDIFICACIÓN: INE, cifras mensuales (octubre 2019).

- **Permisos de Viviendas.** El número de viviendas con permisos de obra nueva llegó a 14.352 viviendas, totalizando 132.763 unidades en lo que va de 2019, con un aumento anual de 0,2% en noviembre. El 66% de las unidades de noviembre se concentraron en la Región Metropolitana con 9.461 viviendas.

Gráfico 1: Superficie Aprobada en Permisos de Edificación



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU con datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

b) Inversión y Producto

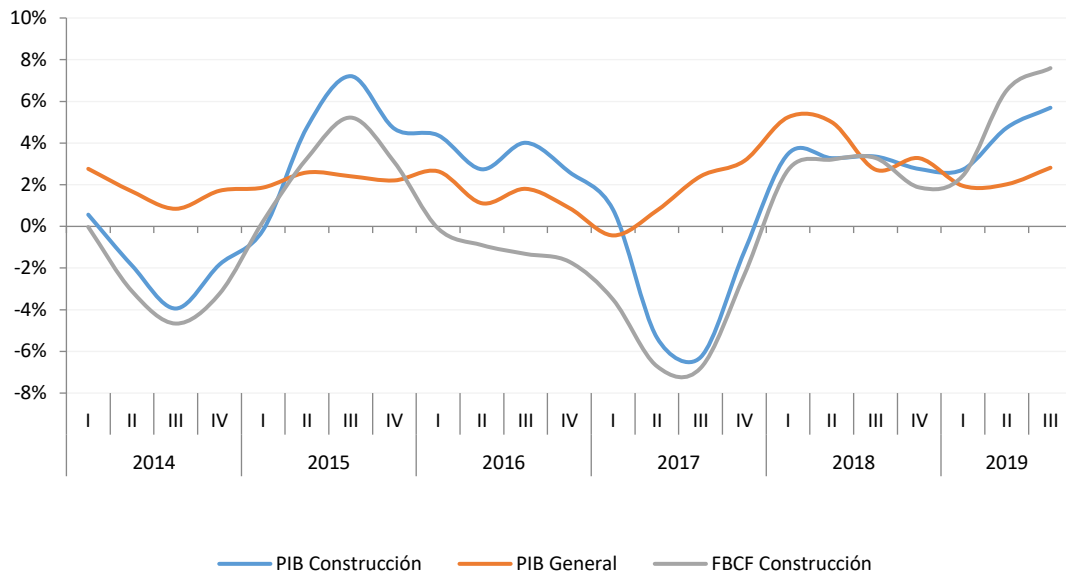
Se observa una fuerte desaceleración en la actividad económica del país en los meses de octubre y noviembre. Respecto al PIB y la inversión sectorial, los datos se encuentran publicados hasta el tercer trimestre, anterior a la crisis social. Los datos oficiales de inversión y producto sectorial del cuarto trimestre de 2019, cuando se observarán los efectos de la crisis estarán disponibles el 18 de marzo de 2020. Por lo que a continuación se hace referencia a los datos al tercer trimestre del año.

En dicho trimestre la construcción presentó un rol importante en el desempeño del crecimiento económico. El PIB del sector creció en un 5,7% interanualmente, mientras que el PIB nacional⁵ lo hizo en un 2,8%. Como se aprecia en el Gráfico 2, la inversión (Formación Bruta de Capital Fijo, FBCF)⁶ en construcción y otras obras, presentó una variación anual de 7,5% a septiembre y consolidó una fase de expansión desde primer trimestre de 2018.

⁵ PIB: Banco Central de Chile, cifras trimestrales (3° trimestre 2019).

⁶ FBCF: Banco Central de Chile, cifras trimestrales (3° trimestre 2019).

Gráfico 2: PIB Total, PIB y FCBF Construcción, variación anual



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

El Banco Central informó que el Índice Mensual de Actividad Económica (IMACEC)⁷ mostró una fuerte desaceleración en su crecimiento, alcanzando una variación anual de -3,3% en noviembre, por debajo del promedio del año antes del inicio de la crisis social (2,3%) y en línea con la disminución que ya se había observado para el IMACEC de octubre (-3,4%). En tanto, la serie desestacionalizada, es decir, aquella que fue filtrada para suavizar variaciones esperables debido a la época del año (estacionales), aumentó 1% respecto del mes anterior y cayó 3,5% en un año.

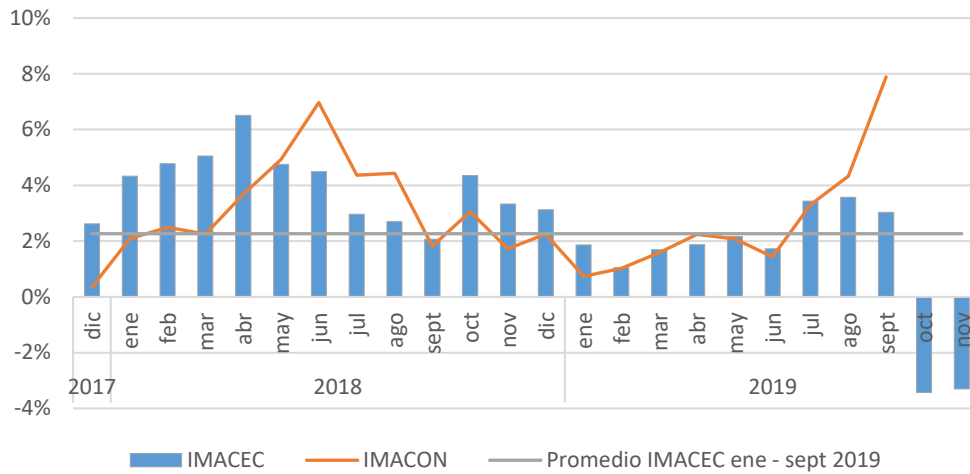
El IMACEC minero cayó 5,1% y el IMACEC no minero disminuyó 3,1% anual. En términos desestacionalizados, crecieron 1,5% y 0,9%, respectivamente. El mes registró la misma cantidad de días hábiles que noviembre de 2018. Las actividades económicas no mineras más afectadas fueron servicios y comercio. Dentro de servicios, destacaron las caídas de educación, transporte y restaurantes y hoteles. Compensó parcialmente este resultado el aumento de la actividad de construcción y la industria manufacturera.

Con respecto al IMACON⁸, los datos están hasta septiembre 2019 y aun no consideran los efectos del último trimestre.

⁷ IMACEC: Banco Central de Chile, serie original Cifras mensuales (noviembre 2019).

⁸ IMACON: CChC, cifras mensuales (septiembre 2019).

Gráfico 3: IMACEC e IMACON⁹

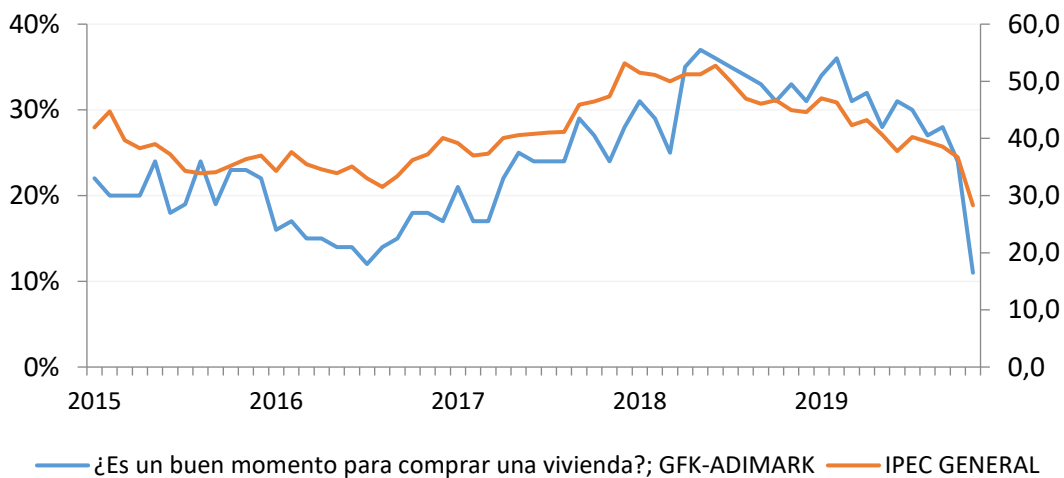


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU con datos del Banco Central y Cámara Chilena de la Construcción.

c) Percepciones y expectativas

Se observan menores expectativas a nivel general y para el sector construcción. A la vez, cae la intención de compra de vivienda en todos los estratos. Se observan menores expectativas a nivel general y para el Sector Construcción. A la vez, cae la intención de compra de vivienda en todos los estratos. En su última publicación, el Índice de Percepción de la Economía (IPEC)¹⁰ alcanzó 28,3 puntos, lo que representa una disminución mensual de -8,4 pp. y anual de -16,6 pp, exacerbando la tendencia a la baja desde julio de 2018. En el ítem de bienes durables, solo el 11% de los encuestados indicó que es un buen momento para adquirir una vivienda, 13 pp. menos que el mes anterior y 22 pp. menos que hace un año.

Gráfico 4: Índice de Percepción de la Economía General y Momento para adquirir vivienda



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU con datos de GFK ADIMARK

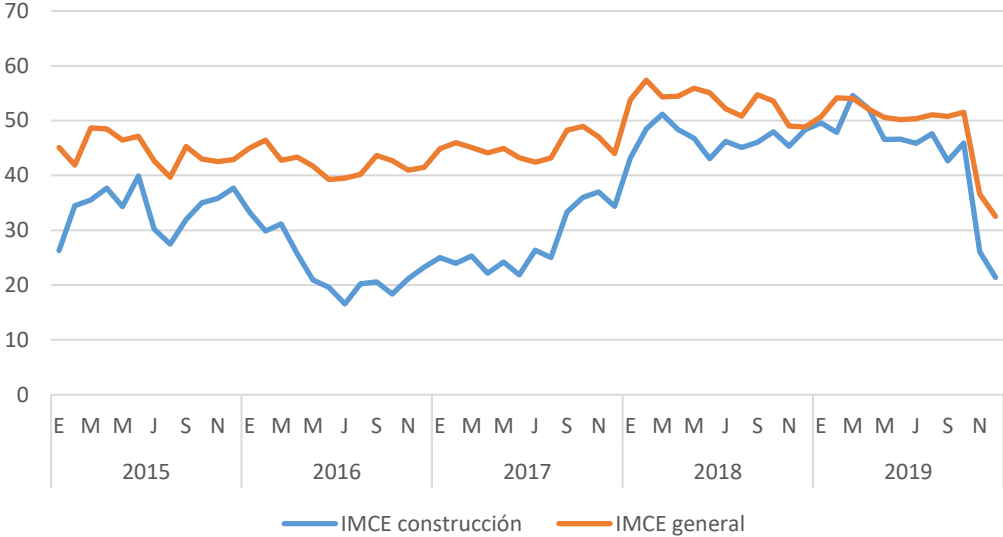
⁹ IMACON: CChC, cifras mensuales (julio 2019).

¹⁰ IPEC: GFK-Adimark, cifras mensuales (noviembre 2019).

Para los empresarios, el **Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)**¹¹ alcanzó 32,53 puntos a nivel general en diciembre, la menor cifra desde que existe el indicador (enero 2003), con una caída de 4,05 puntos respecto al mes anterior, muy por debajo de la barrera de neutralidad (50 puntos).

En el Gráfico 5 se aprecia la evolución de este indicador para el sector construcción, donde las expectativas se ubicaron en 21,4 puntos, bajo su nivel histórico. Esto equivale a 4,7 puntos menos que el mes anterior, pese a que las expectativas sectoriales ya habían experimentado una caída abrupta un nivel de 26,1 puntos tras el comienzo de la crisis social.

Gráfico 5: Indicador Mensual de Confianza Empresarial

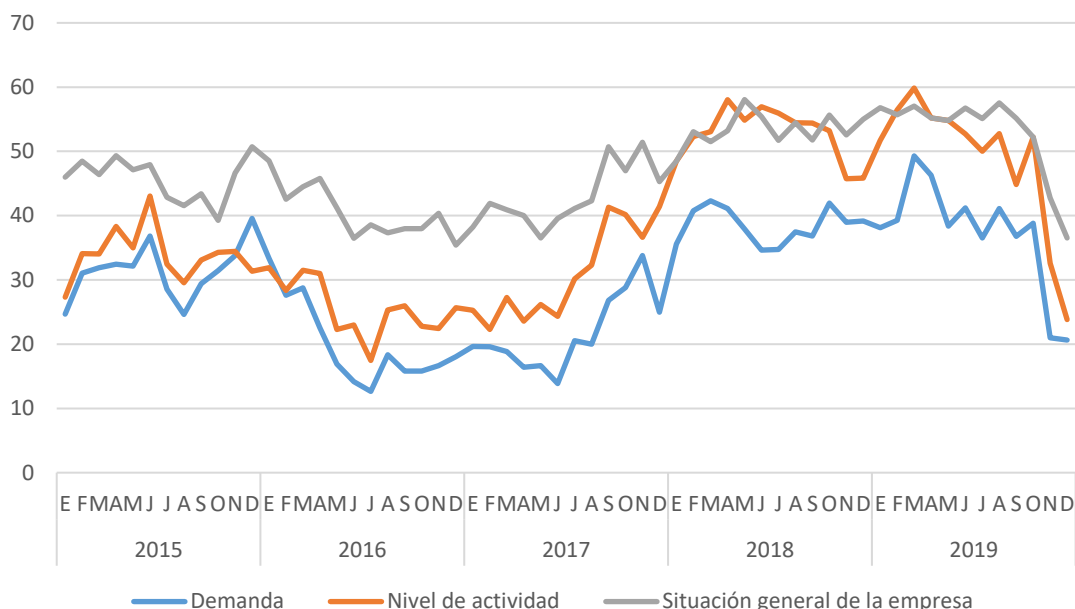


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de ICARE.

Los tres ámbitos que evalúan la situación actual de la empresa muestran fuertes caídas en los meses de noviembre y diciembre, alcanzándose en este último, niveles mínimos históricos desde agosto de 2017 en demanda (20,6 p.p.), nivel de actividad (23,8 p.p.) y situación general de la empresa (36,5 p.p.).

¹¹ **IMCE:** ICARE, cifras mensuales (diciembre 2019). Barrera neutral en 50 puntos. Un índice mayor a 50 revelaría un nivel de confianza “optimista” o “favorable” Por el contrario, bajo 50 indicaría confianza “desfavorable”.

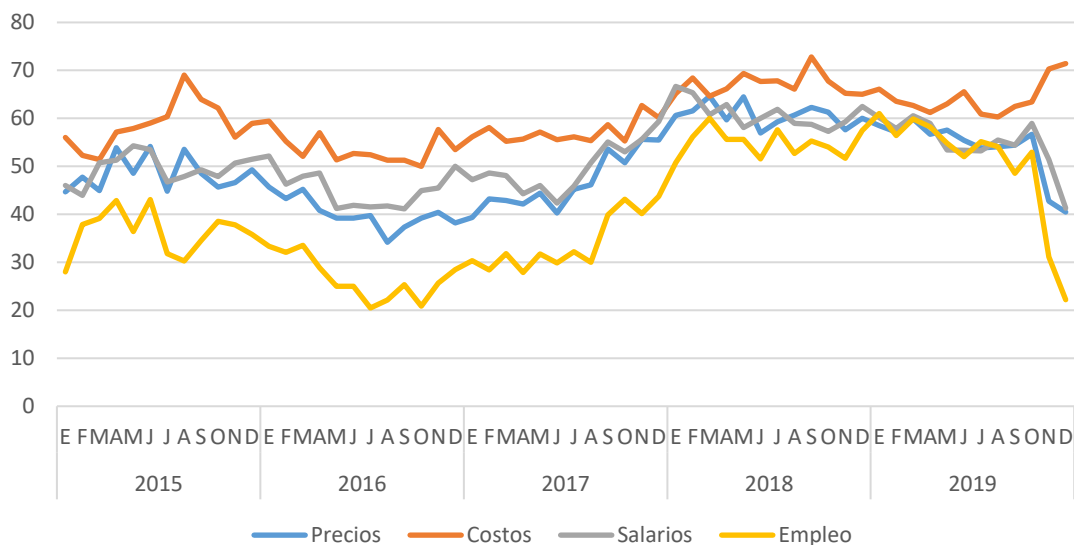
Gráfico 6: Situación Actual de la Empresa, Indicador Mensual de Confianza Empresarial, Construcción



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de ICARE.

En términos de expectativas, se observa que el indicador de costos de producción (71,4 p.p.) es superior al neutral y levemente superior al mes de noviembre. Las presiones salariales disminuyeron respecto del mes anterior ubicándose en 41,3 y el empleo sectorial a futuro es restrictivo (22,2 puntos), inferior al mes de noviembre. La situación financiera esperada de la empresa se mantiene en niveles de expectativas pesimistas, pese a ser levemente mayor al mes anterior. En el caso de Precios, Salarios y Empleos, estas son las cifras más pesimistas desde el año 2017 (agosto y junio).

Gráfico 7: Expectativas, Indicador Mensual de Confianza Empresarial, Construcción



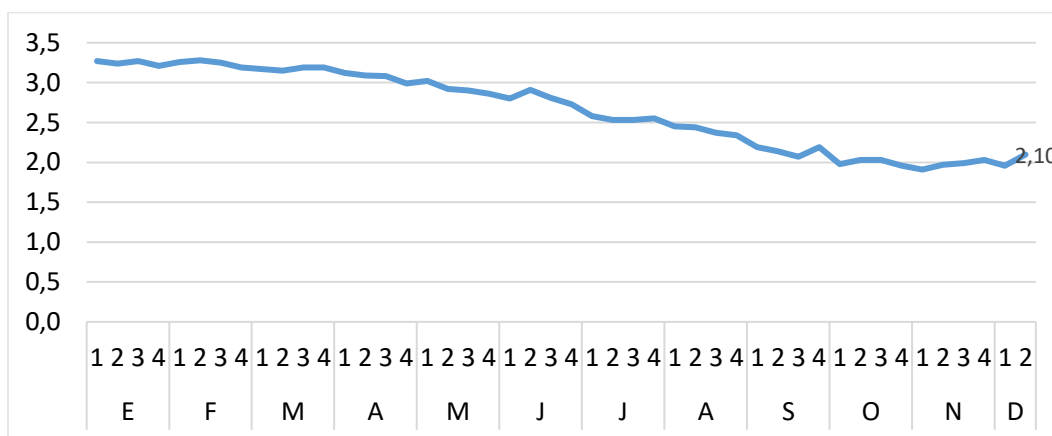
Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de ICARE.

d) Financiamiento

Las tasas de Política Monetaria y de Colocación de Vivienda continúan en niveles favorables y no se ha observado una disminución en el total de créditos hipotecarios. Con respecto al financiamiento habitacional, desde febrero de 2018 existe una disminución continua en la **Tasa de Colocación Promedio Mensual de Vivienda**¹², alcanzando en octubre y noviembre de 2019 su nivel más bajo en 17 años, con un promedio de 1,99%. En términos semanales, se observa que ésta alcanzó los 2,1% la semana del 15 de diciembre, lo que corresponde al mayor valor desde la semana del 30 de septiembre.

En tanto, la **Tasa de Política Monetaria (TPM)**, se redujo el 22 de octubre en 25 puntos base, hasta 1,75%, cifra que se ha mantenido hasta hoy.

Gráfico 8: Tasa de Colocación Promedio Semanal Vivienda



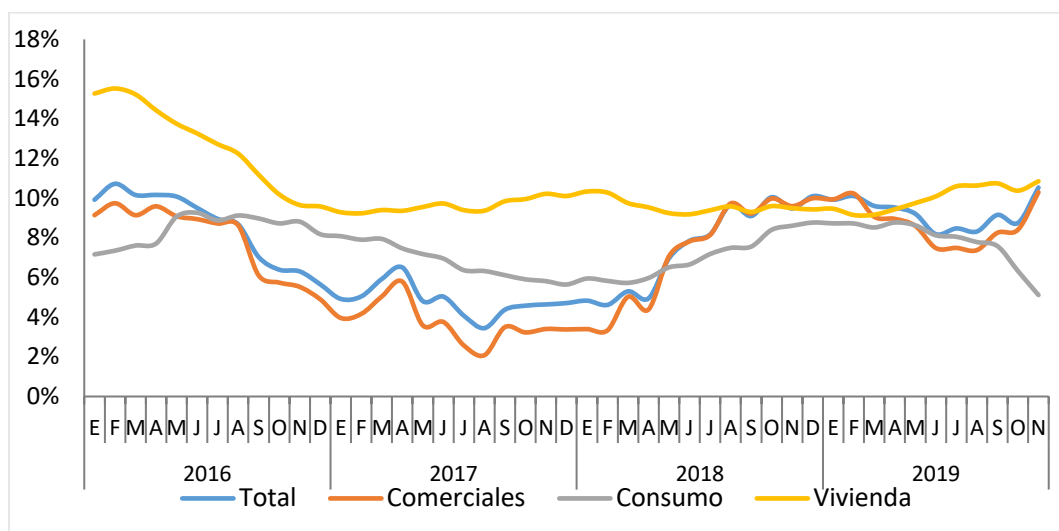
Fuente: Banco Central de Chile

A nivel general las colocaciones del sector hipotecario¹³ subieron un 10,8% anual, lo que indica que a la fecha no ha disminuido el total de créditos hipotecarios, contrario a lo que ha ocurrido con los créditos de consumo.

¹² **TASA COLOCACIÓN PROMEDIO:** Banco Central de Chile, cifras mensuales y semanales (diciembre 2019).

¹³ **COLOCACIONES:** Banco Central, cifras mensuales (noviembre 2019). La Colocación o crédito es un préstamo de dinero que un Banco otorga a su cliente, con el compromiso de que, en el futuro, el cliente devolverá dicho préstamo en forma gradual, mediante el pago de cuotas, o en un solo pago y con un interés adicional que compensa el acreedor por el período que no tuvo ese dinero.

Gráfico 9: Colocaciones por tipo de deudor, variación anual



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de SBIF.

Finalmente, según la **Encuesta de Créditos Bancarios** llevada a cabo por el BCCh, que tiene por objeto conocer la percepción de las instituciones financieras acerca de los estándares de aprobación de nuevos créditos y la demanda por financiamiento bancario, la crisis social ha tenido efectos en la restricción tanto de la oferta como de la demanda crediticia en diversos sectores. Por el lado de la demanda se observa una pérdida importante de dinamismo, específicamente en la demanda por créditos para la vivienda, lo que, según el BCCh¹⁴, concuerda con las entrevistas a empresarios del sector que reportan una disminución importante de las ventas y cotizaciones. Respecto de la oferta de créditos, la encuesta reporta una mayor restricción para todo tipo de créditos, destacando los de consumo e hipotecarios, y los créditos dirigidos a sectores de actividad económica como la industria, la construcción y el comercio.

e) Empleo

El sector construcción es el que ha presentado más desvinculaciones por necesidades de la empresa, principalmente por paralización de obras. No obstante, los indicadores oficiales no reflejan estos efectos. En términos de empleo, según cifras de la Dirección del Trabajo¹⁵, el sector construcción es el que ha presentado más desvinculaciones por necesidades de la empresa, con 20.166 despidos durante el mes de noviembre y 33.500 durante los primeros 20 días de diciembre, cifra que representa un 50% del total de desvinculaciones por dicho motivo y se compara con las 7.500 promedio que presentó el sector de enero a octubre¹⁶. Las desvinculaciones, señala el presidente de la CChC¹⁷, se deben principalmente a la paralización de un número importante de

¹⁴ Informe de Política Monetaria (diciembre 2019).

¹⁵ <https://www.latercera.com/pulso/noticia/construccion-concentra-la-mitad-los-despidos-necesidades-la-empresa-diciembre/952957/>

¹⁶ Los datos oficiales de empleo se presentan el 31 de diciembre.

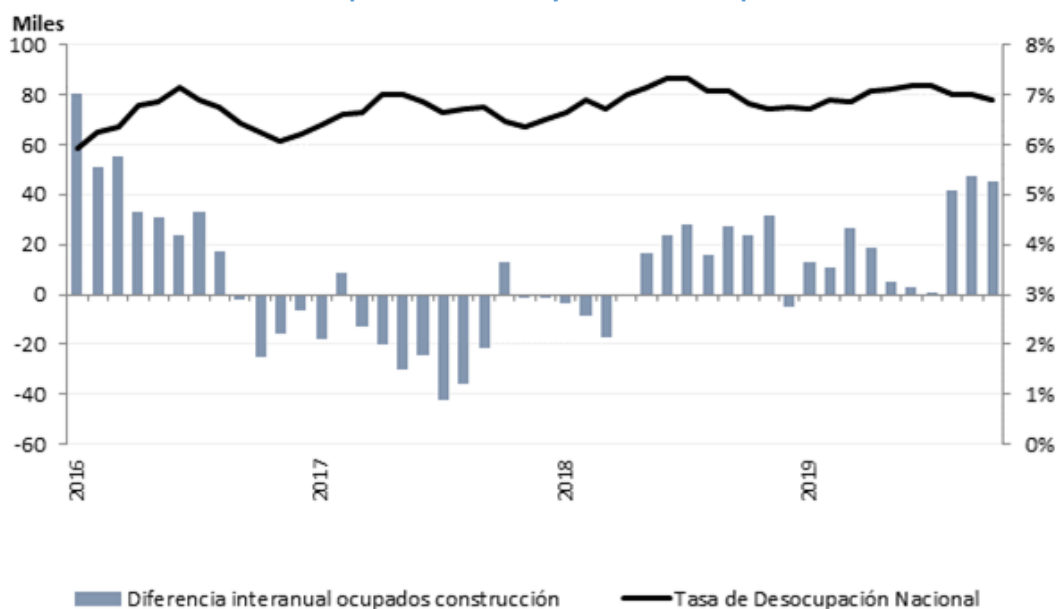
¹⁷ <https://www.elmercurio.com/Inversiones/Noticias/Analisis/2019/12/27/Construccion-explica-la-mitad-de-los-despidos-por-necesidades-de-la-empresa.aspx>

nuevas obras, situación a la que se suman las expectativas desfavorables e incertidumbre macroeconómica.

Por su parte, el INE informó que durante el trimestre móvil septiembre-noviembre de 2019 la Tasa de Desocupación Nacional¹⁸, llegó al 6,9%, aumentando 0,1 p.p. en un año como consecuencia del incremento de 1,5% de la fuerza de trabajo. Los ocupados del sector construcción aumentaron un 6,3% interanualmente, debido a construcción de edificios, llegando a un stock de 765.520 trabajadores. Al ser un trimestre móvil, es probable que la información aun no capture completamente los efectos de la crisis social.

Las regiones con mayor crecimiento porcentual anual de ocupados en la Construcción son: Tarapacá y Arica y Parinacota, mientras las caídas más importantes se presentaron en Araucanía y Valparaíso. Por su parte, en la Región Metropolitana los ocupados del sector aumentaron un 16,6% anual.

Gráfico 10: Tasa de Desocupación Nacional y Variación Ocupados en la Construcción



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos del INE.

¹⁸ ENCUESTA DE EMPLEO: Instituto Nacional de Estadísticas, cifras de trimestres móviles (septiembre-noviembre 2019).

III. ¿Cuáles son los mayores riesgos que presenta el sector?

A continuación, se mencionan los principales elementos que estaría generando incertidumbre en el sector de la construcción.

a) Expectativas económicas

Las proyecciones medianas de crecimiento, inflación y del tipo de cambio nominal se volvieron más restrictivas. Según la Encuesta de Expectativas Económicas, la proyección de crecimiento mediana para el PIB en 2019 cayó desde un 2,5% en octubre a un 1% a diciembre, en tanto para el PIB no minero cae desde 2,8% a 1,1%. Por su parte, la mediana de expectativas en diciembre para la inflación 2020 alcanza el 3,2% y se espera una mantención de la Tasa de Política Monetaria en 1,75 puntos base para 2020.

Respecto al tipo de cambio nominal, la Encuesta de Operadores Financieros pasó de estimar un valor en torno a los 715 pesos por dólar para los próximos 28 días el día 17 de octubre a un valor de \$755 el 25 de diciembre.

b) Precio de las viviendas

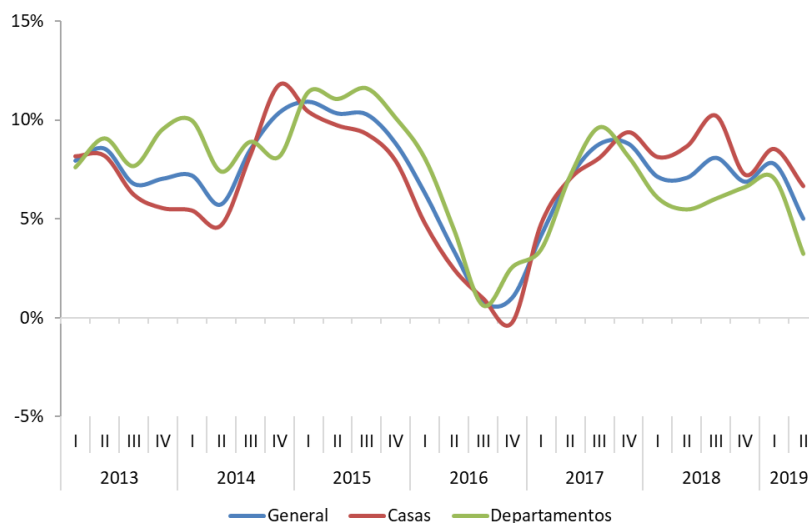
Se observan alzas en la variación anual de precios de vivienda, sin embargo, los datos no incorporan aún los efectos de la crisis social. El análisis del comportamiento de los precios se realizó en base al **Índice de Precios de Vivienda (IPV)**¹⁹ y al **Índice Real de Precio de Vivienda (IRPV)**²⁰, sin embargo, el primero se encuentra actualizado al segundo trimestre de 2019 y el segundo a septiembre, por lo cual no incorporan aún los efectos de la crisis social.

En el caso del IPV, se evidenció un crecimiento anual del 5%, con un aumento en el precio de las casas (6,7%) por sobre los departamentos (3,2%). Mientras, si se compara con el trimestre anterior, el precio de los departamentos disminuyó en un 2,7%, y el precio de las casas aumentó un 0,8%.

¹⁹ **IPV:** UF/m², viviendas nuevas y usadas. Banco Central de Chile, cifras trimestrales (2° trimestre 2019). Los resultados publicados son revisados periódicamente, cifras preliminares.

²⁰ **IRPV:** UF/m², viviendas nuevas. CChC, cifras trimestre móvil (septiembre 2019). Índice de precios en UF para viviendas nuevas de la Región Metropolitana.

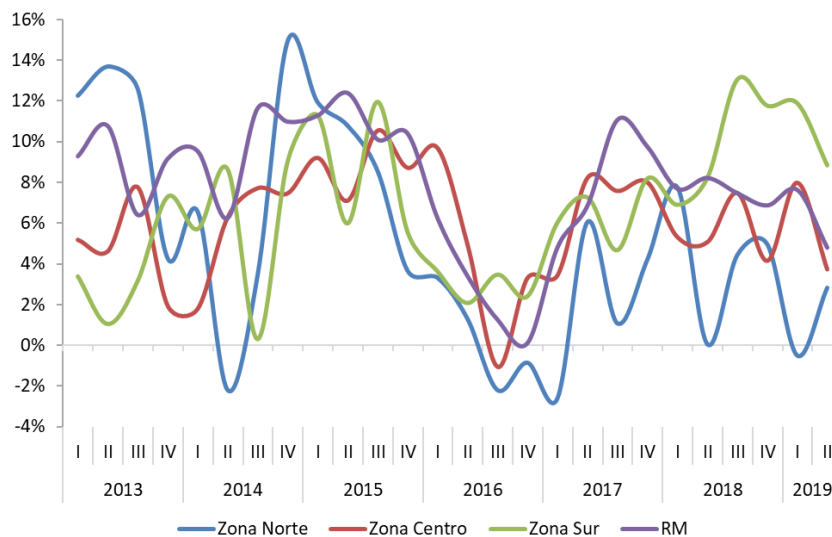
Gráfico 12: IPV por tipo de propiedad, variación anual



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

En el Gráfico 12 se exhiben las variaciones de precios a nivel de zonas geográficas, con una tendencia similar a la anterior. Destacó la Zona Sur con un aumento anual del 8,8%, con alzas importantes desde el tercer trimestre de 2018; le siguió la Región Metropolitana con un crecimiento del 4,8%. Por su parte, el Centro creció levemente un 3,7% y en el Norte en un 2,8%, con marcadas oscilaciones en los últimos periodos.

Gráfico 13: IPV por tipo de zona geográfica, variación anual

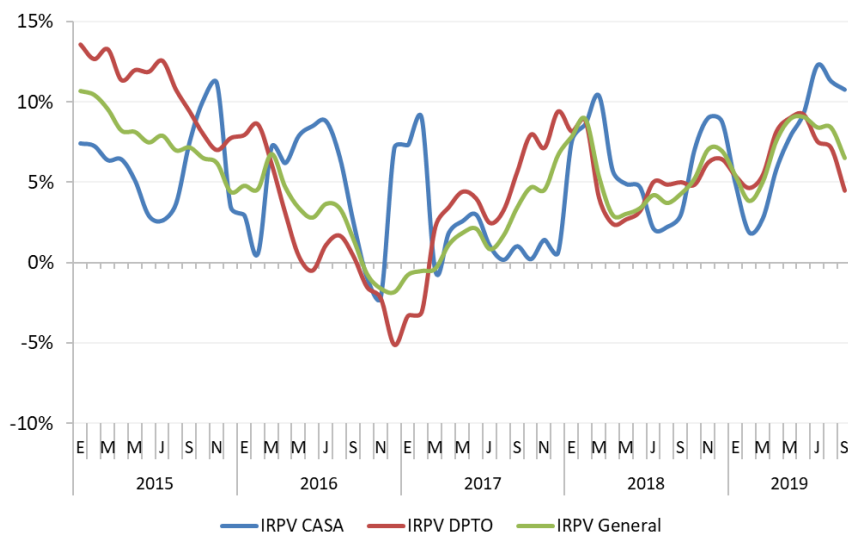


Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de Banco Central.

En particular, la zona de la Región Metropolitana con mayor crecimiento anual fue el Sur (8,4%), en tanto, la zona Oriente y Centro presentaron una desaceleración en el ritmo de crecimiento, ambas con un 5,1%. Mientras, la Zona Poniente anotó un crecimiento menor al resto (1,3%).

El **Índice Real de Precio de Vivienda (IRPV)** elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción para viviendas nuevas en el Gran Santiago, mostró una fase de desaceleración de precios durante el último trimestre y alcanzó en septiembre una variación del 6,5%. Influyó principalmente el precio de las casas que creció un 10,8%, mientras para los departamentos el aumento llegó a 4,5% en un año.

Gráfico 14: IRPV por tipo de propiedad, variación anual



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU con datos de CChC.

En cuanto al precio de los departamentos, las zonas que presentaron las mayores variaciones anuales fueron el Sur (9,7%) y el Norponiente (4,4%). Por su parte el Nororiente alcanzó un 1,4% y el Centro llegó a un 3,9%.

c) Spread de riesgo país

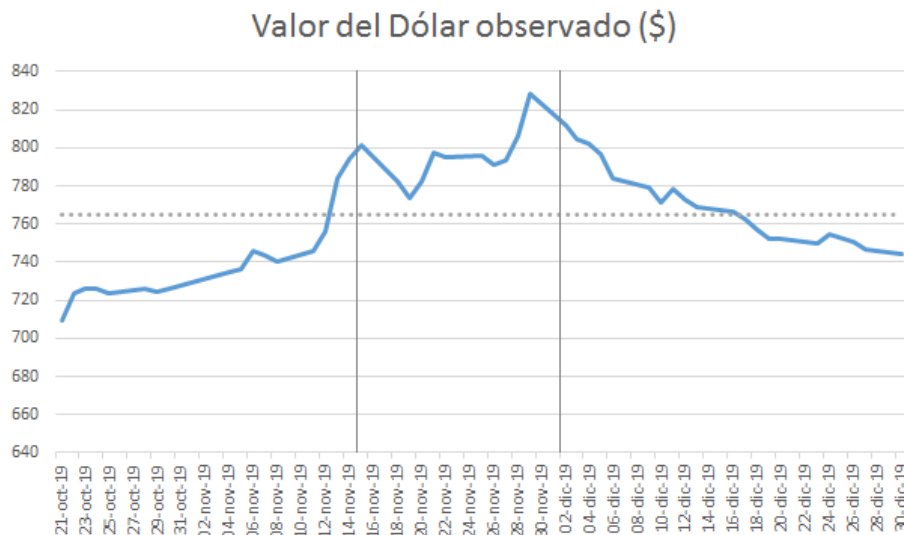
El riesgo país ha retomado tendencia a la baja, sin aumentos significativos respecto a la región de América Latina. El comportamiento del riesgo país fue medido a través del EMBI (Indicador de Bonos de Mercados Emergentes), del bono del tesoro estadounidense (tasas TIPS) y de los bonos en Unidades de Fomento transados por el BCCh. La comparación de las tasas de largo plazo de los bonos BCU con la suma del spread por riesgo país y las tasas TIPS, arroja que el efecto de la crisis social tuvo un aumento del riesgo de país de Chile posicionándolo 146 puntos bases promedio sobre los bonos del tesoro estadounidense en el mes de noviembre, sin embargo, esta alza resultó ser acotada y bajo ningún caso significativamente mayor a lo observado en meses anteriores. Al 24 de diciembre, el EMBI ha promediado 137 puntos bases por sobre las tasas TIPS, por lo que se observa que su trayectoria ha ido a la baja. Asimismo, en términos comparativos con el promedio del EMBI para Latinoamérica, no se visualizan movimientos que den cuenta de un aumento significativo del spread por riesgo país respecto a otros países de la región.

d) Tipo de Cambio Nominal

Durante la última quincena de diciembre el valor de la divisa ha ido a la baja, logrando una tendencia más estable y por debajo del promedio del periodo post crisis social. Respecto al tipo de cambio nominal (TCN), hasta antes de la crisis la moneda local había experimentado una depreciación frente al dólar estadounidense producto de la intensificación de la guerra comercial entre EE.UU. y China, lo que resultó en un aumento de la aversión al riesgo y una reducción de precios de la mayoría de las materias primas. Esta depreciación tuvo como efecto un encarecimiento de las importaciones indexadas en dólares. Tomando en consideración esta tendencia, luego del inicio de la crisis social la posición de riesgo internacional de Chile sufrió una desestabilización, generando una importante incertidumbre en el mercado local y redistribución de carteras de inversión hacia instrumentos extranjeros o fuga de capitales en busca de menor volatilidad. Esta salida generó una mayor presión al alza del dólar, acentuando la tendencia a la depreciación de la moneda local de una manera extremadamente volátil. Al respecto, el Banco Central de Chile anunció el día 28 de noviembre una serie de medidas para mitigar la volatilidad en el alza cambiaria.

El Gráfico 15 despliega los movimientos del tipo de cambio nominal observados²¹ desde el inicio de la crisis social²², donde se observan altos niveles de depreciación y una alta volatilidad del dólar en el mercado nacional dentro de los dos meses posteriores a la crisis. Mientras que, en la última quincena del mes de diciembre el valor de la divisa ha ido a la baja, logrando una tendencia más estable y por debajo del promedio del periodo post crisis social.

Gráfico 15: Evolución del dólar observado, desde el 18 de octubre de 2019



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU con datos del Banco Central de Chile

²¹ El dólar observado corresponde al promedio de todas las transacciones ejecutadas el día hábil anterior por los bancos y empresas en Chile. En el gráfico, se considera el valor a partir del 21 de octubre ya que ese día se publicó el promedio del dólar transado el 18 de octubre; la línea punteada corresponde al promedio desde el 21 de octubre a la fecha.

²² Las líneas verticales del gráfico corresponden a los efectos visibles en el dólar observado de los anuncios realizados por el Banco Central de Chile los días 13 y 28 de noviembre. Debido a que los anuncios se realizan al cierre de la jornada de las fechas mencionadas, los efectos se ven en las transacciones del día hábil siguiente (14 y 29 de noviembre) y el dólar observado recoge el promedio de esas transacciones al día hábil subsiguiente (15 de noviembre y 2 de diciembre).

A diferencia de la situación que se venía experimentando antes de la crisis, la depreciación posterior del peso responde a una desvalorización respecto a gran parte de otras divisas, impactando no sólo a las importaciones indexadas en dólares, sino que a un mayor rango de productos provenientes de otros países. De forma adicional, una mayor depreciación cambiaría puede traducirse en alzas inflacionarias, efecto conocido como “*pass through*”, sin embargo, la magnitud de dicho impacto depende de diversos factores y no es inmediata.

En el sector de vivienda y construcción los efectos se ven principalmente en los proyectos que se han estado gestando o que están en fase de presupuesto, ya que los que se encuentran en ejecución no ven modificados en mayor grado sus costos ya pactados²³. El presupuesto de los nuevos proyectos, en cambio, puede verse afectado por la depreciación e incertidumbre del peso. Según expertos²⁴, un importante porcentaje de los materiales de construcción son importados, como, por ejemplo, el hierro, acero, maquinarias y equipos. El encarecimiento de los costos de construcción de viviendas dependerá del manejo del stock de proveedores que importan insumos desde el extranjero y, en caso de requerirse materiales menos costosos, de la disponibilidad de proveedores locales que cumplan con las especificaciones de calidad requeridas.

Por otro lado, a partir de cálculos realizados por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) del MINVU, se estimó que de los materiales que tienen mayor ponderación en los costos de diferentes tipologías de viviendas subsidiadas por el Ministerio, y que se entiende que pueden ser importados a pesar que se produzcan en el país, el acero podría tener un mayor impacto en el presupuesto de construcción de estas viviendas. En el caso de las maquinarias, que también constituyen un ítem de costo importado relevante, resulta difícil estimar con certeza su impacto en el presupuesto debido al prolongado periodo de utilización de éstas y del pago de la deuda pactada por su compra, pudiendo variar por proyecto la magnitud de esta deuda según el tiempo de vida de la máquina²⁵. El resto de materiales posiblemente importados no constituyen una ponderación mayor dentro del costo de la vivienda. Para el ejercicio realizado por la DITEC se analizaron diferentes tipologías de viviendas tales como edificios de ladrillo, de hormigón armado, casas de ladrillo, de bloque, de acero galvanizado, casas mixtas y otros sistemas de viviendas no tradicionales; el alza del dólar sólo afectaría en mayor medida a los edificios de hormigón armado y a las casas de acero galvanizado.

Finalmente, el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU llevó a cabo a principios de diciembre una primera aproximación al cálculo del efecto del alza del tipo de cambio en el presupuesto del sector de vivienda. Las estimaciones sugieren que, según los valores del dólar observados entre el 21 de octubre y el 5 de diciembre, existiría un aumento de un 0,9% y 4,0% en los costos de dos de las soluciones habitacionales que actualmente subsidia el Ministerio, tomando como supuestos que el alza de la divisa afecta directamente al valor del acero importado para la construcción de viviendas y que no existe posibilidad de sustitución de los insumos a opciones menos costosas.

²³ Sin embargo, podría solicitarse un aumento presupuestario por asignación directa debido al incremento de los costos en insumos. No obstante, esta medida no se suele utilizar para estas circunstancias y dependerá finalmente del tipo de contrato que se haya pactado, ya que, además, al ser contratos de suma alzada se asume que el riesgo de aumento de costos ya fue incorporado en la oferta del proyecto.

²⁴ Notas de prensa de Javier Hurtado (CChC), Rodolfo Bambamch y Rodrigo González. Revisar bibliografía.

²⁵ Por ejemplo, pueden presentarse ofertas de proyectos donde se utilicen máquinas cuya deuda por pagar ascienda a pocas cuotas u otros donde se compre una maquinaria nueva asociada a mayores costos. El alza del valor del dólar impactaría en magnitudes distintas en ambos casos.

IV. ¿Qué está haciendo el MINVU para hacerse cargo?

El MINVU es responsable de 6 de cada 10 viviendas que se construyen en el país, por lo que, como Gobierno, asumimos el mandato del Presidente Sebastián Piñera de potenciar el sector de la construcción acompañado de los incentivos adecuados para reactivar la economía, generar más empleo y mejorar el acceso de las personas a la vivienda, bajo criterios de integración social y equidad territorial.

Conscientes de la importante incidencia en el rubro, durante el último año se han generado mejoras sistemáticas con el fin de entregar mayor estabilidad frente al escenario económico adverso y de aumentar los recursos presupuestarios y la capacidad de gestionarlos. Ejemplo de esto es la Ley de Presupuestos 2020, que en su ámbito habitacional considera un aumento de los recursos contemplando una inversión de 59,5 millones de UF. Adicionalmente, el 2 de diciembre el Ministerio de Hacienda lanzó una Agenda de protección al empleo y reactivación económica, que consideró un incremento de USD\$ 350 millones para el presupuesto, como una clara señal del importante rol que desempeñará el Ministerio el próximo año.

Adicionalmente, el Minvu buscará que la aplicación de estos recursos sea aún más eficiente, al incorporar nuevas glosas que permitirán aumentar la oferta y desarrollo de proyectos de vivienda subsidiada, particularmente con la adquisición de terrenos bien ubicados y con buenos estándares urbanos para el desarrollo de proyectos habitacionales.

A continuación, se detallan las iniciativas antes mencionadas, que apuntan a generar más viviendas, más empleo, apoyar a las familias que han perdido el trabajo, mejorar el acceso al arriendo y generar proyectos de recuperación de espacios públicos, que no sólo permiten devolver operatividad a las ciudades, sino que también son intensivos en la generación de empleo.

a) Medidas que aportan a la estabilidad económica a través de la Ley de Presupuestos 2019 y medidas de reactivación económica.

- a. **Ley de Presupuestos 2019:** El año 2019 el MINVU contó con un presupuesto disponible de \$2.788.749 millones. De este total, UF 58.443.708 se destinó a Programa Habitacional, el cual fue destinado para atender el déficit cuantitativo y cualitativo. Entre los Programas Habitacionales, se asignaron UF 20.186.500 equivalentes a 22.123 unidades para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49); UF 7.340.403 equivalentes a 18.397 unidades para el Programa Sistema Integrado de Subsidios (D.S. 01); UF 11.650.000 equivalentes a 25.000 unidades para el Programa Integración Social y Territorial (D.S. 19); UF 5.005.420 equivalente a 11.367 unidades para el Programa Habitabilidad Rural (D.S. 10); UF 2.040.000 equivalentes a 12.000 unidades para el Programa Subsidio al Arriendo (D.S. 52); Subsidio al Leasing (D.S. 120) UF 595.000 equivalente a 1.700 unidades y UF 11.626.385 equivalentes 97.432 unidades para el Programa Mejoramiento de Vivienda y Barrios (D.S. 27).
- b. **Medidas de Reactivación económica 2019:** Durante 2019 se consideraron más recursos para las medidas de aceleración económica. Éstos fueron asignados a los Programas Habitacionales a través de un incremento en 6.990.000 UF equivalente

a 15 mil unidades adicionales para el Programa de Integración Territorial (D.S. 19); en 4.750.000 UF equivalente a 5 mil unidades adicionales para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. 49); y en 500.000 UF equivalente a 2 mil unidades adicionales para el Programa Mejoramiento de Vivienda y Barrio (D.S. 27). Además, se aprobó un incremento de \$94.000 millones para los SERVIU y se autorizaron 85 proyectos urbanos.

b) Medidas que fomentan el crecimiento del rubro, resguardando la integración social y la equidad territorial.

- a. **Ley de Presupuestos 2020:** En la discusión presupuestaria se recalcó la importancia de reforzar la inversión pública para mejorar la capacidad productiva y optimizar la infraestructura y, de esta forma, enfrentar la crisis hídrica, el déficit en vivienda y la generación de más empleos.

En esta línea, la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda (DIPRES) señaló²⁶ que para el MINVU se contempló inicialmente un importante aumento con “el fin de cumplir con su mandato de posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad y contribuir al desarrollo de barrios y ciudades equitativas, integradas y sustentables”. Los recursos consideran dar inicio a un Programa Habitacional 2020 con 181.225 unidades, a proyectos urbanos en materia de Vialidad Regional, Pavimentos Participativos, Espacios Públicos, Infraestructura Sanitaria y Saneamiento de Poblaciones y Barrios, y a la ejecución de proyectos emblemáticos del Ministerio dentro de la Política de Parques Urbanos.

Posteriormente, el 11 de noviembre se suscribieron al Marco de Entendimiento de la Ley de Presupuestos, acordando incorporar recursos adicionales por \$18,5 mil millones para aumentar la oferta de proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49). Adicionalmente, se convino la incorporación las nuevas glosas 10²⁷,

²⁶ Folleto de Prioridades Presupuestarias Proyecto de Presupuestos 2020.

²⁷ **Glosa 10.** El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización y conforme a las facultades que les corresponden como sucesores legales de la Corporación de Mejoramiento Urbano, podrá asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y de mejoramiento urbano. Tales asociaciones podrán materializarse mediante la suscripción de un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta, en cuyo caso los estatutos de dicha sociedad deberán establecer las condiciones, aportes, funciones de los socios y demás requisitos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos, especialmente en lo que respecta a la adquisición, destinación y/o habilitación de los terrenos y al cumplimiento de los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social requeridos por MINVU. Para el desarrollo de los proyectos, se podrán realizar gestiones relacionadas con la adquisición, arrendamiento, enajenación y constitución de derechos y gravámenes sobre inmuebles y con la contratación de obras de construcción y urbanización, entre otras. Una vez cumplida la función de esta sociedad, la sociedad se disolverá, liquidándose el patrimonio y repartiéndose en proporción a los aportes de cada socio, quedando como sucesor el Servicio de Vivienda y Urbanización. Las referidas sociedades quedarán sujetas a las normas sobre probidad, transparencia, conflictos de intereses y fiscalización de Contraloría General de la República que sean aplicables a las empresas públicas.

11²⁸ y 12²⁹ que permitan aumentar la oferta habitacional subsidiada en grandes ciudades del país, a través de la adquisición y mejoramiento de terrenos bien localizados por parte de los SERVIU. Asimismo, se acordó modificar el DS10 que regula el Programa de Habitabilidad Rural, para eliminar la actual restricción asociada a terrenos colindantes. Con este marzo, la partida MINVU quedó conformada con un presupuesto de \$3.015.472 millones de pesos, aumentando en un 8,1% respecto 2019.

- b. **Medidas de Reactivación económica 2020:** A partir de las cifras de actividad económica que han comenzado a recoger los efectos de la crisis social sobre el escenario macroeconómico, el Gobierno ha instaurado como prioridad una Agenda Social que incorporará US\$5.500 millones en medidas para la protección del empleo, reactivación económica, reconstrucción y apoyo a las MiPymes. Dentro de ella se consideran US\$350 millones para la construcción de viviendas, subsidios y mejora de barrios.

c) **Medidas MINVU para apoyar a las familias, en tiempos de inestabilidad económica:**

- a. **Mejoras para aliviar el gasto de arriendo a través del subsidio de arriendo:** Una de las medidas que ya se está llevando a cabo en el programa regular es mejorar el actual Programa de Subsidio de Arriendo D.S. N°52, aumentando el canon de arriendo de 9,2 UF a 11 UF (aproximadamente de \$260 mil a \$311 mil) y el monto del subsidio de 3,2 UF a 4,2 UF (aproximadamente de \$90 mil a \$118 mil mensuales). En caso de las regiones extremas más Isla de Pascua y Juan Fernández, el monto máximo del subsidio es de 4,9 UF y el arriendo puede llegar hasta 13 UF.

²⁸ **Glosa 11.** Los SERVIU, con autorización del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán destinar hasta el 5% de los recursos de la asignación presupuestaria Fondo Solidario de Elección de Vivienda, para estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución establecerá los criterios de adquisición de los respectivos terrenos, la que requerirá visto bueno de la Dirección de Presupuestos. El SERVIU respectivo destinará los terrenos adquiridos al desarrollo de proyectos para atender a personas y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos establecidos en el reglamento de este programa habitacional para la postulación y selección, sea en forma individual o colectiva. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos, se definirán los aspectos operativos de la presente glosa.

²⁹ **Glosa 12.** Respecto de los proyectos que pueden ser financiados mediante la asignación presupuestaria Fondo Solidario de Elección de Vivienda y que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, conforme a los criterios que el MINVU establezca mediante resolución, el Ministro de Vivienda y Urbanismo tendrá la facultad para permitir la selección y asignación de subsidios por montos superiores a los establecidos en el decreto que reglamenta dicho programa habitacional, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos. Sin perjuicio de lo anterior, el porcentaje máximo a comprometer por esta vía en el programa habitacional vigente, no podrá exceder del 20%.

- b. **Seguro MINVU ante pérdida de empleo:** Por su parte, el MINVU cuenta con coberturas en sus principales programas habitacionales que complementan el financiamiento requerido o brindan apoyo en caso de no pago, con el fin de no comprometer el bienestar económico de los beneficiarios de sus programas si, por ejemplo, éstos pierden el empleo.
- i. **Pago oportuno para deudores hipotecarios que compran con subsidio habitacional DS1 y DS40:** Para personas o familias que obtuvieron un subsidio habitacional de sectores medios, tienen un crédito hipotecario con alguna entidad financiera y pagan al día las cuotas de su dividendo. Este programa permite:
1. Rebaja de dividendo mensual entre un 10% y 20%. Se aplicará de manera automática hasta el último dividendo del crédito hipotecario.
 2. Cobertura del seguro de cesantía: el Estado pagará la prima de un Seguro de Desempleo e Incapacidad Temporal por todo el periodo que dure la deuda hipotecaria. **Este seguro cubre hasta 6 meses el pago del dividendo.**
- ii. **Incumplimiento en el pago de renta:** En caso de incumplimiento del beneficiario de efectuar el copago de renta para el subsidio de arriendo D.S. 52, el MINVU continuará realizando el aporte del subsidio hasta que el titular del beneficio acumule un incumplimiento equivalente a 3 meses de no pago.

d) Medidas MINVU para recuperar la ciudad:

Durante los primeros días del mes de noviembre, el MINVU propuso diferentes fórmulas bajo las cuales se atendería la recuperación de daños producto de la crisis social, disponiendo de manera inmediato lo siguiente:

- Vía presupuesto 2019: Reasignación de hasta \$4.800 millones para atender obras urbanas y vía programa habitacional hasta 200.000 UF, equivalentes a \$5.600 millones aproximadamente.
- Vía programa habitacional 2020: Consideración de un total de 300.000 UF, equivalente a \$8.400 millones aproximadamente, según los requerimientos establecidos producto del catastro de daños.

Sobre esta propuesta, todas las regiones formularon planes de trabajo, formulando los proyectos que se desglosan a continuación:

- a. **Atención a través de programa de Conservación de Vialidades:** La estrategia de atención a las vialidades dañadas en nuestro país reasignará del presupuesto de obras urbanas existente en el MINVU para el año 2019, \$596 millones para destinar

a obras que aborden las reparaciones más urgentes, que garanticen operatividad y devuelvan las condiciones de movilidad mínima a las ciudades.

Para el año 2020, se continuará trabajando en la recuperación de las vialidades dañadas, desarrollando obras por un total de \$7.907 millones a lo largo del país. En resumen, la valorización de las obras a desarrollar por el MINVU entre el año 2019 y 2020 vinculado a vialidad alcanza un total de \$8.504 millones (Tabla 1).

Tabla 1: Valorización de Obras en Vialidad 2019-2020

Región	2019	2020	Total
	Miles de Pesos	Miles de Pesos	Miles de Pesos
Arica y Parinacota	0	359.570	359.570
Tarapacá	5.500	379.500	385.000
Antofagasta	5.000	395.000	400.000
Atacama	91.000	127.640	218.640
Coquimbo	180.150	195.350	375.500
Valparaíso	3.700	1.121.300	1.125.000
RM	238.500	291.500	530.000
O'Higgins	6.144	460.000	466.144
Maule	1.500	596.672	598.172
Ñuble	0	0	0
Biobío	50.000	1.400.000*	1.450.000
Araucanía	1.000	249.000	250.000
Los Ríos	12.000	413.060	425.060
Los Lagos	2.000	296.370	298.370
Aysén	0	0*	0
Magallanes	0	1.622.559	1.622.559
Monto Total 2019	\$596.494	\$7.907.521	\$8.504.015

Fuente: MINVU.

**por confirmar, de acuerdo a ficha que se debe presentar por cada región.*

- b. **Atención a través de programa de Conservación de Espacios Públicos:** Para el año 2020, a través de este Programa se atenderán obras de recuperación y mejoramientos de Espacios Públicos, en las cuáles se utilizará un mecanismo de trabajo similar, en las cuales se contratarán las obras por parte de los SERVIU. Estas iniciativas, se encuentran en proceso de cuantificación, en función de los resultados establecidos en el **catastro de daños del MINVU**.
- c. **Atención a través del Programa Hogar Mejor:** Se propone la asignación de hasta 200.000 UF del Programa Hogar Mejor, a través de las siguientes alternativas:
 - i. Subsidios dirigidos a Organizaciones Comunitarias y Juntas de Vecinos, en Proyectos de Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes, que alcancen un total de hasta 3.500 UF cada uno de ellos. Entre las obras a considerarse se incluye mobiliario urbano, pavimentos en aceras, soleras, luminarias, vallas y señaléticas.
 - ii. Atención a través de Subsidio de Banco de Materiales, a familias afectadas cuyas viviendas hayan sufrido algún tipo de daño, asociadas a algún tipo de

establecimiento comercial. Mediante el Programa Hogar Mejor, se desarrollará iniciativa en conjunto al Ministerio de Economía, que permitan reparar los daños a viviendas que tengan asociado algún tipo de establecimiento comercial del nivel PYME.

- iii. Iniciativas asociadas al Programa Hogar Mejor, para el año 2020: Se propone la disposición de programa de 300.000 UF, equivalentes a \$8.400 millones aproximadamente, asociados a la estrategia de:
Realizar un llamado especial durante los primeros meses del año para que organizaciones comunitarias y juntas de vecinos puedan postular a proyectos de equipamiento comunitario, que considerarían, entre otras, plazas de juegos infantiles, multicanchas, áreas verdes, mobiliario urbano.

V. Desafíos MINVU 2020

El análisis del nuevo escenario económico presentado en este documento sugiere que los principales indicadores macroeconómicos que sufrieron un mayor deterioro tras el 18 de octubre se encuentran actualmente en niveles más estables. No obstante, se debe continuar monitoreando las cifras revisadas con el fin de reducir los posibles riesgos e incertezas que enfrenta el sector.

El MINVU cumple un rol fundamental en el desarrollo de proyectos y activación de la economía, ya que tiene el potencial de actuar de manera contra cíclica respecto a la actividad privada del sector. Bajo el nuevo escenario económico, nuestro Ministerio cumplirá una importante función estabilizadora, transmitiendo confianza y seguridad en el sector construcción frente a los efectos que ya se han estado percibiendo.

Durante el año 2020, el MINVU llevará a cabo diversas medidas para profundizar la política social impulsada hasta ahora, las cuales permitirán aportar a la estabilidad económica, fomentar el crecimiento del rubro resguardando la integración social, apoyar a las familias en tiempos de inestabilidad económica y recuperar la ciudad tras los daños sufridos.