

MINUTA CEC N° 71

INFORMACIÓN ECONÓMICA SECTORIAL (JULIO-AGOSTO)

AREA: Macroeconomía

ORIGEN DEL REQUERIMIENTO: Gerencia de Estudios

FECHA: 07 de octubre de 2011

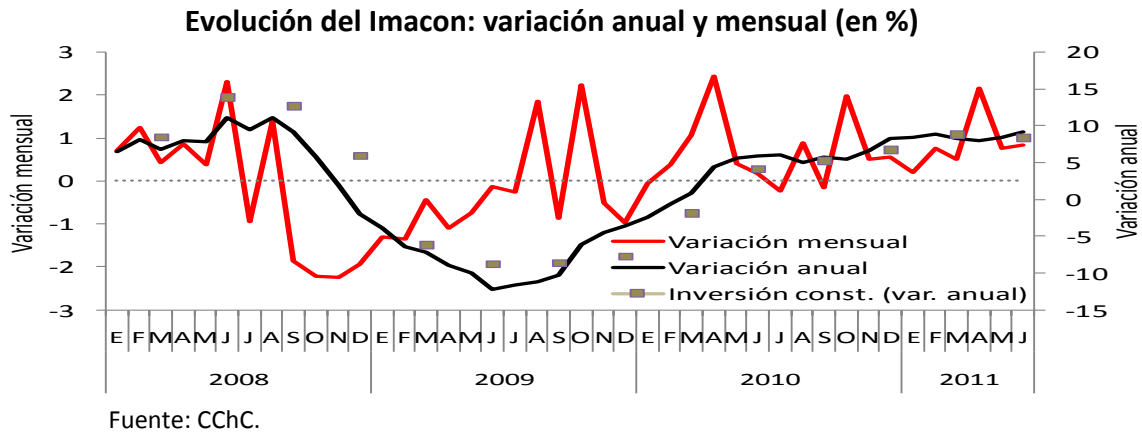
VERSION: Definitiva

1. Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)

Durante el primer semestre de 2011 la tasa de crecimiento anual de la formación bruta de capital fijo (FBCF) en construcción y otras obras –publicada por el Banco Central– ha evolucionado en línea con las variaciones interanuales de nuestro índice mensual de actividad de la construcción (Imacon). Así la FBCF sectorial acumula un alza de 8,6% a junio de 2011, cifra similar a la registrada por el Imacon en igual lapso. Por el lado del origen, el PIB sectorial creció 8,4% en los meses de enero a junio del presente año con relación a igual lapso de 2010. Estas cifras consideran importantes ajustes a la baja para los tres primeros meses respecto de publicaciones anteriores del Banco Central. En efecto, la inversión del primer cuarto de 2011 fue corregida desde 10,3% hasta 8,8% anual, mientras que en igual lapso el PIB de la construcción fue revisado desde 10,7% hasta 9,4% anual.

Este resultado, en parte, tiene su explicación en el lento avance de la ejecución presupuestaria en vivienda y obras públicas y la sorpresiva recalendarización de importantes proyectos de inversión productiva privada. Siendo esta última la de mayor preponderancia en la actividad sectorial, debido al peso relativo que tiene el sector privado en la inversión agregada de la construcción.

Lo anterior incide negativamente en la estimación de la inversión en construcción para 2011, ubicándose en la banda inferior de predicción publicada cuatro meses atrás en el Informe MACH 32. De este modo, la inversión fue corregida a la baja en 1,8 puntos porcentuales –cifra que considera el ajuste realizado por el Banco Central a la inversión sectorial del primer trimestre. Por lo que ésta crecería en torno a 9,5% en 2011 respecto de 2010. Por su parte, el PIB de la construcción se ubicaría en torno a 8,1% anual en 2011, lo que significa menores holguras de capacidad productiva para el sector.



El último dato disponible del Imacon muestra que este creció 8,2% en doce meses durante julio, cifra que a pesar de ser menor que su símil del mes pasado, se ubica sobre la tasa media de crecimiento anual (4,5%) observada desde que existe registro del indicador (abril de 1989). Sin embargo, en términos desestacionalizados, la actividad sectorial se debilitó en el margen, tras disminuir 1% mensual –concordante con el magro desempeño de las obras de infraestructura aún prevaleciente. Esto último generó mayor volatilidad a la variación mensual del Imacon, coherente con la reinante incertidumbre respecto de la eventual situación económica mundial y por ende de Chile. En este contexto, es razonable pensar que la aceleración del gasto en obras públicas es pieza fundamental en la dinámica sectorial que resta de 2011.

2. Empleo de la construcción

En los últimos meses, el mercado laboral del sector construcción ha mostrado claros signos de estabilización. En efecto, el crecimiento de la ocupación y de la fuerza laboral en doce meses fue inferior a lo observado en meses precedentes, y llegó a 9,2% y a 5,7% en doce meses, respectivamente. En particular, en agosto los trabajadores ocupados llegaron a 614.197, disminuyendo 1,7% con respecto al resultado de julio. En tanto, el número de trabajadores cesantes fue de 63.315 en agosto, aumentando 8,5% con respecto al trimestre móvil anterior. Con todo, la tasa de desempleo llegó a 9,6% en el trimestre móvil junio-agosto, en línea con nuestra proyección de un aumento de la tasa de desocupación del sector para el tercer trimestre del año.

MERCADO LABORAL SECTOR CONSTRUCCIÓN

	2009 ^(*)	2010 ^(*)	2011							
			Nov-enero	Dic-febrero	Ene-marzo	Feb-abril	Marzo-mayo	Abril-junio	Mayo-julio	Junio-agosto
Ocupados	504.400	572.300	609.180	596.910	592.650	599.690	610.877	610.026	624.838	614.197
Crecimiento anual	-4,7%	13,6%	20,3%	12,3%	9,6%	7,1%	9,0%	6,1%	10,2%	9,2%
Desocupados	113.340	78.000	61.730	63.970	60.200	57.000	52.862	56.156	60.171	63.315
Fuerza laboral	617.700	650.200	670.910	660.880	652.860	656.695	663.739	666.183	685.009	679.512
Tasa de desempleo	18,3%	12,0%	9,2%	9,7%	9,2%	8,7%	8,0%	8,4%	8,8%	9,6%

(*) Promedio anual.

Fuente: CChC en base a INE.

3. Permisos de Edificación y suministros

En agosto el incremento anual de los permisos totales destinados a la edificación (59,9% desestacionalizado), se debe al efecto de base de comparación menos exigente –ya que este indicador muestra una desaceleración en el margen.

Particularmente, en el periodo comprendido entre enero y agosto de 2011, la superficie total autorizada de permisos de edificación es de 1.327.248 m² en el Gran Santiago, correspondiente a 19.333 viviendas. La comuna de Santiago continúa liderando la participación con 29,2% del total de unidades que equivalen a 21,8% de la superficie total aprobada.

Comuna	PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO ENE-AGO 2011											TOTAL	
	Hasta 50 m ²		51 a 70 m ²		71 a 100 m ²		101 a 140 m ²		141 m ² y +		Nº	m ²	
	Nº	m ²	Nº	m ²	Nº	m ²	Nº	m ²	Nº	m ²			
Cerrillos	36	1.692			68	6.720	45	4.810	1	188	150	13.410	
Cerro Navia	2	100									2	100	
Conchalí			81	5.070	1	75			1	146	83	5.291	
El Bosque	47	2.161	381	22.410					1	248	429	24.819	
Estación Central	277	12.167	380	20.343	61	5.040	2	249			720	37.799	
Huechuraba							71	7.501			71	7.501	
Independencia	394	16.164									394	16.164	
La Cisterna	150	6.961	420	25.012	2	201	2	258	1	187	575	32.619	
La Florida	200	9.969	484	27.964	63	5.010	4	528	4	973	755	44.444	
La Granja	6	278	322	20.154			1	111			329	20.543	
La Pintana			42	2.383			1	107			43	2.490	
La Reina			2	126	1	97	74	9.300	100	19.159	177	28.682	
Las Condes			438	25.978	154	11.142	314	41.636	239	62.288	1.145	141.044	
Lo Barnechea			2	134	163	15.199	202	23.540	83	26.110	450	64.983	
Lo Espejo			47	2.833							47	2.833	
Lo Prado									1	147	1	147	
Macul			5	306	46	3.278	1	118			52	3.702	
Maipú	30	1.350	1	64	501	46.050	6	788	5	823	543	49.075	
Ñuñoa			951	52.384	582	47.724	8	834			1.541	100.942	
Pedro Aquirre Cerda													
Peñalolén	35	1.561	88	5.519	5	428	486	62.838			614	70.346	
Providencia					163	15.640	86	9.928			249	25.568	
Pudahuel	1	38	735	43.562	400	30.477	41	4.677	1	188	1.178	78.942	
Puente Alto	1	48	1.374	76.987	21	1.745	2	235	2	366	1.400	79.381	
Quilicura			312	18.609			195	21.401			507	40.010	
Quinta Normal	119	5.785	751	41.776	1	76	7	896	1	348	879	48.881	
Recoleta	27	1.226	147	8.515	3	281	2	238	1	201	180	10.461	
Renca	80	3.625	536	32.083	2	165					618	35.873	
San Bernardo	1	33	135	8.247	187	16.190			1	161	324	24.631	
San Joaquín			359	19.326			1	104			360	19.430	
San Miguel			132	7.626	10	718			1	202	143	8.546	
San Ramón			6	358	2	174	2	238			10	770	
Santiago	3.029	138.172	2.089	117.227	130	10.475	1	126	6	1.383	5.255	267.383	
Vitacura	2	66			2	171	49	6.094	56	14.107	109	20.438	
TOTAL	4.437	201.396	10.220	584.996	2.568	217.076	1.603	196.555	505	127.225	19.333	1.327.248	

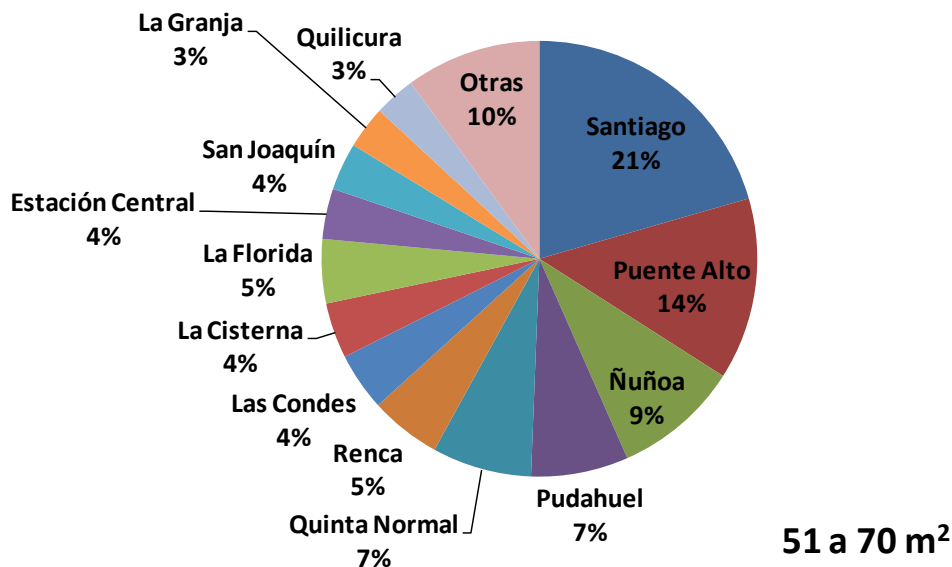
Fuente: INE

Los permisos de edificación de viviendas se concentran en el tramo de superficie que va desde 51 a 70 m², siendo Santiago, Puente Alto, Ñuñoa, Pudahuel y Quinta Normal las comunas con más de 700 unidades aprobadas en este intervalo.

Permisos de edificación Gran Santiago Nro de viviendas - Ene-Ago			Permisos de edificación Gran Santiago Superficie en m ² - Ene -Ago		
Tramo	Unidades	%	Tramo	m ²	%
Hasta 50 m ²	4.437	23,0%	Hasta 50 m ²	201.396	15,2%
51 a 70 m ²	10.220	52,9%	51 a 70 m ²	584.996	44,1%
71 a 100 m ²	2.568	13,3%	71 a 100 m ²	217.076	16,4%
101 a 140 m ²	1.603	8,3%	101 a 140 m ²	196.555	14,8%
141 m ² y +	505	2,6%	141 m ² y +	127.225	9,6%
TOTAL	19.333		TOTAL	1.327.248	

Fuente: INE.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS APROBADOS EN EL GRAN SANTIAGO
Ene-Ago 2011



Fuente: I.N.E.

Por otra parte, el empleo sectorial registra una alza en doce meses de 9,7% (desestacionalizado), lo que significa la creación anual de 36,1 mil plazas de trabajo en lo que va transcurrido de 2011. Finalmente, la demanda de insumos intermedios para la construcción (reflejada en los despachos de materiales y ventas de proveedores) continúa al alza por el efecto de menor base de comparación. En el margen el consumo de materiales muestra signos de debilidad.

Resultados de julio 2011				
Indicador	Cambios en 12 meses (en %)			Crecimiento respecto de julio 2011
	ago-10	jul-11	ago-11	
Empleo Sectorial (INE)	15.2	10.8	9.7	-0.8
Despacho de Materiales (CCHC)	-5.8	10.9	19.3	-0.9
Ventas de Proveedores (CCHC)	6.0	9.3	8.8	-0.8
Permisos para Edificación (CCHC)	-14.8	76.3	59.9	-7.9

Nota: Los crecimientos están basados en los promedios móviles de tres meses desestacionalizados de las series originales. La desestacionalización fue obtenida a partir del programa X12-ARIMA del Banco Central de Chile.

4. Ventas inmobiliarias

Durante el mes de Agosto las ventas de inmuebles experimentaron un incremento anual de 6,8%, pero con un retroceso en el margen toda vez que la variación mensual desestacionalizada fue de -1,8%. El crecimiento anual está explicado significativamente por la baja base de comparación en 2010. Desagregando por tipo de vivienda, la venta de departamentos disminuyó 9,0% anual, mientras que en el mercado de casas aumentó 48,6% en el mismo lapso. Sin embargo, se registran resultados mixtos en el ritmo de crecimiento mensual, ya que la venta de departamentos tuvo un crecimiento de 5,0% respecto de julio, mientras que la venta de casas disminuyó 9,5%, lo anterior para datos desestacionalizados.

