



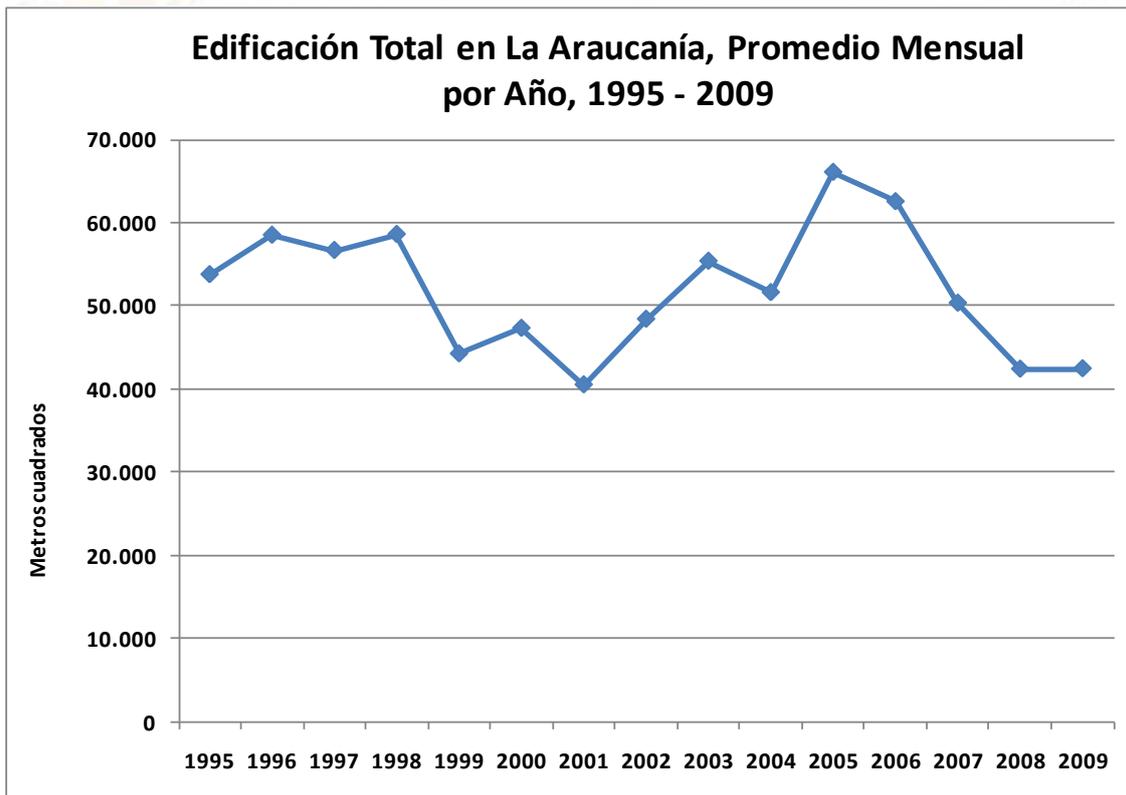
## **EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA ARAUCANÍA, 1995 – 2009**

La construcción o edificación es un sector muy relacionado con la inversión en capital fijo, tanto del ámbito residencial como del no residencial. Por tanto, el análisis de su evolución en la región es una buena aproximación al incremento en el bienestar de los hogares, así como a las capacidades futuras de los sectores económicos, tanto del ámbito privado como público.

El sector construcción tiene una importancia relativa no menor en La Araucanía. Su participación en el PIB regional se encuentra entre el 9 y el 12% en los últimos años y además, genera entre el 5 y el 8% de todo el empleo regional. Por otro lado, la gran disponibilidad de recursos forestales es un elemento que contribuye al desarrollo de esta actividad en la región.

Cuando se considera el total de metros cuadrados construidos (con permisos de edificación), tanto de obras nuevas como de ampliaciones, el valor de 2009 en La Araucanía resulta menor a lo realizado a mediados de los 90`s. En 2009 se edificaban alrededor de 42.000 metros cuadrados como promedio al mes, mientras que a mediados de los 90`s superaban los 53.000. Esto claramente indica que los valores más recientes de la actividad constructiva señalan un estancamiento en el sector.

En general, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico, donde se muestra el promedio mensual de la edificación por año entre 1995 y 2009, esta actividad ha mostrado problemas de estancamiento en la región en la mayoría del período analizado.

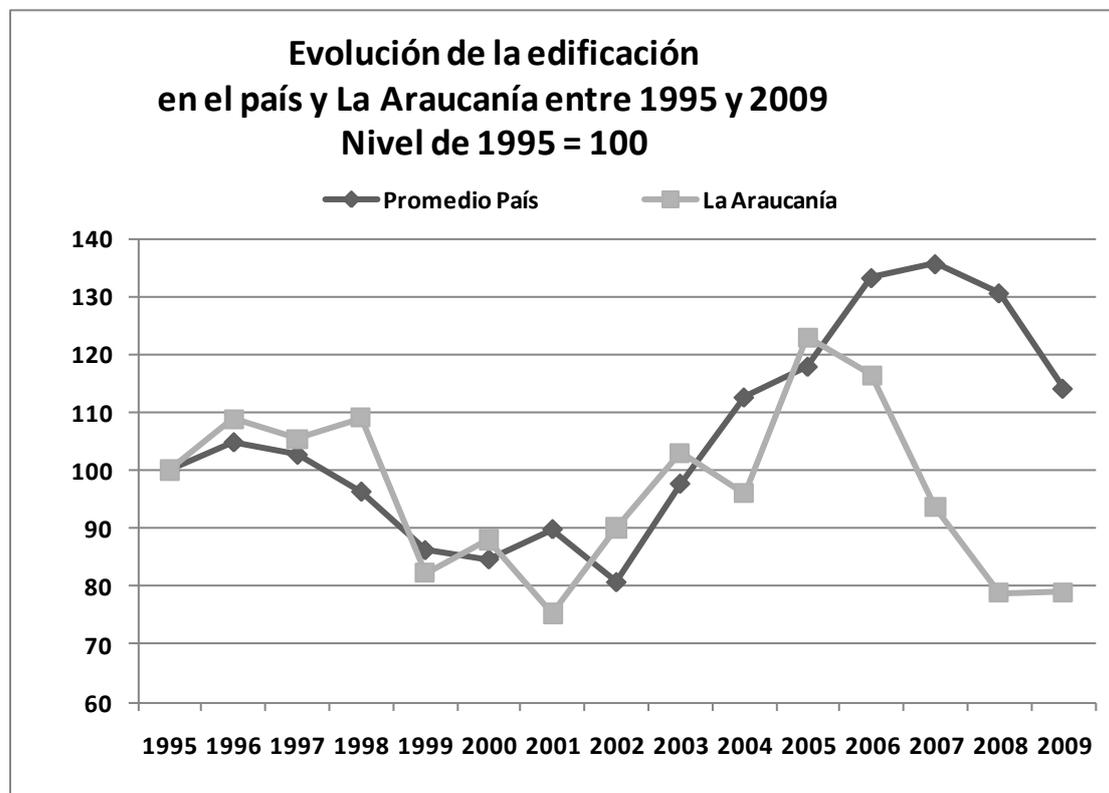


Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE Araucanía

En el gráfico es posible apreciar la existencia de claros ciclos constructivos en la región. Luego de un leve aumento entre 1995 y 1998, en 1999 hay una caída importante que se asocia a los efectos de la crisis asiática sobre la economía chilena. Hasta el año 2001 hubo un bajo nivel de edificación en la región. En 2002 comienza la recuperación, siendo bastante fuerte hasta el año 2005, cuando se superaron los niveles previos a aquella crisis. Pero a partir de 2006 y hasta 2009 se observa una caída importante en esta actividad, donde contribuyen varios elementos, siendo uno muy importante la crisis internacional originada en los países desarrollados, que condiciona malas expectativas y una gran incertidumbre que inciden negativamente en los procesos de inversión (formación de capital físico en el largo plazo, residencial y no residencial). Como se mencionó, el nivel de 2009 resulta más bajo que el de mediados de los 90`s y es el segundo más bajo de todo el período mostrado (sólo por encima del nivel de 2001).

No obstante, hay que indicar que la evolución de la edificación que se muestra en este gráfico considera los permisos que se dan para construir, por lo que normalmente existe cierto rezago en las ejecuciones efectivas o también podría suceder que un porcentaje de ellas no se realice nunca.

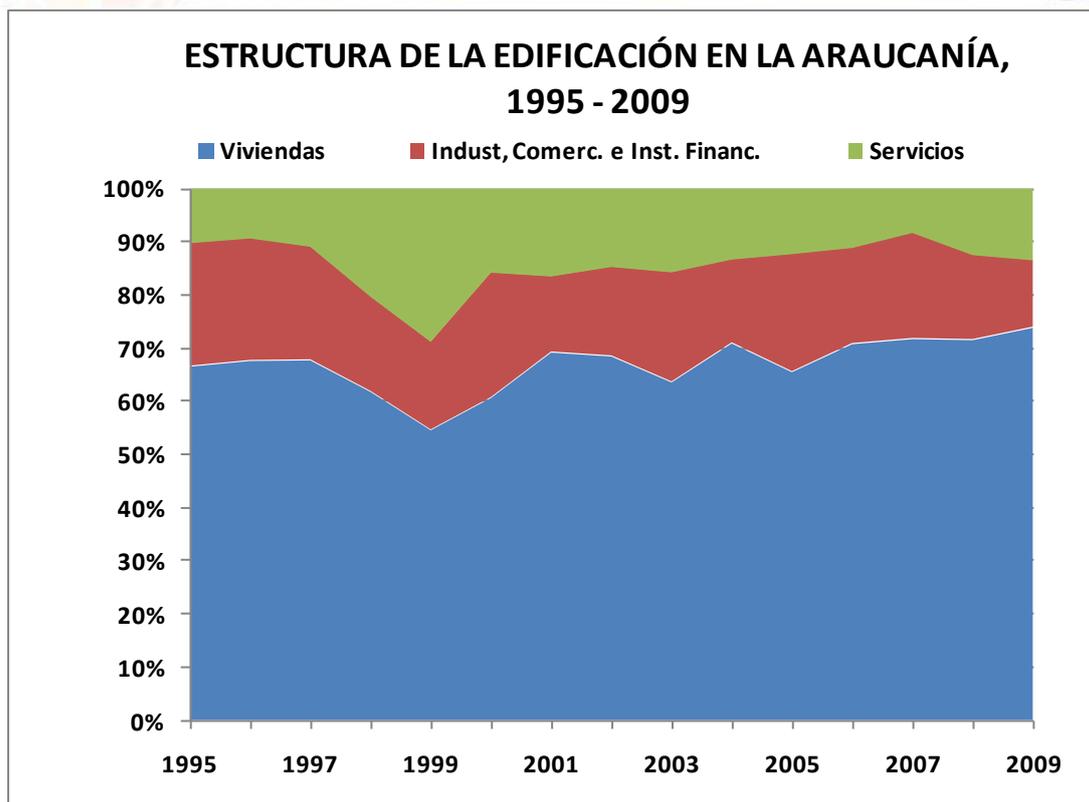
En cuanto a la comparación con la situación nacional, en el siguiente gráfico se muestra la evolución de la edificación en la región y en el país entre 1995 y 2009, considerando los valores de 1995 = 100 en ambos casos.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE e INE Araucanía

Se puede apreciar que los movimientos cíclicos son bastante parecidos, aunque en los últimos cuatro años hay una caída fuerte en La Araucanía, mientras que a nivel nacional únicamente ha sido fuerte el último año, manteniéndose un 14% en 2009 por encima del nivel de actividad que se realizaba en 1995. Es decir, en los últimos años ha habido condiciones específicas de la región que han provocado una caída mayor en la edificación en comparación con otras regiones del país, como podría ser un mercado menos dinámico dadas las condiciones de bajos ingresos de los habitantes de la región, que han registrado un fuerte deterioro en los últimos años.

En cuanto a la estructura de destino de la edificación regional, en el siguiente gráfico se puede apreciar cómo ha ido evolucionando en este período, separando por la edificación de viviendas, las realizadas en las actividades industriales, comerciales, turísticas, en establecimientos financieros, etc. y las realizadas en servicios de carácter más público (relacionados con la inversión pública en la región).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE Araucanía

De todos los metros cuadrados construidos, lo destinado al ámbito residencial o de viviendas históricamente ha ocupado el mayor porcentaje, siempre por encima del 50% y generalmente en niveles cercanos al 70%. Desde la caída experimentada en el período 1998 – 2000, se constata que ha ido creciendo su participación hasta la actualidad, llegando en 2009 al 73,9%, levemente superior a lo que ocurría en 1995: 69,7%.

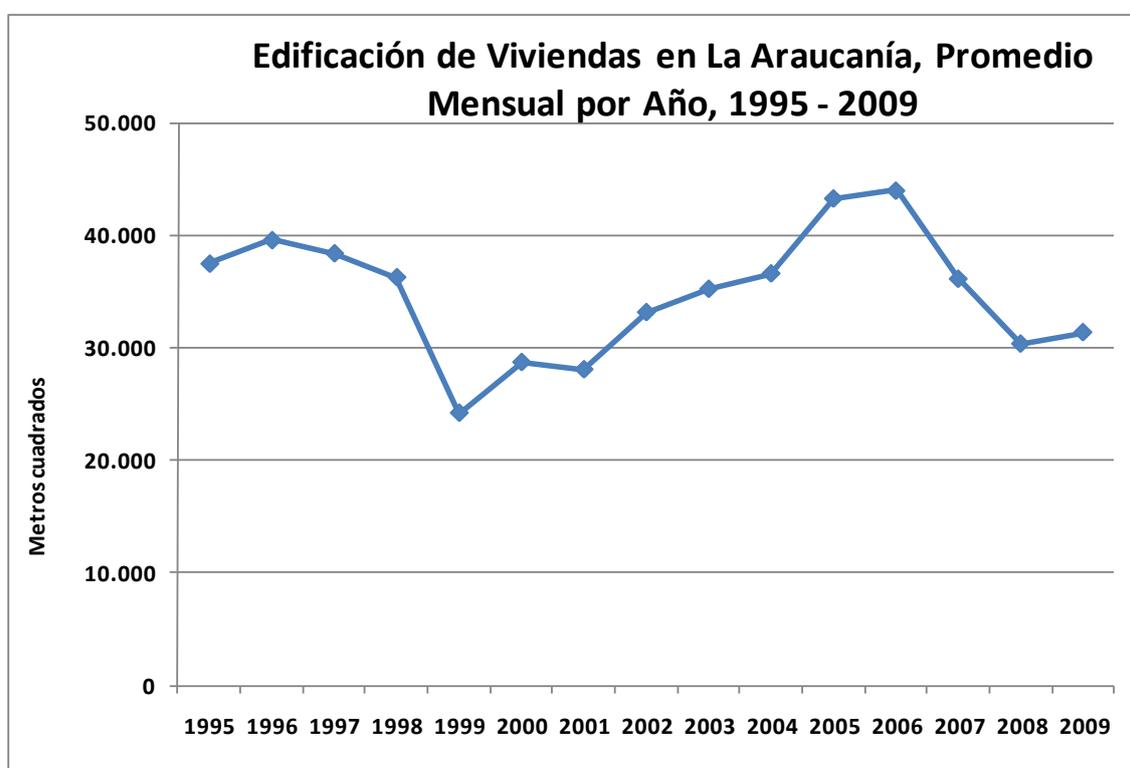
El resto de las edificaciones se realizan en el ámbito productivo y social, destacando las asociadas a la industria, el comercio, el turismo, los establecimientos financieros, entre otros, que normalmente alcanzan entre un 15 y un 20% de todo lo edificado en la región.

Y finalmente, la edificación en servicios, más relacionado con lo público, ha oscilado entre un 10 y un 30% aproximadamente, llegando a ser mayor en 1998 y 1999, que es el período anterior a las elecciones presidenciales en las que salió elegido Ricardo Lagos, la cual se caracterizó por ser una etapa de crisis económica debido a efectos externos adversos, por lo que la inversión pública se incrementó como medida anticíclica para reactivar la economía. En cambio, en 2006, con las siguientes elecciones no se aprecia un cambio en la importancia relativa, pues fue un año de expansión económica relativamente normal en el país. Sin embargo,

nuevamente en 2009 este tipo de edificación aumenta bastante en cuanto a su presencia relativa, pues además de que es año de elecciones, también coincide con la fuerte crisis internacional que ha afectado bastante a la economía chilena en general, a la generación de empleo y específicamente al sector de la construcción.

Como se mencionó, la edificación de viviendas en la región de La Araucanía ocupa casi siempre la mayor participación dentro del total de construcción regional. Por tanto, lo que ocurra con este tipo de construcción es determinante para explicar la evolución general de esta actividad.

En el gráfico a continuación se muestran los metros cuadrados construidos en viviendas como promedio mensual en el año, desde 1995 hasta 2009.



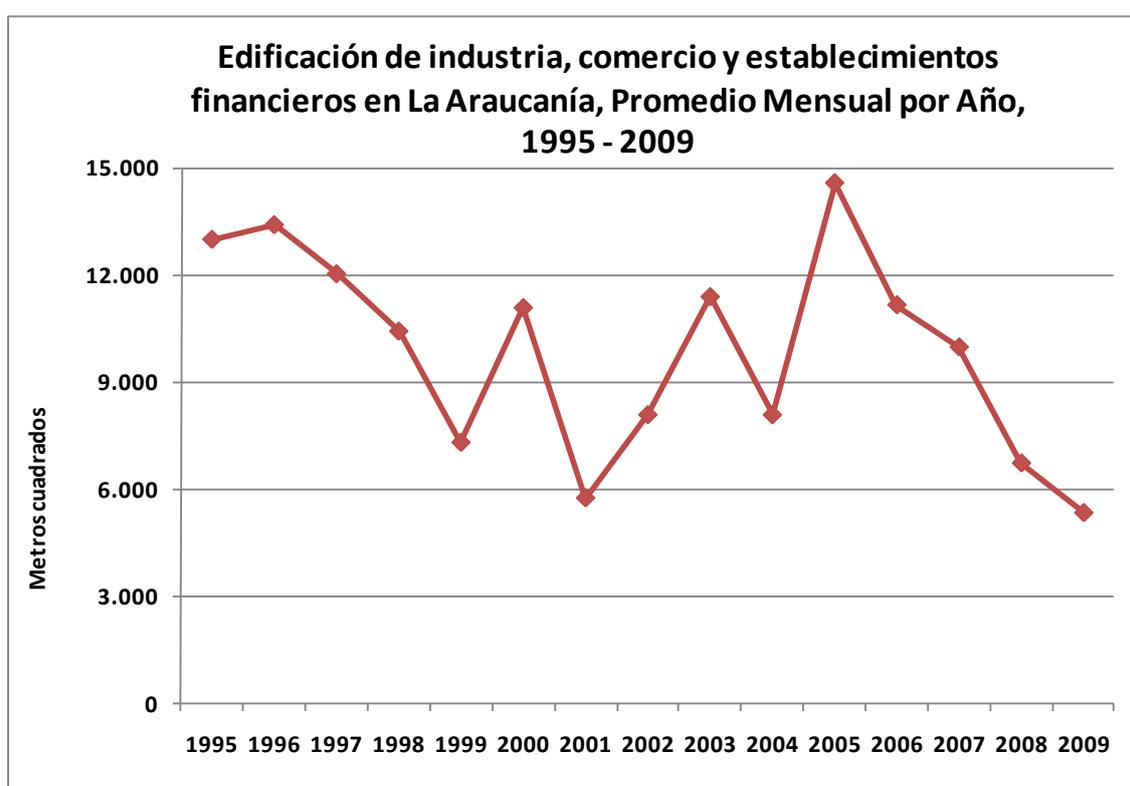
Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE Araucanía

Como es obvio, dado su elevado peso en el total edificado en la región, su evolución es muy similar a la mostrada en el gráfico de edificación total. El comportamiento anual de estas edificaciones ha ido en constante incremento desde la crisis que afectó al país en 1999. Hubo una recuperación lenta a inicios de la presente década y luego alcanzó los niveles más elevados desde 1995 en los años 2005 y 2006. Sin embargo, en 2007 y 2008 se aprecia una caída importante que parece repuntar levemente en el 2009. No obstante,

la fuerte caída de los últimos años llevó la edificación en viviendas a niveles menores a los del período 1995 – 1998.

En este tipo de edificación influyen mucho las condiciones económicas y las expectativas, además de las condiciones en los mercados financieros, como los créditos hipotecarios y las tasas de interés.

Pasando al segundo tipo de edificación en cuanto a importancia relativa, la que se realiza en industrias, comercio, turismo y establecimientos financieros, entre otras, es la más relacionada con las inversiones privadas en actividades productivas de bienes y servicios. Su evolución entre 1995 y 2009 se presenta a continuación, considerando los valores promedios mensuales en cada año.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE Araucanía.

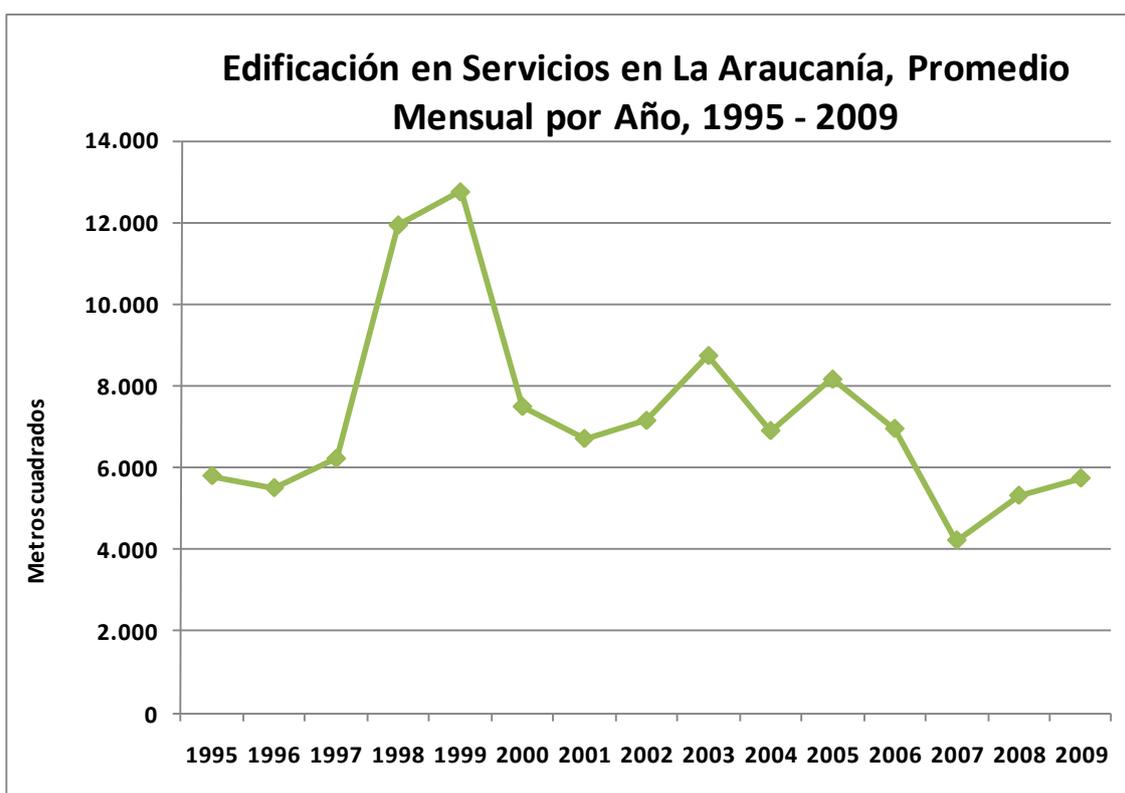
Cuando se analiza la evolución del promedio mensual por año de estas edificaciones se puede observar que tuvo un proceso de caída importante desde 1995 hasta 1999. O sea, antes de la crisis ya se encontraba cayendo esta actividad. Sin embargo, la recuperación desde el año 2000 hasta el año 2005 no ha tenido una senda. Las caídas en el año 2001 y 2004, hacen suponer que aún las actividades productivas no veían claro el proceso de expansión económica general, de forma tal que estas inversiones se pudieran recuperar. El gran incremento que se aprecia en el año 2005 pudo indicar las mejores expectativas económicas generales por parte de los inversionistas, pero posteriormente la caída ha sido constante y en

2009 se alcanza el peor valor de edificación en estas actividades del período analizado.

Este indicador es fundamental para explicar el proceso de inversión productiva en la región, la que normalmente muestra una inestabilidad asociada a la evolución de las expectativas y de la actividad económica general, entre otros factores.

Por último, la edificación en servicios normalmente es la que menor participación tiene en el total de construcción regional, aunque con mucha variabilidad en ese aporte, en dependencia de las épocas. Esta edificación se encuentra asociada fundamentalmente a aspectos sociales y gubernamentales, como es la educación, la salud y la administración pública.

En el gráfico a continuación se muestra la evolución promedio mensual por año desde 1995 hasta 2009 de este tipo de edificación.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE Araucanía.

Hay claramente un período de elevado esfuerzo en los años 1998 y 1999, lo que debe estar muy asociado al esfuerzo inversionista público en la región antes de las elecciones presidenciales de finales de 1999, así como también pudo estar asociado a políticas macroeconómicas anticíclicas, dado que esos años también fueron de crisis económica, como ya se mencionó.



Posteriormente, cae bastante en los años 2000 y 2001 y a partir de ahí se producen algunas oscilaciones en el rango de los 7.000 y 9.000 metros cuadrados edificados (obras nuevas y ampliaciones) hasta el año 2005. A partir del año 2006 vuelve a caer fuertemente la actividad y en los últimos años, pese al leve aumento con respecto al año 2007, se registran niveles similares a los de mediados de los años 90's. Como ya se mencionó, este tipo de edificación aumenta en 2009, tanto porque es año de elecciones como porque se puede utilizar como parte del gasto fiscal anticíclico que es necesario para reactivar la dinámica económica afectada por la crisis económica internacional.