

Análisis de la inversión regional

Observatorio Laboral Región La Araucanía

Noviembre de 2024



Índice

Introducción	3
Inversión Pública - Chileindica.....	4
Proyectos ingresados al Sistema de Evaluación Ambiental	5
Proyectos aprobados.....	5
Proyectos en proceso de calificación	6
Permisos de Edificación.....	7
Subsidios habitacionales	9
Grandes proyectos de inversión - Corporación de Bienes de Capital.....	10
Conclusiones	12

Introducción

El presente reporte cuantitativo da cuenta de las principales características de la inversión en La Araucanía, con el fin de identificar su rol en la región y las áreas de desarrollo. Para lo anterior, se realizarán diversos análisis de distintas fuentes de información secundarias que se detallarán más adelante, y que corresponden al período de publicación más próximo.

Temporalidad de la información

Temática	Institución	Mes de análisis
Inversión Pública	ChileIndica	Enero – Octubre 2024
Inversión Privada	SEA	Enero 2022 – Noviembre 2024
Permisos de Edificación	INE	Enero – Septiembre 2024
Subsidios habitacionales	MINVU	Enero – Octubre 2024
Inversión	CBC	Septiembre 2024, considerando el quinquenio 2024 - 2028

Resumen período de análisis 2024

El período de análisis corresponde a toda aquella información disponible hasta el 20 de noviembre de 2024. Respecto del contexto durante el período de análisis se aprecia que:

1. En inversión pública, en los ítems presupuestarios de proyectos y transferencias a otras entidades públicas orientadas a infraestructura, se visualiza que los servicios más importantes corresponden a Dirección de Vialidad, Gobierno Regional y el Servicio de Vivienda y Urbanización. A su vez, la inversión privada se centra en la red vial, infraestructura y equipamiento público y áreas verdes, principalmente.
2. En inversión privada se aprecia que a octubre de 2024 se han aprobado 8 proyectos en 2024, mientras que están en calificación 16. Asimismo, la tipología de proyectos que ingresan al SEA corresponden a iniciativas del sector inmobiliario y energético.
3. En permisos de edificación, hasta octubre de 2024 se han aprobado 406.011m², de los cuales el 83,1% corresponden a Obras Nuevas y el 66,9% a Obras Habitacionales. Temuco concentró el 22,4% del total de metros cuadrados, seguido por Villarrica, Pucón, Nueva Imperial, Lautaro, Victoria y Angol, dando cuenta de una estrecha relación entre densidad poblacional y superficie aprobada.
4. Respecto de los subsidios estatales otorgados, hasta octubre de 2024 se han entregado 4.460 subsidios por un total de 2.757.569 UF, siendo el programa con mayor financiamiento el Fondo Solidario de Elección de Vivienda – DS 49.
5. En relación a la inversión registrada en la Corporación de Bienes de Capital para el quinquenio 2024-2028 (con fecha de análisis septiembre de 2024), se identifica una inversión a materializar por \$830,9 USD MM, siendo los sectores más relevantes los de Obras Públicas (60,6%) e Inmobiliario (37,7%), mientras que a nivel de subsector se posicionan en los primeros lugares Edificación Residencial (45,7%) y Obras de Vialidad (34,7%). Destaca además que Cautín concentra el 62,7% de la inversión a materializar en la región, presente en las comunas de Temuco y Villarrica, principalmente.

Inversión Pública - ChileIndica

Una fuente de información relevante para visualizar el número de proyectos de inversión que se ejecutaron, se están ejecutando o se ejecutarán en la región durante el año 2024, corresponde al análisis de la matriz de inversión pública registrada en ChileIndica, que realiza un seguimiento a todos los proyectos de inversión financiados por instituciones públicas. Para este análisis se consideraron todas las iniciativas de inversión financiadas bajo los ítems presupuestarios: Proyectos¹ y Transferencias a otras entidades públicas², dado que son aquellos los que contienen principalmente iniciativas de inversión destinadas a la construcción de infraestructura pública, descartándose iniciativas en ítem específicos³.

Hasta noviembre del año 2024, se totalizó un monto pagado de \$272.225.750.458 en iniciativas vinculadas a infraestructura pública, siendo los servicios más importantes la Dirección de Vialidad (39%), asociado a conservación y mejoramiento de la red vial; Gobierno Regional (24,4%), correspondiente a recursos para la conservación y mejoramiento de red vial, construcción, mejoramiento y reposición de infraestructura pública (áreas verdes, edificios públicos, escuelas, centros de salud y otros) y la normalización de hospitales; y SERVIU (10,6%), vinculado a conservación de áreas verdes y ciclovías, conservación de red vial y viviendas de personas mayores, construcción de pavimentos participativos y mejoramiento de infraestructura pública. En el resto de los servicios se visualiza una estructura similar de financiamiento, asociado a la conservación y mejoramiento de red vial y a la construcción y mejora de infraestructura pública.

Tabla 1. Monto pagado a octubre de 2024 en iniciativas asignadas en proyectos (31.02), y transferencias a otras entidades públicas (33.03) en La Araucanía según servicio público, 2024.

Servicio Responsable	Monto pagado	%
Dirección de Vialidad	\$106.234.464.696	39,0%
Gobierno Regional	\$66.458.367.250	24,4%
Servicio de Vivienda y Urbanización	\$28.769.176.715	10,6%
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo	\$16.881.350.160	6,2%
Servicio de Salud Araucanía Sur	\$11.931.739.035	4,4%
Dirección de Obras Hidráulicas	\$10.949.377.990	4,0%
Subdirección de Servicios Sanitarios Rurales	\$10.764.788.502	4,0%
Dirección General de Concesiones de Obras Públicas	\$8.030.185.597	2,9%
Otros	\$12.206.300.513	4,5%
Total general	\$272.225.750.458	

Fuente: Registro público de inversiones de Gobierno Regional Araucanía, ChileIndica.

¹ Proyectos (31.02): Corresponde a los gastos por concepto de estudios preinversionales de prefactibilidad, factibilidad y diseño, destinados a generar información que sirva para decidir y llevar a cabo la ejecución futura de proyectos. Asimismo, considera los gastos de inversión que realizan los organismos del sector público, para inicio de ejecución de obras y/o la continuación de las obras iniciadas en años anteriores, con el fin de incrementar, mantener o mejorar la producción de bienes o prestación de servicios.

² Transferencias a otras entidades públicas (33.03): Corresponde al gasto por transferencias de capital remitidas a otras entidades que en la Ley de Presupuestos no tienen la calidad superior que identifica a los organismos, tales como municipalidades y fondos establecidos por ley.

³ Se descartan transferencias monetarias a las asignaciones presupuestarias de Asistencias Técnicas, CONICYT, CORFO, INNOVA, INDAP, JUNJI, SERCOTEC, Programa de Apoyo al Fondo de Tierra, Convenios de colaboración con CONADI, Proyectos Incorporación de Nuevas Tecnologías de la Información (UGEL) SAG, SIFIM, Sistema de Información Municipal SIM-FIMU, SERCOTEC, SERNATUR, entre otros.

Proyectos ingresados al Sistema de Evaluación Ambiental

Proyectos aprobados

Durante el año 2023 el Sistema de Evaluación Ambiental ha aprobado 8 proyectos, mientras que 3 proyectos fueron aprobados en lo que va de 2024. Se visualiza que el mayor financiamiento se encuentra en el proyecto energético “Parque Eólico Los Alpes”, mientras que la mayor cantidad de proyectos se concentra en el sector inmobiliario, presente en Temuco y Victoria (comunidades de mayor tamaño y con mayor inversión en proyectos residenciales).

Destaca la incorporación de proyectos de Agua Potable Rural, tipología de proyectos que por su tamaño no suelen incorporarse en la revisión por parte del SEA.

Tabla 2. Proyectos aprobados en La Araucanía en el Sistema de Evaluación Ambiental, 01 enero de 2023 a 20 noviembre de 2024.

Nombre	Titular	Sector productivo	Comunas	Inversión (MMU\$)	Fecha de aprobación
Parque Eólico Los Alpes	Empresa Eléctrica Alpes	Energía	Collipulli-Angol	130,0	23 de abril de 2024
Diseño Sistema Agua Potable Rural Comunidades Rurales Camino Temuco - Chol Chol, Comunas de Temuco, Chol Chol y Galvarino	Ministerio de Obras Públicas	Saneamiento Ambiental	Temuco-Galvarino-Cholchol	39,3	19 de noviembre de 2024
Hacienda San Sebastián	Inmobiliaria Pocuro Sur	Inmobiliarios	Temuco	39,0	10 de octubre de 2023
Jardines del Portal II	Inmobiliaria Pocuro Sur	Inmobiliarios	Temuco	35,4	29 de julio de 2024
Centro San Martín	Inmobiliaria Providencia Santiago	Inmobiliarios	Temuco	27,0	30 de agosto de 2023
Centro Bello	Inmobiliaria Providencia Santiago	Inmobiliarios	Temuco	27,0	13 de marzo de 2023
Condominio Parque Costanera II	Inmobiliaria Isiete Araucania	Inmobiliarios	Temuco	13,5	3 de mayo de 2023
Parque Solar Victoria	Solar Victoria	Energía	Victoria	12,0	17 de enero de 2023
Saneamiento del Sitio Nº 1, Barrio Industrial Freire	Inmobiliaria Melilongo Limitada	Saneamiento Ambiental	Freire	1,0	27 de diciembre de 2023
Plan de Cierre Antiguo Vertedero Municipal Comuna de Villarrica	Ilustre Municipalidad de Villarrica	Saneamiento Ambiental	Villarrica	0,9	21 de diciembre de 2022
Frigorífico KARMAC	Frigorífico KARMAC	Instalaciones fabriles varias	Lautaro	0,1	13 de marzo de 2023

Fuente: Sistema de Evaluación de Ambiental (SEA).

Proyectos en proceso de calificación

En relación a los proyectos que actualmente se encuentran en calificación, estos corresponden a 16 proyectos ingresados entre 2023 y 2024. Estos proyectos totalizan \$595,3 millones de dólares, de los cuales el 51,8% corresponde a inversión en Energía (parque fotovoltaico, parque eólico y sistema de almacenamiento de energía), y el 48% a inversión Inmobiliaria (proyectos residenciales). Esto reafirma el hecho de que la inversión en grandes proyectos de inversión que ingresan al SEA en la región de La Araucanía se concentran en los sectores de Energía y Construcción.

Tabla 3. Proyectos en proceso de calificación en La Araucanía en el Sistema de Evaluación Ambiental, 01 enero de 2023 al 20 noviembre de 2024.

Nombre	Titular	Sector productivo	Comuna	Inversión (MMU\$)	Fecha de presentación
Parque Agro-Fotovoltaico Loncoche	Parque Agrovoltaiico Loncoche	Energía	Loncoche	140,0	20 de diciembre de 2023
Proyecto Inmobiliario Terranova	Inversiones e Inmobiliaria Plaenge Chile Ltda.	Inmobiliarios	Temuco	96,0	1 de abril de 2024
Modificación del Proyecto Inmobiliario Nahuén I	Inmobiliaria Ecasa Temuco S.A.	Inmobiliarios	Temuco	75,7	12 de junio de 2024
Parque Eólico Vergara	Pe Vergara	Energía	Renaico	65,0	21 de febrero de 2023
Sistema de Almacenamiento de Energía (SAE) Volcán Lanin	SAE Volcán Lanin	Energía	Curacautín	45,0	15 de abril de 2024
Sistema de Almacenamiento de Energía (SAE) Volcán Chaitén	SAE Volcán Chaitén	Energía	Lautaro	45,0	7 de marzo de 2024
Viviendas Sociales D.S 49 Los Pinos 1-B y 2	Constructora e Inmobiliaria SEPCO	Inmobiliarios	Temuco	31,0	14 de octubre de 2024
Viviendas Sociales D.S 49 Altos de Labranza	Luis Andrés Sáez Thielemann	Inmobiliarios	Temuco	27,8	21 de marzo de 2024
Proyecto Inmobiliario Lomas del Lago Villarrica	Inmobiliaria Martabid	Inmobiliarios	Villarrica	21,0	7 de mayo de 2024
Viviendas Sociales El Avellano	Comité de Vivienda Vida Nueva	Inmobiliarios	Lautaro	17,6	8 de mayo de 2023
Subestación Quepe 220/66 kV	Empresa Eléctrica Cordillera	Energía	Freire	13,2	21 de diciembre de 2023
Ampliación Portal Temuco	Cencosud Shopping S.A.	Inmobiliarios	Temuco	10,7	3 de julio de 2024
Proyecto Inmobiliario Portal Lautaro	Inmobiliaria Martabid	Inmobiliarios	Lautaro	6,0	7 de mayo de 2024
Ajuste Operacional y Plan de Cierre Relleno Sanitario Villarrica	Constructora Villarrica Limitada	Saneamiento Ambiental	Villarrica	0,6	30 de noviembre de 2023
Extracción de Áridos Peu Peu	Sociedad de Inversiones El Bosque Ltda	Minería	Lautaro	0,6	4 de septiembre de 2023
Ampliación del Pozo de Extracción de Áridos Cantera Quillén	Agrícola, Ganadera, Forestal, Áridos Río Quillem Ltda	Minería	Galvarino	0,1	29 de mayo de 2024

Fuente: Sistema de Evaluación de Ambiental (SEA).

Permisos de Edificación

Entre enero y septiembre de 2024 se ha aprobado un total de 406.011 m², correspondiente al - 36,8% respecto al mismo período de 2023. En relación al tipo de obra, en el período analizado el 83,1% corresponde a Obras Nuevas y el 16,9% a Ampliaciones. Por sector, el 66,9% se destinó a edificación Habitacional y el 33,1% a No Habitacional.

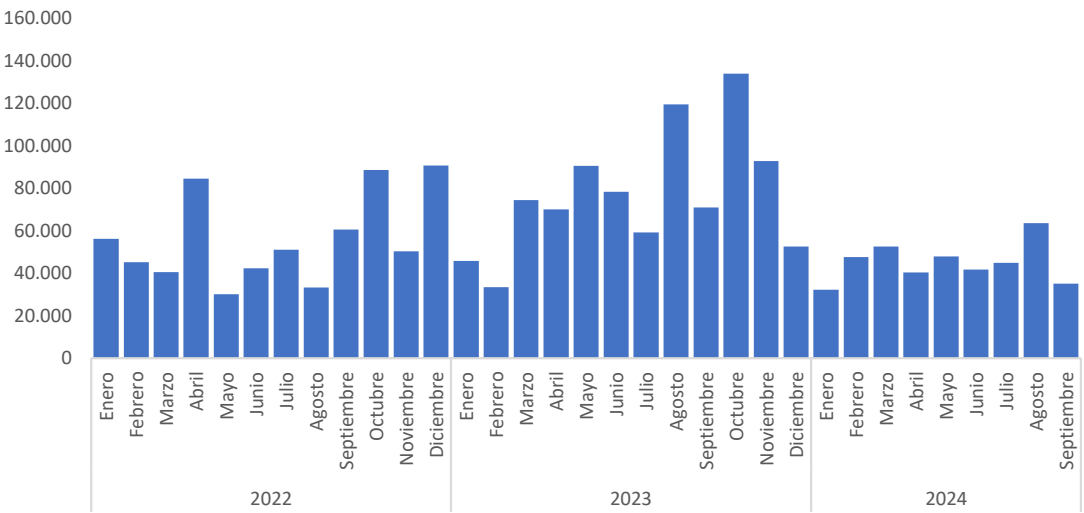
Esto da cuenta de la estructura de inversión en construcción en la región, donde el sector inmobiliario tiene un peso relevante, asociado a la construcción de edificios departamentales y condominios de vivienda, así como de construcción de casas por parte de personas particulares. Asimismo, la edificación se concentra mayoritariamente en obras nuevas por sobre ampliaciones.

Tabla 4. Distribución del número de metros cuadrados (m²) aprobados por tipo de obra y sector en La Araucanía, 2024.

Mes	Total Superficie	Habitacional	No Habitacional	Obras Nuevas	Ampliaciones
Enero	32.145	20.817	11.328	25.879	6.266
Febrero	47.657	32.636	15.021	39.703	7.954
Marzo	52.586	32.400	20.186	44.249	8.337
Abril	40.469	23.780	16.689	31.798	8.671
Mayo	47.871	35.678	12.193	41.611	6.260
Junio	41.683	30.637	11.046	35.480	6.203
Julio	45.018	31.001	14.017	36.712	8.306
Agosto	63.488	39.401	24.087	52.771	10.717
Septiembre	35.094	25.367	9.727	29.388	5.706
Total período	406.011	271.717	134.294	337.591	68.420
% de cada sector		66,9%	33,1%	83,1%	16,9%

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadísticas.

Gráfico 1. Evolución del número de metros cuadrados (m²) aprobados en La Araucanía, enero 2022 – septiembre 2024.

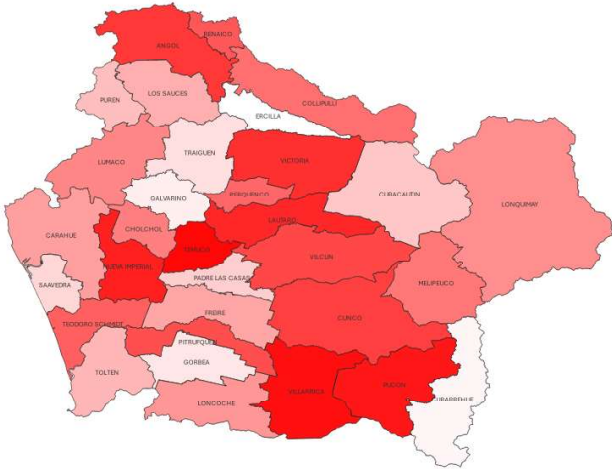


Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadísticas.

Considerando la distribución en metros cuadrados (m2) de los permisos de edificación aprobados por comuna entre enero y septiembre de 2024, se distingue que Temuco se posiciona en el primer lugar, con un total de 90.877 m2 aprobados, representando el 22,4% de la superficie aprobada en la región y de los cuales el 60,5% corresponden a obras habitacionales. En segundo lugar, se encuentra la comuna de Villarrica con un total de 38.969 m2 aprobados (9,6% regional) de los cuales el 78,3% corresponden a obras en proyectos habitacionales. En tercer lugar, Pucón alcanza un total de 37.050 m2 (9,1% regional) y el 78,2% corresponde a obras inmobiliarias.

En las siguientes posiciones se encuentran Nueva Imperial, Lautaro, Victoria y Angol. Estas comunas, sumadas a Temuco, Villarrica y Pucón, destacan por ser aquellas que cuentan con mayor densidad poblacional, así como mayor desarrollo económico.

Figura 1. Metros cuadrados (m²) autorizados en La Araucanía según comuna, enero - septiembre 2024.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadísticas. En la tabla a continuación se presentan los montos asociados a cada comuna.

Tabla 5. Detalle metros cuadrados (m²) autorizados en La Araucanía según comuna, enero - septiembre 2024.

Comuna	m² aprobados	Comuna	m² aprobados
Angol	13.499	Melipeuco	7.632
Carahue	6.536	Nueva Imperial	22.004
Cholchol	7.613	Padre las Casas	3.779
Collipulli	7.768	Perquenco	8.920
Cunco	12.624	Pitrufquén	12.497
Curacautín	4.792	Pucón	37.050
Curarrehue	2.490	Purén	5.314
Ercilla	642	Renaico	11.865
Freire	6.010	Saavedra	3.542
Galvarino	3.188	Temuco	90.877
Gorbea	3.246	Teodoro Schmidt	11.507
Lautaro	21.362	Toltén	5.341
Loncoche	6.662	Traiguén	3.412
Lonquimay	6.729	Victoria	15.134
Los Sauces	5.416	Vilcún	12.596
Lumaco	6.995	Villarrica	38.969

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadísticas.

Subsidios habitacionales

Los subsidios habitacionales son beneficios económicos otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo asociados al ámbito habitacional. En el marco de esta política pública, entre enero – octubre de 2024 se han otorgado 2.757.569 UF en La Araucanía con un total de 4.460 subsidios. Los principales programas corresponden al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) - DS 49 y el Programa Integración Social y Territorial – DS 19

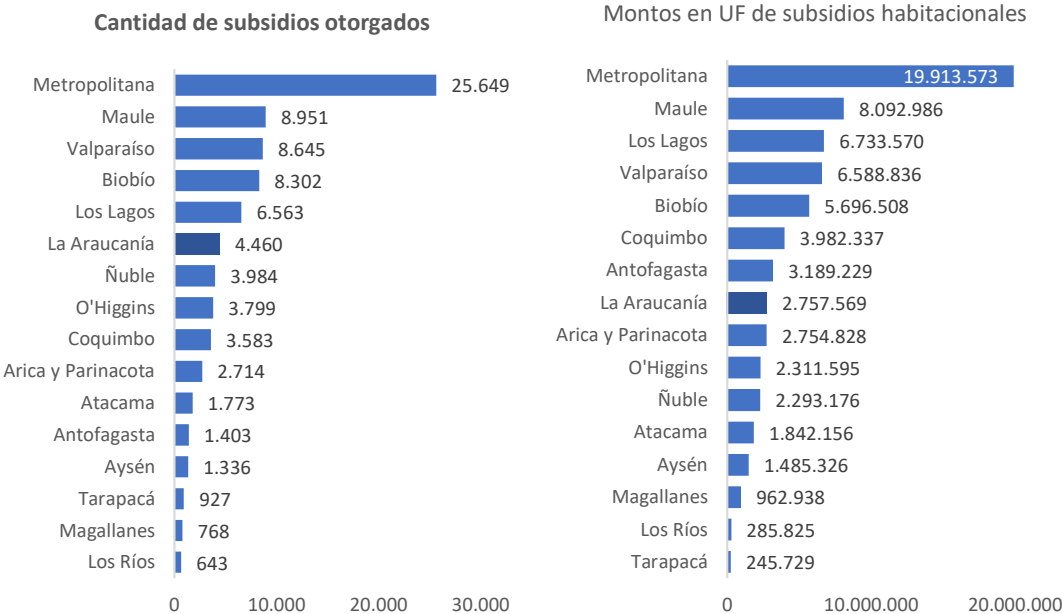
Tabla 6. Distribución del número de subsidios y monto otorgado (UF) por programa habitacional acumulado a octubre de 2024.

Programa	Monto (UF)	%	Cantidad	%
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) - DS 49	1.427.744	51,8%	895	20,1%
Programa Integración Social y Territorial – DS 19	442.743	16,1%	727	16,3%
Protección Patrimonio Familiar (PPPF) - DS 255	243.101	8,8%	858	19,2%
Subsidio al Arriendo - DS 52	240.523	8,7%	1.323	29,7%
Sistema Integrado de Subsidios - DS 01	173.690	6,3%	381	8,5%
Programa de Mejoramiento Viviendas y Barrios - DS 27	110.707	4,0%	225	5,0%
Habitabilidad Rural Vivienda Nueva - DS 10	107.642	3,9%	16	0,4%
Leasing Habitacional - DS 120	11.418	0,4%	35	0,8%
Total	2.757.569		4.460	

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Unidad de Estadísticas, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En lo relativo a la entrega de subsidios, durante el período de análisis la región se posiciona en el **sexto lugar en cantidad de subsidios entregados a nivel nacional** y en el **octavo lugar en monto de subsidios otorgados**.

Gráfico 2. Cantidad y montos en UF de subsidios habitacionales entre las regiones del país, acumulado a octubre 2024.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Unidad de Estadísticas, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Grandes proyectos de inversión - Corporación de Bienes de Capital

La Corporación de Bienes de Capital es un organismo técnico, de carácter privado y sin fines de lucro, cuyo objetivo principal es apoyar e impulsar el desarrollo industrial en Chile. En este análisis se considera a los proyectos de inversión de más de 5 millones de dólares en proyectos industriales y sobre 15 millones de dólares en proyectos inmobiliarios. Como segundo criterio, se considera sólo a los proyectos con cronograma definido, que corresponden a proyectos que poseen fechas de inicio y fin, tanto de Ingeniería Conceptual, Ingeniería Básica, Ingeniería de Detalle, como de Construcción.

En cuanto al gasto regional, se observa una tendencia decreciente entre 2024 y 2026, con un leve repunte hacia 2028. Esto podría explicarse por la finalización de grandes proyectos en el mediano plazo y una reducción en nuevas inversiones. Las inversiones están compuestas en un 64% por capital privado y en un 36% por recursos estatales, destacando áreas como Obras Públicas, que concentra USD 503,6 millones (60,6%), y el sector inmobiliario, con USD 313,3 millones (37,7%). Se visualiza además que el 72% de las iniciativas están en etapa de construcción.

Gráfico 3. Evolución del gasto de inversión en La Araucanía para el quinquenio 2024 - 2028, 3T 2024.



Fuente: Corporación de Bienes de Capital.

Tabla 7. Inversión a materializar en el quinquenio 2024-2028 (USD MM) según etapa de desarrollo y sector económico, 3T 2024.

Sector	Construcción	Ingeniería Básica	Ingeniería de Detalle	Terminado	Total	%
Obras Públicas	282,2	202,4	15,5	3,5	503,6	60,6%
Inmobiliario	313,3			0,2	313,5	37,7%
Energía	2,9			6	8,9	1,1%
Industrial				4,9	4,9	0,6%
Total	598,4	202,4	15,5	14,6	830,9	

Fuente: Corporación de Bienes de Capital.

En términos de subsectores, la edificación residencial lidera la inversión, con 379,9 millones de USD, seguida por obras de vialidad y edificación no residencial. Esto es coherente con lo identificado en las iniciativas ingresadas al SEA (proyectos inmobiliarios y de energía) y la estructura de inversión pública asociada a la red vial e infraestructura pública.

Tabla 8. Inversión a materializar en el quinquenio 2024-2028 (USD MM) según subsector económico y provincia, 3T 2024.

Subsector	Cautín	Malleco	Interregional	Total
Edificación Residencial	379,9			379,9
Obras de Vialidad	44,9	9,8	233,5	288,2
Edificación No Residencial	42,9	13,9		56,8
Obras Aeroportuarias	28	9,7		37,7
Infraestructura Ferroviaria			37,3	37,3
Obras Portuarias	11,1			11,1
Obras para Generación Eléctrica	8,8			8,8
Obras Hidráulicas	5			5
Obras para la Industria No Minera		4,9		4,9
Obras Sanitarias		1,2		1,2
Total	520,6	39,5	270,8	830,9

Fuente: Corporación de Bienes de Capital.



Conclusiones

El presente documento buscaba identificar las áreas de inversión que se están realizando en la región de La Araucanía. En términos generales, se observa que los grandes proyectos de inversión —aquellos evaluados por el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y registrados por la Corporación de Bienes de Capital— se concentran en tres áreas principales: energía eólica, construcción de viviendas y edificios departamentales, y obras públicas vinculadas a la red vial. Por su parte, al analizar la inversión pública se identificó que los proyectos se focalizan en las áreas de vialidad, construcción de vivienda, desarrollo urbano de espacios y edificación pública, así como obras en educación y salud.

En este sentido, la inversión regional se caracteriza por un componente importante del financiamiento público a través de las diversas instituciones públicas en las áreas de obras públicas, áreas verdes, infraestructura y viviendas. Esto habilita a las empresas privadas de la Construcción para el desarrollo de dicho sector, lo que muestra una articulación público-privado relevante en la región. Además, el sector privado también realiza inversiones importantes en las áreas de Energía, Inmobiliario e Industria, siendo un dinamizador en áreas donde el Estado no tiene presencia activa.