

Antecedentes

Este boletín entrega un resumen estadístico de los Permisos de Edificación aprobados por las Direcciones de Obras Municipales, para el periodo 2008-2017¹.

La información de los permisos se presenta de manera agrupada según los siguientes destinos: Vivienda, Industria, Comercio, Establecimientos Financieros y Servicios; de acuerdo a las escalas nacional, regional y comunal, con el fin de analizar el comportamiento territorial de los permisos.

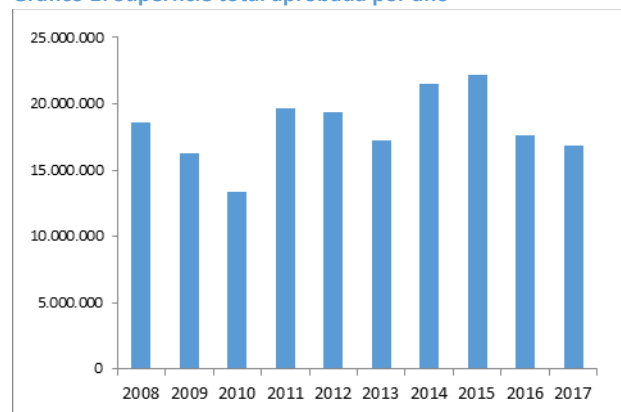
Se abordan temáticas como la Superficie Total Aprobada y la Cantidad de Viviendas Aprobadas, a través de un análisis regional y del destino de los permisos de edificación.

Superficie Total Aprobada

La Superficie Total Aprobada durante el año 2017 alcanzó los 16.833.499 m², lo que representa una caída del 4,5% respecto del año anterior.

De acuerdo a lo observado en el Gráfico 1, en la última década la Superficie Total Aprobada fluctuó entre los 13 mil y los 22 mil m². El mayor aumento de superficie se produjo el año 2011, periodo en el cual supera los 16 millones de m² al año.

Gráfico 1: Superficie total aprobada por año



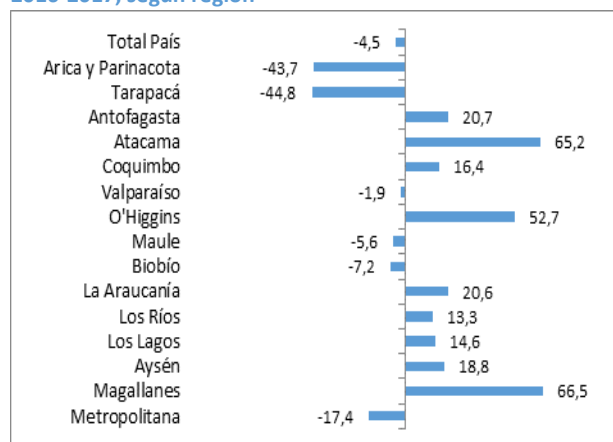
Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Como muestra el Gráfico 2, a nivel nacional, se produjo una disminución de un 4,5% de la Superficie Total Aprobada, entre los años 2016 y 2017. Se registra una baja en seis regiones y un aumento en nueve de ellas.

Las mayores caídas se observan en la zona norte, particularmente en las regiones de Arica y Parinacota y Tarapacá. En la Región Metropolitana también disminuye en un 17,4%.

En Magallanes y Atacama, en que el aumento de superficie aprobada supera el 65%; y O'Higgins en que alcanza el 52,7%.

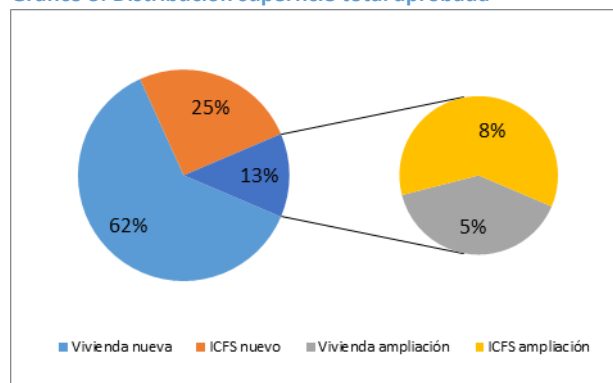
Gráfico 2: Variación porcentual de Superficie Total Aprobada 2016-2017, según región



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Al considerar el total de permisos, según el Gráfico 3, un 87% de la Superficie Total Aprobada se destina a obra nueva y un 13% a ampliación. El mayor peso lo tienen las viviendas nuevas con un 62%. En cuanto a los permisos de ampliación, corresponden mayoritariamente a los sectores de industria, comercio, establecimientos financieros y servicios (ICEFS), llegando a un 60% del total de la superficie de ampliación.

Gráfico 3: Distribución superficie total aprobada

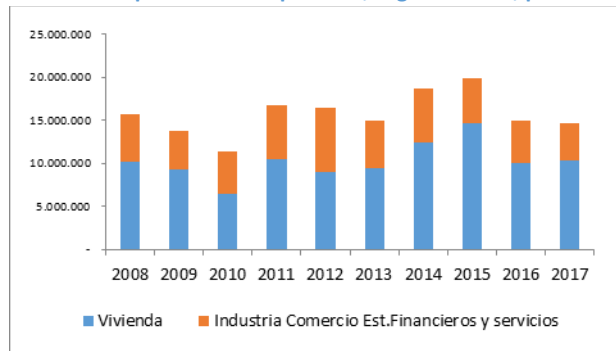


Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

¹ La cifra del año 2017 es provisoria ya que en junio del 2018 se cierra el ingreso de datos para el año anterior.

En el Gráfico 4 se aprecia que para el período 2008–2017 la superficie promedio autorizada de viviendas supera al sector industria, comercio, establecimientos financieros y servicios, con un 65% del total. Los años 2015 y 2017 son los que presentan un mayor porcentaje de superficie destinada a vivienda, 74% y 71% respectivamente. Mientras que en los años 2010 y 2012 este porcentaje es inferior, aunque no baja del 54%.

Gráfico 4: Superficie total aprobada, según destino, por año



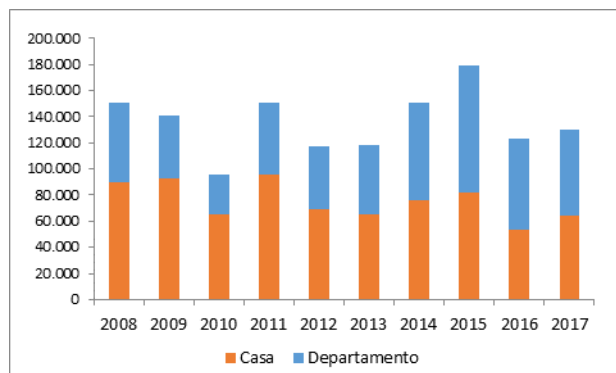
Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Vivienda

De acuerdo a los gráficos 5 y 6, tanto la cantidad de viviendas nuevas como la superficie total tienen tendencias similares, aunque con pequeñas variaciones. La mayor diferencia se registra el año 2012, con un porcentaje de casas de 59% y un 63% superficie. En el resto de los años las diferencias no llegan al 2%.

La cifra del año 2017, en superficie y en cantidad de viviendas se encuentra en la tendencia de la última década con índices levemente superiores a los de 2016. Las viviendas obtuvieron sus mayores niveles de superficie aprobada y de cantidad los años 2014 y 2015, y los más bajos en 2010.

Gráfico 5: Número de viviendas obra nueva, aprobada, por año



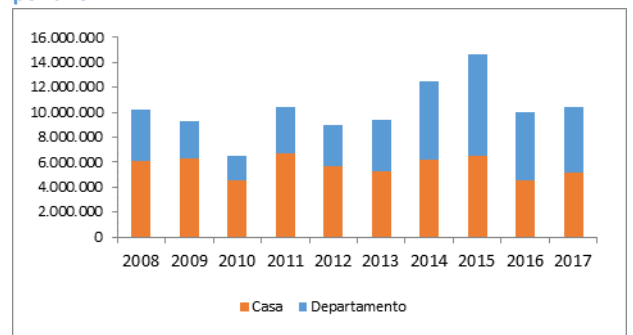
Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Hasta el año 2013, se aprobó un mayor número de casas que de departamentos, lo mismo ocurre con la superficie. Sin embargo, estas proporciones fueron disminuyendo de manera constante desde el año 2010.

En el año 2014, se produce un cambio en la tendencia, la cantidad de casas aprobadas fue levemente superior a la de departamentos y la superficie aprobada de casas, inferior.

Desde 2015, la superficie y la cantidad de departamentos es mayor que la de casas, llegando a una proporción cercana al 55% durante los años 2015 y 2016. En tanto, en 2017 el porcentaje de casas volvió a aumentar, alcanzando un 49% en superficie y un 50% en cantidad.

Gráfico 6: Superficie total obra nueva de vivienda aprobada, por año

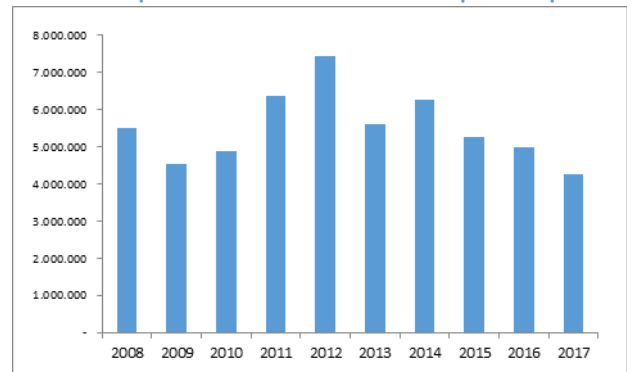


Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Industria, Comercio, Establecimientos Financieros y Servicios (ICEFS)

Durante los últimos diez años, la superficie aprobada con destino ICEFS a nivel nacional se ha mantenido estable, con repuntes significativos en los años 2011, 2012 y 2014, en los que ha superado los 6 millones de m². En contraste a 2017, en que la cifra sólo llega a 4.268.208 m², el nivel más bajo de esta década.

Gráfico 7: Superficie total obra nueva ICEFS aprobada por año



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

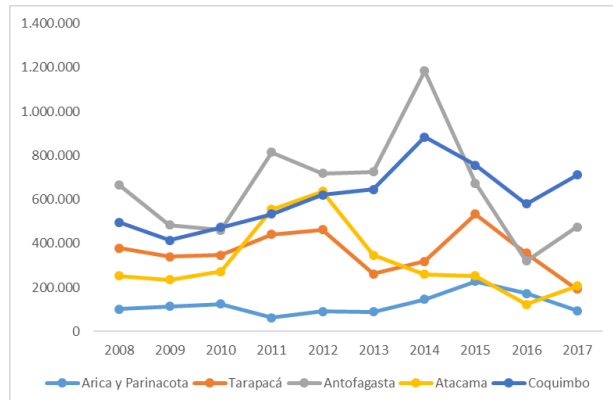
Panorama Regional: Zona Norte

La dinámica de la superficie autorizada a construir en la Zona Norte, desde las regiones de Arica y Parinacota hasta Coquimbo, tiene marcadas diferencias. Arica y Parinacota se mantiene estable desde el año 2008, con una superficie promedio aprobada cercana a los 122 mil m² por año. Tarapacá y Atacama también permanecen estables, aunque con fluctuaciones mayores que Arica y Parinacota. En el caso de Atacama, la mayor superficie de permisos aprobados se registra en el periodo 2011-2012, mientras que en Tarapacá en el año 2015.

Coquimbo ha tenido un alza sostenida de la superficie aprobada, con un peak de casi 900 mil m² el año 2014.

El caso de Antofagasta es particular, ya que presenta fluctuaciones acentuadas. Alcanza su mayor nivel en 2014, con 1.184.232 m² aprobados; y el más bajo en 2016, con 320.137 m².

Gráfico N° 8: Superficie total de obra nueva aprobada zona norte



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

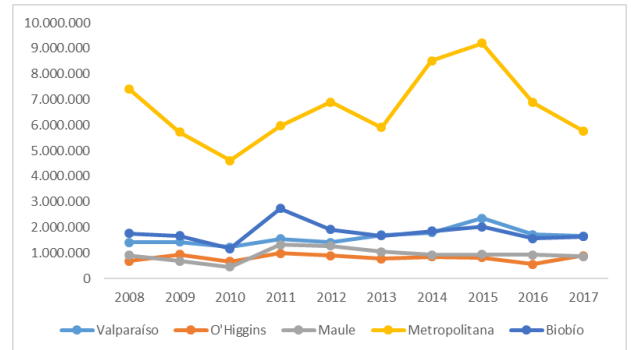
Panorama Regional: Zona Centro

En la Zona Centro, entre las regiones de Valparaíso y Biobío, destaca la alta superficie aprobada de la Región Metropolitana, tal como lo muestra el Gráfico 9. En particular, en el año 2015 acumula la mayor cantidad de superficie autorizada a construir, superando en más de 5 millones de m² aprobados al resto de las regiones de esta zona. En la Región Metropolitana, las fluctuaciones son importantes, las menores superficies aprobadas se producen en 2010 y 2017; y la mayor, en 2015.

Las regiones de O'Higgins y Maule se han mantenido estables, aunque esta última tuvo una caída importante el año 2010. Maule repunta en 2011, al igual que Biobío, posterior al terremoto de febrero de 2010.

Valparaíso ha aumentado la superficie aprobada de manera más paulatina y constante, durante la última década.

Gráfico N° 9: Superficie total de obra nueva aprobada zona centro



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

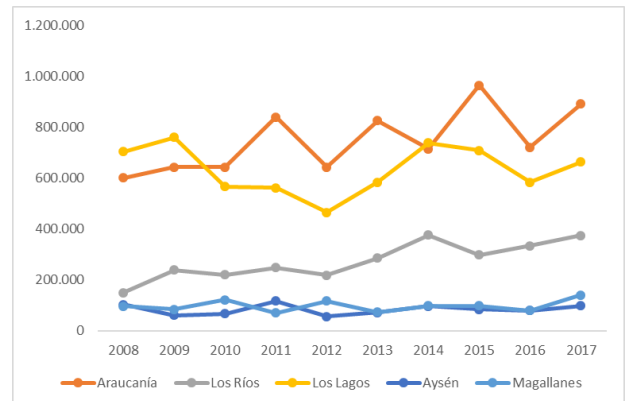
Panorama Regional: Zona Sur

En la Zona Sur las regiones de La Araucanía y Los Lagos presentan la mayor superficie de obra nueva aprobada. En el caso de Los Lagos, la cifra se ha mantenido, con una baja el año 2012. La Araucanía ha fluctuado, en este periodo, con una tendencia al alza.

La Región de Los Ríos, en tanto, exhibe un alza sostenida de la superficie aprobada. Mientras que Magallanes y Aysén se ubican por debajo de los 150 mil m².

Con respecto al año 2017, la Región de Magallanes muestra un alza importante, llegando a los 140.787 m² aprobados.

Gráfico N° 10: Superficie total de obra nueva aprobada, zona sur



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

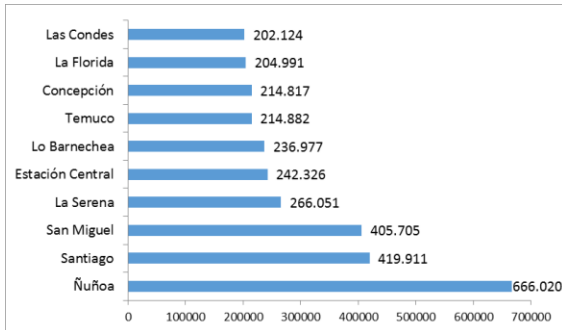
Comunas con mayor superficie autorizada 2017

En la categoría de vivienda nueva, de las diez comunas con mayor superficie autorizada de construcción, la mayoría se encuentra en la Región Metropolitana, totalizando 2.378.054 m² durante el año 2017.

Entre ellas se cuentan: Ñuñoa, Santiago, San Miguel, Estación Central, Lo Barnechea, La Florida y Las Condes. Además de las capitales regionales: Coquimbo, Biobío y La Araucanía.

Ñuñoa es la comuna que presenta la mayor superficie aprobada el año 2017, con 666.020 m², alejándose del resto.

Gráfico N° 11: Las diez comunas con mayor superficie total aprobada destino vivienda 2017, obra nueva

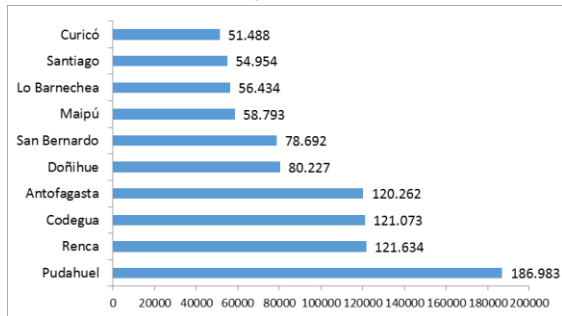


Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

En el sector Industria, Comercio, Establecimientos Financieros y Servicios, las diez comunas con mayor superficie autorizada de construcción pertenecen a las regiones Metropolitana, O'Higgins y Maule.

Destacan a nivel nacional Pudahuel, en la Región Metropolitana; Doñihue y Codegua, aledañas a Rancagua, en O'Higgins; y Curicó en El Maule.

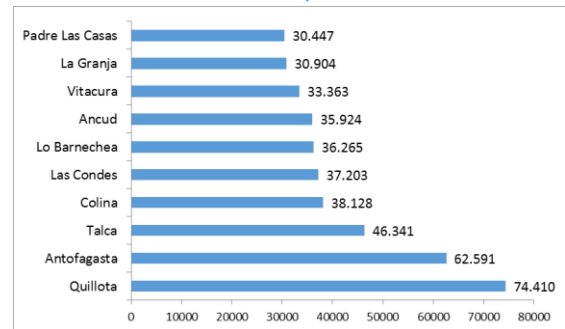
Gráfico N° 12: Las diez comunas con mayor superficie total aprobada destino ICEF 2017, obra nueva



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

En el destino Servicios, las diez comunas con mayor superficie autorizada de construcción están distribuidas entre las regiones de Antofagasta, Valparaíso, Metropolitana, Maule, La Araucanía y Los Ríos. La comuna de Quillota muestra la mayor cantidad de m² de superficie autorizada, con un total de 74.410 m².

Gráfico N° 13: Las diez comunas con mayor superficie total aprobada destino Servicios 2017, obra nueva



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

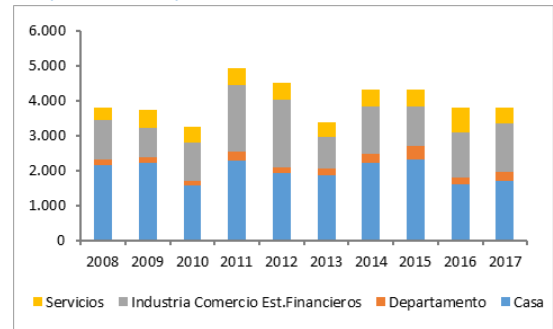
Suelo Permisado 2008 - 2017

Un permiso solicitado a través del Formulario Único de Estadísticas de Edificación, puede involucrar uno o más destinos de construcción, dentro de un mismo terreno. Por lo tanto, para estimar la superficie de terreno aprobado para cada destino, se utilizó el porcentaje ponderado de la superficie autorizada.

Tras analizar el comportamiento del número de hectáreas asociadas a los permisos de construcción, en la última década, la mayor parte de la superficie se orienta a viviendas, con 19.887 ha para casas y 2.081 ha para departamentos, lo que equivale al 55,1% del total.

Por su parte, el destino de industria, comercio y establecimientos financieros suma 13.028 Ha (32,7%) y el de servicios 4.865 Ha (12,2%).

Gráfico N° 14: Superficie de terreno (Ha) aprobada, por destino, obra nueva, urbano



Fuente: Elaboración propia con datos del Formulario Único de Estadísticas de Edificación.

Autor: Equipo de Estadísticas, de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos
 Edición: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos
 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Alameda 924 - Santiago - Chile
www.observatoriourbano.cl

