



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Octubre 2015

Total metros cuadrados aprobados 82.497 m²

Var. 12 meses: -44,3%

Var. Mensual: 13,3%

Obras Nuevas: 72.858 m²

Var. 12 meses: 48,6%

Var. Mensual: 7,2%

Ampliaciones: 9.639 m²

Var. 12 meses: 20,6%

Var. Mensual: -44,5%

Viviendas

62.838 m²

Var. 12 meses:
4,3%

Industria y Comercio:

3.276 m²

Var. 12 meses:
-36,1%

Servicios

6.714 m²

Var. 12 meses:
162,4%

Viviendas

8.189 m²

Var. 12 meses:
13,4%

Industria y Comercio:

477 m²

Var. 12 meses:
-94,8%

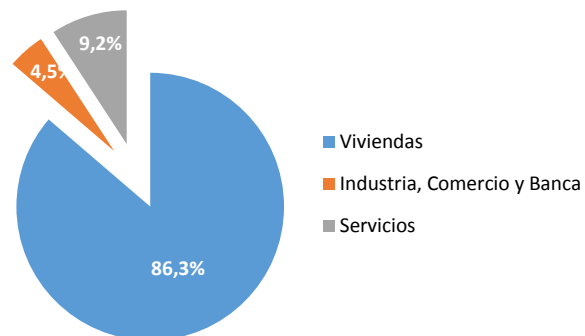
Servicios

973 m²

Var. 12 meses:
-1,4%

Superficie Autorizada IX Región (M²)

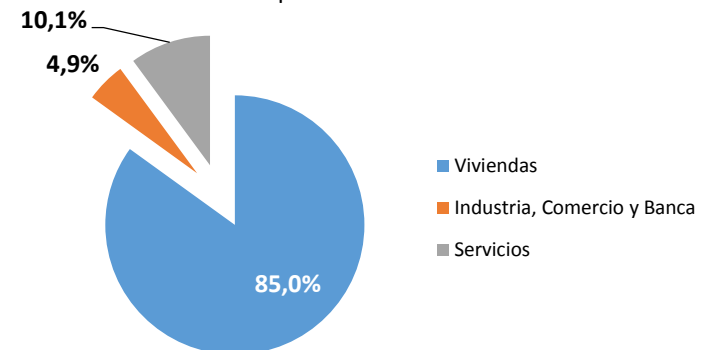
Obras Nuevas



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Superficie Autorizada IX Región (M²)

Ampliaciones



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante octubre de 2015 presentó una variación anual del -3,3% en concordancia con la disminución anual del 10,8% vivida por el país, generándose una brecha de 7,5pp. Esto corresponde a una diferencia de 2.842m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en septiembre de 2014. Esto se debe principalmente a una reducción de 10.544metros² autorizados para la construcción en el sector ICB.

El descenso anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente a la caída anual de la aprobación de ampliaciones (44,5%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de éstas en el sector Industrial (94,8%). Por el contrario, las aprobaciones para obras nuevas tuvieron un alza anual del 7,2% producto del aumento en aprobaciones en el Sector Servicios (162,4%) y Viviendas (4,3%).

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 44,7% con respecto a lo autorizado en el mes de septiembre, por encima de la variación del -2,9% experimentada por el país, presentando una diferencia de 47,6pp. Lo anterior implicó un aumento de 25.475m², producto del aumento de 33.030m² en el sector de la Vivienda.

A nivel mensual, el alza de la aprobación total en edificación se explica por el aumento en la aprobación de obras nuevas (48,6%), en específico en lo aprobado para Viviendas (83,3%) y Servicios (34,7%). Se suma también la variación positiva de las ampliaciones aprobadas, creciendo en un 20,6%.

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante octubre de 2015 presentó un variación anual del -3,3% en concordancia con la disminución anual del 10,8% vivida por el país, generándose una brecha de 7,5pp. Esto corresponde a una diferencia de 2.842m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en septiembre de 2014. Esto se debe principalmente a una reducción de 10.544metros² autorizados para la construcción en el sector ICB.

Desde marzo hasta agosto de 2014, la tasa de crecimiento anual de la novena región es inferior a la nacional. En este período es interesante la tendencia contracíclica que presenta la novena región contra el crecimiento anual nacional, que durante los meses de marzo a julio de 2014, crecía de manera opuesta al crecimiento nacional, a la vez, que la región presenta tasas negativas de variación anual, mientras que el país vive un período de crecimiento. Finalmente, entre septiembre y diciembre de 2014, la región muestra señales de mejoras, creciendo a tasas anuales por sobre el crecimiento nacional, retrocediendo en enero de 2015 y aumentando en gran medida la aprobación de metros cuadrados durante febrero, debido a la construcción de un hospital en la ciudad de Angol, y que en marzo continúa con un elevado crecimiento debido a la aprobación de 32.938 m² para el sector Vivienda en Temuco. En abril, existió crecimiento pero en menor envergadura, movido principalmente por Viviendas. En mayo se presenta una variación anual negativa siendo la segunda que experimenta la región en el año. En junio, la región presenta una tasa de crecimiento en disonancia a lo ocurrido en el país que se desacopla de la realidad nacional en julio, presentando una gran variación anual, la cual tiene un comportamiento de crecimiento decreciente en agosto pero que pasa a una caída anual significativa en septiembre que se atenúa en el mes de octubre.

En 2014, se presenta una tasa promedio nacional anual del 21,4% (ds: 19), mientras que a nivel regional se experimentó una tasa promedio negativa del -1,2% (ds: 69,1%). En los últimos doce meses, la tasa promedio de crecimiento anual es del 45,2% (ds: 76,7) en la región, producto de las elevadas tasas anuales de septiembre y noviembre de 2014 y febrero de 2015. En el primer trimestre de 2015 se observa una tasa anual promedio del 93,5% (ds: 124,7) y el segundo trimestre un 19,1% (ds: 18,4). En el primer semestre hay una tasa de variación anual promedio del 56,2% (ds: 89,7). En el tercer trimestre se promedió una tasa anual del 18,7% (ds: 60)

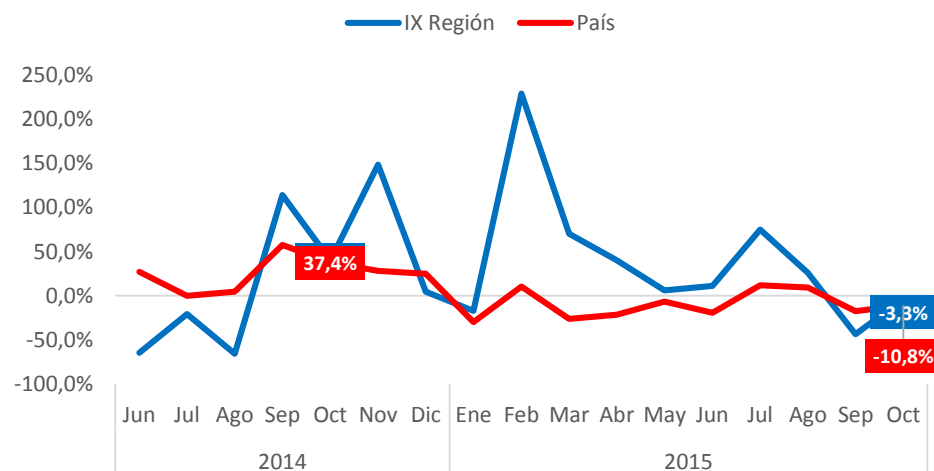


Fig. 1: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual¹ por sector

El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -2,7% a nivel anual (ds: 55,2). Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero y caer en marzo, abril y mayo. En junio tiene un gran repunte, creciendo un 41,1%, sin embargo, en julio presenta nuevamente una caída anual que decrece en agosto pero se mantiene en valores negativos con una leve alza en septiembre pero que decae nuevamente en Octubre. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -17,5% (ds: 35,5) y el segundo trimestre un -13,9% (ds: 54,3). El primer semestre promedia un -15,7% (ds: 40,4). La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del -17,2% (ds: 40,9). En el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del -14,7% (ds: 15,1)

Por otro lado, el sector Servicios presentó a lo largo del año 2014 presentó tasas de crecimiento mayormente negativas (8 meses), con una variación anual promedio del -24,9% (ds: 75,7). La variación más alta se produjo en noviembre (193,1%) y la más baja en Octubre (-84,7%). En enero de 2015, el sector cayó un 16%, pero en febrero crece un estrepitoso 609,3%, debido a la aprobación histórica de 40.000 m², que mantiene un elevado crecimiento en marzo, pero que decae en gran medida en abril y repunta durante mayo, junio, julio y agosto, creciendo en gran medida en septiembre y octubre. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0% (ds: 335,9), el segundo trimestre un 13,4% (ds: 55,2), lo que impactó en una tasa anual del 117,2% (ds: 244,7) en el semestre. En el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del 102,6% (ds: 26,5). En los últimos doce meses se observa un 110% (ds: 170,7) de variación, sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

Finalmente, en el sector Viviendas, al igual que los otros sectores, se observa que durante el 2014 se generaron tasas anuales negativas de variación durante los primeros 8 meses, que cambian durante septiembre, octubre, y noviembre, cayendo en diciembre. Lo anterior provocó que el sector presentara una tasa anual promedio del 19,6% (ds: 117), siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (316%) y agosto el de mayor caída (70,1%). En enero se observa una tasa negativa, que pasa a positiva en febrero, y se mantiene positiva durante los últimos meses, con una menor envergadura en mayo y julio, pero con un gran crecimiento en marzo, abril, julio y agosto, pero que cae en gran medida en septiembre pero en octubre presenta una leve variación positiva. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 78,2% (ds: 80), el segundo trimestre alcanzó el 61,4% (ds: 97,7), lo que genera que el primer semestre promedie una tasa de variación anual del 69,8% (ds: 80,4%). En el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del 27,3% (ds: 77,6). La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 67,7% (ds: 104,4), sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

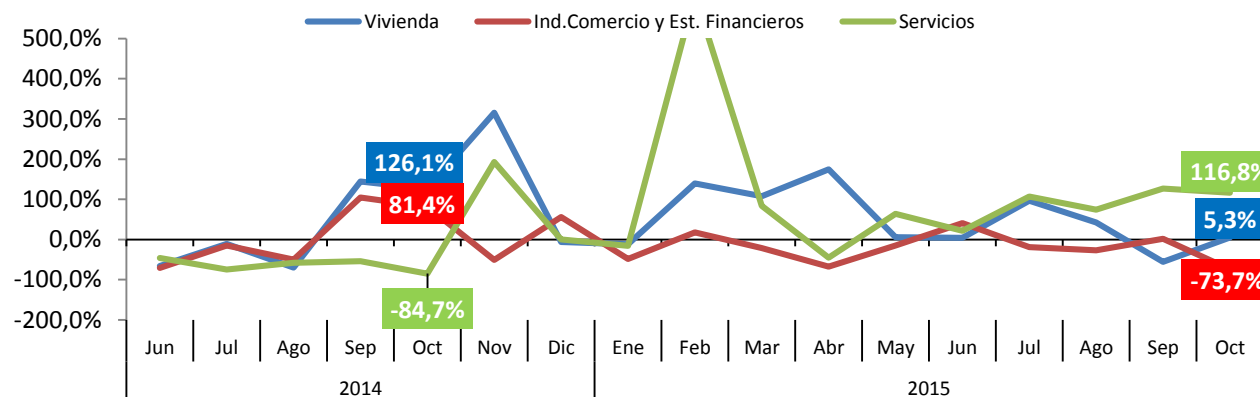


Fig. 2: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía y el País. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

¹ Se considera la variación interanual pues permite aislar en parte el efecto estacional e indicar cambios más estructurales y de largo plazo.

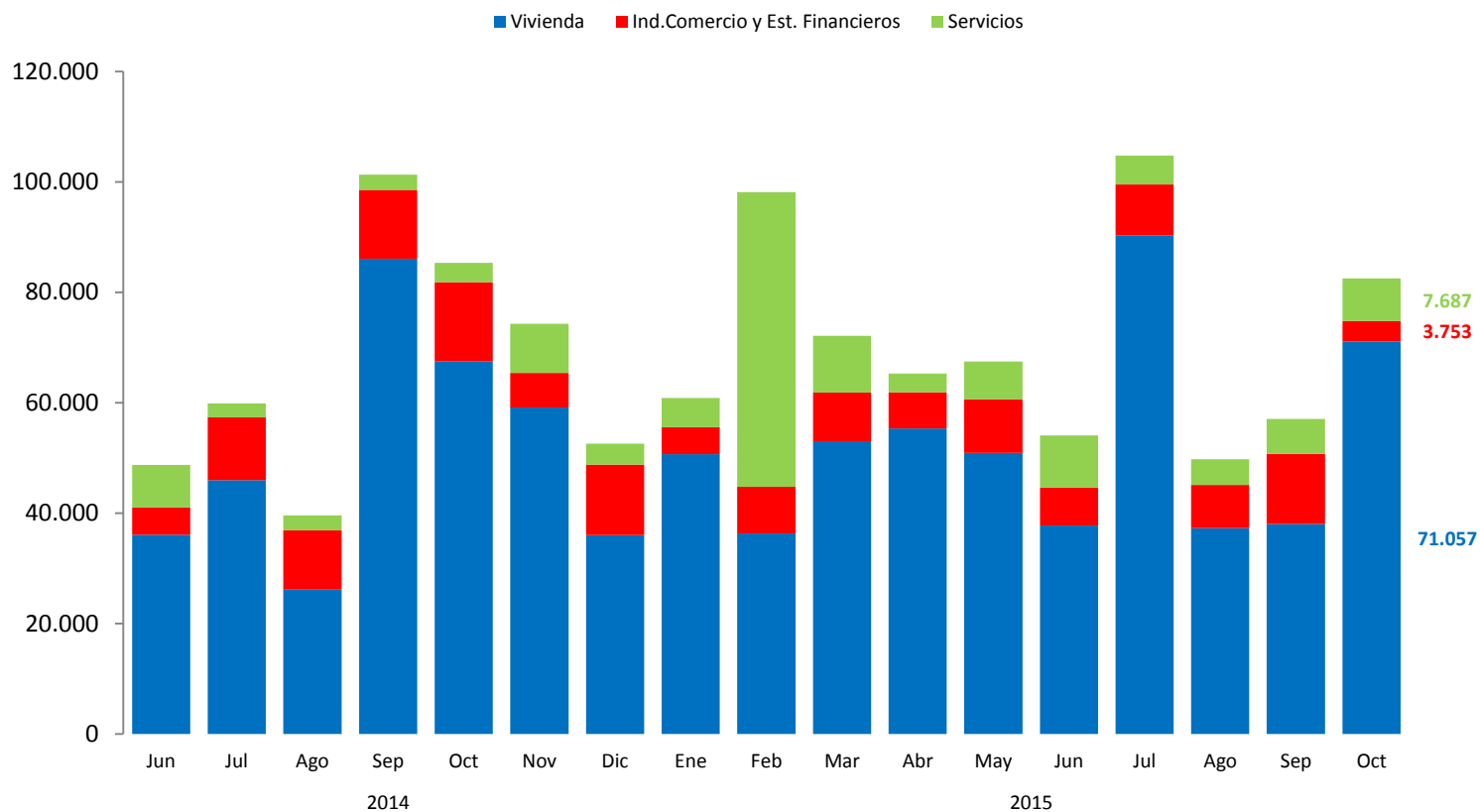


Fig. 3: Evolución de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Mensual

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 44,7% con respecto a lo autorizado en el mes de septiembre, por encima de la variación del -2,9% experimentada por el país, presentando una diferencia de 47,6pp. Lo anterior implicó un aumento de 25.475m², producto del aumento de 33.030m² en el sector de la Vivienda.

Desde mayo hasta agosto de 2014, se exhibe una tendencia opuesta entre el crecimiento mensual de la región de la Araucanía y del país. Se presentó una diferencia promedio de 1,8pp (ds: 31,6) entre los distintos meses. En octubre y noviembre de 2014, las variaciones negativas mensuales del país y la región convergen. Lo anterior se revierte en diciembre con un resultado peor para la región. En enero, se observa una mejoría regional con una variación mensual positiva que se acrecienta en febrero, producto de la aprobación de un proyecto de gran envergadura (aprobación de un hospital en Angol) y que en marzo decae, pues sólo se aprueba un gran proyecto de construcción de viviendas pero de menor superficie lo que se mantiene en abril, crece levemente en mayo y decae nuevamente en junio. En julio, la región tiene una gran variación mensual, siendo la más alta en lo que va de año, pero cae en gran envergadura en agosto, siendo la caída más alta en el último año, producto de la alta aprobación de julio. En septiembre se presenta una variación positiva que contrarresta la caída originada en Agosto. Octubre sigue la tendencia de crecimiento exhibida el mes anterior.

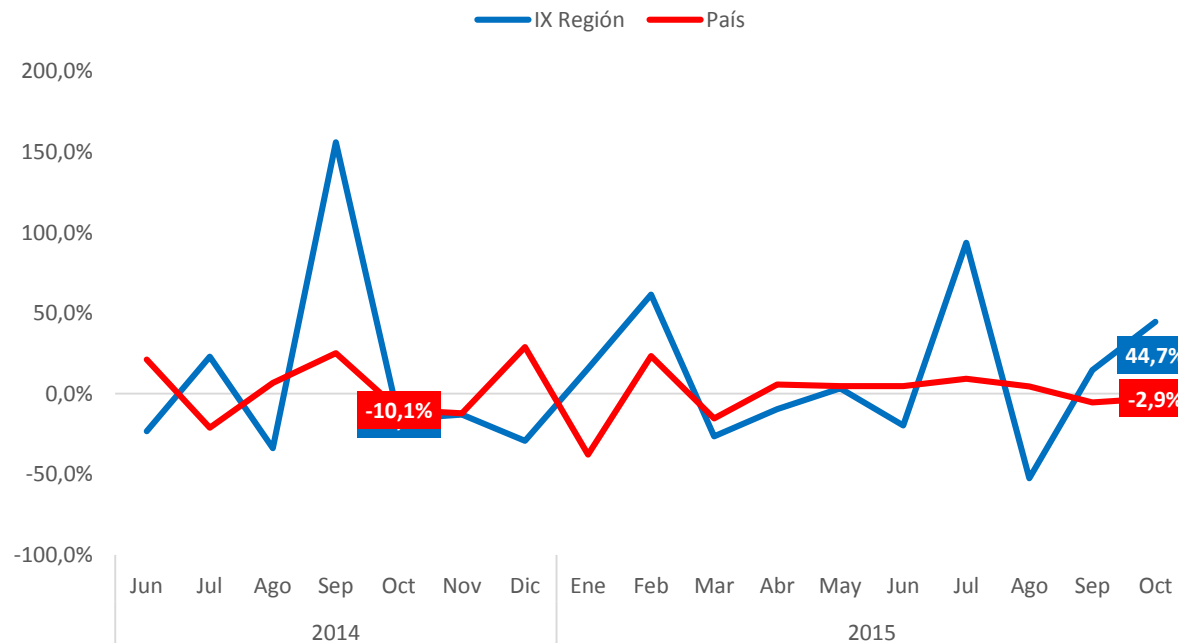


Fig. 4: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual y Mensual - Causales

El descenso anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente a la caída anual de la aprobación de ampliaciones (44,5%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de éstas en el sector Industrial (94,8%). Por el contrario, las aprobaciones para obras nuevas tuvieron un alza anual del 7,2% producto del aumento en aprobaciones en el Sector Servicios (162,4%) y Viviendas (4,3%).

A nivel mensual, el alza de la aprobación total en edificación se explica por el aumento en la aprobación de obras nuevas (48,6%), en específico en lo aprobado para Viviendas (83,3%) y Servicios (34,7%). Se suma también la variación positiva de las ampliaciones aprobadas, creciendo en un 20,6%.

Tabla 1: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Octubre 2015.

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	9.639	8.189	477	973
	Obras Nuevas	72.858	62.868	3.276	6.714
Variación Mensual	Ampliaciones	20,6%	119,7%	-83,9%	-25,0%
	Obras Nuevas	48,6%	83,3%	-66,4%	34,7%
Variación Anual	Ampliaciones	-44,5%	13,4%	-94,8%	-1,4%
	Obras Nuevas	7,2%	4,3%	-36,1%	162,4%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante octubre de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 72.858m², que implicó un aumento de 23.568m² con respecto a los aprobados en septiembre, mostrando una variación mensual del 48,6%. Esto es explicado en mayor medida por el incremento de 28.568m² aprobados en el sector Viviendas y de 1.730m² en Servicios.

A nivel geográfico, el 91,4% se aprobó en la provincia de Cautín y el 8,6% en Malleco. De manera desagregada, Villarrica tiene el mayor metraje aprobado en la región con 19.875m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 243m² en los otros sectores, totalizando 20.118m², que representan el 27,6% del total regional y el 30,2% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Vilcún en Cautín, con 20.002m² aprobados, que representan el 30% del total provincial y el 27,5% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 8.669m² en la comuna de Padre Las Casas y de 4.152m² en la comuna de Teodoro Schmidt. Sólo en 4 de las 32 comunas de la región no hubo aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes. El sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes, representando el 86,3% y destaca la aprobación de 305 viviendas en la ciudad de Villarrica y de 301 en Vilcún.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 88,3% (ds: 93), ICB una tasa promedio del -23,9% (ds: 29,6) y Servicios una tasa del 182,0% (ds: 302,6). En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 80,5% (ds: 121,9), ICB un -27,3% (ds: 39,5) y Servicios un 66,3% (ds: 153,3). A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 84,4% en Vivienda (ds: 97,1), -25,6% (ds: 31,3) en ICB y del 124,0% (ds: 224,1) en Servicios.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 38,4% (ds: 90,6), ICB una tasa promedio del -30,6% (ds: 12,3) y Servicios una tasa del 224,8% (ds: 283,1).

Tabla 2: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Octubre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	62.868	86,29%	83,3%	4,3%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	3.276	4,50%	-66,4%	-36,1%
Servicios	6.714	9,22%	34,7%	162,4%
Total (m²)	72.858		48,6%	7,2%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región

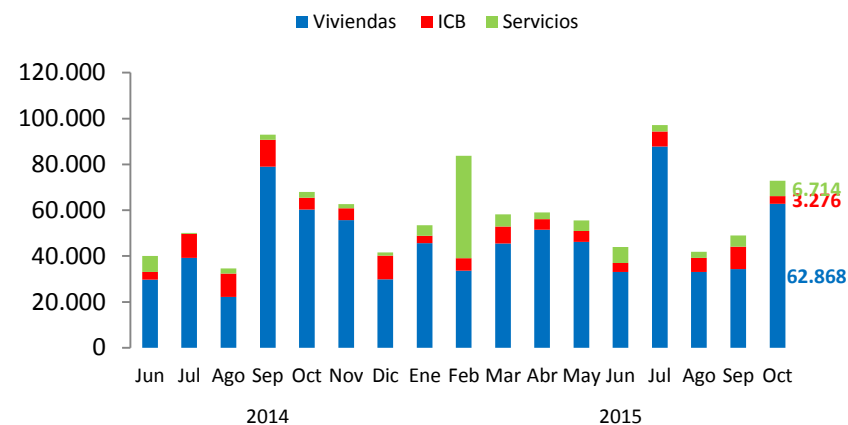


Fig. 5: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

² Se entiende como obra nueva toda construcción que signifique nueva superficie edificada, estructural y/o funcionalmente independiente.

Variaciones metros cuadrados para Obras Nuevas

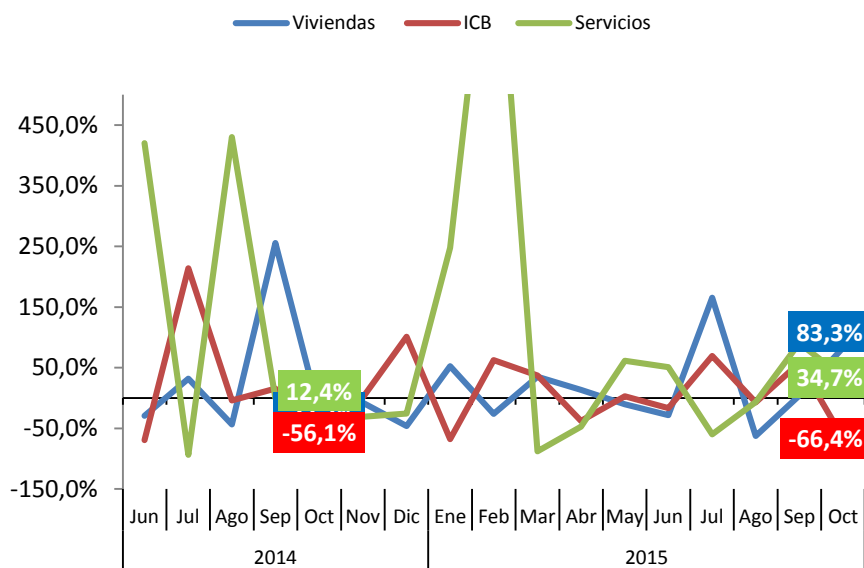


Fig. 6: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Viviendas tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a septiembre creciendo un 83,3% mensual, seguido por Servicios con un 34,7%. El sector ICB tuvo un retroceso mensual del 66,4%.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Temuco (10.401m²), Lautaro (6.926m²), Pucón (5.483m²) y Renaico (3.728m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de septiembre fueron Vilcún (19.891m²), Villarrica (16.787 m²), Padre Las Casas (8.541 m²) y Teodoro Schmidt (3.641m²).

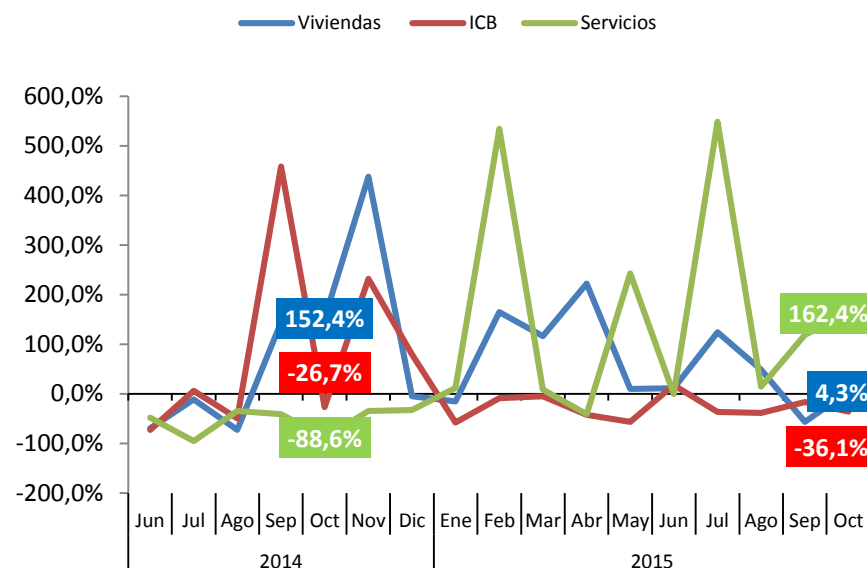


Fig. 7: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un aumento del 7,2%, producto de una diferencia de 4.900m² aprobados. En el sector Servicios se aprobaron 4.155m² más, al igual que en el sector Viviendas con un alza de 2.596m². Sólo el sector ICB presentó un retroceso, el cual fue de 1.851m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Villarrica (18.725m²), Vilcún (17.364m²) y Padre Las Casas (4.863m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Pucón (36.486m²), Temuco (13.086m²) y Angol (8.161m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 9.639m², los que se destinaron en gran medida al sector Viviendas (85%), seguido de Servicios (10,1%) y finalmente ICB (4,9%).

A nivel geográfico, el 84,9% se aprobó en la provincia de Cautín y el 15,1% en Malleco. De manera desagregada, Perquenco tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 3.053m² para ampliaciones en el sector Viviendas, totalizando 3.053m², que representan el 31,7% del total regional y el 37,3% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Lautaro en Malleco, con 1.592m² aprobados, que representan el 19,5% del total provincial y el 16,5% regional, destinándose gran parte a Viviendas (1.312m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Galvarino con 1.101m² y Angol con 1.047m². 13 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 35,4% (ds: 30), ICB una tasa promedio del 26,6% (ds: 104,4) y Servicios una tasa del 751% (ds: 889,1). En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -18,9% (ds: 8,9), ICB un 279,7% (ds: 499,6) y Servicios un 52,8% (ds: 166,9). A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 8,2% (ds: 35,7) en Vivienda, 152,4% (353) en ICB y del 396,2% (ds: 695,5) en Servicios.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -33,8% (ds: 39,3), ICB un 206,6% (ds: 69) y Servicios un 201,8% (ds: 209,1).

Tabla 3: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Octubre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	8.189	85,0%	119,7%	13,4%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	477	4,9%	-83,9%	-94,8%
Servicios	973	10,1%	-25,0%	-1,4%
Total (m2)	9.639		20,6%	-44,5%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

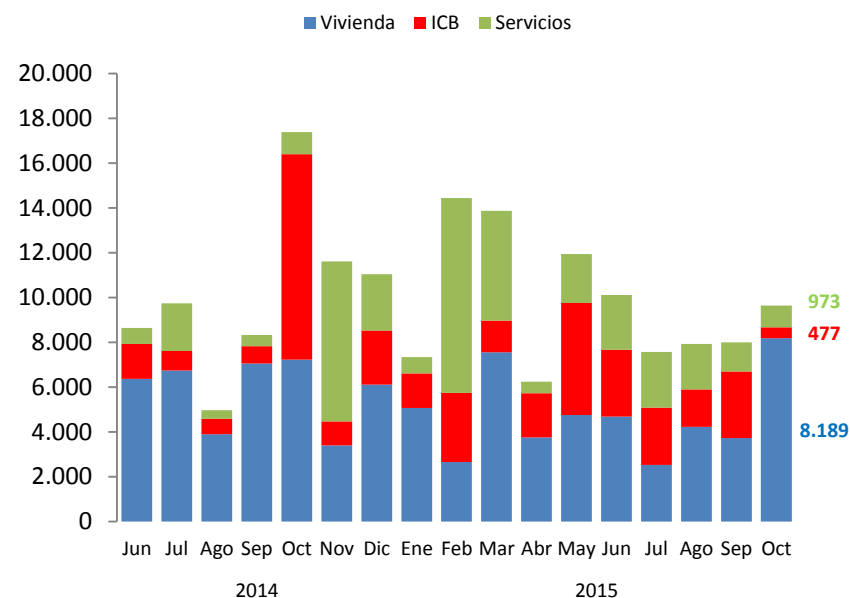


Fig. 8: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

³ Se entiende por ampliación toda construcción que signifique nueva superficie edificada, estructural y/o funcionalmente dependiente de otra ya existente.

Variaciones metros cuadrados para Ampliaciones

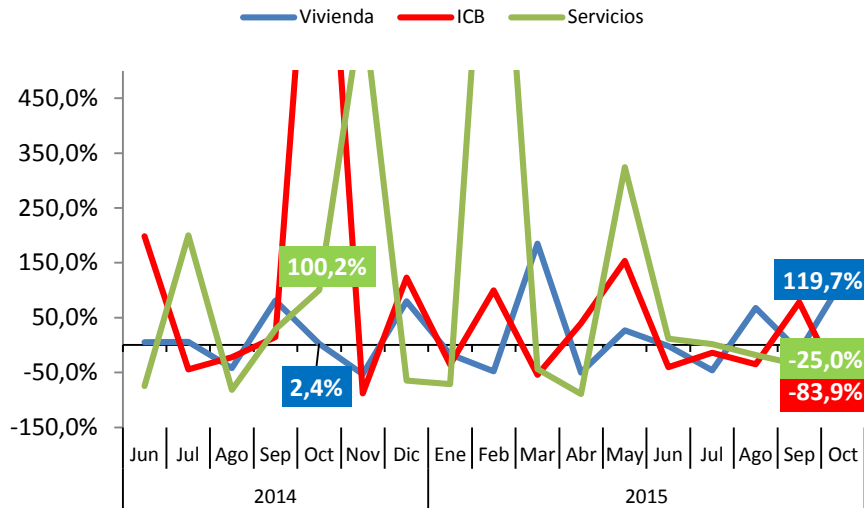


Fig. 9: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 1.647m² más al mes anterior, debido a una reducción de 4.462m² en la división Viviendas (119,7%), lo que fue contrarrestado con el descenso de 2.490m² en ICB (83,9%) y de 325m² en Servicios (25%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Perquenco (2.985m²), Galvarino (832m²) y Loncoche (769m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Renaico (1.915m²), Temuco (579²) y Villarrica (531m²).

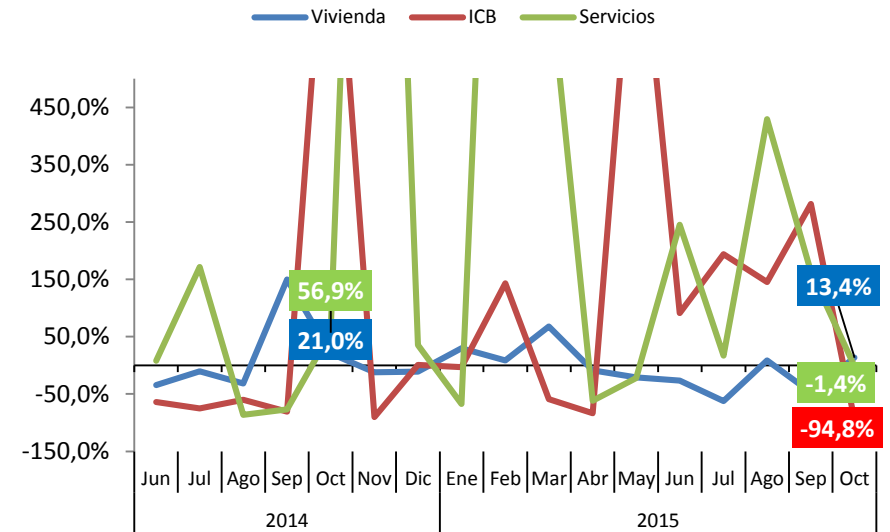


Fig. 10: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Junio 2014 a Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 7.742m² a las aprobadas en octubre de 2014, lo que implicó una variación del - 44,5%. Esta caída estuvo impulsada por el retroceso de 8.693m² en el sector ICB y de 14 m² en Servicios (-1,4%). Esto se contrarrestó con el aumento de 965m² en Viviendas (13,4%).

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Perquenco (2.993m²), Loncoche (646m²) y Galvarino (404m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Vilcún (2.549m²), Temuco (2.392m²) y Collipulli (2.479m²)

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

Comparativo Regional

A nivel comparativo, La Araucanía se encuentra en el quinto lugar en cuanto a metros cuadrados autorizados para la construcción de obras nuevas. En el sector Viviendas se ubica en el quinto lugar, en el sector ICB en el doceavo y en Servicios en el sexto lugar.

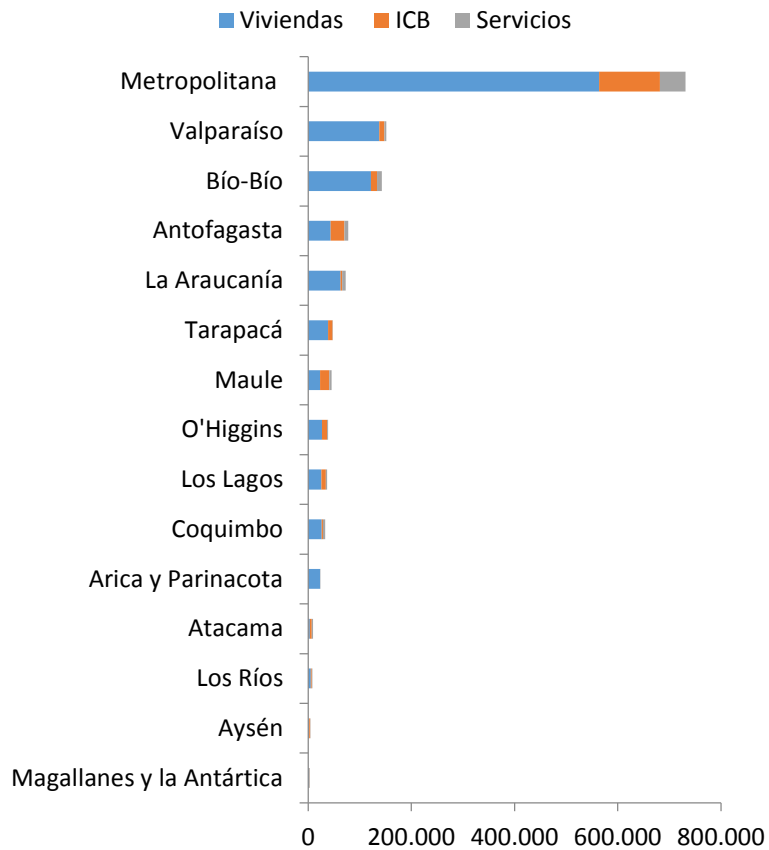


Fig. 11: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Obras Nuevas por Sector. Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, una comparación de los metros autorizados para ampliaciones ubica a la Región de La Araucanía en el sexto lugar. De manera desagregada, en el sector Viviendas se posiciona en el quinto lugar, en ICB en el doceavo lugar y en Servicios en el sexto lugar.

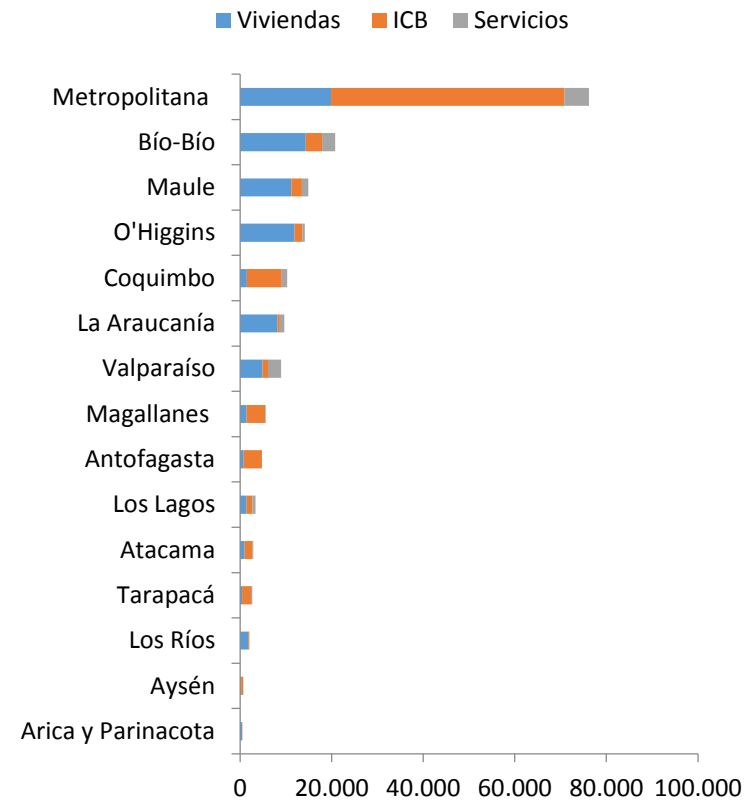


Fig. 12: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Ampliaciones por Sector. Octubre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE