



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Marzo 2015

ÍNDICE

Metros Totales Aprobados para Edificación	1
Resumen Ejecutivo	2
Mapa Metros Totales Aprobados para Edificación por Comunas	3
Variación Anual	4
Variación Anual por Sectores	5
Variación Mensual	6
Variación Anual y Mensual - Causales	7
Obras Nuevas	8
Variación Anual y Mensual – Obras Nuevas	9
Mapa Metros Cuadrados para Obras Nuevas	10
Ampliaciones	11
Variación Anual y Mensual – Ampliaciones	12
Mapa Metros Cuadrados para Ampliaciones	13
Comparativo Regional	14

Total metros cuadrados aprobados: 70.988 m²

Var. 12 meses: 67,6%

Var. Mensual: -27,7%

Obras Nuevas: 57.346 m²

Var. 12 meses: 69,8%

Var. Mensual: -31,5%

Ampliaciones: 13.642 m²

Var. 12 meses: 58,8%

Var. Mensual: -5,5%

Viviendas
44.965 m²

Var. 12 meses:
113,7%

Industria y Comercio:
6.967 m²

Var. 12 meses:
-10,0%

Servicios
5.414 m²

Var. 12 meses:
8,5%

Viviendas
7.338 m²

Var. 12 meses:
63,0%

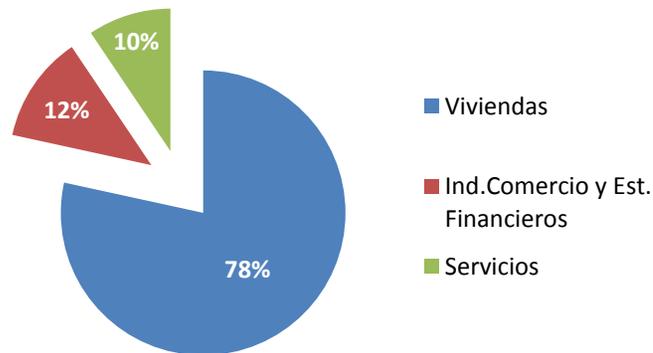
Industria y Comercio:
1.408 m²

Var. 12 meses:
-59,4%

Servicios
4.896 m²

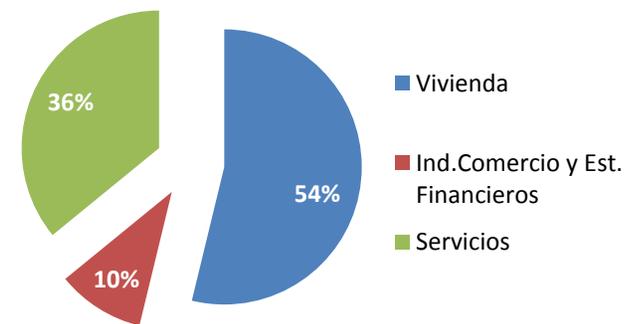
Var. 12 meses:
689,7%

Superficie Autorizada IX Región (M²)
Obras Nuevas - Marzo 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Superficie Autorizada IX Región (M²)
Ampliaciones - Marzo 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante marzo de 2015 presentó un aumento anual del 67,6% en discrepancia con la caída anual del 28,5% vivida por el país, generándose una brecha de 39,1pp. Esto corresponde a un crecimiento anual de 28.625 m² autorizados para su construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 32.550 metros² autorizados para la construcción de 411 viviendas en Temuco. En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 27,7% con respecto a lo autorizado en el mes de febrero, por encima de la variación negativa del 18% experimentada por el país, presentando una diferencia de 9,7pp. Lo anterior implicó una disminución de 27.182 m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la construcción de un hospital en la ciudad de Angol, entre otros proyectos de vivienda.

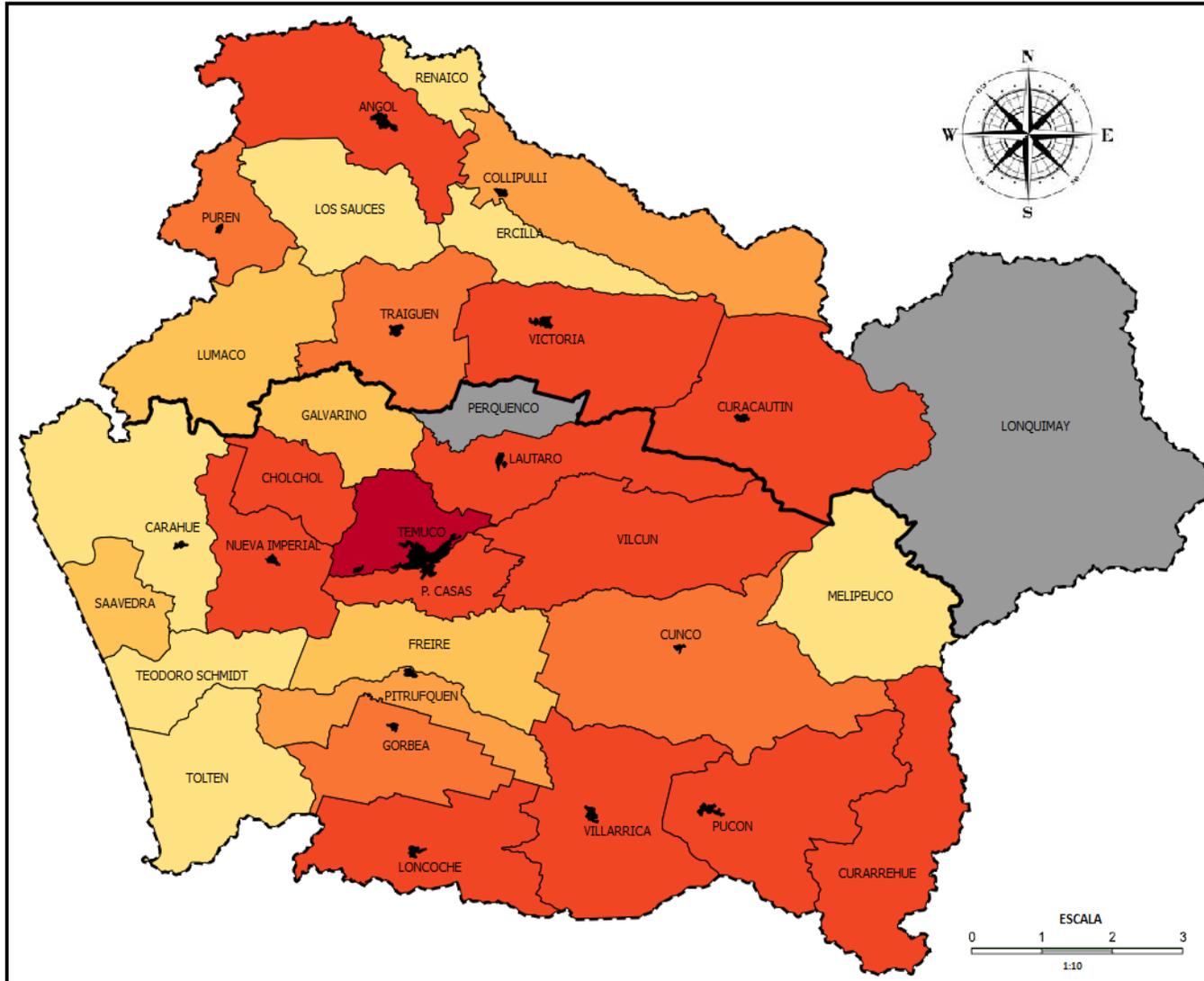
El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -16,3% a nivel anual. Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero, pero caen nuevamente en marzo. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -23,3%.

Por otro lado, el sector Servicios presentó a lo largo del año 2014 tasas de crecimiento mayormente negativas (8 meses), con una variación anual promedio del -45,3%. 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. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 122,0%.

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 -18,6%, siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (315%) y agosto el de mayor caída (70,1%), e incrementándose la tendencia a la baja en enero, para seguir creciendo en febrero y marzo de 2015.

Durante marzo de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 57.346 m², que implicó la caída de 26.386 m² con respecto a los aprobados en febrero, mostrando una variación mensual del -31,51%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 39.281 m² aprobados en el sector Servicios, debido al alza histórica del mes anterior producto de la aprobación para construir el nuevo Hospital de Angol. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector 11.301m², debido a la aprobación de 32.938 m² en la ciudad de Temuco, esto no alcanza a compensar la diferencia provocada por Servicios. En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 13.642 m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (54%), seguido del sector Servicios (10%) y finalmente ICB (36%).

Total metros cuadrados aprobados para Edificación



REGION DE LA ARAUCANIA

Mapa De Edificación Marzo 2015. Superficie Total Aprobada a nivel comunal.

LEYENDA

División Política Administrativa

- Límite Provincial
- Límite Comunal

Asentamientos Urbanos

- Ciudades

Clasificación Intervalos (m²)

- 0-0
- 1-250
- 251-500
- 501-750
- 751-1000
- 1001-5000
- 5001-15000
- 15000 y más

Región de la Araucanía

Chile

Base de información
-Plataforma rulumahue

Proyecciones cartográficas. Coordenadas
WGS/ UTM zona 19s EPSG: 32719

Fecha de elaboración: 14 de mayo del 2015

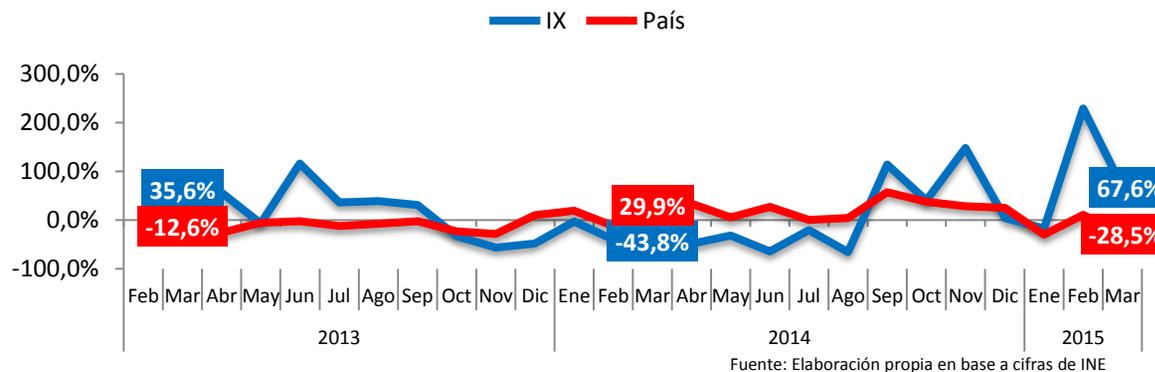
Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante marzo de 2015 presentó un aumento anual del 67,6% en discrepancia con la caída anual del 28,5% vivida por el país, generándose una brecha de 39,1pp. Esto corresponde a un crecimiento anual de 28.625 m² autorizados para su construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 32.550 metros² autorizados para la construcción de 411 viviendas en Temuco.

A nivel tendencial se puede observar que durante el año 2013, hasta el mes de septiembre, la novena región presentó tasas de crecimiento anual positivas y por sobre el crecimiento nacional, con una diferencia promedio de un 45,1pp, con un pick de 118pp en junio de 2013. Sin embargo, la situación anterior se comienza a revertir desde Octubre de 2013 hasta Agosto de 2014, en donde la tasa de crecimiento anual de la novena región, durante todo ese periodo, es inferior a la nacional en 47,5pp promedio, con un pick de 92pp de diferencia en Junio de 2014. En este período es interesante ver la tendencia contra cíclica 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, la región muestra señales de mejoras, creciendo a tasas anuales por sobre el crecimiento nacional, retrocediendo en enero 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 2013, la tasa de crecimiento promedio anual de la superficie total autorizada en la región fue del 5,3%, mientras que el país tuvo una tasa negativa del 10,8%. Sin embargo, en 2014 la situación se revierte con el país creciendo a tasas mayores que la región, con una tasa promedio nacional anual del 19,9%, mientras que a nivel regional se observa una tasa promedio negativa del -19,0%. En los últimos doce meses, la tasa promedio de crecimiento anual es del 1,5% en la región, producto de las elevadas tasas anuales de los últimos meses. En el primer trimestre de 2015 se observa una tasa anual promedio del 65,9%, pero con enero teniendo una tasa del -17,1% y febrero una tasa del 228,9%, lo que refleja una gran amplitud de variación.

Variación Anual Superficie Autorizada (m²)
Febrero 2013 - Marzo 2015



Variación Anual¹ por sector

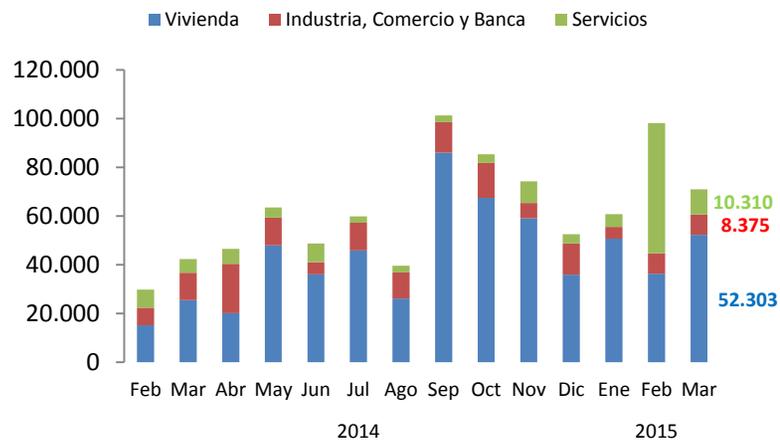
El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -16,3% a nivel anual. Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero, pero caen nuevamente en marzo. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -23,3%.

Por otro lado, el sector Servicios presentó a lo largo del año 2014 tasas de crecimiento mayormente negativas (8 meses), con una variación anual promedio del -45,3%. 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. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 122,0%.

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 -18,6%, siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (315%) y agosto el de mayor caída (70,1%), e incrementándose la tendencia a la baja en enero, para seguir creciendo en febrero y marzo de 2015.

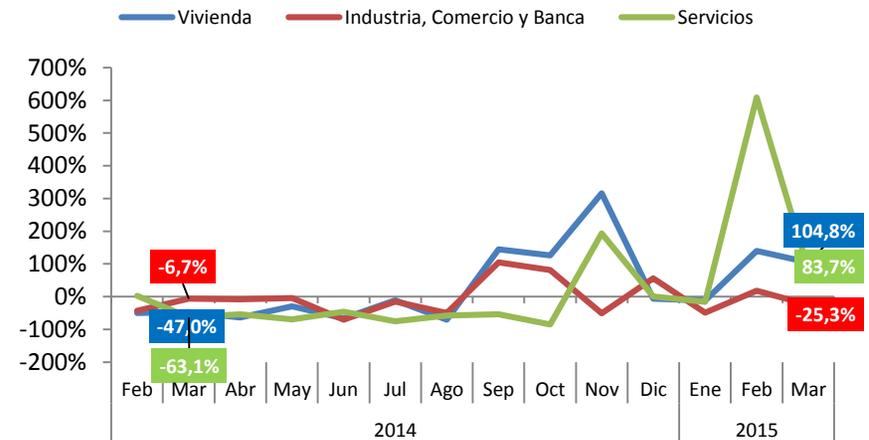
De manera global, se observa que en los primeros ocho meses, se creció a tasas anuales negativas, que mejoraron entre septiembre y noviembre, pero que vuelven a un mal desempeño en diciembre y enero de 2015, pero que en actual mes tienen un brusco cambio positivo. En los últimos doce meses, la edificación autorizada se ve impulsada por la aprobación de metros cuadrados hacia Vivienda en primer lugar, seguido por Industria y Comercio, y en tercer lugar Servicios.

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



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

**Variación Anual Superficie Autorizada por Sector (m²)
Febrero 2014 a Marzo 2015 - IX Región**



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.

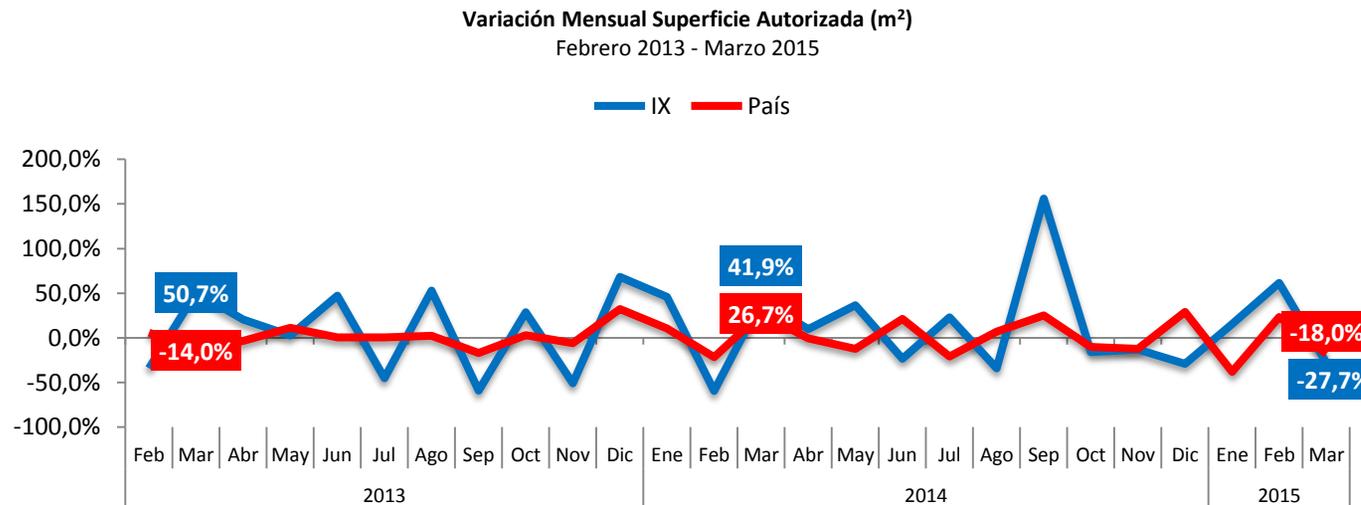
Variación Mensual

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 27,7% con respecto a lo autorizado en el mes de febrero, por encima de la variación negativa del 18% experimentada por el país, presentando una diferencia de 9,7pp. Lo anterior implicó una disminución de 27.182 m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la construcción de un hospital en la ciudad de Angol, entre otros proyectos de vivienda.

A nivel tendencial, durante el primer semestre de 2013, se observa un crecimiento mensual desacoplado entre la novena región y el país. Desde Julio de 2013 a Abril de 2014 se refleja un comportamiento de la región de convergencia con el mostrado por el país, pero teniendo un efecto mayor que el del país. Es así que cuando el país aumentó su tasa de crecimiento de metros cuadrados autorizados, también lo hizo la región de La Araucanía, pero en una mayor magnitud. La diferencia promedio durante este período fue de 35pp, siendo agosto de 2013 donde se presenta la mayor diferencia en 51pp.

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 44pp 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, y que en el presente mes decae, pues sólo se aprueba un gran proyecto de construcción de viviendas pero de menor superficie, que no se equipara con lo aprobado en febrero.

En 2013, la tasa de crecimiento promedio mensual de la superficie total autorizada en la región fue del -5,3%, mientras que el país tuvo una tasa de crecimiento del 0,8%. En 2014, la región presenta una tasa promedio de crecimiento mensual cercana a cero (-0,1%), y el país también presenta un crecimiento bajo (1,8%).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual y Mensual - Causales

El crecimiento anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al alza anual de la construcción de obras nuevas (69,8%) y en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (33,6%), producto de la aprobación de la construcción de 411 viviendas en Temuco por 32.550 m². La aprobación en obras nuevas representa el 82,3% del aumento anual.

A nivel mensual, la caída del 27,7% de los metros totales autorizados se explica por el descenso de la aprobación de obras nuevas (31,5%), en específico en el sector Servicios (-87,9%), ya que se aprobaron 39.000 m² que antes, debido a que el mes anterior se había aprobado la construcción de un hospital. Del descenso mensual, la caída en obras nuevas explica el 97% del total.

		Total (M²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	13.642	7.338	1.408	4.896
	Obras Nuevas	57.346	44.965	6.967	5.414
Variación Mensual	Ampliaciones	-5,5%	176,6%	-54,4%	-43,7%
	Obras Nuevas	-31,5%	33,6%	29,7%	-87,9%
Variación Anual	Ampliaciones	58,8%	63,0%	-59,4%	689,7%
	Obras Nuevas	69,8%	113,7%	-10,0%	8,5%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante marzo de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 57.346 m², que implicó la caída de 26.386 m² con respecto a los aprobados en febrero, mostrando una variación mensual del -31,51%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 39.281 m² aprobados en el sector Servicios, debido al alza histórica del mes anterior producto de la aprobación para construir el nuevo Hospital de Angol. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector 11.301m², debido a la aprobación de 32.938 m² en la ciudad de Temuco, esto no alcanza a compensar la diferencia provocada por Servicios.

A nivel geográfico, el 92% se aprobó en la provincia de Cautín y el 8% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 32.550 m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 388 m² en los otros sectores, totalizando 32.938 m², que representan el 57% del total regional y el 63% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Villarrica en Cautín, con 4.163m² aprobados, que representan el 8% del total provincial y el 7% regional, destinándose metraje a todos los sectores: Viviendas (3.617 m²), ICB(178 m²) y Servicios (368 m²). En la provincia de Malleco, destaca la aprobación de 1.350 m² en la comuna de Angol, representando el 37% del total aprobado en la provincia y apenas el 3% a nivel regional. Sólo 6 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes, y el sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes.

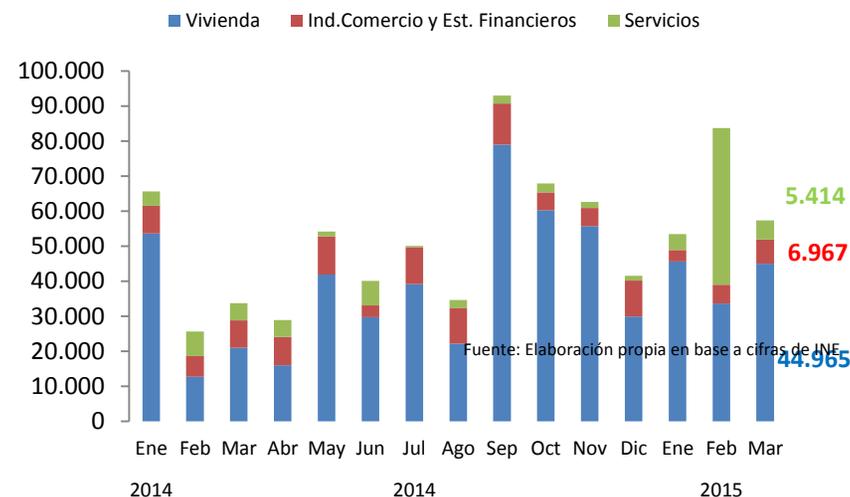
En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 68,8%; ICB una tasa promedio del -29,9% y Servicios una tasa del 97,5%. Se debe aclarar que existe una alta dispersión en las tasas anuales que se presentaron en los tres primeros meses, por lo que el promedio es una cifra de referencia.

Superficie Autorizada - Obras Nuevas

Marzo 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	44.965	78,41%	33,57%	113,70%
Industria, Comercio y Banca	6.967	12,15%	29,67%	-10,01%
Servicios	5.414	9,44%	-87,89%	8,48%
Total (M2)	57.346		-31,51%	69,79%

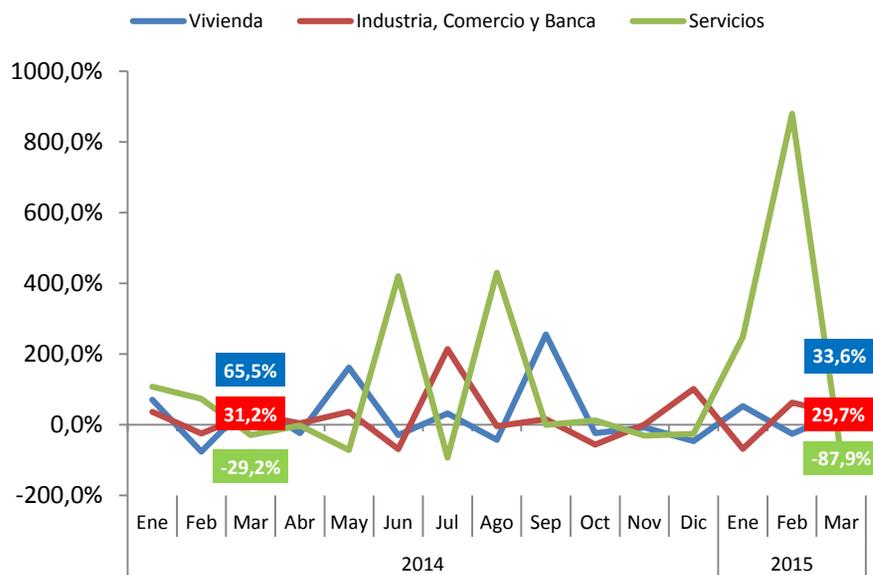
Evolución Superficie Obras Nuevas Autorizada por Sector (M²) Enero 2014 a Marzo 2015 - IX Región



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

Variaciones metros cuadrados para Obras Nuevas

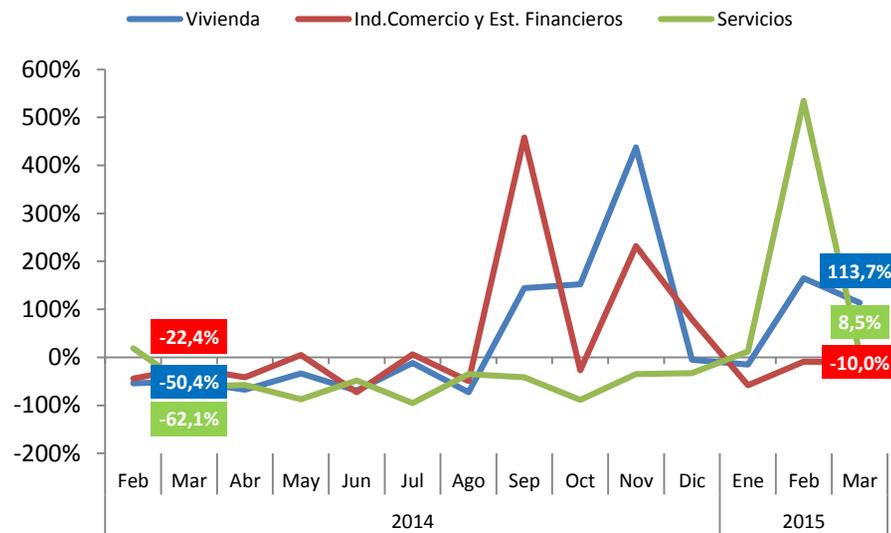
Variación Mensual Superficie Autorizada por Sector (M²)
Enero 2014 a Febrero 2015 - IX Región



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Viviendas tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a febrero, creciendo un 33,6% mensual. Destaca la aprobación de 411 viviendas por 32.938 m² en la ciudad de Temuco. Sigue la aprobación de 3.617 m² para la construcción de 35 casas en Villarrica; la aprobación de 1.350 m² para la construcción de 16 viviendas en Curacautín. Lo anterior, representa el 83% de metros aprobados para el sector Viviendas, y lo aprobado en Temuco, el 72,4% del sector.

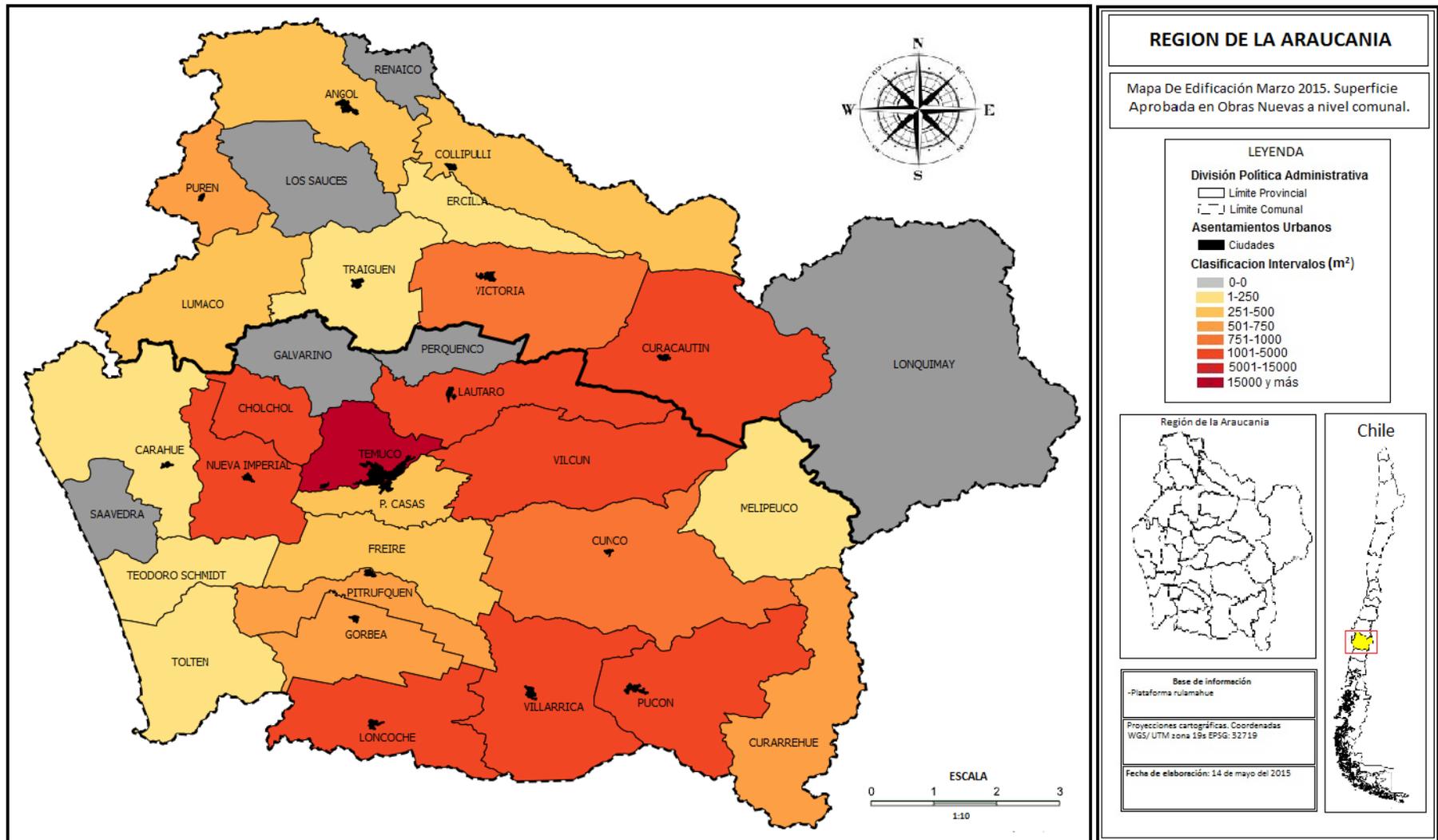
Variación Anual Superficie Autorizada Obras Nuevas por Sector (M²)
Marzo 2014 a Marzo 2015 - IX Región



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un alza del 67,8%, producto del aumento de 23.572 m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 23.924 m² adicionales, en el sector Servicios 423 m², mientras que el sector ICB tuvo un retroceso de 775 m². A nivel tendencial, se observan tasas negativas durante gran parte del año 2014, y en especial en el sector Servicios que sólo en los primeros dos meses presentó tasas anuales positivas. Por su parte, los otros dos sectores, tuvieron un inicio de año alicaído que mejora a partir de septiembre, para caer en enero, repuntar en febrero y crecer en menor envergadura este mes (Vivienda) o bien caer (ICB).

Total metros cuadrados aprobados para Obras Nuevas



Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 13.642 m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (54%), seguido del sector Servicios (10%) y finalmente ICB (36%).

A nivel geográfico, el 78% se aprobó en la provincia de Cautín y el 22% en Malleco. De manera desagregada, Nueva Imperial tiene el mayor metraje aprobado en la región con 2.292 m² para ampliaciones en el sector Servicios y 60 m² para Viviendas, totalizando 2.352 m², que representan el 17% del total regional y el 22% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Temuco en Cautín, con 2.281m² aprobados, que representan el 21% del total provincial y el 17% regional, destinándose metraje a todos los sectores: Viviendas (927 m²), ICB (132m²) y Servicios (1.222 m²). En la provincia de Malleco, destaca la aprobación de 945 m² en la comuna de Angol, para Viviendas, representando el 31% del total aprobado en la provincia. 10 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes, y el sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 32,0%; ICB una tasa promedio del -1,4% y Servicios una tasa del 260%. Se debe aclarar que existe una alta dispersión en las tasas anuales que se presentaron en los tres primeros meses, por lo que el promedio es una cifra de referencia.

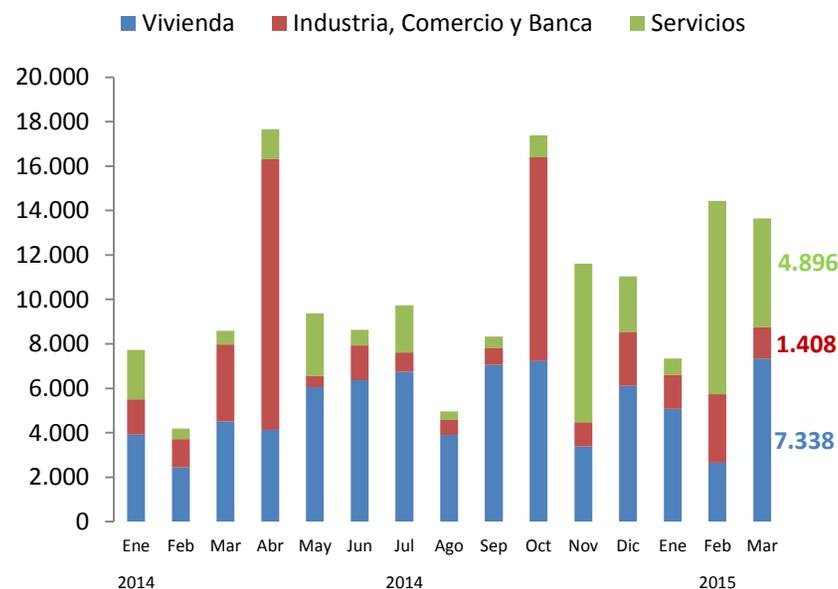
Superficie Autorizada - Ampliaciones

Marzo 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	7.338	53,79%	176,59%	62,96%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	1.408	10,32%	-54,37%	-59,38%
Servicios	4.896	35,89%	-43,72%	689,68%
Total (M2)	13.642		-5,51%	58,83%

Evolución Superficie Ampliaciones Autorizada por Sector (M²)

Enero 2014 a Marzo 2015 - IX Región

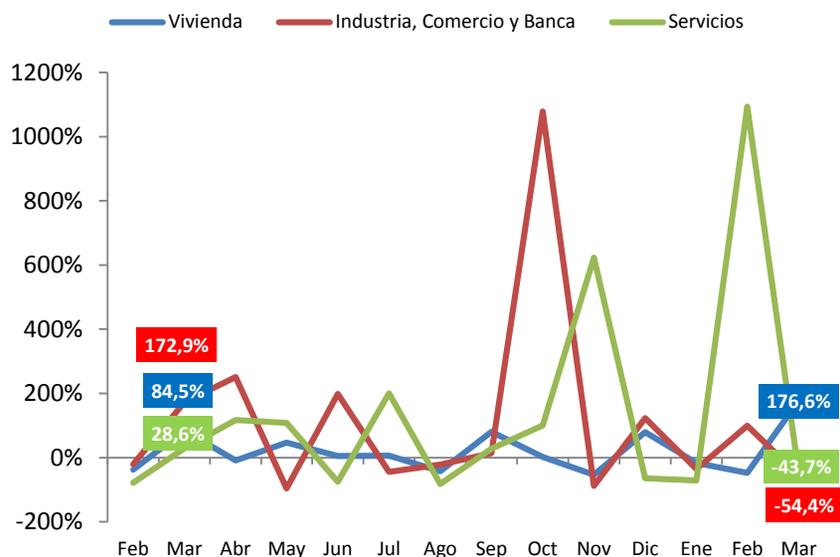


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

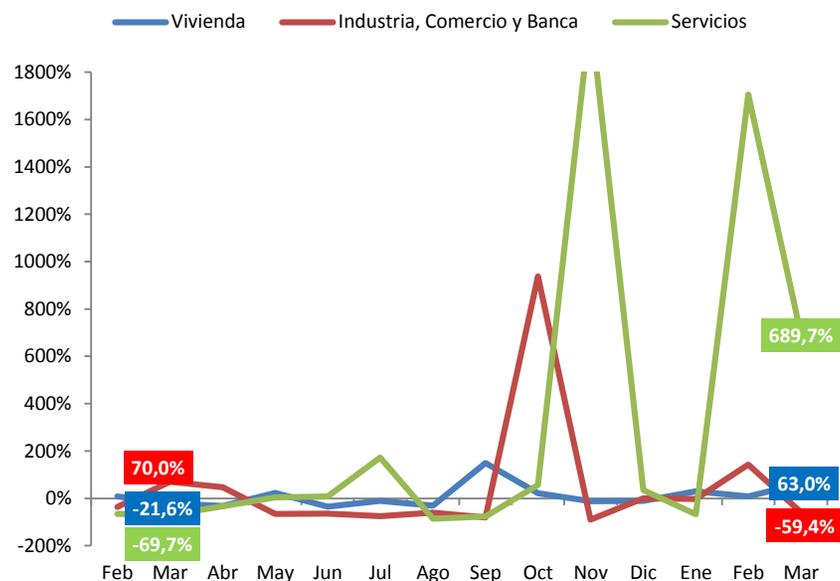
Variación Mensual Superficie Autorizada por Sector (M²)
Febrero 2014 a Marzo 2015 - IX Región



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una caída mensual de 796 m² comparado con febrero, debido a un descenso significativo de 3.803 m² en la división Servicios (-43,7%) y de 1.678 m² en la división ICB. El aumento mensual en los metros autorizados en Viviendas fue de 4.685 m².

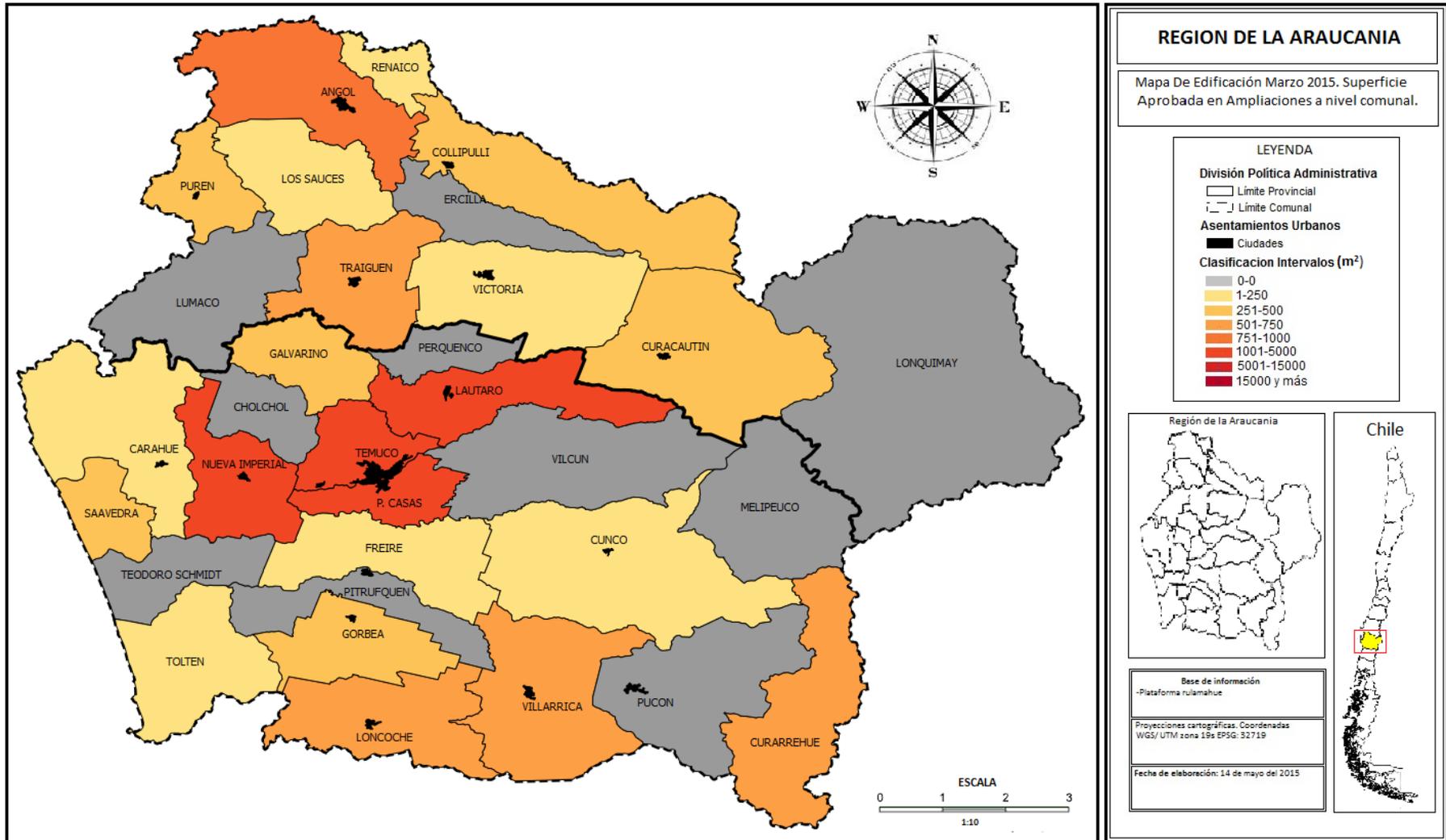
Variación Anual Superficie Autorizada por Sector (M²)
Febrero 2014 - Marzo 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron mayores en 5.053 m² a las aprobadas en marzo de 2014, lo que implicó una variación del 58,8%. Esta alza se experimentó en dos divisiones. Servicios aumentó la aprobación de ampliaciones en 4.276m² y Viviendas creció en 2.835 m², mientras que ICB cayó en 2.058 m² aprobados, contrarrestando en un 29% el crecimiento de las otras divisiones. Tendencialmente, se observan tasas anuales sin un comportamiento estable a lo largo del año, con periodo de gran crecimiento o de grandes caídas.

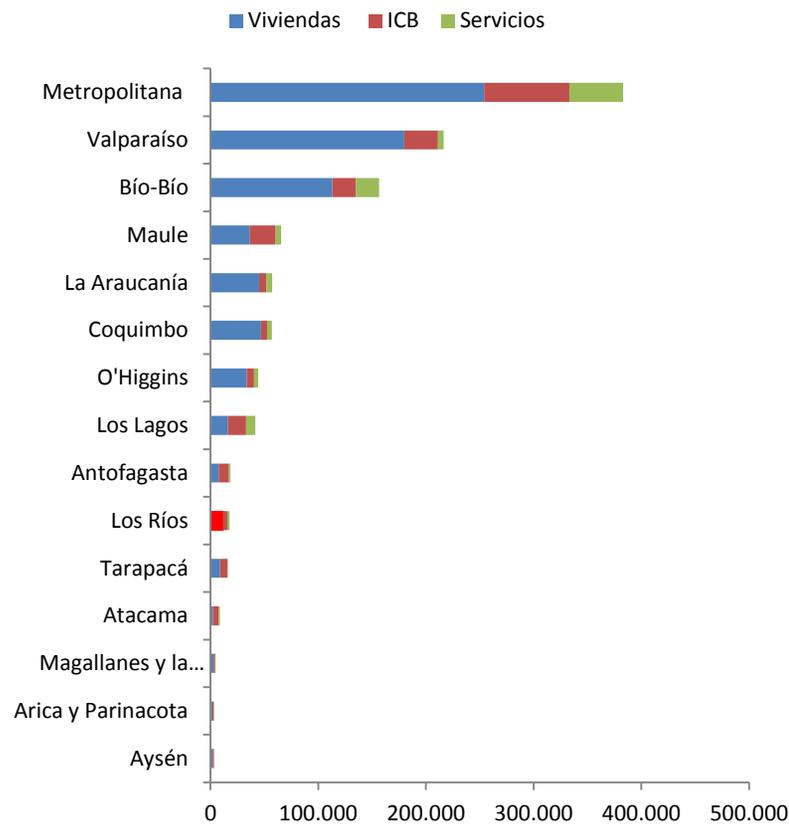
Total metros cuadrados aprobados para Ampliaciones



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 octavo y en Servicios en el cuarto lugar.

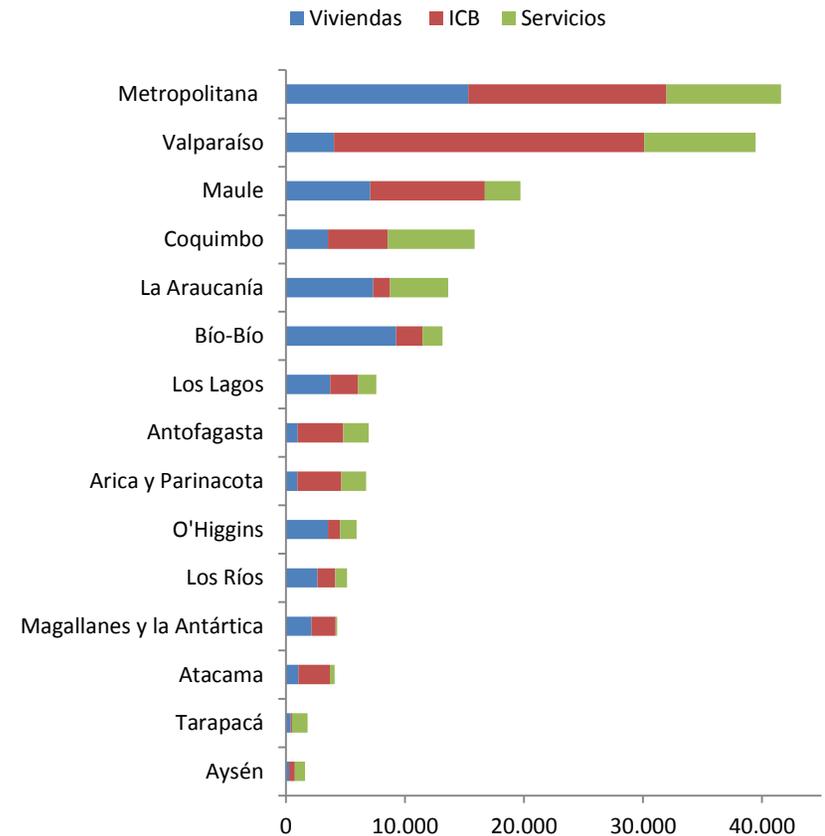
**M2 autorizados para Obras Nuevas por Región
Marzo 2015**



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, una comparación de los metros autorizados para ampliaciones ubica a la novena región en el quinto lugar. De manera desagregada, en el sector Viviendas se posiciona en el tercer lugar, en ICB en el doceavo lugar y en Servicios en el cuarto lugar.

**M2 autorizados para Obras Nuevas por Región
Marzo 2015**



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE