



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Abril 2015

Total metros cuadrados aprobados: 65.262 m²

Var. 12 meses: 40,2%

Var. Mensual: -9,5%

Obras Nuevas: 59.022 m²

Var. 12 meses: 104,2%

Var. Mensual: 1,3%

Ampliaciones: 6.240 m²

Var. 12 meses: -64,7%

Var. Mensual: -55,0%

Viviendas
51.554 m²

Var. 12 meses:
221,8%

Industria y Comercio:
4.600 m²

Var. 12 meses:
-42,7%

Servicios
2.868 m²

Var. 12 meses:
-40,9%

Viviendas
3.754 m²

Var. 12 meses:
-9,0%

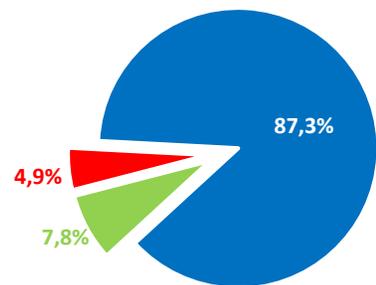
Industria y Comercio:
1.971 m²

Var. 12 meses:
-83,3%

Servicios
515 m²

Var. 12 meses:
-61,8%

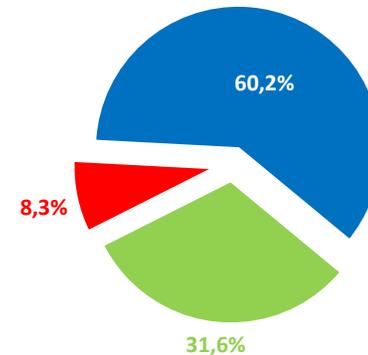
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ Viviendas ■ ICB ■ Servicios

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Superficie Autorizada IX Región (m²)
Ampliaciones



■ Vivienda ■ ICB ■ Servicios

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante abril de 2015 presentó un aumento anual del 40,2% en discrepancia con la caída anual del 21,6% vivida por el país, generándose una brecha de 61,8pp. Esto corresponde a un crecimiento anual de 18.705m² autorizados para su construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 35.162 metros² autorizados para la construcción de 552 obras nuevas y 384 ampliaciones en Viviendas. Sin embargo, en las otras dos divisiones la aprobación fue menor al año anterior.

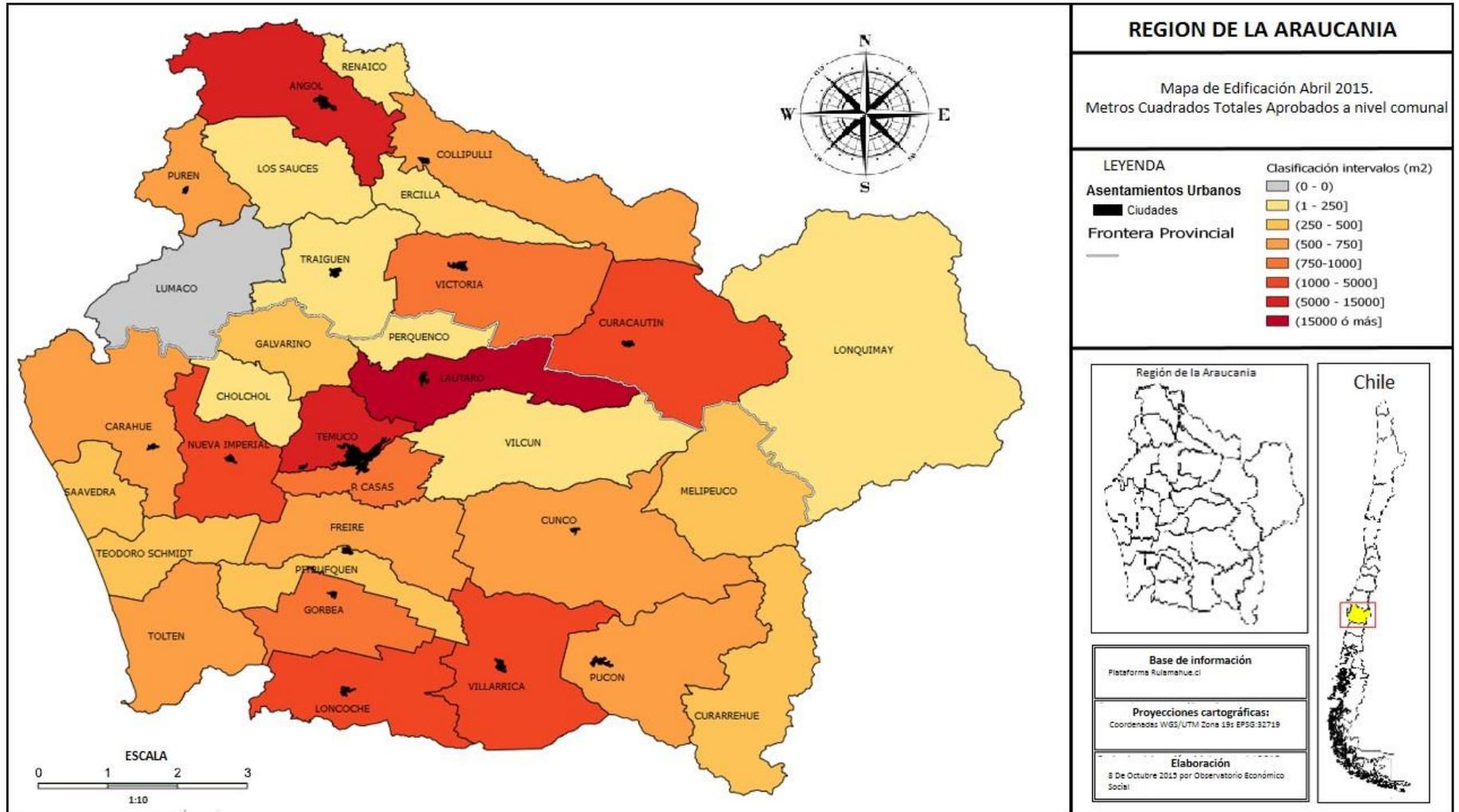
En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 9,5% con respecto a lo autorizado en el mes de marzo, por debajo de la variación positiva del 5,6% experimentado por el país, presentando una diferencia de 15,1pp. Lo anterior implicó una disminución de 6.864m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior debido a la construcción de proyectos de vivienda. Todos los sectores tuvieron un menor nivel de aprobación, con mayor impacto en Servicios.

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 y caer en marzo y abril. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -18,7%.

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, pero que decae en gran medida en abril. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0%, con una gran volatilidad en las variaciones anuales.

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, marzo y abril.

Durante abril de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 59.022m², que implicó el alza de 764m² con respecto a los aprobados en marzo, mostrando una variación mensual del 1,3%. Esto es explicado en mayor medida por el aumento de 6.080m² aprobados en el sector Viviendas. Lo anterior se contrarresta con la disminución de 2.770m² en ICB y de 2.546m² en Servicios. En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 6.240m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (60,2%), seguido del sector ICB (31,6%) y finalmente Servicios (8,3%).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual

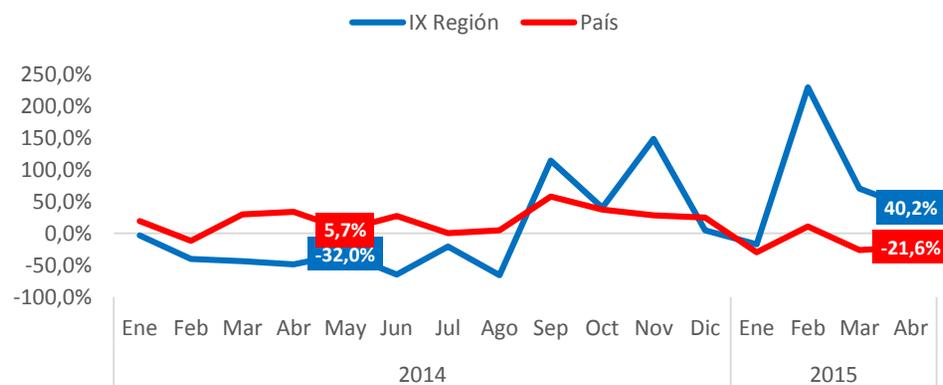
La superficie autorizada para construir en la región durante abril de 2015 presentó un aumento anual del 40,2% en discrepancia con la caída anual del 21,6% vivida por el país, generándose una brecha de 61,8pp. Esto corresponde a un crecimiento anual de 18.705m² autorizados para su construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 35.162 metros² autorizados para la construcción de 552 obras nuevas y 384 ampliaciones en Viviendas. Sin embargo, en las otras dos divisiones la aprobación fue menor al año anterior.

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 abril, también se continuó creciendo pero en menor envergadura.

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 35,8% 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 92,8%, 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)

Enero 2014 - Abril 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual¹ por sector

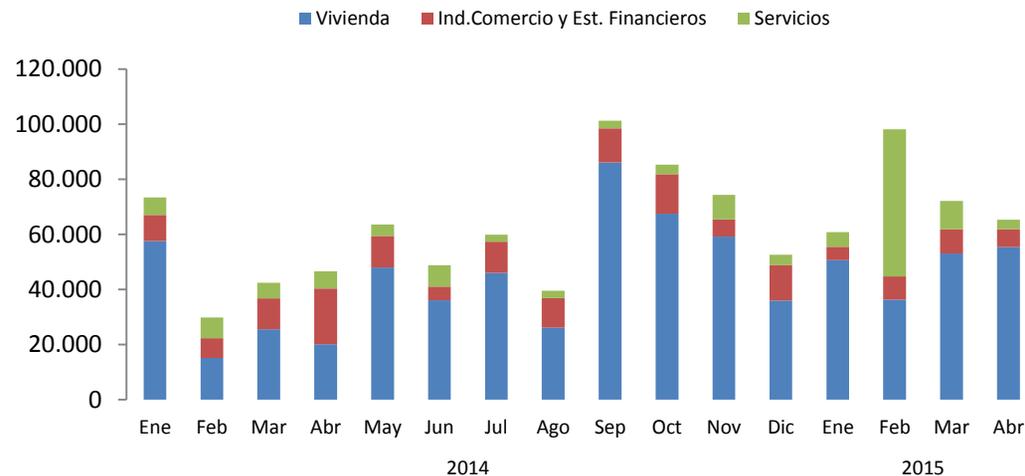
El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -16,3% a nivel anual. Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero y caer en marzo y abril. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -18,7%.

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, pero que decae en gran medida en abril. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0%, con una gran volatilidad en las variaciones anuales.

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, marzo y abril.

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 los últimos meses 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.

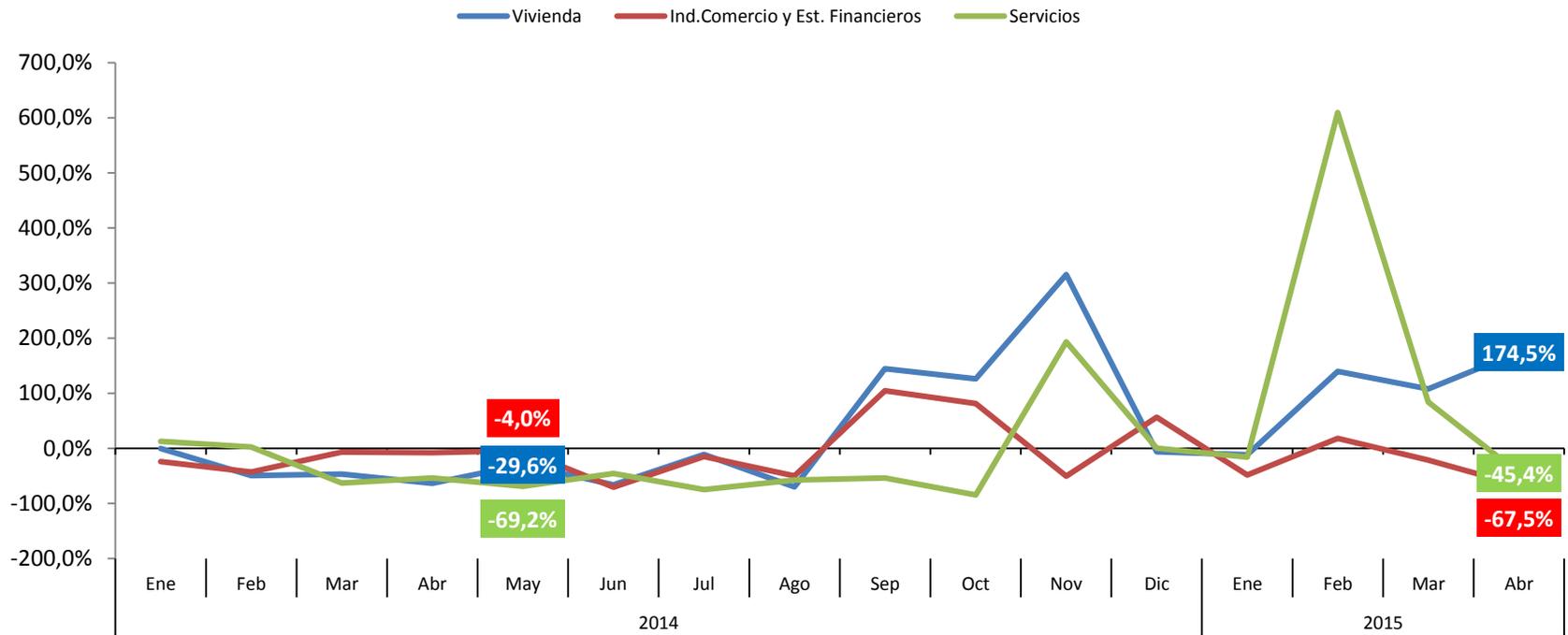
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Abril 2015 - IX Región**



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.

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



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 descendió un 9,5% con respecto a lo autorizado en el mes de marzo, por debajo de la variación positiva del 5,6% experimentado por el país, presentando una diferencia de 15,1pp. Lo anterior implicó una disminución de 6.864m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior debido a la construcción de proyectos de vivienda. Todos los sectores tuvieron un menor nivel de aprobación, con mayor impacto en Servicios.

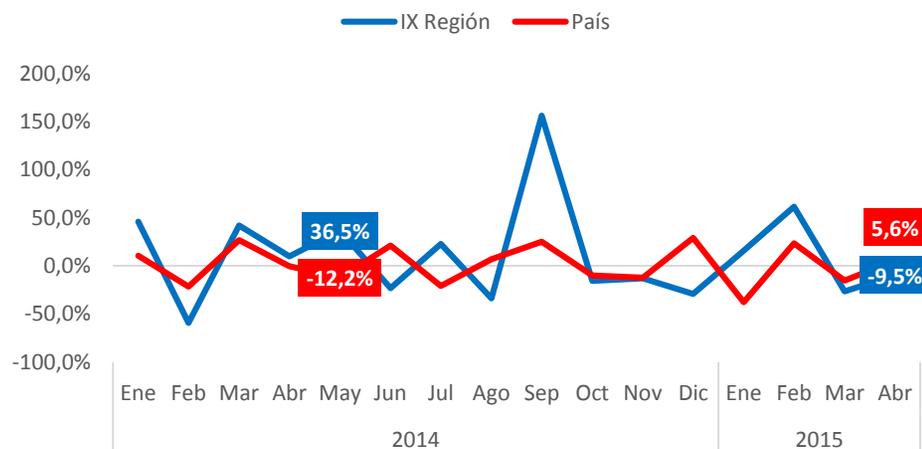
A nivel tendencial, durante el primer semestre de 2013, se observa un crecimiento mensual desacoplado entre la novena región y el país. Desde Julio de 2013 a Abril de 2014 se refleja un comportamiento de la región de convergencia con el mostrado por el país, pero teniendo un efecto mayor que el del país. 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 y abril con un menor nivel de metros aprobados.

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%).

Variación Mensual Superficie Autorizada (m2)

Enero 2014 - Abril 2015



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 (89,7%) y en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (199,5%), producto de la aprobación de la construcción de 792 viviendas en Temuco por 47.974m². La aprobación en obras nuevas representa el 100% del aumento anual, que se ve contrarrestado por la menor aprobación en ampliaciones.

A nivel mensual, la caída del 15,3% de los metros totales autorizados se explica por el descenso de la aprobación de obras nuevas (4,4%), en específico en el sector Servicios (-52,4%), con 2.838m² menos que antes. Del descenso mensual, la caída en obras nuevas explica el 23,1% del total.

		Total (m²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	6.240	3.754	1.971	515
	Obras Nuevas	59.022	51.554	4.600	2.868
Variación Mensual	Ampliaciones	-55,0%	-50,3%	39,5%	-89,5%
	Obras Nuevas	1,3%	13,4%	-37,6%	-47,0%
Variación Anual	Ampliaciones	-64,7%	-9,0%	-83,8%	-61,8%
	Obras Nuevas	104,2%	221,8%	-42,7%	-40,9%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante abril de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 59.022m², que implicó el alza de 764m² con respecto a los aprobados en marzo, mostrando una variación mensual del 1,3%. Esto es explicado en mayor medida por el aumento de 6.080m² aprobados en el sector Viviendas. Lo anterior se contrarresta con la disminución de 2.770m² en ICB y de 2.546m² en Servicios.

A nivel geográfico, el 59,3% se aprobó en la provincia de Malleco y el 40,7% en Malleco. De manera desagregada, Victoria tiene el mayor metraje aprobado en la región con 14.962m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 1.459m² en los otros sectores, totalizando 16.421m², que representan el 30% del total regional y el 50,5% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Angol en Malleco, con 14.145m² aprobados, que representan el 43,5% del total provincial y el 25,8% regional, destinándose metraje a todos los sectores: Viviendas (12.016 m²), ICB(2.039 m²) y Servicios (90 m²). En la provincia de Cautín, destaca la aprobación de 8.617m² en la comuna de Vilcún, representando el 38,6% del total aprobado en la provincia y el 15,7% a nivel regional. Sólo 4 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes. El sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes, representando el 87,5%.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 87,5%; ICB una tasa promedio del -25,7% y Servicios una tasa del 182,0%. 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.

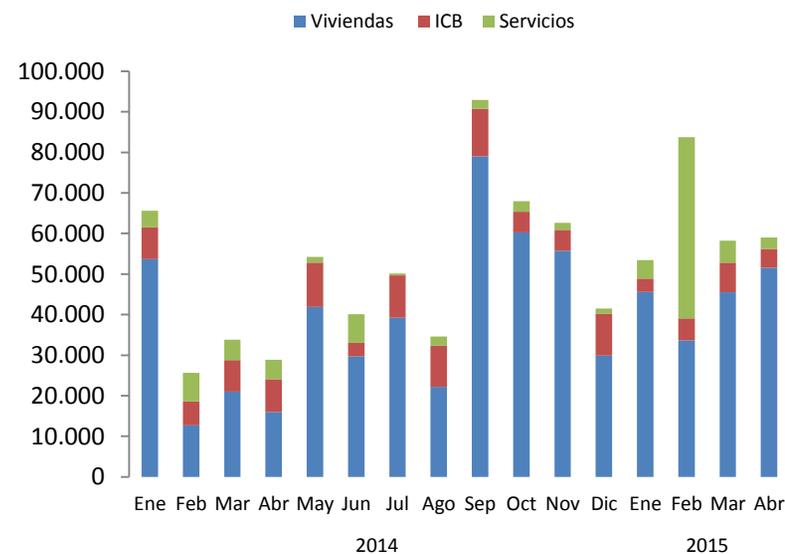
Superficie Autorizada - Obras Nuevas

Abril 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	51.554	87,35%	13,4%	221,8%
Industria, Comercio y Banca	4.600	7,79%	-37,6%	-42,7%
Servicios	2.868	4,86%	-47,0%	-40,9%
Total (m²)	59.022		1,3%	104,2%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

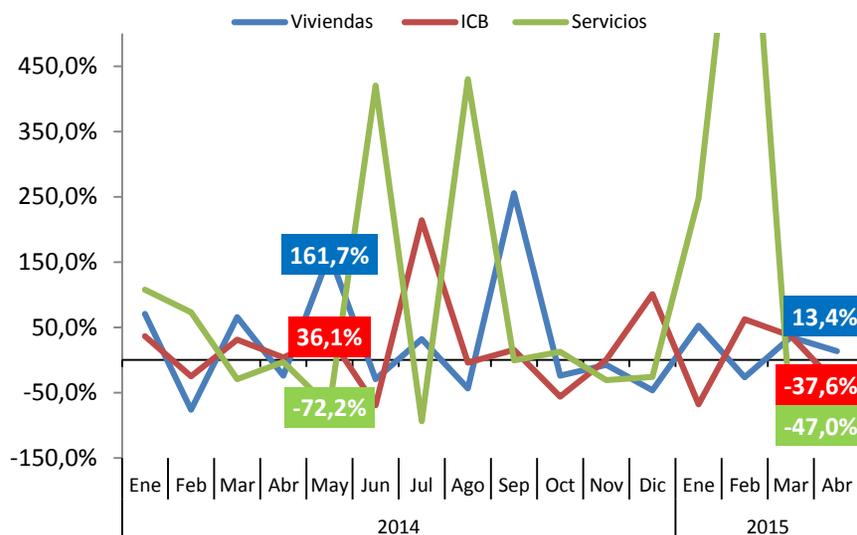


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

Variaciones metros cuadrados para Obras Nuevas

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

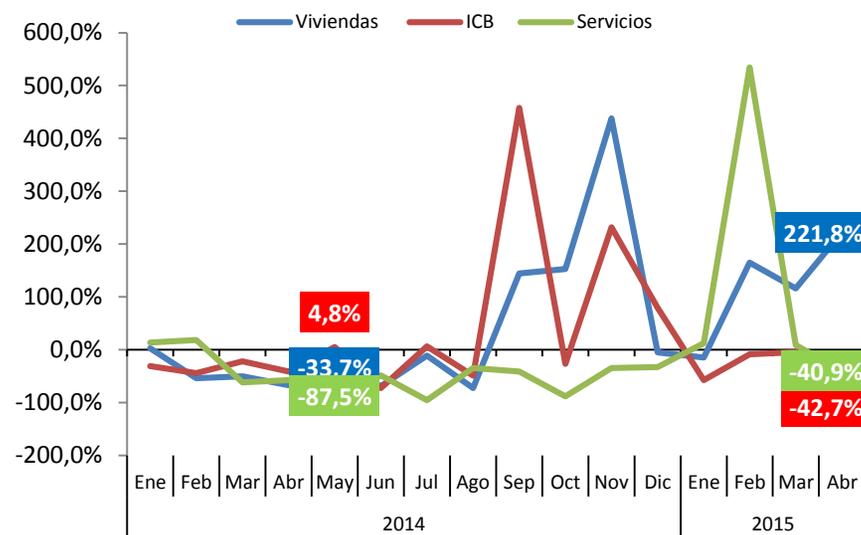


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Viviendas tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a marzo, creciendo un 13,4% mensual. Destaca la aprobación de 271 viviendas por 14.962m² en la ciudad de Victoria. Sigue la aprobación de 12.016m² para la construcción de 203 casas en Angol y la aprobación de 8.408m² para la construcción de 144 viviendas en Vilcún. Lo anterior, representa el 73,8% de metros aprobados para el sector Viviendas.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Temuco (32.284m²), Villarrica (2.166m²), CholChol (2.576m²) y Lautaro (1.335m²), mientras las que tuvieron una mayor aprobación respecto de marzo fueron Victoria (15.428m²) Angol (13.814m²), Vilcún (5.795m²) y Loncoche (1.949m²).

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

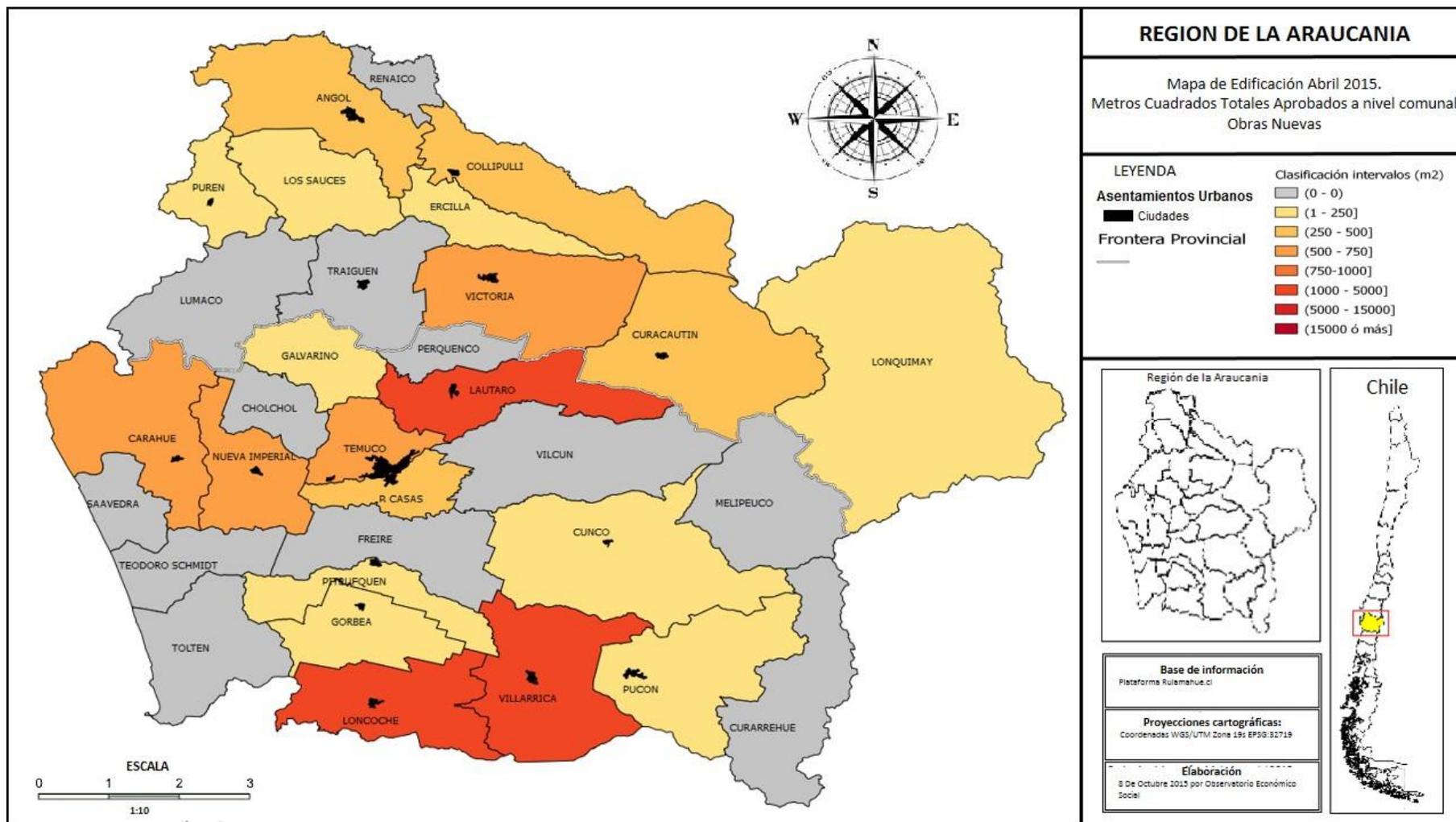


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un alza del 104,2%, producto del aumento de 30.121m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 35.534m² adicionales, en el sector Servicios 1.985m² menos y en el sector ICB tuvo un retroceso de 3.428m². 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.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Victoria (13.438m²), Angol (13.304m²) y Vilcún (8.223m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Temuco (5.663m²) y Padre Las Casas (2.895m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 6.240m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (60,2%), seguido del sector ICB (31,6%) y finalmente Servicios (8,3%).

A nivel geográfico, el 75,1% se aprobó en la provincia de Cautín y el 24,9% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 896m² para ampliaciones en el sector Viviendas y 577m² para ICB, totalizando 1.473m², que representan el 26,7% del total regional y el 35,6% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Angol en Malleco, con 959m² aprobados, que representan el 70% del total provincial y el 17% regional, destinándose metraje a Viviendas (752 m²) y Servicios (207 m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Loncoche con 830m² y Villarrica con 436m², ubicadas ambas en Cautín. 12 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes. El sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes, representando el 62,7%, mientras que ICB representó el 30,9% y Servicios sólo el 6,4%.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 35,4%; ICB una tasa promedio del 26,6% y Servicios una tasa del 751%. 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.

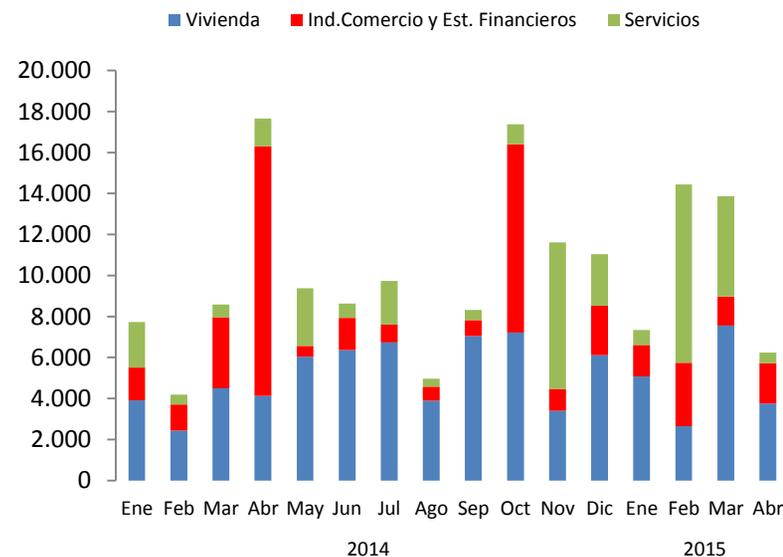
Superficie Autorizada - Ampliaciones

Abril 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	3.754	60,2%	-50,3%	-9,0%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	1.971	31,6%	39,5%	-83,8%
Servicios	515	8,3%	-89,5%	-61,8%
Total (m²)	6.240		-55,0%	-64,7%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

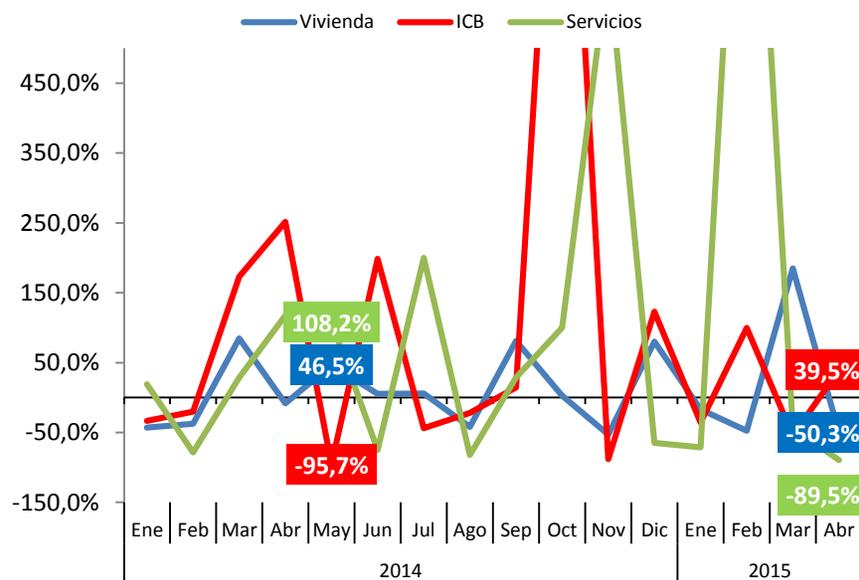


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

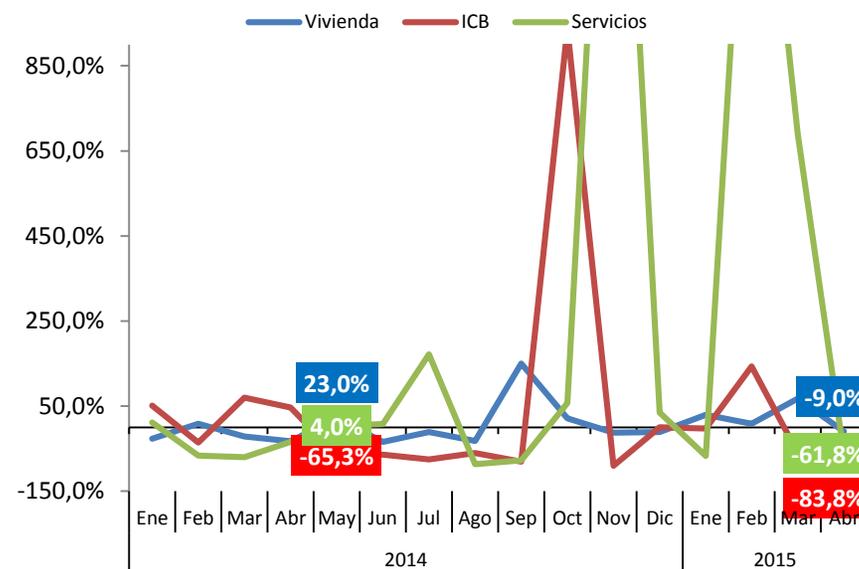
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Abril 2015 - IX Región**



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 7.628m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 4.381m² en la división Servicios (-89,5%) y de 3.805m² en Viviendas (-50,3%). El aumento mensual en los metros autorizados en ICB fue de 558m². Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Nueva Imperial, Lautaro, Temuco, Padre Las Casas y Traiguén.

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

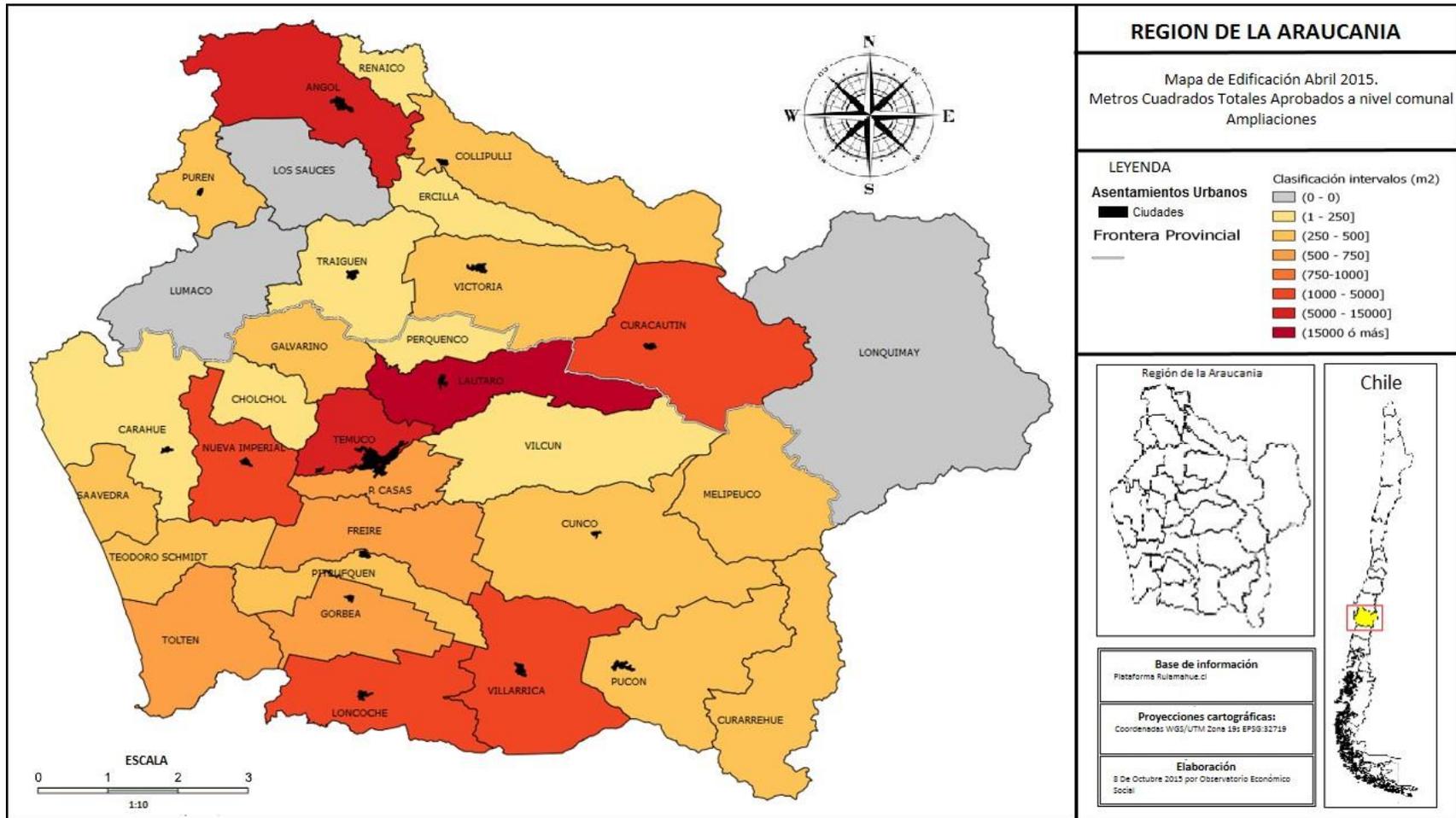


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 11.416m² a las aprobadas en abril de 2014, lo que implicó una variación del -64,7%. Esta caída se experimentó en todas las divisiones. Servicios redujo la aprobación de ampliaciones en 883m², Viviendas en 372m² e ICB en 10.211m² aprobados. Tendencialmente, se observan tasas anuales sin un comportamiento estable a lo largo del año, con periodo de gran crecimiento o de grandes caídas.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Loncoche (558m²), Temuco (379m²) y Angol (264m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Vilcún (10.191m²) y Lautaro (1.797m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

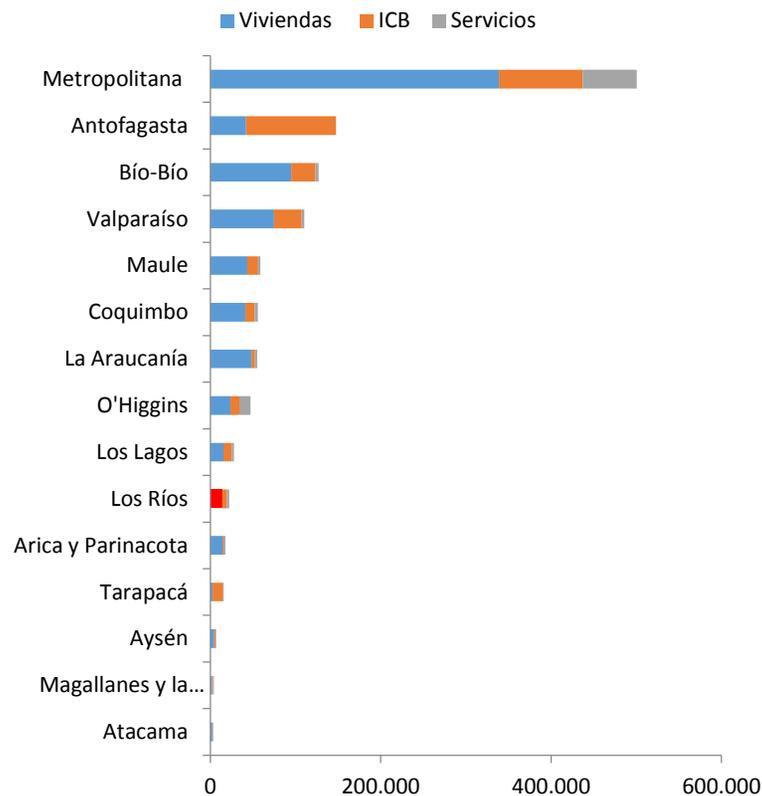


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Comparativo Regional

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

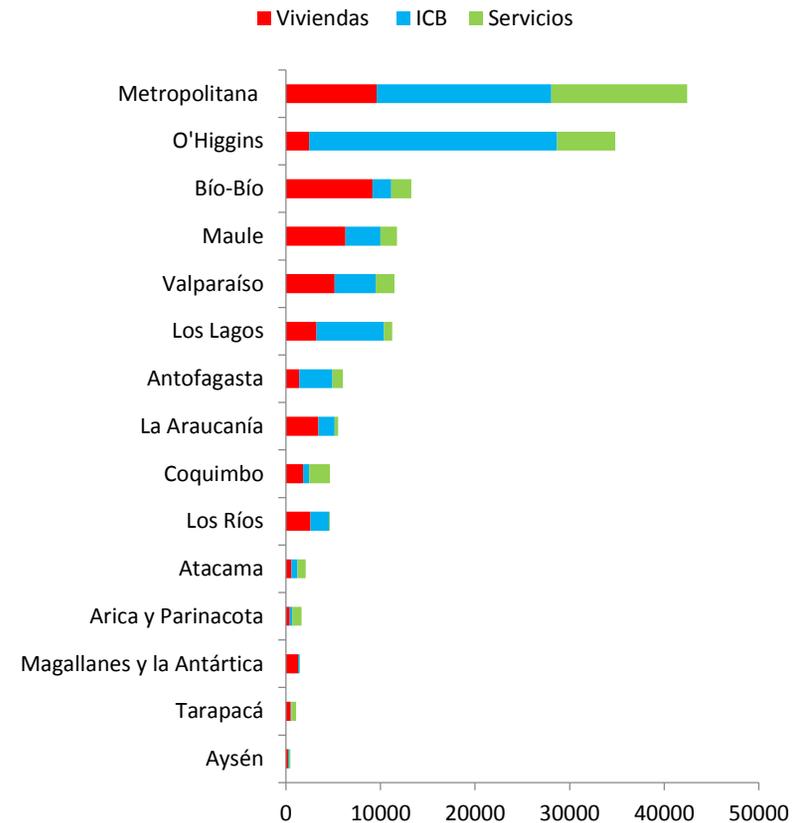
Metros cuadrados autorizados para Obras Nuevas por Región
Abril 2015



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 octavo lugar. De manera desagregada, en el sector Viviendas se posiciona en el quinto lugar, en ICB en el noveano lugar y en Servicios en el doceavo lugar.

Metros cuadrados autorizados para Obras Nuevas por Región
Abril 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE