Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Mayo 2015

Universidad de La Frontera.
Fco. Salazar 01145. Región de La Araucanía
Fono +5645- 2596673

Total metros cuadrados aprobados: 52.436 m²

Var. 12 meses: -17,5%
Var. Mensual: -19,7%

Obras Nuevas: 40.831 m²

Var. 12 meses: -24,7%
Var. Mensual: -30,8%

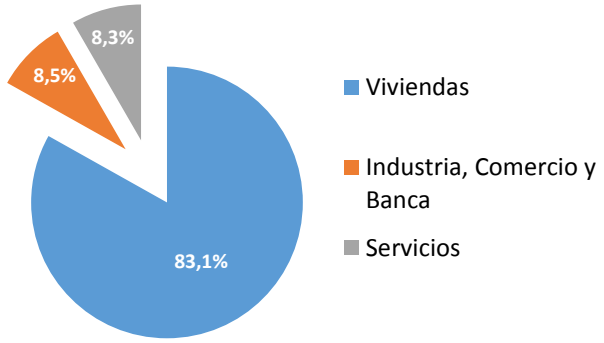
Viviendas 31.769 m²	Industria y Comercio: 4.735 m²	Servicios 4.327 m²
Var. 12 meses: -24,2%	Var. 12 meses: -56,7%	Var. 12 meses: 220,3%

Ampliaciones: 11.605 m²

Var. 12 meses: 23,8%
Var. Mensual: 86,0%

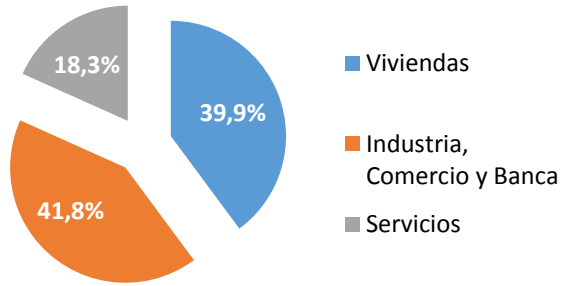
Viviendas 4.760 m²	Industria y Comercio: 4.998 m²	Servicios 1.847 m²
Var. 12 meses: -21,3%	Var. 12 meses: 855,6%	Var. 12 meses: -34,2%

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

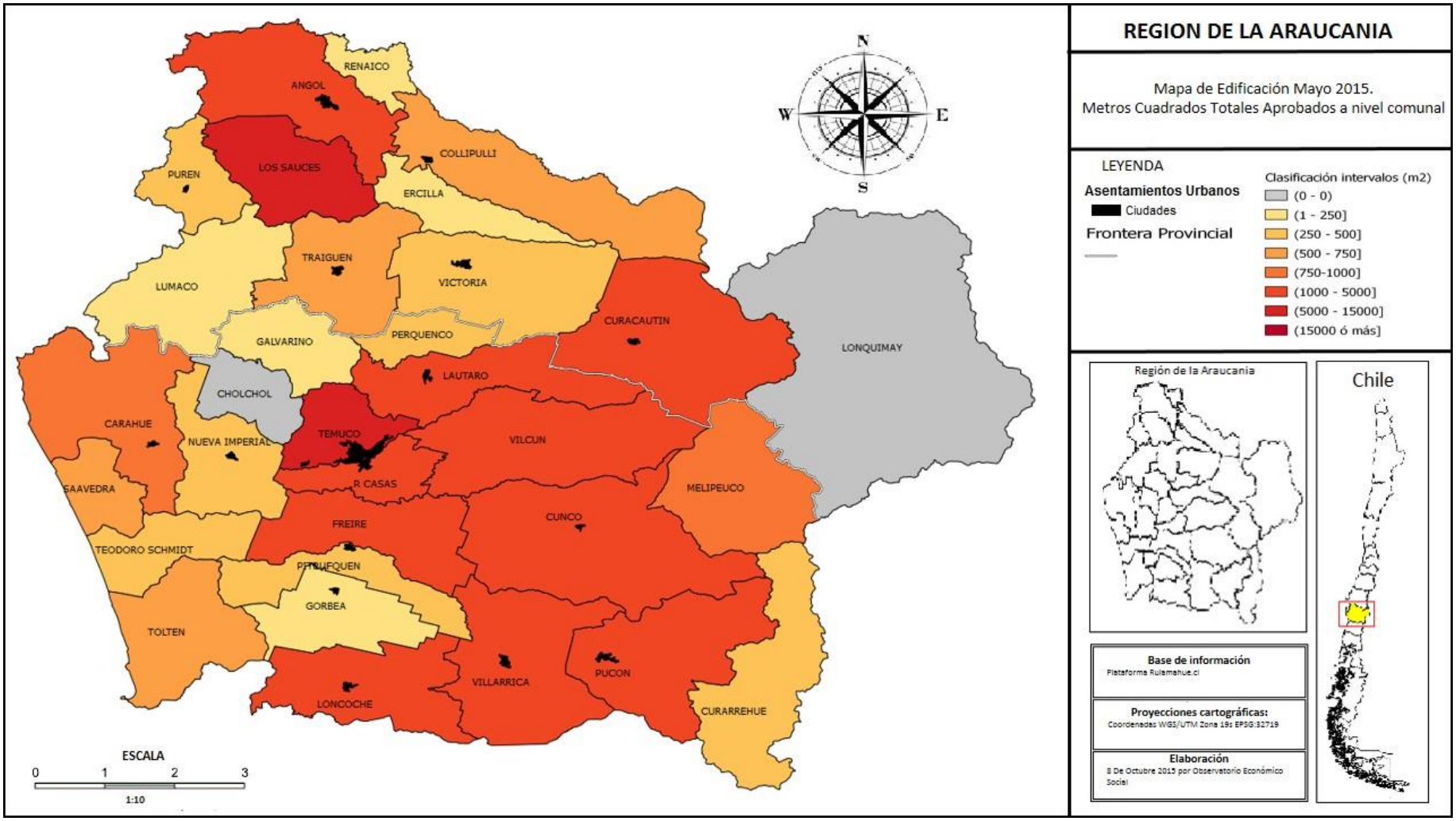
Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante mayo de 2015 presentó un descenso anual del 17,5% en concordancia con la caída anual del 12,4% vivida por el país, generándose una brecha de 5,1pp. Esto corresponde a una reducción anual de 11.137m2 autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la reducción de 11.441 metros2 autorizados para la construcción de viviendas. A su vez, el descenso anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente a la disminución anual de la construcción de obras nuevas (24,7%) y en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (24,2%). Sólo las ampliaciones en el Sector Industria y Obras Nuevas en Servicios tuvieron una variación positiva.

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 19,7% con respecto a lo autorizado en el mes de abril, por debajo de la variación del -1,8% experimentada por el país, presentando una diferencia de 17,9pp. Lo anterior implicó una disminución de 12.826m2, producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la aprobación de construcción de proyectos de vivienda. Sólo el sector Viviendas un menor nivel de aprobación. A nivel mensual, la caída del 19,7% de los metros totales autorizados se explica sólo por el descenso de la aprobación de obras nuevas (30,8%), en específico en el sector Viviendas (-38,4%), con 19.785m2 menos que antes.

De manera global, 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.

Durante mayo de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 40.831m2, que implicó la caída de 18.191m2 con respecto a los aprobados en abril, mostrando una variación mensual del -30,8%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 19.785m2 aprobados en el sector Viviendas. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector ICB y Servicios, este fue bastante menor a la caída experimentada. En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 11.605m2, los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de ICB (43,1%), seguido del sector Viviendas (41,0%) y finalmente Servicios (15,9%).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

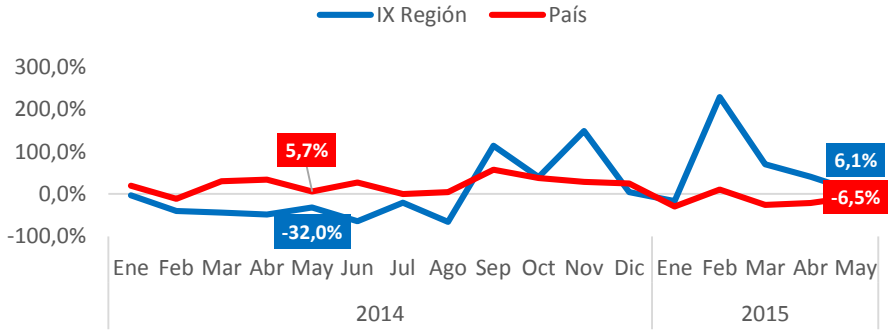
Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante mayo de 2015 presentó un descenso anual del 17,5% en concordancia con la caída anual del 12,4% vivida por el país, generándose una brecha de 5,1pp. Esto corresponde a una reducción anual de 11.137m^2 autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la reducción de 11.441 metros^2 autorizados para la construcción de viviendas.

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 continua con un elevado crecimiento debido a la aprobación de 32.938 m^2 para el sector Vivienda en Temuco. En abril, existió pero en menor envergadura, movido principalmente por Viviendas. Ya en mayo, se presenta una variación anual negativa, la segunda que experimenta la región en el año.

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 38,0% en la región, producto de las elevada 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%, 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 - Mayo 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

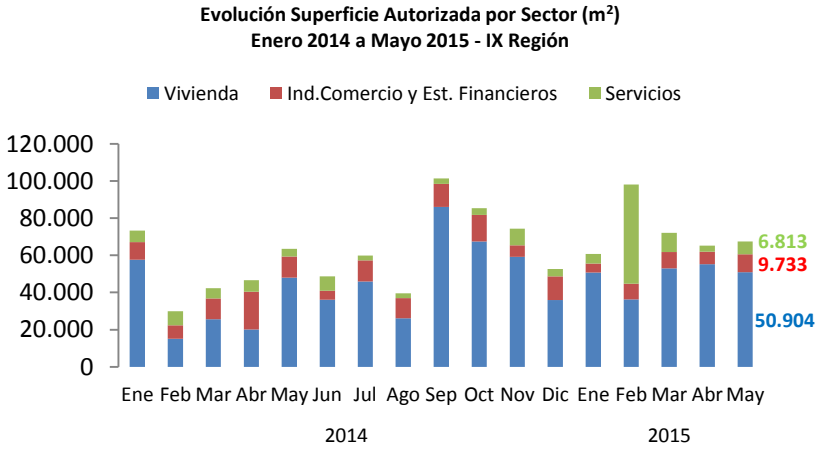
Variación Anual[1] por sector

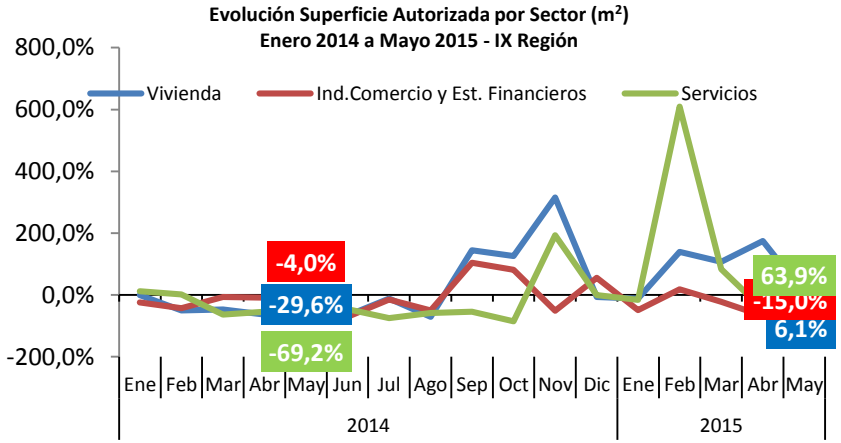
El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -16,3% a nivel anual. Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero y caer en marzo, abril y mayo. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -18,7%. La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del -6,8%.

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 y repunta durante el presente mes. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0% y en los últimos doce meses se observa un 44,7%, 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 -18,6%, siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (315%) y agosto el de mayor caída (70,1%). En enero se observa una tasa negativa, que pasa a positiva en febrero, pero que vuelve a presentar un mal desempeño en los últimos tres meses. . Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 78,2%. La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 67,6%. Sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones

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.





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

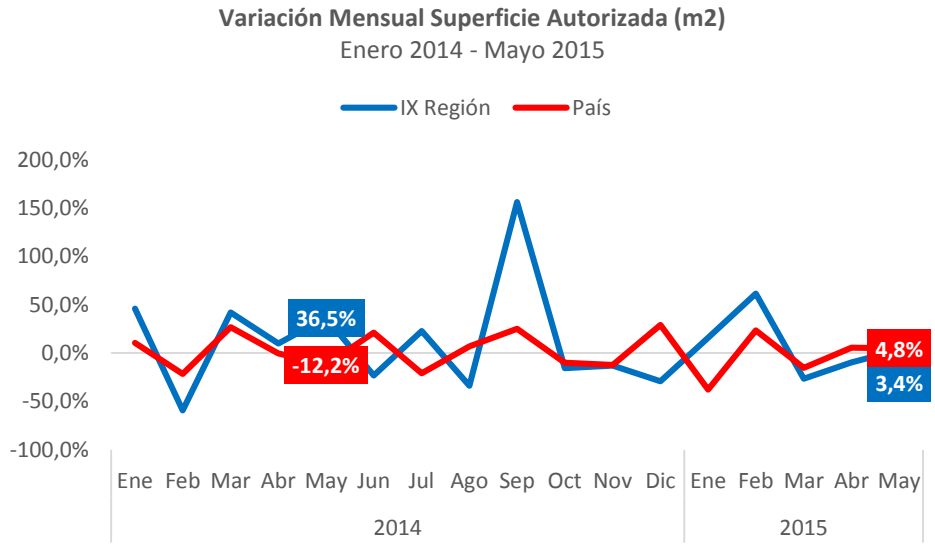
Variación Mensual

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 19,7% con respecto a lo autorizado en el mes de abril, por debajo de la variación del -1,8% experimentada por el país, presentando una diferencia de 17,9pp. Lo anterior implicó una disminución de 12.826m^2, producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la aprobación de construcción de proyectos de vivienda. Sólo el sector Viviendas un menor nivel de aprobación.

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 marzo decae, pues sólo se aprueba un gran proyecto de construcción de viviendas pero de menor superficie lo que se mantiene en abril y mayo.

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 descenso anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente a la disminución anual de la construcción de obras nuevas (24,7%) y en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (24,2%). Sólo las ampliaciones en el Sector Industria y Obras Nuevas en Servicios tuvieron una variación positiva.

A nivel mensual, la caída del 19,7% de los metros totales autorizados se explica sólo por el descenso de la aprobación de obras nuevas (30,8%), en específico en el sector Viviendas (-38,4%), con 19.785m² menos que antes.

		Total (m²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	11.943	4.760	4.998	2.185
	Obras Nuevas	55.507	46.144	4.735	4.628
Variación Mensual	Ampliaciones	91,4%	26,8%	153,6%	324,3%
	Obras Nuevas	-6,0%	-10,5%	2,9%	61,4%
Variación Anual	Ampliaciones	27,4%	-21,3%	855,6%	-22,1%
	Obras Nuevas	2,4%	10,1%	-56,7%	242,6%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas[2]

Durante mayo de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 40.831m², que implicó la caída de 18.191m² con respecto a los aprobados en abril, mostrando una variación mensual del -30,8%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 19.785m² aprobados en el sector Viviendas. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector ICB y Servicios, este fue bastante menor a la caída experimentada.

A nivel geográfico, el 70,7% se aprobó en la provincia de Cautín y el 29,3% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 11.690m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 1.253m² en los otros sectores, totalizando 12.943m², que representan el 31,7% del total regional y el 54,9% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Los Sauces en Malleco, con 7.525m² aprobados, que representan el 62,8% del total provincial y el 18,4% regional, destinándose 7.437 m² al sector Viviendas. En la provincia de Cautín, también destaca la aprobación de 2.483m² en la comuna de Villarrica, representando el 8,6% del total aprobado en la provincia y el 6,1% a nivel regional. Sólo 2 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 73,9% y destaca la aprobación de 141 viviendas en la ciudad de Temuco, seguido por la aprobación de 143 casas en Los Sauces. En tercer lugar y por muy debajo de los dos primeros lugares, se ubican las 18 viviendas aprobadas en Cunco.

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.

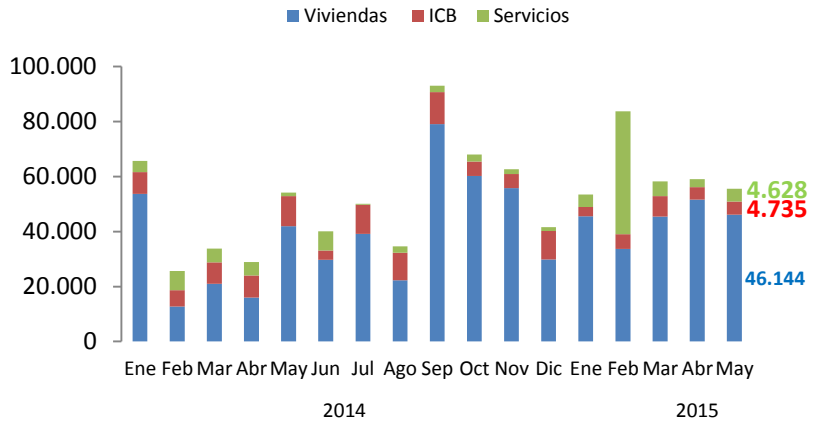
Superficie Autorizada - Obras Nuevas

Mayo 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	46.144	83,13%	-10,49%	10,06%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	4.735	8,53%	2,93%	-56,65%
Servicios	4.628	8,34%	61,37%	242,56%
Total (m²)	**55.507**		**-5,96%**	**2,41%**

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

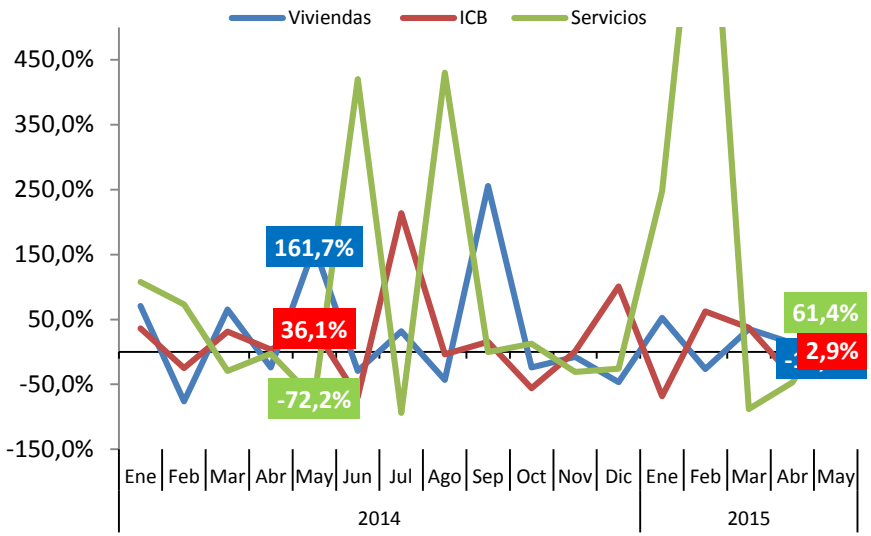


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

[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 Mayo 2015 - IX Región

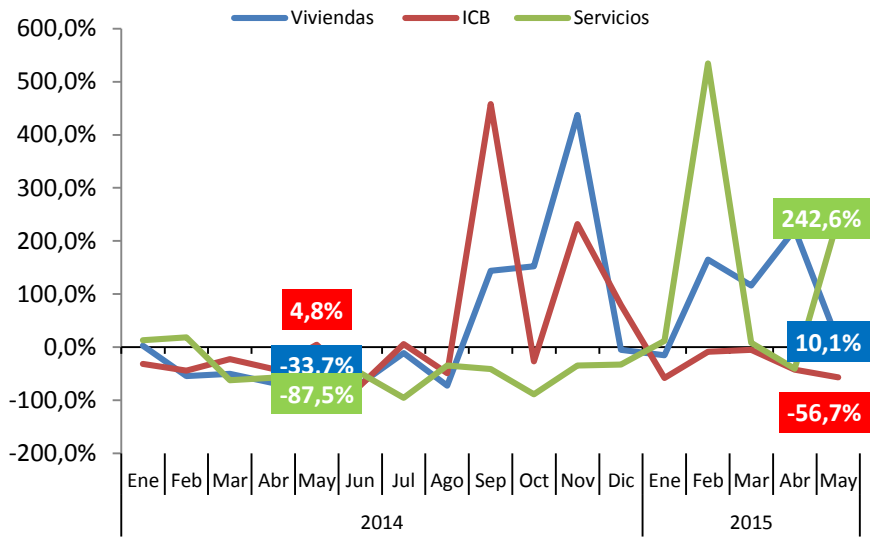


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Servicios tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a abril, creciendo un 50,9% mensual.

Se originó una aprobación de obras nuevas de 18.191m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 19.785m² en la división Viviendas (-38,4%), que se contrarrestó con los 1.459m² adicionales en Servicios y de 135m² en ICB. Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Victoria (16.175m²), Angol (13.182m²), Villarrica (5.436m²), Loncoche (2.908m²) y Nueva Imperial (1.098m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de abril fueron Temuco (12.289m²), Los Sauces (7.293m²), Cunco (1.373m²) y Freire (1.326m²).

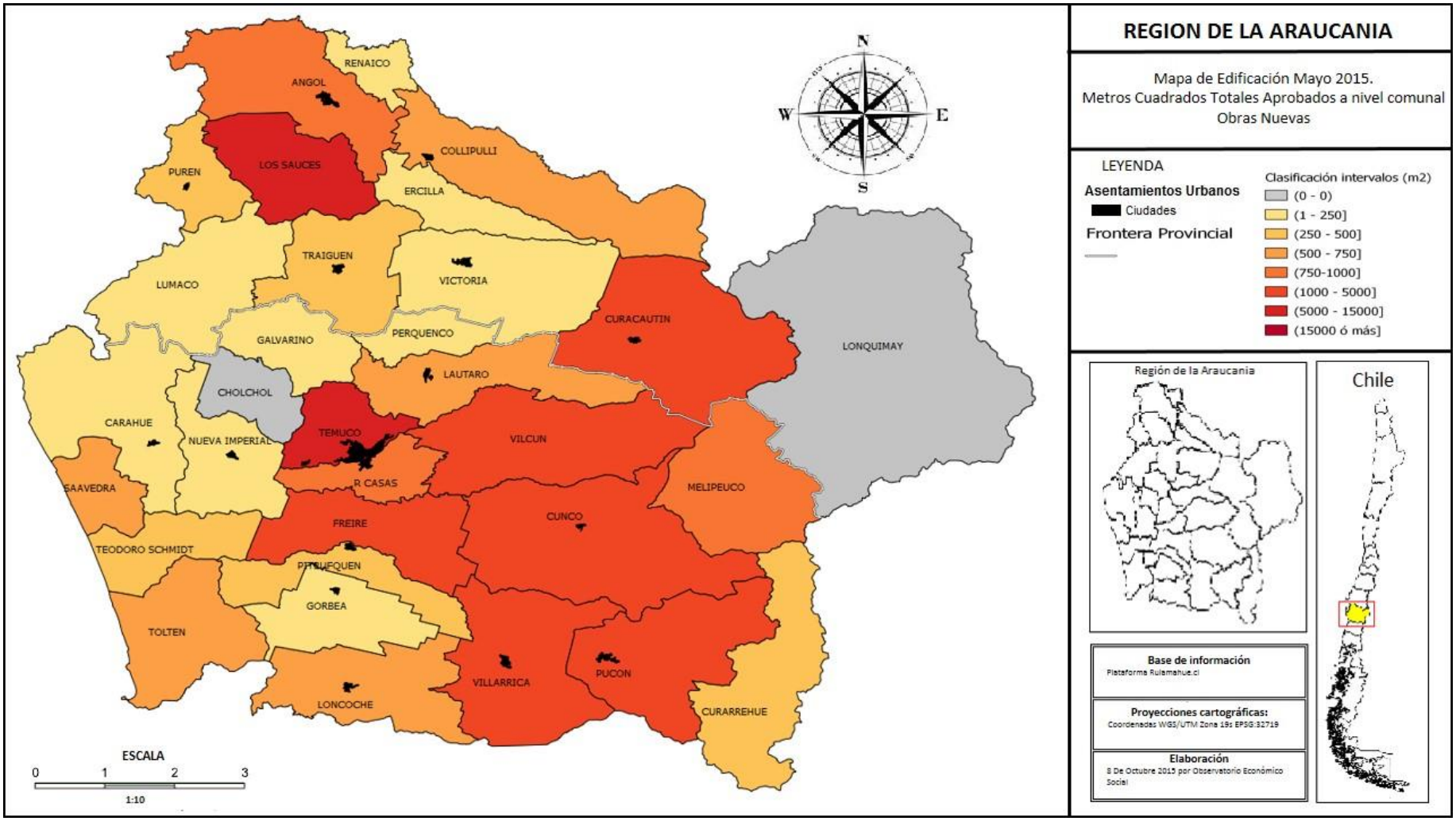
Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un descenso del 24,7%, producto de la disminución de 13.368m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 10.156m² menos y el sector ICB tuvo un retroceso de 6.188m². Sólo el sector Servicios presentó un incremento, el cual fue de 2.976m². 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 de 2015 presentó tasas anuales positivas, al igual que en el presente mes.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Temuco (11.932m²), Los Sauces (7.203m²) y Vilcún (2.824m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Ampliaciones[3]

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 11.605m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de ICB (43,1%), seguido del sector Viviendas (41,0%) y finalmente Servicios (15,9%).

A nivel geográfico, el 70,6% se aprobó en la provincia de Cautín y el 29,4% en Malleco. De manera desagregada, Angol tiene el mayor metraje en ampliaciones aprobado en la región con 107m² para ampliaciones en el sector Viviendas y 2.473m² para ICB, totalizando 2.611m², que representan el 22,5% del total regional y el 76,4% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Lautaro en Cautín, con 2.009m² aprobados, que representan el 24,5% del total provincial y el 17,3% regional, destinándose metraje a Viviendas (118 m²) e ICB (1.891m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Villarrica con 1.749m² y Padre Las Casas con 1.299m², ubicadas ambas en Cautín. 11 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes.

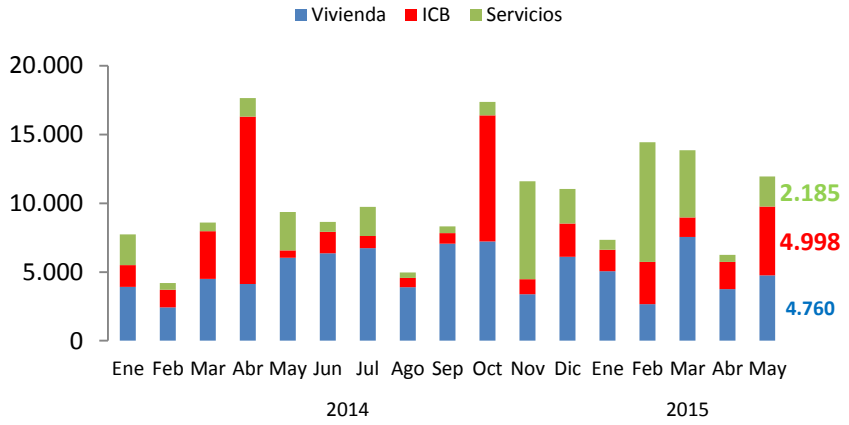
En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 35,4%; ICB una tasa promedio del 26,6% y Servicios una tasa del 751%. Se debe aclarar que existe una alta dispersión en las tasas anuales que se presentaron en los tres primeros meses, por lo que el promedio es una cifra de referencia.

Superficie Autorizada - Ampliaciones
Mayo 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	4.760	39,86%	26,80%	-21,26%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	4.998	41,85%	153,58%	855,64%
Servicios	2.185	18,30%	324,27%	-22,13%
Total (m2)	**11.943**		**91,39%**	**27,41%**

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

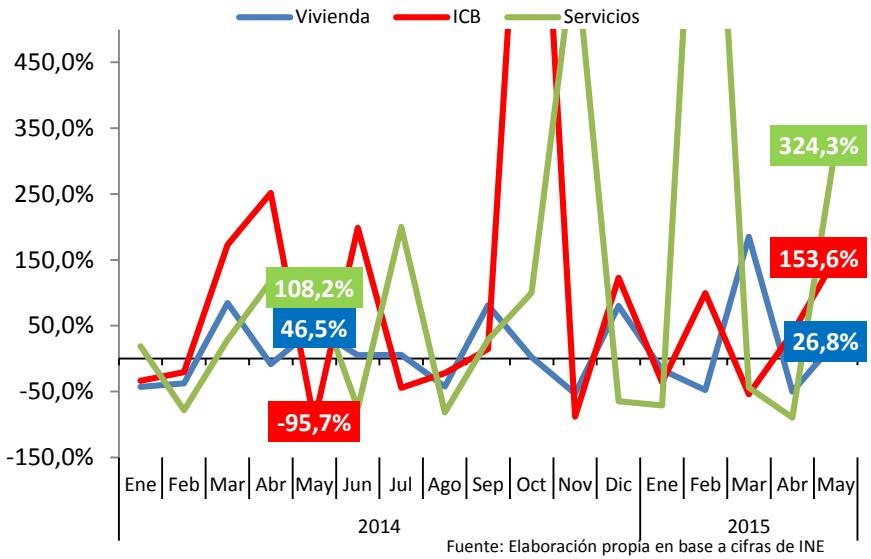


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

[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

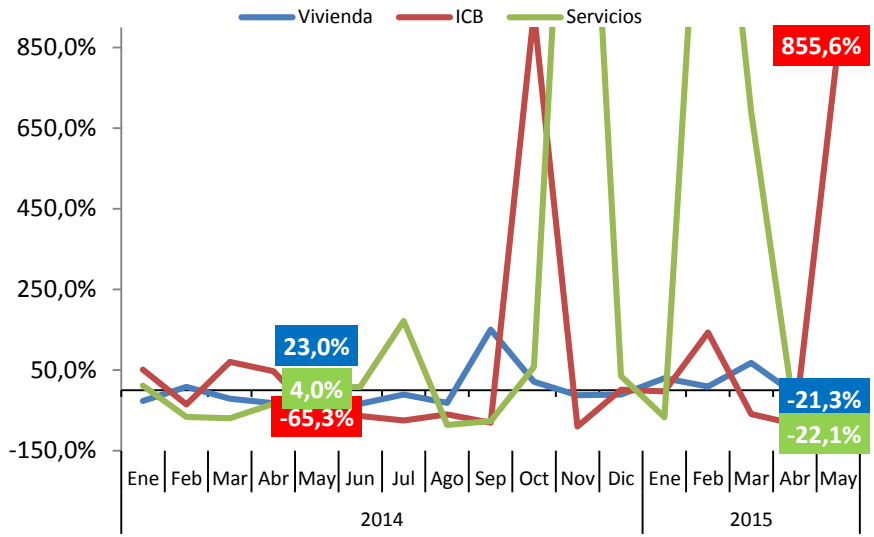
Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 5.365m² más al mes anterior, debido a un aumento de 3.027m² en la división ICB (153,6%), de 1.332 m² en Servicios (258,6%) y de 1.006m² en Viviendas (26,8%). Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Lautaro (1.926m²), Angol (1.652m²) y Villarrica (1.313m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Temuco (388m²), Loncoche (186m²) y Pitrufquén (154m²).

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

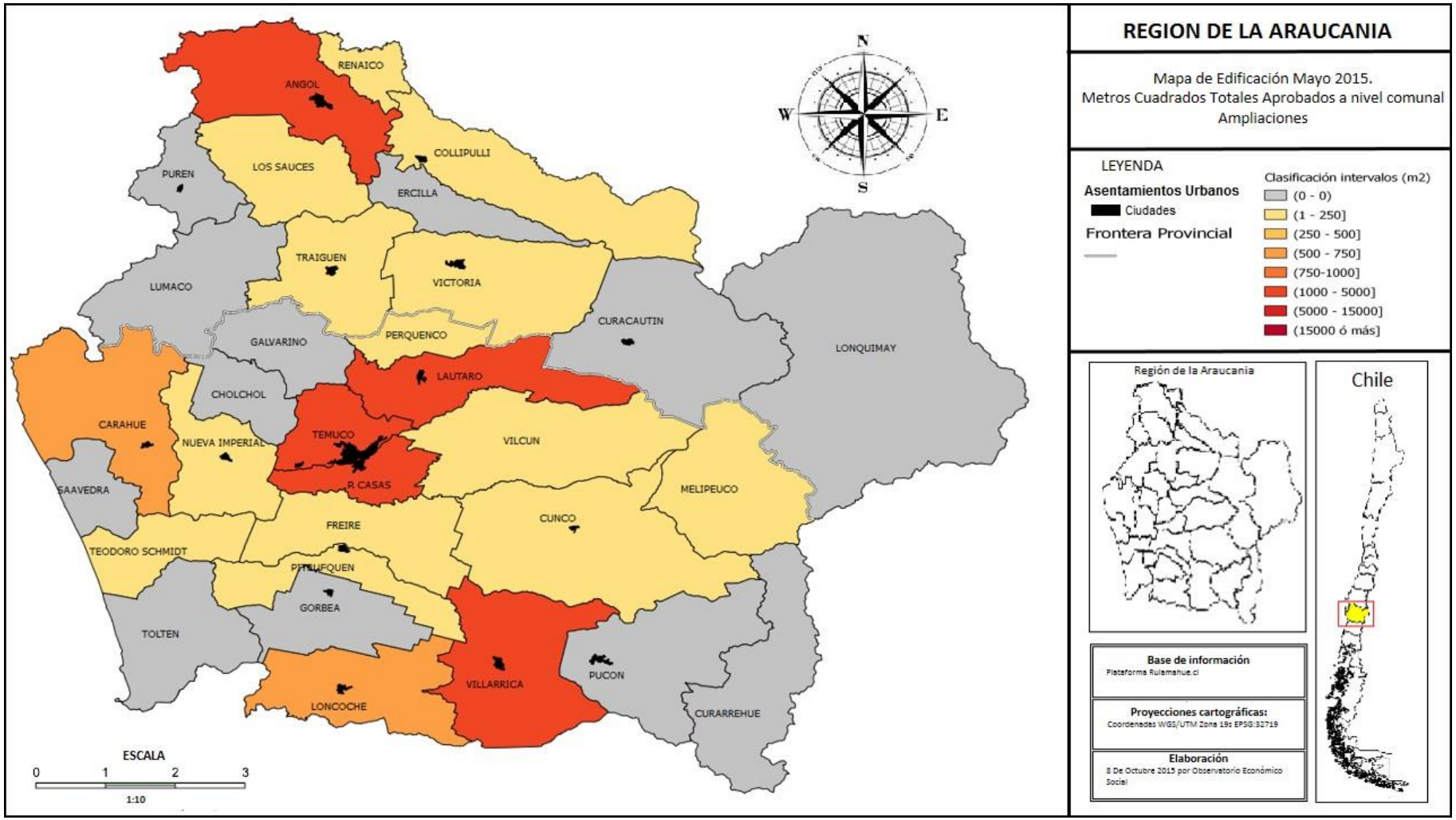


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron mayores en 2.231m² a las aprobadas en mayo de 2014, lo que implicó una variación del 23,8%. Esta alza estuvo impulsada por el aumento de 4.475m² en el sector ICB. En contraparte Servicios redujo la aprobación de ampliaciones en 959m² y Viviendas en 1.285m² e ICB. 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 Vilcún (1.509m²), Freire (1.139m²) y Curacautín (525m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Pucón (243m²) y Lonquimay (241m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

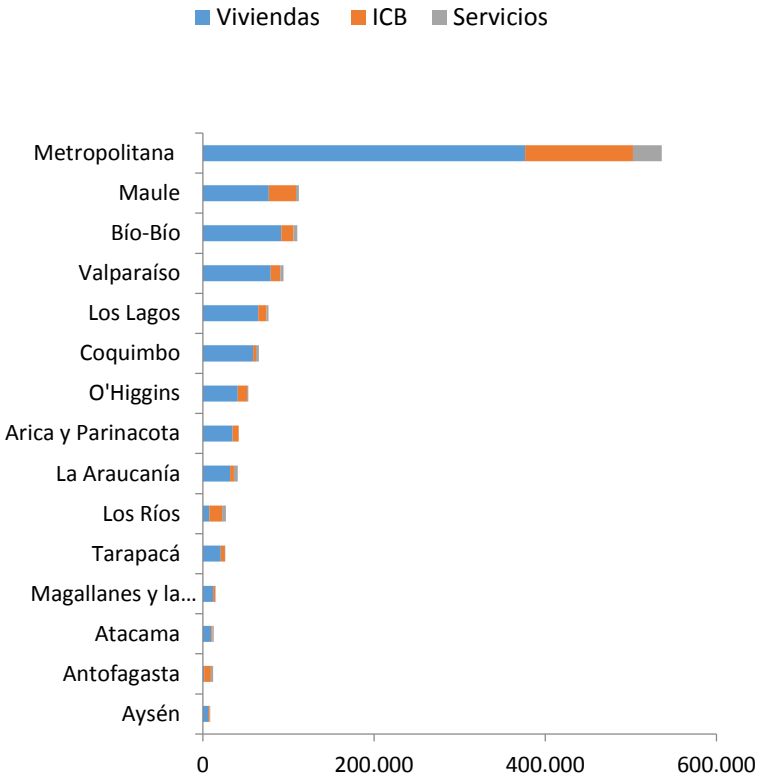


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Comparativo Regional

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

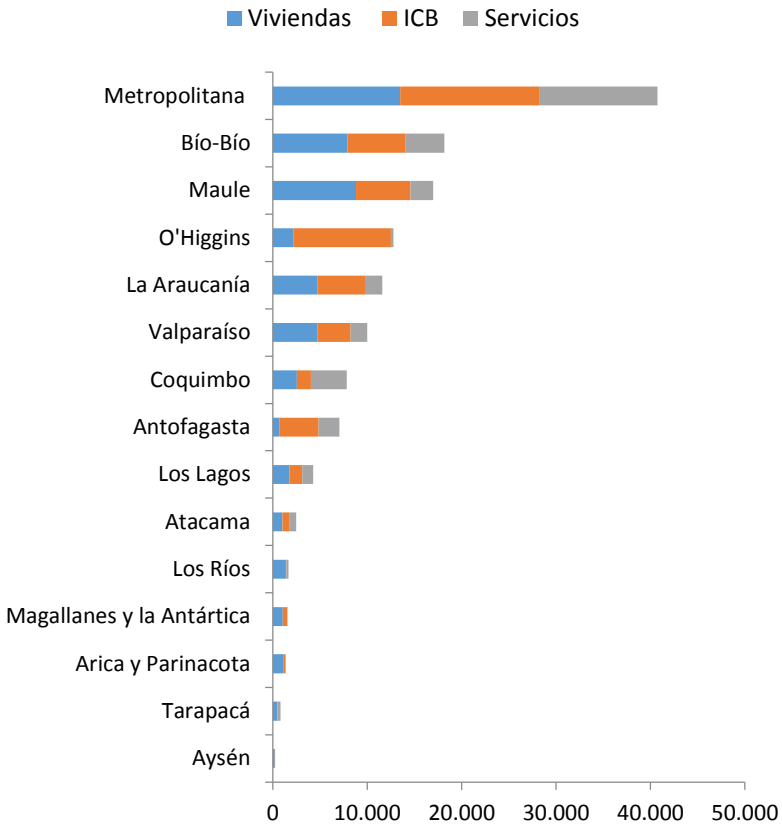
M² autorizados para Obras Nuevas por Región
Mayo 2015



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 cuarto lugar, en ICB en el quinto lugar y en Servicios en el sexto lugar.

M² autorizados para Ampliaciones por Región
Mayo 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE