



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Junio 2015

Total metros cuadrados aprobados: 53.981 m²

Var. 12 meses: 10,8%

Var. Mensual: -20,0%

Obras Nuevas: 43.867 m²

Var. 12 meses: -9,4%

Var. Mensual: -21,0%

Ampliaciones: 10.114 m²

Var. 12 meses: 17,1%

Var. Mensual: -15,3%

Viviendas
32.935 m²

Var. 12 meses:
10,8%

Industria y Comercio:
3.939 m²

Var. 12 meses:
17,7%

Servicios
6.993 m²

Var. 12 meses:
-0,5%

Viviendas
4.760 m²

Var. 12 meses:
-26,4%

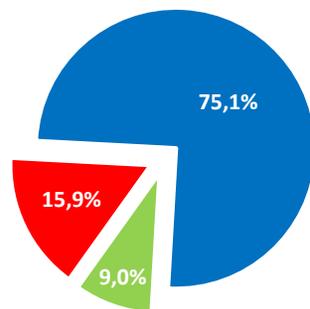
Industria y Comercio:
4.998 m²

Var. 12 meses:
91,3%

Servicios
1.847 m²

Var. 12 meses:
245,1%

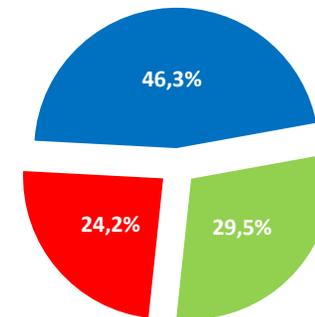
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ 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

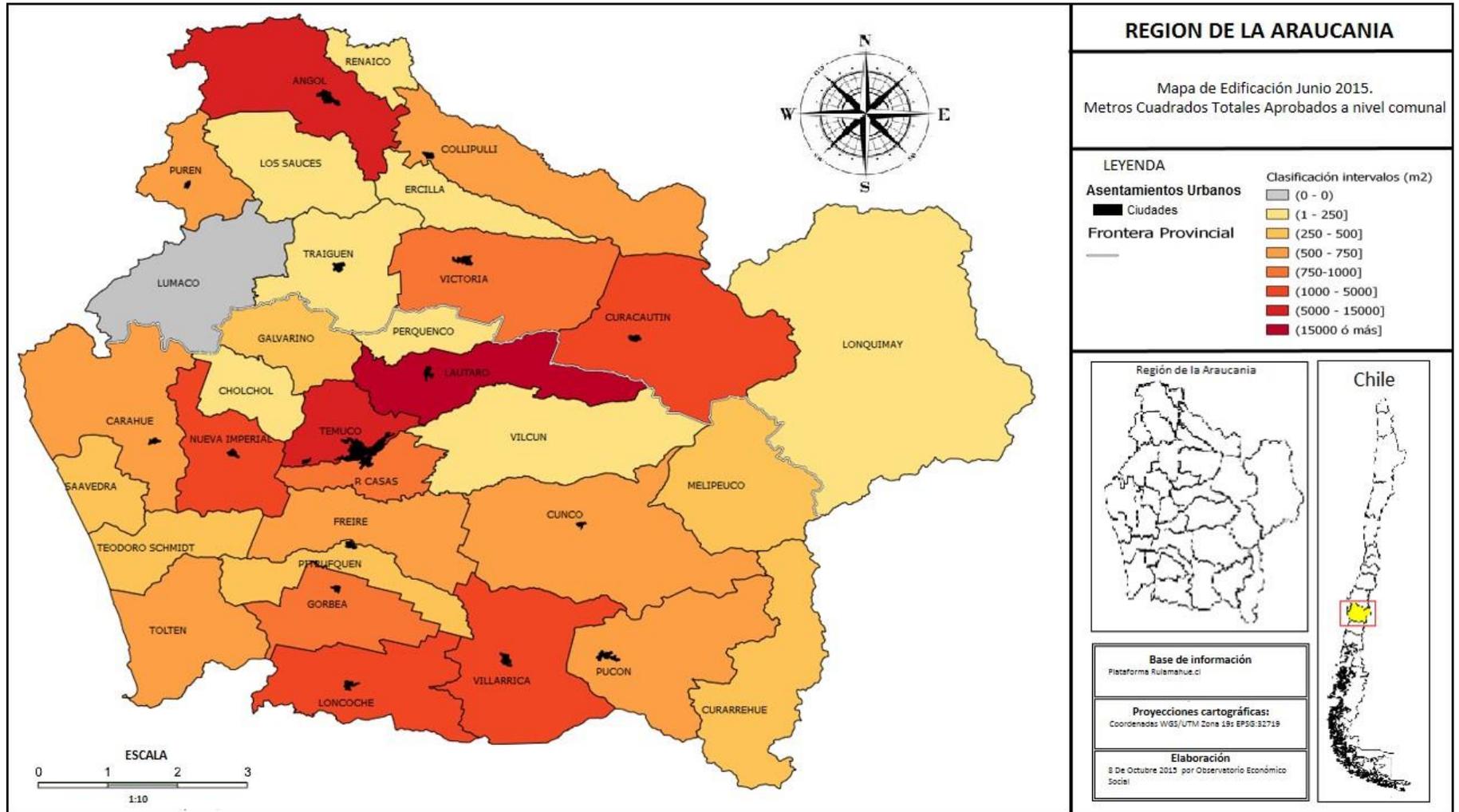
Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante junio de 2015 presentó un incremento anual del 10,8% en discrepancia con la caída anual del 20,6% vivida por el país, generándose una brecha de 31,4pp. Esto corresponde a un aumento anual de 5.255m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 2.018 metros² autorizados para la construcción en el sector Industria y Comercio.

El crecimiento anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al alza anual de la construcción de ampliaciones (17,1%) y ampliaciones (9,4%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (10,8%). Las aprobaciones para ampliaciones en el Sector Vivienda y obras nuevas en Servicios tuvieron una variación negativa.

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región descendió un 20,0% con respecto a lo autorizado en el mes de mayo, por debajo de la variación del 2,8% experimentada por el país, presentando una diferencia de 22,8pp. Lo anterior implicó una disminución de 13.469m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la aprobación de construcción de proyectos de vivienda. Sólo el sector Servicios tiene un mayor nivel de aprobación. Esta caída también se explica sólo por el descenso de la aprobación de obras nuevas (21,0%) y ampliaciones (15,3%), en específico en lo aprobado en obras nuevas para Viviendas (-28,6%) con 13.209m² menos que antes.

La aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 43.867m², que implicó la caída de 11.640m² con respecto a los aprobados en mayo, mostrando una variación mensual del -21,0%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 13.209m² aprobados en el sector Viviendas. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector Servicios, este sólo generó 2.365m² adicionales. En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 10.114m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (46,3%), seguido del sector ICB (29,5%) y finalmente Servicios (24,2%).



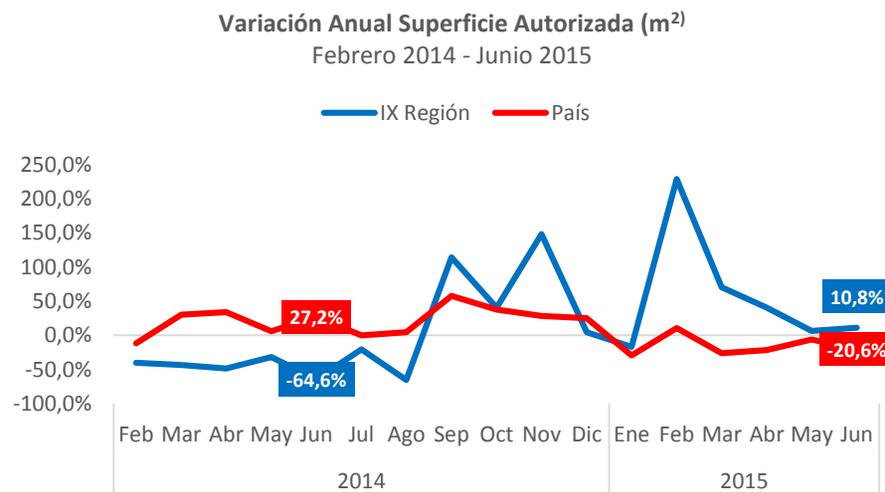
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante junio de 2015 presentó un incremento anual del 10,8% en discrepancia con la caída anual del 20,6% vivida por el país, generándose una brecha de 31,4pp. Esto corresponde a un aumento anual de 5.255m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 2.018 metros² autorizados para la construcción en el sector Industria y Comercio.

Desde Octubre de 2013 hasta Agosto de 2014, la tasa de crecimiento anual de la novena región 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 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.

En 2014, se presenta una tasa promedio nacional anual del 19,9%, mientras que a nivel regional se experimentó una tasa promedio negativa del -19,0%. En los últimos doce meses, la tasa promedio de crecimiento anual es del 46,3%¹ 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% y el segundo trimestre un 19,0%. Acumulado, el primer semestre hay una tasa de variación anual promedio del 52,6%².



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

¹ Desviación estándar: 82,4%

² Desviación estándar: 1° Trimestre (124,7%). 2° Trimestre (18,5%), 1° Semestre (89,7%)

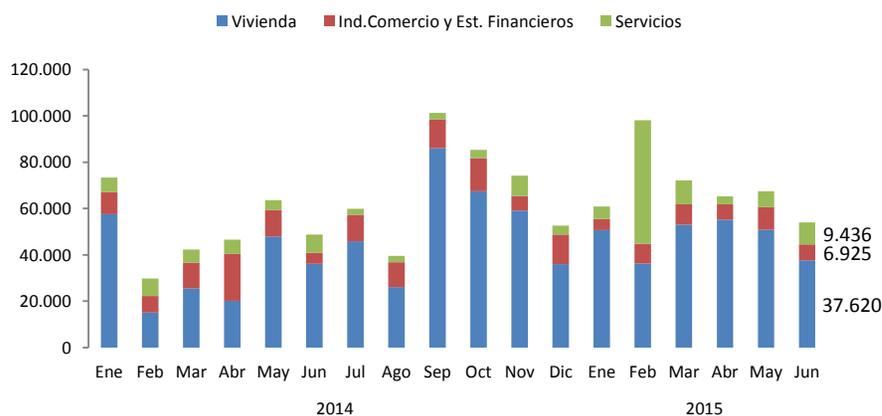
Variación Anual¹ por sector

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, abril y mayo. En junio tiene un gran repunte, creciendo un 41,1%. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -18,7% y el segundo trimestre un -13,9%. El primer semestre promedia un -15,7%. La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 2,5%.

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 mayo y junio. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0%, el segundo trimestre un 13,4%, lo que impactó en una tasa anual del 117,2% en el semestre. En los últimos doce meses se observa un 51,6% de variación, sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

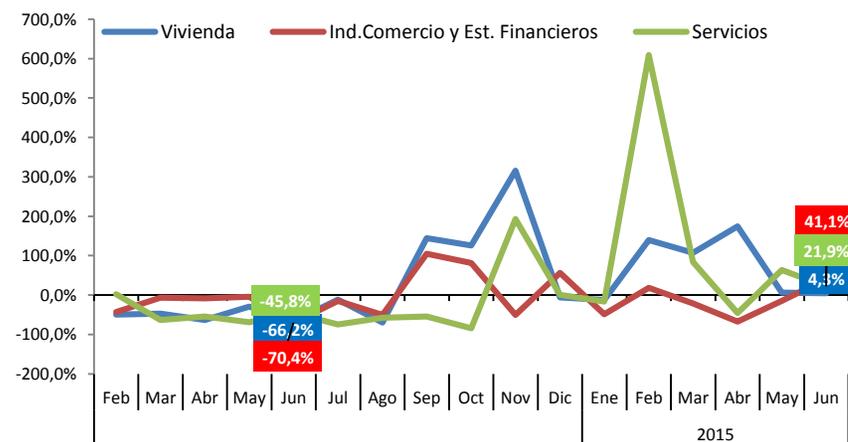
Finalmente, en el sector Viviendas, al igual que los otros sectores, se observa que durante el 2014 se generaron tasas anuales negativas de variación durante los primeros 8 meses, que cambian durante septiembre, octubre, y noviembre, cayendo en diciembre. Lo anterior provocó que el sector presentara una tasa anual promedio del -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, para tener una variación levemente positiva el presente mes. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 78,2%, el segundo trimestre alcanzó el 61,3%, lo que genera que el primer semestre promedie una tasa de variación anual del 69,8%. La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 76,0%. Sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones

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



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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



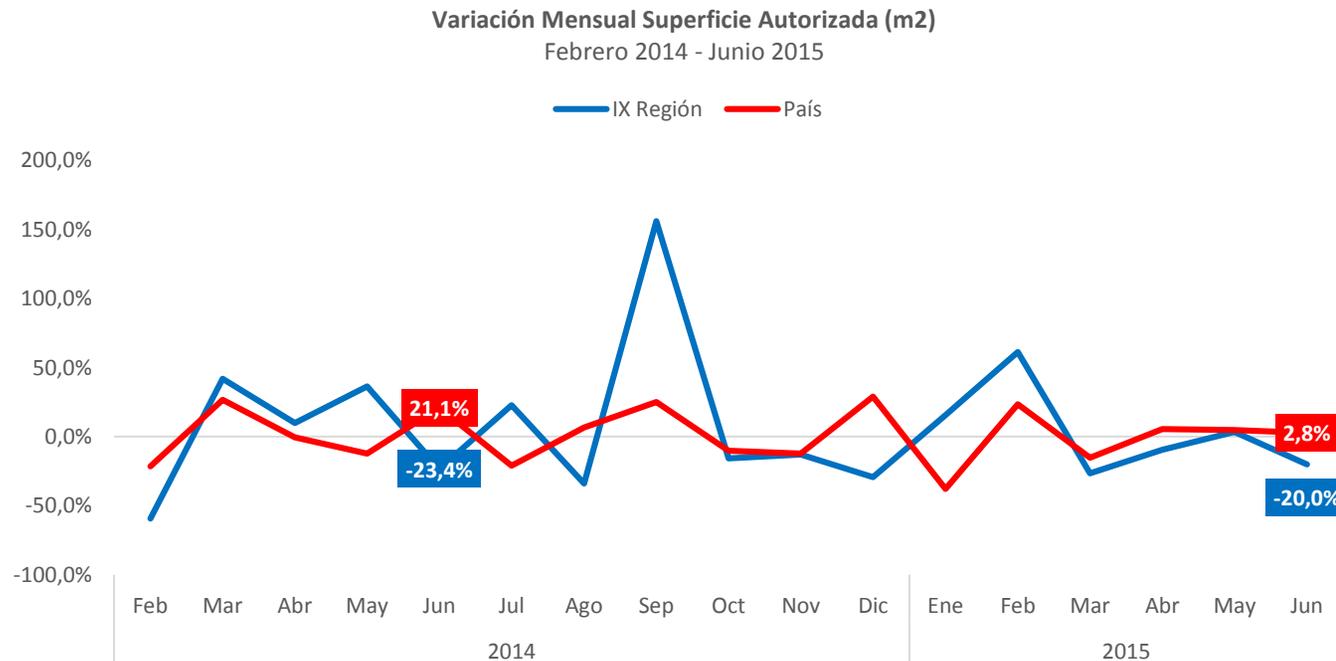
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

³ 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 20,0% con respecto a lo autorizado en el mes de mayo, por debajo de la variación del 2,8% experimentada por el país, presentando una diferencia de 22,8pp. Lo anterior implicó una disminución de 13.469m², producto de la elevada cifra de aprobación presentada el mes anterior, debido a la aprobación de construcción de proyectos de vivienda. Sólo el sector Servicios tiene un mayor nivel de aprobación.

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 (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, mayo y junio.



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 ampliaciones (17,1%) y ampliaciones (9,4%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (10,8%). Las aprobaciones para ampliaciones en el Sector Vivienda y obras nuevas en Servicios tuvieron una variación negativa.

A nivel mensual, la caída se explica sólo por el descenso de la aprobación de obras nuevas (21,0%) y ampliaciones (15,3%), en específico en lo aprobado en obras nuevas para Viviendas (-28,6%) con 13.209m² menos que antes.

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	10.114	4.685	2.986	2.443
	Obras Nuevas	43.867	32.935	3.939	6.993
Variación Mensual	Ampliaciones	-15,3%	-1,6%	-40,3%	11,8%
	Obras Nuevas	-21,0%	-28,6%	-16,8%	51,1%
Variación Anual	Ampliaciones	17,1%	-26,4%	91,3%	245,1%
	Obras Nuevas	9,4%	10,8%	17,7%	-0,5%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante junio de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 43.867m², que implicó la caída de 11.640m² con respecto a los aprobados en mayo, mostrando una variación mensual del -21,0%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 13.209m² aprobados en el sector Viviendas. Si bien se presenta un aumento de las obras nuevas en el sector Servicios, este sólo generó 2.365m² adicionales.

A nivel geográfico, el 80,7% se aprobó en la provincia de Cautín y el 19,3% en Malleco. De manera desagregada, Lautaro tiene el mayor metraje aprobado en la región con 17.857m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 24m² en los otros sectores, totalizando 17.881m², que representan el 40,8% del total regional y el 50,5% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Temuco en Cautín, con 5.679m² aprobados, que representan el 16,1% del total provincial y el 13,0% regional. En tercer lugar destaca la aprobación de 5.154m² en la comuna de Angol, representando el 60,8% del total aprobado en la provincia y el 11,7% a nivel regional. Sólo 3 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 85,1% y destaca la aprobación de 273 viviendas en la ciudad de Lautaro, seguido por la aprobación de 34 casas en Temuco.

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%. En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 80,4%, ICB un -27,3% y Servicios un 66,3%. A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 84,4% en Vivienda, -25,6% en ICB y del 124,0% en Servicios. 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.

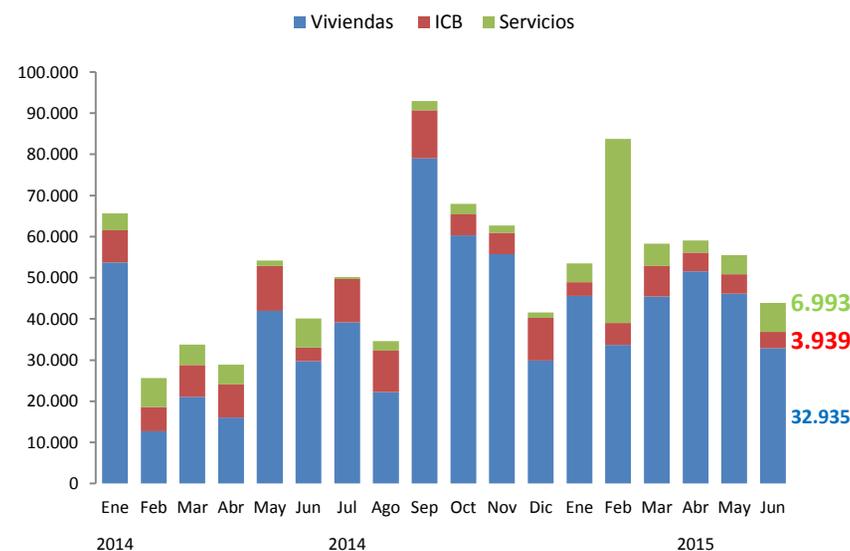
Superficie Autorizada - Obras Nuevas

Junio 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	32.935	75,08%	-28,6%	10,8%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	3.939	8,98%	-16,8%	17,7%
Servicios	6.993	15,94%	51,1%	-0,5%
Total (m²)	43.867		-21,0%	9,4%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

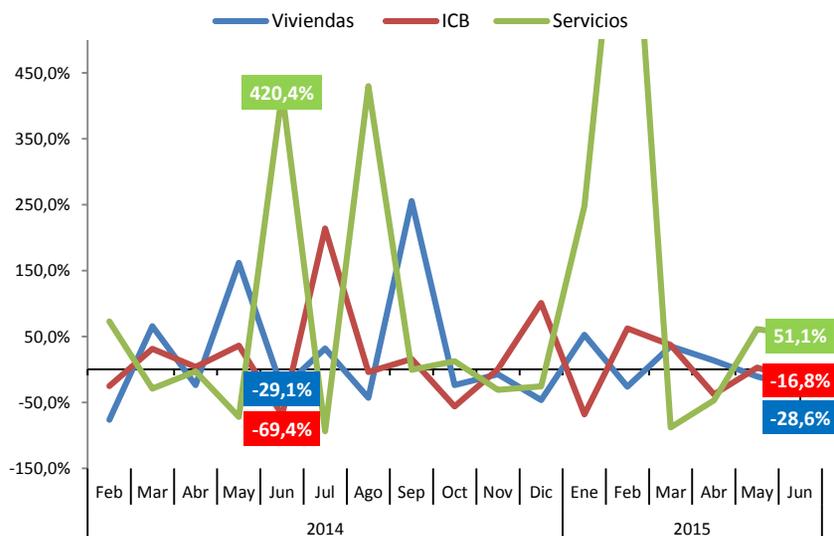


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

⁴ 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)
Febrero 2014 a Junio 2015 - IX Región**

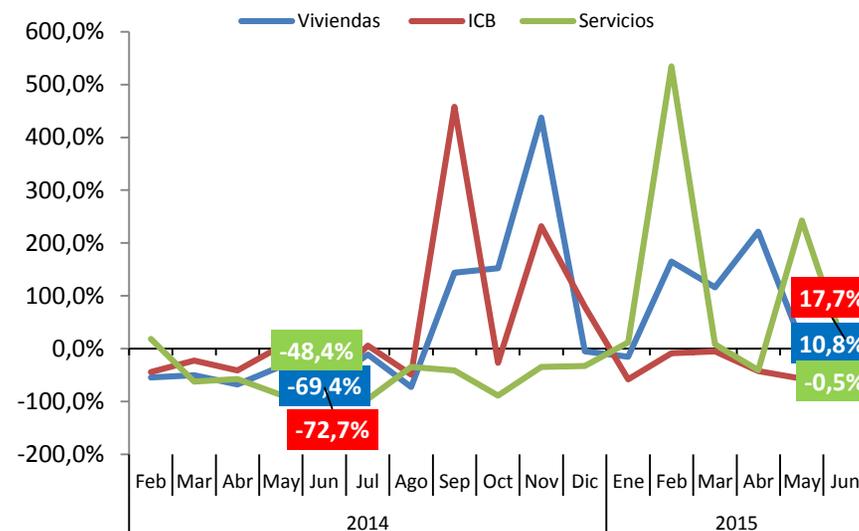


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Servicios tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a mayo, creciendo un 51,1% mensual.

Se originó una aprobación de obras nuevas de 11.640m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 13.209m² en la división Viviendas (-28,6%), que se contrarrestó levemente con los 2.365m² adicionales en Servicios. Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Los Sauces (7.525m²), Temuco (7.264m²), Vilcún (3.039m²) y Cunco (1.485m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de mayo fueron Lautaro (17.163m²) y Nueva Imperial (1.407m²).

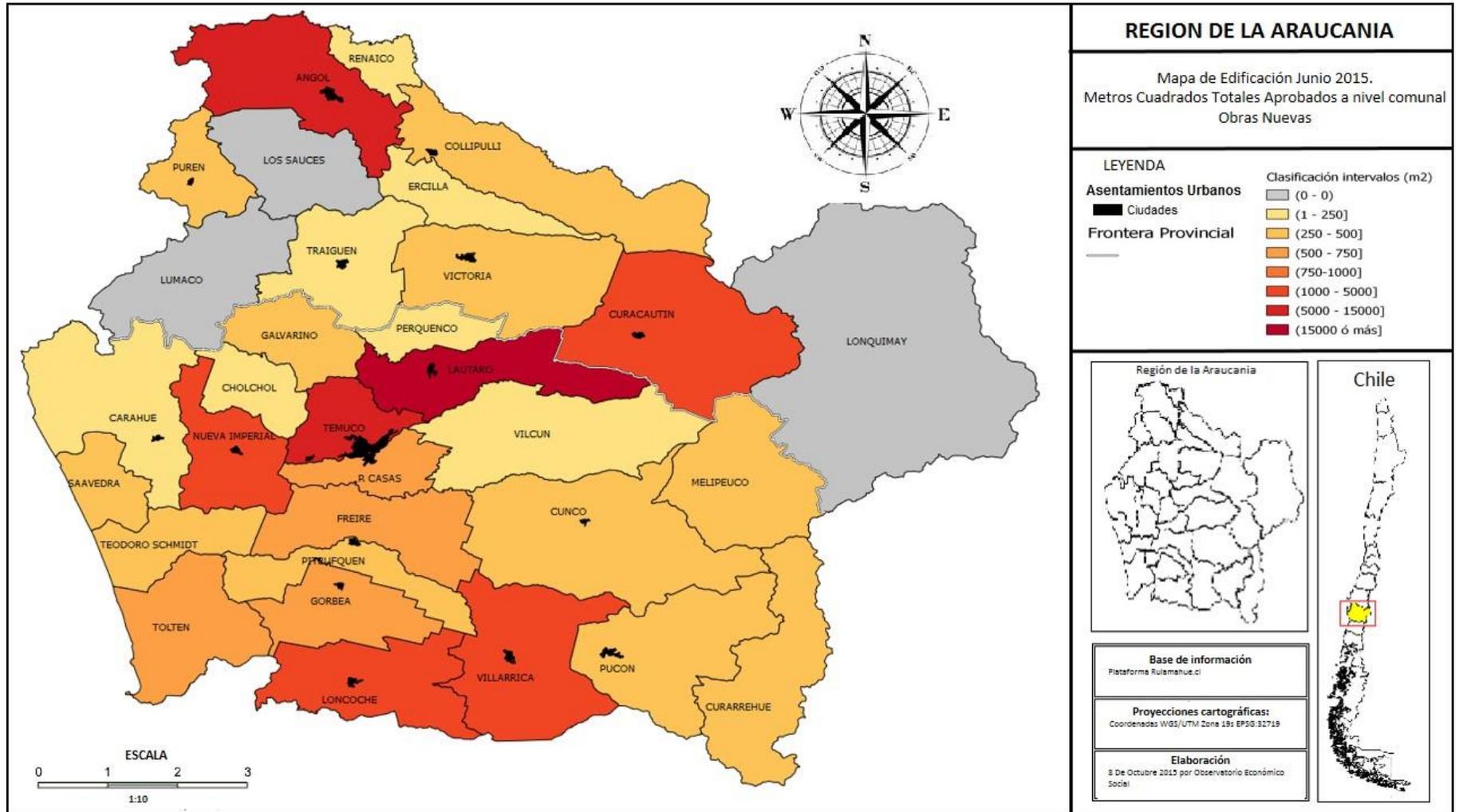
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región**



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un aumento del 9,4%, producto del alza de 3.779m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 3.223m² más y el sector ICB tuvo un ascenso de 593m². Sólo el sector Servicios presentó un descenso, el cual fue de apenas 37m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Lautaro (16.662m²), Angol (4.352m²) y Temuco (1.825m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Pucón (12.697m²), Villarrica (3.318m²) y Padre Las Casas (2.202m²).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 10.114m², los que se destinaron en gran medida a ampliaciones de Viviendas (46,3%), seguido del sector ICB (29,5%) y finalmente Servicios (24,2%).

A nivel geográfico, el 80,0% se aprobó en la provincia de Cautín y el 20,0% en Malleco. De manera desagregada, Lautaro tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 246m² para ampliaciones en el sector Viviendas y 2.512m² para ICB, totalizando 2.758m², que representan el 27,3% del total regional y el 34,1% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Loncoche en Cautín, con 1.501m² aprobados, que representan el 18,5% del total provincial y el 14,8% regional, destinándose gran parte a Servicios (1.385m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Villarrica con 1.286m² y Temuco con 671m², ubicadas ambas en Cautín. 12 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%. En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -18,9%, ICB un 279,7% y Servicios un 52,8%. A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 8,2% en Vivienda, 152,4% en ICB y del 396,2% en Servicios. 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.

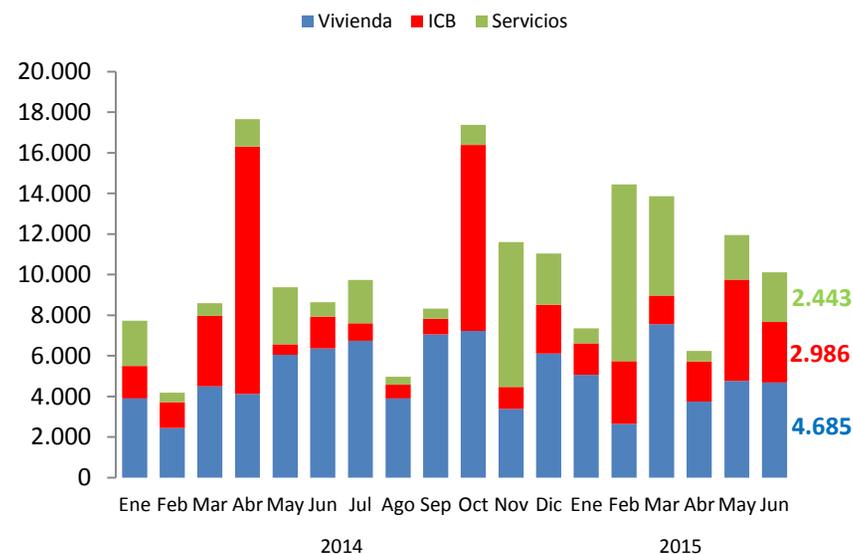
Superficie Autorizada - Ampliaciones

Junio 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	4.685	46,32%	-1,6%	-26,4%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	2.986	29,52%	-40,3%	91,3%
Servicios	2.443	24,15%	11,8%	245,1%
Total (m2)	10.114		-15,3%	17,1%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

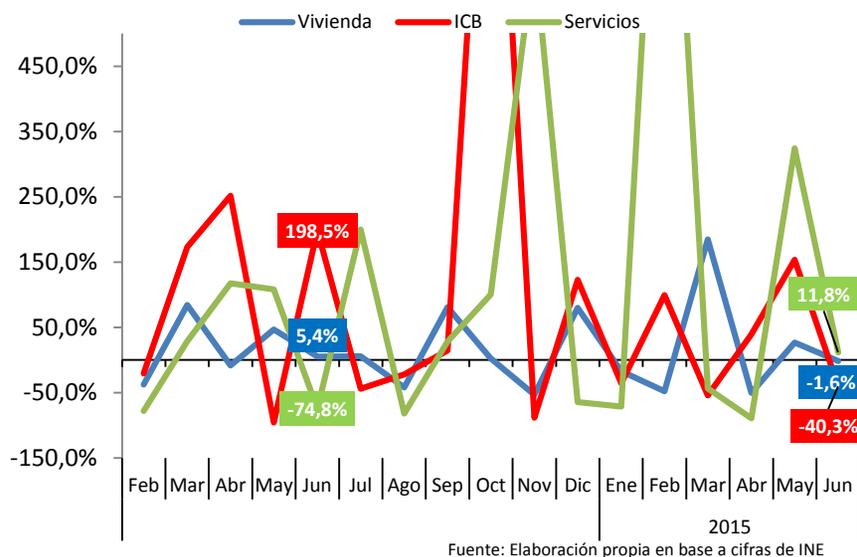


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

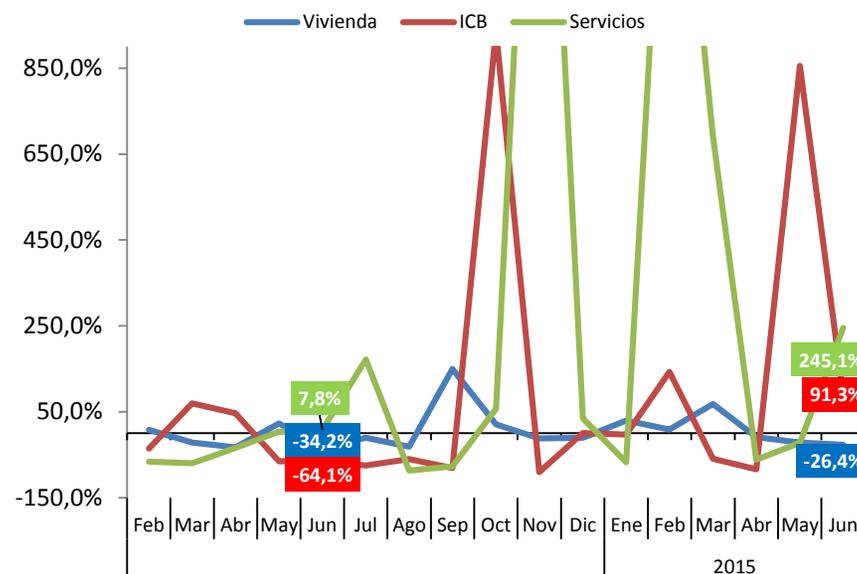
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Junio 2015 - IX Región**



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 1.829m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 2.012m² en la división ICB (40,3%) y de 75m² en Viviendas (1,6%). Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Loncoche (857m²), Lautaro (749m²) y Nueva Imperial (135m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Angol (2.212m²), Padre Las Casas (954m²) y Temuco (414m²).

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

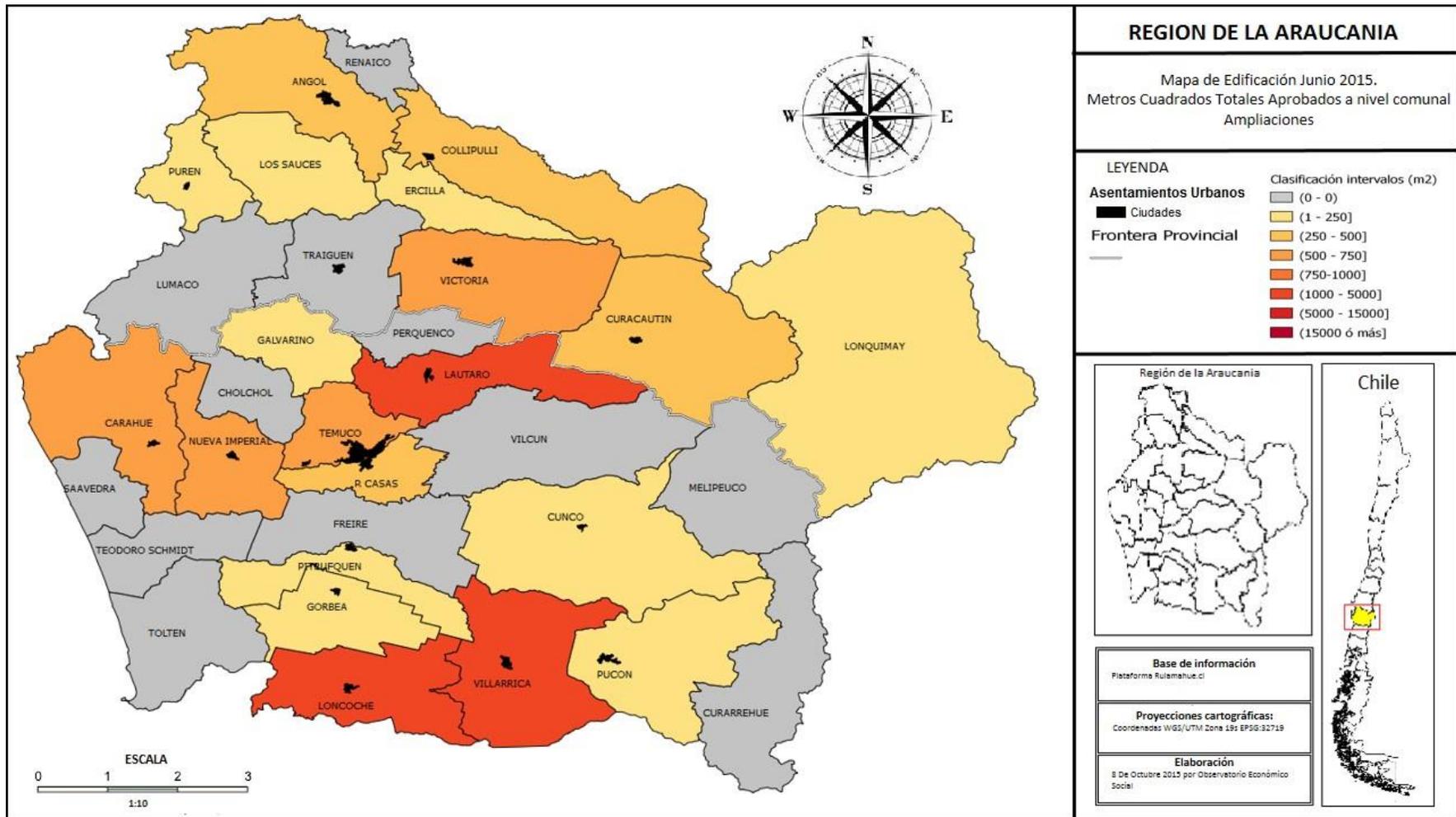


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron mayores en 3.901m² a las aprobadas en junio de 2014, lo que implicó una variación del 17,1%. Esta alza estuvo impulsada por el aumento de 1.425m² en el sector ICB y de 1.735m² en Servicios. En contraparte Vivienda redujo su aprobación de ampliaciones en 1.684m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Lautaro (2.070m²), Loncoche (1.107m²) y Carahue (564m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Temuco (1.503m²) y Nueva Imperial (570m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

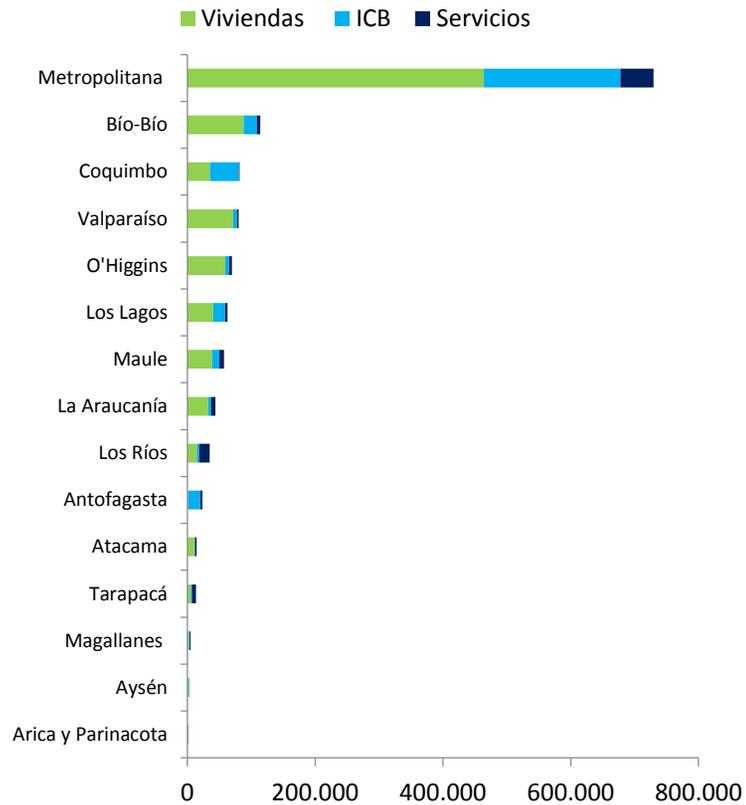


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Comparativo Regional

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

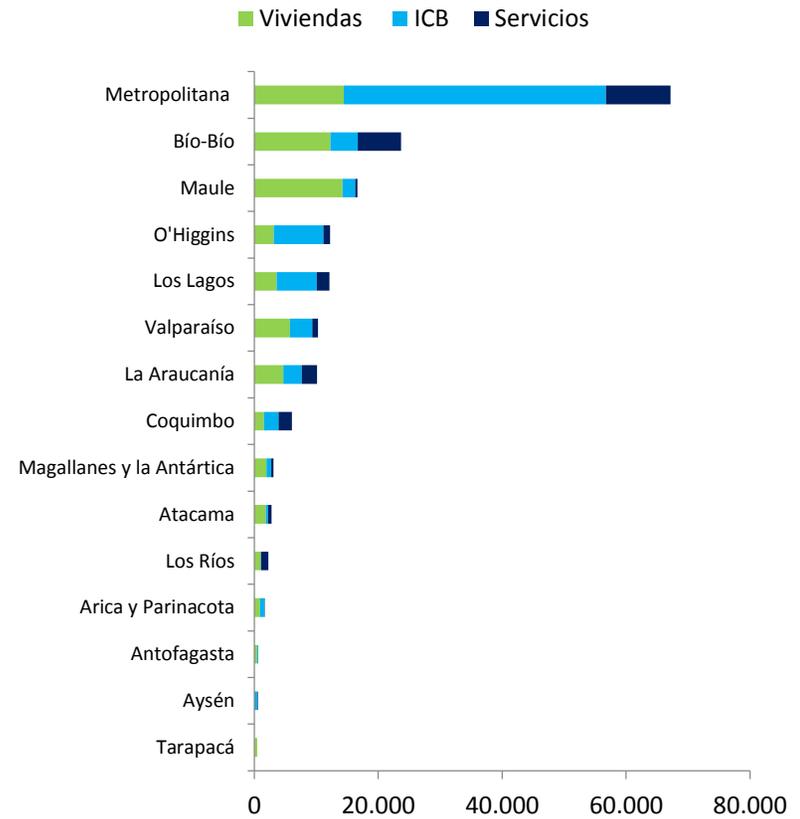
M² autorizados para Obras Nuevas por Región
Junio 2015



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 séptimo lugar. De manera desagregada, en el sector Viviendas se posiciona en el quinto lugar, en ICB en el sexto lugar y en Servicios en el tercer lugar.

M² autorizados para Ampliaciones por Región
Junio 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE