



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Julio 2015

Total metros cuadrados aprobados: 104.776 m²

Var. 12 meses: 75%

Var. Mensual: 93,7%

Obras Nuevas: 97.204 m²

Var. 12 meses: 93,9%

Var. Mensual: 121,1%

Ampliaciones: 7.572 m²

Var. 12 meses: -22,2%

Var. Mensual: -25,1%

Viviendas

87.745 m²

Var. 12 meses:
123,8%

Industria y Comercio:

6.663 m²

Var. 12 meses:
-36,5%

Servicios

2.796 m²

Var. 12 meses:
548,7%

Viviendas

2.521 m²

Var. 12 meses:
-62,6%

Industria y Comercio:

2.565 m²

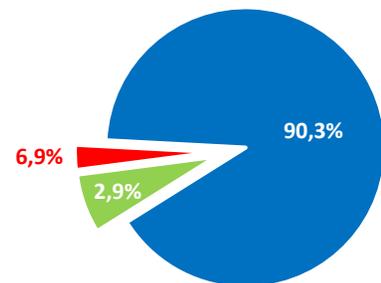
Var. 12 meses:
193,8%

Servicios

2.486 m²

Var. 12 meses:
17%

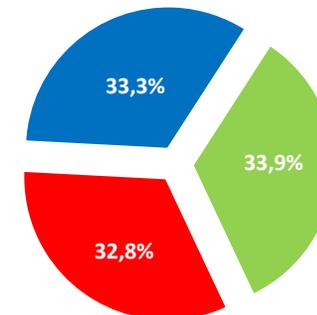
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ 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

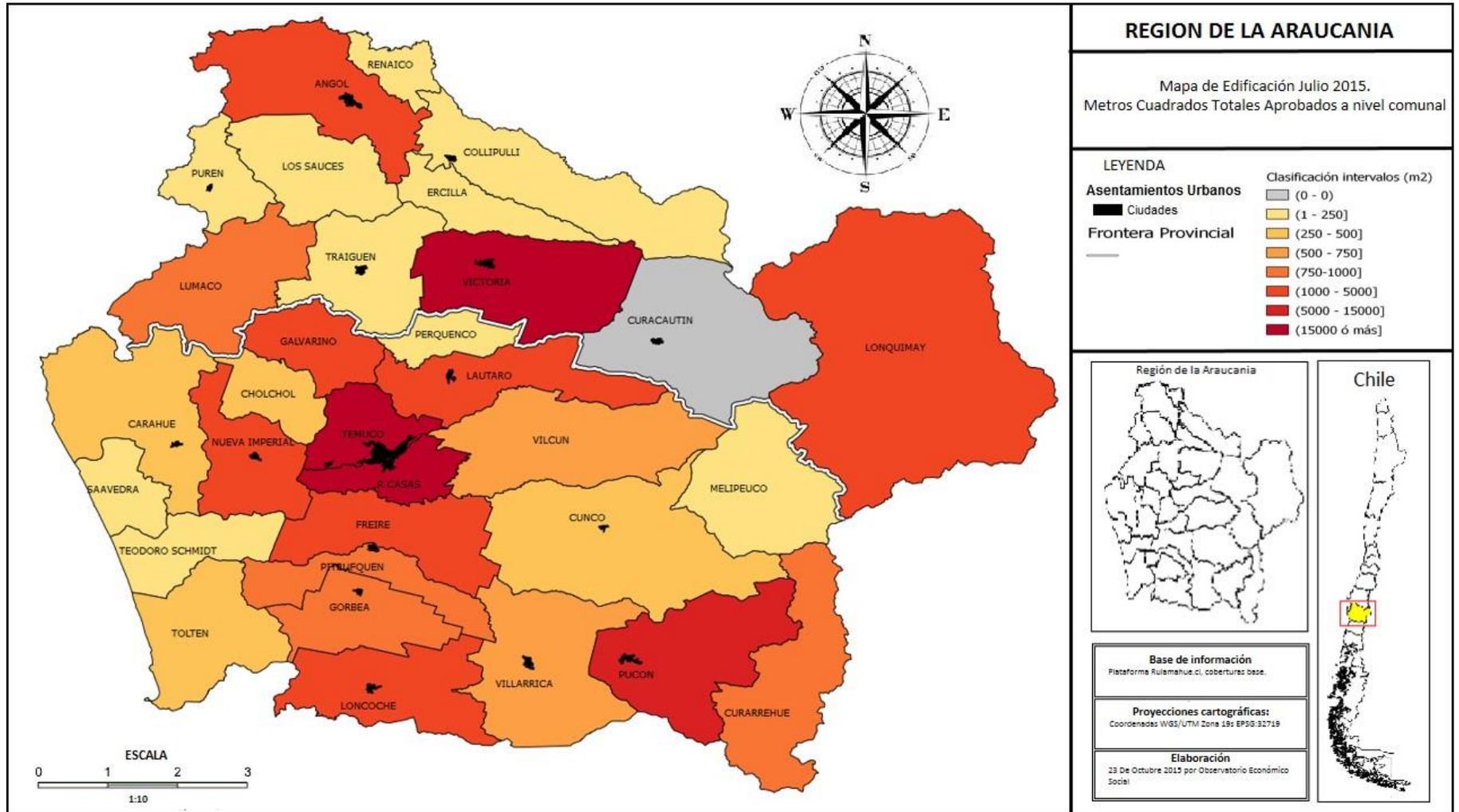
Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante julio de 2015 presentó un incremento anual del 75% superior al alza anual del 11,8% vivida por el país, generándose una brecha de 63,2pp. Esto corresponde a un aumento anual de 44.902m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 44.322 metros² autorizados para la construcción en el sector Viviendas.

El crecimiento anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al alza anual de la construcción de obras nuevas (93,9%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (123,8%). Las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 22,2% producto del descenso en aprobaciones en el Sector Viviendas (46,2%).

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 93,7% con respecto a lo autorizado en el mes de junio, por encima de la variación del 9,2% experimentada por el país, presentando una diferencia de 84,5pp. Lo anterior implicó un alza de 50.697 m², producto de la baja cifra de aprobación presentada el mes anterior, y de la mayor aprobación de construcción de proyectos de vivienda en el presente mes. Sólo el sector Servicios tiene un mayor nivel de aprobación.

Durante julio de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 97.204m², que implicó el aumento de 53.239m² con respecto a los aprobados en junio, mostrando una variación mensual del 121,1%. Esto es explicado en mayor medida por el aumento de 54.712m² aprobados en el sector Viviendas y de 2.724m² en el sector ICB. En el sector Servicios, este redujo la aprobación en 4.197m². En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 7.572m², los que se destinaron en igual medida a ampliaciones en el sector ICB (33,9%), seguido de Viviendas (33,3%) y finalmente Servicios (32,8%).



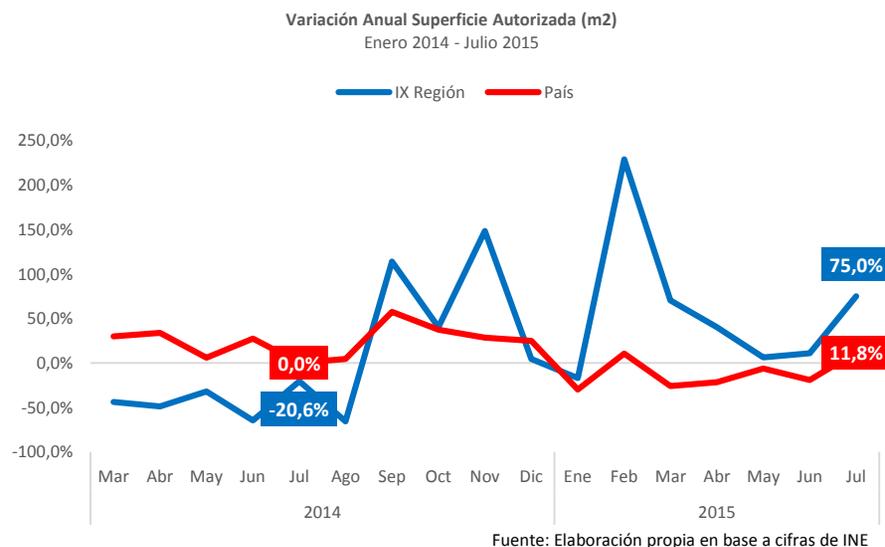
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante julio de 2015 presentó un incremento anual del 75% superior al alza anual del 11,8% vivida por el país, generándose una brecha de 63,2pp. Esto corresponde a un aumento anual de 44.902m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 44.322 metros² autorizados para la construcción en el sector Viviendas.

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

En 2014, se presenta una tasa promedio nacional anual del 21,4% (ds: 19), mientras que a nivel regional se experimentó una tasa promedio negativa del -1,2% (ds: 69,1%). En los últimos doce meses, la tasa promedio de crecimiento anual es del 54,3% (ds: 79,8) en la región, producto de las elevadas tasas anuales de septiembre y noviembre de 2014 y febrero de 2015. En el primer trimestre de 2015 se observa una tasa anual promedio del 93,5% (ds: 124,7) y el segundo trimestre un 19,1% (ds: 18,4). En el primer semestre hay una tasa de variación anual promedio del 56,2% (ds: 89,7).



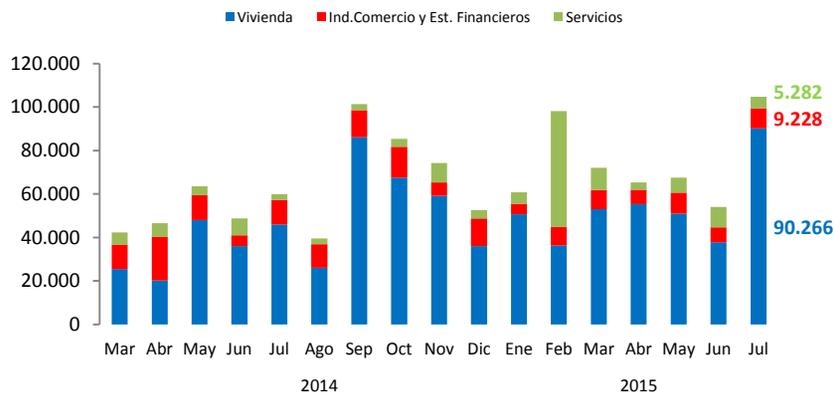
Variación Anual¹ por sector

El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -2,7% a nivel anual (ds: 55,2). Las tasas negativas se revierten en Septiembre de 2014, presentado por primera vez, dos meses consecutivos con tasas positivas de crecimiento, cayendo nuevamente en noviembre y repuntando en diciembre, cayendo nuevamente en enero, para volver a crecer en febrero y caer en marzo, abril y mayo. En junio tiene un gran repunte, creciendo un 41,1%, sin embargo, en julio presenta nuevamente una caída anual. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del -17,5% (ds: 35,5) y el segundo trimestre un -13,9% (ds: 54,3). El primer semestre promedia un -15,7% (ds: 40,4). La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 2,2% (ds: 57).

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 -24,9% (ds: 75,7). La variación más alta se produjo en noviembre (193,1%) y la más baja en Octubre (-84,7%). En enero de 2015, el sector cayó un 16%, pero en febrero crece un estrepitoso 609,3%, debido a la aprobación histórica de 40.000 m², que mantiene un elevado crecimiento en marzo, pero que decae en gran medida en abril y repunta durante mayo, junio y julio. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 222,0% (ds: 335,9), el segundo trimestre un 13,4% (ds: 55,2), lo que impactó en una tasa anual del 117,2% (ds: 244,7) en el semestre. En los últimos doce meses se observa un 66,8% (ds: 188,6) de variación, sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

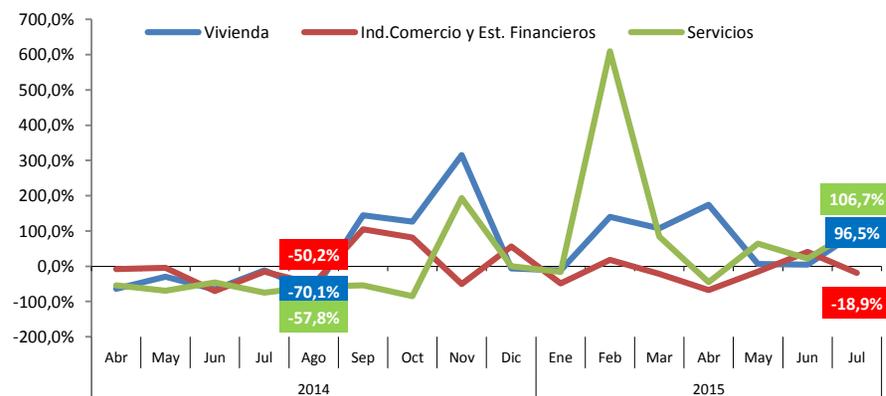
Finalmente, en el sector Viviendas, al igual que los otros sectores, se observa que durante el 2014 se generaron tasas anuales negativas de variación durante los primeros 8 meses, que cambian durante septiembre, octubre, y noviembre, cayendo en diciembre. Lo anterior provocó que el sector presentara una tasa anual promedio del 19,6% (ds: 117), siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (316%) y agosto el de mayor caída (70,1%). En enero se observa una tasa negativa, que pasa a positiva en febrero, y se mantiene positiva durante los últimos meses, con una menor envergadura en mayo y julio, pero con un gran crecimiento en marzo, abril y julio. Durante el primer trimestre de 2015 la tasa promedio anual de variación fue del 78,2% (ds: 80), el segundo trimestre alcanzó el 61,4% (ds: 97,7), lo que genera que el primer semestre promedie una tasa de variación anual del 69,8% (ds: 80,4%). La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 85,1% (ds: 106,4), sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

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



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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



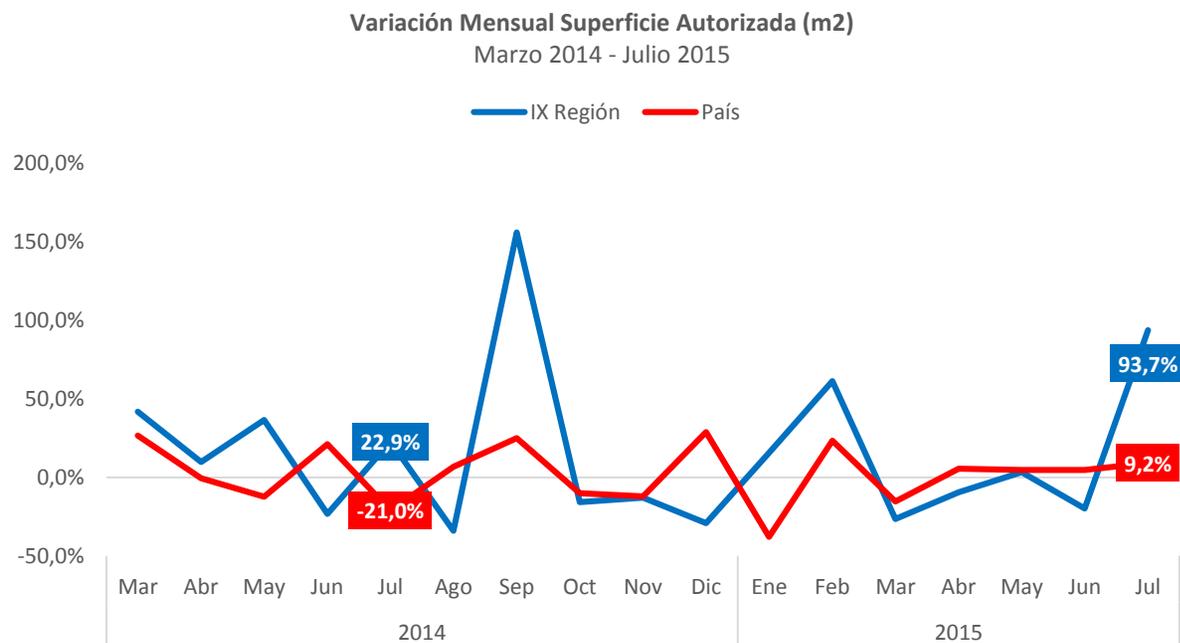
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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 creció un 93,7% con respecto a lo autorizado en el mes de junio, por encima de la variación del 9,2% experimentada por el país, presentando una diferencia de 84,5pp. Lo anterior implicó un alza de 50.697 m², producto de la baja cifra de aprobación presentada el mes anterior, y de la mayor aprobación de construcción de proyectos de vivienda en el presente mes. 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 1,8pp (ds: 31,6) entre los distintos meses. En octubre y noviembre de 2014, las variaciones negativas mensuales del país y la región convergen. Lo anterior se revierte en diciembre con un resultado peor para la región. En enero, se observa una mejoría regional con una variación mensual positiva que se acrecienta en febrero, producto de la aprobación de un proyecto de gran envergadura (aprobación de un hospital en Angol) y que en marzo decae, pues sólo se aprueba un gran proyecto de construcción de viviendas pero de menor superficie lo que se mantiene en abril, crece levemente en mayo y decae nuevamente en junio. En julio, la región tiene una gran variación mensual, siendo la más alta en lo que va de año.



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 (93,9%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (123,8%). Las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 22,2% producto del descenso en aprobaciones en el Sector Viviendas (46,2%).

A nivel mensual, el alza se explica por el incremento de la aprobación de obras nuevas (121,1%), en específico en lo aprobado en obras nuevas para Viviendas (165,6%) con 52.697m² más que antes.

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	7.572	2.521	2.565	2.486
	Obras Nuevas	97.204	87.745	6.663	2.796
Variación Mensual	Ampliaciones	-25,1%	-46,2%	-14,1%	1,8%
	Obras Nuevas	121,1%	165,6%	69,2%	-60,0%
Variación Anual	Ampliaciones	-22,2%	-62,6%	193,8%	17,0%
	Obras Nuevas	93,9%	123,8%	-36,5%	548,7%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante julio de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 97.204m², que implicó el aumento de 53.239m² con respecto a los aprobados en junio, mostrando una variación mensual del 121,1%. Esto es explicado en mayor medida por el aumento de 54.712m² aprobados en el sector Viviendas y de 2.724m² en el sector ICB. En el sector Servicios, este redujo la aprobación en 4.197m².

A nivel geográfico, el 78,9% se aprobó en la provincia de Cautín y el 21,1% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 34.468m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 2.315m² en los otros sectores, totalizando 36.783m², que representan el 38% del total regional y el 48% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Padre Las Casas en Cautín, con 22.821m² aprobados, que representan el 29,9% del total provincial y el 23,6% regional. En tercer lugar destaca la aprobación de 15.583m² en la comuna de Victoria en Malleco representando el 76,6% del total aprobado en la provincia y el 16,1% 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 90,2% y destaca la aprobación de 559 viviendas en la ciudad de Temuco, seguido por la aprobación de 387 casas en Padre Las Casas y de 267 en Victoria.

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

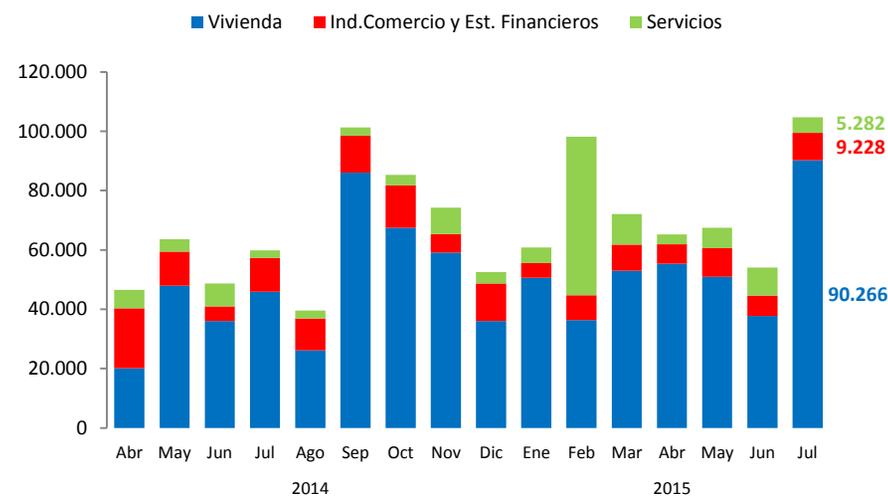
Superficie Autorizada - Obras Nuevas

Julio 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	87.745	90,27%	165,6%	123,8%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	6.663	6,85%	69,2%	-36,5%
Servicios	2.796	2,88%	-60,0%	548,7%
Total (m²)	97.204		121,1%	93,9%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

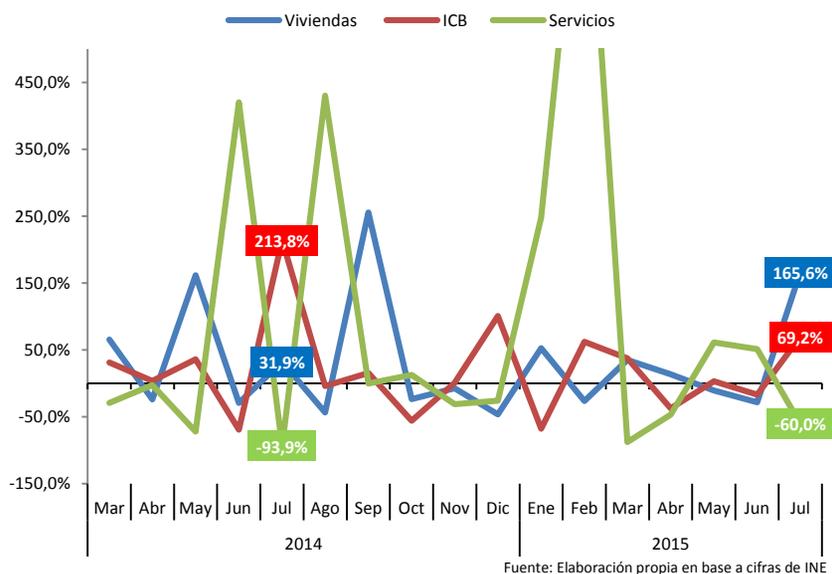


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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 Mensual Superficie Autorizada por Sector (m²)
Marzo 2014 a Julio 2015 - IX Región**

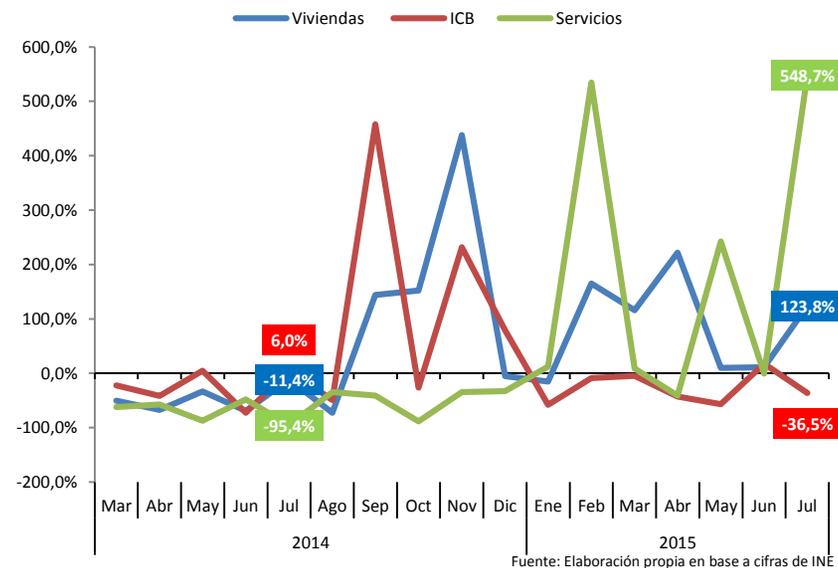


El sector Viviendas tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a junio creciendo un 165,6% mensual, seguido por ICB que creció un 69,2%. El sector Servicios presentó una caída mensual del 60%.

Se originó una aprobación de obras nuevas de 53.239m² más al mes anterior, debido a un aumento de 54.712m² en la división Viviendas, que se contrarrestó levemente con los 4.197m² menos en Servicios.

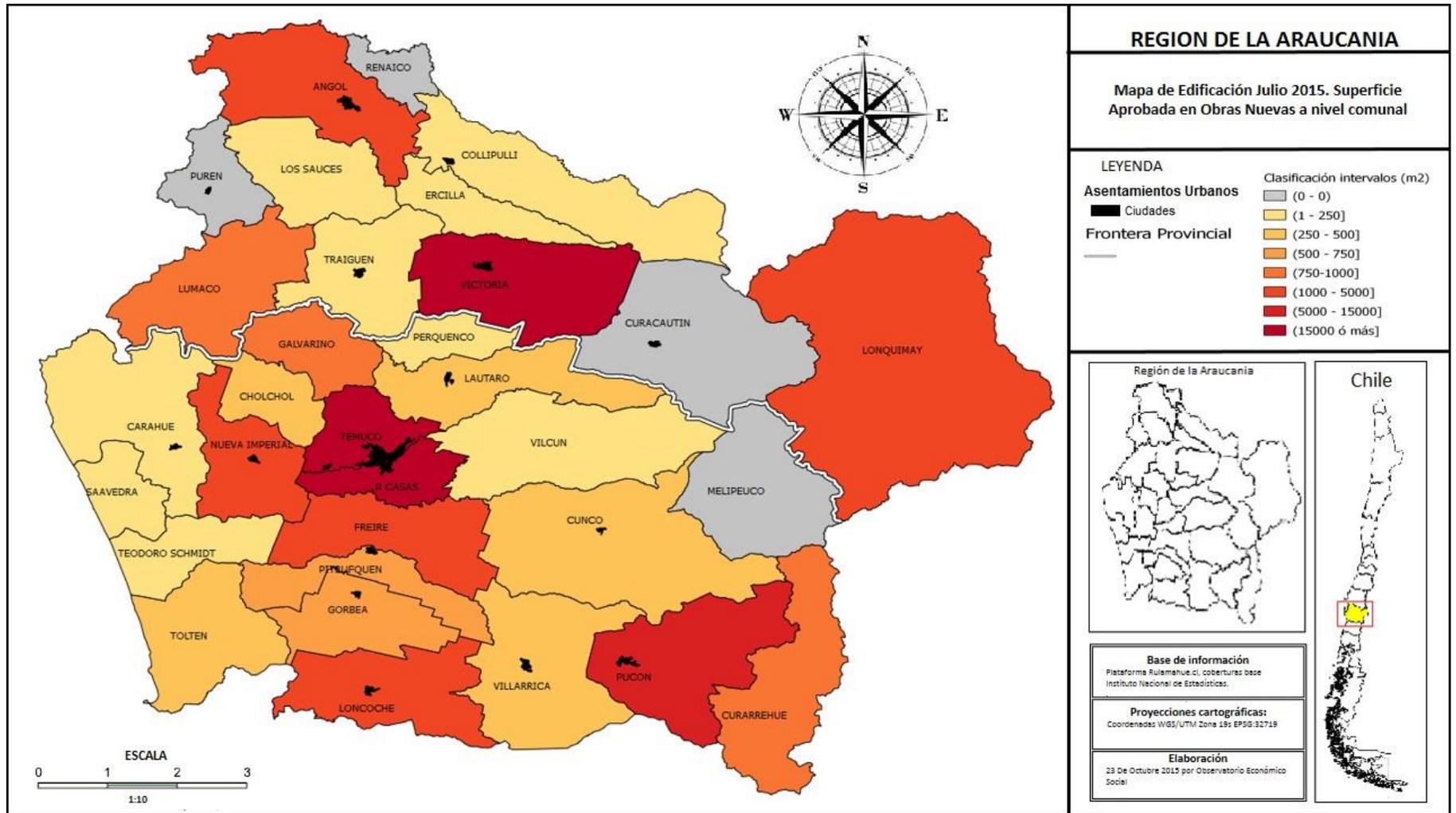
Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Lautaro (17.572m²), Angol (3.662m²), Villarrica (2.482 m²) y Curacautín (1.888m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de junio fueron Temuco (31.104m²), Padre Las Casas (22.291 m²), Victoria (15.257 m²) y Pucón (5.235m²).

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



Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un aumento del 93,9%, producto del alza de 47.068m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 48.541m² más y el sector Servicios tuvo un ascenso de 2.365m². Sólo el sector ICB presentó un descenso, el cual fue de 3.838m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Padre Las Casas (22.342m²), Victoria (15.244m²), Temuco (9.991m²) y Pucón (4.192m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Lautaro (7.771m²), Villarrica (1.233m²) y Cunco (1.073m²).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 7.572m², los que se destinaron en igual medida a ampliaciones en el sector ICB (33,9%), seguido de Viviendas (33,3%) y finalmente Servicios (32,8%).

A nivel geográfico, el 94,9% se aprobó en la provincia de Cautín y el 5,1% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 812m² para ampliaciones en el sector Viviendas, 1.117m² para ICB y 2.392 para Servicios, totalizando 4.321m², que representan el 57,2% del total regional y el 60,3% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Lautaro en Cautín, con 790m² aprobados, que representan el 11% del total provincial y el 10,5% regional, destinándose gran parte a ICB (716m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Vilcún con 370m² y Nueva Imperial con 353m², ubicadas ambas en Cautín. 13 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes.

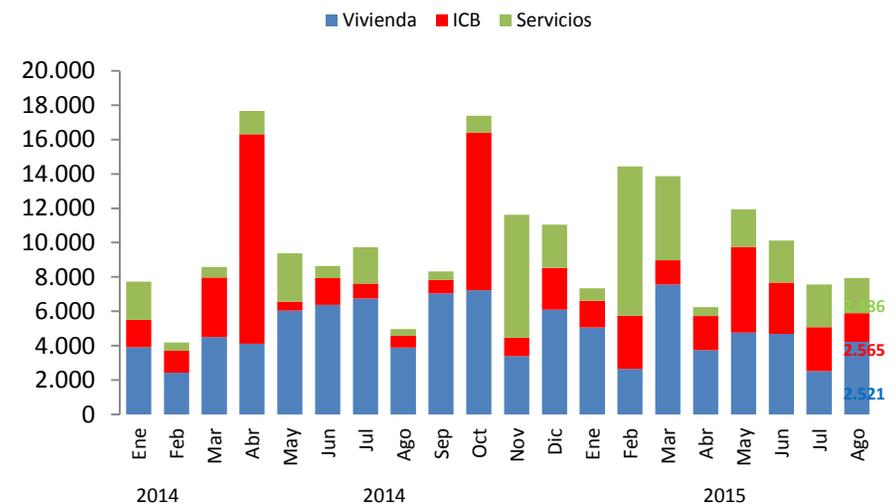
En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 35,4% (ds: 30), ICB una tasa promedio del 26,6% (ds: 104,4) y Servicios una tasa del 751% (ds: 889,1). En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -18,9% (ds: 8,9), ICB un 279,7%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

Superficie Autorizada - Ampliaciones

Julio 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	2.521	33,29%	-46,2%	-62,6%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	2.565	33,87%	-14,1%	193,8%
Servicios	2.486	32,83%	1,8%	17,0%
Total (m2)	7.572		-25,1%	-22,2%

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

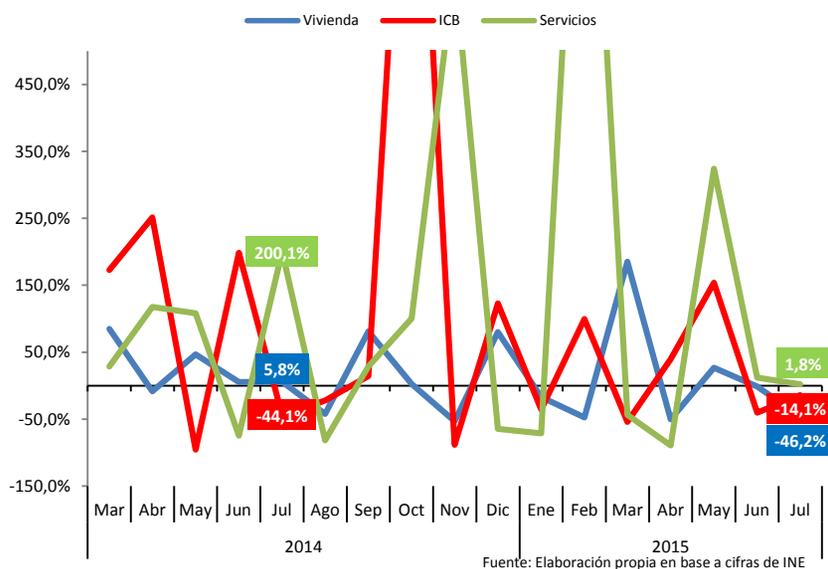


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

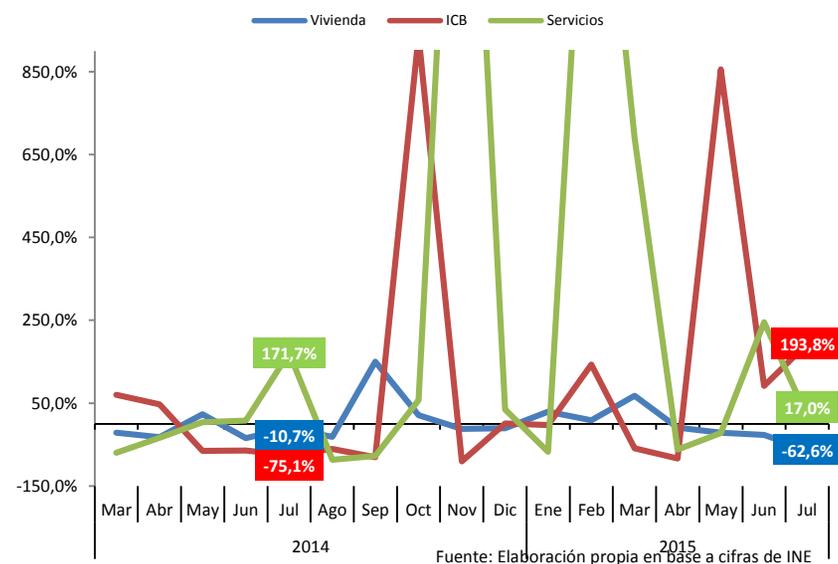
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región**



Se originó una aprobación de 2.542m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 2.164m² en la división Viviendas (-46,2%) y de 421 m² en el sector ICB. Lo anterior fue contrarrestado mínimamente con el aumento de 43m² en Servicios (1,8%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Temuco (3.650m²), Vilcún (370m²) y Galvarino (203m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Lautaro (1.968m²), Loncoche (1.307m²) y Villarrica (1.121m²).

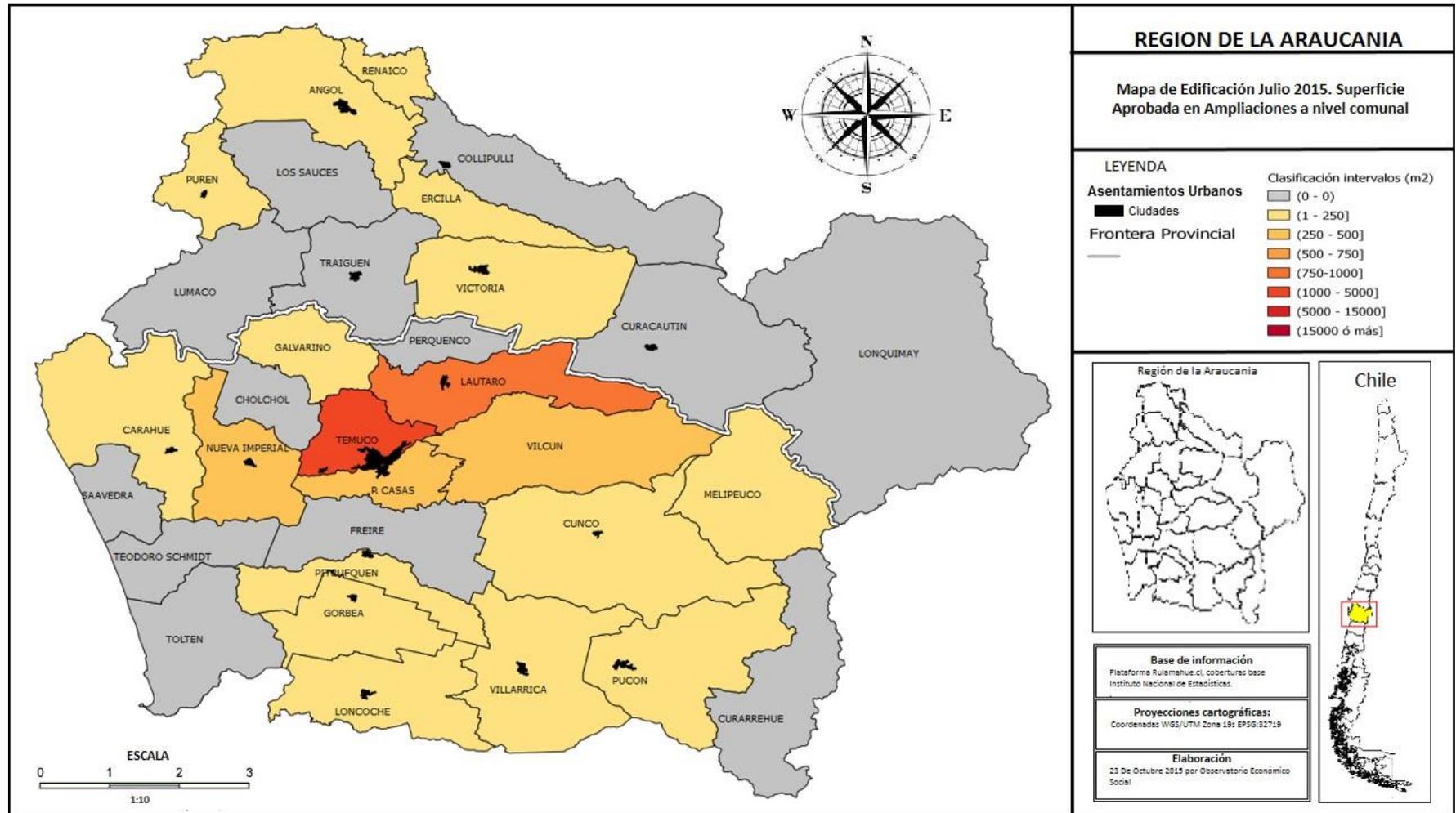
**Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)
Enero 2014 a Mayo 2015 - IX Región**



A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 2.166m² a las aprobadas en julio de 2014, lo que implicó una variación del -22,2%. Esta caída estuvo impulsada por el descenso de 4.219m² en el sector Viviendas. En contraparte ICB incremento su aprobación de ampliaciones en 1.692m² (193%) y Servicios en 361 m² (17%)

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Temuco (3.264m²), Vilcún (313m²) y Carahue (170m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Padre Las Casas (1.545m²), Lautaro (867m²) y Nueva Imperial (778m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

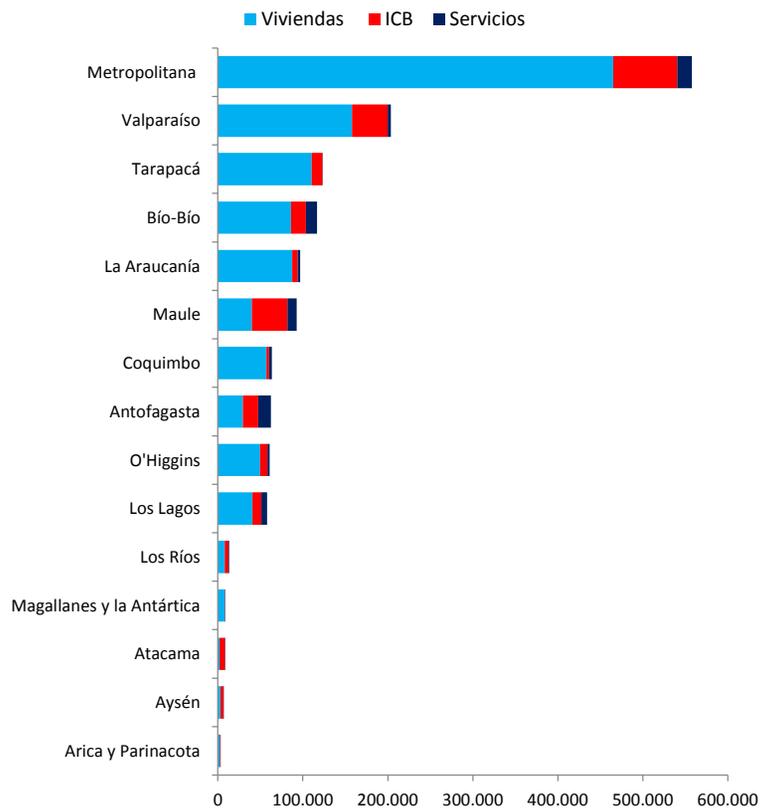


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Comparativo Regional

A nivel comparativo, La Araucanía se encuentra en el 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 noveno y en Servicios en el octavo lugar.

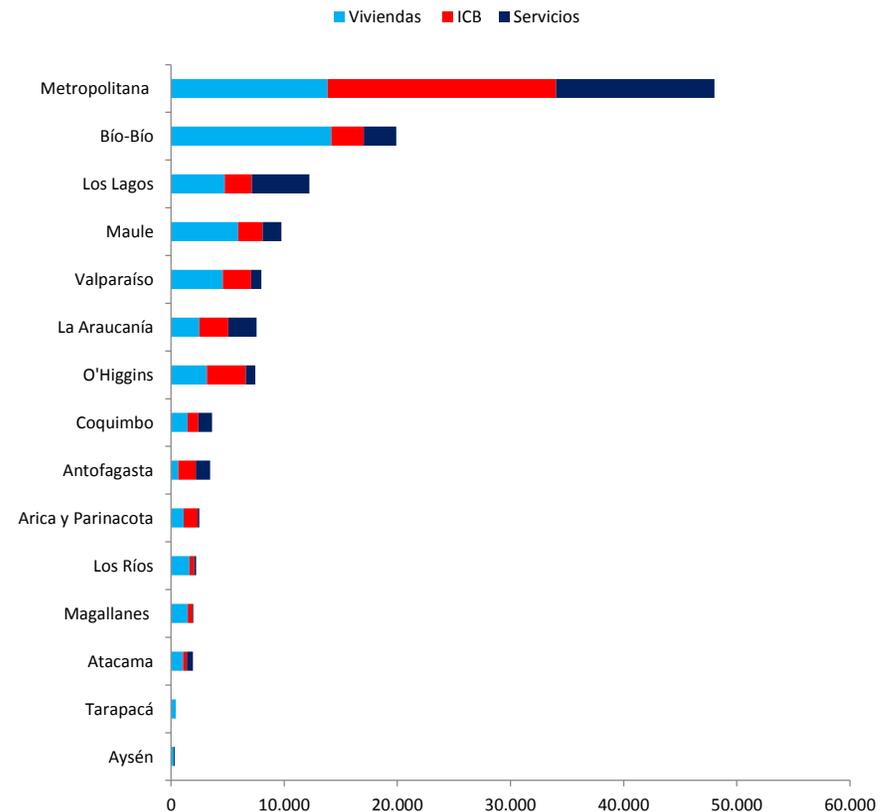
M² autorizados para Obras Nuevas por Región
Julio 2015



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

M2 autorizados para Ampliaciones por Región
Julio 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE