



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Agosto 2015

Total metros cuadrados aprobados: 49.629 m²

Var. 12 meses: 25,4%

Var. Mensual: -52,6%

Obras Nuevas: 41.699 m²

Var. 12 meses: 20,5%

Var. Mensual: -57,1%

Ampliaciones: 7.930 m²

Var. 12 meses: 59,8%

Var. Mensual: 4,7%

Viviendas

32.997 m²

Var. 12 meses:
48,5%

Industria y Comercio:

6.174 m²

Var. 12 meses:
-38,8%

Servicios

2.528 m²

Var. 12 meses:
10,6%

Viviendas

4.230 m²

Var. 12 meses:
8,5%

Industria y Comercio:

1.667 m²

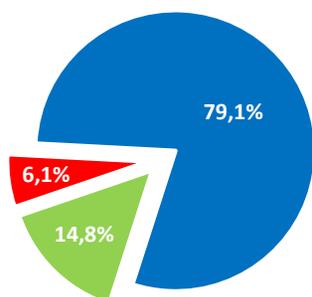
Var. 12 meses:
145,1%

Servicios

2.033 m²

Var. 12 meses:
429,4%

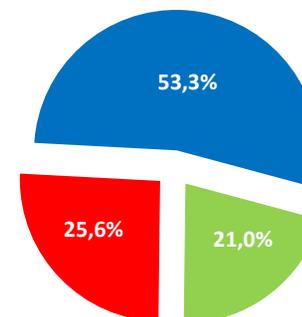
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ 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 agosto de 2015 presentó un incremento anual del 25,4% en concordancia con el alza anual del 6,1% vivida por el país, generándose una brecha de -0,7pp. Esto corresponde a un aumento anual de 2.135m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 6.877 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 (20,5%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (48,5%). Las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una leve alza anual del 4,7% producto del aumento en aprobaciones en el Sector Viviendas (67,8%).

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región cayó un 60,2% con respecto a lo autorizado en el mes de julio, por debajo de la variación del 1,4% experimentada por el país, presentando una diferencia de 61,6pp. Lo anterior implicó un descenso de 63.077m², producto de la alta cifra de aprobación presentada el mes anterior, y de la menor aprobación de construcción de proyectos de vivienda en el presente mes. Todos los sectores tienen un menor nivel de aprobación.

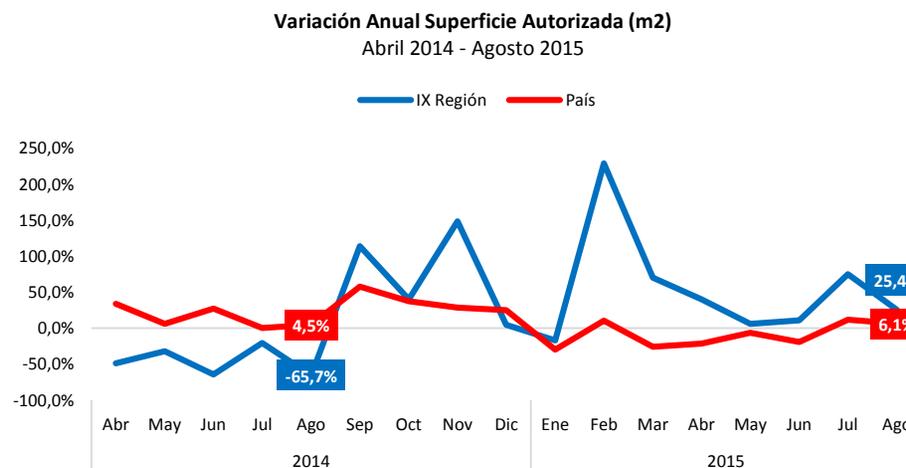
La aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 41.699m², que implicó la caída de 55.505m² con respecto a los aprobados en junio, mostrando una variación mensual del -57,1%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 54.748m² aprobados en el sector Viviendas, de 489m² en ICB y de 268m² en el sector Servicios. En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 7.930m², los que se destinaron en gran medida al sector Viviendas (53,3%), seguido de Servicios (25,6%) y finalmente ICB (25,6%).

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante agosto de 2015 presentó un incremento anual del 25,4% en concordancia con el alza anual del 6,1% vivida por el país, generándose una brecha de -0,7pp. Esto corresponde a un aumento anual de 2.135m² autorizados para construcción en la región. Esto se debe principalmente a la aprobación de 6.877 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, la cual tiene un comportamiento de crecimiento decreciente en el presente mes.

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 60,3% (ds: 72,4) 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).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

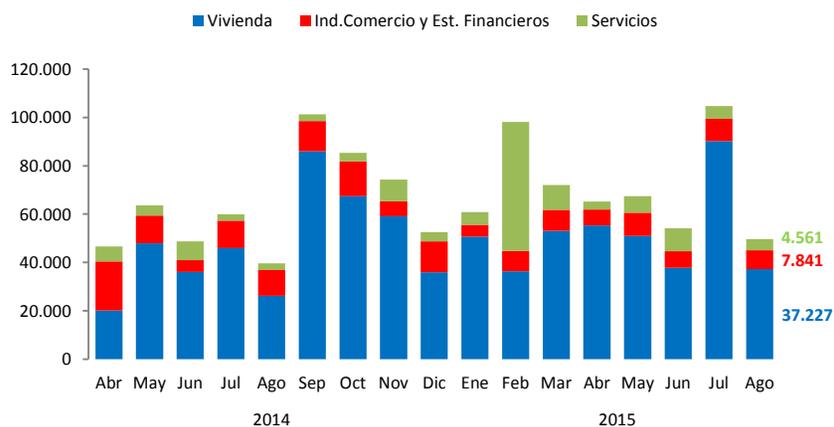
Variación Anual¹ por sector

El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -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 que decrece en agosto pero se mantiene en valores negativos. 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 2,9% (ds: 56,4).

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, para caer levemente en agosto. 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 71,2% (ds: 185,9) de variación, sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

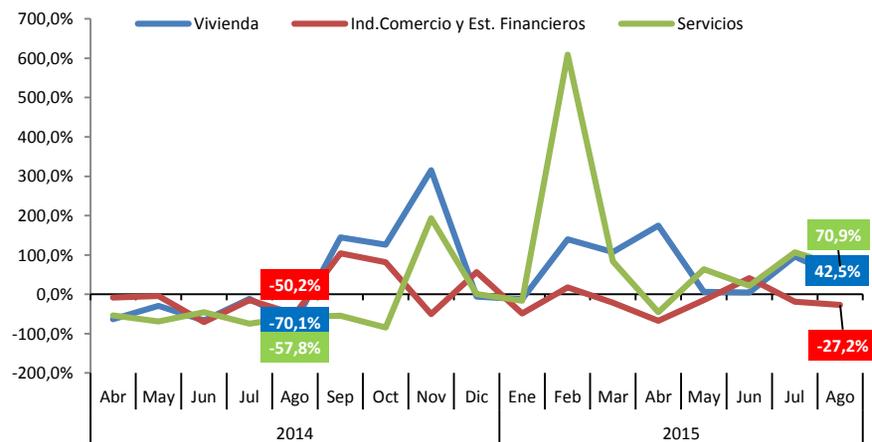
Finalmente, en el sector Viviendas, al igual que los otros sectores, se observa que durante el 2014 se generaron tasas anuales negativas de variación durante los primeros 8 meses, que cambian durante septiembre, octubre, y noviembre, cayendo en diciembre. Lo anterior provocó que el sector presentara 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, julio y agosto. 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 93,2% (ds: 96,6), sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

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



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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



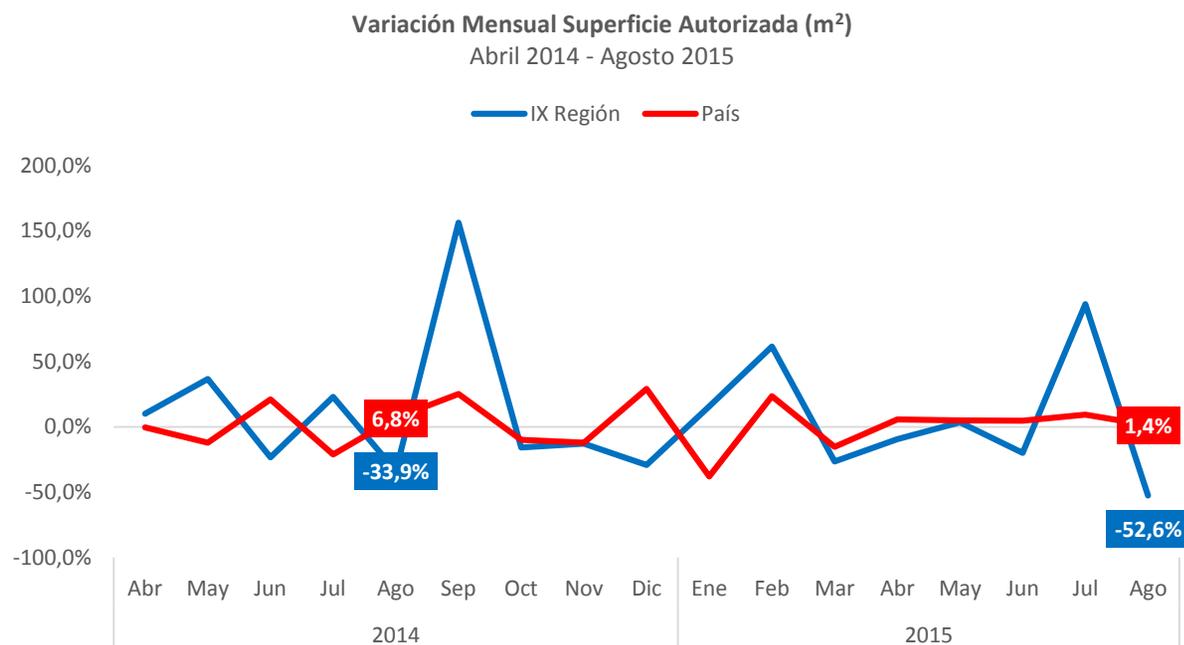
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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 cayó un 60,2% con respecto a lo autorizado en el mes de julio, por debajo de la variación del 1,4% experimentada por el país, presentando una diferencia de 61,6pp. Lo anterior implicó un descenso de 63.077m², producto de la alta cifra de aprobación presentada el mes anterior, y de la menor aprobación de construcción de proyectos de vivienda en el presente mes. Todos los sectores tienen un menor 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, pero cae en gran envergadura en agosto, siendo la caída más alta en el último año, producto de la alta aprobación de julio.



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

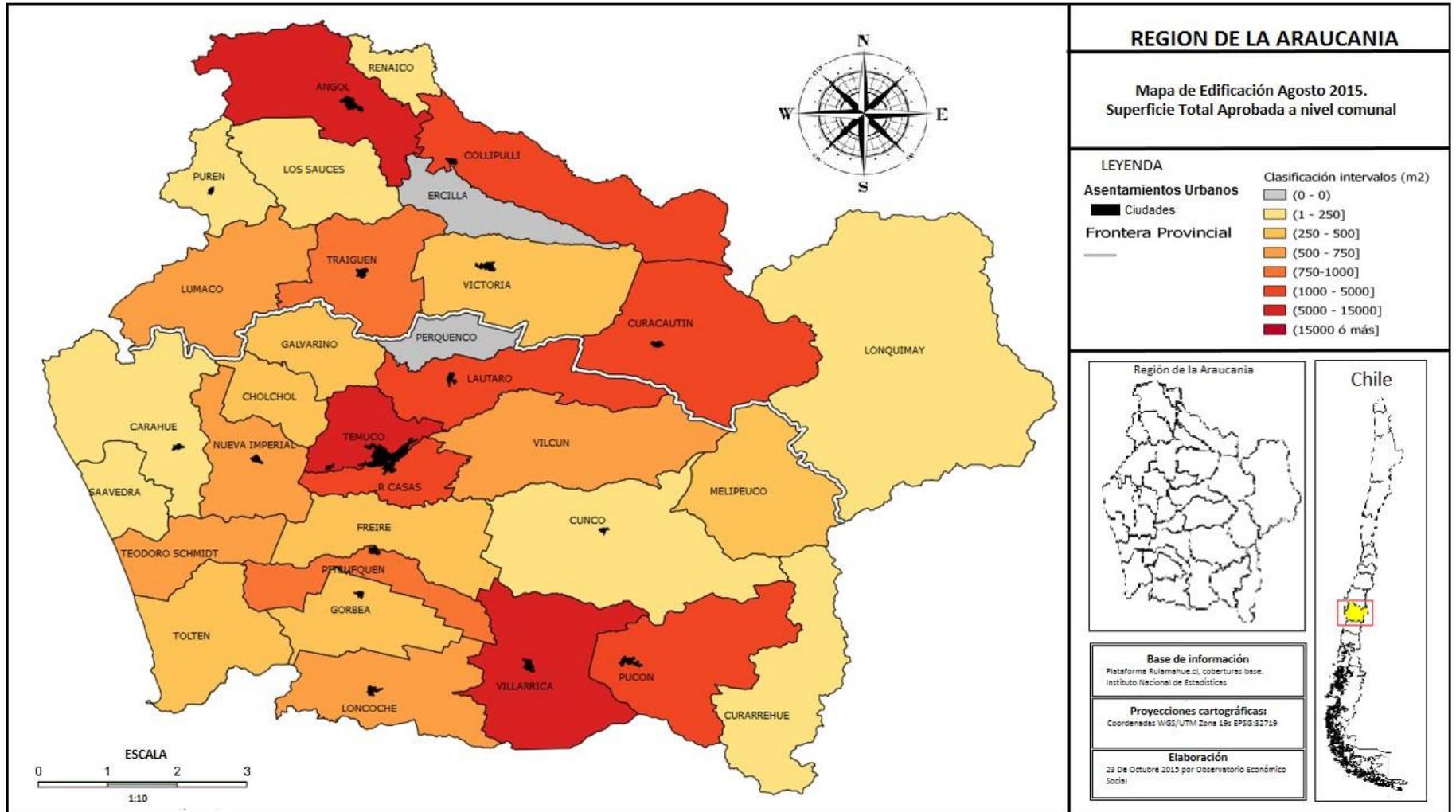
Variación Anual y Mensual - Causales

El crecimiento anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al alza anual de la construcción de obras nuevas (20,5%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (48,5%). Las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una leve alza anual del 4,7% producto del aumento en aprobaciones en el Sector Viviendas (67,8%).

A nivel mensual, la caída se explica por la disminución en la aprobación de obras nuevas (57,1%), en específico en lo aprobado en obras nuevas para Viviendas (62,4%) con 53.039m² menos que antes.

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	7.930	4.230	1.667	2.033
	Obras Nuevas	41.699	32.997	6.174	2.528
Variación Mensual	Ampliaciones	4,7%	67,8%	-35,0%	-18,2%
	Obras Nuevas	-57,1%	-62,4%	-7,3%	-9,6%
Variación Anual	Ampliaciones	59,8%	8,5%	145,1%	429,4%
	Obras Nuevas	20,5%	48,5%	-38,8%	10,6%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante agosto de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 41.699m², que implicó la caída de 55.505m² con respecto a los aprobados en junio, mostrando una variación mensual del -57,1%. Esto es explicado en mayor medida por el descenso de 54.748m² aprobados en el sector Viviendas, de 489m² en ICB y de 268m² en el sector Servicios.

A nivel geográfico, el 65,5% se aprobó en la provincia de Cautín y el 34,5% en Malleco. De manera desagregada, Villarrica tiene el mayor metraje aprobado en la región con 8.756m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 522m² en los otros sectores, totalizando 9.278m², que representan el 22,2% del total regional y el 34% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Temuco en Cautín, con 7.722m² aprobados, que representan el 28,3% del total provincial y el 18,5% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 4.881m² en la comuna de Collipulli y de 4.648m² en la comuna de Angol, ambas en Malleco. Sólo en 3 de las 32 comunas de la región no hubieron aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes. El sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes, representando el 79,1% y destaca la aprobación de 129 viviendas en la ciudad de Temuco, seguido por la aprobación de 118 casas en Villarrica.

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

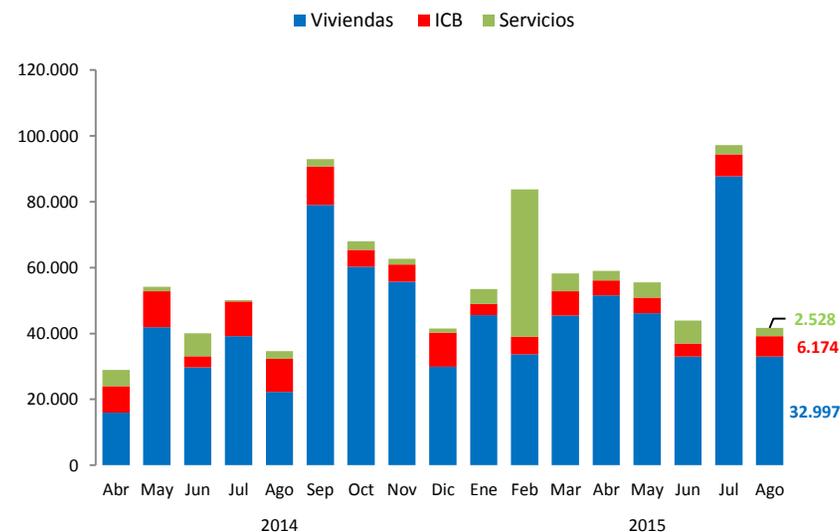
Agosto 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	32.997	79,13%	-62,4%	48,5%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	6.174	14,81%	-7,3%	-38,8%
Servicios	2.528	6,06%	-9,6%	10,6%
Total (m²)	41.699		-57,1%	20,5%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)

Abril 2014 a Agosto 2015 - IX Región

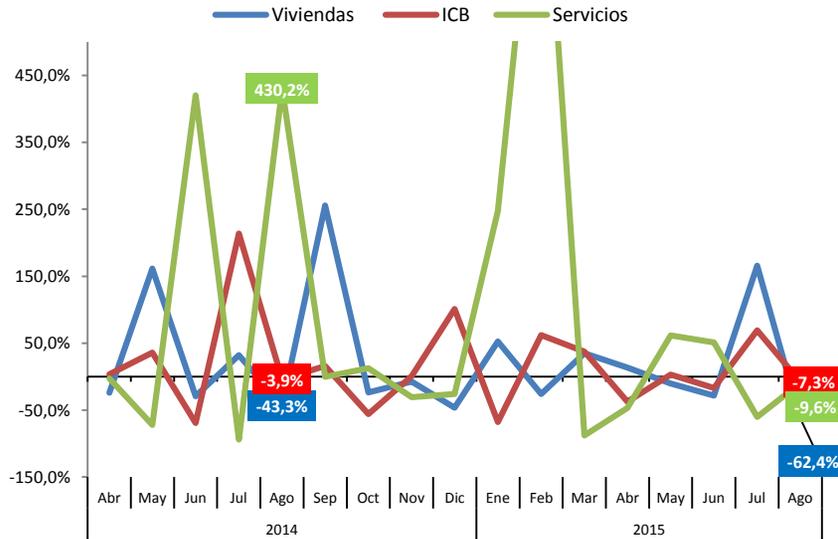


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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)
Abril 2014 a Agosto 2015 - IX Región



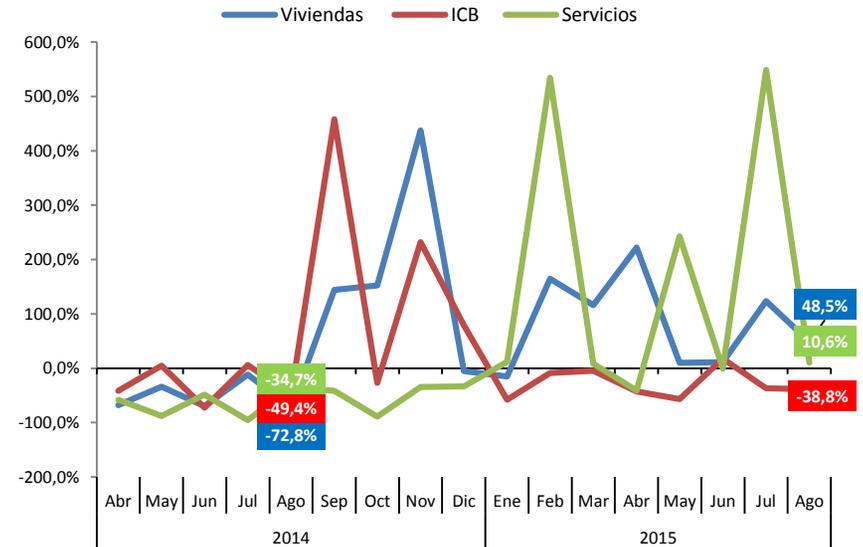
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Viviendas tuvo una menor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a julio cayendo un 62,4% mensual, seguido por ICB que descendió un 7,3% y el sector Servicios presentó una caída mensual del 9,6%.

Se originó una aprobación de obras nuevas de 55.505m² menos al mes anterior, debido a un descenso de 54.748m² en la división Viviendas.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Temuco (29.061m²), Padre Las Casas (21.457m²), Victoria (15.284 m²) y Pucón (3.485m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de julio fueron Villarrica (8.850m²), Collipulli (4.707 m²), Angol (3.156 m²) y Lautaro (2.137m²).

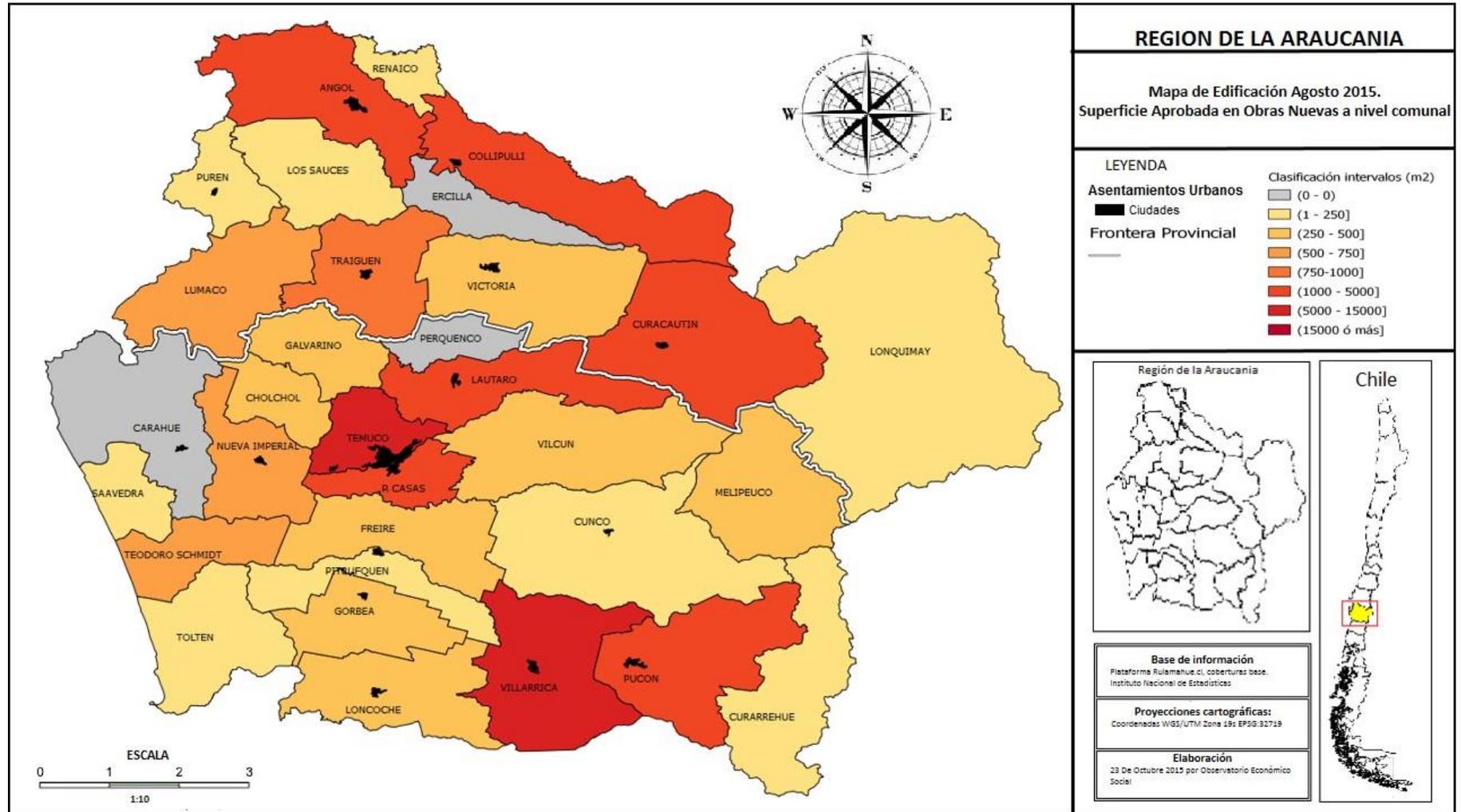
Evolución Anual Superficie Autorizada por Sector (m²)
Abril 2014 a Agosto 2015 - IX Región



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 20,5%, producto del alza de 7.098m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 10.776m² más y el sector Servicios tuvo un ascenso de 243m². Sólo el sector ICB presentó un descenso, el cual fue de 3.921m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Villarrica (4.618m²), Temuco (3.941m²) y Collipulli (3.851m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Padre Las Casas (3.602m²), Saavedra (1.897m²) y Teodoro Schmidt (1.487m²).



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 7.930m², los que se destinaron en gran medida al sector Viviendas (53,3%), seguido de Servicios (25,6%) y finalmente ICB (25,6%).

A nivel geográfico, el 85,9% se aprobó en la provincia de Cautín y el 14,1% en Malleco. De manera desagregada, Villarrica tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 1.124m² para ampliaciones en el sector Viviendas, 680m² para ICB y 1.019 para Servicios, totalizando 2.823m², que representan el 35,6% del total regional y el 41,5% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Lautaro en Cautín, con 1.116m² aprobados, que representan el 16,4% del total provincial y el 14,1% regional, destinándose gran parte a ICB (659m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Temuco con 932m² y Pitrufquén con 583m², ubicadas ambas en Cautín. 15 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

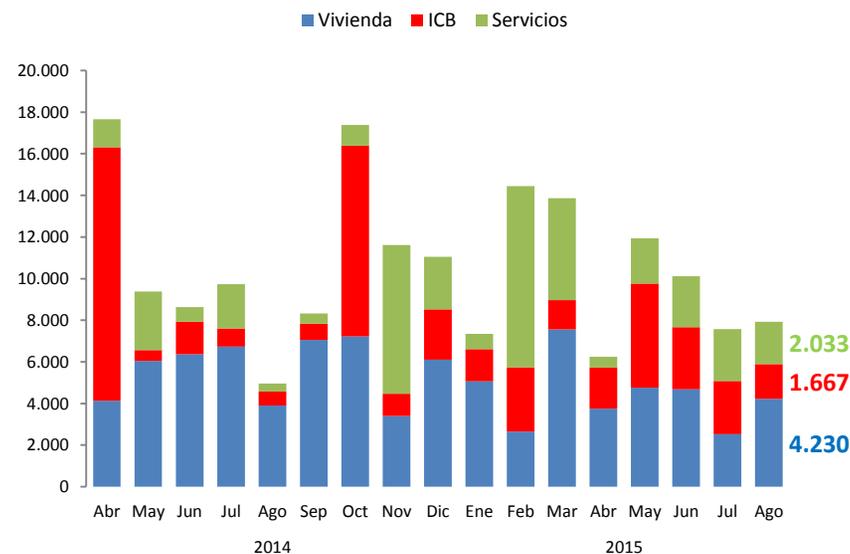
Agosto 2015

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	4.230	53,34%	67,8%	8,5%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	1.667	21,02%	-35,0%	145,1%
Servicios	2.033	25,64%	-18,2%	429,4%
Total (m2)	7.930		4,7%	59,8%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Evolución Superficie Autorizada por Sector (m²)

Abril 2014 a Agosto 2015 - IX Región

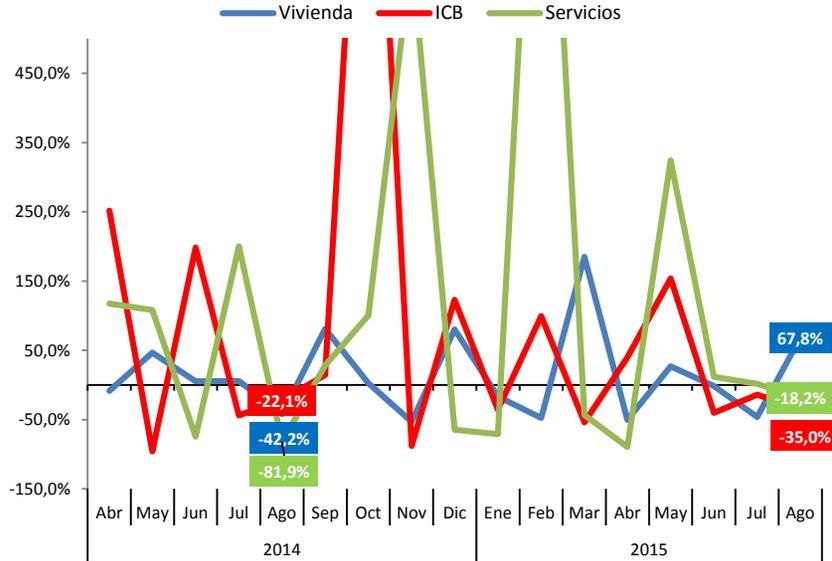


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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 Mensual Superficie Autorizada por Sector (m²)
Abril 2014 a Agosto 2015 - IX Región

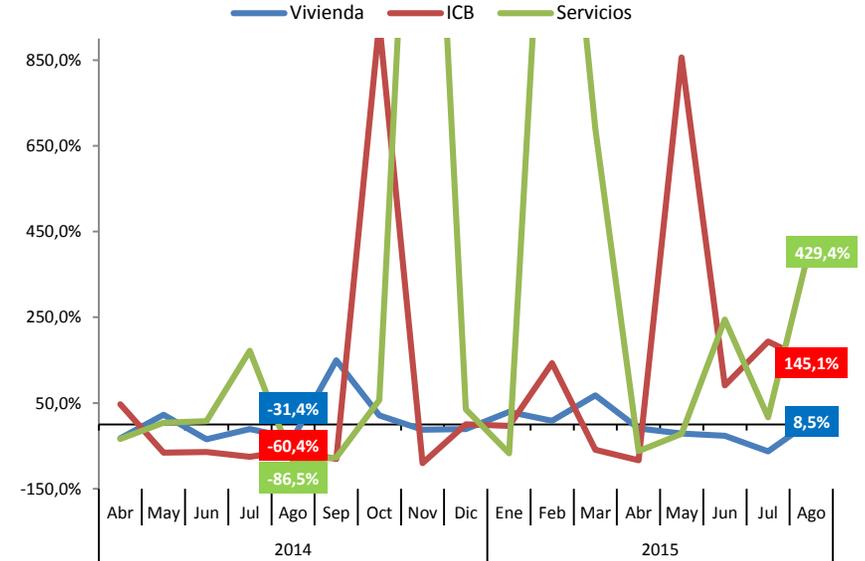


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 358m² más al mes anterior, debido a un aumento de 1.709m² en la división Viviendas (67,8%). Lo anterior fue contrarrestado con el descenso de 898m² en ICB (-35%) y de 453m² en Servicios (-18%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Villarrica (2.658m²), Pitrufquén (535m²) y Lautaro (326m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Temuco (3.389m²), Padre Las Casas (238m²) y Nueva Imperial (233m²).

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

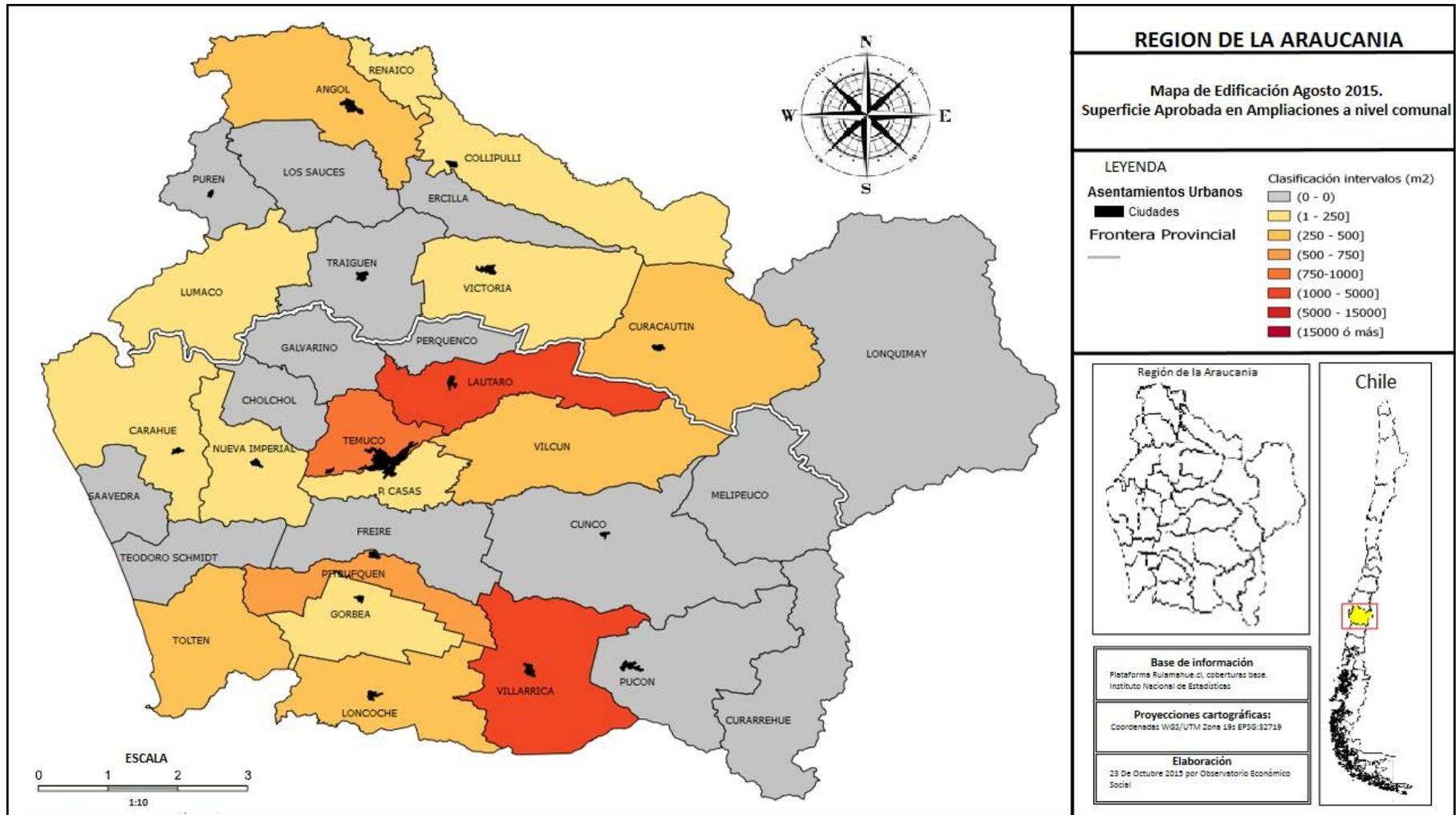


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron mayores en 2.967m² a las aprobadas en agosto de 2014, lo que implicó una variación del 59,8%. Esta alza estuvo impulsada por el aumento de 1.649m² en el sector Servicios, de 987m² en ICB y de 331m² en Servicios.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Villarrica (2.492m²), Lautaro (780m²) y Pitrufquén (571m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Padre Las Casas (380m²), Curarrehue (344m²) y Freire (278m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

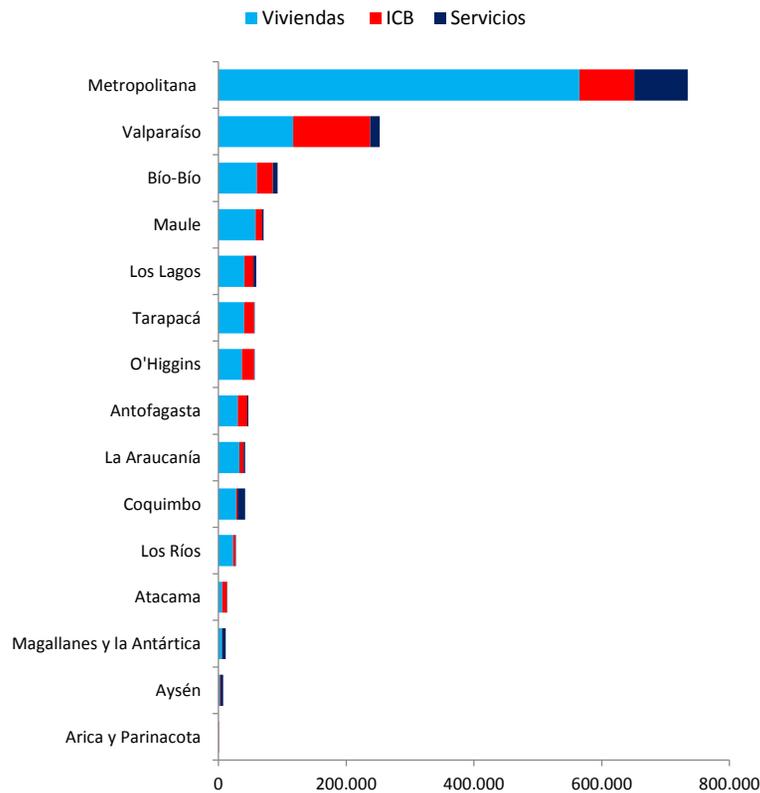


Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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 octavo lugar, en el sector ICB en el décimo y en Servicios en el octavo lugar.

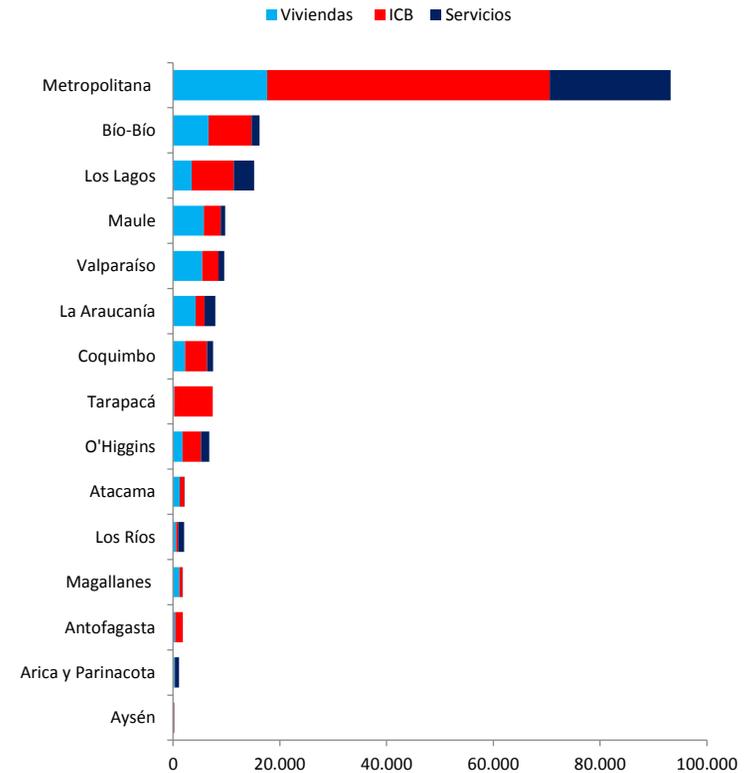
M² autorizados para Obras Nuevas por Región
Agosto 2015



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 quinto lugar, en ICB en el noveno lugar y en Servicios en el tercer lugar.

M² autorizados para Ampliaciones por Región
Agosto 2015



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE