



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Septiembre 2015

Total metros cuadrados aprobados: 56.388 m²

Var. 12 meses: -44,3%

Var. Mensual: 13,3%

Obras Nuevas: 49.030 m²

Var. 12 meses: -47,3%

Var. Mensual: 17,2%

Ampliaciones: 7.358 m²

Var. 12 meses: -11,6%

Var. Mensual: -7,2%

Viviendas

34.300 m²

Var. 12 meses:
-56,6%

Industria y Comercio:

9.746 m²

Var. 12 meses:
-16,5%

Servicios

4.984 m²

Var. 12 meses:
119%

Viviendas

3.093 m²

Var. 12 meses:
-56,1%

Industria y Comercio:

2.967 m²

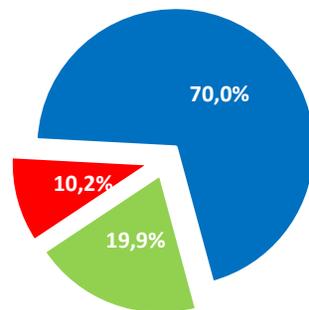
Var. 12 meses:
281,4%

Servicios

1.298 m²

Var. 12 meses:
163,3%

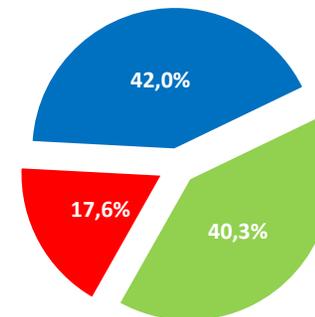
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ 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 el septiembre de 2015 presentó un variación anual del -44,3% en concordancia con la disminución anual del 20,6% vivida por el país, generándose una brecha de 23,7pp. Esto corresponde a una diferencia de 44.915m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en septiembre de 2014. Esto se debe principalmente a una reducción de 48.686metros² autorizados para la construcción en el sector Viviendas.

El descenso anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente a la caída anual de la aprobación de obras nuevas (47,3%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (56,6%). Las aprobaciones para ampliaciones también tuvieron una reducción anual del 11,6% producto del descenso en aprobaciones en el Sector Viviendas (56,1%).

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 13,3% con respecto a lo autorizado en el mes de agosto,. Lo anterior implicó un aumento de 6.616m², producto del aumento de 4.872m² en el sector de la Industria y el Comercio. Todos los sectores tienen un mayor nivel de aprobación. En obras nuevas, el sector ICB tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a agosto creciendo un 57,9% mensual, seguido por Servicios con un 90,4% y el sector Viviendas con un alza mensual del 3,8%. En ampliaciones, se originó una aprobación de 572m² menos al mes anterior, debido a una reducción de 1.137m² en la división Viviendas (-26,9%) y de 735m² en Servicios (-36,2%). Lo anterior fue contrarrestado con el aumento de 1.300m² en Servicios (78%).

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante el septiembre de 2015 presentó un variación anual del -44,3% en concordancia con la disminución anual del 20,6% vivida por el país, generándose una brecha de 23,7pp. Esto corresponde a una diferencia de 44.915m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en septiembre de 2014. Esto se debe principalmente a una reducción de 48.686metros² 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 agosto pero que pasa a una caída anual significativa en septiembre.

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 48,8% (ds: 75,3) 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). En el tercer trimestre se promedió una tasa anual del 18,7% (ds: 60)

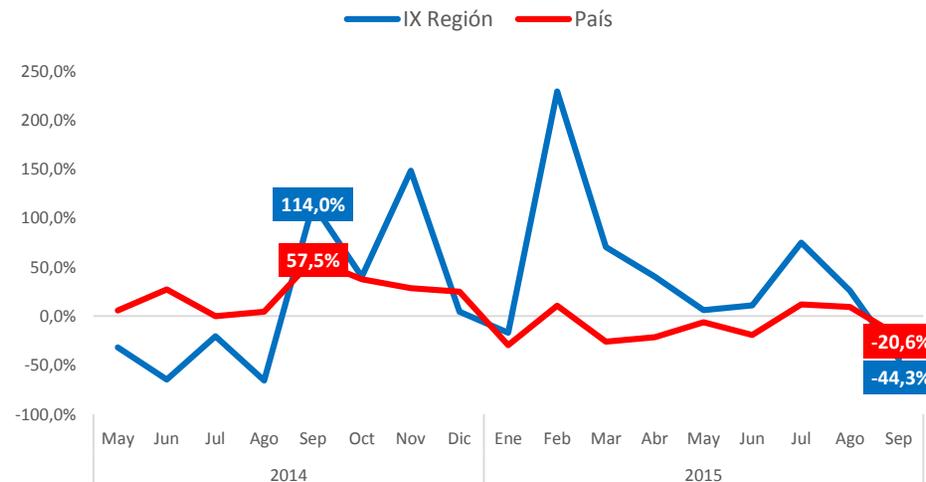


Fig. 1: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual¹ por sector

El sector de la Industria y el Comercio presentó tasas negativas durante gran parte del año 2014, con una tasa promedio anual del -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 y en septiembre crece a una tasa bastante baja. 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 -4,3% (ds: 45,6). En el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del -14,7% (ds: 15,1)

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, julio y agosto, creciendo en gran medida en septiembre. 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 el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del 102,6% (ds: 26,5). En los últimos doce meses se observa un 93,1% (ds: 179,8) 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, pero que cae en gran medida en septiembre. 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%). En el tercer trimestre la tasa promedio anual de variación fue del 27,3% (ds: 77,6). La tasa anual promedio de los últimos doce meses es del 77,7% (ds: 103,6), sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

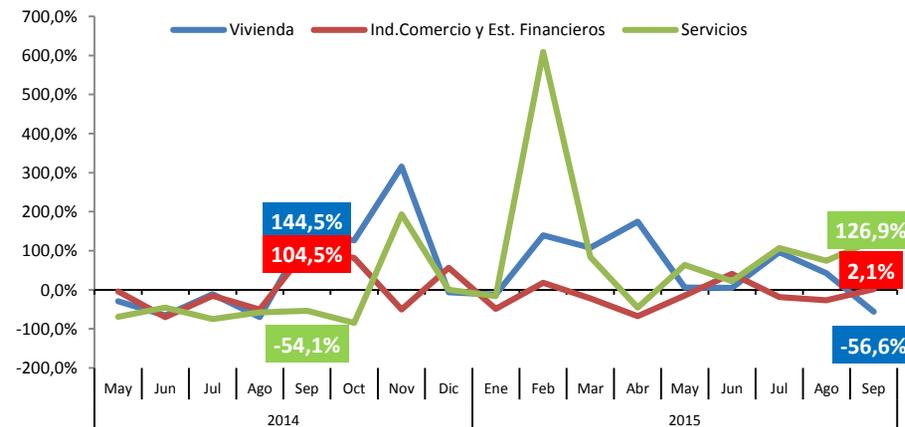


Fig. 2: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía y el País. Mayo 2014 a Septiembre 2015.
Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

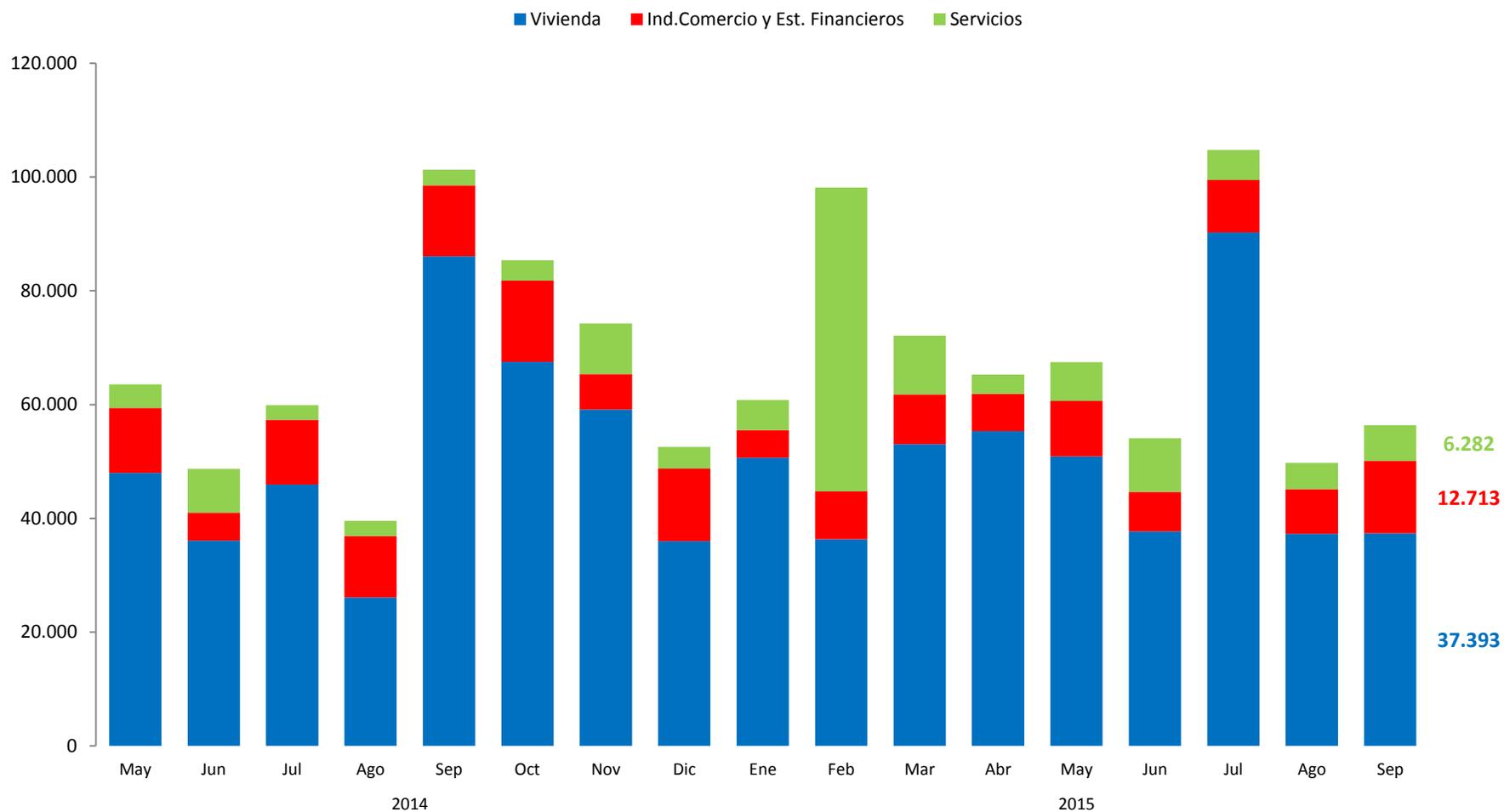


Fig. 3: Evolución de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Mensual

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 13,3% con respecto a lo autorizado en el mes de agosto, por encima de la variación del -9,2% experimentada por el país, presentando una diferencia de 22,5pp. Lo anterior implicó un aumento de 6.616m², producto del aumento de 4.872m² en el sector de la Industria y el Comercio. Todos los sectores tienen 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, pero cae en gran envergadura en agosto, siendo la caída más alta en el último año, producto de la alta aprobación de julio. En septiembre se presenta una variación positiva que contrarresta la caída originada el mes anterior.

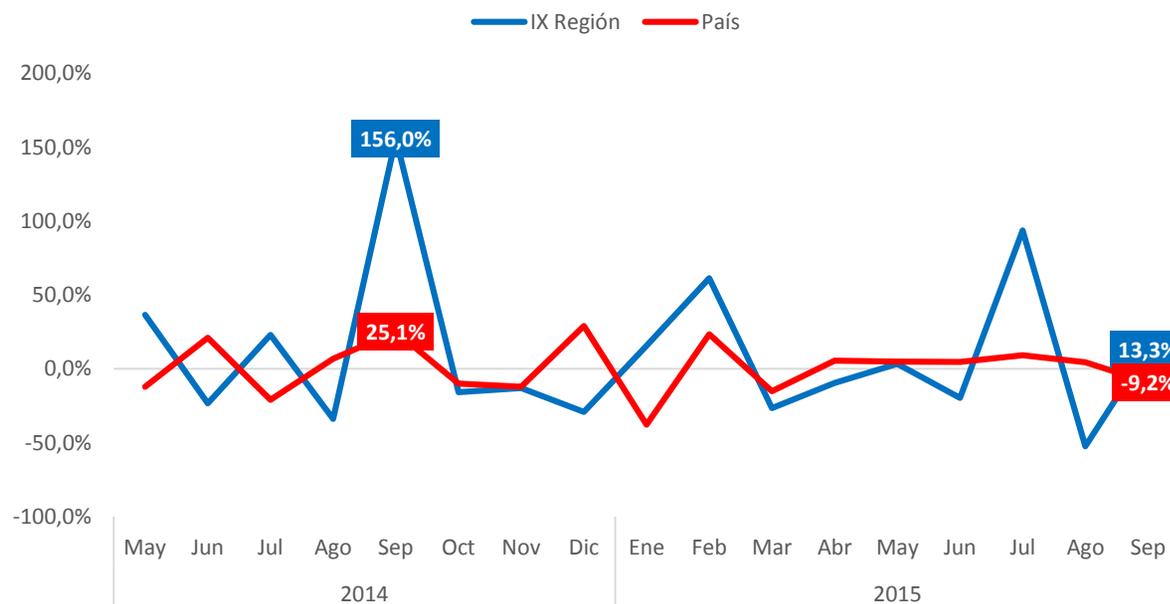


Fig. 4: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

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 caída anual de la aprobación de obras nuevas (47,3%), en especial, de los metros aprobados para la construcción de obras nuevas en el sector Viviendas (56,6%). Las aprobaciones para ampliaciones también tuvieron una reducción anual del 11,6% producto del descenso en aprobaciones en el Sector Viviendas (56,1%).

A nivel mensual, el alza de la aprobación total en edificación se explica por el aumento en la aprobación de obras nuevas (17,2%), en específico en lo aprobado en obras nuevas para ICB (57,9%) con 4.872m² más que antes.

Tabla 1: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Septiembre 2015.

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca (ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	7.358	3.093	2.967	1.298
	Obras Nuevas	49.030	34.300	9.746	4.984
Variación Mensual	Ampliaciones	-7,2%	-26,9%	78,0%	-36,2%
	Obras Nuevas	17,2%	3,8%	57,9%	90,4%
Variación Anual	Ampliaciones	-11,6%	-56,1%	281,4%	163,3%
	Obras Nuevas	-47,3%	-56,6%	-16,5%	119,0%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante septiembre de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 49.030m², que implicó un aumento de 7.188m² con respecto a los aprobados en agosto, mostrando una variación mensual del 17,2%. Esto es explicado en mayor medida por el incremento de 3.572m² aprobados en el sector ICB, de 2.366m² en Servicios y de 1.250m² en el sector Viviendas.

A nivel geográfico, el 76,8% se aprobó en la provincia de Cautín y el 23,2% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 12.668m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 127m² en los otros sectores, totalizando 12.795m², que representan el 26,1% del total regional y el 34% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Lautaro en Cautín, con 8.456m² aprobados, que representan el 22,5% del total provincial y el 17,2% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 6.755m² en la comuna de Pucón y de 3.833m² en la comuna de Renaico. Sólo en 4 de las 32 comunas de la región no hubo aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes. El sector Viviendas fue el que movió las cifras durante este mes, representando el 70% y destaca la aprobación de 206 viviendas en la ciudad de Temuco, seguido por la aprobación de 139 casas en Pucón.

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.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 38,4% (ds: 90,6), ICB una tasa promedio del -30,6% (ds: 12,3) y Servicios una tasa del 224,8% (ds: 283,1).

Tabla 2: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Septiembre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	34.300	69,96%	3,8%	-56,6%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	9.746	19,88%	57,9%	-16,5%
Servicios	4.984	10,17%	90,4%	119,0%
Total (m²)	49.030		17,2%	-47,3%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

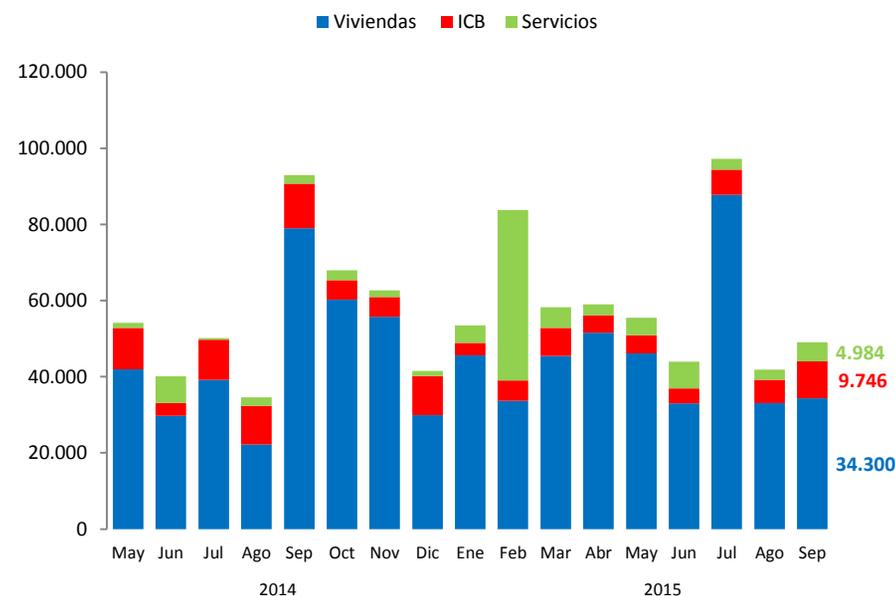


Fig. 5: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

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

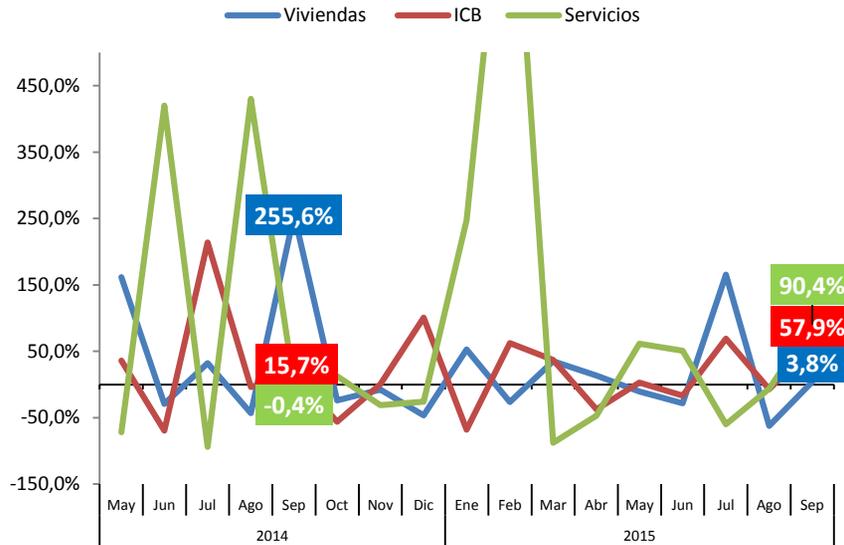


Fig. 6: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector ICB tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a agosto creciendo un 57,9% mensual, seguido por Servicios con un 90,4% y el sector Viviendas con un alza mensual del 3,8%.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Villarrica (5.947m²), Collipulli (4.772m²), Curacautín (2.440 m²) y Angol (1.890m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de agosto fueron Lautaro (6.010m²), Temuco (5.073 m²), Pucón (4.588 m²) y Renaico (3.783m²).

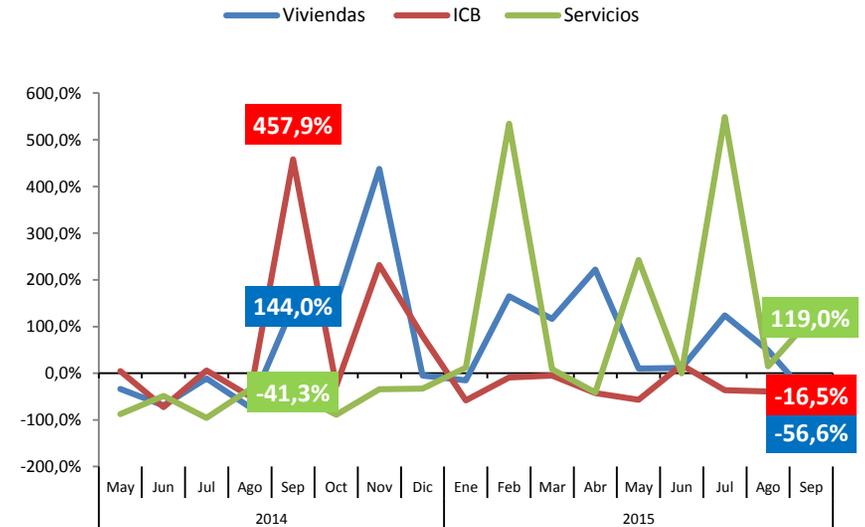


Fig. 7: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

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 47,3%, producto de una diferencia de 4.949m² aprobados. En el sector Viviendas se aprobaron 44.726m² menos y el sector ICB tuvo una reducción de 1.931m². Sólo el sector Servicios presentó un aumento, el cual fue de 2.708m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Lautaro (7.048m²), Renaico (3.753m²) y Victoria (2.639m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Villarrica (21.522m²), Pucón (9.429m²) y Cunco (7.005m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 7.358m², los que se destinaron en gran medida al sector Viviendas (42%), seguido de ICB (40%) y finalmente Servicios (18%).

A nivel geográfico, el 52,1% se aprobó en la provincia de Cautín y el 47,9% en Malleco. De manera desagregada, Renaico tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 91m² para ampliaciones en el sector Viviendas y 1.824m² para ICB, totalizando 1.915m², que representan el 26% del total regional y el 54,4% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Angol en Malleco, con 1.239m² aprobados, que representan el 35,2% del total provincial y el 16,8% regional, destinándose gran parte a Servicios (650m²). En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Lautaro con 1.157m² y Temuco con 711m², 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% (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.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -36,8% (ds: 39,3), ICB un 206,6% (ds: 69) y Servicios un 201,8% (ds: 209,1).

Tabla 3: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Septiembre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	3.093	42,04%	-26,9%	-56,1%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	2.967	40,32%	78,0%	281,4%
Servicios	1.298	17,64%	-36,2%	163,3%
Total (m2)	7.358		-7,2%	-11,6%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

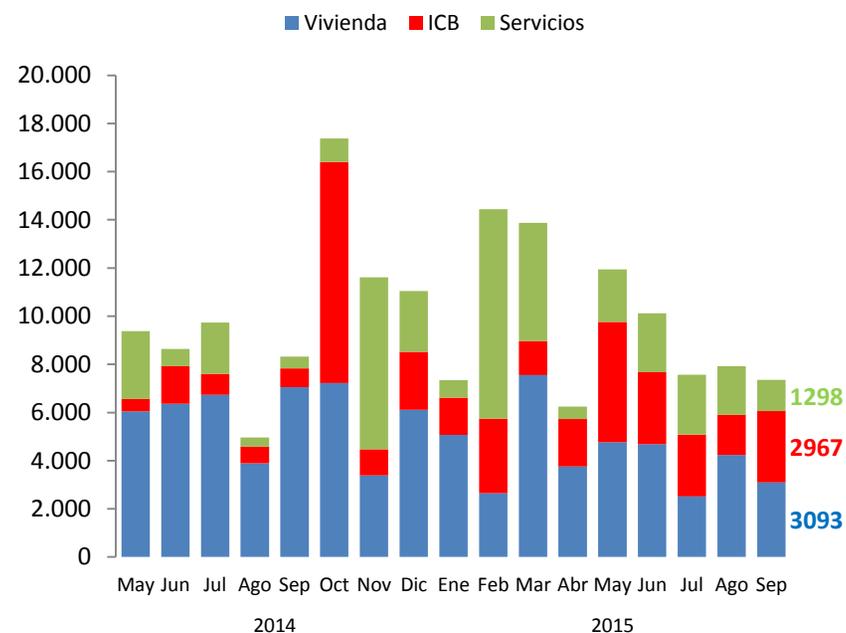


Fig. 8: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

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

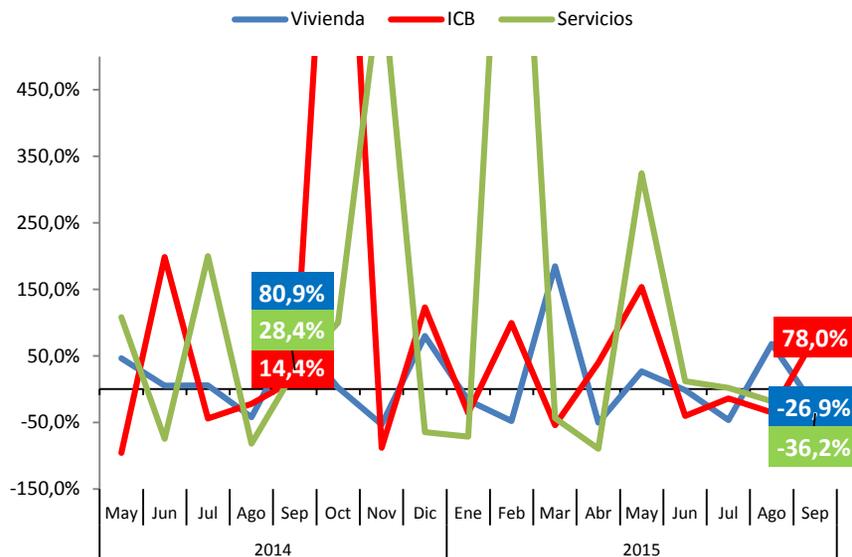


Fig. 9: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 572m² menos al mes anterior, debido a una reducción de 1.137m² en la división Viviendas (-26,9%) y de 735m² en Servicios (-36,2%). Lo anterior fue contrarrestado con el aumento de 1.300m² en Servicios (78%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Renaico (1.865m²), Angol (765m²) y Galvarino (269m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Villarrica (2.284m²), Pitrufquén (363m²) y Curacautín (283m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

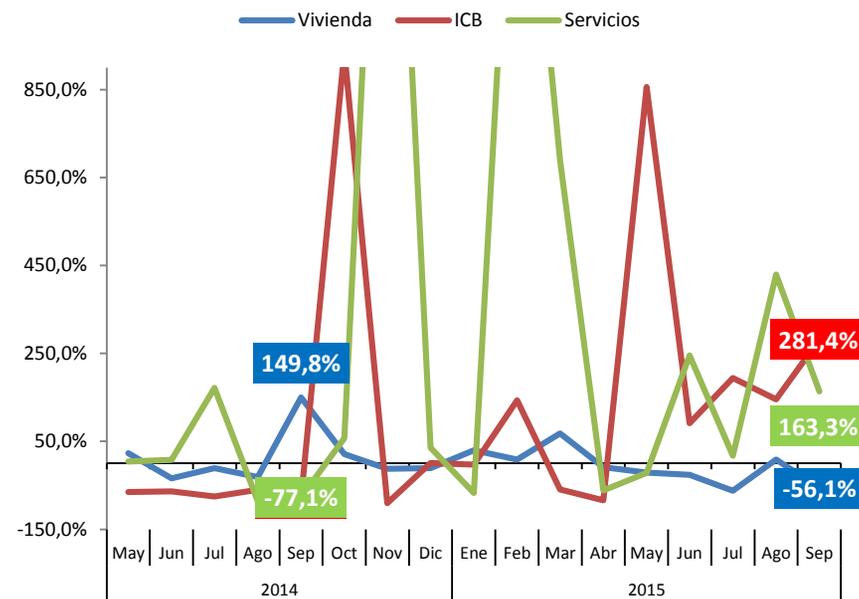


Fig. 10: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Mayo 2014 a Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 966m² a las aprobadas en septiembre de 2014, lo que implicó una variación del -11,6%. Esta caída estuvo impulsada por el retroceso de 3.960m² en el sector Viviendas. Esto se contrarrestó con el aumento de 2.189m² en ICB y de 805m² en Servicios.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Renaico (1.915m²), Villarrica (462m²) y Galvarino (204m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Loncoche (1.383m²), Temuco (845m²) y Lautaro (758m²).

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 sexto y en Servicios en el tercer lugar.

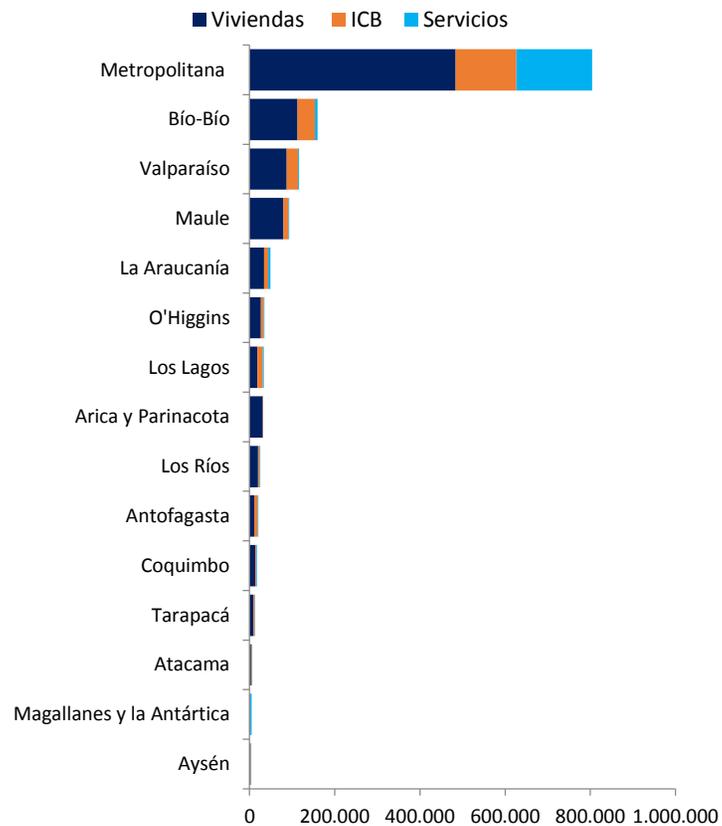


Fig. 11: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Obras Nuevas por Sector. Septiembre 2015.

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.

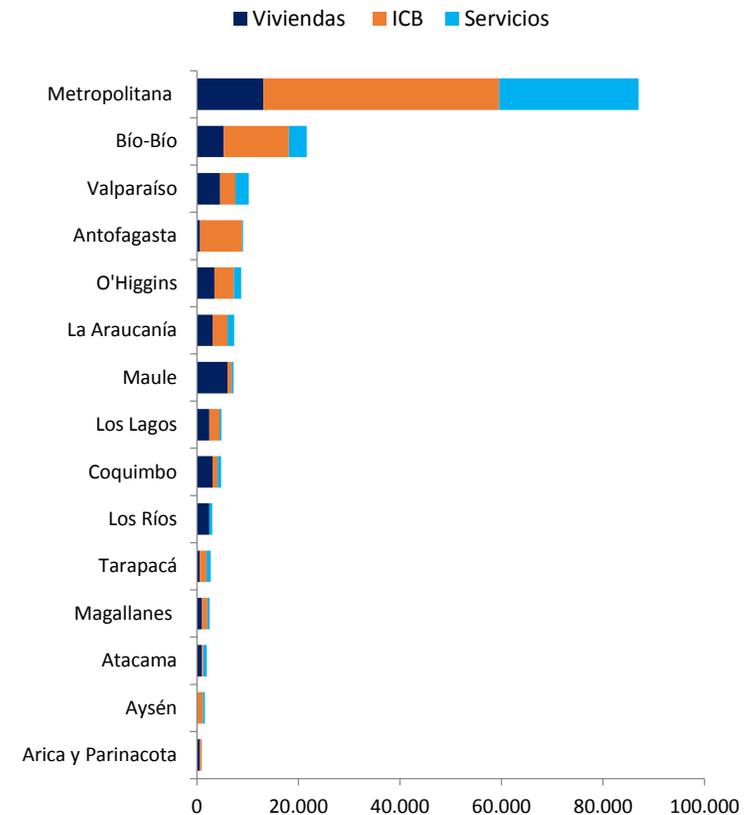


Fig. 12: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Ampliaciones por Sector. Septiembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE