



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Noviembre 2015

Total metros cuadrados aprobados 108.243 m²

Var. 12 meses: 45,7%

Var. Mensual: 31,2%

Obras Nuevas: 99.260 m²

Var. 12 meses: 58,4%

Var. Mensual: 36,2%

Ampliaciones: 8.983 m²

Var. 12 meses: -22,6%

Var. Mensual: -6,8%

Viviendas

83.240 m²

Var. 12 meses:
49,3%

Industria y Comercio:

4.916 m²

Var. 12 meses:
-4,6%

Servicios

11.104 m²

Var. 12 meses:
528,4%

Viviendas

2.466 m²

Var. 12 meses:
-27,3%

Industria y Comercio:

4.836 m²

Var. 12 meses:
347,4%

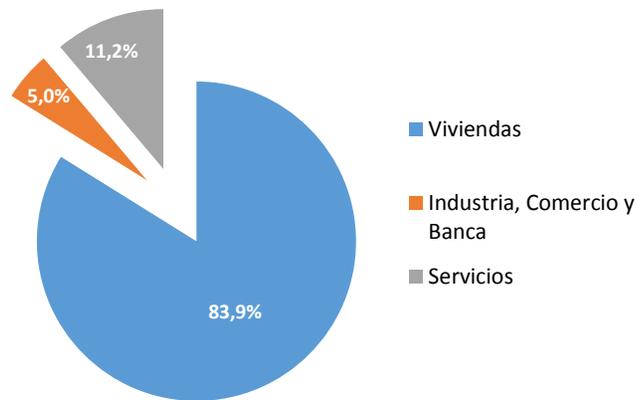
Servicios

1.681 m²

Var. 12 meses:
-76,4%

Superficie Autorizada IX Región (M²)

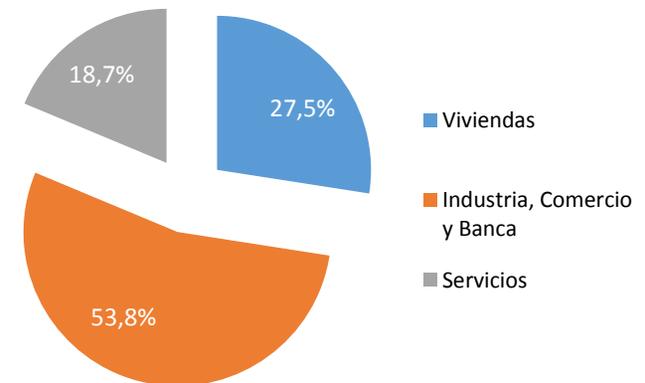
Obras Nuevas



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Superficie Autorizada IX Región (M²)

Ampliaciones



Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante noviembre de 2015 presentó un variación anual del 45,7% en concordancia con el incremento anual del 20,4% en el país, generándose una brecha de 25,3pp. Esto corresponde a una diferencia de 33.968m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en noviembre de 2014. Esto se debe principalmente al aumento de 26.572 metros² autorizados para la construcción en el sector Viviendas. El alza anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al incremento anual de la aprobación de obras nuevas (58,4%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (49,3%) y Servicios (528,4%). Por el contrario, las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 22,6% producto del retroceso en aprobaciones en el sector Servicios (76,4%) y Viviendas (27,3%), que tienen una baja incidencia en el total de los metros aprobados para edificación.

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región creció un 31,2% con respecto a lo autorizado en el mes de octubre, por encima de la variación del 17,7% experimentada por el país, presentando una diferencia de 13,5pp. Lo anterior implicó un aumento de 25.746m², producto del aumento de 14.649m² en el sector de la Vivienda. A nivel mensual, el alza de la aprobación total en edificación se explica por el aumento en la aprobación de obras nuevas (36,2%), en específico en lo aprobado en Viviendas (32,4%) y Servicios (65,4%). Se suma también la variación positiva de las ampliaciones aprobadas en ICB y Servicios.

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante noviembre de 2015 presentó un variación anual del 45,7% en concordancia con el incremento anual del 20,4% en el país, generándose una brecha de 25,3pp. Esto corresponde a una diferencia de 33.968m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en noviembre de 2014. Esto se debe principalmente al aumento de 26.572 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, ya que la región presenta tasas negativas de variación anual, mientras que el país vive un período de crecimiento. 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 que se atenúa en el mes de octubre y se transforma en positiva durante noviembre.

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 36,7% (ds: 69,6) en la región, producto de la elevada tasa en 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).

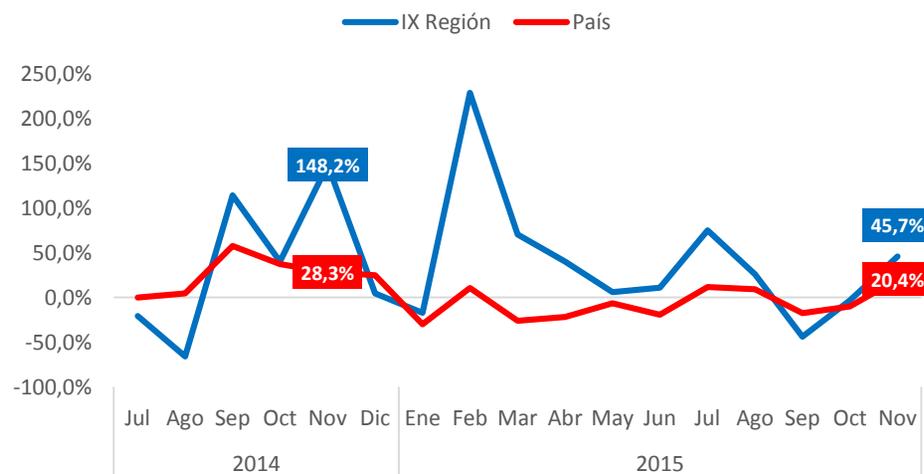


Fig. 1: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Julio 2014 a Noviembre 2015.

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 con una leve alza en septiembre pero que decae nuevamente en Octubre y crece en gran medida en noviembre. 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 -8,3% (ds: 44,4). 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, octubre y noviembre. 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 97,5% (ds: 169,6) 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, julio y agosto, pero que cae en gran medida en septiembre pero en octubre presenta una leve variación positiva que aumenta en noviembre. 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 45,4% (ds: 69,5), sin embargo destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

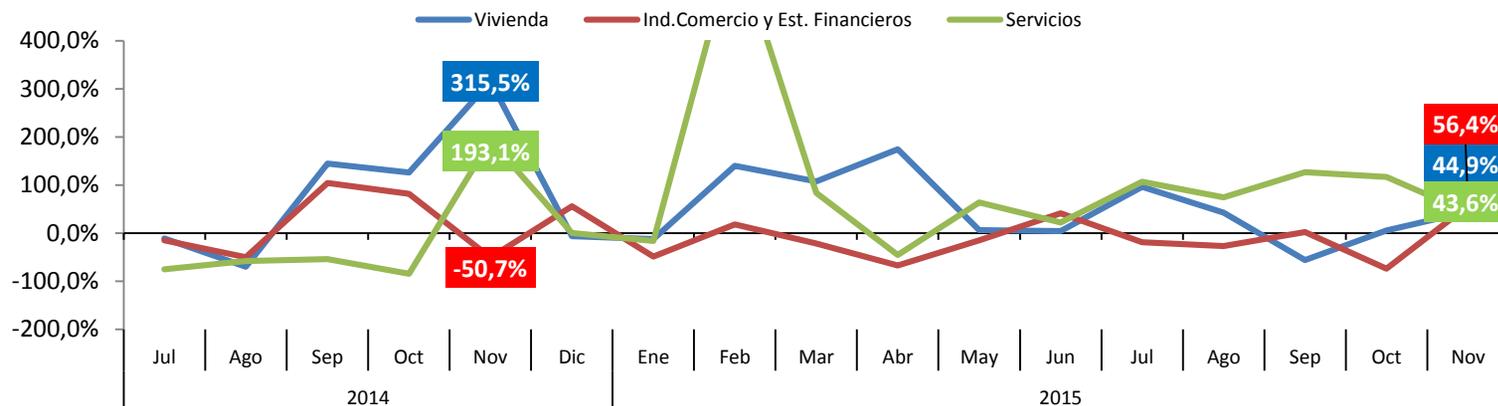


Fig. 2: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía y el País. Julio 2014 a Noviembre 2015.

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.

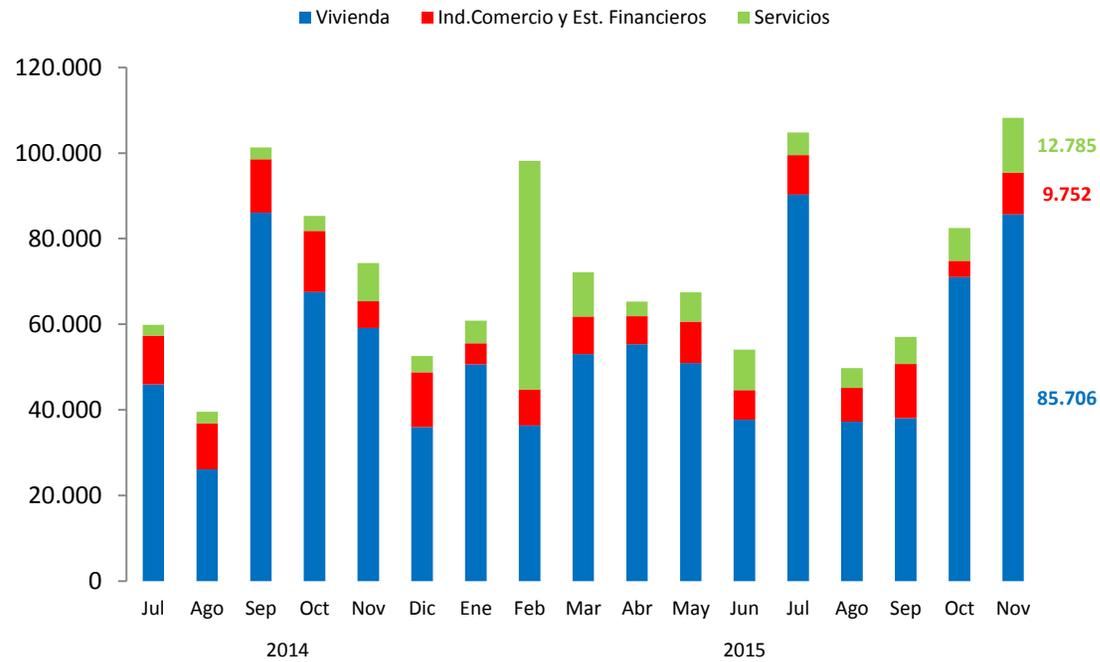


Fig. 3: Evolución de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

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 31,2% con respecto a lo autorizado en el mes de octubre, por encima de la variación del 17,7% experimentada por el país, presentando una diferencia de 13,5pp. Lo anterior implicó un aumento de 25.746m², producto del aumento de 14.649m² en el sector de la Vivienda.

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 continua hasta noviembre.

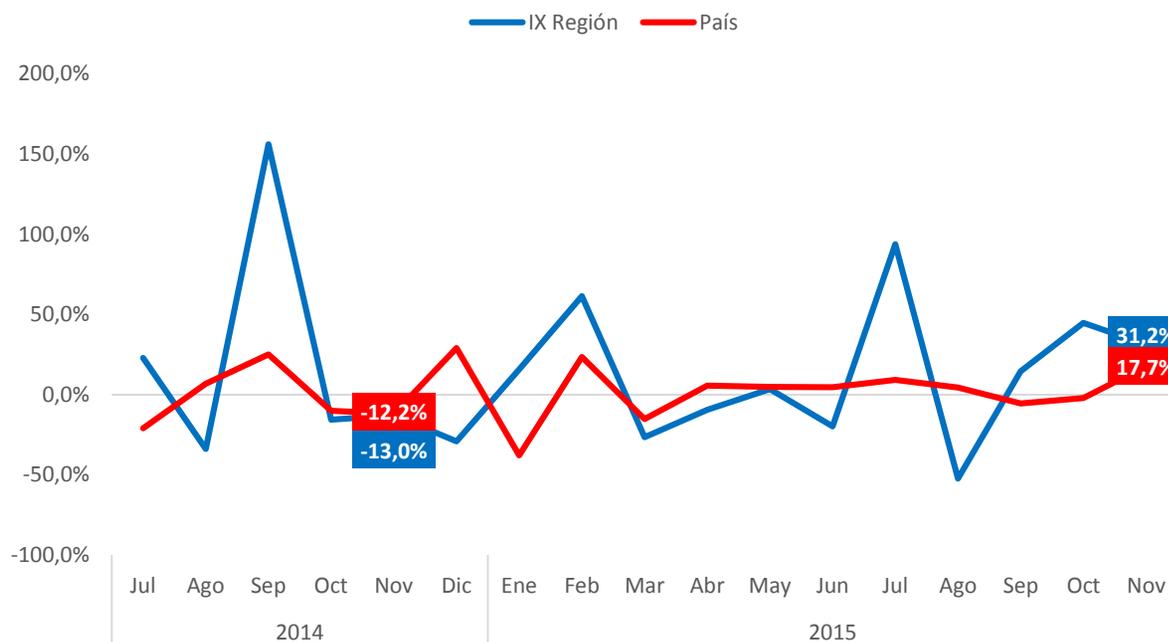


Fig. 4: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Julio 2014 a Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variación Anual y Mensual - Causales

El alza anual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al incremento anual de la aprobación de obras nuevas (58,4%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (49,3%) y Servicios (528,4%). Por el contrario, las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 22,6% producto del retroceso en aprobaciones en el sector Servicios (76,4%) y Viviendas (27,3%), que tienen una baja incidencia en el total de los metros aprobados para edificación.

A nivel mensual, el alza de la aprobación total en edificación se explica por el aumento en la aprobación de obras nuevas (36,2%), en específico en lo aprobado en Viviendas (32,4%) y Servicios (65,4%). Se suma también la variación positiva de las ampliaciones aprobadas en ICB y Servicios.

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

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	8.983	2.466	4.836	1.681
	Obras Nuevas	99.260	83.240	4.916	11.104
Variación Mensual	Ampliaciones	-6,8%	-69,9%	913,8%	72,8%
	Obras Nuevas	36,2%	32,4%	50,1%	65,4%
Variación Anual	Ampliaciones	-22,6%	-27,3%	347,4%	-76,4%
	Obras Nuevas	58,4%	49,3%	-4,6%	528,4%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante noviembre de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 99.260 m², que implicó un aumento de 26.402m² con respecto a los aprobados en octubre, mostrando una variación mensual del 36,2%. Esto es explicado en mayor medida por el incremento de 20.372m² aprobados en el sector Viviendas y de 4.390m² en Servicios.

A nivel geográfico, el 88,9% se aprobó en la provincia de Cautín y el 11,1% en Malleco. De manera desagregada, Villarrica tiene el mayor metraje aprobado en la región con 29.323m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 585m² en los otros sectores, totalizando 30.181m², que representan el 30,4% del total regional y el 34,2% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Pucón en Cautín, con 18.258 m² aprobados, que representan el 20,7% del total provincial y el 18,4% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 7.877m² en la comuna de Carahue y de 6.418 m² en la comuna de Lonquimay. Sólo una 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 83,9% y destaca la aprobación de 460 viviendas en la ciudad de Villarrica y de 317 en Freire.

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. Noviembre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	83.240	83,9%	32,4%	49,3%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	4.916	4,9%	50,1%	-4,6%
Servicios	11.104	11,2%	65,4%	528,4%
Total (m²)	99.260		36,2%	58,4%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

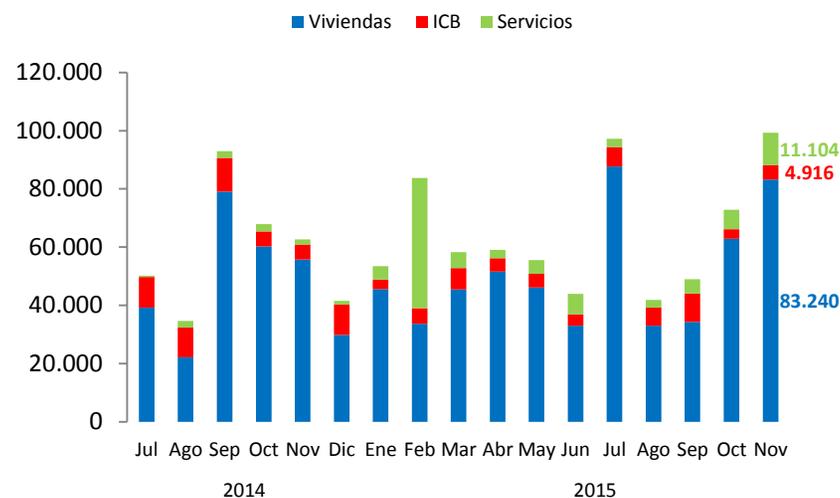


Fig. 5: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

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

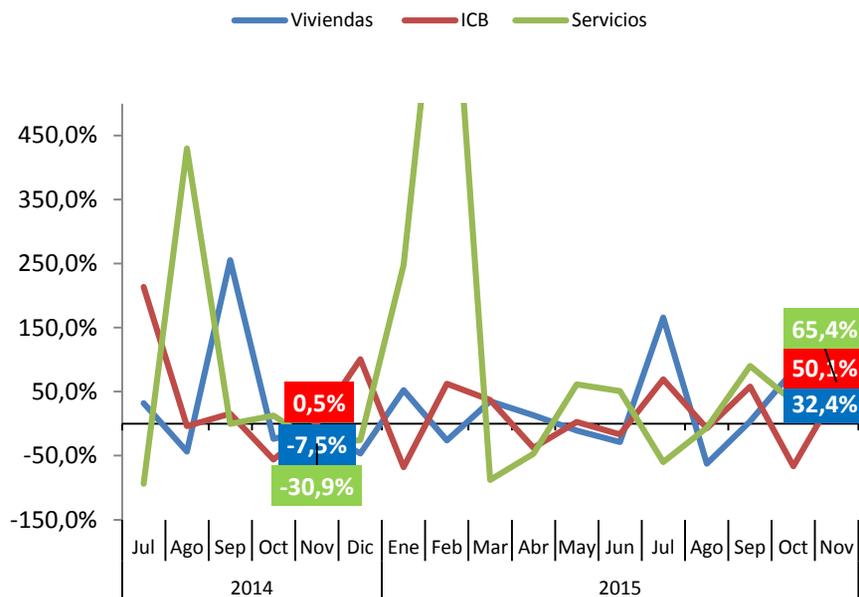


Fig. 6: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector Viviendas tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a septiembre creciendo un 32,4% mensual, seguido por Servicios con un 50,1%. El sector ICB tuvo un alza mensual del 50,1%.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Vilcún (19.538m²), Padres Las Casas (7.910m²), Teodoro Schimdt (3.484m²) y Traiguén (1.468m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de octubre fueron Pucón (16.986m²), Freire (12.850m²), Villarrica (10.063m²) y Lonquimay (6.368m²).

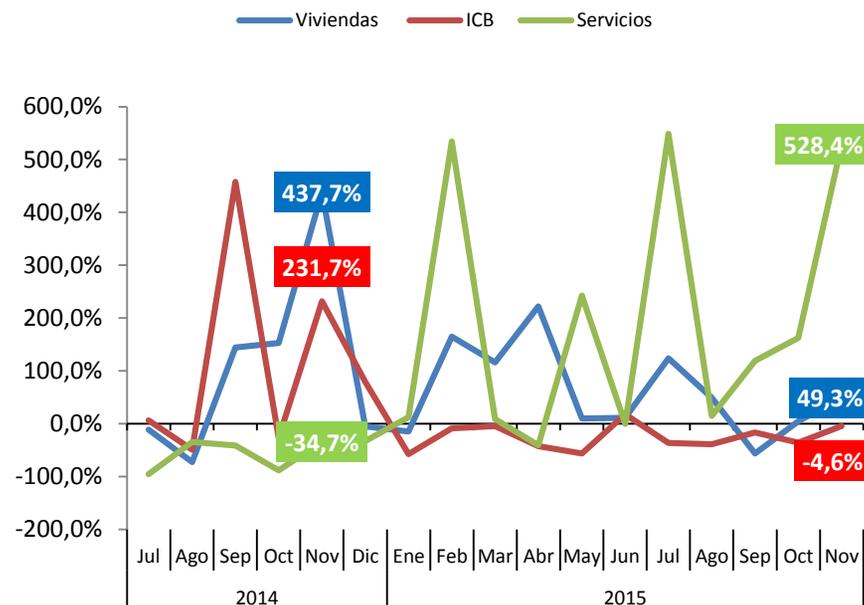


Fig. 7: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, a nivel anual, la aprobación de construcción de obras nuevas experimentó un aumento del 58,4%, producto de una diferencia de 36.597m² aprobados. En el sector Servicios se aprobaron 9.337m² más, al igual que en el sector Viviendas con un alza de 27.499m². Sólo el sector ICB presentó un retroceso, el cual fue de 239m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Villarrica (41.444m²), Pucón (17.841m²) y Freire (15.817m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Angol (10.554m²), Temuco (4.036m²) y Loncoche (3.069m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 8.983m², los que se destinaron en gran medida al sector ICB (53,8%), seguido de Viviendas (27,5%) y finalmente Servicios (18,7%).

A nivel geográfico, el 66,2% se aprobó en la provincia de Cautín y el 33,8% en Malleco. De manera desagregada, Angol tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 1.892m² para ampliaciones en el sector Industria, y 179m², totalizando 2.071m², que representan el 23,1% del total regional y el 68,3% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Pucón en Cautín, con 1.194m² aprobados, que representan el 20,1% del total provincial y el 13,3% regional, destinándose todo a ICB. En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Lautaro con 1.154m² y Nueva Imperial con 898m². 9 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 -33,8% (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. Noviembre 2015.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	2.466	27,5%	-69,9%	-27,3%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	4.836	53,8%	913,8%	347,4%
Servicios	1.681	18,7%	72,8%	-76,4%
Total (m2)	8.983		-6,8%	-22,6%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

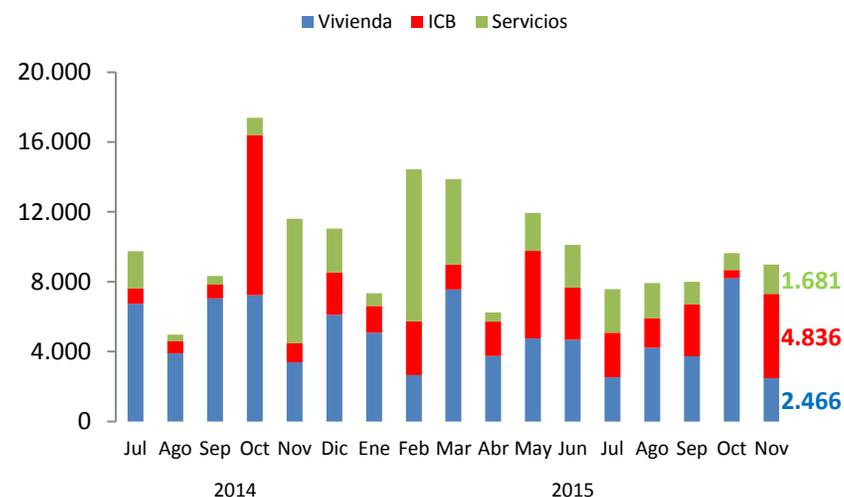


Fig. 8: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

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

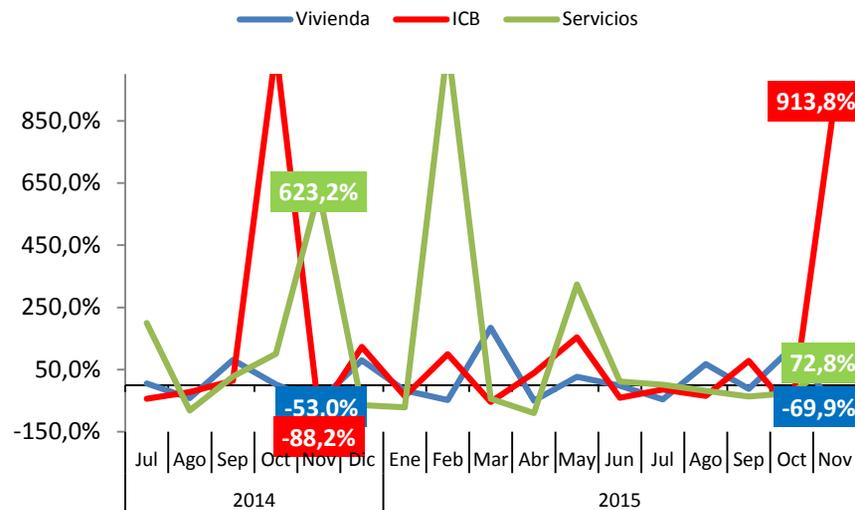


Fig. 9: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 656m² menos que el mes anterior, debido a una reducción de 5.723m² en la división Viviendas (69,9%), lo que fue contrarrestado con el incremento de 4.359m² en ICB (913,8%) y de 708m² en Servicios (72,8%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Perquenco (3.041m²), Galvarino (1.101m²) y Lautaro (438m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Pucón (1.194m²), Angol (1.024) y Nueva Imperial (840m²).

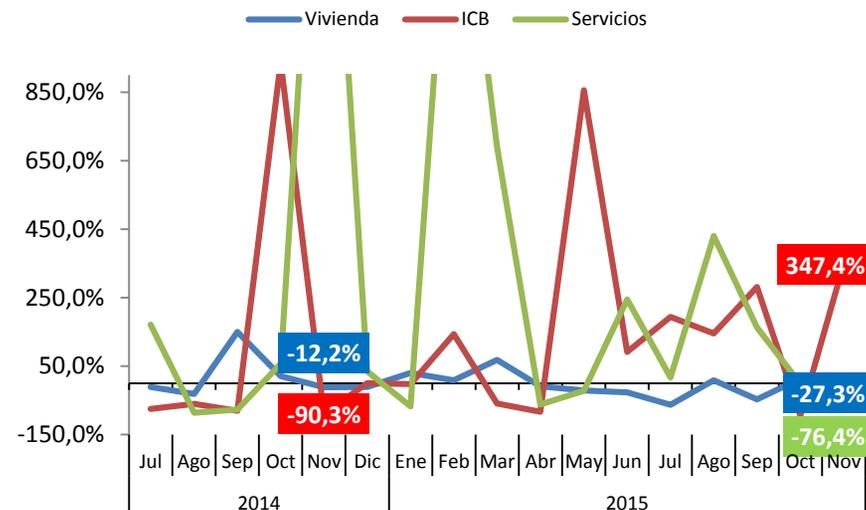


Fig. 10: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Julio 2014 a Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 2.629m² a las aprobadas en noviembre de 2014, lo que implicó una variación del -22,6%. Esta caída estuvo impulsada por el retroceso de 5.457m² en el sector Servicios y de 927 m² en Viviendas (-27,3%). Esto se contrarrestó con el aumento de 3.755m² en ICB (347,4%).

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Nueva Imperial (6.415m²), Temuco (1.287m²) y Gorbea (89m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación al 2014 fueron Angol (1.620m²), Lautaro (1.154m²) y Pucón (1.115m²).

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

Comparativo Regional

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

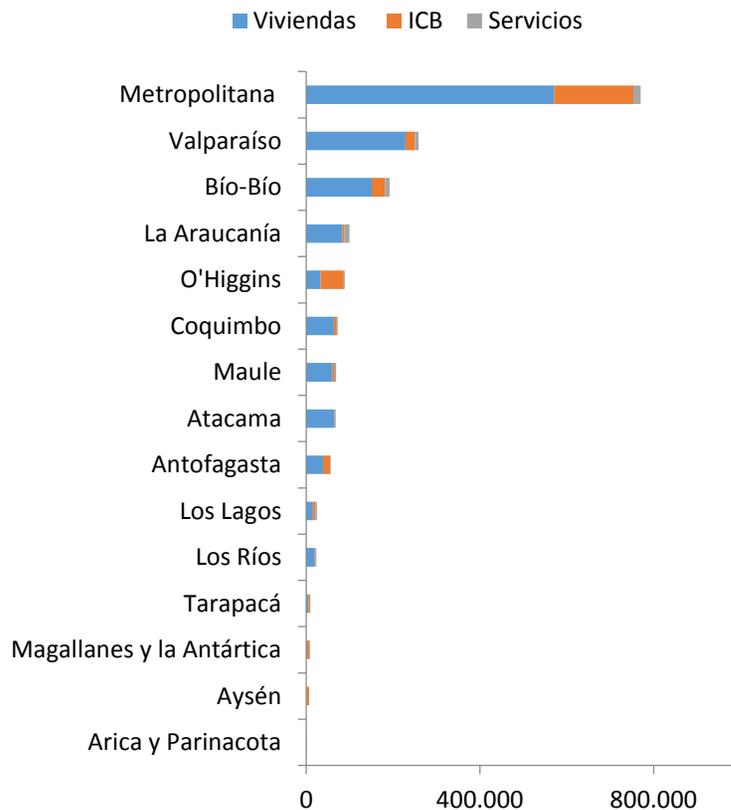


Fig. 11: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Obras Nuevas por Sector. Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Por otro lado, una comparación de los metros autorizados para ampliaciones ubica a la Región de La Araucanía en el séptimo lugar. De manera desagregada, en el sector Viviendas se posiciona en el séptimo lugar, en ICB en el quinto lugar y en Servicios en el sexto lugar.

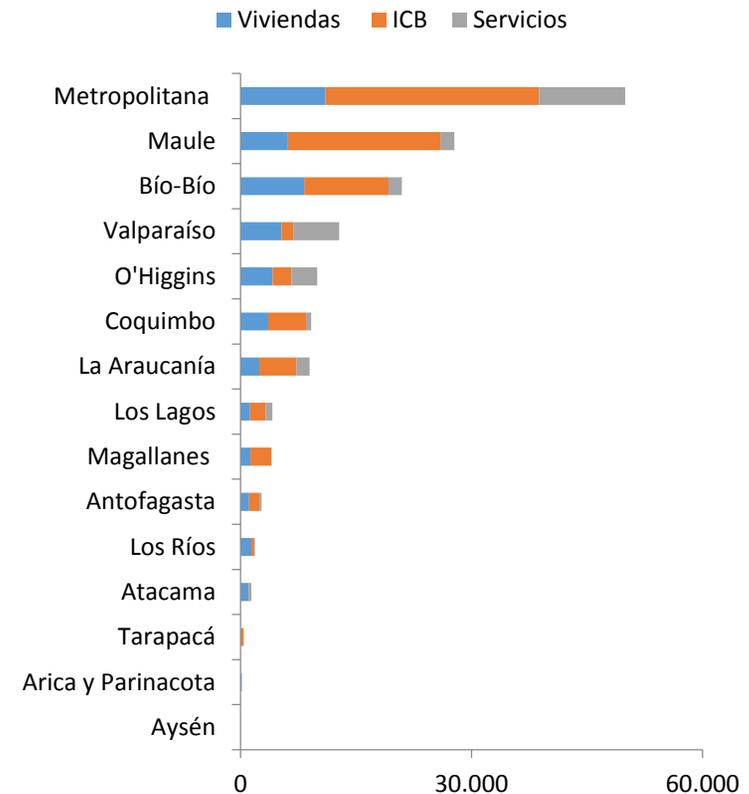


Fig. 12: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Ampliaciones por Sector. Noviembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE