



Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación

Región de La Araucanía

Reporte Diciembre 2015

Total metros cuadrados aprobados 104.432 m²

Var. 12 meses: 85,3%

Var. Mensual: -4,1%

Obras Nuevas: 97.506 m²

Var. 12 meses: 123,9%

Var. Mensual: -2,4%

Ampliaciones: 6.926 m²

Var. 12 meses: -45,9%

Var. Mensual: -23,1%

Viviendas

77.639 m²

Var. 12 meses:
153,8%

Industria y Comercio:

7.471 m²

Var. 12 meses:
-35,8%

Servicios

12.396 m²

Var. 12 meses:
845,5%

Viviendas

2.390 m²

Var. 12 meses:
-66,2%

Industria y Comercio:

876 m²

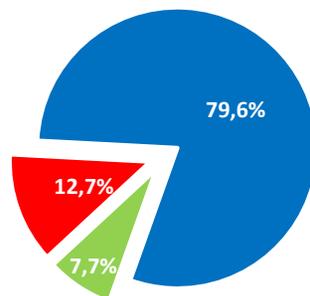
Var. 12 meses:
-66,2%

Servicios

3.660 m²

Var. 12 meses:
16,5%

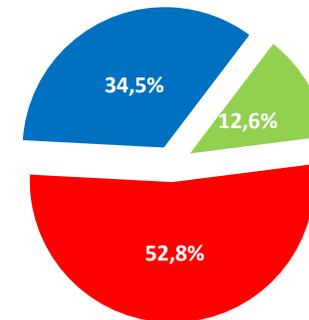
Superficie Autorizada IX Región (m²)
Obras Nuevas



■ 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 diciembre de 2015 presentó un variación anual del 85,3%. Esto corresponde a una diferencia de 48.077m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en diciembre de 2014, lo que se debe principalmente al aumento de 42.364 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 (123,9%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (153,8%) y Servicios (845,5%). Por el contrario, las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 45,9% producto del retroceso en aprobaciones en el sector ICB (66,2%) y Viviendas (66,2%), 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 retrocedió un 4,1% con respecto a lo autorizado en el mes de noviembre. Lo anterior implicó un descenso de 4.482m², producto de la caída de 6.348m² en el sector Viviendas. A nivel mensual, el retroceso de la aprobación total en edificación se explica por el descenso en la aprobación de obras nuevas (2,4%), en específico en lo aprobado en Viviendas (7,4%). Se suma también la caída en la aprobación de ampliaciones (23,1%) en los sectores de Vivienda e ICB.

Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante diciembre de 2015 presentó un variación anual del 85,3% en concordancia con el incremento anual del 24,8% en el país, generándose una brecha de 60,5pp. Esto corresponde a una diferencia de 48.077m² autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en diciembre de 2014, lo que se debe principalmente al aumento de 42.364 metros² autorizados para la construcción en el sector Viviendas.

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, Desde noviembre al presente mes se observa un mejor desempeño con una tasa creciente en diciembre.

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 2015, la tasa promedio de crecimiento anual es del 34,8% (ds: 76,4) 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), mientras que en el tercer trimestre la variación anual media fue del 20,9% (ds: 57,1). El segundo semestre promedia una variación anual del 12,3% (ds: 53,4).

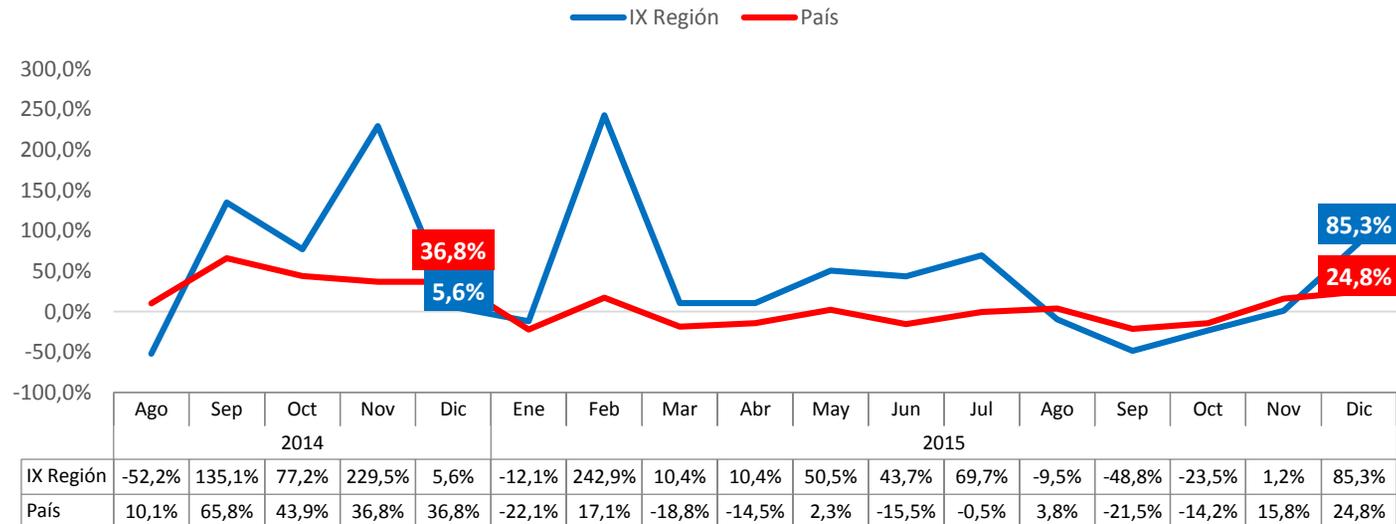


Fig. 1: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

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). El año 2015 comienza con una retroceso anual que se revierte en febrero para caer nuevamente 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 retrociendo en diciembre. Durante el primer trimestre de 2015 el promedio anual de variación fue del -10,8% (ds: 36,1) y el segundo trimestre un -15,7% (ds: 56,2). El primer semestre promedia un -13,3% (ds: 42,3). En el tercer trimestre el promedio anual de variación fue del -20% (ds: 18) y el cuarto trimestre un -34,1% (ds: 50,4). El segundo semestre promedia un -27% (ds: 34,7). La tasa anual promedio en 2015 es -20,2% (ds: 37,6).

Por otro lado, el sector Servicios presentó a lo largo del año 2014 presentó tasas de crecimiento mayormente negativas (8 meses), con una variación anual promedio del -13,8% (ds: 60,5). La variación más alta se produjo en noviembre (106,8%) y la más baja en Octubre (-82,9%). 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 entre septiembre y diciembre. Durante el primer trimestre de 2015 el promedio anual de variación fue del 180,5% (ds: 333,3) y el segundo trimestre un 45,4% (ds: 84,3). El primer semestre promedia un 112,7% (ds: 230,3). En el tercer trimestre el promedio anual de variación fue del -46,2% (ds: 77,9) y el cuarto trimestre un 128,3% (ds: 118,5). El segundo semestre promedia un 87,2% (ds: 100,4). La tasa anual promedio en 2015 es 99,9% (ds: 170). 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 43,6% (ds: 160), siendo noviembre el mes de mayor crecimiento (486%) y junio el de mayor caída (65,3%). En enero se observa una tasa negativa, pero con tasas positivas entre febrero y julio, sin embargo, se observa un retroceso entre agosto y noviembre. El año cierra con una tasa positiva en diciembre. Durante el primer trimestre de 2015 el promedio anual de variación fue del 68,7% (ds: 99,8) y el segundo trimestre un 74,4% (ds: 44,5). El primer semestre promedia un 71,5% (ds: 69,2). En el tercer trimestre el promedio anual de variación fue del 9,7% (ds: 77,3) y el cuarto trimestre un 30,6% (ds: 71). El segundo semestre promedia un 20,1% (ds: 67,4). La tasa anual promedio en 2015 es 45,8% (ds: 70,4).

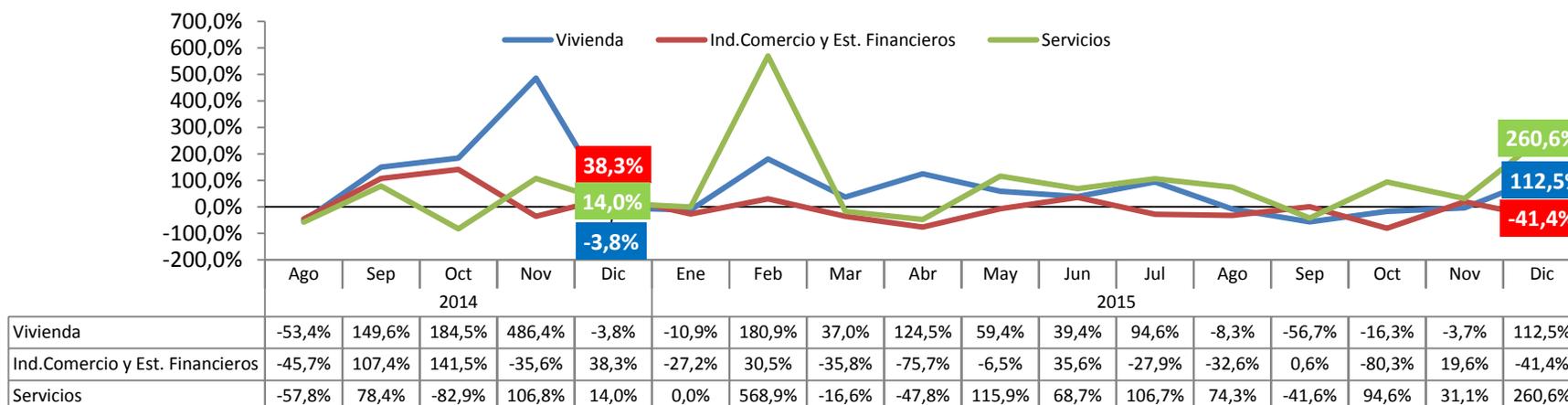


Fig. 2: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía y el País. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

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.

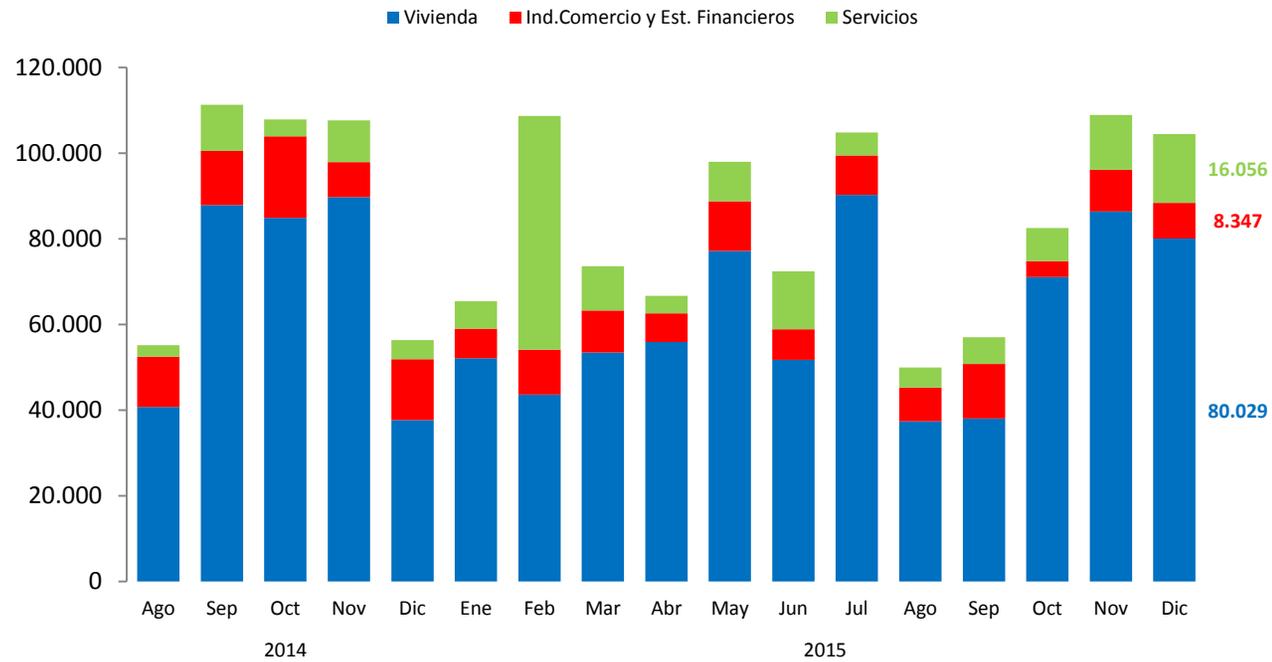


Fig. 3: Evolución de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

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 retrocedió un 4,1% con respecto a lo autorizado en el mes de noviembre, por debajo de la variación del 42,7% experimentada por el país, presentando una diferencia de 46,8pp. Lo anterior implicó un descenso de 4.482m², producto de la caída de 6.348m² en el sector Viviendas.

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, creciendo levemente en mayo y decayendo 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 ésta la caída más alta en 2015, producto de la alta aprobación de julio. En septiembre se presenta una variación positiva que continua hasta noviembre para finalmente caer en diciembre lo que muestra la volatilidad en la aprobación de metros cuadrados para su construcción.

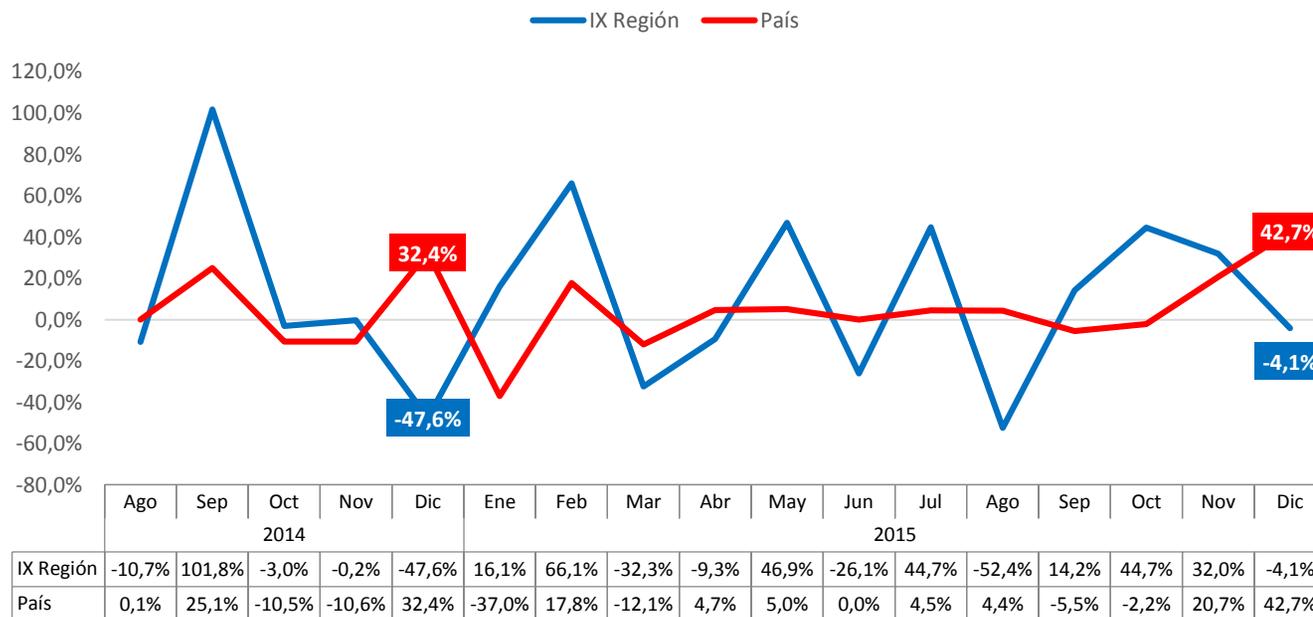


Fig. 4: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

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 (123,9%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (153,8%) y Servicios (845,5%). Por el contrario, las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída anual del 45,9% producto del retroceso en aprobaciones en el sector ICB (66,2%) y Viviendas (66,2%), que tienen una baja incidencia en el total de los metros aprobados para edificación.

A nivel mensual, el retroceso de la aprobación total en edificación se explica por el descenso en la aprobación de obras nuevas (2,4%), en específico en lo aprobado en Viviendas (7,4%). Se suma también la caída en la aprobación de ampliaciones en los sectores de Vivienda e ICB.

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

		Total (m ²)	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
Regional	Ampliaciones	6.926	2.390	876	3.660
	Obras Nuevas	97.506	77.639	7.471	12.396
Variación Mensual	Ampliaciones	-23,1%	-4,0%	-81,9%	117,7%
	Obras Nuevas	-2,4%	-7,4%	52,0%	11,6%
Variación Anual	Ampliaciones	-45,9%	-66,2%	-66,2%	16,5%
	Obras Nuevas	123,9%	153,8%	-35,8%	845,5%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Obras Nuevas²

Durante diciembre de 2015, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 97.506 m², que implicó un descenso de 2.401m² con respecto a los aprobados en noviembre, mostrando una variación mensual del -2,4%. Esto es explicado en mayor medida por el retroceso de 6.248m² en el sector Viviendas. El sector Viviendas representa el 79,6% del total aprobado para obras nuevas, mientras que Servicios tiene una participación del 12,8% e ICB un 7,7%.

A nivel geográfico, el 89,5% se aprobó en la provincia de Cautín y el 10,5% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 36.594m² para obras nuevas en el sector Vivienda y 6.326m² en los otros sectores, totalizando 42.920m², que representan el 44% del total regional y el 49,2% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Villarrica en Cautín, con 21.913 m² aprobados, que representan el 25,1% del total provincial y el 22,5% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 4.806m² en la comuna de Freire y de 3.728 m² en la comuna de Pucón. Sólo una de las 32 comunas de la región no hubo aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes (Lumaco). Destaca la aprobación de 394 viviendas en la ciudad de Temuco y de 223 en Villarrica.

En el primer trimestre de 2015, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 76,4% (ds: 118), ICB una tasa promedio del -24,2% (ds: 31,9) y Servicios una tasa del 166,1% (ds: 306,5). En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 91,5% (ds: 57,3), ICB un -37,3% (ds: 44,4) y Servicios un 120,2% (ds: 208,6). A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 83,9% en Vivienda (ds: 83,5), -30,8% (ds: 35,3) en ICB y del 143% (ds: 236) en Servicios.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 18,9% (ds: 93,3), ICB una tasa promedio del -33,3% (ds: 13,8) y Servicios una tasa del 168,9% (ds: 327,3). En el cuarto trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 44,8% (ds: 94,6), ICB un -43,2% (ds: 20,4) y Servicios un 434,8% (ds: 368,6). En el segundo semestre se promedian tasas anuales del 31,9% en Vivienda (ds: 85,2), -38,3% (ds: 16,5) en ICB y del 301% (ds: 344) en Servicios.

En resumen, durante el 2015, sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 57,9% (ds: 54,9), ICB una tasa promedio del -34,5% (ds: 26,5) y Servicios una tasa del 221,8% (ds: 293,6).

² Se entiende como obra nueva toda construcción que signifique nueva superficie edificada, estructural y/o funcionalmente independiente.

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

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	77.639	79,6%	-7,4%	153,8%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	7.471	7,7%	52,0%	-35,8%
Servicios	12.396	12,7%	11,6%	845,5%
Total (m²)	97.506		-2,4%	123,9%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

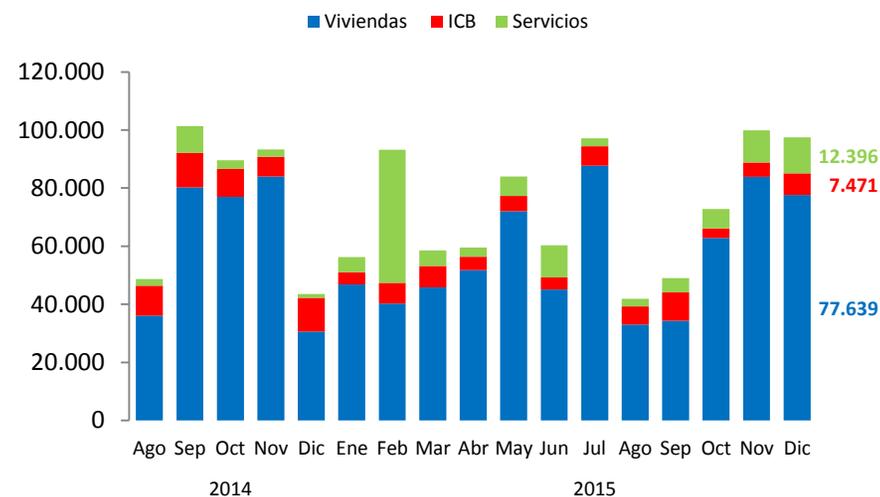


Fig. 5: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variaciones metros cuadrados para Obras Nuevas

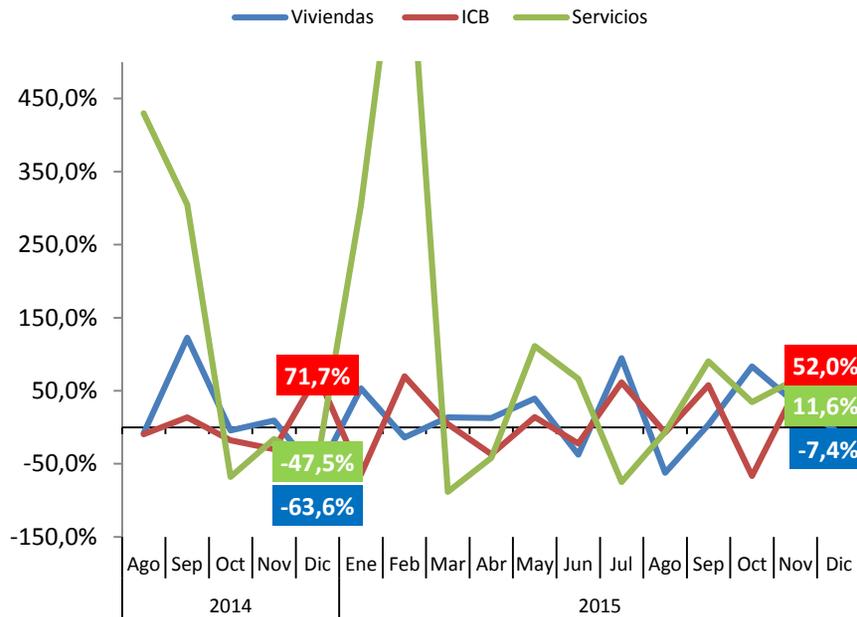


Fig. 6: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

El sector ICB tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a noviembre creciendo un 52% mensual, seguido por Servicios con un 11,6%. El sector Viviendas tuvo un caída mensual del 7,4%.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Pucón (14.530m²), Villarrica (8.268m²), Freire (8.148m²) y Lonquimay (6.243m²), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de noviembre fueron Temuco (40.876m²), Victoria (2.359m²), Curacautín (2.302m²) y Purén (921m²).

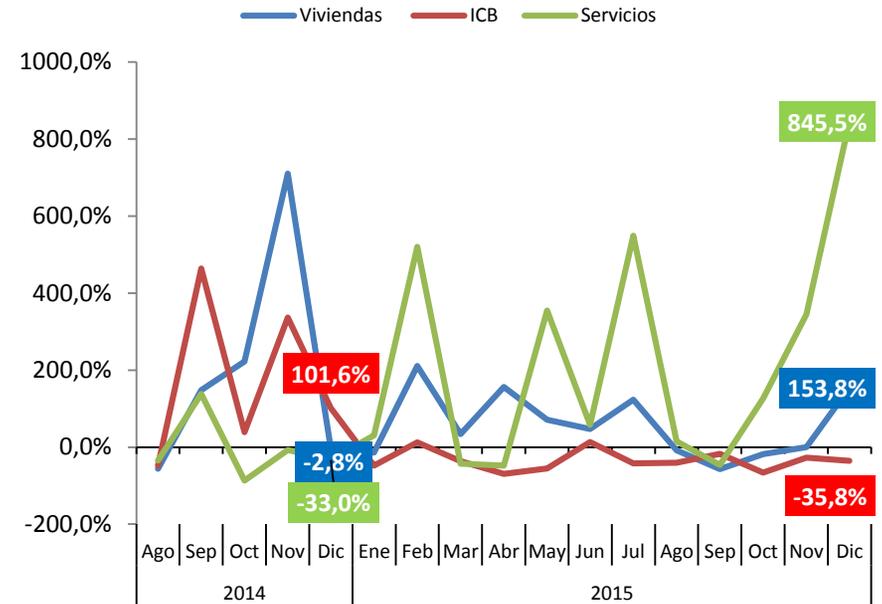


Fig. 7: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

En el sector Servicios se aprobaron 11.085m² más, al igual que en el sector Viviendas con un alza de 47.043m². Sólo el sector ICB presentó un retroceso, el cual fue de 4.175m².

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Temuco (42.64m²), Villarrica (19.899m²) y Freire (4.175m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Victoria (7.573m²), Pitrufquén (6.784m²) y Padre Las Casas (3.320m²)

*Los valores entre paréntesis corresponden a las diferencias nominales.

Ampliaciones³

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 6.296m², los que se destinaron en gran medida al sector Servicios (52,8%), seguido de Viviendas (34,5%) y finalmente ICB (12,6%).

A nivel geográfico, el 93,8% se aprobó en la provincia de Cautín y el 6,2% en Malleco. De manera desagregada, Temuco tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 1.093m² para ampliaciones en el sector Servicios y 1.018 m² en los otros dos sectores, totalizando 2.111m², que representan el 30,5% del total regional y el 32,5% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Vilcún en Cautín, con 1.157m² aprobados, que representan el 17,8% del total provincial y el 16,8% regional. En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Padre Las Casas con 1.056m² y Lautaro con 611m². En 18 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 39,9% (ds: 17,3), ICB una tasa promedio del 47,3% (ds: 70,3) y Servicios una tasa del 340,7% (ds: 595,6). En el segundo trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -9,7% (ds: 10,7), ICB un 357,6% (ds: 646,3) y Servicios un 29,1% (ds: 102,9). A nivel semestral, se promedian tasas anuales del 15% (ds: 30) en Vivienda, 201,3% (448) en ICB y del 183,7% (ds: 421) en Servicios.

En el tercer trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -41,3% (ds: 29,3), ICB una tasa promedio del 126,1% (ds: 118,4) y Servicios una tasa del 142,2% (ds: 247,5). En el cuarto trimestre, el sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -39,8% (ds: 37,5), ICB un 29,5% (ds: 193,3) y Servicios un -20,7% (ds: 49,5). En el segundo semestre se promedian tasas anuales del -40,5% en Vivienda (ds: 30,1), 77,7% (ds: 152,6) en ICB y del 60,5% (ds: 183,4) en Servicios.

En resumen, durante el 2015, sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del -12,8% (ds: 40,8), ICB una tasa promedio del 139,3% (ds: 326,1) y Servicios una tasa del 121,9% (ds: 316,9).

³ Se entiende por ampliación toda construcción que signifique nueva superficie edificada, estructural y/o funcionalmente dependiente de otra ya existente.

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

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	2.390	34,5%	-4,0%	-66,2%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	876	12,6%	-81,9%	-66,2%
Servicios	3.660	52,8%	117,7%	16,5%
Total (m2)	6.926		-23,1%	-45,9%

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

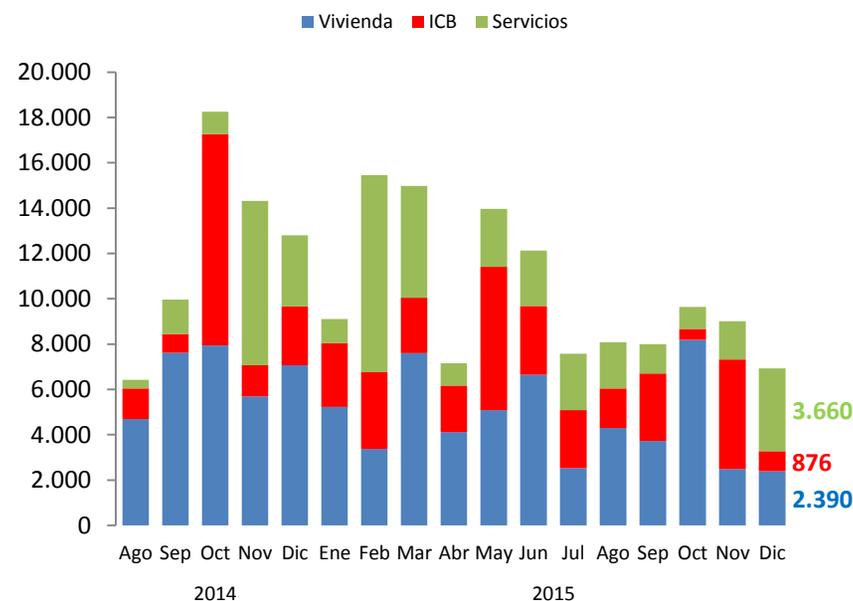


Fig. 8: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Variaciones metros cuadrados para Ampliaciones

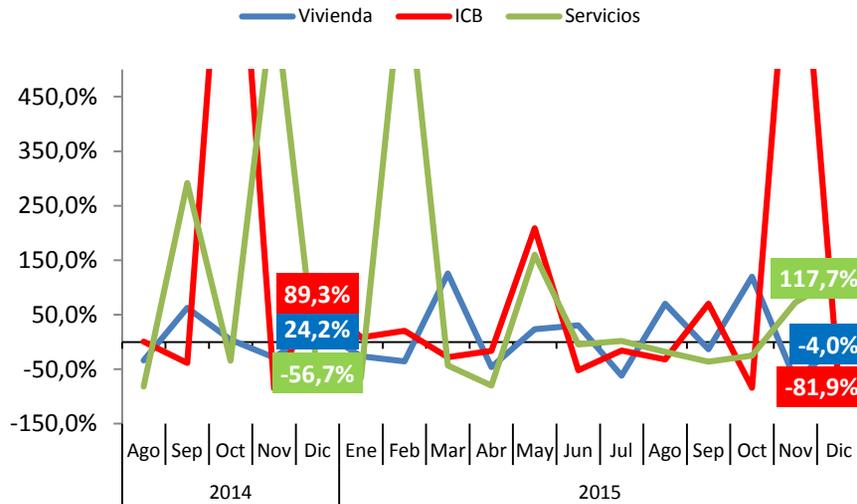


Fig. 9: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 2.081m² menos que el mes anterior, debido a una diferencia de 3.960m² en la división ICB (81,9%), lo que fue contrarrestado con el incremento de 1.979m² en Servicios (117,7%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Temuco (1.912m²), Vilcún (918m²) y Pitrufquén (298m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Angol (1.844m²), Pucón (1.008m²) y Nueva Imperial (898m²).

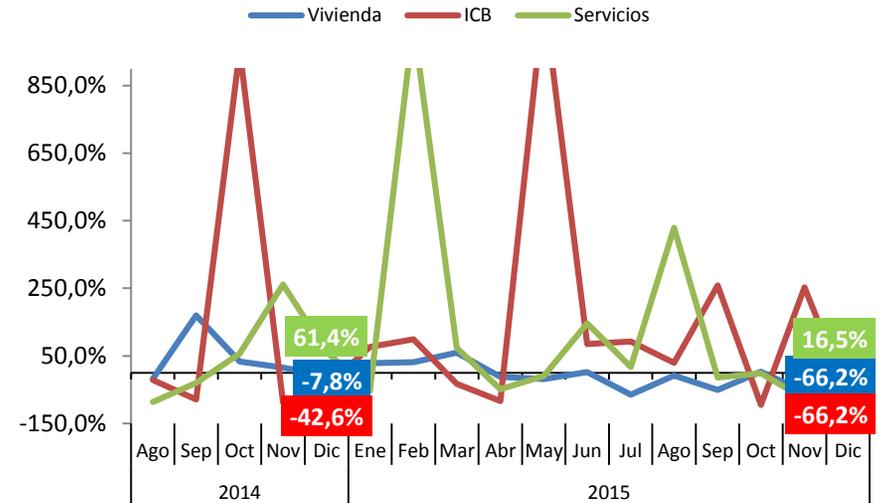


Fig. 10: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Agosto 2014 a Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 5.876m² a las aprobadas en diciembre de 2014, lo que implicó una variación del -45,9%. Esta caída estuvo impulsada por el retroceso de 4.679m² en el sector ICB y de 1.716 m² en Viviendas (66,2%). Esto se contrarrestó con el aumento de 519m² en Servicios (16,5%).

Las comunas con un menor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Nueva Imperial (1.655m²), Melipeuco (1.492m²) y Padre Las Casas (946m²). En contraparte, las comunas que tuvieron un mayor nivel de aprobación al 2014 fueron Vilcún (1.157m²), Cunco (464m²) y Villarrica (400m²)

*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

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 noveno lugar, en el sector ICB en el décimo y en Servicios en el tercer lugar.

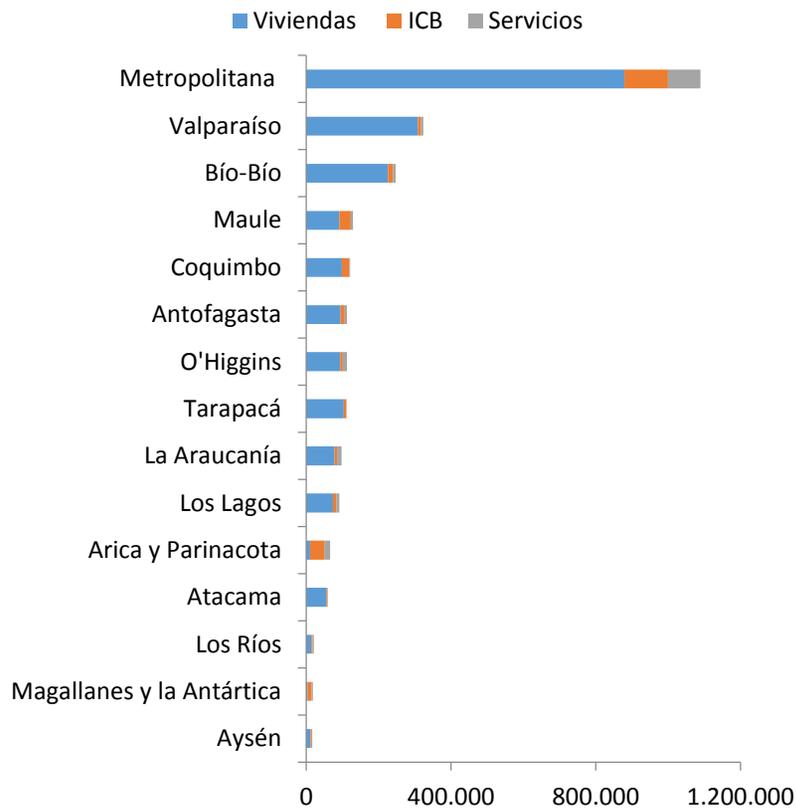


Fig. 11: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Obras Nuevas por Sector. Diciembre 2015.

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 sexto lugar, en ICB en el décimo lugar y en Servicios en el sexto lugar.

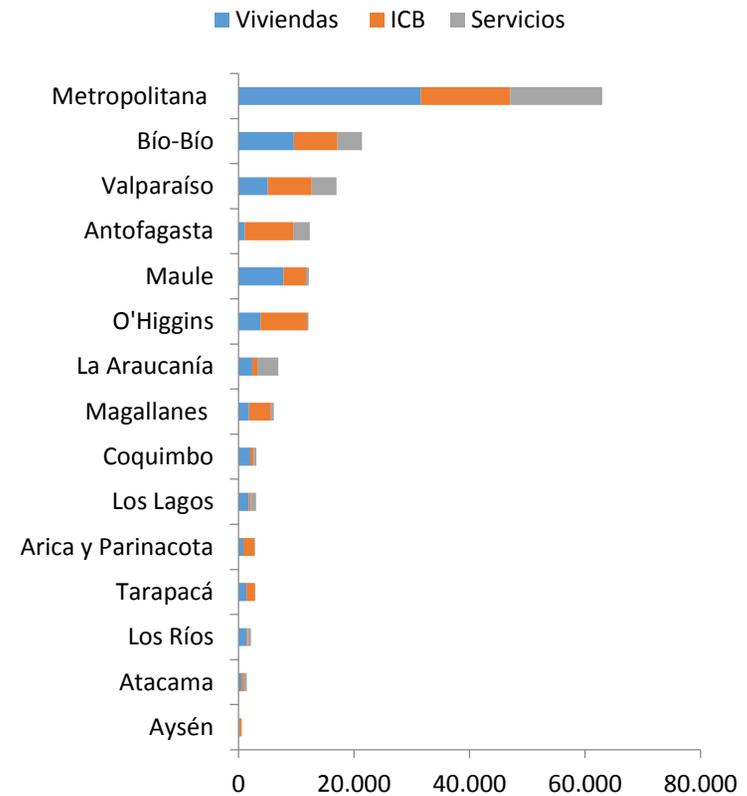


Fig. 12: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Ampliaciones por Sector. Diciembre 2015.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE