



# **Análisis Metros Cuadrados Aprobados para Edificación**

Región de La Araucanía

---

Reporte Enero 2016

## Total metros cuadrados aprobados 63.468 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses: -3,0%

Var. Mensual: -39,6%

### Obras Nuevas: 58.664 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses: 4,2%

Var. Mensual: -40,2%

### Ampliaciones: 4.804 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses: -47,2%

Var. Mensual: -31,5%

#### Viviendas

44.945 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses:  
-4,1%

#### Industria y Comercio:

9.733 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses:  
134,2%

#### Servicios

3.986 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses:  
-24,8%

#### Viviendas

3.711 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses:  
-29%

#### Industria y Comercio:

492 m<sup>2</sup>

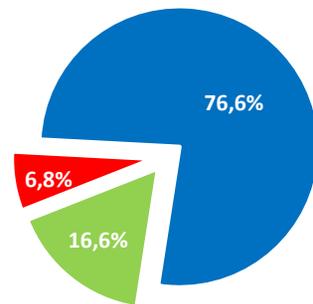
Var. 12 meses:  
-82,5%

#### Servicios

601 m<sup>2</sup>

Var. 12 meses:  
-43,7%

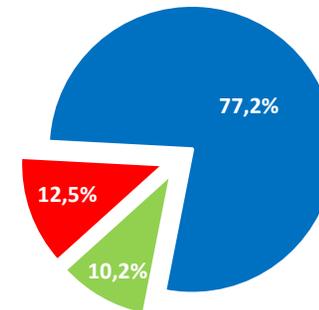
Superficie Autorizada IX Región (m<sup>2</sup>)  
Obras Nuevas



■ Viviendas ■ ICB ■ Servicios

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Superficie Autorizada IX Región (m<sup>2</sup>)  
Ampliaciones



■ Vivienda ■ ICB ■ Servicios

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

## Resumen Ejecutivo

La superficie autorizada para construir en la región durante enero de 2016 presentó un retroceso anual del 3% en concordancia con el descenso anual del 17% en el país, generándose una brecha de 14pp. Esto corresponde a una diferencia de 1.939m<sup>2</sup> autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en enero de 2015. El retroceso de la aprobación total en edificación se explica por el descenso ampliaciones (47,2%), en específico en lo aprobado en Servicios (43,7%).

En cuanto a la variación mensual, la superficie autorizada para edificación en la región retrocedió un 39,6% con respecto a lo autorizado en el mes de diciembre, por debajo de la variación del -58,3% experimentada por el país, presentando una diferencia de 18,7pp. Lo anterior implicó un descenso de 41.585m<sup>2</sup>, producto de una diferencia de 31.700m<sup>2</sup> en el sector Viviendas. El retroceso mensual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al descenso mensual de la aprobación de obras nuevas (40,2%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (42,3%) y Servicios (67,9%). También las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída mensual del 31,5% producto del retroceso en aprobaciones en el sector ICB (48,1%) y Servicios (83,6%).

## Variación Anual

La superficie autorizada para construir en la región durante enero de 2016 presentó un retroceso anual del 3% en concordancia con el descenso anual del 17% en el país, generándose una brecha de 14pp. Esto corresponde a una diferencia de 1.939m<sup>2</sup> autorizados para construcción en la región con respecto a lo aprobado en enero de 2015.

Entre septiembre y diciembre de 2014, la región muestra señales bonanza, creciendo a tasas anuales por sobre el crecimiento nacional, sin embargo 2015 comienza con resultados negativos que mejoran en febrero, debido a un gran aumento en la aprobación de metros cuadrados a causa de la construcción de un hospital en la ciudad de Angol lo que continua en marzo debido a la aprobación de 32.938 m<sup>2</sup> 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. En noviembre y diciembre se observa un mejor desempeño, sin embargo el 2016 comienza con un retroceso anual.

En 2014, se presenta una tasa promedio nacional anual del 21,4% (ds: 19), mientras que a nivel regional se experimentó una tasa promedio negativa del -1,2% (ds: 69,1%). En 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.

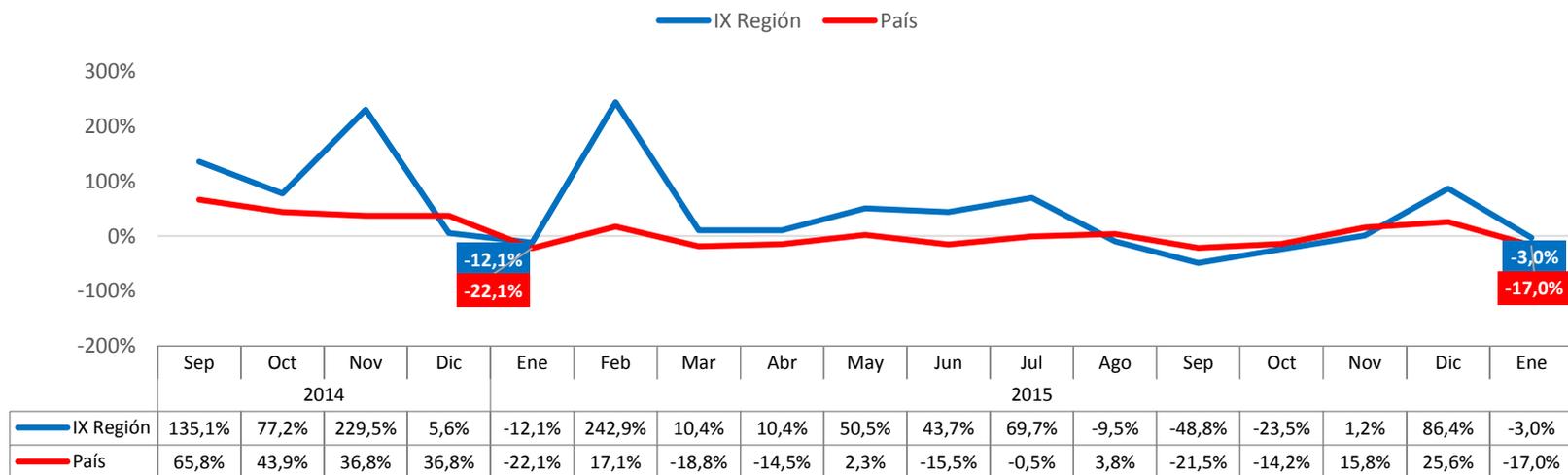


Fig. 1: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

### Variación Anual<sup>1</sup> 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 un 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 retrocediendo en diciembre y enero. La tasa anual promedio en 2015 es -20% (ds: 37,5).

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 -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 no creció, pero en febrero crece un estrepitoso 568%, debido a la aprobación histórica de 40.000 m<sup>2</sup>, cayendo levemente en marzo y abril y repuntando durante mayo, junio, julio y agosto, retrocediendo en septiembre para volver a crecer durante octubre, noviembre y diciembre. El 2016 comienza con un retroceso anual. La tasa anual promedio en 2015 es 99,9% (ds: 170). Destaca la alta volatilidad y rango de las variaciones.

Durante 2014 el sector Viviendas presentó 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 para comenzar 2016 con un retroceso anual. La tasa anual promedio en 2015 es 45,9% (ds: 70,5).

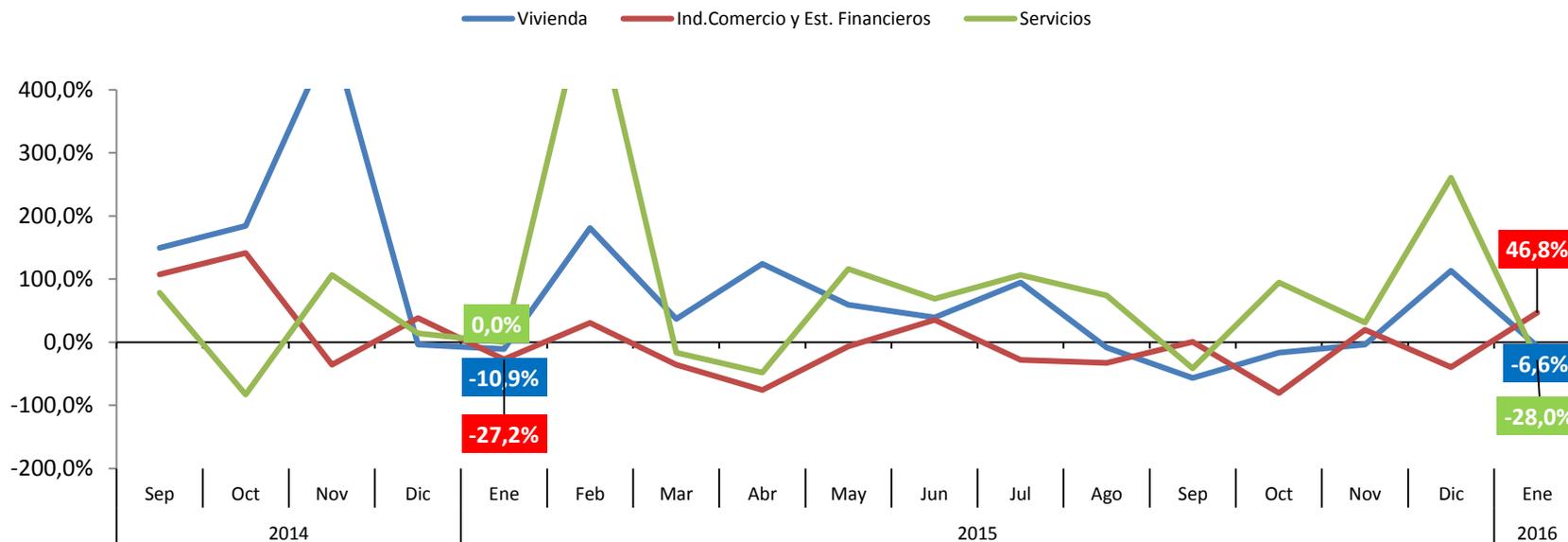


Fig. 2: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía y el País. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

<sup>1</sup> 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 retrocedió un 39,6% con respecto a lo autorizado en el mes de diciembre, por debajo de la variación del -58,3% experimentada por el país, presentando una diferencia de 18,7pp. Lo anterior implicó un descenso de 41.585m<sup>2</sup>, producto de una diferencia de 31.700m<sup>2</sup> 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, 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 levemente en diciembre y en mayor medida en enero.

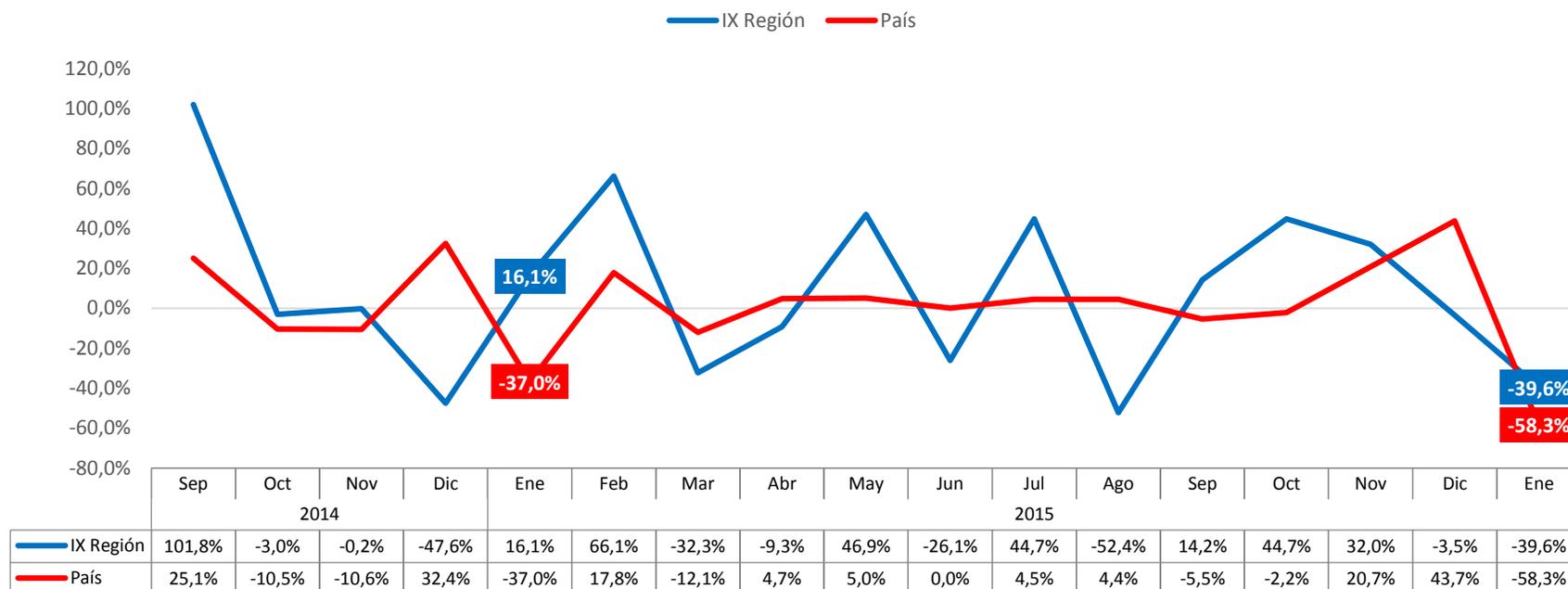


Fig. 3: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Edificación en la Región de La Araucanía y el País. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

### Variación Anual y Mensual - Causales

El retroceso mensual de los metros autorizados totales para edificación se debe principalmente al descenso mensual de la aprobación de obras nuevas (40,2%), en especial, de los metros aprobados para la construcción en el sector Viviendas (42,3%) y Servicios (67,9%). También las aprobaciones para ampliaciones tuvieron una caída mensual del 31,5% producto del retroceso en aprobaciones en el sector ICB (48,1%) y Servicios (83,6%).

A nivel anual, el retroceso de la aprobación total en edificación se explica por el descenso ampliaciones (47,2%), en específico en lo aprobado en Servicios (43,7%).

Tabla 1: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Enero 2016.

		Total (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Industria, Comercio y Banca(ICB)	Servicios
<b>Regional</b>	<b>Ampliaciones</b>	<b>4.804</b>	<b>3.711</b>	<b>492</b>	<b>601</b>
	<b>Obras Nuevas</b>	<b>58.664</b>	<b>44.945</b>	<b>9.733</b>	<b>3.986</b>
<b>Variación Mensual</b>	<b>Ampliaciones</b>	<b>-31,5%</b>	<b>54,0%</b>	<b>-48,1%</b>	<b>-83,6%</b>
	<b>Obras Nuevas</b>	<b>-40,2%</b>	<b>-42,3%</b>	<b>26,8%</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Variación Anual</b>	<b>Ampliaciones</b>	<b>-47,2%</b>	<b>-29,0%</b>	<b>-82,5%</b>	<b>-43,7%</b>
	<b>Obras Nuevas</b>	<b>4,2%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>134,2%</b>	<b>-24,8%</b>

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

## Obras Nuevas<sup>2</sup>

Durante enero de 2016, la aprobación para la construcción de obras nuevas fue de 58.664 m<sup>2</sup>, que implicó un descenso de 39.372m<sup>2</sup> con respecto a los aprobados en diciembre, mostrando una variación mensual del -40,2%. Esto es explicado en mayor medida por el retroceso de 33.002m<sup>2</sup> en el sector Viviendas. El sector Viviendas representa el 76,6% del total aprobado para obras nuevas, mientras que Servicios tiene una participación del 6,8% e ICB un 16,6%.

A nivel geográfico, el 85,3% se aprobó en la provincia de Cautín y el 14,7% en Malleco. De manera desagregada, Cunco tiene el mayor metraje aprobado en la región con 29.917m<sup>2</sup> para obras nuevas en el sector Vivienda y 476m<sup>2</sup> en los otros sectores, totalizando 30.393m<sup>2</sup>, que representan el 51,8% del total regional y el 60,8% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Villarrica en Cautín, con 4.004 m<sup>2</sup> aprobados, que representan el 8% del total provincial y el 6,8% regional. En tercer y cuarto lugar destaca la aprobación de 3583m<sup>2</sup> en la comuna de Victoria y de 3.541 m<sup>2</sup> en la comuna de Temuco. En 4 de las 32 comunas de la región no hubo aprobaciones para la construcción de nuevas obras durante este mes (Perquenco, Teodoro Schmidt, Toltén y Los Sauces). Destaca la aprobación de 481 viviendas en la ciudad de Cunco.

Durante el presente mes, la región presentó una variación anual del 4,2%, liderada por la mayor aprobación en el sector ICB (134,2%), ya que los otros dos sectores presentaron retrocesos anuales.

En resumen, durante el 2015, sector Vivienda presentó una tasa anual promedio del 57,9% (ds: 85), ICB una tasa promedio del -34,4% (ds: 26,5) y Servicios una tasa del 221,9% (ds: 293,8).

Tabla 2: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Enero 2016.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	44.945	76,6%	-42,3%	-4,1%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	9.733	16,6%	26,8%	134,2%
Servicios	3.986	6,8%	-67,9%	-24,8%
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>58.664</b>		<b>-40,2%</b>	<b>4,2%</b>

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

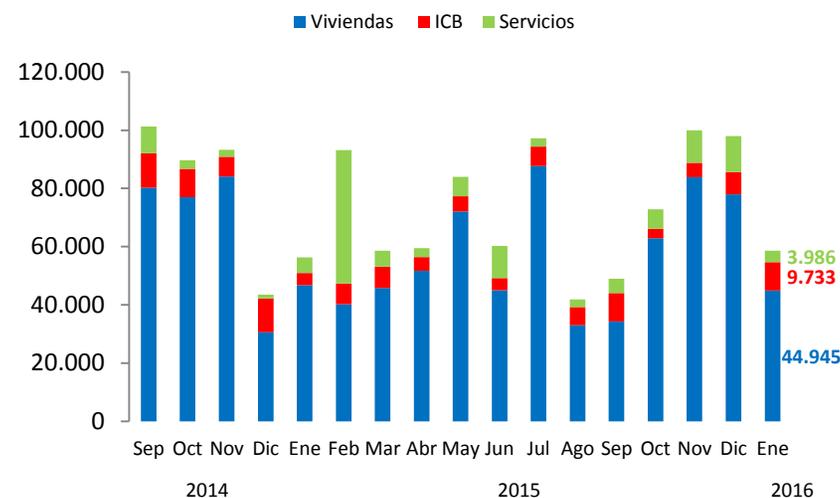


Fig. 4: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Obras Nuevas por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

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

## Variaciones metros cuadrados para Obras Nuevas

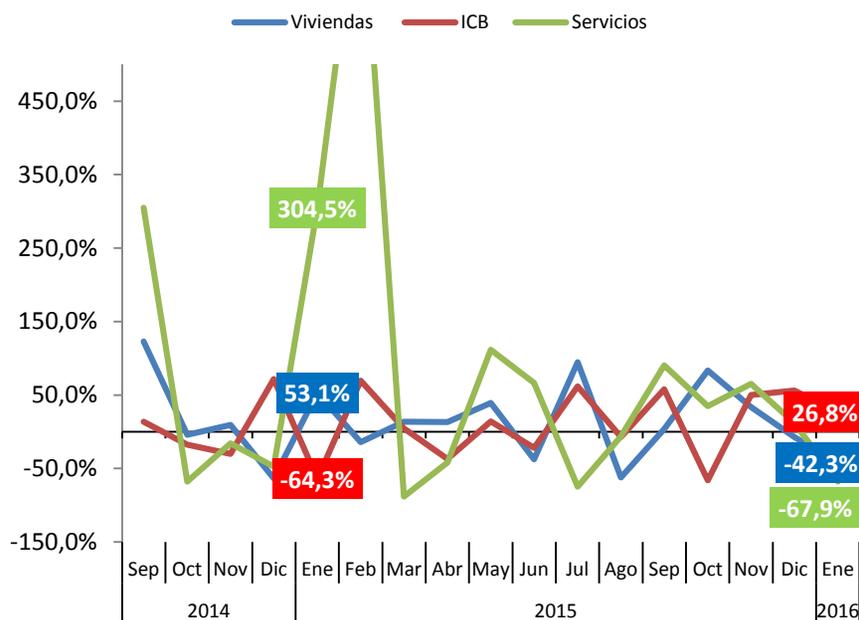


Fig. 5: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Sólo el sector ICB tuvo una mayor cantidad de metros aprobados para construcción con respecto a diciembre creciendo un 26,8% mensual. En contraparte Servicios cayó un 67,9% y Viviendas un 42,3%. Se observa una alta volatilidad en las variaciones mensuales por cada sector.

Las comunas con menor aprobación al mes pasado fueron Temuco (39.379m<sup>2</sup>), Villarrica (17.909m<sup>2</sup>), Freire (4.641m<sup>2</sup>) y Curacautín (1.755m<sup>2</sup>), mientras que las comunas que tuvieron una mayor aprobación respecto de diciembre fueron Cunco (29.753m<sup>2</sup>), Loncoche (1.148m<sup>2</sup>), Traiguén (1.025m<sup>2</sup>) y Pitrufquén (908m<sup>2</sup>).

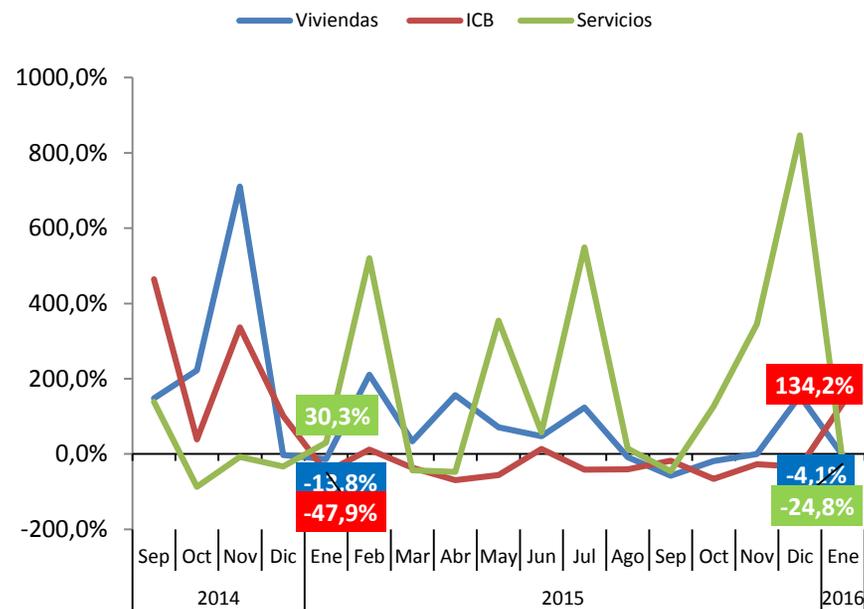


Fig. 6: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Obras Nuevas por Sector en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

En el sector Servicios se aprobaron 1.317m<sup>2</sup> menos, al igual que en el sector Viviendas con 1.900m<sup>2</sup> menos. Sólo el sector ICB presentó un incremento, el cual fue de 5.578m<sup>2</sup>.

Las comunas con un mayor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Cunco (30.113m<sup>2</sup>), Victoria (2.956m<sup>2</sup>) y Villarrica (2.355m<sup>2</sup>). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Vilcún (15.490m<sup>2</sup>), Temuco (13.409m<sup>2</sup>) y Saavedra (2.226m<sup>2</sup>).

\*Los valores entre paréntesis corresponden a las diferencias nominales.

## Ampliaciones<sup>3</sup>

En la categoría de ampliaciones, se aprobaron 4.804m<sup>2</sup>, los que se destinaron en gran medida al sector Viviendas (77,2%), seguido de Servicios (12,5%) y finalmente ICB (10,2%).

A nivel geográfico, el 80,2% se aprobó en la provincia de Cautín y el 19,8% en Malleco. De manera desagregada, Loncoche tiene el mayor metraje aprobado en ampliaciones aprobado en la región con 778m<sup>2</sup> sólo para ampliaciones en el sector Viviendas que representan el 16,2% del total regional y el 20,2% a nivel provincial. En segundo lugar se encuentra la comuna de Pitrufquén en Cautín, con 645m<sup>2</sup> aprobados, que representan el 16,7% del total provincial y el 13,4% regional. En tercer y cuarto lugar se ubican las comunas de Vilcún con 615m<sup>2</sup> y Padre Las Casas con 566m<sup>2</sup>. En 14 de las 32 comunas en la región no tuvieron aprobaciones para la construcción de ampliaciones durante este mes.

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).

Tabla 3: Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Enero 2016.

Sector	Total	% Aporte	Var. Mensual	Var. Anual
Viviendas	3.711	77,2%	54,0%	-29,0%
Industria, Comercio y Banca (ICB)	492	10,2%	-48,1%	-82,5%
Servicios	601	12,5%	-83,6%	-43,7%
<b>Total (m2)</b>	<b>4.804</b>		<b>-31,5%</b>	<b>-47,2%</b>

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

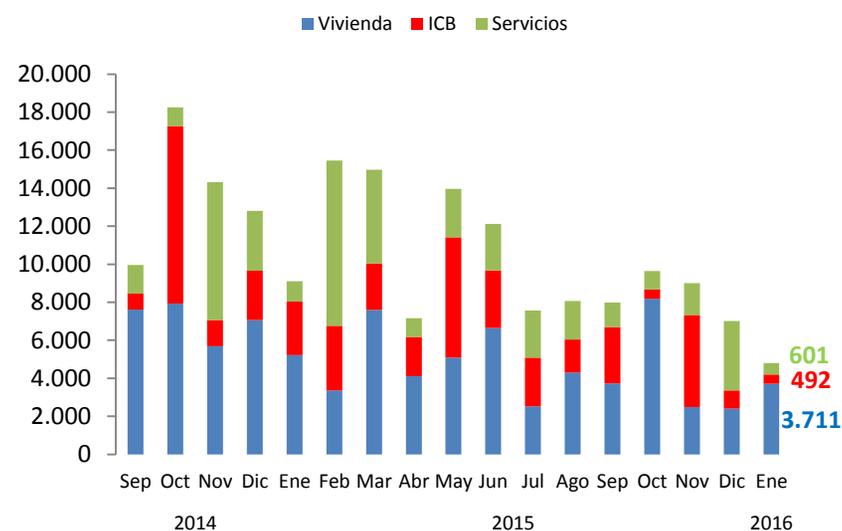


Fig. 7: Evolución del Total de Metros Cuadrados Aprobados para Edificación de Ampliaciones por Sector Económico en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

<sup>3</sup> 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

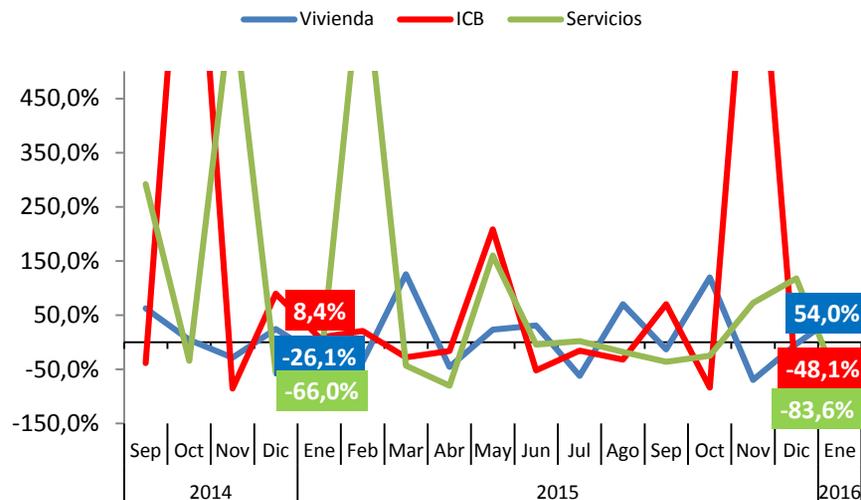


Fig. 8: Variación Mensual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

Se originó una aprobación de 2.213m<sup>2</sup> menos que el mes anterior, debido a una diferencia de 3.059m<sup>2</sup> en la división Servicios (83,6%) y de 456m<sup>2</sup> en la división ICB (48,1%), contrarrestado con el incremento de 1.302m<sup>2</sup> en Viviendas (54%).

Las comunas con mayor aprobación al mes pasado fueron Loncoche (778m<sup>2</sup>), Nueva Imperial (397m<sup>2</sup>) y Pitrufquén (311m<sup>2</sup>). En contraparte, las comunas que tuvieron un menor nivel de aprobación fueron Temuco (1.784m<sup>2</sup>), Vicún (542m<sup>2</sup>) y Padre Las Casas (490m<sup>2</sup>).

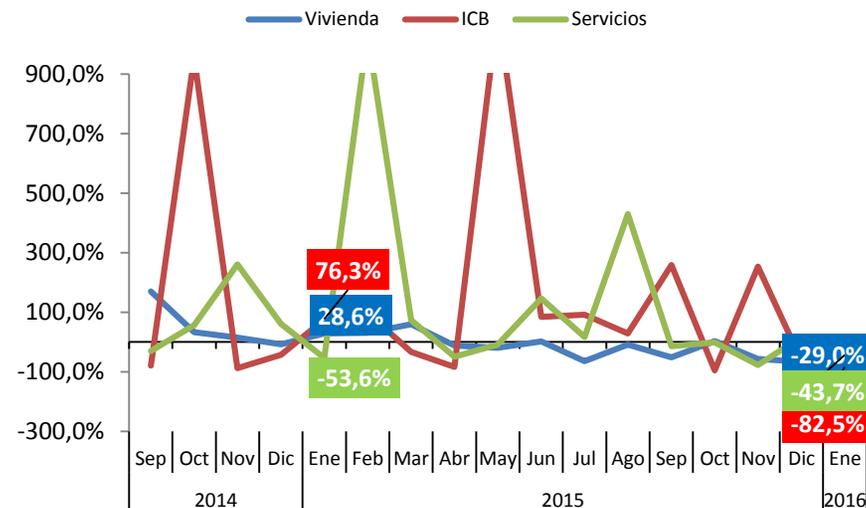


Fig. 9: Variación Anual de los Metros Cuadrados Autorizados para Ampliaciones por Sector en la Región de La Araucanía. Septiembre 2014 a Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE

A nivel anual, las ampliaciones fueron menores en 4.300m<sup>2</sup> a las aprobadas en enero de 2015, lo que implicó una variación del -47,2%. Esta caída estuvo impulsada por el retroceso de 2.319m<sup>2</sup> en el sector ICB, de 1.514 m<sup>2</sup> en Viviendas (29%) y de 467m<sup>2</sup> en Servicios (43,7%).

Las comunas con un menor nivel de aprobación respecto al año anterior fueron Lautaro (841m<sup>2</sup>), Villarrica (813m<sup>2</sup>) y Padre Las Casas (559m<sup>2</sup>). En contraparte, las comunas que tuvieron un mayor nivel de aprobación al 2015 fueron Loncoche (697m<sup>2</sup>), Pitrufquén (577m<sup>2</sup>) y Nueva Imperial (214m<sup>2</sup>).

\*Los valores entre paréntesis corresponden a las variaciones nominales.

## Comparativo Regional

A nivel comparativo, La Araucanía se encuentra en el duodécimo 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 sexto y en Servicios también en el sexto lugar. En la mayoría de las regiones el sector Viviendas es el que explica gran parte de los metrajes aprobados en obras nuevas.

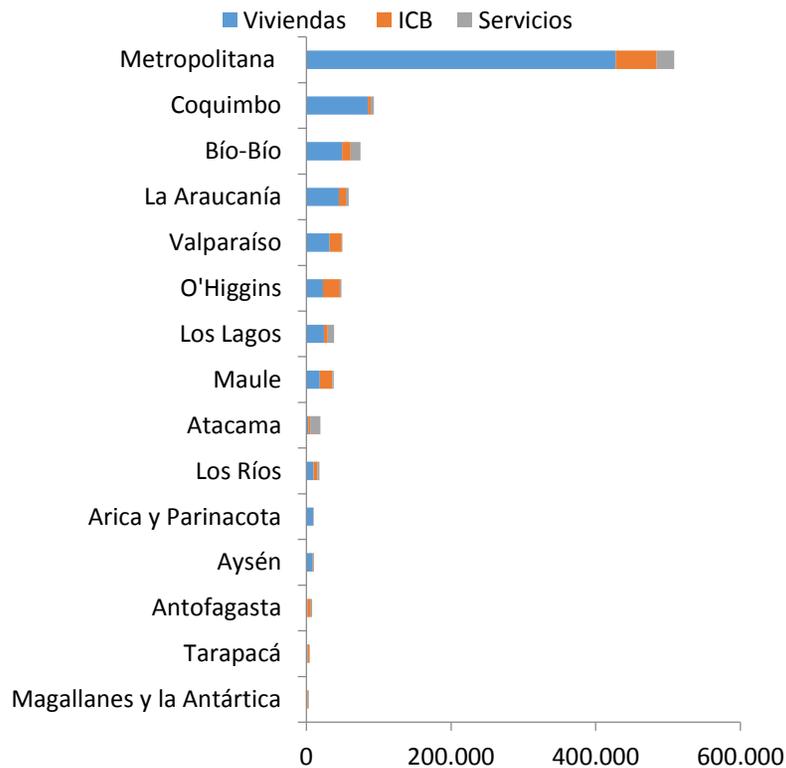


Fig. 10: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Obras Nuevas por Sector. Enero 2016.

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 octavo 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.

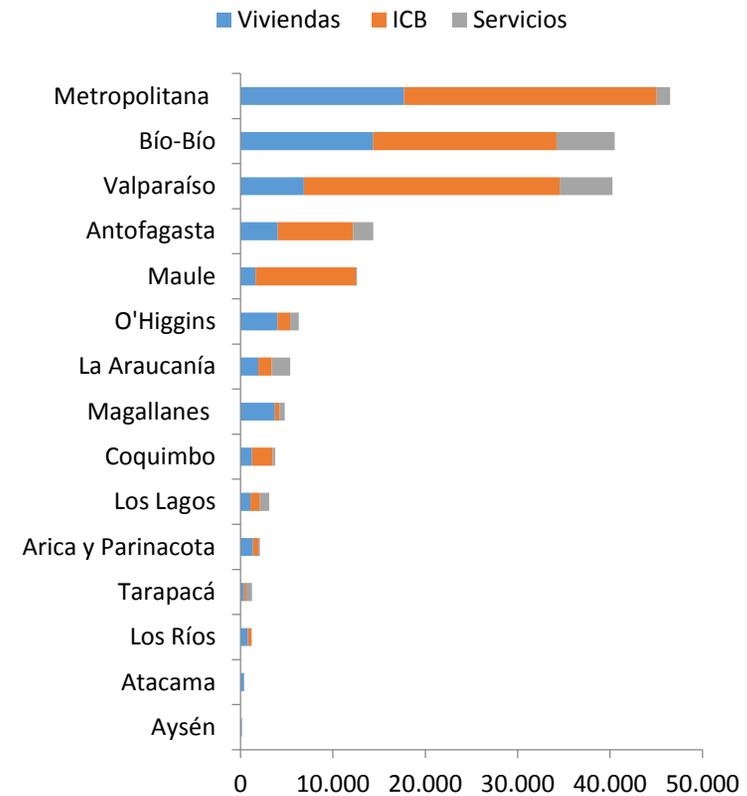


Fig. 11: Comparativo Intrarregional de Metros Cuadrados Autorizados para Edificación para Ampliaciones por Sector. Enero 2016.

Fuente: Elaboración propia en base a cifras de INE