

# CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

## FERIA SALÓN INMOBILIARIO

### PERSPECTIVAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Intervención de don  
Hernán Doren Lois  
Presidente de la  
Cámara Chilena de la Construcción

Según las estadísticas del INE, durante 1996 se autorizó la construcción de más de 140 mil viviendas en todo el país. La acción habitacional del Estado da cuenta de una buena parte de esta cifra, que incluye las viviendas que se construyen por mandato de los SERVIU bajo el esquema de propuestas públicas, y las viviendas que los constructores desarrollan para atender la demanda que se genera por los distintos programas de subsidios habitacionales del Gobierno. En general estos programas se encuentran en una etapa de regimen, de modo que cada programa genera una cantidad bastante estable y acotada de soluciones habitacionales, que se puede redondear en torno a las 80.000 viviendas por año.

Considerando la evolución y expectativas respecto de las distintas variables que definen la demanda de mercado por viviendas, los constructores o gestores inmobiliarios desarrollan sus proyectos para atender a la demanda habitacional sin apoyo fiscal, en volúmenes variables, que el año pasado se situó por sobre las 60.000 unidades.

En general la evolución de los permisos de construcción ha tenido en los últimos años un comportamiento diferente en la región Metropolitana que en el resto del país.

— C E . 4 8 5 —

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN  
LA  
Centro De

Mientras en las demás regiones se aprecia un crecimiento estable y permanente, en la Región Metropolitana este ha sido oscilante, de acuerdo a las coyunturas macroeconómicas de ajuste o crecimiento, sea que estas coyunturas respondan a la evolución natural de la economía o a medidas específicas de las autoridades económicas.

Así por ejemplo, durante 1996, mientras el número de viviendas aprobadas fuera de la Región Metropolitana aumentó en un 13.6%, en dicha Región disminuyó en un 7.8%, en tanto que en el Gran Santiago la caída fue incluso mayor, alcanzando un 16.8%.

Este desigual comportamiento se explica por la gran incidencia que tienen en regiones los programas públicos de vivienda, y por que aproximadamente la mitad del mercado privado se concentra en la Región Metropolitana.

El resto del mercado privado se reparte entre la V Región (18%), la IV (7%), la X (6%), la VIII y IX, con 5%, y las demás regiones con mercados poco significativos e incluso inexistentes.

A nivel del Gran Santiago, durante 1996 se autorizó la construcción de 46.600 viviendas, dentro de las cuales las dirigidas al mercado sin apoyo estatal representaron el 33,5 %, en tanto que las viviendas orientadas a satisfacer la demanda de los beneficiarios de los programas de subsidios representaron casi el 48%, y el restante 19% correspondió a permisos de proyectos de viviendas sociales contratadas por el SERVIU Metropolitano.

Este volumen de permisos en la capital representa un retroceso respecto de los niveles de construcción registrados durante 1995.

Desglosando las estadísticas por comunas agrupadas según estratos habitacionales típicos, se observa que sólo tuvieron crecimiento las comunas donde se radican proyectos para subsidios unificados en sus diferentes tramos, y aquellas que corresponden a sectores de desarrollo urbano consolidado o en deterioro, donde tradicionalmente se registraban bajos niveles de edificación, y donde ahora se están localizando proyectos de renovación urbana.

Otro aspecto destacable en la evolución de la oferta habitacional capitalina es la creciente participación que muestran las soluciones multifamiliares (departamentos) dentro del total de las viviendas autorizadas construir, habiéndose equilibrado el número de departamentos con el de las casas en una proporción de prácticamente 50:50.

De acuerdo con las estadísticas que llevamos en la Cámara sobre la evolución del mercado inmobiliario en el Gran Santiago, que registra la oferta pública y las ventas de viviendas de más de 500 UF, durante 1996 continuó creciendo la oferta pública de departamentos, en tanto que las ventas, que también venían creciendo hasta julio, empezaron a declinar durante el segundo semestre.

Como consecuencia de este comportamiento asimétrico entre la oferta y las ventas, el índice de velocidad de ventas comenzó a deteriorarse en la segunda mitad del año, aumentando paulatinamente el tiempo estimado para vender los stocks en ofertados.

Afortunadamente una fracción decreciente de la oferta correspondió a proyectos ya terminados, lo que en parte atenúa la urgencia de ventas de quienes pusieron sus ofertas en verde.

En el caso del mercado de las casas, la oferta mostró una tendencia a una declinación gradual durante el año, en tanto que las ventas se mantuvieron erráticas, llevando a índices de velocidad de ventas oscilantes y sin una tendencia definida.

Un modelo econométrico desarrollado por nuestra División de Estudios Económicos para proyectar la evolución de corto plazo de la oferta de viviendas en el Gran Santiago, sobre la base de variables macroeconómicas tales como la variación mensual del PIB, las Remuneraciones Reales, la Inflación, el Costo de Construcción, la TIR media de las Letras Hipotecarias y los stocks de viviendas de mercado en oferta, señalan una tendencia declinante de los permisos durante el primer semestre de este año, para tomar luego una senda de crecimiento gradual.

Las expectativas de mediano plazo que se tiene sobre estas mismas variables, sin embargo, permiten anticipar que, más allá de las periódicas coyunturas adversas que se presentan con los ciclos económicos, el mercado inmobiliario privado se presenta auspicioso.

Ahora que hemos alcanzado un producto por habitante de US\$ 5.000, que se proyecta creciendo a una tasa del 5% anual, se perfila un mercado inmobiliario alimentado por:

- (1) la demanda de la llamada segunda vivienda, activo de reserva de un creciente estrato de la población, destinado tanto al arriendo como a su uso vacacional;
- (2) el contingente de familias que cruzan el umbral de ingresos para el ascenso social y la renovación de sus viviendas;
- (3) la puesta a punto del sistema de leasing habitacional;
- (4) y el potencial desarrollo de un mercado secundario de viviendas sociales impulsado por medidas específicas que el Gobierno ha venido promoviendo.

El desarrollo del mercado de la segunda vivienda se radica en sectores geográficos bastante bien identificados, hasta ahora en la costa central y de la IV Región, y en la región de los lagos, donde se localizan un creciente número de proyectos turísticos, hoteleros y de viviendas recreacionales.

Sin embargo son los propios desarrolladores inmobiliarios quienes pueden ubicar nuevos enclaves para llevar adelante proyectos de esta naturaleza, no obstante lo cual, tratándose de un mercado relativamente nuevo y poco estudiado, resulta aconsejable abordar este tipo de proyectos con prudencia.

Cumplido un año desde que se aprobaran las modificaciones legales necesarias para el desarrollo del sistema del Leasing Habitacional, recién este año parece estar a punto para su puesta marcha, la que se ha retrasado por la complejidad de la ingeniería financiera del sistema y la necesidad de que previamente entren en operaciones los distintos tipos de agentes en las diferentes etapas del proceso.

Pese a que en su presupuesto de 1996 el MINVU ya incluyó recursos para otorgar y pagar las cuotas de 10.000 subsidios de Leasing, sólo se contrataron 5 operaciones de este tipo, y estarían próximas a concretarse otros 130 contratos de este tipo.

Para este año la situación es más prometedora, ya que a lo menos están operando 8 Administradoras de Cuentas (6 Cajas de Compensación y dos Bancos) y 4 Administradores de Fondos para la Vivienda (AFV), que ha la fecha mantienen unas 70.000 cuentas que acumulan unos \$ 5.000 millones, en tanto que en la Superintendencia de Valores y Seguros se han inscrito y registrado 5 Sociedades Inmobiliarias, y se han lanzado al mercado las primeras operaciones de securitización.

Para apoyar el desarrollo del sistema, se ha dispuesto inicialmente de US\$ 15 millones como capital semilla de refinanciamiento. El programa otorga líneas de crédito para los originadores de préstamos hipotecarios de pequeño monto, en un modelo de banca de segundo piso.

Este año el MINVU nuevamente ha dispuesto de un presupuesto específico para subsidiar 10.000 operaciones de leasing, sin embargo creemos que dada la actual marcha del sistema no alcanzarán a finiquitarse tal número de operaciones, aunque el sistema irá entrando en regimen paulatinamente, por lo que quienes están en el negocio inmobiliario no debieran ignorarlo.

El Gobierno proyecta alcanzar 40.000 soluciones anuales de subsidio de leasing habitacional hacia fines de la década. En las proyecciones de la Cámara estamos estimando un flujo más moderado, partiendo con entre 1.000 y 5.000 viviendas este año, hasta alcanzar 20.000 el año 2000. De todos modos, es claro que el sistema llegará a constituirse en un importante aporte a la solución del problema habitacional.

El Programa Habitacional diseñado por el Gobierno hasta el año 2000 establece un nuevo enfoque de la subsidiariedad en materia habitacional, reforzando el traspaso de responsabilidades al sector privado, tanto en la producción de las viviendas sociales como en el de su financiamiento, reservándose el Estado la función de otorgar y focalizar los subsidios y de asumir los riesgos propios del financiamiento de los sectores de menor capacidad económica, para lo cual se han diseñado y puesto en marcha nuevos instrumentos y sistemas, que constituyen una profunda transformación que finalmente apunta a expandir el mercado inmobiliario.

Por lo pronto ya existe el Programa de Vivienda Básica de Libre Elección, que amplía las posibilidades de decisión de los postulantes, pero que en 1996 operó muy tímidamente, y especialmente vinculado a proyectos destinados a grupos organizados.

Por otra parte, también está vigente el principio de la neutralidad de los diferentes sistemas de subsidio habitacional, habiendo sido modificadas las normativas de cada uno de ellos, y que posibilita indistintamente la adquisición de viviendas nuevas o usadas, como un paso más en la línea de generar un mercado secundario de viviendas sociales, lo que liberará el mercado inmobiliario una parte del stock de viviendas acumuladas en este segmento habitacional, convirtiéndola en un activo que supere sus actuales atributos de bien de consumo que pierde valor al ser habitada, y permitiéndole al mismo tiempo aprovechar su plusvalía, tal como sucede con el resto de las viviendas de mercado.

Así pues, aparte de la evolución natural del mercado tradicional, la puesta en marcha del Leasing Habitacional y la apertura de un mercado secundario de viviendas sociales abre interesantes perspectivas para lograr la movilidad habitacional en los segmentos de la población de ingresos medio-bajos y bajos, que hasta ahora no han podido gozar de esta posibilidad, lo que permitirá el escalamiento de las familias de acuerdo con los cambios en sus aspiraciones, necesidades y capacidad económica, redundando en un mejor aprovechamiento del parque habitacional existente y en un amplio desarrollo del mercado inmobiliario y nuevos negocios en el mediano y largo plazo, lo que debiera desplazar paulatinamente la construcción hacia viviendas de mayor superficie y mejores estándares.

Santiago, Miércoles 23 de Abril de 1997

PAP.