

Evolución de la Construcción Habitacional

Según las estadísticas del INE, durante 1992 se autorizó la construcción de 105.669 viviendas, cifra que constituye un récord histórico.

Aunque casi 3/4 partes de ese total responde a la materialización de los programas habitacionales del Gobierno, sean estos de acción directa del Estado, como propuestas públicas de viviendas básicas, o indirecta, como los subsidios habitacionales, las restantes 28.300 viviendas correspondieron a la actividad del mercado inmobiliario netamente privado, segmento que mostró el mayor dinamismo, y que explicó en gran medida el fuerte crecimiento que experimentó la inversión en vivienda y la construcción en general, durante 1992.

Los analistas y las autoridades de Gobierno coinciden en estimar que no es posible, bajo las actuales circunstancias, repetir el alto ritmo de crecimiento económico alcanzado el año pasado, que superó el 10%, y se ha manifestado preocupación por la tendencia divergente que han seguido el gasto agregado y el PGB, planteándose la discusión respecto de la conveniencia de adoptar medidas para inducir un ajuste.

Algunos indicadores muestran que la propia economía se está ajustando gradualmente, y se proyecta para este año un crecimiento del PGB en torno al 6 a 6,5%.

Sin embargo, uno de los indicadores que aparenta un comportamiento divergente es precisamente el de los permisos de construcción de viviendas.

En efecto, las viviendas autorizadas en el 1er. trimestre superan en un 18,6% el número de viviendas autorizadas en igual período del año pasado, en tanto que en la Región Metropolitana en el primer cuatrimestre el crecimiento ha sido de un 58,1%, verificando con ello que hasta aquí se sigue registrando un gran dinamismo en esta actividad, lo que para algunos analistas del mercado inmobiliario aparece como preocupante.

Sin embargo, para este análisis, conviene tener presente algunas consideraciones.

De acuerdo con el presupuesto de inversión autorizado para 1993, el MINVU tiene contemplado la ejecución del orden de unos 86.000 viviendas, correspondientes a los programas de viviendas básicas, progresivas, del programa especial para trabajadores y de los sistemas de subsidio unificado y rural. Así, la actividad asociada a estos programas públicos de vivienda establecen un piso a la construcción habitacional que debe esperarse para este año.

Por otra parte, casi el 45% de las viviendas contratadas en 1992 fue adjudicada en propuestas públicas abiertas durante el 4to. trimestre de 1992, la mayor parte de los cuales están siendo registradas en los permisos de construcción de estos primeros meses de 1993. Es decir, el calendario de adjudicación de propuesta de 1992 dejó un arrastre significativo de permisos para este año, lo que explica el aumento del nivel de viviendas registradas y la menor superficie media de las mismas.

Sin embargo, este arrastre no explica todo el incremento, ya que también se ha incrementado el número de viviendas de mercado autorizadas hasta la fecha, pero de acuerdo a los antecedentes disponibles para el Gran Santiago, este aumento se localiza principalmente en comunas donde tradicionalmente se construye para el segmento del subsidio habitacional, de modo que sólo 3 comunas, Quilicura, Maipú y San Bernardo, acumulan casi el 73% del mayor número de viviendas autorizadas, en tanto que Las Condes, por ejemplo, registra un incremento de menos del 6% en términos del número de vivienda. Ello señala que el mercado habitacional se está volcando hacia el segmento de ingresos medios, que está desplazando la actividad de viviendas de mayor valor.

La composición de la oferta, por tanto, se está comportando con una tendencia sana, ubicándose en los niveles de mayor demanda insatisfecha.

Finalmente, cabe señalar que al comparar con los primeros meses de 1992 se está considerando un período de buen nivel de actividad, pero de todos modos el más bajo de ese año. Si comparamos con los últimos meses de 1992 las estadísticas registran una menor actividad.

En resumen, considerando los programas de vivienda del Gobierno, debe esperarse un nivel mínimo de actividad no despreciable. A ello debe sumarse el arrastre de obras contratadas hacia fines de 1992, y una reorientación de la oferta de vivienda hacen segmentos de ingresos medios.

Por los próximos meses debemos esperar todavía altos niveles de permisos de construcción, los que pudieran declinar en la segunda mitad del año, pero en rangos sólo algo menores que los actuales, salvo que las condiciones o medidas de política macroeconómica produzca un aterrizaje violento de este mercado.