

# Evolución de la Edificación Habitacional en el Gran Santiago

De acuerdo a las estadísticas del INE, en los 10 primeros meses de 1994 las viviendas aprobadas en todo el país fueron un 3,3% inferior a las autorizadas en igual período de 1993, acumulando una superficie total un 6,6% menor. En términos absolutos, esta caída representa poco más de 3.200 viviendas y algo menos de 400.000 m<sup>2</sup>.

La evolución, sin embargo, no ha sido pareja en las distintas regiones, acusándose significativos incrementos en las regiones IV, VI, VII, X y XII, y notorias caídas porcentuales en las Regiones I, III y Metropolitana, aunque esta última, por su incidencia en el total nacional, es la causa esencial que explica el resultado negativo, aunque todavía parcial, durante 1994. (Gráfico 1).

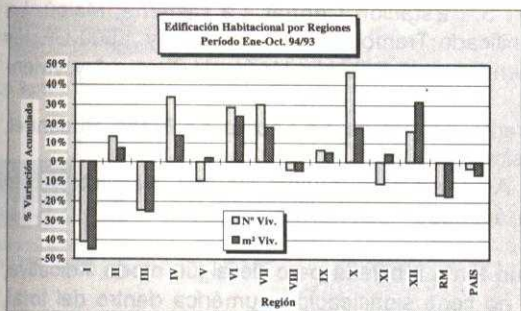


GRAFICO N° 1

Estas cifras se ven confirmadas por nuestras propias estadísticas referidas a las 34 comunas que conforman el Gran Santiago.

En efecto, según estos antecedentes, hasta el 24 de diciembre se registra para la capital una caída de un 20% en número y de 15% en superficie habitacional aprobada.

Un análisis detallado de los permisos aprobados en estas comunas muestra algunos resultados un tanto sorprendentes. Según los segmentos de mercado definidos de acuerdo

al tamaño de las viviendas aprobadas, se verifica que en todos los rangos de superficie unitaria se

registró una caída respecto de 1993, salvo para el tramo de viviendas entre 101 y 140 m<sup>2</sup>, que se incrementó en casi un 80%, con lo que, aunque el tramo de viviendas de más de 141 m<sup>2</sup> cayó en un 47%, el número de viviendas de más 100 m<sup>2</sup> autorizadas en los primeros 11 meses de 1994 supera en un 13% las viviendas equivalentes aprobadas en igual lapso de 1993. (Gráfico 2).

Según la altura de la edificación, sólo la construcción de departamentos en edificios de 3 y 4 pisos es superior a lo aprobado en 1993, registrándose caídas de casi un 50% en las viviendas de 1 piso y de un 20% en departamentos en edificios en altura (9 pisos y más). (Gráfico 3).

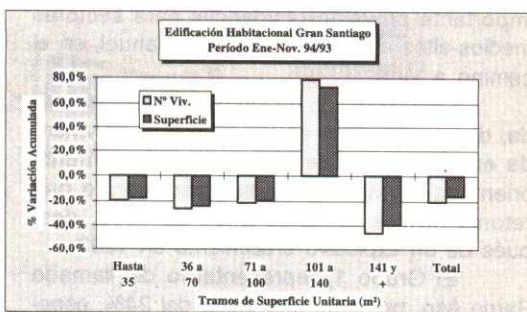


GRAFICO N° 2

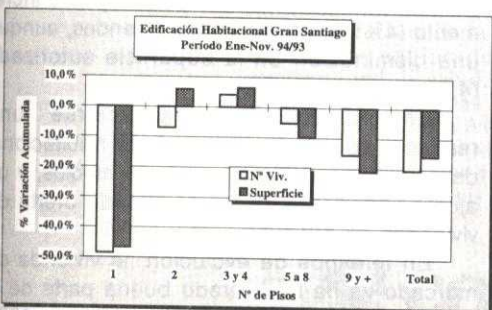


GRAFICO N° 3

De acuerdo a nuestra clasificación según tipo de vivienda, que distingue permisos de viviendas contratadas en propuestas públicas por el MINVU; viviendas que de acuerdo a su localización, metraje y constructor se estiman orientadas a la demanda de beneficiarios del subsidio habitacional en todos sus tramos; y viviendas de mercado sin subsidio, se verifica la caída en relación a 1993 se explica exclusivamente en una menor actividad constructora de viviendas para subsidio (-41%), compensada en parte por un aumento de las viviendas contratadas en propuestas (37,6%), y un leve incremento de las viviendas de menor metraje del mercado no subsidiado (4,2%). (Gráfico 4).



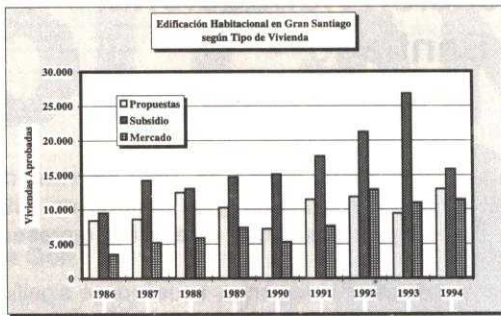


GRAFICO Nº 4

4. Florida y Macul. Viviendas para Subsidio Unificado Tramos 1 y 2, entre 400 y 1.000 UF.
5. Puente Alto, Quilicura y San Bernardo. Viviendas para Subsidio Unificado Tramo 1 y Viviendas PET y Básicas;
6. Cerro Navia, El Bosque, Huechuraba, La Granja, La Pintana, Lo Espejo, Lo Prado, Pudahuel, Renca y San Ramón. Viviendas PET y Básicas; y
6. Cerrillos, Conchalí, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta y San Joaquín. Barrios consolidados con escasa actividad habitacional.

De acuerdo con esta clasificación, tal vez un tanto arbitraria pero de algún modo indicativa, sólo el Grupo 6 de comunas, que por lo demás no tiene significación numérica dentro del total, registra crecimiento, en tanto todos los demás Grupos presentan un menor número de viviendas aprobadas. (Gráficos 5 y 6).

En términos de superficie habitacional autorizada, sólo los Grupos 5 y 6 muestran incrementos, sorprendentemente en el caso del Grupo 5, toda vez que registra un menor número de viviendas, lo que se explica por el desarrollo de un importante proyecto residencial para sectores medios-altos en la comuna de Pudahuel, en el camino a Viña.

Otro resultado de interés es la fuerte caída, de casi un 43% en los permisos de vivienda en la comuna de Maipú, tradicionalmente orientada a viviendas de subsidio, con lo que retoma niveles similares a los de 1992, después de un explosivo crecimiento en 1993.

El Grupo 1, representativo del llamado Barrio Alto, presenta una caída del 24%, especialmente influido por la baja que registraron los permisos en Providencia (más de 50%) y La Reina (poco menos de 50%), y caídas me-

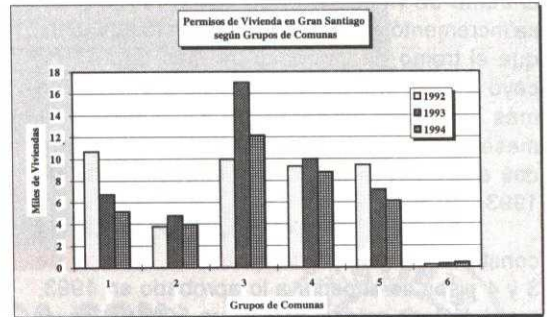


GRAFICO Nº 5

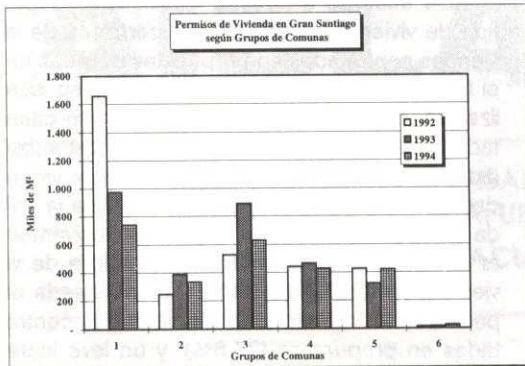


GRAFICO Nº 6

Vinculado al análisis anterior, se han agrupado las comunas del Gran Santiago, de acuerdo a la orientación de la construcción habitacional que en cada una de ellas se verifica, en los siguientes Grupos:

1. Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Providencia y La Reina. Casas y departamentos de mercado, de gran superficie y alto valor;
2. Santiago, Ñuñoa, San Miguel y Peñalolén. Barrios consolidados, proyectos de renovación y/o viviendas de nivel medio;
3. Estación Central, La Cisterna, Maipú, La

nores en las comunas de Lo Barnechea y Vitacura. La comuna de Las Condes, contrariamente a lo esperado, registra un leve incremento (4%) en el número de viviendas, aunque una disminución en la superficie autorizada (4,6%).

En suma, puede apreciarse una readecuación de la nueva oferta habitacional del segmento alto hacia sectores medios, y un ajuste importante en los niveles de oferta de viviendas de subsidio.

En términos de evolución, la vivienda de mercado ya ha recuperado buena parte de la caída que se iniciara hacia mediados de 1993 y que, de acuerdo a estos antecedentes, habría culminado en abril de 1994.