

Ajuste en la Oferta de Viviendas en el Gran Santiago

Luego del fuerte crecimiento económico registrado durante 1992, en el curso de 1993 se ha mantenido latente la preocupación por la brecha que registra el crecimiento del Gasto Agregado con el incremento del PIB.

Actualmente, se discute si el ajuste de las tasas de crecimiento, desde un 10% en 1992 a una cercana al 6% en 1993, se habría completado al irse cerrando la citada brecha entre Gasto y Producto.

Para todos está claro que ese ajuste se ha centrado esencialmente en los sectores transables, reconociéndose sin embargo que también está alcanzando, con un desfase que era esperable, a los sectores transables, entre ellos a la construcción.

Uno de los indicadores anticipados de actividad en este sector lo constituyen las estadísticas de permisos de construcción, especialmente habitacional, que ha sido el sector más dinámico en el último tiempo.

Durante 1992 se autorizó la construcción de 105.669 viviendas en todo el país, lo que representó un incremento de 19,5%, con una superficie habitacional total de casi 6,9 millones de m², un 32% superior a la de 1991.

En el Gran Santiago, donde se localizaron más del 42% de las viviendas autorizadas ese año, los incrementos fueron del 21 y 41% en número de viviendas y superficie, respectivamente.

Pese a los altos niveles de construcción autorizados en 1992, hasta octubre de 1993 las estadísticas a nivel nacional registran incrementos del 15,1 y 7,7% en número y m², respectivamente, aunque con una clara declinación de la tendencia.

En el Gran Santiago, en tanto, durante todo 1993 el número de viviendas se incrementó en un 5,9%, y la superficie habitacional cayó en un 7,9%.

Esto es un primer reflejo del ajuste que se está llevando a cabo en la oferta habitacional capitalina: un crecimiento cada vez menor, sobre la base de viviendas cada vez más pequeñas, con caída creciente en los tramos de vivienda de más de 100 m² (Gráfico 1), y en especial en la construcción en altura, en edificios sobre 9 pisos (Gráfico 2).

Esta nueva orientación de la oferta se observa con más claridad al agrupar los permisos de construcción por tipo de comuna.

Los Gráficos 3 y 4 ilustran la evolución registrada: una fuerte caída en la construcción en las comunas del barrio alto, y el desplazamiento de la actividad hacia comunas de sectores de ingresos medios y del segmento de viviendas de tipo subsidio, donde se registra un interesante aumento de la demanda.

GRUPO DE COMUNAS			
1	2	3	4
La Reina	Ñuñoa	Estac. Central	Puente Alto
Las Condes	Peñalolén	La Cisterna	Quilicura
Lo Barnechea	San Miguel	La Florida	San Bernardo
Providencia	Santiago	Macul	
Vitacura		Maipú	

GRUPO DE COMUNAS			
5		6	
Cerro Navia	Lo Espejo	Cerrillos	Quinta Normal
El Bosque	Lo Prado	Conchalí	Recoleta
Huechuraba	Pudahuel	Independencia	San Joaquín
La Granja	Renca	Pedro A. Cerda	
La Pintana	San Ramón		

CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LAS COMUNAS

- 1 Barrio alto. Casas y deptos. de gran metraje y alto valor.
- 2 Barrios Consolidados. Proyectos de renovación y casas aisladas tipo medio. Se incluye Peñalolén debido al tipo de proyectos en torno eje Tobalaba.
- 3 Viviendas tipo Subsidio Tramos 1 y 2. (entre 400 y 1.000 UF)
- 4 Viviendas tipo Subsidio Tramos 1 y Básicas.
- 5 Viviendas Básicas y PET.
- 6 Barrios Consolidados. Escasa actividad habitacional.

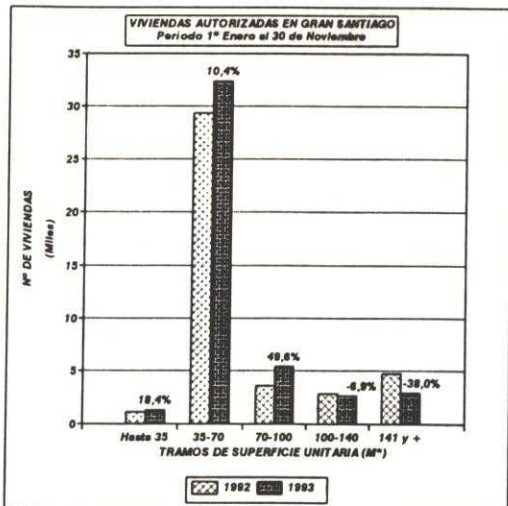


GRAFICO N° 1

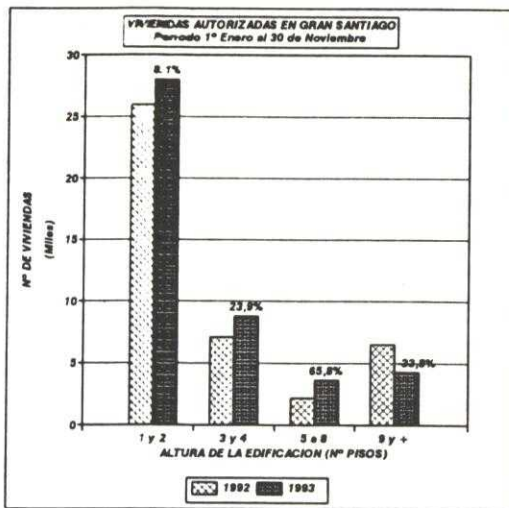


GRAFICO N° 2

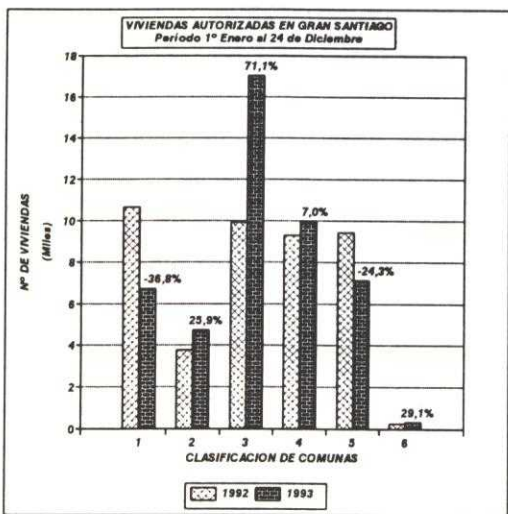


GRAFICO N° 3

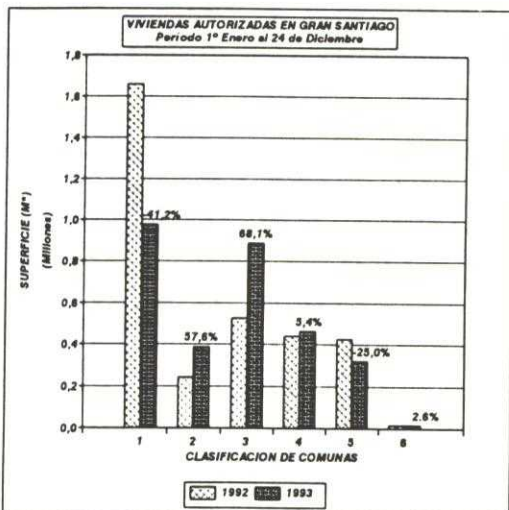


GRAFICO N° 4