

II FERIA DE LA OFERTA HABITACIONAL "EXPOVIVIENDA"

CONFERENCIA DE PRENSA
Martes 28 de Abril de 1998

LA CRISIS ASIÁTICA Y SU INCIDENCIA EN LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

* En agosto del año pasado, basados en el proyecto de presupuesto de inversión del sector público, en los antecedentes recogidos por nuestro Catastro de proyectos de inversión en infraestructura productiva privada, en la evolución de los permisos de construcción, y en el comportamiento del mercado inmobiliario, proyectamos un crecimiento de la construcción del orden del 11% para 1998.

* Con posterioridad, a fines de 1997 trascendió internacionalmente la crisis asiática, y empezó recién a tomarse conciencia de los efectos potenciales que ella puede provocar en nuestro país, los que afectarán principalmente a sectores no transables como el Comercio y la Construcción, pudiendo anticiparse que será el mercado inmobiliario privado el que más se verá afectado por esta coyuntura adversa que nos llega del exterior.

* En efecto, como consecuencias de las actuales condiciones económicas internacionales se espera un menor crecimiento del producto, un menor crecimiento del empleo y las remuneraciones, algunas presiones inflacionarias que podrían dificultar el logro de la meta prefijada, y tasas de interés superiores a las registradas el año pasado, todo lo cual apunta a contraer la demanda de viviendas de mercado, situación que ya han internalizado los constructores, por lo que estamos proyectando un caída en la inversión habitacional asociada a un ajuste en la oferta habitacional privada y en el flujo de inversión inmobiliaria, que hemos estimado en un 12% en términos del número de viviendas privadas de mercado y en un 4,3% en términos de la inversión asociada, diferencia que se explica por el desfase que existe entre el permiso de la obra y su construcción.

* En 1997 se autorizó la construcción de 132.659 viviendas, esto es un 7,8% por debajo de lo aprobado en 1996, ya que debido a los efectos de los temporales de julio sobre algunos conjuntos de viviendas básicas y del programa especial para trabajadores, el número de viviendas generadas con apoyo fiscal disminuyó respecto de 1996, alcanzando a las 72.400 viviendas, a lo que se sumó el inicio de un ajuste gradual en la oferta privada, el que se ha profundizado desde fines del año pasado.(1)

* Para 1998 se proyecta que se ejecutarán unas 79.100 viviendas asociadas a los programas de vivienda del MINVU, ya sea a través de obras contratadas por el Ministerio, como viviendas progresivas o básicas, o como programas de subsidios como el PET, Rural y Unificado. Estas viviendas constituyen una base segura de actividad,

toda vez que la experiencia muestra que salvo situaciones excepcionales, como las ocurridas el año pasado, los programas de contratación de viviendas tienen un alto grado de cumplimiento, y los programas de subsidios no se alteran con alzas en las tasas de los créditos hipotecarios, toda vez que prevalece la necesidad de aplicar los subsidios antes de la extinción del plazo de vigencia de los mismos.

* Por otra parte, el alza de las tasas del Banco Central de mediados de Enero, como reacción a las presiones sobre el tipo de cambio y los precios internos generadas por una expansión del gasto, notoriamente desalineado con el ritmo de crecimiento del producto, indujo una sobre reacción del mercado, que inicialmente exacerbó la tendencia alcista de las tasas hipotecarias, situación que el propio mercado se ha encargado de normalizar.(2)

* Sin embargo, el mercado inmobiliario se ha visto afectado con una disminución de las ventas que va más allá de la estacionalidad típica de principios de año, y que no se puede explicar en base a las condiciones objetivas del mercado.

* En efecto, una comparación con la situación existente hace un año muestra que las remuneraciones reales se han incrementado en un 2,4%, el empleo creció en un 1,6% y la inflación media en 12 meses ha bajado de niveles del 7% al 5,6%. El único factor adverso ha sido, pues, la tasa de interés de los créditos hipotecarios, que es hoy por hoy del orden de 0,6 puntos superior a la de hace un año, pero cuyo efecto sobre el costo del crédito para los deudores en parte ha sido compensado con las nuevas rebajas que se han producido en las comisiones de los bancos como consecuencia de agresivas campañas de algunos por ganar posiciones en este competitivo mercado (3).

* Ahora bien, este leve retroceso en el costo hipotecario tiene un efecto bastante menor en el monto de los dividendos, del orden de un 2,5% en préstamos a 15 años, y su nivel actual, que oscila en el rango 8,6 a 9% real anual, es relativamente menor al que se ha registrado como promedio en 10 de los últimos 15 años.(4)

* En los últimos 18 años la actividad de la construcción habitacional ha tenido, como toda la economía, algunos altibajos, pero presenta mucho mayor estabilidad que en las décadas anteriores. En efecto, desde 1980 sólo en 3 años se registran caídas en la inversión en vivienda, a saber : 1982, 1983, y 1994.

* La recesión registrada en los años 1982 y 1983 correspondió a una de las secuelas de la crisis internacional de la deuda, y fue provocada por el serio ajuste que tuvo que sufrir toda la economía chilena, siendo la actividad de vivienda la más afectada, toda vez que a los efectos de la crisis internacional se agregaron la existencia de cuantiosos sobrestocks de viviendas de mercado y la acción procíclica que adoptó el Gobierno recortando fuertemente la inversión en los programas públicos de viviendas sociales.

* Por su parte, la caída de la inversión habitacional durante 1994 fue una respuesta del sector a la eventual acumulación de viviendas en segmentos de viviendas de mercado y en algunos tramos del subsidio habitacional.

* Como se ha analizado, el ajuste que se anticipa para este año corresponde, por una parte, a la evolución de los stocks, y por otra a las condiciones macroeconómicas que se proyectan debido a los efectos que se prevén por la crisis asiática.

* Sin embargo conviene dejar claro que este ajuste en las condiciones de mercado nada tiene que ver con las crisis anteriores. En términos macro, los analistas económicos esperan un crecimiento del producto en torno al 5,4%, con una expansión no despreciable del Ingreso Disponible del 3,5%, y con una inflación inferior al IPC del año pasado.(5)

* Las tasas de interés, por su parte, se proyectan levemente por sobre las registradas el año pasado, pero todavía a niveles razonables para el financiamiento hipotecario, toda vez que, como ya se ha indicado, el mercado financiero está volviendo gradualmente a la normalidad y los agentes se muestran menos pesimistas. Sin embargo, prevalecen en la demanda expectativas de incertidumbre que demoran o postergan las decisiones de compra.

* Esta incertidumbre en buena parte se debe a señales no siempre afortunadas de algunos personeros o autoridades.

* Así por ejemplo, hace algún tiempo hubo una sugerencia explícita del Ministerio de la Vivienda para que los beneficiarios del subsidio habitacional postergaran la adquisición de sus viviendas en espera de "mejores condiciones de mercado", sin considerar que, precisamente por las condiciones de mercado, y para ajustarse al presupuesto disponible, ese mismo Ministerio ha tenido que subir ahora la tasa de carátula para los créditos complementarios, los que están afectos al subsidio especial que cubre diferencias por pérdidas en la venta de las letras bajo la par, diferencia que aumenta cuando la tir de mercado se incrementa por sobre dicha tasa.(6)

* Más recientemente se ha publicitado un instructivo de la Superintendencia de Bancos, llamando a los bancos a tener cautela en el financiamiento de proyectos inmobiliarios y de créditos hipotecarios, en razón del mayor riesgo a que ahora están expuestos estos sectores. Al decir de los bancos este tipo de instructivos es frecuente y normal, y sólo advierte precaución, la que de todas formas el sistema financiero chileno, claramente normado después de la crisis de principios de los 80, y con una banca altamente competitiva y eficiente, ya ha tomado las debidas providencias del caso, y opera sobre la base evaluaciones acuciosas de los proyectos y con garantías reales y suficientes para cubrir cualquier eventualidad.

* Además de las garantías habituales, en el caso del financiamiento de proyectos inmobiliarios es usual que se exija un porcentaje importante de ventas en verde, a modo

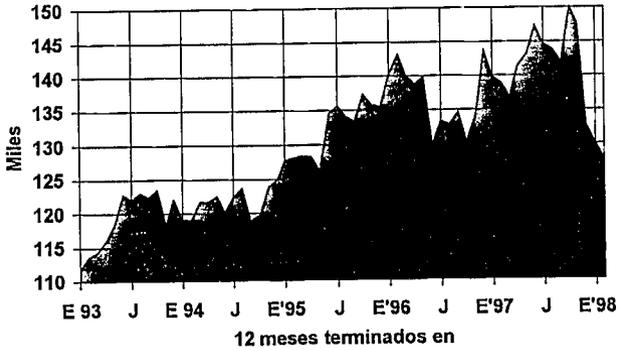
de demostración de que el proyecto satisface las exigencias de la demanda, y de que esta existe y es suficiente.

* Así por ejemplo, esta coyuntura encuentra al sector en una situación de endeudamiento bastante mejor que la crisis del 82 , toda vez que las empresas de vivienda presentaban, hacia fines del año pasado, un nivel de endeudamiento con el sistema financiero equivalente a sólo el 53% de la inversión habitacional, incluso mejor que el índice registrado en 1996 (7 y 8) , y con los stocks de viviendas en oferta en una trayectoria descendentes desde hace ya 6 meses, como consecuencia de un autoajuste impulsado por las propias empresas constructoras.

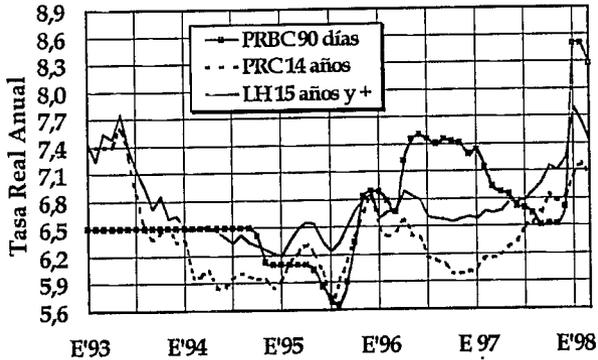
* En suma, estimamos que este año va a continuar el ajuste en la oferta de viviendas de mercado iniciado hacia fines de 1997, el que prevemos se prolongará por una buena parte de este año, con lo cual se registrará una caída en la inversión habitacional. La demanda, por su parte, se muestra cauta, y ha experimentado una baja que no corresponde a las condiciones objetivas vigentes en el mercado, sino más bien a expectativas de incertidumbre que no se condicen con las metas económicas que han establecido las autoridades, metas que la mayoría de los analistas especializados consideran serán finalmente alcanzadas.

Santiago, Martes 28 de abril de 1998

Viviendas Aprobadas



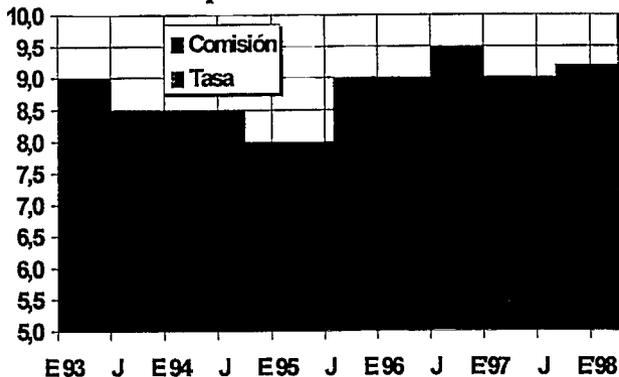
Papeles Banco Central y Letras Hipotecarias



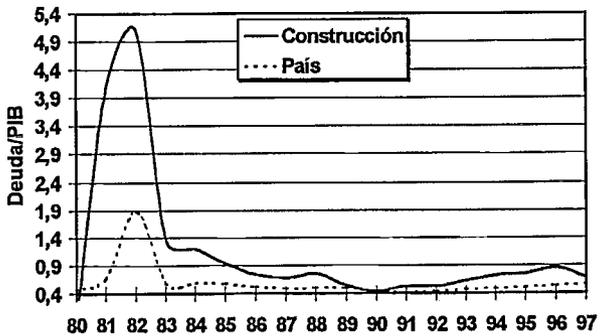
Comparación Condiciones de Coyuntura

Indicadores		81	82	93	94	97	98
PIB	Var.	6,7%	-13,4%	7,0%	5,7%	7,1%	5,7%
Ingreso Disponible	Var.	1,8%	-20,2%	6,4%	7,9%	6,2%	4,2%
IPC	Dic/Dic.	9,5%	20,7%	12,2%	8,9%	6,0%	5,0%
Coloc. 90-365 días	Tasa	16,0%	12,1%	9,2%	9,3%	8,8%	9,2%
Rem. Reales	Dic/Dic.	8,0%	-11,6%	5,1%	4,6%	1,2%	2,3%
Desempleo	O-D	11,3%	19,6%	6,4%	7,8%	5,3%	6,1%
PIB Construcción	Var.	21,1%	-23,8%	23,5%	-1,1%	6,8%	7,0%
Inv.en Construcción	Var.	18,4%	-28,3%	20,6%	0,7%	7,3%	7,0%
Inv. en Vivienda	Var.	25,8%	-51,3%	23,5%	-12,6%	-0,3%	-4,3%
Nº Viv.Privadas	Var.	6,8%	-60,5%	40,3%	-0,7%	-7,5%	-12,2%
Tir Letras a 15 años	Tasa	18,0%	14,0%	7,2%	6,4%	7,2%	7,5%

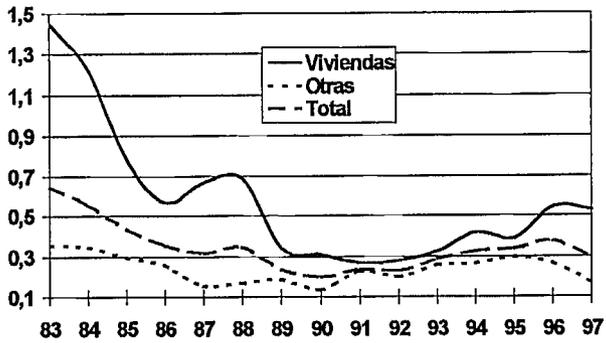
Costo de Créditos Complementarios para Subsidiados



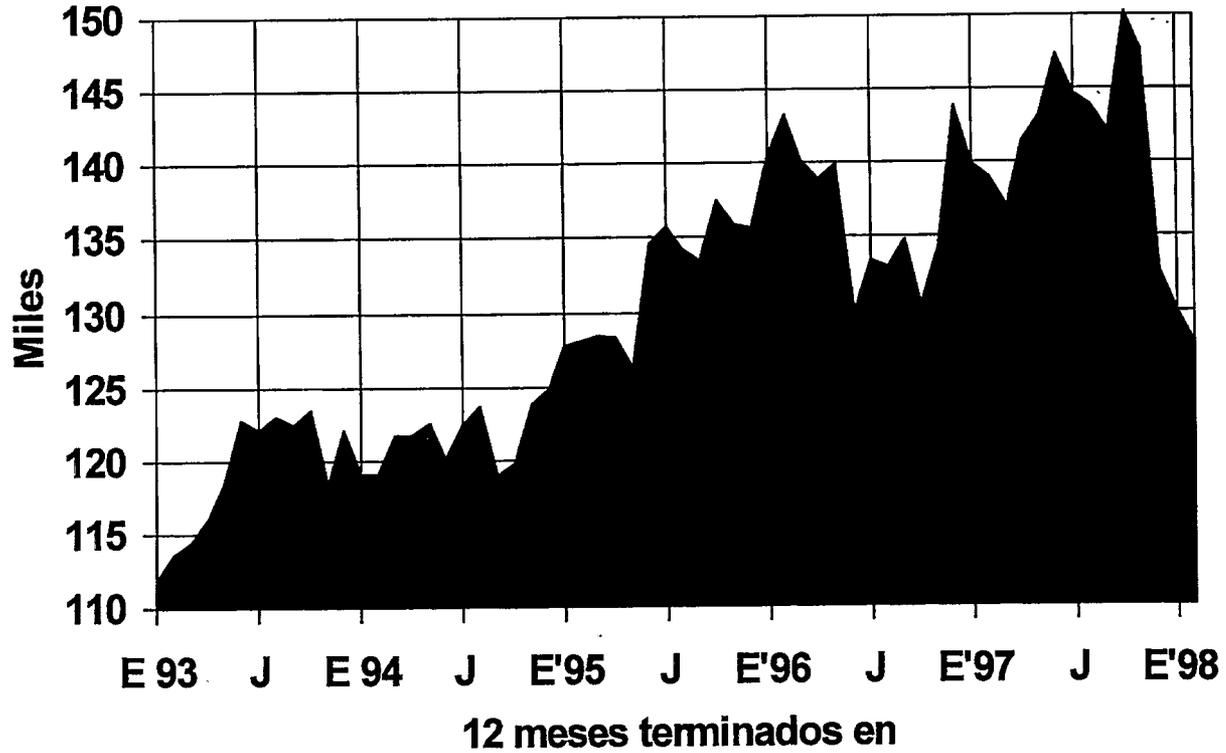
Relación Deuda a PIB



Relación Deuda/Inversión

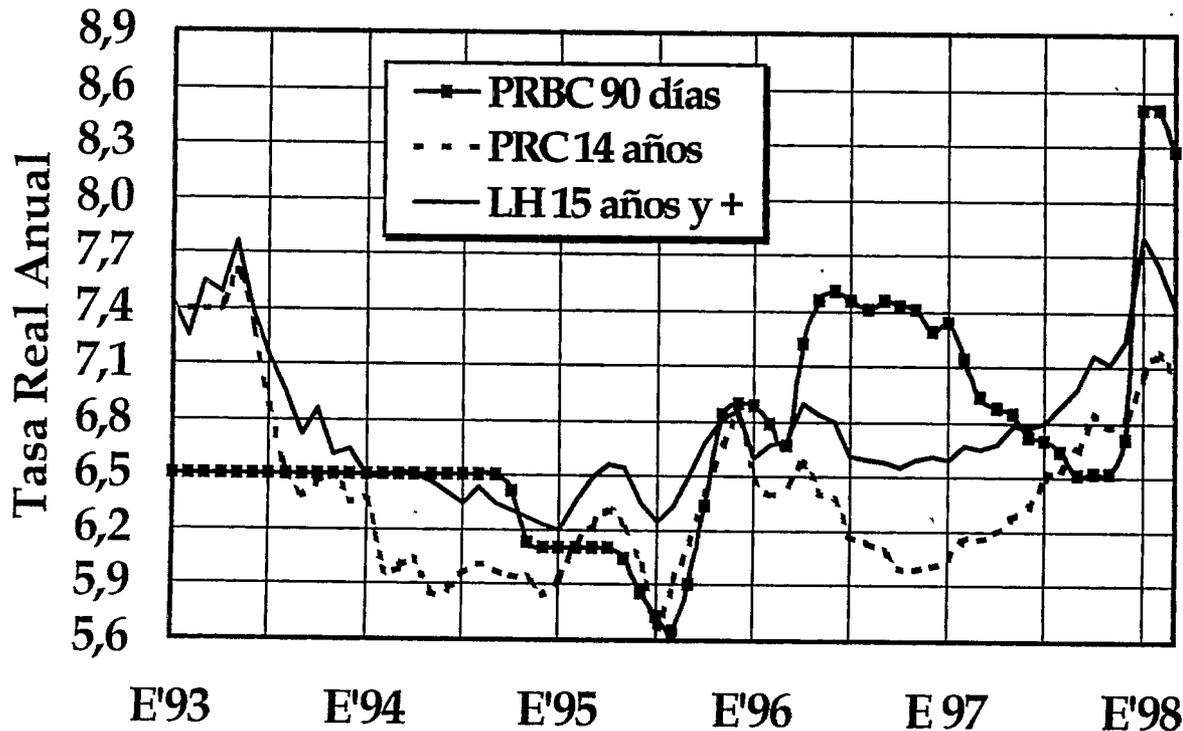


Viviendas Aprobadas

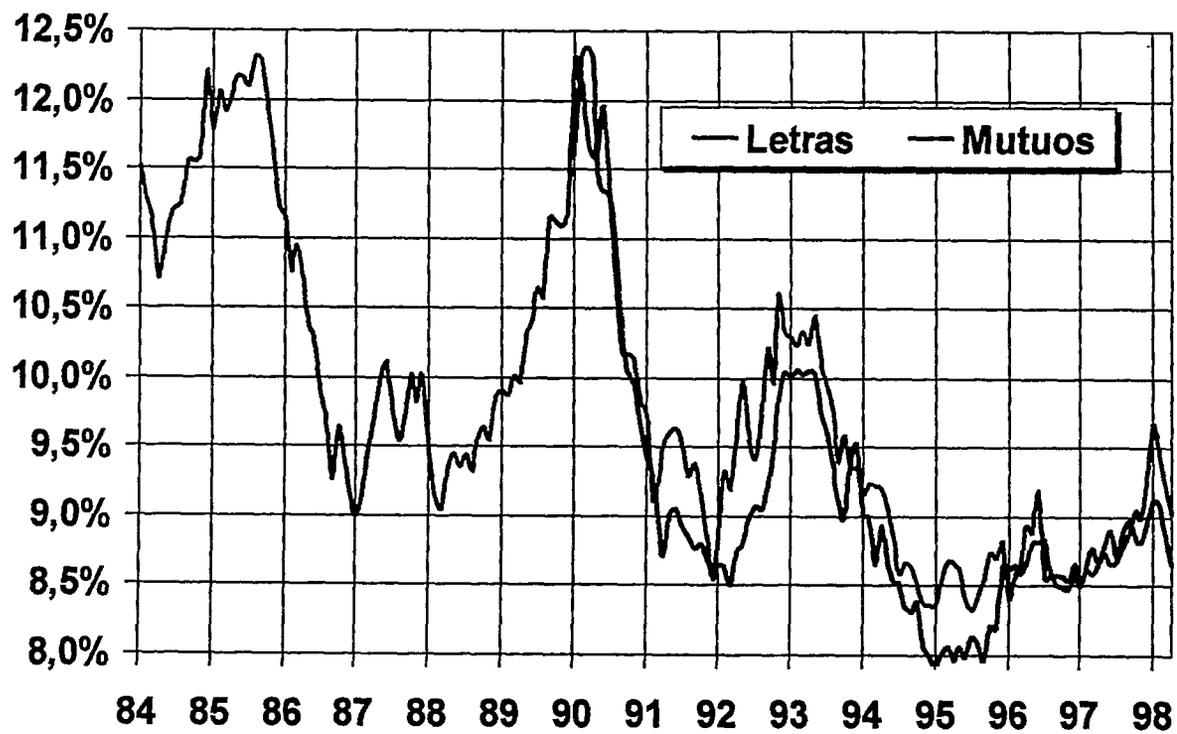


Papeles Banco Central y Letras Hipotecarias

2



Tasa Colocación Créditos Hipotecarios

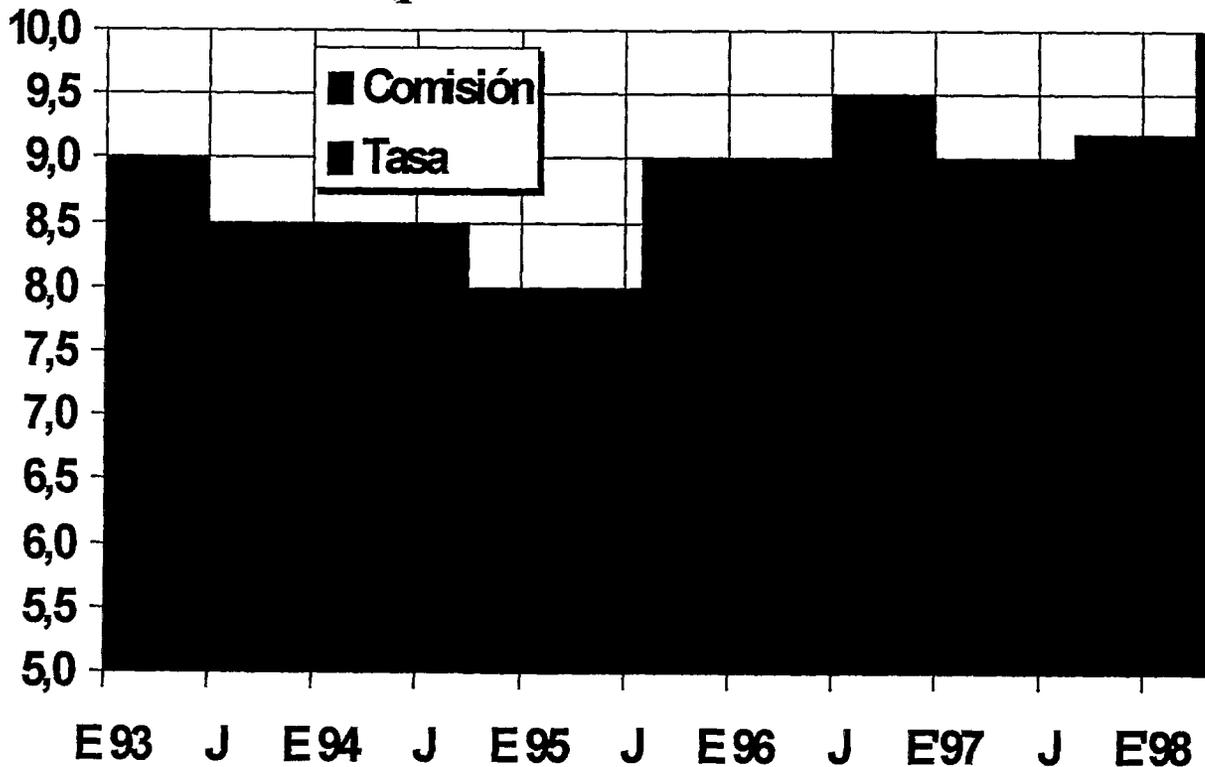


Comparación Condiciones de Coyuntura

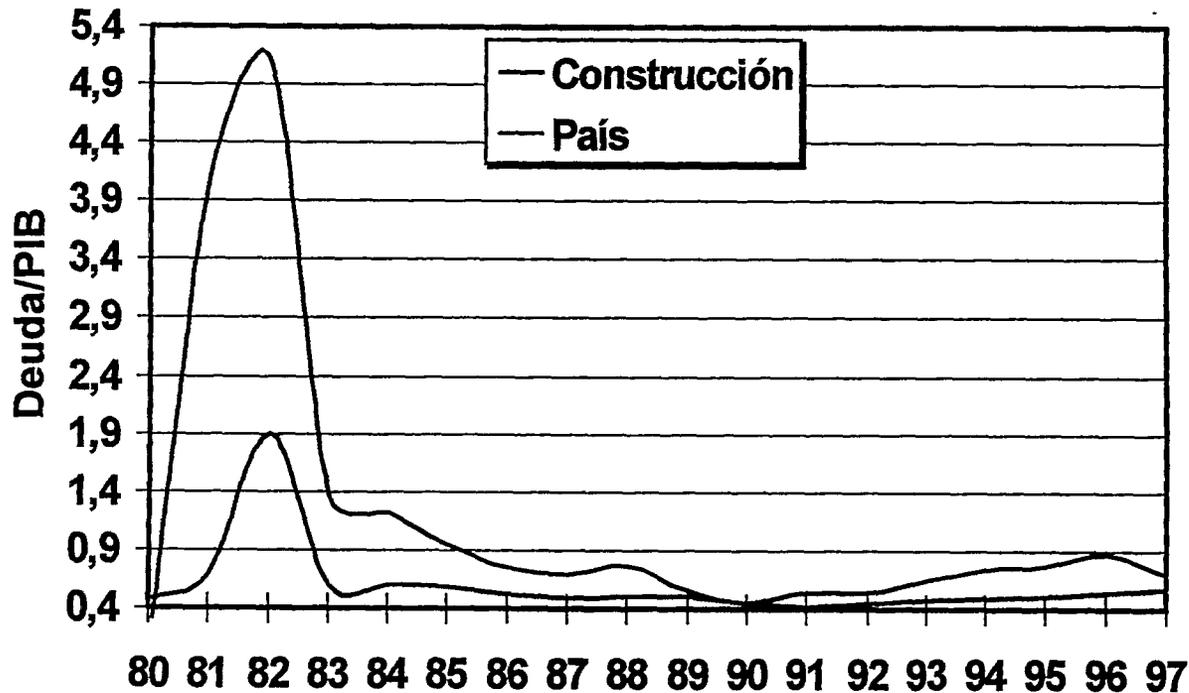
Indicadores		81	82	93	94	97	98
PIB	Var.	6,7%	-13,4%	7,0%	5,7%	7,1%	5,7%
Ingreso Disponible	Var.	1,8%	-20,2%	6,4%	7,9%	6,2%	4,2%
IPC	Dic/Dic.	9,5%	20,7%	12,2%	8,9%	6,0%	5,0%
Coloc. 90-365 días	Tasa	16,0%	12,1%	9,2%	9,3%	8,8%	9,2%
Rem. Reales	Dic/Dic.	8,0%	-11,6%	5,1%	4,6%	1,2%	2,3%
Desempleo	O-D	11,3%	19,6%	6,4%	7,8%	5,3%	6,1%
PIB Construcción	Var.	21,1%	-23,8%	23,5%	-1,1%	6,8%	7,0%
Inv.en Construcción	Var.	18,4%	-28,3%	20,6%	0,7%	7,3%	7,0%
Inv. en Vivienda	Var.	25,8%	-51,3%	23,5%	-12,6%	-0,3%	-4,3%
N° Viv.Privadas	Var.	6,8%	-60,5%	40,3%	-0,7%	-7,5%	-12,2%
Tir Letras a 15 años	Tasa	18,0%	14,0%	7,2%	6,4%	7,2%	7,5%

Costo de Créditos Complementarios para Subsidiados

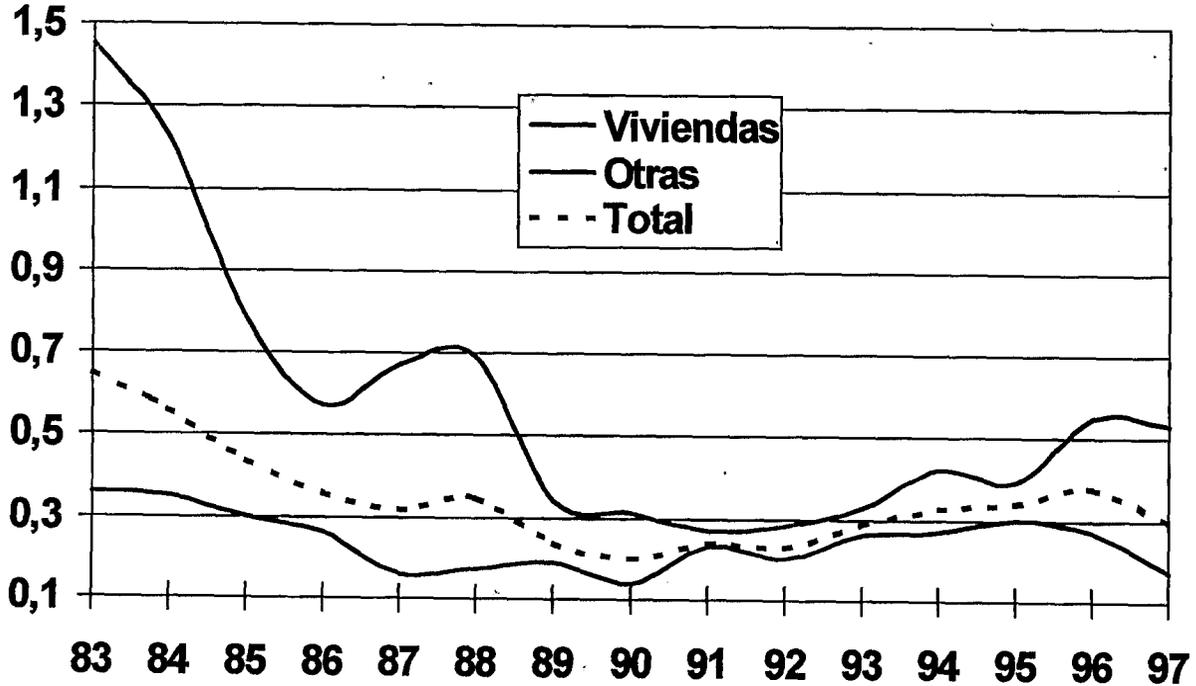
6



Relación Deuda a PIB



Relación Deuda/Inversión



54

N.º TOP. 07634.c1

TITULO No Cuis Quatica...

AUTOR Doren Jais, Alexon



DOREN
1980428
01



0007094