

COMENTARIO ECONOMICO

Considerando que, según las últimas cifras de permisos de edificación entregados por el INE, durante los ocho primeros meses del año se ha autorizado la construcción de unas 53.700 viviendas, puede anticiparse que se cumplirá la meta postulada por las autoridades del ramo para el presente año, que alcanza a las 80.000 viviendas. Si a ello se agregan las casetas sanitarias, este año se habrán provisto más de 90.000 soluciones habitacionales.

Si se revisan los niveles históricos de construcción habitacional, se constata que se ha producido en los últimos años un salto cuantitativo muy importante, lo que ha permitido cubrir las necesidades anuales por concepto del crecimiento vegetativo de la población, la reposición de la depreciación del parque de viviendas existentes, y, adicionalmente, la absorción paulatina de parte del déficit habitacional de arrastre.

En el logro de este significativo resultado destacan los diferentes programas habitacionales, y muy en especial, los sistemas de subsidio habitacional. Ellos han permitido que el aporte estatal se constituya en el catalizador del esfuerzo de ahorro familiar, con lo que se ha podido incrementar ostensiblemente el número de soluciones alcanzadas sin aumentar el costo de los programas para el Estado.

La eficacia de estos sistemas aparece implícitamente reconocida en los programas de gobierno de las dos candidaturas presidenciales que han dado a conocer sus planes de vivienda, y en los que se contempla la mantención y perfeccionamiento de los programas hoy en aplicación.

Dichos planes, aunque parten de diagnósticos diferentes, postulan metas similares en cuanto al número de soluciones habitacionales a abordar en el próximo período presidencial, con promedios que oscilan entre 125.000 y 130.000 soluciones por año, cifras que resultan también bastante coincidentes con el planteamiento formulado por la Comisión de Infraestructura de la Cámara en su informe sobre **"La Inversión en la Construcción en conexión con el desarrollo del país en el período 1990 - 1995"**.

Sin embargo, el énfasis de los planes está centrado, en un caso, en los programas de viviendas básicas y de subsidios, y en el otro, en los programas de casetas sanitarias (o viviendas progresivas, como se las llama) y de viviendas básicas.

Para alcanzar las respectivas metas postuladas en los planes habitacionales, ambos programas de gobierno plantean un incremento del gasto estatal en el sector y, consiguientemente, un aumento de la inversión global en vivienda desde los actuales niveles de un 4% del PGB, hasta alcanzar en 1993 una tasa del 5% y 6%, respectivamente.

Al margen de las cifras mismas, la diferencia entre ambos programas radica en la forma que asume la función estatal en el sector. En un caso esta función es de carácter subsidiario, y en el otro el Estado asume una posición más directa.

Sin entrar en el análisis de la eficiencia que puede significar el distinto carácter del rol que asume el Estado, es claro que ambos programas plantean un nivel de actividad significativamente mayor que los históricos, incluso superior que los registrados en los últimos años.

Esto también es coincidente con los planteamientos que la Cámara viene formulando, no obstante el reconocimiento de los avances logrados en la materia, respecto de la necesidad de incrementar la inversión habitacional para continuar resolviendo paulatinamente el problema de las carencias habitacionales que todavía afecta a una porción importante de la población.

Puede esperarse así que en los próximos años el subsector vivienda continuará contribuyendo en la tarea de generar nuevos empleos, y aportará significativamente en el incremento de la tasa de inversión hasta alcanzar los niveles requeridos para continuar en la senda del desarrollo y el progreso económico y social.

En opinión de la Cámara, ello será posible si se perfeccionan y consolidan los distintos sistemas de acceso a la vivienda hasta hoy desarrollados, de modo que se obtenga la máxima eficiencia en la aplicación de los recursos que el país destina a la satisfacción de las aspiraciones habitacionales de la población. Ello implica, por otra parte, mantener el rol protagónico que le ha correspondido asumir al sector privado, tanto en el aporte del esfuerzo de ahorro de las familias, en la ampliación de las fuentes de financiamiento institucionales y privadas, el perfeccionamiento de los mecanismos de financiamiento hipotecario, y la construcción de viviendas dentro de un mercado competitivo, el mismo que ha permitido optimizar el número y la calidad de las soluciones alcanzadas.