

SEÑOR ALBERTO ETCHEGARAY AUBRY

en el Consejo Nacional Nº 109 de la
Cámara Chilena de la Construcción

Santiago 12 de abril de 1991

Inversión en Vivienda

Quisiera, junto con hacer llegar mis saludos a los presentes, manifestar a las personas de la Cámara Chilena de la Construcción, mi complacencia por la oportunidad que se me brinda de participar en este evento, que reviste especial importancia en la labor del sector y que reúne a grupos cuyo rol en la construcción del país ha sido siempre determinante.

El tema que se me ha encargado expresar en esta ocasión, vincula dos conceptos: inversión y vivienda, cuyos alcances quisiera acotar antes de referirme a los aspectos específicos correspondientes.

Por estar las decisiones de inversión estrechamente relacionadas a la confianza de las personas y empresas sobre el futuro, creo necesario que nos detengamos un instante a reflexionar sobre el momento actual. Podemos decir sin ser demasiado optimistas que es el momento de la inversión en Chile. Por primera vez en varias décadas el país experimenta un consenso básico sobre una institucionalidad política y económica. Podemos apreciar una disposición compartida en un ambiente favorable hacia la modernización y eficiencia en los campos económico y social.

Por razones muy complejas, dentro de las cuales sin duda la falta de confianza tuvo un impacto significativo, la formación bruta de capital en edificación habitacional tardó ocho años en recuperarse tras la crisis de los años 81 - 82.

Hoy el período de ajuste económico ha sido superado y las condiciones para el desarrollo son mejores que en el pasado. Se espera una disminución significativa del ritmo de inflación, las tasas de interés para colocaciones hipotecarias ya bajan del 9% y están subiendo los niveles de ingreso de la población. Según las cifras más recientes sobre venta de viviendas nuevas se aprecia que la tendencia ascendente que se inicia en el segundo semestre del año pasado se está consolidando firmemente y ahora también comienza a extenderse al mercado de viviendas usadas.

Por otra parte, debemos aclarar y ampliar el concepto de vivienda. No se considera la simple producción de recintos u otras soluciones como el objetivo de la acción del sector. Cuando se busca invertir en vivienda se está dando por entendido que se está pensando en la creación de ciudad: vivienda, entorno, equipamiento, infraestructura, hábitat, etc. Sin embargo, por naturaleza de esta exposición nos referiremos más a la inversión en vivienda.

Frente a este tema, sabemos que existe una inmensa demanda potencial, sobre cuyas cifras se está realizando un estudio de actualización. Las fuentes de recursos no son escasos por definición, sino que más bien el sector no ha sido lo suficientemente atractivo para lograr el flujo de recursos necesarios para equilibrar el mercado a niveles superiores de actividad.

Buscando un cambio cualitativo de esta realidad el Ministerio se ha propuesto líneas de política cuyo grado de consecución esbozaremos brevemente. Aprovecho de destacar la activa y fructífera participación de la Cámara Chilena de la Construcción en las comisiones de financiamiento y de asentamientos humanos, lugares de encuentro donde se han definido y priorizado importantes proyectos que alimentan las políticas referidas.

Como se ha dicho en otra ocasión, hay dos objetivos generales que orientan las políticas.

En primer lugar, contar con un parque de viviendas suficientes para proveer de servicios habitacionales a un precio y calidad adecuados a toda la población.

Y en segundo lugar, generar las condiciones para que las viviendas alcancen plenamente la condición de activo de inversión, es decir, que tengan una razonable liquidez y rentabilidad, incluso aquellas que se destinarán al uso de los sectores de menores ingresos.

La primera política básica planteada es hacer propietarios.

A través de la acción del sector se han consolidado los instrumentos existentes limitándose su

actuación a la realización de ajustes favorables a los sectores de menores ingresos.

La segunda política básica es: fomentar el mercado del arriendo. Se considera fundamental conseguir un mayor dinamismo y modernización en el mercado de arriendo de viviendas. En particular es de especial interés fomentar la existencia de un mercado de arriendo de viviendas para los sectores de ingresos bajos y medio-bajos, que opere eficientemente. Al igual que mecanismos de arriendo-compra. En este sentido, el proyecto de ley de arriendo con compromiso de compra es el primer paso y será presentado próximamente en el Parlamento. En situación de régimen se estima que podría agregar un número de soluciones del orden de las 40.000 viviendas por año.

La tercera política básica: es facilitar las transacciones de viviendas usadas.

El mercado de viviendas nuevas ha oscilado entre el 2 y 3% del stock; luego es clara la conveniencia de incluir entre las preocupaciones sectoriales, el área de viviendas usadas, ya que representa una cantidad mayor de transacciones a pesar de su escaso desarrollo.

Al respecto se han recibido sugerencias del sector privado en el sentido de extender los beneficios que contempla el DS 44, en caso de ejecución de un crédito hipotecario, a la adquisición de vivienda hasta 900 UF.

Otros avances en esta materia se esperan de la modernización de los sistemas de registros de propiedad, a objeto de agilizar los trámites relacionados con los cambios de dominio con la consiguiente disminución de costos financieros. Lamentablemente, aún cuando las ideas básicas para un proyecto de modernización están definidos, su puesta en marcha sería más lenta de lo previsto, en atención a su complejidad.

Las políticas básicas se apoyan en políticas específicas, que se agrupan en cuatro categorías:

1. En primer lugar están las políticas de subsidio e infraestructura.

El presupuesto general de inversión crece para 1991 en términos reales en alrededor del 10% respecto del presupuesto corregido de 1991. A continuación expongo un desglose que permite tener claro cuáles son los énfasis.

* Inversión en Vivienda

Líneas de acción	En millones de pesos
Viviendas progresivas y básicas	41.521
Subsidio unificado, rural y especial de trabajadores	36.739
Otros programas	645
TOTAL	78.905

Esto equivale a una inversión fiscal de aproximadamente 230 millones de dólares, que sustenta en forma directa una inversión privada esperada de tres veces, es decir, de otros 690 millones de dólares, lo que totaliza unos 920 millones de dólares en total. En consecuencia y si proyectamos para estos tres años, nos encontraremos con una suma global a los tres mil millones de dólares de inversión en vivienda.

* Inversión en pavimentación urbana

	En millones de pesos aproximados
Pavimentos urbanos nuevos y reposición	10.000
Pavimentos de vías estructurales	3.000
TOTAL	15.000

Esta inversión que en total equivale a unos 45 millones de dólares, permitiría proyectar una

inversión cercana a los 150 millones de dólares para los tres años. Esto ha sido posible por el incremento obtenido en esta área cercana al 40% en comparación con la inversión de 1990.

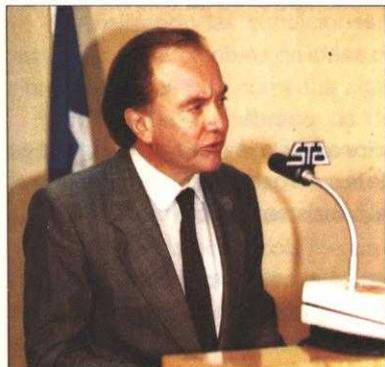
* Inversión en equipamiento comunitario

Para este año se prevé una inversión equivalente a 5 millones de dólares, la que se duplicará para 1992 a 10 millones y se consultan 20 millones para 1993. En consecuencia se espera para el trienio, una inversión de 35 millones de dólares para mejorar en forma importante el desarrollo de las poblaciones más postergadas del país.

2. La segunda categoría de políticas específicas, está constituida por las políticas de financiamiento.

En esta área constatamos auspiciosos mejoramientos en las condiciones de operación de mercado. A la baja de la tasa de interés ya mencionada, se agrega la extensión en los plazos de financiamiento.

La incorporación de nuevos agentes en la oferta de mutuos hipotecarios, aunque todavía con un nivel de colocaciones incipiente, es otro aspecto destacable. Con el objeto de ampliar en volumen y especialmente bajar la cota en la operación de mutuos hipotecarios, el Ministerio ha definido con AID un proyecto de crédito y garantías por un monto de hasta 40 millones de dólares, que se encuentra en una etapa avanzada de negociación. Los recursos se destinarán a capital semilla para multiplicar a través del sistema financiero con procedimientos de securitización tendientes a captar recursos locales, la oferta de mutuos para sectores de ingreso medio bajo.



Los seguros de crédito merecen asimismo un análisis. Los planteamientos de la comisión de financiamiento convocada por el Ministerio a mi cargo destacaron la necesidad de encontrar instrumentos que permitieran disminuir los riesgos de inversión en vivienda.

En relación al deudor las gestiones han tenido un avance significativo y hemos tomado conocimiento de los proyectos que una campaña extranjera ha presentado para desarrollar productos de seguros para el deudor que respondan por los pagos de dividendos en caso de cesantía. Esto también podría hacerse extensivo al cánón de arriendo, lo cual como ya se planteó es coincidente con las políticas del MINVU.

Paralelamente se está estudiando el tema en una comisión del sector público constituida en la Superintendencia de Bancos, en convenio con el Banco Mundial. En esta instancia se está desarrollando un proyecto de seguros sobre la base de cuentas individuales, iniciativa que se está analizando con las cajas de compensación.

Para efectos del acreedor, se propone elevar a la categoría de ley los beneficios contemplados en el D.S. 44, cuando la institución financiera deba proceder a la ejecución de un crédito hipotecario.

3. En tercer lugar se tienen las políticas de fomento de la eficiencia del mercado.

A pesar de los esfuerzos del estado encaminados a respaldar la transparencia del mercado y su mejor funcionamiento, el empresariado debe reconocer la falta de capacidad que se ha producido en el último tiempo. En algunas regiones encontramos una oferta muy escasa y no se ve frente a ello iniciativas paliativas de esta situación.

4. Y por último, están las políticas de incentivo al esfuerzo y responsabilidad personal.

Al respecto es indispensable plantear la situación alcanzada con respecto al ahorro, que de acuerdo a la política sostenida por este Ministerio, constituye un factor fundamental para el dinamismo del sector y al mismo tiempo un indicador del interés y la respuesta de la población frente a la acción del Estado y entidades financieras y empresariales.

Es así como es representativo mencionar que a la fecha 548.000 familias poseen una cuenta de ahorro para la vivienda y otras 30.000 ahorra en cooperativas de vivienda.

Por otra parte, le asignamos gran importancia al Decreto 57 de la Subsecretaría de Previsión Social que aprobó el 20 de julio de 1990 el nuevo reglamento para la aplicación del D.L. Nº 3.500 y que en el artículo 15 y siguientes se dispone que los fondos de las cuentas de ahorro voluntario podrán acreditarse como ahorro en los sistemas habitacionales que operan a través de los Serviu.

Esperamos que la vocación natural de las AFPs como principales canalizadores del ahorro de las personas, fortalezca entre el público los hábitos de ahorro. Además la mayor competencia puede hacer factible la obtención de una mayor rentabilidad para esos ahorros.

Este esfuerzo a la focalización del ahorro hacia la vivienda refleja la intención y la acción del Gobierno.

Por otra parte debemos destacar, la labor realizada en el saneamiento de la cartera hipotecaria de los Serviu, que se encontraba en un avanzado estado de deterioro; con una mora superior al 70%. Con el objeto de revertir la recaudación hacia niveles razonables y fundamentalmente para asegurar una administración normal de los créditos que se otorguen en adelante, se han puesto en práctica un conjunto armónico de medidas. La meta es superar definitivamente las deficiencias históricas en la gestión de las carteras hipotecarias de los sectores de ingresos bajos en el país.

Las actuales autoridades del MINVU se encuentran profundamente comprometidas en esta tarea, ya que obtener resultados exitosos, es considerado una base fundamental para avanzar en la implementación de las políticas tendientes a extender y mejorar los servicios habitacionales y financieros en condiciones de mercado hacia los sectores más pobres.

Las medidas incluyen importantes iniciativas en beneficio del deudor cumplidor y la licitación al sector privado de la administración y recaudación se llevará a cabo próximamente.

Por otra parte se busca también financiamiento para proyectos de incidencia urbana, como son las que paso a detallar por considerar que reflejan con claridad las orientaciones de este Ministerio.

Estudio de Macrozona Central

El MINVU está iniciando los trabajos de un estudio para racionalizar la inversión del Estado en diversos rubros de infraestructura en los asentamientos humanos de la macrozona central de Chile, que comprende las regiones V, VI y Metropolitana, entendidas como el subsistema nacional de influencia natural de Santiago.

El estudio proyecta las actuales tendencias de desarrollo de los asentamientos en el área. Las políticas de inversión en infraestructura y los mercados de servicios públicos, en una primera etapa, luego, a partir de los resultados obtenidos expresados en términos de los márgenes de acción para la política pública del sector, diseña los escenarios probables futuros y una imagen objetiva con una serie de proyectos específicos para la concreción de la imagen deseada.

Intervenciones Urbanas en el Area Metropolitana de Santiago

Como complemento de los programas de descontaminación de Santiago y de las políticas encaminadas a lograr una mayor eficiencia en la red de transporte se están estudiando proyectos orientados al retiro de algunas actividades que generan tráfico de carga, en zonas centrales, aumentar su tamaño físico como escenario, y apoyar la descontaminación del aire, con proyectos de eliminación del polvo en suspensión, a través de programas de pavimentación de algunas áreas y de la forestación de zonas periféricas.

Este proyecto compromete inversiones públicas del orden de los ciento cincuenta millones de dólares.

Lo expuesto anteriormente respecto de estos programas, pueden ser iniciativas que sirvan de modelos para similares que puedan emprenderse en el resto del país.

Observaciones finales y desafíos próximos

Como alcances finales y respecto de los desafíos próximos concretos de la coyuntura actual, creo que bien vale la pena reflexionar sobre tres de aquellos que responden a áreas sensibles. Ellos son

el financiamiento, la capacidad empresarial y la tecnología y modernidad del producto.

Respecto del primero de los antecedentes que hemos mencionado en esta oportunidad, es fácil concluir que ha habido avances cuantitativos y cualitativos en los distintos aspectos que se han tratado, sin embargo nos parece posible avanzar bastante más aunando los esfuerzos del sector público y el sector privado de la construcción.

Parece oportuno revisar la magnitud de las fuentes de los recursos de largo plazo para el sector.

El potencial de fondos de pensiones proporcionará una medida de magnitud de las cifras que se están barajando; US 7.668 millones 1991; US 8.814 millones en 1992; 10.054 millones en el año 1993; 11.388 el 94 y 12.813 millones el año 1995.

Las Compañías de Seguros de Vida, por su parte, tienen un potencial en un orden de magnitud con respecto al de los fondos de pensiones de 1/4.

Revisando la evaluación histórica, observamos que la participación en la cartera de fondos de pensiones, del sector en letras hipotecarias ha caído desde el 40% en 1985 al 15 o 16% en la actualidad, que permite pensar en la potencialidad que significa revertir parcialmente el proceso.

Es así como se pueden plantear supuestos de recuperación que dentro de rangos moderados dan una medida del impulso que puede tomar la construcción de vivienda.

Si la recuperación aumenta el porcentaje captado para financiamiento hipotecario del 15 al 20% de los fondos, podrían construirse 32.000 viviendas anuales adicionales en los próximos 5 años, a un precio de mercado medio de UF 400.

Complementando esta visión positiva de las posibilidades de recursos para inversión, es interesante destacar un tema que no he tocado hasta el momento y es el que se refiere a la Banca.

Analizando las condiciones que enfrentan los agentes financieros y después de continuas reuniones e intercambios de ideas con ejecutivos y representantes de las principales instituciones del rubro, creo necesario comentar algunos aspectos que caracterizan la situación actual de este sector.

El proceso acelerado de desintermediación, sumado a la gradual extinción de negocios específicos ligados a la deuda externa, está llevando a la Banca a un escenario en lo que resultará indispensable expandir otras áreas de actividad dada la capacidad instalada disponible. Es el momento entonces de pensar en que es necesario y posible un vuelco en la dinámica del sector vivienda, más allá de lo que ocurría por la sola inercia del mercado.

Los invito a acelerar este proceso, demostrando a través de una acción conjunta y de carácter institucional la potencialidad que puede tener el producto "colocaciones hipotecarias en viviendas" para el sector financiero en un escenario en que la demanda crecerá en volumen y poder adquisitivo y los riesgos disminuirán tanto por la estabilidad política y económica como por la implementación de instrumentos para su cobertura.

En relación al segundo aspecto, se requiere encontrar crecientes caminos para que exista una real capacidad empresarial para sustentar los desafíos de desarrollo regional. Hoy vemos con preocupación cómo los esfuerzos de descentralización, avalados por el crecimiento significativo de la inversión productiva en muchas regiones, en oportunidades están chocando con una situación habitacional y desmedrada que no tiene posibilidad de cambio al no poder encontrar las empresas que puedan aprovechar los impulsos fiscales. Un trabajo conjunto respecto de esto, es tarea primordial.

Finalmente, no es menos relevante la urgente necesidad que tiene que nuestros productos sean mejorados crecientemente. Vemos con optimismo como muchas empresas se están esforzando en hacer innovaciones tecnológicas en productos, sistemas constructivos y diseños. Sin embargo, pensamos que este esfuerzo es aún insuficiente, si como sector no nos queremos quedar atrás enfrente del dinamismo que exhiben hoy otros muy permeabilizados con la competencia internacional.

En estas últimas palabras, quisiera expresar que en la tarea que me ha tocado desempeñar en el gobierno, y por mi relación con esta asociación, he intentado aplicar las características que son propias del empresario. Pero es indudable que son finalmente ustedes los que intentarán abrir nuevos caminos y aplicar su empuje y capacidad para vencer la resistencia y el escepticismo.

Les convoco en forma entusiasta a esta tarea común que nos compromete como personas y como chilenos.