

COMENTARIO ECONOMICO

La actividad de la edificación viene registrando un fuerte y sostenido crecimiento, con excepción de un leve retroceso en 1990, en los últimos cinco años.

En efecto, de acuerdo con las estadísticas de permisos de edificación que computa el INE, el volumen de construcción autorizado en 1991 fue un 89% superior al registrado cinco años atrás, en 1986, e incluso superó en más de un 35% la superficie aprobada durante el llamado "boom" de la construcción el año 1981.

Sin embargo, si se considera la edificación según su destino, se observa un crecimiento dispar. Así por ejemplo, entre 1986 y 1991 la edificación habitacional creció en un 80%, la destinada a la Industria, el Comercio y los Servicios Financieros lo hizo en un 204%, en tanto que la edificación para los servicios sociales decreció en un 15,6%

En el período, la superficie destinada a los sectores productivos se incrementó a un ritmo promedio anual del 25%, el doble de la tasa de crecimiento de la edificación habitacional, que lo hizo al 12,5%.

Esta favorable evolución explica en buena medida la notable recuperación de los niveles de inversión registrada en los últimos años, y es propia del proceso de crecimiento sostenido de una economía sana y en desarrollo.

Uno de los pocos estudios conocidos sobre el mercado inmobiliario de oficinas, anticipaba en 1988 que, debido al nivel de desarrollo alcanzado y a la fuerte interrelación de la estructura económica chilena con el exterior, habría de producirse necesariamente una gran demanda por servicios, los que debieran crecer incluso más rápido que el promedio de la economía. Esto obedece a que la propia dinámica de los negocios induce una creciente sofisticación ligada estrechamente al desarrollo del sector terciario.

Analizando la evolución histórica de un país asiático al momento que este tenía un nivel de desarrollo económico parecido al de Chile, el estudio desarrolló un modelo econométrico explicativo de la construcción de oficinas en función de algunas variables macroeconómicas, principalmente el PGB, las Importaciones y las Exportaciones no cobre, concluyéndose que, en un escenario optimista (crecimiento medio anual del 6% del PGB y 10% Exportaciones no cobre) la demanda anual por oficinas se incrementaría a más del doble en el lapso de 10 años.

Aplicando estas proyecciones a la demanda por oficinas para las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes, se estimaba una demanda media anual para el período 89-98 que oscila entre 134 mil y 200 mil m². en dichas comunas.

Como es bastante lógico, la edificación masiva de oficinas se localiza esencialmente en algunas de las comunas de los principales centros urbanos del país, especialmente en ciudades como Santiago, Valparaíso y Concepción, donde se ubican los principales centros de negocios.

Más específicamente dentro del Gran Santiago, dichos centros se instalan preferentemente en las comunas seleccionadas en el estudio para la proyección.

De acuerdo a un estudio realizado en 1978, entre los años 76 y 77 la superficie destinada a oficinas alcanzaba al 1,7% de la construcción total autorizada en el país en permisos de edificación privados.

Entre los años 84 y 86 dicha fracción subió al 2% de la superficie total.

Con estos antecedentes resulta interesante analizar qué ha pasado, transcurridos ya 3 años de la proyección antes indicada.

El siguiente cuadro ilustra la superficie destinada a oficinas autorizada en permisos de las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes entre los años 89 y 91 y en el 1er. Semestre del presente año.

**SUPERFICIE DESTINADA A OFICINAS
APROBADA EN PERMISOS DE CONSTRUCCION**

AÑO o SEMESTRE	Santiago	Providencia	Las Condes	3 Comunas
	(en Miles de m2.)			
1988	100,0	72,7	27,6	200,3
1989	29,1	31,1	23,7	83,9
1990	52,9	68,9	36,1	157,9
1991	5,7	113,9	164,2	283,8
Prom.89-91				175,2
1er.Sem.91	2,4	15,2	54,8	72,5
1er.Sem.92	7,5	21,7	47,8	74,9

Considerando la proyección para el escenario macroeconómico optimista, que fue el que se ha verificado en promedio entre 1988 y 1991 (crecimiento anual de 6% del PGB y del 13,5% de las Exportaciones No Cobre), la edificación media de oficinas en el período en las comunas testeadas totaliza 175.000 m2. por año.

Adicionalmente, en función de los datos anotados se puede comentar que entre 1989 y 1991, la superficie de oficinas autorizadas en las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes, dan cuenta de un 15% de la superficie total aprobada en dichos municipios, equivalentes al 46% de la superficie no habitacional respectiva aprobada en el período.

Sólo en estas 3 comunas, la edificación de oficinas representan un 2,6% de la superficie total autorizada (residencial y no habitacional) en el país, por lo que la superficie total de oficinas a nivel nacional debe estar representando actualmente un porcentaje superior al 3%, proporción comparable a los guarismos de 1,7 y 2% estimados para los períodos 76-77 y 84-86, respectivamente.

En estos años se ha producido un notorio desplazamiento en la localización de la oferta de oficinas desde la comuna de Santiago hacia Providencia, y especialmente a Las Condes, al mismo tiempo que se ha centrado en un menor número de proyectos de mayor tamaño.

Si bien es cierto una fracción importante de los proyectos no ingresan al mercado inmobiliario por corresponder a obras por encargo no destinadas a la venta, es claro que este segmento del mercado de la construcción está registrando un repunte significativo. La mantención de las condiciones macroeconómicas que han permitido este desarrollo es un elemento esencial para que esta evolución perdure.