

VELASCO
19941025
02

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MIEMBRO DE LA FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

LA EDIFICACION Y SUS PROYECCIONES DE CORTO Y MEDIANO PLAZO

INTERVENCION DEL SEÑOR

EUGENIO VELASCO MORANDE

PRESIDENTE DE LA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

EN TERCER CONGRESO NACIONAL DE
CORREDORES DE PROPIEDADES

— 03211 —
CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación

SANTIAGO, 25 y 26 DE OCTUBRE DE 1994



"La Construcción es la industria del bienestar humano"

MARCHANT PEREIRA Nº 10 - 3º PISO - TELEFONO 2331131 - PROVIDENCIA

LA EDIFICACION Y SUS PROYECCIONES DE CORTO Y MEDIANO PLAZO

- 1.- **Análisis de la Situación Económica del País en los últimos años**
 - Crecimiento del País
 - Inflación
 - Inversión

- 2.- **Indicadores de actividad global y de la construcción / ajuste Económico**
 - Empleo
 - Remuneraciones
 - Tasas
 - Inversión en construcción y edificación
 - Edificación en el país
 - Edificación Aprobada en el Gran Santiago

- 3.- **Indicadores de actividad del mercado habitacional y de oficinas en el Gran Santiago**
 - Oferta de viviendas en Santiago
 - Venta de viviendas en Santiago
 - Velocidades de venta
 - Mercado de Oficinas en Santiago

- 4.- **Nuevo Programa Habitacional**
 - Vivienda de Libre Elección
 - Leasing Habitacional
 - Creación de las A.F.V.
 - Securitización

- 5.- **Proyecciones y Conclusiones**

1. ANALISIS DE LA SITUACION ECONOMICA DEL PAIS EN LOS ULTIMOS AÑOS.

Para efectuar un análisis de la edificación y proyectar su comportamiento en el corto y mediano plazo, es importante revisar previamente la situación económica del país en el último período y la relación de ella con la edificación.

- Crecimiento del País

El crecimiento del Producto Interno Bruto (P.I.B) de Chile de los últimos 10 años ha sido alto y sostenido.

En 1989 se llegó a niveles de gran expansión, con una tasa de crecimiento muy elevada que superó el 10%. En 1990, a causa del ajuste dispuesto por la autoridad monetaria, el producto creció sólo en un 3,0%; sin embargo, el año 1992 se supera la marca del 10%, alcanzando el 10,3%.

El crecimiento esperado para el presente año es del orden del 4,5% y, para el año 1995, como se indica más adelante, se estima que será cercano al 6,0%.

CUADRO N° 1

EVOLUCION PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS

AÑO	TASA DE		
	Crecimiento del P.I.B. %	Inversión en Capital Fijo %	Variación del IPC %
1985	3,5	16,8	26,4
1986	5,6	17,1	17,4
1987	6,6	19,4	21,5
1988	7,3	20,3	12,7
1989	10,2	23,1	21,4
1990	3,0	24,6	27,3
1991	6,1	21,7	18,7
1992	10,3	23,7	12,7
1993	6,0	26,5	12,2
1994	* 4,5	* 26,5	* 9,9

- Inflación

Como se desprende del Cuadro N° 1, la inflación de los últimos 10 años es otra variable interesante de considerar y se puede observar que ésta ha ido reduciéndose paulatinamente:

PERIODO	INFLACION PROMEDIO ANUAL
Sept. 1984/Sept. 1994	18,8 % (últimos 10 años)
Sept. 1989/Sept. 1994	17,0 % (últimos 5 años)

- Inversión

Otra variable que juega un papel importante en la evolución económica del país es la inversión y merece ser analizada.

La inversión ha sido creciente en los últimos años, incrementándose desde un 16,8% del P.I.B. en 1985 hasta un 26,5% del P.I.B. en 1993.

2. INDICADORES DE ACTIVIDAD GLOBAL DE LA CONSTRUCCION/AJUSTE ECONOMICO

La construcción ha experimentado también un crecimiento sostenido en los últimos 10 años, con crecimientos anuales promedios de:

- PIB (Nacional)	6,4%
- PIB CONSTRUCCION	9,9%
- EMPLEO	16,1%

Sólo en los dos últimos años el Sector de la Construcción creció un 27%. (1992 = 11,6% y 1993 = 13,8%).

El crecimiento del sector cercano al 14% registrado el año 1993, se produjo en un contexto de desaceleración gradual, muy fuerte hacia fines de año, situación que se vió agudizada en el primer semestre del presente año.

- Composición

La actividad no ha sido equilibrada en los diferentes subsectores de la construcción. En general, el sector de la vivienda ha sido el más dinámico y, en especial el mercado de la vivienda privada sin apoyo estatal.

Cada uno de los subsectores: vivienda pública, vivienda privada, infraestructura pública e infraestructura privada, tiene características propias y presentan distintas perspectivas, aunque en general, todas positivas en el mediano plazo.

Un análisis del cuadro N° 2 (ver cuadro) advierte la presencia del ajuste económico al final del año 1993, el cual se prolonga a 1994.

Es posible visualizar un importante decrecimiento del empleo en el sector construcción hacia finales del año 1993, el cual se hace incluso negativo el segundo trimestre del presente año.

El crecimiento de las ventas reales de materiales de construcción también decayó fuertemente durante el año 1993, siendo su crecimiento negativo ya el cuarto trimestre de ese mismo año. El mismo comportamiento continúa los primeros trimestres del año 1994, pero con una tendencia al alza.

Por su parte, los despachos físicos de cemento también registraron la presencia del ajuste, pero en menor escala, no manifestando crecimiento negativo.

Los despachos físicos de fierro y hormigón cayeron fuertemente hacia fines del año 1993, después de una notable expansión de su crecimiento que alcanzó el 108,1% el tercer trimestre de ese año. También se advierte una fuerte caída de este indicador al final del primer semestre del año en curso.

La edificación habitacional en el Gran Santiago, en base al número de permisos aprobados en las municipalidades, se redujo también en forma notable, con un decrecimiento de 19,7% el segundo trimestre de este año en el número de viviendas y de 31,7% en superficie.

- Inversión en Construcción

La inversión en viviendas también se ha incrementado los últimos años, como lo muestra el cuadro N° 3. El año 1993 ascendió a las 2.080 millones de dólares y se espera que el año en curso registre una caída del orden del 7%. Sin embargo, este decrecimiento estará fuertemente influido por el subsector de vivienda privada, con una baja esperada superior al 10%. Por el contrario, el subsector vivienda pública se espera que crezca más de un 9% durante este año.

Respecto de los permisos de edificación, en el cuadro N° 4 se aprecia su evolución en los últimos 34 años. Es notable como a partir del año 1992 se superan las 100.000 viviendas aprobadas, alcanzándose la mayor cantidad de aprobaciones en 1993 con un total de 117.383 viviendas.

La evolución de los permisos y la superficie construida en el periodo de 34 años señalado, se aprecia en el gráfico N° 5.

Es interesante señalar la forma como se ha modificado a partir del año 1974 la relación de inversión en vivienda por parte del sector público versus la inversión privada, sin apoyo estatal. Hasta antes del año 1974 había un predominio de la inversión pública, pero desde ese año en adelante la tendencia es creciente hacia la mayor inversión en vivienda por parte del sector privado, especialmente influida por el nuevo rol y nuevas políticas asignadas a la Empresa Privada. Lo anterior está graficado en el Cuadro N° 6.

Un análisis de la edificación por regiones también basado en el número de permisos aprobados en las diferentes municipalidades, como indica el cuadro N° 7, muestra como la Región Metropolitana ha ido disminuyendo su importancia con respecto al número de viviendas en relación al resto del país.

- Tasa Interna de Retorno Media (TIRM)

Como es posible apreciar en el cuadro N° 8, la tasa interna de retorno media de las letras de crédito hipotecario (TIRM) a más de 15 años ha registrado fuertes variaciones en los últimos 10 años. El valor más alto de la década se produjo en enero de 1990, llegando al 9,5%. En marzo del año 1992 se registró el valor más bajo de la década, tan sólo 5,8%. Durante el año 1992 nuevamente aumentó, pero sólo a niveles del 7,7%, y a partir del segundo semestre del año 1993 descendió hasta alcanzar su valor actual de 6,25%.

- Edificación aprobada en el Gran Santiago

Los cuadros N° 9 y N° 10 muestran la evolución de la edificación aprobada en el Gran Santiago, en base a los permisos autorizados en las municipalidades, en las cuales se compara lo ocurrido el primer semestre del año 1993 versus igual período del presente año.

El cuadro N° 9 agrupa algunas Comunas de la Capital, donde se concentra la edificación habitacional en altura y llama la atención que sólo la comuna de Ñuñoa haya experimentado un aumento respecto del año 1993.

El resto de las Comunas registra un decrecimiento notable, con niveles del 68 % y 77 % para las comunas de Providencia y San Miguel, respectivamente.

El cuadro N° 10 agrupa a algunas Comunas en donde predomina la edificación de casas y destacan claramente las comunas de Puente Alto y La Florida con altos incrementos respecto del año 1993, de 170 % y 110 %, respectivamente.

Además, el cuadro N° 10 muestra también lo ocurrido en el Gran Santiago en el período y se puede apreciar que el número total de aprobaciones cayó en un 28,3 % en primer semestre del presente año, respecto de igual período del año anterior.

Finalmente, los cuadros N° 11 y 12 presentan una segmentación del mercado habitacional del Gran Santiago en grupos de comunas.

El grupo 1 reúne a casas y departamentos de mercado, de gran superficie y alto valor el cual muestra un aumento de su participación desde el año 1982 al año 1989; el año 1990 afectado por el ajuste decrece y nuevamente se incrementa los años posteriores. El año 1993 se advierte otra baja que se extiende el año 1994 como lo señala el cuadro N° 12 ya observado.

El grupo 2 incluye a barrios consolidados, proyectos de renovación urbana y viviendas de nivel medio, y también ha tenido una participación creciente en el mercado, principalmente el año 1993 donde se produce un traspaso de la actividad del grupo 1, especialmente de las comunas de Las Condes y Vitacura, al grupo 2 y en particular a la comuna de Ñuñoa, como se puede ver en los cuadros N° 13 y 14, que entregan la clasificación por grupos antes referida tanto en número de viviendas, como en superficie.

3. INDICADORES DE ACTIVIDAD DEL MERCADO HABITACIONAL Y DE OFICINAS EN EL GRAN SANTIAGO

- Sub Sector Vivienda Privada

Este Sub sector ha tenido un fuerte crecimiento los dos últimos años y una notoria desaceleración durante 1994.

En el cuadro N° 15 se puede apreciar la forma en que se incrementó la oferta de departamentos nuevos durante el año 1993, disminuyendo esta tendencia hacia el segundo semestre del mismo año, pero siempre con niveles de oferta cercanos a las 5.000 unidades.

Las ventas muestran un "peak" en agosto de 1993 y desde septiembre en adelante caen notoriamente, produciéndose una disminución acumulada del 43 % entre el mes de agosto y diciembre.

En marzo de este año se recupera el ritmo de ventas a niveles casi tan activos como los registrados en agosto de 1993, pero decaen nuevamente hasta el mes de julio.

En agosto se produce otro repunte importante con excelentes niveles de venta.

De todo lo anterior es importante destacar que a pesar de situarse la oferta de departamentos nuevos con niveles tan altos, las ventas han continuado relativamente estables, con promedios entre 12 y 14 meses para agotar el stock.

El cuadro N° 16 indica lo ocurrido en el mercado de las casas nuevas, el cual se caracteriza por registrar fuertes fluctuaciones en las ventas, lo que se aprecia mejor en el cuadro 17, el que muestra la velocidad de ventas, expresada en % del stock.

Para las casas, la velocidad fluctúa entre el 10% y el 25%.

En el caso de los departamentos, la velocidad de ventas es más constante, oscilando más bien en torno al 8%.

El cuadro N° 18 agrupa a las comunas con mayor construcción de viviendas en altura y cabe destacar que las comunas de Las Condes y Vitacura registran las menores velocidades de venta. Por el contrario, Santiago Centro mantiene siempre la más alta velocidad de venta de las 5 comunas, pero con una clara tendencia a su disminución.

- Mercado de Oficinas

El cuadro N° 19 presenta la evolución que han tenido los permisos de edificación de oficinas en las comunas de Las Condes, Santiago Centro y Providencia desde el año 1988 a la fecha.

Esto ha sido graficado en el cuadro N° 20, en el que se aprecia muy bien la gran expansión del sector el año 1992, especialmente en la comuna de Las Condes y la fuerte contracción que ha venido registrándose desde ese año a la fecha, lo cual acredita que la oferta se está adecuando a la real demanda por este tipo de inmuebles.

PERMISOS DE EDIFICACION CON DESTINO OFICINAS 1988 - 1994

C O M U N A

AÑO	SANTIAGO		PROVIDENCIA		LAS CONDES		T O T A L	
	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.
1988	100,028	24	72,680	13	27,595	7	200,303	44
1989	29,114	22	30,633	14	23,659	6	83,406	42
1990	52,925	12	68,866	12	36,067	8	157,858	32
1991	11,311	15	113,905	12	164,240	18	289,456	45
1992	16,317	19	83,832	16	269,229	22	369,377	57
1993	68,813	17	138,476	14	153,386	10	360,676	41
(*) 1994	27,322	10	83,601	11	63,035	8	173,958	29

(*) La información de Santiago comprende hasta el mes de agosto, mientras que las comunas de Providencia y Las Condes corresponde hasta Septiembre.

4. NUEVO PROGRAMA HABITACIONAL

Luego del análisis de la situación sectorial, parece oportuno referirse al Programa Habitacional 1994 - 2000, dado a conocer el mes pasado por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo y cuya ejecución tendrá un impacto muy positivo en nuestra actividad.

El nuevo Programa Habitacional dado a conocer por el señor Ministro constituye un paso importante hacia la modernización de los sistemas de vivienda y especialmente, de la vivienda básica al permitir la elección de la vivienda a los sectores de menores ingresos, creándose también incentivos para fomentar la movilidad habitacional, el necesario mercado secundario y un sistema privado de permutas.

El Programa mantiene las actuales cuatro líneas de acción centrales en que se ejecuta la labor de esa Repartición y se introducen, para los próximos seis años, tres nuevos programas:

- a) Vivienda de Libre Elección.
- b) Villas Rurales.
- c) Subsidio para el Leasing Habitacional.

Resaltamos que la vivienda de Libre Elección, consiste básicamente en entregar certificados de subsidios a las familias de más bajos ingresos, a las que hasta hoy se les asignaba una vivienda donde vivir y no tenían la posibilidad de elegir donde hacerlo. Con el certificado de subsidio en la mano podrán elegir cerca de su lugar de trabajo o donde les acomode. Sin embargo, más importante es la posibilidad de optar entre una vivienda nueva o una usada.

La movilidad habitacional está en la base del nuevo programa.

- Liberalización de Precios

La liberalización del precio de la vivienda es de gran importancia, por cuanto apunta al término de los actuales subsidios ocultos.

Esta medida sin duda generará una competencia muy grande, entre las distintas empresas constructoras, otorgándole un mayor valor de mercado a la vivienda social y una adecuada liquidez. Esta liberalización del precio máximo apunta también, a un aumento de la superficie y de las especificaciones de las viviendas básicas, de acuerdo a los costos reales de cada región.

- Desafío Empresarial

El programa de libre elección es un desafío para los empresarios privados que deberán asumir un riesgo inmobiliario que obliga a la innovación, la creatividad, el conocimiento del mercado, a mejores diseños y a la participación creciente del mercado financiero en operaciones para esos estratos. Por cierto que esta nueva modalidad de "vivienda básica privada" va a requerir del concurso de Uds. como Corredores de Propiedades, Asesores y Organizadores de la Demanda

Como su denominación lo señala, las posibilidades de decisión de los beneficiarios se ampliará considerablemente, haciendo posible su incorporación al mercado de las viviendas usadas, situación que liberará al mercado inmobiliario del stock de viviendas usadas acumuladas, convirtiéndola en un activo que supere sus actuales características de bien de consumo que pierde valor al ser habitada y permitiéndole, al mismo tiempo, aprovechar su plusvalía, tal como sucede con el resto de las viviendas de mercado.

Es importante destacar también, el gran poder comprador que significa para el mercado, la decisión de permitir a los beneficiados con subsidios para viviendas básicas que adquieran sus viviendas directamente, los cuales además del subsidio tradicional, contarán con un nuevo subsidio al otorgamiento del crédito, que ascenderá a unas 20 UF; lo cual, sin duda, interesará al sector financiero privado a participar también en el financiamiento de las viviendas de libre elección.

Por otra parte, vale tener presente que los altos volúmenes de libretas de ahorro para la vivienda, con montos acumulados que superan los 422 millones de dólares y, considerando que, según las estadísticas del Ministerio hay más de 350.000 demandantes de vivienda, de los cuales 124.000 están ya validados, permite pensar que la vivienda de libre elección tendrá efectivamente éxito y que su creación se justifica plenamente debido a la gran potencialidad de recursos existentes.

- Modernización del Estado

Para llevar a cabo programas exitosos es indispensable contar con un Estado eficiente.

Urge introducir modificaciones en su funcionamiento, especialmente en la modernización de las direcciones de obras municipales, así como obtener un normal y seguro abastecimiento de todo tipo de servicios, especialmente los de agua y alcantarillado, cuya carencia impide hoy el desarrollo habitacional en numerosas zonas del país.

- Mejoramiento del Estándar de la Vivienda Social

Respecto de la vivienda progresiva, ha quedado suficientemente demostrado que ésta no constituyó una solución adecuada, ni desde el punto de vista de la habitabilidad ni desde la perspectiva de la eficiencia en el uso de los recursos. A lo anterior hay que agregar que el nuevo Programa Habitacional postula que a fines de la presente década se debería llegar a un estándar mínimo de 50 m². por vivienda.

- Leasing Habitacional

La dictación de la Ley sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa en cuya tramitación la Cámara tuvo una gran participación, constituye sólo un paso en el largo camino que es necesario recorrer en esta área.

En efecto, aún falta conseguir que el sector privado efectivamente se interese en el financiamiento de este tipo de operaciones y en el manejo de los instrumentos con ellos relacionados.

- Modificación de la Ley de Leasing

Tras el proceso de modificaciones introducidas a la Ley de Leasing Habitacional, se espera que ellas lo hagan más atractivo para los inversionistas. En general, las observaciones a la Ley original decían relación con el exceso de ventajas radicadas en los arrendatarios, en eventual perjuicio de los inversionistas.

El proyecto de modificación aspira a un equilibrio en ese sentido, al reducir los privilegios que tenía el arrendatario y compartirlos con el inversionista, alejando las aprensiones de que el sistema no funcionaría, por cuanto el inversionista sólo opera si puede medir el riesgo y cobrarlo.

También se permitirá a las sociedades inmobiliarias incorporarse a los beneficios de la Securitización, que apareció junto con la Ley del mercado de capitales en marzo pasado, después de la dictación de la Ley de Leasing Habitacional. Esto permite que se acceda al financiamiento institucional a través de bonos securitizados.

- SECURITIZACION

La securitización es un mecanismo a través del cual se produce la transformación de activos financieros colateralizados en valores transables en el mercado de capitales.

La Securitización es esencialmente un proceso que transforma la deuda en comerciable.

La securitización implica la desagregación de los préstamos o activos financieros totales existentes y su agrupación en categorías que cumplen con ciertos requisitos de homogeneidad en cuanto a:

- tasa de interés
- reajustabilidad
- tipo de colaterales o avalista
- tipo de deudores
- plazo de la obligación
- otros.

Luego estos créditos son vendidos en el mercado de los inversionistas, removiendo el activo desde el balance de su originador o mantenedor y siendo reemplazado por fondos líquidos (caja).

La securitización es una de las más importantes innovaciones financieras que ha ocurrido en los años recientes en el mundo.

- Ventajas y Desventajas de la Securitización

Un breve análisis de las ventajas y desventajas de la securitización para los principales agentes económicos involucrados serían:

a) A los Bancos:

- * Les permite participar en el proceso de desintermediación.
- * Les permite aumentar el volumen de negocios con deudores, dado que además de vender un servicio por la securitización pueden seguir otorgando créditos.
- * Permite, en general, incrementar el margen de endeudamiento.

Las principales desventajas para los bancos son:

- * Pueden perder a sus buenos clientes quienes podrán acceder más fácilmente a la securitización. Esto puede aumentar los riesgos de la cartera de créditos.
- * Pueden disminuir su utilidad operacional dado que prestan menos dinero.

b) Ventaja para los inversionistas:

- * Aumentar la disponibilidad de instrumentos de inversión, especialmente los de largo plazo.
- * Mejora el retorno de las inversiones dado que la tasa pagada por estos instrumentos debería ser mayor que la tasa de captación bancaria.

No se visualizan desventajas para los inversionistas.

c) Ventaja para los deudores:

Respecto de los deudores se disminuyen los costos de endeudamiento, para aquellos que están en condición de acceder al mercado a través de este mecanismo.

- Creación de las A.F.V. (Administradoras de Fondos para la Vivienda).

Las A.F.V. serán sociedades anónimas especiales, contempladas en un título especial del proyecto modificatorio remitido al Congreso para la Ley de Leasing, que están destinadas a administrar los fondos recaudados por los contratos de leasing.

Actualmente, las libretas de ahorro para la vivienda ganan una tasa de interés del 3,5% a 4,0% sin embargo, se espera que las rentabilidades con las nuevas alternativas de inversión, lleguen a más que duplicarse. Lo anterior se explica por el hecho que se le permita a estos Fondos acceder a otros instrumentos financieros que otorgan mayor rentabilidad.

Las modificaciones a la Ley de "Leasing Habitacional" fueron aprobadas por la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados el mes pasado. Restan, sin embargo, trámites legislativos, por lo que se supone que el mencionado cuerpo legal podría entrar en vigencia no antes el año 1995, una vez que cuente también con los reglamentos pertinentes.

- Experiencia recogida de las A. F. P.

Las AFP son en todo sentido el modelo. Incluso se aprendió de sus deficiencias, así que la idea es evitar en este nuevo sistema los enormes costos que significan el constante cambio de los afiliados a las Entidades Previsionales. En el caso de las AFV, por lo tanto, sólo se autorizaría el traslado de la cuenta dos veces al año. Sin embargo, si una Entidad desea aumentar la comisión que está cobrando, deberá avisarle a su afiliado y a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras con 90 días de anticipación. Ante este tipo de situaciones, la persona que no esté satisfecha con los nuevos valores podrá cambiarse tantas veces como estime pertinente.

También se contemplan mecanismos para proteger el dinero de los ahorrantes. Si bien es cierto, los ahorros son efectuados a través de bancos y Cajas de Compensación, los dineros no pasan a constituir un pasivo del banco. Si el banco llega a quebrar, estos dineros no pueden ser embargados por los acreedores y tampoco estarían afectos a encaje. Es decir, constituyen un fondo independiente y separado de los dineros de los Bancos o Entidades Financieras que los administran.

5. PROYECCIONES Y CONCLUSIONES

Quisiera ahora hacer algunos comentarios sobre proyecciones de corto y mediano plazo sobre nuestro Sector.

El crecimiento de la inversión en construcción estimamos que bordeará el 1,5% este año, cifra evidentemente inferior a la registrada el año 1993, en que ascendió al 13,8%.

No obstante, se prevé un repunte en la actividad para 1995. Las perspectivas globales de inversión para el próximo año se sitúan entre un 3 % y un 4 %. En este marco, la inversión en vivienda privada crecería en un 2 % y la vivienda, pública en un 4 %.

Es importante tener presente que los permisos tardan entre 6 meses y 1 año antes de concretarse en inversión, esto es, cuando las obras se han iniciado.

- Tasa de Interés

- La tasa de interés de largo plazo estaba en torno al 6%.
- La TIR de las letras de crédito a 20 años estaba al 6,2 - 6,3%.
- La rebaja de 1/4% de punto de los PRBC hecho por el Banco Central hace dos semanas, no ha tenido influencia en las tasas largas, ni se espera que la tenga.
- Las tasas de largo plazo han sufrido fuertes modificaciones a partir de mayo de 1994, con motivo de la guerra de tasas iniciada por el Banco Santander.
 - Tasas anteriores eran

crédito altos	8,5%
créditos bajos	9,0%
 - Tasas actuales

créditos altos	7,5 - 7,8%
créditos bajos	7,8 - 8,0%

- Inflación

1993	=	12,7%	
1994	=	10,4%	en 12 meses
	=	7,4%	en 9 meses (septiembre)
		0,6%	estimado octubre
		8,044%	estimado 10 meses (octubre).
nov. - dic. 1994		0,7%	cada mes
meta posible 1994		9,6%	anual
meta oficial		11,0%	para 1994
meta esperada para 1995		9,0%	

- Remuneraciones y Empleo

Las remuneraciones han crecido al 5%. Crecimiento esperado 2 a 3% real para 1995, condicionado al comportamiento que al respecto tenga el Gobierno y de las señales que emite.

El empleo cuyas tasas de desocupación han crecido hasta 6,1%, desde niveles del 4,5%, se espera que se recuperen hasta 5%.

El efecto compuesto significa una recuperación superior al 4%.

- Costo de Construcción

Efecto del precio de los terrenos e incidencia de los nuevos planes reguladores.

Efecto del alza de la Mano de Obra. En construcción ha sido de 50% real en los últimos 5 años.

- Inversión

Como ya lo señaláramos, la inversión en construcción ha sido creciente en los últimos años y se proyecta que ésta siga incrementándose. El aumento estimado para el presente año es inferior al 2%, después de tasas cercanas al 14 % el año 1993..

Las proyecciones para el año 1995 son del 4,0 % de crecimiento de la construcción; descompuesto en: 9,3 % construcción pública y 2,1 % la privada.

Como ya se manifestó el sector vivienda manifiesta un decrecimiento el año 1994, en forma importante (-10,6%). Pero para el año 1995, la situación y se espera un aumento global del sector vivienda superior al 2,3% con énfasis en la vivienda pública, que crecerá el 3,8% y la vivienda privada en un 2,0%.

- Perspectivas Sub Sector Vivienda Pública

Se prevé una gran demanda para los programas públicos de vivienda debido al compromiso del Gobierno hacia el sector contenido en el Programa Habitacional antes descrito, que por ejemplo establece el otorgamiento de 610.000 subsidios hasta el año 2000.

Se espera que a comienzos de 1996 se reflejen ya las primeras operaciones de leasing habitacional efectuadas en 1995 y la correspondiente asignación de subsidios por esa modalidad, lo que producirá un aumento del rendimiento de los presupuestos del sector.

- Perspectivas Sector Vivienda Privada

Se espera para el próximo año y los siguientes que continúe la reorientación de la oferta hacia regiones y hacia segmentos medios, principalmente debido a la presencia de una demanda insatisfecha en aquellos sectores.

Particularmente en la capital, continuará un traslado de la oferta a comunas como Ñuñoa, San Miguel, Santiago Centro e incluso algunos sectores de La Reina.

Para las comunas del sector oriente, como Las Condes y Vitacura se proyecta una disminución paulatina de los niveles de oferta y un aumento del precio de las viviendas nuevas, en parte como consecuencia de la próxima entrada en vigencia del nuevo plan regulador de Las Condes y la modificación ya anunciada del plan regulador de Vitacura. Contribuye a que se acelere la situación anterior, la creciente escasez de terrenos en la Capital y las nuevas exigencias que presentan estos planes reguladores.

- Perspectivas para el Mercado de Oficinas en el Gran Santiago

Con respecto al mercado de oficinas en Santiago, para el año 1995 se estima un crecimiento en la aprobación de permisos en la comuna de Santiago Centro (m² útiles de oficina) y una baja en Providencia y en Las Condes.

Ahora, respecto del total de superficie útil en las tres comunas, se espera una disminución para el año próximo.

crg.
26.10.94

C U A D R O N r. 1

EVOLUCION PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS

AÑO	TASA DE		
	Crecimiento del P.I.B. %	Inversión en Capital Fijo %	Variación del IPC %
1985	3,5	16,8	26,4
1986	5,6	17,1	17,4
1987	6,6	19,4	21,5
1988	7,3	20,3	12,7
1989	10,2	23,1	21,4
1990	3,0	24,6	27,3
1991	6,1	21,7	18,7
1992	10,3	23,7	12,7
1993	6,0	26,5	12,2
1994	* 4,5	* 26,5	* 9,9

C U A D R O N r . 2

INDICADORES DE ACTIVIDAD EN LA CONSTRUCCION EVOLUCION TRIMESTRAL

PERIODO	EMPLEO	VENTAS	DESPACHOS FISIC		INDICE	EDIFICACION HABITACIONAL		
	EMPRESA	REALES	CEMENTO	FIERRO	DSPACHO	EN GRAN SANTIAGO		
	CONST.	MAT.CON		HORMIGO	INDUSTR.	Nro YIV	MILES M2	M2 PROMED.
	% de Variacion igual trimestre ano anterior					Var.Prom.Trim. sobre acum.12 meses		
90 I	9.5	3.7	11.0	16.6	3.7	9.7	30.3	18.8
II	7.0	-21.5	-3.0	-20.1	-12.2	-8.5	8.6	18.9
III	-1.1	-17.3	-1.9	-23.1	-12.8	-16.7	-4.8	14.2
IV	-5.7	-6.2	6.7	-2.9	-5.4	-18.3	-13.1	6.3
ANO	2.3	-10.8	3.3	-6.3	-6.8	-8.6	4.3	14.3
91 I	-2.2	-3.9	1.4	-1.4	2.3	-19.3	-21.2	-2.4
II	-1.1	12.7	6.0	21.5	18.5	0.1	-8.8	-8.9
III	0.0	15.9	14.8	-48.4	-2.4	23.1	11.5	-9.4
IV	3.8	23.5	10.1	-14.0	-2.0	36.6	30.8	-4.2
ANO	0.1	11.6	7.9	-11.4	4.0	7.8	1.2	-6.3
92 I	2.7	25.3	17.7	8.0	20.2	21.0	33.2	10.1
II	5.3	19.3	13.3	59.5	23.2	13.3	32.2	16.7
III	12.2	31.7	26.1	66.5	30.7	12.5	39.0	23.4
IV	20.9	21.6	18.6	68.1	45.4	18.9	45.8	22.7
ANO	10.2	24.3	19.0	47.7	29.4	16.3	38.1	18.2
93 I	22.5	20.9	20.0	17.7	18.3	35.6	52.7	12.6
II	22.0	13.5	22.2	3.3	8.1	46.6	52.8	4.3
III	22.2	8.5	12.0	108.1	25.7	30.1	22.7	-5.6
IV	13.6	-2.1	3.5	-28.2	-6.3	11.3	-3.3	-13.2
ANO	19.9	9.7	13.7	14.5	10.6	29.8	28.0	-0.9
94 I	5.6	-6.2	0.0	0.8	-7.1	-2.0	-20.8	-19.2
II	-0.6	-3.7	1.2	-24.6	-9.1	-19.7	-31.7	-14.9
III								
IV								
FUENTE	Mutual	Departamento de Estudios CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION						

**INVERSION EN CONSTRUCCION DURANTE 1993
Y PROYECCIONES PARA 1994 Y 1995**

SECTOR	EFECTIVO			EST	PROY	EFECTIVO		EST	PROY
	1991	1992	1993	1994	1995	92/91	93/92	94/93	95/94
	Millones US \$ de 1993					% Variación Real			
VIVIENDA	1,502	1,807	2,080	1,925	1,970	20.3	15.1	-7.4	2.3
Pública	328	355	337	368	382	8.3	-5.0	9.2	3.8
Privada	1,174	1,452	1,742	1,557	1,588	23.7	20.0	-10.6	2.0
INFRAESTRUCTURA	2,345	2,486	2,806	3,027	3,180	6.0	12.9	7.9	5.0
Pública	604	670	777	922	1,028	10.9	15.9	18.6	11.5
Privada	1,741	1,815	2,029	2,106	2,152	4.3	11.8	3.8	2.2
CONSTRUCCION	3,847	4,293	4,885	4,953	5,151	11.6	13.8	1.4	4.0
Pública	932	1,025	1,114	1,290	1,410	10.0	8.7	15.8	9.3
Privada	2,915	3,267	3,771	3,663	3,740	12.1	15.4	-2.9	2.1
PIB	37,399	41,243	43,704	45,671	48,182	10.3	6.0	4.5	5.5
FBCF	8,084	10,010	11,586	12,084	12,749	23.8	15.7	4.3	5.5
FBCF/PIB (%)	21.6	24.3	26.5	26.5	26.5				

Versión N° 11 (Original)

26/10/94

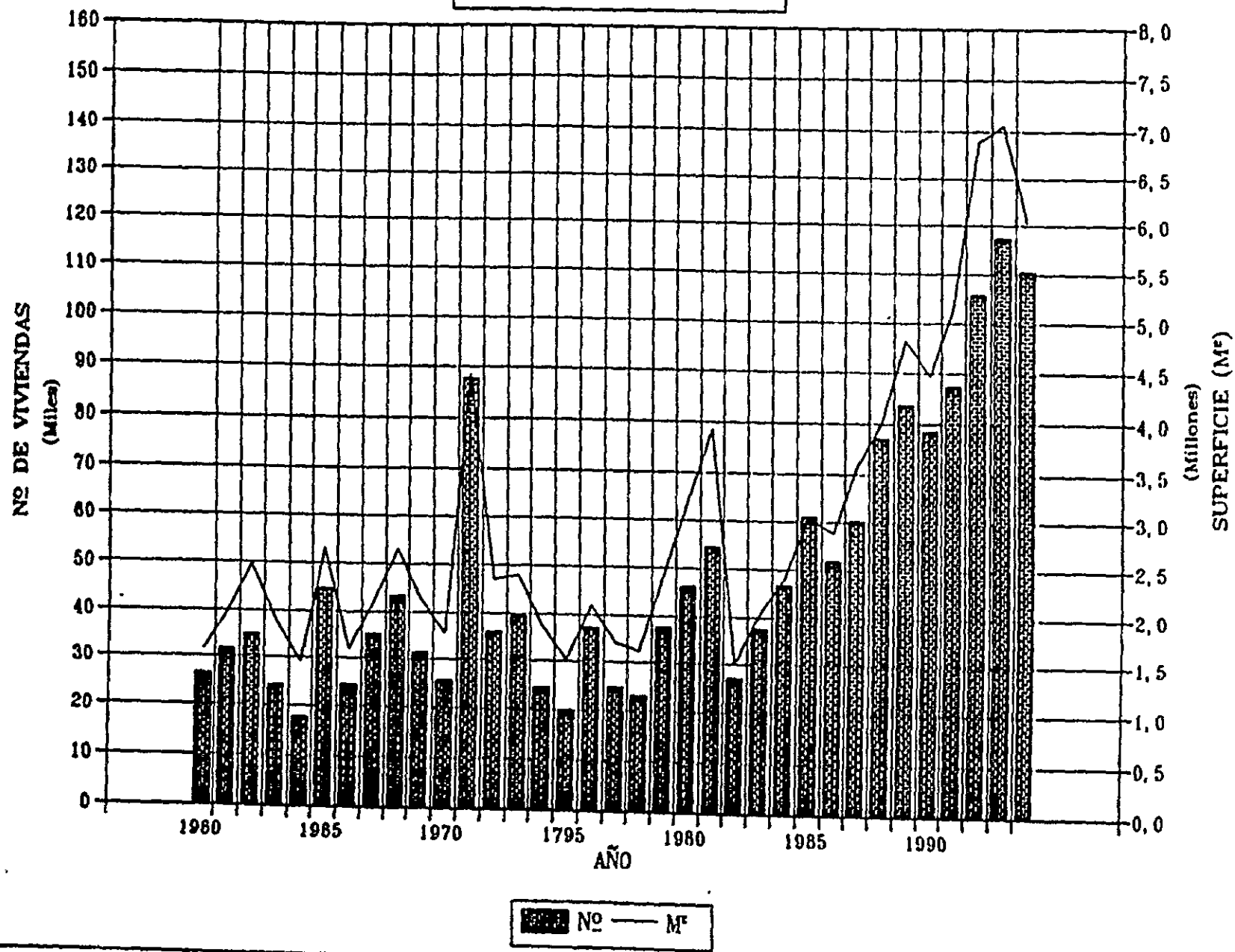
C U A D R O N I. 3

INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA
1960 - 1994

AÑO	PERMISOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS				SUBSID. HABITAC.	AHORRO PARA LA VIVIENDA			INVERSION EN VIVIENDA			
	N° DE VIVIENDAS			SUPERF.	PAGADOS	CTAS.	ACUM.	PACT.	TOTAL	PUB.	PRIV.	PRIV.
	PUB.	PRIV.	TOTAL	Miles M²	N°	N°	MM US\$ DE 1993			%		
1960	22,080	8,617	30,697	1,780					620	317	303	48.9%
1961	25,060	12,335	37,395	2,334					482	393	89	18.5%
1962	17,615	20,405	38,020	2,637					664	450	213	32.1%
1963	11,988	15,731	27,719	2,080					880	446	434	49.3%
1964	6,938	14,901	21,839	1,735					694	414	280	40.3%
1965	36,486	15,677	52,163	3,133					661	435	226	34.2%
1966	13,433	15,328	28,761	1,870					690	577	113	16.4%
1967	28,285	16,251	44,536	2,506					644	487	156	24.3%
1968	32,730	20,516	53,246	3,163					719	553	165	23.0%
1969	14,460	24,668	39,128	2,536					842	622	219	26.0%
1970	5,914	20,317	26,231	1,935					878	540	338	38.5%
1971	76,079	13,124	89,203	4,557					922	704	217	23.6%
1972	20,312	15,915	36,227	2,307					758	711	47	6.2%
1973	20,877	16,986	37,863	2,341					682	593	88	13.0%
1974	3,297	20,456	23,753	1,873					775	359	417	53.7%
1975	3,652	15,717	19,369	1,439					579	168	411	71.0%
1976	24,022	13,372	37,394	2,217					468	180	288	61.5%
1977	14,057	10,986	25,043	1,709					473	196	277	58.6%
1978	4,864	18,362	23,226	1,645	1				405	162	243	60.0%
1979	21,358	16,257	37,615	2,413	3,509				554	198	356	64.3%
1980	23,708	22,576	46,284	3,214	7,674				782	237	545	69.7%
1981	24,836	29,714	54,550	3,929	11,221				976	216	760	77.9%
1982	18,040	9,296	27,336	1,501	7,928				482	192	290	60.2%
1983	30,667	7,057	37,724	2,023	8,506				513	130	383	74.7%
1984	39,437	7,332	46,769	2,397	13,524	23,043	8	54	510	181	329	64.5%
1985	41,328	19,905	61,233	3,055	16,016	83,642	73	172	688	299	389	56.5%
1986	45,417	6,665	52,082	2,897	22,578	146,252	113	267	810	281	529	65.3%
1987	52,696	7,620	60,316	3,554	22,019	214,137	151	324	918	283	635	69.2%
1988	65,726	11,775	77,501	4,014	33,949	335,143	185	394	1,091	309	782	71.7%
1989	67,961	15,930	83,891	4,827	33,095	443,376	220	461	1,314	274	1,040	79.1%
1990	66,956	11,948	78,904	4,495	31,109	499,243	228	511	1,332	275	1,057	79.4%
1991	68,376	20,105	88,481	5,213	27,632	613,366	253	593	1,494	324	1,170	78.3%
1992	76,631	29,038	105,669	6,877	30,853	723,763	304	702	1,807	355	1,452	80.4%
1993	75,528	41,855	117,383	7,055	28,859	848,837	371	737	2,079	337	1,742	83.8%
1994	80,700	30,000	110,700	6,039	30,000	954,661	420	960	2,003	355	1,648	82.3%
60-78			691,813	43,797					12,836	8,309	4,527	35.3%
79-94			1,086,438	63,501					17,353	4,246	13,107	75.5%
94/78			4.77	3.67					4.95	2.19	6.78	

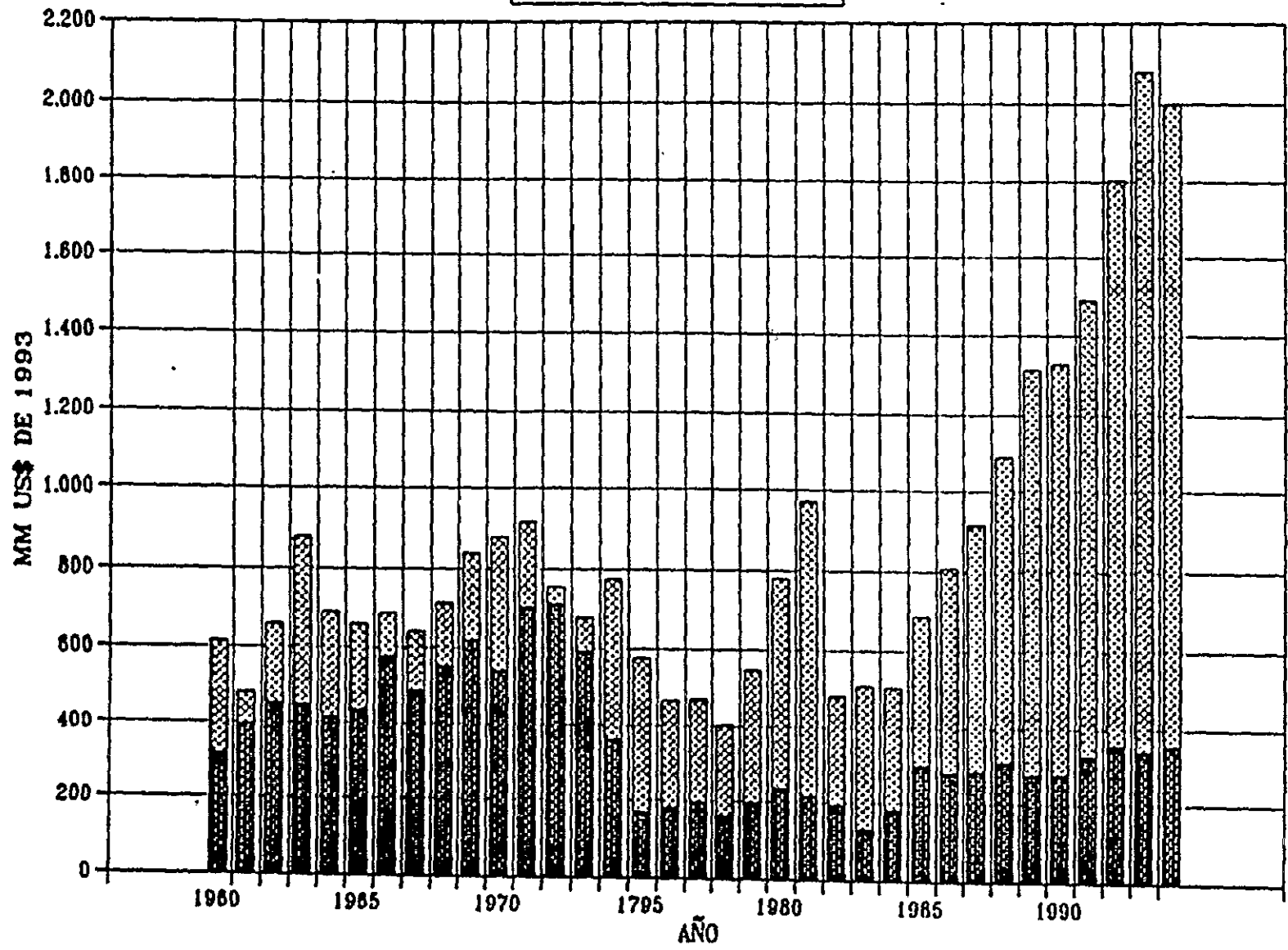
CUADRO N.º 4

EDIFICACION DE VIVIENDAS
1960 - 1994



CUADRO N.º 5

INVERSION EN VIVIENDA
1960 - 1994



PUBLICA PRIVADA

CUADRO N.º 6

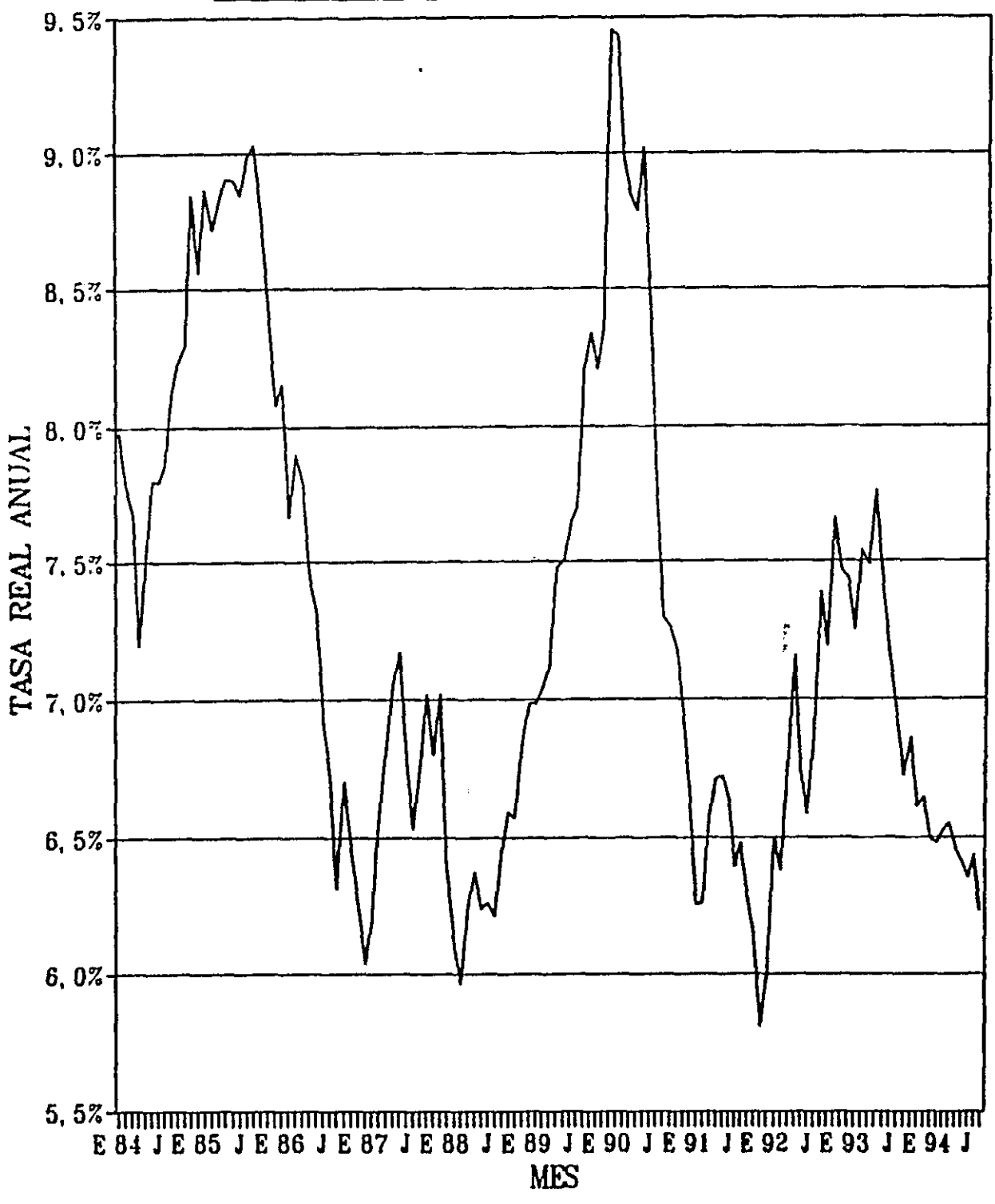
EDIFICACION DE VIVIENDAS POR REGION 1980 - 1993

Re- gión	A ñ o													
	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
	Número de Viviendas													
PAIS	46,284	54,550	27,336	37,724	46,769	61,233	52,082	60,316	77,261	83,891	78,621	87,500	105,669	117,383
I	2,414	1,100	479	1,092	1,935	1,418	1,037	2,253	736	2,612	2,084	2,366	2,852	2,354
II	1,748	1,004	504	964	965	1,012	1,038	1,823	2,767	2,171	2,477	2,771	2,372	2,666
III	526	535	239	499	1,031	737	308	741	1,289	1,330	1,445	1,466	2,104	1,893
IV	1,372	1,409	555	1,087	1,613	2,175	1,850	1,835	2,494	3,303	2,774	4,119	6,446	5,877
V	6,593	6,366	3,083	5,110	4,701	6,443	5,568	5,431	8,238	6,869	7,127	6,726	10,433	10,866
VI	1,253	1,022	1,002	1,201	1,254	3,277	5,503	3,184	3,546	5,488	4,602	5,270	6,529	6,592
VII	1,109	1,030	2,620	1,947	2,614	2,580	2,638	2,885	2,316	4,466	4,300	6,097	5,416	6,672
VIII	2,727	2,867	2,007	3,144	3,997	6,470	6,078	6,060	7,180	8,697	8,468	7,419	8,978	10,690
IX	1,969	1,744	1,074	1,460	2,200	2,203	1,685	3,844	5,449	5,284	4,056	3,750	5,110	6,497
X	1,756	1,432	1,001	1,485	2,072	2,038	1,749	2,128	3,146	3,529	5,081	3,260	4,252	4,036
XI	316	108	370	477	340	293	209	454	278	658	658	482	726	767
XII	1,302	580	692	823	1,044	1,677	458	419	676	638	622	1,173	1,010	954
R.M.	23,199	35,353	13,710	18,435	23,003	30,910	23,961	29,259	39,146	38,846	34,927	42,601	49,441	57,519
	Superficie Habitacional (M ²)													
PAIS	3,214,239	3,929,263	1,501,335	2,023,194	2,396,609	3,054,546	2,896,584	3,554,110	3,995,908	4,826,912	4,481,974	5,145,039	6,876,562	7,054,543
I	170,204	67,744	26,777	59,961	105,334	70,329	56,188	105,654	50,022	132,286	119,779	131,048	170,335	139,469
II	121,883	64,669	27,655	54,777	49,842	57,371	66,766	103,542	137,803	150,277	129,504	153,380	141,392	155,666
III	28,200	21,501	11,203	22,743	39,911	28,249	13,502	27,827	49,933	64,021	69,333	81,316	94,984	117,280
IV	63,426	78,950	29,733	48,787	78,927	104,330	88,622	99,810	118,767	189,290	143,864	204,357	356,740	333,197
V	414,730	468,970	187,497	284,881	265,899	303,513	328,709	326,254	427,777	470,277	444,679	391,319	676,252	729,054
VI	81,071	62,152	61,152	71,952	86,872	173,753	301,256	191,608	184,281	267,835	226,519	259,984	339,016	330,912
VII	62,371	55,307	106,215	98,212	125,391	128,651	139,002	148,703	117,443	208,575	196,523	297,616	245,329	306,833
VIII	157,961	176,412	114,524	189,947	222,367	301,051	301,450	335,481	357,876	432,439	457,654	407,970	483,183	616,889
IX	105,149	92,876	58,484	72,136	102,328	107,975	84,574	161,590	230,013	236,544	197,125	182,920	246,373	329,222
X	105,302	85,962	56,064	89,380	100,450	101,497	104,206	120,046	168,092	198,498	253,961	179,402	237,265	251,269
XI	17,657	5,244	13,420	20,162	14,500	12,676	10,540	18,808	13,821	31,087	31,086	23,995	32,182	32,206
XII	96,457	26,079	37,979	45,522	49,084	94,066	28,517	24,010	33,694	30,712	31,821	47,273	49,607	38,490
R.M.	1,789,828	2,723,399	770,632	964,734	1,155,704	1,571,085	1,373,252	1,890,777	2,106,386	2,415,071	2,180,126	2,784,459	3,803,904	3,674,056

CUADRO N.º 7

C U A D R O N r . 8

TIRM LETRAS HIPOTECARIAS
CON MAS DE 15 ANOS A SU VENCIMIENTO



EDIFICACION APROBADA EN EL GRAN SANTIAGO
PERMISOS AUTORIZADOS POR COMUNAS
 Período del 01 de enero al 24 de junio de 1993/1994

COMUNA	N° DE VIVIENDAS (1) (Unidades)			SUPERFICIE PROMEDIO (m ²)		
	ISEM-93	ISEM-94	VARIACION	ISEM-93	ISEM.94	VARIACION
NUNOA	876	1.095	25,00%	75.946	97.073	27,82%
SANTIAGO	431	362	(16,01%)	39.497	26.649	(32,53%)
LAS CONDES	2.129	1.464	(31,24%)	348.915	234.080	(32,92%)
LA REINA	266	160	(39,85%)	30.998	18.177	(41,36%)
LO BARNECHEA	320	151	(52,81%)	68.475	30.599	(55,31%)
VITACURA	456	201	(55,92%)	78.866	61.392	(22,16%)
PROVIDENCIA	1.668	537	(67,81%)	180.299	49.145	(72,74%)
SAN MIGUEL (2)	168	38	(77,38%)	15.148	2.856	(81,15%)

CUADRO N.º 9

(1) Incluye viviendas sociales, no así casetas sanitarias ni viviendas progresivas.

(2) La información de estas comunas corresponde sólo hasta el mes de mayo.

EDIFICACION APROBADA EN EL GRAN SANTIAGO
PERMISOS AUTORIZADOS POR COMUNAS
 Período del 01 de enero al 24 de junio de 1993/1994

COMUNA	N° DE VIVIENDAS (1) (unidades)			SUPERFICIE PROMEDIO (m ²)		
	ISEM-93	ISEM-94	VARIACION	ISEM-93	ISEM.94	VARIACION
PUENTE ALTO	1.443	3.891	169,65%	79.360	185.659	133,95%
LA FLORIDA	1.014	2.128	109,86%	69.757	113.238	62,33%
PEÑALOEN (2)	543	553	1,84%	48.855	44.027	(9,88%)
QUILICURA (2)	3.014	1.784	(40,81%)	128.971	75.969	(41,01%)
MAIPU	10.217	3.857	(62,25%)	480.420	194.582	(59,50%)
SAN BERNARDO	1.543	185	(88,01%)	71.768	13.944	(80,57%)
TOTAL GRAN SANTIAGO	27.116	19.430	(28,34%)	1.825.454	1.289.869	(29,34%)

CUADRO N.º 10

(1) Incluye viviendas sociales, no así casetas sanitarias ni viviendas progresivas.

(2) La información de estas comunas corresponde sólo hasta el mes de mayo.

C U A D R O N r. 11

SEGMENTACION MERCADO HABITACIONAL DEL GRAN SANTIAGO

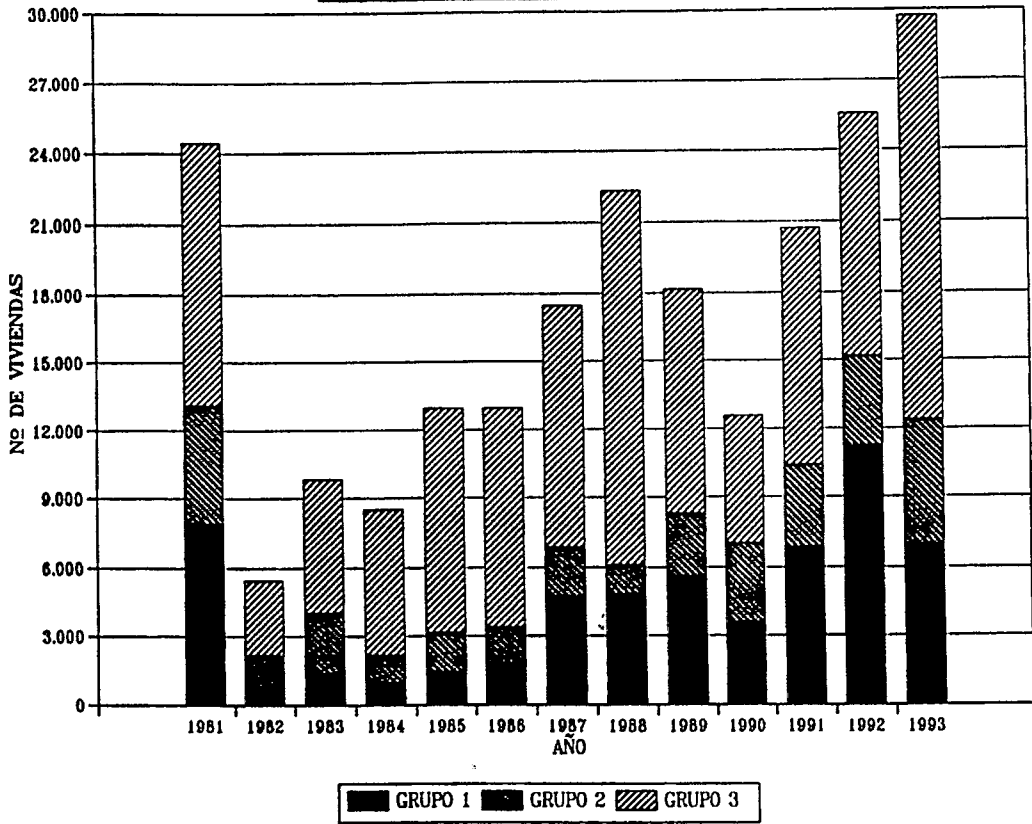
- GRUPO 1 :
CASAS Y DEPARTAMENTOS DE MERCADO DE GRAN SUPERFICIE Y ALTO VALOR. LO BARNECHEA, LAS CONDES, VITACURA, PROVIDENCIA Y LA REINA.
- GRUPO 2 :
BARRIOS CONSOLIDADOS. PROYECTOS DE RENOVACION Y VIVIENDAS NIVEL MEDIO. SANTIAGO, ÑUÑO A, SAN MIGUEL Y PEÑALOLEN (POR TIPO DE PROYECTOS)
- GRUPO 3 :
SUBSIDIO UNIFICADO TRAMOS 1 Y 2, VIVIENDAS ENTRE 400 Y 1000 UF. EST.CENTRAL, LA CISTERNA, MAIPU, LA FLORIDA Y MACUL.
- GRUPO 4 :
SGU TRAMO 1 Y VIVIENDAS BASICAS. PTE.ALTO, QUILICURA, SAN BERNARDO.
- GRUPO 5 :
VIVIENDAS BASICAS Y PET. Co.NAVIA, EL BOSQUE, HUECHURABA, LA GRANJA, LA PINTANA, LO ESPEJO, LO PRADO, PUDAHUEL, RENCA Y SAN RAMON.
- GRUPO 6 :
ESCASA ACTIVIDAD DE VIVIENDA POR TRATARSE BARRIOS CONSOLIDADOS. INCLUYE LAS RESTANTES COMUNAS.

GRAN SANTIAGO
EDIFICACION DE VIVIENDAS
SEGUN AGRUPACION DE COMUNAS
1981 - 1993

Agrupación de Comunas	A ñ o												
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
N° de Viviendas													
Grupo 1	7,939	744	1,404	950	1,427	1,795	4,719	4,849	5,596	3,587	6,881	11,212	6,993
Grupo 2	5,228	1,486	2,663	1,277	1,751	1,593	2,202	1,275	2,724	3,505	3,478	3,991	5,404
Grupo 3	11,313	3,287	5,826	6,362	9,836	9,600	10,574	16,240	9,845	5,527	10,410	10,380	17,378
Grupo 4	2,035	519	4,002	6,220	6,805	4,259	5,319	6,414	5,935	9,992	9,091	9,419	12,496
Grupo 5	4,247	5,004	6,709	6,996	7,477	4,700	4,298	5,024	8,571	5,819	6,764	9,445	7,183
Grupo 6	713	79	318	316	518	161	392	644	313	273	376	802	372
Total	31,475	11,119	20,922	22,121	27,814	22,108	27,504	34,446	32,984	28,703	37,000	45,249	49,826
Milés de M²													
Grupo 1	995.5	112.2	161.7	157.0	219.9	273.5	631.8	490.0	791.4	586.8	1,039.5	1,728.9	1,001.3
Grupo 2	388.1	98.4	103.5	70.2	96.2	93.7	155.2	93.1	186.1	195.0	200.4	271.0	439.2
Grupo 3	691.7	162.6	297.3	307.3	455.9	443.6	500.2	730.7	472.1	290.1	487.1	547.7	908.1
Grupo 4	125.6	19.0	134.4	244.1	288.0	201.6	234.0	301.6	281.0	512.7	411.1	441.7	575.8
Grupo 5	224.2	164.2	246.7	253.0	291.4	181.6	151.2	177.8	330.5	239.1	287.2	425.7	301.7
Grupo 6	38.6	5.5	15.5	16.0	8.4	8.0	13.9	20.4	10.9	12.3	15.6	18.5	16.2
Total	2,463.7	561.8	959.0	1,047.5	1,359.8	1,202.0	1,686.4	1,813.6	2,072.1	1,836.0	2,440.8	3,433.5	3,242.2
M² / Vivienda													
Grupo 1	125.39	150.75	115.17	165.26	154.11	152.37	133.89	101.05	141.42	163.59	151.07	154.20	143.18
Grupo 2	74.24	66.25	38.85	54.96	54.96	58.82	70.50	72.99	68.31	55.64	57.63	67.91	81.27
Grupo 3	61.14	49.46	51.03	48.30	46.35	46.21	47.30	44.99	47.96	52.49	46.79	52.76	52.26
Grupo 4	61.73	36.53	33.58	39.24	42.32	47.33	44.00	47.02	47.35	51.31	45.22	46.89	46.08
Grupo 5	52.80	32.81	36.76	36.16	38.97	38.64	35.18	35.38	38.56	41.09	42.46	45.07	42.00
Grupo 6	54.12	69.44	48.82	50.47	16.29	49.42	35.47	31.73	34.84	45.07	41.45	23.06	43.42
Promedio	78.28	50.52	45.84	47.35	48.89	54.37	61.31	52.65	62.82	63.97	65.97	75.88	65.07

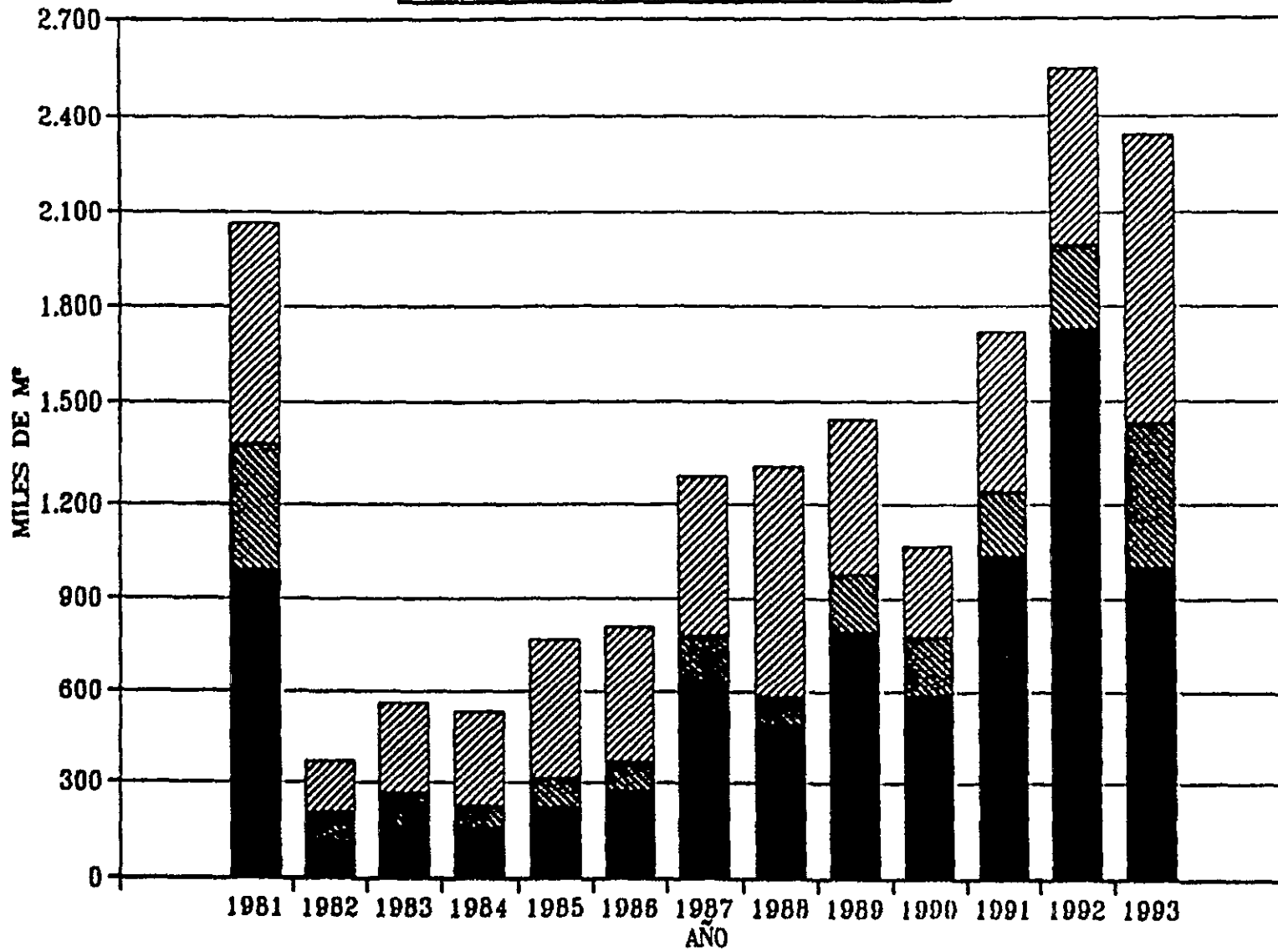
CUADRO N.º 12

EDIFICACION DE VIVIENDAS EN GRAN STGO.
SEGUN AGRUPACION DE COMUNAS



CUADRO N.º 13

EDIFICACION DE VIVIENDAS EN GRAN STGO.
 SEGUN AGRUPACION DE COMUNAS

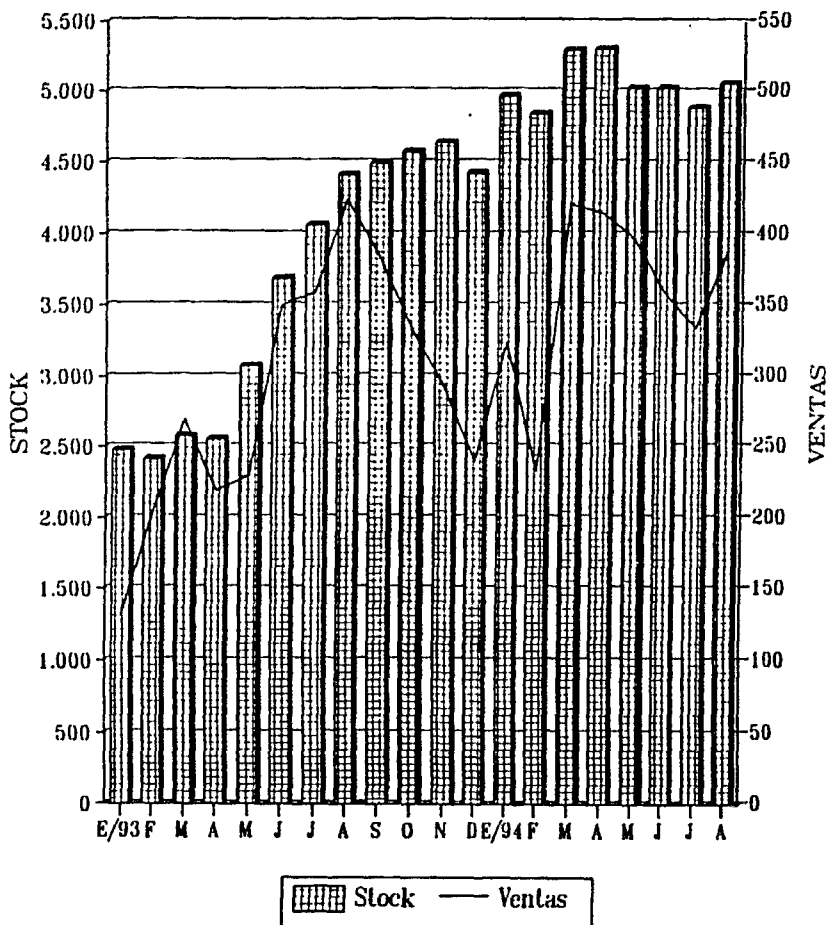


GRUPO 1 GRUPO 2 GRUPO 3

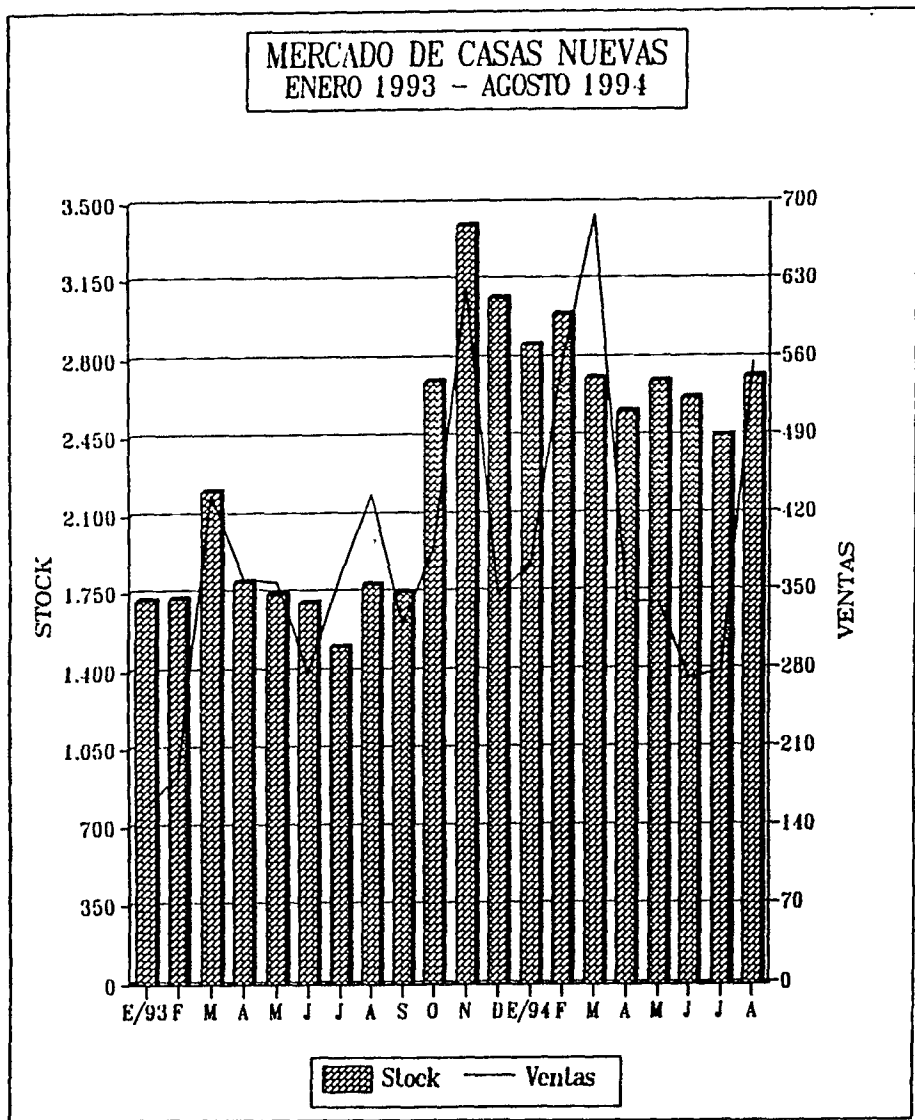
CUADRO N.º 14

C U A D R O N r. 15

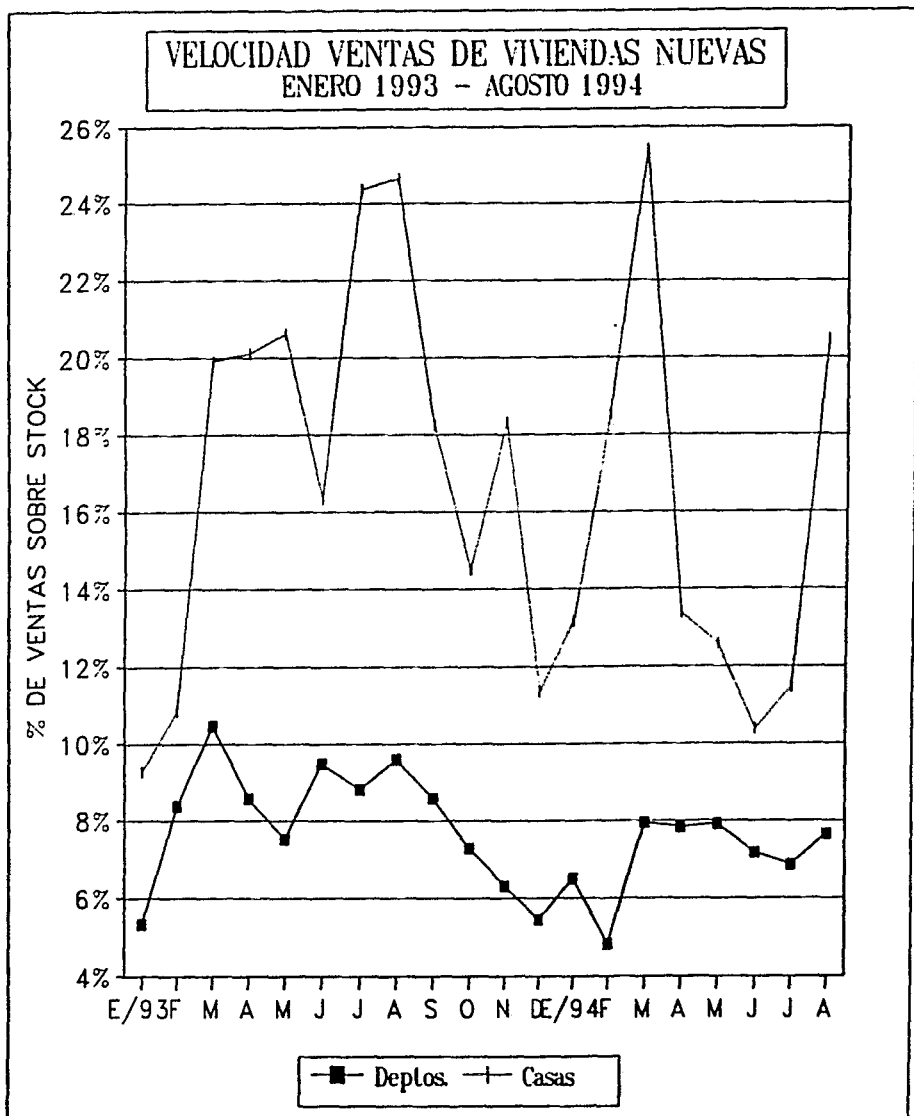
MERCADO DE DEPARTAMENTOS NUEVOS
ENERO 1993 - AGOSTO 1994



C U A D R O N r. 16

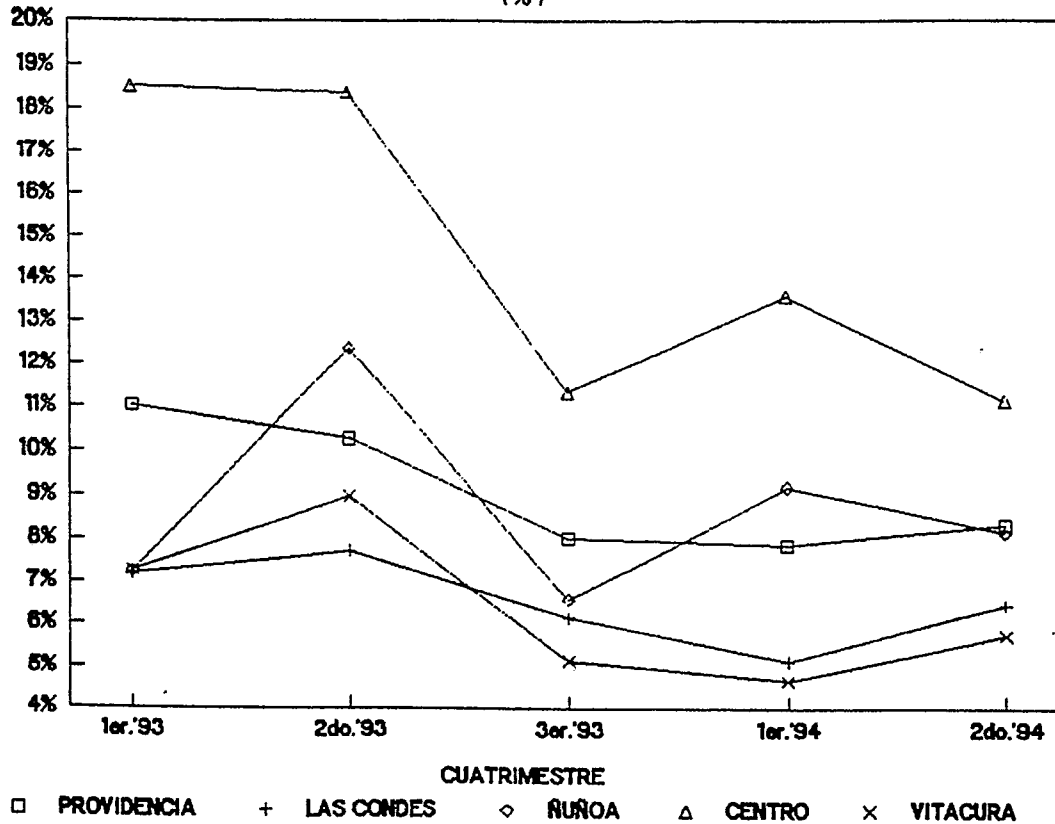


CUADRO N r. 17



VELOCIDAD DE VENTA POR CUATRIMESTRE

(%)



CUADRO N.º 18

C U A D R O N r. 19

PERMISOS DE EDIFICACION CON DESTINO OFICINAS 1988 - 1994

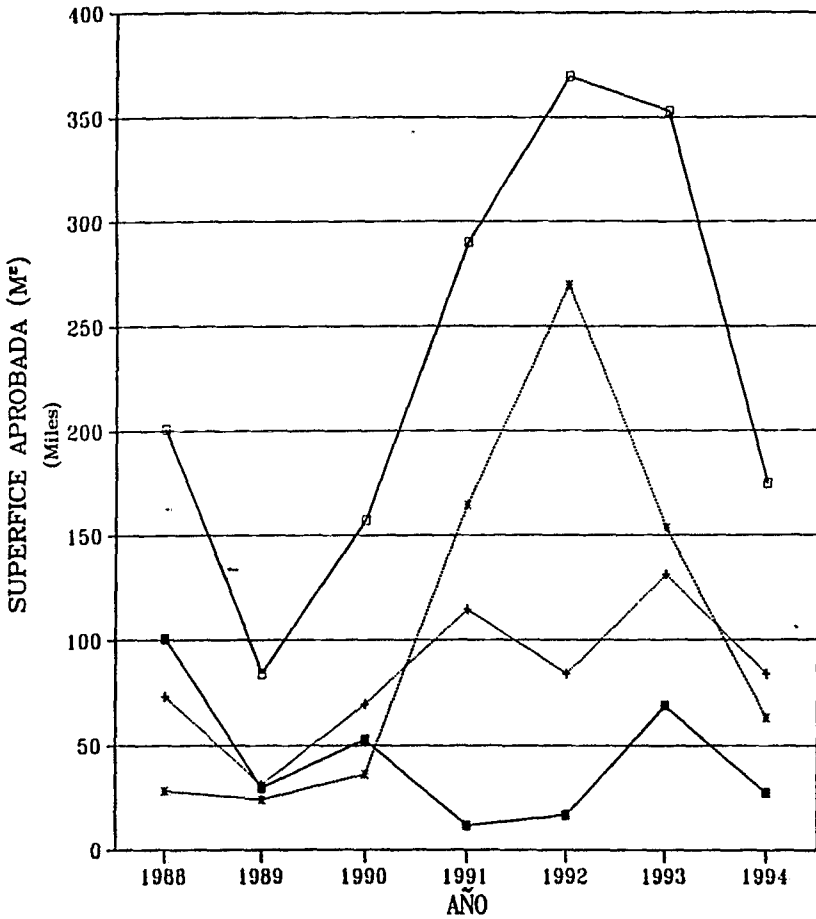
C O M U N A

AÑO	SANTIAGO		PROVIDENCIA		LAS CONDES		T O T A L	
	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.	M ²	Nº PROY.
1988	100,028	24	72,680	13	27,595	7	200,303	44
1989	29,114	22	30,633	14	23,659	6	83,406	42
1990	52,925	12	68,866	12	36,067	8	157,858	32
1991	11,311	15	113,905	12	164,240	18	289,456	45
1992	16,317	19	83,832	16	269,229	22	369,377	57
1993	68,813	17	138,476	14	153,386	10	360,676	41
(*) 1994	27,322	10	83,601	11	63,035	8	173,958	29

(*) La información de Santiago comprende hasta el mes de agosto, mientras que las comunas de Providencia y Las Condes corresponde hasta Septiembre.

CUADRO N.º 20

PERMISOS DE EDIFICACION DE OFICINAS
EN 3 COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO



■ SANTIAGO + PROVIDENCIA * LAS CONDES □ 3 COMUNAS

**CONSTRUCCION DE VIVIENDAS,
SEGUN SEGMENTOS DEL MERCADO HABITACIONAL**

1991 - 2000

N° de Viviendas

Segmento de Mercado	1991	1992	1993	1994 e	1995 p	1996 p	1997 p	1998 p	1999 p	2000 p
Infraestructuras Sanitarias	1,024	1,039	1,638	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Viviendas Progresivas Contratadas	1,459	7,130	6,649	7,500	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
Viviendas Básicas Contratadas	25,212	25,248	26,964	27,700	30,000	31,000	32,000	32,500	33,000	33,500
Subsidios Rurales Pagados	4,910	8,353	7,477	7,500	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
Viviendas PET Contratadas	16,252	16,218	13,669	16,000	17,000	17,500	18,000	18,500	19,000	19,500
<u>Subsidios Urbanos Pagados</u>	<u>19,519</u>	<u>18,643</u>	<u>19,131</u>	<u>19,500</u>	<u>29,500</u>	<u>29,500</u>	<u>34,500</u>	<u>39,600</u>	<u>44,700</u>	<u>49,800</u>
Tramo 1	14,549	12,545	12,145	12,500	19,100	19,100	22,400	25,700	29,000	32,200
Tramo 2	3,325	4,164	5,797	5,500	8,400	8,400	9,800	11,300	12,700	14,200
Tramo 3	883	770	780	900	1,500	1,500	1,800	2,000	2,300	2,600
Tramo 4	30	71	132	100	200	300	400	500	600	700
Otros	732	1,093	277	500	300	200	100	100	100	100
Total Mercado Privado	20,105	29,038	41,855	30,000	31,000	32,000	33,000	34,000	35,000	36,000
36 m ² a 70 m ²	1,344	1,848	15,582	13,000	9,000	8,000	7,000	6,500	6,000	5,500
71 m ² a 100 m ²	7,318	10,366	14,027	10,000	13,000	14,000	15,000	15,500	16,000	16,500
101 m ² a 140 m ²	5,421	7,601	6,895	4,000	5,000	6,000	6,500	7,000	7,500	8,000
141 m ² y más	6,022	9,223	5,351	3,000	4,000	4,000	4,500	5,000	5,500	6,000
TOTAL GENERAL	88,481	105,669	117,383	110,700	127,000	129,500	137,000	144,100	151,200	158,300
Tramos de Superficie	1991	1992	1993	1994 e	1995 p	1996 p	1997 p	1998 p	1999 p	2000 p
Hasta 35 m ²	16,035	15,671	16,547	10,000	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500
36 m ² a 70 m ²	52,802	62,808	74,563	82,800	92,000	92,500	97,700	103,100	108,400	113,700
71 m ² a 100 m ²	8,201	10,366	14,027	10,900	14,500	15,500	16,800	17,500	18,300	19,100
101 m ² a 140 m ²	5,421	7,601	6,895	4,000	5,000	6,000	6,500	7,000	7,500	8,000
141 m ² y más	6,022	9,223	5,351	3,000	4,000	4,000	4,500	5,000	5,500	6,000
TOTAL	88,481	105,669	117,383	110,700	127,000	129,500	137,000	144,100	151,200	158,300

e : Estimado

p : Proyectado

NOTA : Considera Subsidios de Leasing Habitacional,

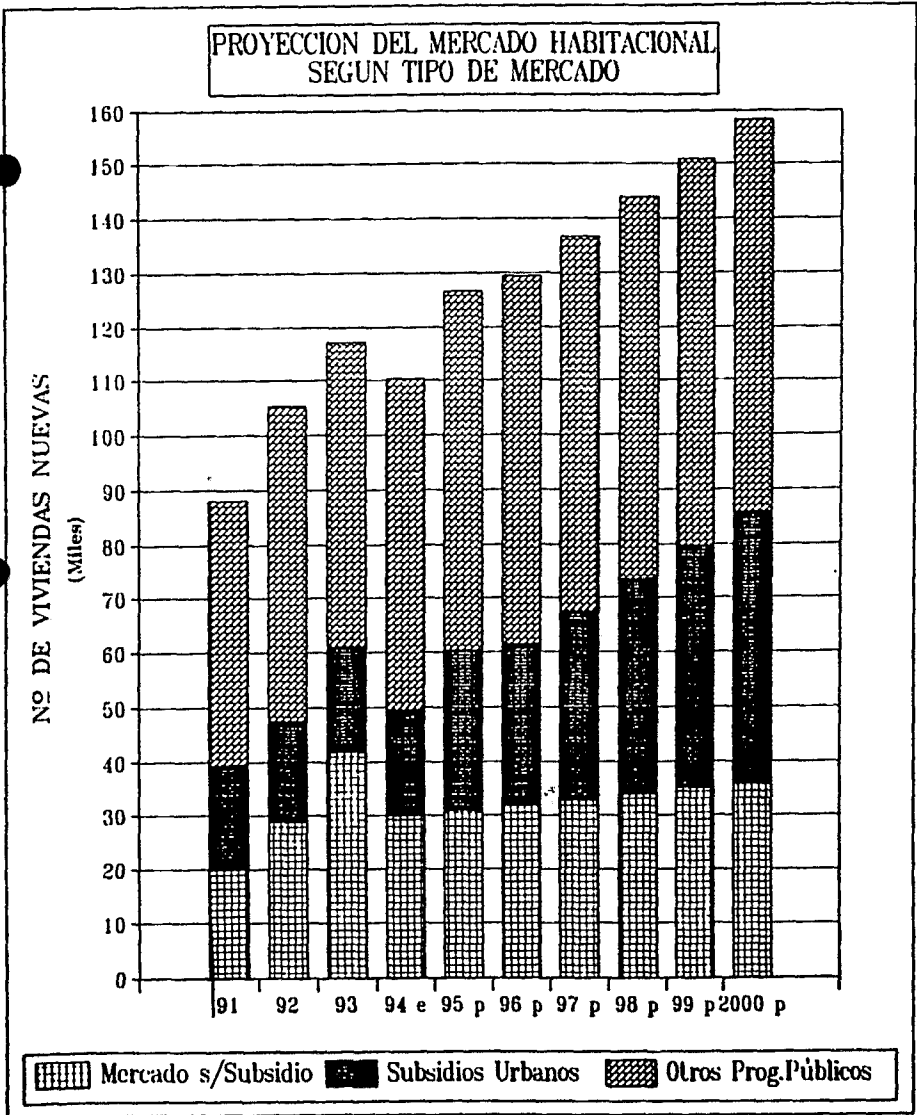
según el siguiente flujo estimado :

Estos subsidios se incorporan a los Tramos 1, 2 y 3 del Sistema de Subsidios Urbanos en la misma proporción que cada uno de estos Tramos representa del Subsidio Unificado.

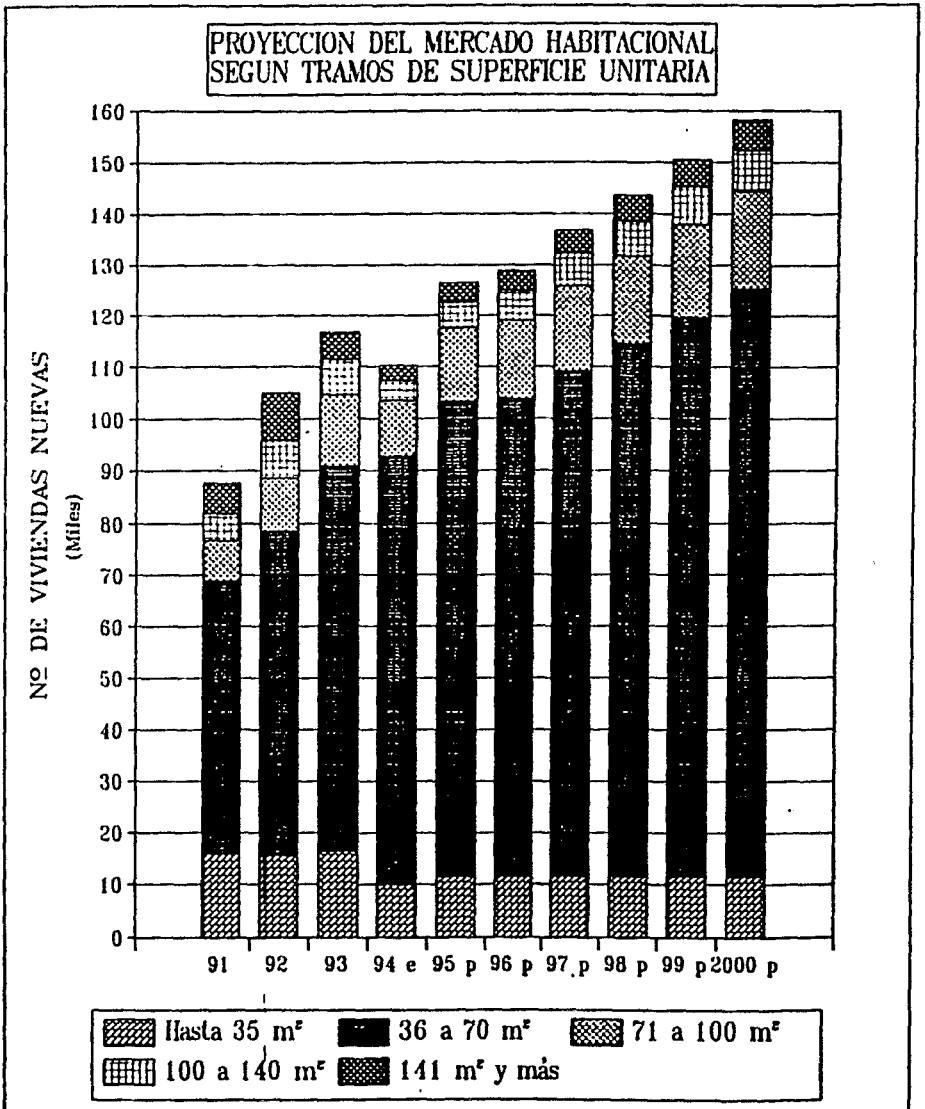
1995	1996	1997	1998	1999	2000
10,000	10,000	15,000	20,000	25,000	30,000

CUADRO N.º 21

CUADRO N.º 22

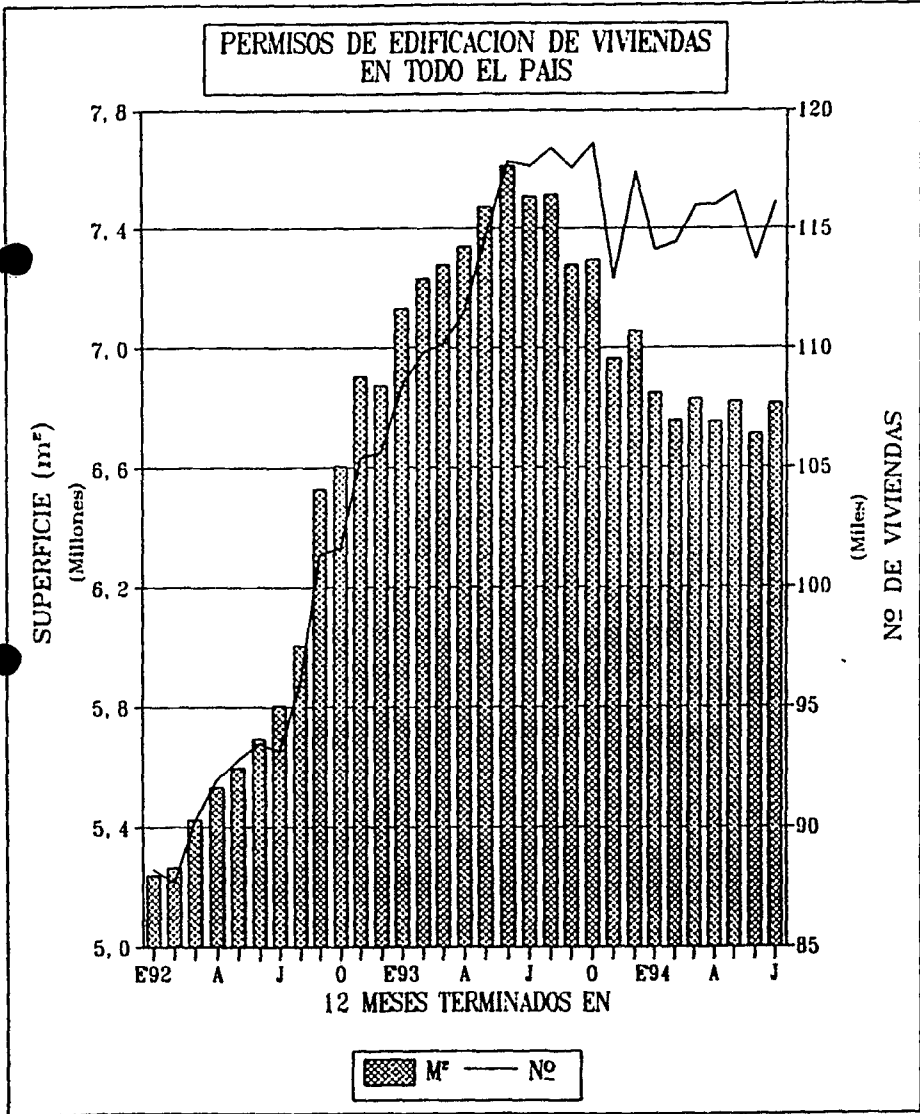


C U A D R O N r. 23



C U A D R O N r. 24

PERMISOS DE EDIFICACION DE VIVIENDAS
EN TODO EL PAIS



CUADRO N.º 25

