

COMENTARIO ECONOMICO

MERCADO INMOBILIARIO HABITACIONAL EN EL GRAN SANTIAGO

Como es sabido, el mercado de la vivienda se encuentra claramente segmentado en función de la estratificación socioeconómica de la población y de su localización espacial.

En términos generales, al primer criterio de clasificación se pueden asociar los distintos sistemas de accesibilidad habitacional, estructurados a través de programas habitacionales de Gobierno, tales como los programas de viviendas progresivas, de viviendas básicas, especiales para trabajadores y los sistemas de subsidio habitacional, este último también segmentado por tramos de valor de las viviendas y para áreas urbanas (Subsidio General Unificado) y rural.

El segundo criterio, por su parte, se asocia con la división administrativa territorial en Regiones y comunas o las agrupaciones de estas que constituyen los grandes centros urbanos del país.

Así, desde el primer punto de vista podemos identificar un mercado vinculado a la demanda organizada por el Estado para los sectores de menores ingresos a través de los distintos programas habitacionales, mediante los cuales adquiere las viviendas, o contrata su construcción por licitación pública, y posteriormente las asigna a los postulantes, seleccionados en base a criterios económicos y sociales objetivos.

Un segundo mercado en la estructura de la demanda está constituido por aquel que cuenta con apoyo financiero estatal a través de los sistemas de subsidio habitacional, en el cual los beneficiarios, también seleccionados con criterios objetivos, hacen efectiva su demanda directamente en el mercado.

Finalmente está el mercado netamente privado, que corresponde al segmento de la población de mayores ingresos que acceden a la vivienda sin subsidios del Estado, con financiamiento propio y/o crédito hipotecario o de otro tipo.

Nos preocupa, en este análisis, dimensionar el mercado inmobiliario habitacional, es decir aquel que se manifiesta en la demanda que es atendida directamente por empresas constructoras o inmobiliarias, excluida aquella organizada por el Estado. De acuerdo a la clasificación antes indicada, este mercado inmobiliario comprende tanto la oferta para el segmento del subsidio habitacional como para aquel sin apoyo estatal.

Descontadas las viviendas contratadas por el MINVU de las estadísticas de permisos municipales, puede estimarse que, a nivel nacional, durante los tres primeros trimestres de este año la oferta acumulada de viviendas para el mercado alcanza a unas 49.000 unidades, con lo que se proyecta que en términos anuales esta podría alcanzar las 65.000 viviendas, cifra que representa un record histórico en este mercado, y equivalente a un incremento de 15% en número de viviendas en oferta respecto de 1991.

Buena parte de este incremento de la oferta se localiza en el Gran Santiago, y algunos analistas han manifestado su inquietud ante la posibilidad de que estemos ante un nuevo boom que pueda desembocar en un desajuste del mercado, recordando la grave crisis que se suscitó el año 82.

El siguiente cuadro ilustra la evolución del mercado habitacional desde 1989 a esta parte y la compara con la situación de 1981.

**EVOLUCION DEL MERCADO
INMOBILIARIO HABITACIONAL
OFERTA SEGUN PERMISOS DE CONSTRUCCION**

AÑO	TOTAL (1) NACIONAL	GRAN SANTIAGO			RESTO PAIS (1)
		TOTAL	SUBSIDIO (2)	PRIVADO	
(Nº DE Viviendas Autorizadas)					
1981	38.772	23.650	5.000 (3)	18.650	15.122
1989	53.483	22.100	14.708	7.392	31.383
1990	45.557	20.996	15.727	5.269	24.561
1991	56.498	25.293	17.622	7.294	31.205
1992 (4)	48.996 (5)	24.977	15.915	9.062	24.019
1992 (6)		27.851	17.387	10.464	

- (1) Incluye tanto el mercado de subsidio como el netamente privado.
 (2) Clasificación de los permisos en esta categoría atendiendo a la ubicación, superficie media, valor estimado y empresa constructora o cooperativa solicitante del permiso.
 (3) Estimación en base al Nº de subsidios que se otorgaban y pagaban en esa época.
 (4) Ene-Sept 1992.
 (5) Septiembre estimado en base a información del INE para la Región Metropolitana.
 (6) Ene-Octubre

El cuadro refleja con claridad que durante 1992 el crecimiento del mercado inmobiliario se concentra fuertemente en el Gran Santiago, superando en este largamente la oferta registrada en 1981.

No obstante, un análisis más detallado muestra también que la composición del mercado capitalino ha cambiado drásticamente desde entonces, orientándose principalmente al mercado de la vivienda subsidiada, cuya oferta se ha más que triplicado en el período, respondiendo al fuerte desarrollo que ha tenido este sistema, como se muestra en el siguiente cuadro.

**EVOLUCION SISTEMA SUBSIDIO HABITACIONAL
EN EL GRAN SANTIAGO**

AÑO	Nº SUBSIDIOS (1)		Nº VIVIENDAS EN PERMISOS
	OTORGADOS	PAGADOS	
1978	3.722	0	
1979	4.964	641	
1980	6.025	2.985	
1981	14.056	5.123	
1982	4.810	3.021	
1983	8.787	4.004	7.843
1984	10.050	6.849	7.814
1985	15.295	8.106	10.613
1986	16.340	10.190	9.516
1987	15.514	11.295	14.237
1988	12.313	16.981	13.060
1989	12.859	14.597	14.708
1990	17.675	14.922	15.727
1991	7.320	13.806	17.622
1992 (2)	15.981	4.532	17.387

- (1) En región Metropolitana.
 (2) Nº Subsidios período Ene-Abril; Nº Viviendas período Ene-Octubre.

Considerando el plazo que media entre el otorgamiento y el pago de los subsidios, en general se observa un buen ajuste de la oferta a la demanda de este segmento del mercado. Conviene advertir, además, que normalmente el exceso puntual de oferta de este segmento puede ser absorbido, y de hecho lo es, por el segmento de vivienda de mercado sin subsidio.

En cuanto a la oferta para el mercado netamente privado en el Gran Santiago, con las cifras a Octubre se puede proyectar una oferta global anual del orden de unos 13.000 viviendas, lo que representa un incremento del 78% respecto de las viviendas autorizadas para este segmento en 1991, pero todavía un 30% por debajo de los niveles existentes en 1981.

En todo caso, ¿hay elementos para considerar que existe actualmente un sobre stock de oferta en este mercado ?.

El siguiente cuadro ilustra la evolución de las ventas de viviendas en oferta pública en el Gran Santiago, que incluye tanto viviendas del mercado con subsidio como del netamente privado.

VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

AÑO	Nº VIVIENDAS VENDIDAS	VELOCIDAD DE VENTAS (1)
1987	18.055	3.9
1988	21.051	4.0
1989	14.889	4.1
1990	14.127	3.2
1991	14.915	2.3
1992 (2)	23.132	1.9

(1) Nº de meses que demoraría en venderse el stock existente al final del período, al ritmo de ventas del último trimestre.
 (2) Período Enero-Septiembre

FUENTE: ADIMARK

Luego que en el período 1989-1991 las ventas se estabilizaron en torno a 14 y 15.000 viviendas por año, las estadísticas de 1992 registran un fuerte crecimiento, superior al que muestra la oferta detectada en los permisos municipales.

Los factores que explican esta favorable evolución se relacionan con el crecimiento económico que ha registrado el país, que se refleja en un incremento del 11,4% del producto per cápita sólo en los últimos 3 años (dicho producto per cápita es hoy superior en un 19,4% al existente en el peak de 1981), la paulatina pero sostenida baja que ha venido registrando la inflación, y las favorables condiciones de tasas de interés para el servicio de los créditos hipotecarios de vivienda (comisión bancaria incluida).