

**OPTIONS FOR IMPROVING THE
AVAILABILITY AND
DISSEMINATION OF USEFUL
REAL ESTATE INFORMATION IN
CHILE**

Prepared for

**INTERAMERICAN DEVELOPMENT BANK
MINISTRY OF FINANCE OF CHILE
MINISTRY OF HOUSING AND URBAN AFFAIRS
OF CHILE**

Under Program CH-0175

Prepared by:

URBAN INSTITUTE
2100 M Street, NW
Washington, D. C. 20037
<http://www.urban.org/international>
with:

MIT Real Estate Center
77 Massachusetts Avenue, W31-310,
Cambridge, MA 02139-4307
617/253-4373, Fax: 617-258-6991
<http://web.mit.edu/cre/>

July 2003
UI Project No. 07466

Prepared by
Harold Katsura
and
Katharine Mark

I. Summary of Recommendations

The Government of Chile has asked the Urban Institute to make recommendations concerning the improvement of both the availability of useful real estate information, and the dissemination of that information. This report presents our recommendations on the priorities that the Government of Chile should target, offering several options for the Government to consider. It draws on the material presented in the Urban Institute's Interim Report, which in turn was based on extensive interviews with both the government and the private sector in Chile, and also on the experience of other countries.

A key factor underlying our recommendations is the multiplicity of stakeholders in this effort in Chile. At the national level, the Ministry of Housing and the Ministry of Planning play key roles in the housing and real estate sectors. The Central Bank also is an important actor in both the supply of and the demand for real estate information. In the private sector, real estate agents, banks, developers, builders, and other real estate professionals, and organizations like the Construction Chamber have a keen interest in obtaining good and timely information. These recommendations build on the premise that it is in the interest of these actors to work together to obtain and share key information. Because many of them have different interests, the project design will have to take into account those differences.

We recommend that the Government of Chile focus more of its resources on improving the availability of useful real estate information than on dissemination. It should also help establish a Real Estate Statistics Users Group, which—in addition to performing its own dissemination function—will make recommendations for improving the creation and dissemination of real estate information. To support these efforts, government analysts need technical assistance that will help them to better utilize both existing data and the data that will become available after the implementation of discrete projects that are designed to increase the availability of useful real estate information.

There are two main components to our recommendation: (1) improving the availability of useful real estate information; and (2) dissemination of useful real estate information. Both of these components require the government to choose from a range of options. Each option has a different cost and institutional arrangement. Because of its importance for the creation and dissemination of useful real estate information, a Real Estate Statistics Users Group should be formed no matter what happens with the two main components.

The next section of this report – Chapter II – is devoted to the topic of improving the availability of useful information. It starts by establishing a framework for considering which real estate indicators are necessary and useful,

and presents in tabular form a summary of which information is available at present in Chile, noting where information is still missing. It then lays out our recommended priority actions to improve availability of useful information. These consist of five proposed discrete projects, from among which the Government of Chile can choose any or all. Some are costly, others require negligible outlays.

Chapter III turns to the subject of dissemination, and describes the incremental approach that we recommend, laying out the options that the Government of Chile can choose to develop a dissemination mechanism. Chapter IV describes the Real Estate Statistics Users Group, which we believe should be formed immediately as it has little cost and immense usefulness. Chapter V summarizes the institutional arrangements implied by our recommendations, and the report concludes with a chart summarizing the three components of our recommendations, including cost estimates.

II. Improving the Availability of Useful Real Estate Information

A. Framework for Indicators

1. Overview

In this section we are proposing a basic set of indicators that will facilitate real estate market analyses. Some of these indicators already exist and some can be created from existing data sources. Other indicators require new data and some of these are quite important. Our overall approach to providing useful real estate information is consistent with the advice provided by Dr. Shlomo Angel in a note prepared for the Government of Chile:

"A key conclusion that I have arrived at from conducting housing sector assessments for the Inter-American Development Bank (IDB) in nine Latin American countries is that—while a considerable amount of data that can be used for decision-making in the sector already exists—a **considerable amount of information is still not readily available from existing sources and needs to be generated**. In the design of a housing information system, therefore, **it is not sufficient to create a system that will function mainly as a clearinghouse for information already available for various sources**. The information system itself needs to be designed in such a way that it can assist decision-makers in arriving at informed conclusions about key issues affecting the sector. This calls for the following sequence of actions: (a) a determination of the policy questions that can and should be informed by statistical data, and the types of statistical data that will be needed to help answer these questions; (b) an inventory of the information already available; (c) a critical assessment of the quality of the information now available and the formulation of a set of concrete steps needed to improve that quality; (d) the determination of what information is deemed

necessary but is not presently available from any reliable sources; and (e) packaging the new information requirements into a small set of data-collection instruments that need to be designed, tested and then implemented.¹ [bold emphasis added]

The remainder of this section takes the high priority indicators that we identified in the interim report, and places them into a broader framework of indicators that are necessary to develop a more complete picture of real estate markets.

In presenting a framework of indicators for analyzing housing and real estate markets, it should be kept in mind that we are not trying to describe every possible variable that can appear in a given analysis.² We are focusing on indicators that in many cases will have multiple uses. It is the job of the analyst to decide how to use these indicators in a particular analysis. We describe common purposes of indicators; however, training analysts to use indicators is beyond the scope of this project.

2. Methods of categorizing indicators

There is no universal agreement on how to group indicators into categories. Part of the problem is that categories can overlap or have different rankings (e.g., subsidy indicators can constitute a separate category or they can fall under an "affordability" category). Another problem is that many indicators do not fit neatly into a single category because they have multiple uses (e.g., interest rate indicators have relevance for both housing finance and affordability).

Indicators frameworks are driven by purpose, which in the present case is to better understand real estate markets. A familiar example of another framework is Dr. Shlomo Angel's grouping of housing data under policy topics (see Table 1). He acknowledged that his list was incomplete and should only serve as a starting point for discussions of statistical data. However, the main point to observe is that he chose to divide his indicators across various policy issues. One of his policy issues easily could have been "housing market conditions."

¹ Dr. Shlomo Angel, "Towards a System of Housing Indicators for Chile: a Research Note," January 2003.

² Analytical variables, that is, a set of variables for analyzing a particular issue, might include some of the indicators presented here in addition to more specialized indicators.

Table 1: SHLOMO ANGEL'S "POLICY ISSUES"
The Housing Sector and the Economy
The Property rights Regime
The Housing Finance Regime
Housing Subsidies
Residential Infrastructure
The Regulatory Regime Governing the Housing Sector
Housing Production and Investment
House Prices, Rents, and Affordability
The Quantity and Quality of Housing

We chose to group indicators under three main headings: housing market conditions, affordability, and housing characteristics (see Table 2). It is simply an alternative way to group indicators. In this case, our choice of categories was based on a desire to show how various data could be used to further an understanding of market conditions. In fact, all of the data items that Angel lists in his report could be placed somewhere in this market-oriented framework.

Table 2: INDICATOR FRAMEWORK
HOUSING MARKET CONDITIONS
Transactions
Interest Rates
Starts
Completions
Investment
AFFORDABILITY
Prices
Household Characteristics
Loans
Subsidies
Rent Levels
HOUSING CHARACTERISTICS
Housing Quantity and Quality
Infrastructure
Rental Stock

3. An Indicator Framework

This section presents a framework that summarizes a core group of indicators for analyzing real estate markets. It groups indicators according to our three categories and their respective sub-categories. The table summarizes for each indicator its purpose, a suggested methodology for obtaining the data, and its current availability.

Table 3. FRAMEWORK FOR CORE INDICATORS IN CHILE: A Summary of Indicator Purpose, Methodology, and Availability

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
----------------	---------	----------------------	-----------------------------	-----------------

HOUSING MARKET CONDITIONS

Transactions				
Housing/ Rental Vacancy Rate	All parties wanting to understand housing market activity will benefit from ongoing vacancy information e.g. public and private sector organizations, construction industry, MINVU, the central bank, and Ministry of Finance. Vacancy rates are used to evaluate the need for new housing programs and initiatives. Also used as a component of "leading economic indicators", thus government and economic forecasters use it to better understand changes in current econ climate.	Select a sample of dwellings based on the most recent Census. The US conducts a Housing Vacancy Survey (HVS) as a component of the Current Population Survey (CPS). Thus the existing CPS, which serves numerous purposes, provides a base upon which to conduct the HVS. The US CPS/HPS draws a sample of 72,000 dwellings spread over 754 sample areas, which represent 2,007 geographic areas. Interviewers visit these dwellings monthly. Interviewers in Chile will visit each dwelling semiannually. A dwelling will be considered vacant if no one is living in it, unless its occupants are only temporarily absent.	The decennial Census provides benchmark vacancy rates, but vacancy data are not collected on an ongoing basis. Information collected at ten-year intervals is not helpful for ongoing decisions related to housing. It is not clear whether the monthly employment/unemployment survey, which is conducted by INE, could be adapted for this purpose. To measure vacancy rates, a survey of dwelling units, as opposed to a survey of households, is required.	Monthly
Housing Sales	Monitor housing market conditions.	Tabulate from results of SII Form 2890 (see description under "Housing Price Index")	SII Form 2890 tabulations appear not to be currently available.	Quarterly
New Mortgages	Monitor housing market and housing finance conditions.	Currently tabulated and available.	Superintendency of Banks and Financial Institutions	Monthly
Value of New Mortgages	Monitor housing market and housing finance conditions.	Currently tabulated and available.	Superintendency of Banks and Financial Institutions	Monthly

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Interest Rates				
Average Mortgage Interest Rate	Monitor housing market and housing finance conditions.	Currently tabulated and available.	Superintendency of Banks and Financial Institutions	Monthly
Starts				
Residential Construction Starts	See "Residential Construction Completions"	Tabulated as part of procedure for "Residential Construction Completions"	See "Residential Construction Completions"	Monthly
Completions				
Residential Construction Completions	Both the construction industry and MINVU currently lack reliable information on increases to the housing stock. Tracking of housing construction completions at regular intervals will allow determination of the number of new units added to housing stock each month. The central bank and the Ministry of Finance can use this information for updating the input-output matrix and for GDP calculations.	Select a sample of permit-granting offices (DOMs) from around the country. The US samples from 45% of permit offices in estimating housing units authorized, and from 5% of permit offices for estimates of all other stages of construction. Select a sample of approved permits from each office to be followed through the remaining four stages. In the US, census field representatives sample all permits for buildings with five or more units and permits for smaller buildings at a rate of 1 in 40. Follow up on the selected permits is to be undertaken by field representatives.	The National Statistics Institute (INE), specifically the National Directorship, collects data and publishes statistics on permits requested for residential construction nationwide. Data is generated from a uniform construction form, which is required for each requested permit and submitted via the Municipal Works Administrations (DOM) throughout the country. The central bank has been collaborating with INE in thinking about measures of completions. INE has included measuring completions in its work plan.	Monthly
Time to Completion	See "Residential Construction Completions"	Tabulated as part of procedure for "Residential Construction Completions"	See "Residential Construction Completions"	Monthly
Investment				

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Value of New Residential Investment Put in Place	See "Residential Construction Completions"	Tabulated as part of procedure for "Residential Construction Completions"	See "Residential Construction Completions"	Monthly

AFFORDABILITY

Prices				
Housing Expenditure for Owners and Renters (1)	The regular tracking of how much households spend on housing will be particularly useful to MINVU. Linking housing expenditure to housing, household, and location information will be helpful to MINVU in making choices about types of housing assistance to provide. It will improve MINVU's ability to understand the characteristics of the potential beneficiaries of their programs. In addition, housing expenditure can be used along with income to create an index of housing affordability. Housing expenditure is also of interest to people in the finance industry. It will give them a better picture of households' ability to pay for housing.	The following questions (variables) should be added to the Casen survey for the purpose of constructing an housing expenditure or imputed rent indicator: 1.Mortgage payment 2.Cost of utilities by type (fuel, water, etc.) 3.Housing-related taxes and other fees 4.Estimated market value of owner-occupied dwelling. If possible, the following questions (variables) should also be added to allow further analysis: 1.Length of tenure in years, 2.For owners, is this the first home you have owned? 3.Number of units in multi-family structure.	The Encuesta Casen (Casen survey), which is conducted by the Department of Social Information within the Ministry of Planning and Cooperation (Mideplan), contains a great deal of information about socioeconomic conditions, including household income distribution, as well as the extent of coverage of and profiles of the beneficiaries of social programs. The survey contains a substantial section on housing, including data on housing tenure (own or rent) and rent payments, as well as utility sources. See addendum: Casen Survey Housing Variables. Microdata: published, available by request/purchase, or not made available. Tabulations are published by Mideplan, and microdata may be made available by request to selected researchers.	Collect as part of the current Casen survey every two years.

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Housing Expenditure for Owners and Renters (2)	See above.	The INI Family Budget Survey collects information on rents, maintenance and utilities for renters and either maintenance, utilities and mortgage payment or imputed rent for owners. This information should be collected every two years. See "Total Household Expenditures."	See "Total Household Expenditures"	Collect more frequently as part of the Family Budget Survey every two years.
Mortgage Payments	See above.	To be collected as part of "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Collect as part of the current Casen survey every two years.
Cost of Utilities by Type	See above.	To be collected as part of "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Collect as part of the current Casen survey every two years.
Housing-related Taxes and Fees	See above.	To be collected as part of "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Collect as part of the current Casen survey every two years.
Market Value of Owner-Occupied Dwellings	See above.	To be collected as part of "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Collect as part of the current Casen survey every two years.

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Housing Price Index	An ongoing house price index will be useful to all participants in the housing market. Investors, builders, homebuyers, sellers, financial institutions, and MINVU will be interested in how house prices vary over time and how these variations differ by location. They will also be interested in how house price levels vary by location and house type. A house price index will be based on market transactions and take into account differences in housing size, quality, and location. This "quality-adjusted" index will thus be superior to simple tabulations of transaction prices	The index is a quality-adjusted, transaction-based measure of house price changes for single- and two-family homes. It is a "hedonic price index" which takes advantage of all available property information to adjust for differences in size, quality, and location. The index uses recorded transaction prices combined with structure and location information. The initial index is based on available usable "arms-length" market transactions, and should be constructed quarterly or semiannually, depending on the size of the available sample. Production of hedonic housing price index would require either confidentiality agreement or joint production with SII.	Internal Tax Service, or SII, collects but does not disseminate data on transactions, namely sales price, via Form 2890 (Declaracion Sobre Enajenacion E Inscripcion De Bienes Raices), which is required for any sales transaction. In addition, SII administers as part of their assessment role Form 2803 for the purpose of tax assessment. This form is used by SII to maintain a register of all taxable properties, including location and various dwelling attributes. There is property identification data that allow these two information sources to be linked.	Semiannual
Household Characteristics				
Total Population	Monitor housing demand.	Population and households are tabulated every 10 years by INE as part of the Census. The degree to which annual estimates are made by INE is not clear. Annual estimates should be made, based on the decennial Census and other available indicators.	INE	Annual
Total Households				
Average Household Size	Monitor housing demand.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Total Employment	Monitor housing demand.	Available	INE Monthly Employment Survey, Mideplan Casen Survey	Monthly
Unemployment Rate	Monitor affordability	Available	INE Monthly Employment Survey, Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Duration of Unemployment	Monitor affordability	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Employment by Industry	Monitor housing demand.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Contract Status of Employed Workers	Monitor housing demand.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Employment by Size of Business	Monitor housing demand.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Pension/Social Security Enrollment of Employed Workers	Monitor housing demand and affordability.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Workers with More than One Occupation	Monitor housing demand and affordability.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Workers Receiving Employment Training	Monitor housing demand and affordability.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Household Income	Monitor housing demand and affordability.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Average Salary for Full-time Workers	Monitor housing demand and affordability.	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Total Household Expenditures	Household expenditures are a useful proxy for household income. The INI Family Budget Survey collects this information on an infrequent periodic basis to update the CPI. The budget items in the Survey and their weight in the market basket are used to calculate the consumer price index. This Survey should be undertaken every two years to provide household expenditures and housing expenditures.	The methodology for constructing this variable currently exists. The current CPI index (Dec 98 = 100) was based on the results of the Fifth Family Budget Survey, which was taken with a random sample of 8,445 households in the Greater Santiago area during the period August 96 to July 97.	The results of the INI Family Budget Survey appear not to be currently published. The Survey should be undertaken every two years, using the Greater Santiago sample of about 8,500 households. The results for total household expenditures and the components of expenditures should be made available for the construction of indicators.	Collect more frequently as part of the Family Budget Survey every two years.

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Loans				
Residential Mortgage Loans See "New Mortgages" "Value of New Mortgages" "Average Mortgage Interest Rate"	Monitor housing market and housing finance conditions.	Available	Superintendency of Banks and Financial Institutions	Monthly
Residential Mortgage Loans made with Government Subsidies	Monitor government housing assistance	Annual tabulation by MINVU of number and value of loans made with MINVU subsidies	MINVU	Annual
Subsidies				
Subsidized Housing Purchase Outcomes	MINVU awards housing subsidies to aid in the purchase of homes throughout the country. Once the subsidies have been used, it is very useful to assess the location, character, and purchase terms of the homes purchased, as well as the status of the homeowners. Expansion of MINVU's follow-up survey of the beneficiaries of these subsidies will permit additional evaluation of the effectiveness of its subsidized housing purchase program. Knowledge of the location and type of housing purchased will also be highly useful to the construction and finance sectors.	The current survey should be expanded to gather the relevant economic data that will allow MINVU to evaluate its subsidy program. The additional data will allow for the construction of several indicators relating to the location and quality of homes purchased through the subsidy program, as well as the socioeconomic status of subsidized homeowners. The following questions should be added to the survey: 1.Number of total rooms in dwelling, 2.Size in square meters, 3.Number of units in structure, 4.Date of home purchase, 5.Mortgage payment, 6.Cost of utilities by type, 7.Housing-related taxes and other fees	MINVU has in recent years conducted a survey of recipients of subsidies in the homes they have purchased. While the survey is designed to assess the homeowners' satisfaction with their purchases, it also captures much useful economic data. Survey data are collected by researchers from the University of Chile on behalf of MINVU.	Same as existing MINVU survey.
Percentage in dwellings purchased with government assistance	Monitor impact of previous government housing assistance	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
(NOTE: the following indicators are listed here because they pertain only to subsidized dwellings)				
Average Number of Bedrooms	Monitor effects of homeowner subsidies	Currently collected by MINVU.	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Percent having made expansion to home	Monitor effects of homeowner subsidies	Currently collected by MINVU.	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Percent satisfied with neighborhood	Monitor effects of homeowner subsidies	Currently collected by MINVU.	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Subsidy Income received by household	Monitor effects of homeowner subsidies	Currently collected by MINVU.	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Average distance from home to work	Monitor effects of homeowner subsidies	Currently collected by MINVU.	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Seven New Indicators Listed under "Subsidized Housing Purchase Outcomes" (Total Rooms, Square Meters, etc)	Monitor effects of homeowner subsidies and compare subsidized housing to unsubsidized housing	To be collected by MINVU. See "Subsidized Housing Purchase Outcomes"	MINVU Residential Satisfaction Survey	At existing frequency
Rent Levels				
Rents by type of housing and household type (1)	Monitor rental housing affordability	Currently collected. Need to tabulate by type of housing and household type	Mideplan Casen Survey (does not include cost of utilities)	Bi-Annual
Rental Expenditures	Monitor rental housing affordability	To be made available from Family Budget Survey. See "Housing Expenditure for Owners and Renters (2)"	Family Budget Survey. See "Housing Expenditures for Owners and Renters (2)"	Collect more frequently as part of the Family Budget Survey every two years.

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
----------------	---------	----------------------	-----------------------------	-----------------

HOUSING CHARACTERISTICS

Housing Quantity and Quality				
Homeownership Rate	Monitor extent of homeownership	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Number of New Homeowners	Monitor growth in homeownership	To be added to Casen Survey. See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Length of Tenure in Years	Monitor housing market conditions	To be added to Casen Survey. See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Percent Living in Single- Family Dwellings	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Percent Living in Condominiums	Monitor condominium market	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Number of Units in Multi-Family Structures	Monitor housing quality and neighborhood density	To be added to Casen Survey. See "Housing Expenditure for Owners and Renters (1)"	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Housing Quality Indicators	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Neighborhood Quality Indicators	Monitor neighborhood quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Number of Rooms	Monitor housing size	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Number of Bedrooms	Monitor housing size	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Availability of Hot Water	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Exterior Walls - type and condition	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual

Indicator Name	Purpose	Formula/ Methodology	Availability of Needed Data	Ideal Frequency
Floor – type and condition	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Roof - type and condition	Monitor housing quality	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Infrastructure				
Water Source and distribution	Monitor local infrastructure	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Waste Disposal Method	Monitor local infrastructure	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Availability of Electrical Power	Monitor local infrastructure	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Proximity to services and amenities	Monitor local infrastructure	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Rental Stock				
Percent Living in an Apartment	Monitor rental housing	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
Number of Households Living in Apartments	Monitor rental housing	Available	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual
All Above Indicators for Housing Quantity and Quality and for Infrastructure Presented for Rental Housing	Monitor rental housing	Available except for recommended additions to Casen Survey noted above.	Mideplan Casen Survey	Bi-Annual

While all of the indicators listed in the framework are useful for understanding real estate markets, some indicators with missing data are more important than others. In the end, user demand determines the relative importance of an indicator or group of indicators. In the interim report we noted that, in addition to a general interest in measures for assessing market conditions, there was a particularly strong demand for information on starts and completions, the use of housing subsidies, and renters and rental markets. In the next section, we propose discrete sub-projects aimed at filling gaps in these areas.

Another request raised was to address the issue of obtaining information on the effective targeting of government housing programs to lower income households. This represents a good example of an analytical task that requires obtaining and using both the kind of information that should be available in a well-developed system, and specialized information obtained to address the specific task. Box 1 describes how the question might be approached.

The recommendations we make here are those of highest priority, but they should be considered a starting point. There is clearly scope for more improvements and additions, based on a review of the above framework. As time goes on, the Government of Chile and other interested stakeholders (for example, through the Real Estate Statistics Users Group) should seek to pursue additional projects in order to augment the availability of good information.

Box 1: Are Public Funds Reaching the Intended Beneficiaries?

Determining if a housing program is successful in reaching its target population is a basic type of evaluation. It is an example of an analysis that can benefit from a combination of basic and specialized indicators. The specialized indicators would come from primary data collection efforts—most likely a beneficiary survey and/or program records. These indicators would focus on beneficiary characteristics (e.g., household composition, income, expenditures, assets, time in unit). An analyst could then assess targeting effectiveness by comparing beneficiary characteristics to the program eligibility rules, making allowances for changes that could have occurred to the household after it received a subsidy. An analyst could also compare beneficiary households to the general population by using basic indicators such as those presented in this paper. It may be possible to use the basic data to identify the size of the population that is eligible for the program. If the analyst knows the total number of program beneficiaries, the analyst could compute what share of all eligible households have been assisted.

B. Recommended Priority Actions for Improving the Availability of Useful Real Estate Information

This section presents a series of discrete high-priority projects for developing useful real estate information. The government should choose as many of these sub-projects as it can successfully implement taking into account expected resource availability and priorities. An unusual feature of the overall project is that, above a minimum threshold, it is possible to adjust the scale of the project to fit virtually any funding level. This is possible because many of the actions needed to improve access to useful information are discrete tasks that do not depend on other project components. For example, the inability to secure funding for a proposed survey will not necessarily have an adverse impact on other data gathering proposals. This relative lack of dependency means it is possible to set priorities among the proposed data improvement efforts without worrying about the outcomes of each attempted initiative.

In discussing proposals with users, there was no universal agreement on what the scale of each effort should be. Some felt that our proposals should not be limited except by our imagination, while others believed it was best to start small and gradually expand data creation and dissemination efforts as experience grows and resources permit. We believe it makes sense to propose designs that are consistent with priorities and available resources.

Recommended Project 1: Tracking building starts and completions

Establishing a system for collecting information on building starts and completions is an extremely high priority for many parties including the Ministry of Finance, Central Bank, and Construction Chamber. A survey can provide information such as the number of units for which construction has started, the number of units under construction, the amount of time it takes to complete construction, the amount of time it takes for units to be sold or rented, and the value of construction put in place. This information can, for example, be used to calculate GDP estimates, to forecast demand for housing and construction materials, and to predict labor needs. Furthermore, the number of permits, number of starts, and number of completions are often considered to be basic indicators of the economic condition of a country. For public policy analysts, information on starts and completions can help explain the success or failure of government policies related to real estate.

*** See related indicators in the *housing market conditions* section of the indicator framework.

Typically, there is a fixed schedule for the release of information. The indicators based on this survey are basic measures of the economy's health and can strongly influence financial markets; therefore, users must be given a chance to prepare for the announcements. The information release may be coordinated

with other market-related announcements so as to not overwhelm financial markets. It is also common for figures to be revised later to reflect late field reporting and corrections, if any are necessary.

This task requires a new monthly survey of construction that tracks the progress of projects that were issued building permits. This new survey would build upon the system that INE already has in place for collecting information about *all* building permits. It might make sense to gather completion data from monthly samples of approved permits instead of from the entire population. Each observation in a monthly sample would be tracked over time until the building is sold or occupied. The survey instruments used each month to monitor the progress should be quite simple to encourage cooperation from builders and to hold down costs. A short instrument also makes it easier to quickly tabulate results. The ability to quickly tabulate and publish the related indicators is necessary if this data is to be useful.

It may not be desirable or necessary to use a sample because the number of permits (and therefore the number of survey forms) is not large in any given month. For example, in August 2002, only 79 permits were issued in the Santiago metropolitan area for buildings that were going to be 100 square meters or larger.³ Of these, 50 were for residential buildings, 27 were for non-residential structures, and 2 were mixed-use. Only 34 permits were for single-family homes; the remaining 17 residential-only buildings were multifamily units comprising 1354 dwelling units. If there is to be any sampling, it would probably only be for single-family homes; all multifamily buildings would likely be included in the sample.

An upper estimate of the operational cost of this survey can be derived from the current cost of conducting the building permit survey. If we assume that it takes an average of about two years from the time a permit is granted to the time a unit is completed and legally transferred to the new owner or occupant, then in any given month, INE might be tracking the progress of roughly twenty-four survey panels.⁴ If the amount of work associated with each survey panel in each month is comparable to what is required now to collect permit information

³ These figures are from "Índice Cuadros Estadísticos," in *Concreto*, November 2002, pp. 72-74. The population only includes structures with areas that are greater than or equal to 100 square meters.

⁴ The two years is just a guess we made by assuming the construction phase of a multifamily building takes 12 to 18 months to construct. The remaining time is accounted for by the lag between the time a permit is issued and the time construction starts, and the time it takes to get final approval and to sell or transfer properties after construction is completed. This is exactly the type of information a completion survey is meant to capture. It is possible for completion times to vary a lot because of economic cycles and seasonal factors. A recession, for example, could delay the completion of a lot of projects. Conversely, an analyst observing a slow down in, say, commercial property completions might conclude that this is an indicator of a recession.

each month, then the incremental monthly cost would be about twenty-four times the current monthly cost of conducting the permit survey.⁵

The amount obtained using the above assumptions would be an upper limit because it assumes sampling is not used to select which units should be followed.⁶ Another factor that could lower the cost is the use of a short questionnaire for the monthly collecting of information on the progress of the construction work. A monthly follow-up questionnaire would be much shorter than the building permit form, but the cost savings from this reduced length could easily be offset by the cost of tracking down people who fail to submit their follow-up questionnaires.⁷

This estimate does not include startup costs, but it is unclear what level of additional resources would be required beyond what INE might be doing anyway. It seems likely that INE always has staff working on developing new ideas and a completion survey is one of them.⁸ International consultants might be useful at this stage, and donors may be interested in supporting this aspect of startup costs.

Institutional arrangements. The main implementing agency of this project is INE. INE has been discussing the collection of completion data with the central bank, and its work plan contains a provision for studying how to collect completion data. It makes sense to support the development of a completion survey. However, it is important in the early stages to gather the inputs of all potential users of the data to ensure that the data products meet more than just the central bank's needs. A Real Estate Statistics Users Group provides an ideal forum for gathering such input.

Recommended Project 2: Acceleration of the upgrading of MINVU's internal information system that is occurring under the e-government initiative.

*** See related indicators in the affordability section of the indicator framework.

MINVU has the opportunity to incorporate minor modifications to its internal information system (that is currently being upgraded) so that it will produce useful

⁵ In the existing permit system, the applicant (or applicant's representative) must fill out and submit a form to the local Municipal Works Administration (DOM). For the monthly follow-up surveys, applicants might be allowed to submit information by regular mail or electronically. Random spot-checking can help ensure the accuracy of the information gathered in this manner.

⁶ The amount can be proportionately adjusted downward to reflect the actual sample size.

⁷ The building permit form has about 80 fields which must be filled in by the applicant (or the applicant's representative, e.g., an architect or engineer) before construction can begin. Another section on the form is reserved for when the structure or improvements are completed. This is filled out when the applicant requests the "definitive receipt" for the completed work.

⁸ The amount also does not cover the costs of fixing several known problems with the permit system. For example, permits are rarely filed for rural units, and coverage of renovation work is poor.

outcome information for subsidy programs. Currently, MINVU has trouble tracking the progress of subsidy beneficiaries. Its internal information system currently focuses more on the disbursements of subsidies than it does on the uses of subsidies. For example, MINVU can tell when a subsidy was authorized and when it was disbursed, but the system provides little information on how the household used the subsidy (e.g. the location, housing type, new construction versus existing housing) and no information about those subsidies that never get used. With respect to the latter, MINVU would probably like to know the reasons why a potential beneficiary was not able to use a subsidy.

MINVU already has a detailed implementation plan that lists hardware, software, and training needs for a system that, among other things, will improve the tracking of program beneficiaries. Budget constraints are delaying the implementation of this system. The upgrading of obsolete equipment is estimated by MINVU to require about US\$1.2 million; MINVU estimates the cost of needed training for information technology professionals and end users to be US\$170,000. Not all of the US\$1.2 million for equipment upgrading is necessary to implement an improved system of tracking subsidies because some of that amount is for upgrading the equipment of staff concerned with other issues, such as contractor payments. The system, however, may be integrated to a degree where it is not feasible or efficient to accelerate the development of one part without developing the other parts.

The system as currently envisioned still lacks the outcome variables mentioned above, and, of course, the outcome data must be collected before it can be entered into the system. The collection of this data does not necessarily entail great expense. For nearly any housing subsidy program, someone representing the government's interests must inspect the property to verify that a subsidy was used in accordance with program rules. This person can collect the final outcome information. Following up on a household that failed to use its subsidy can be more difficult because it can be difficult to locate the household. This, however, can be made simpler by requiring a subsidy applicant to provide contact information for relatives, neighbors, or friends who will always know how to get in touch with the applicant. Also, a household that failed to use a subsidy could be required to submit an explanation form to MINVU or risk not being eligible for any future assistance.

Institutional arrangements. The main implementing agency for this project is MINVU. The system upgrading work is being contracted out, and with work already underway, now is the time for MINVU to request the additional data items and functionality that it desires. Many outcome variables would be extremely useful for evaluating subsidy programs, for example, price of the unit, unit characteristics (e.g., type of structure, size, facilities), location, amount of time spent looking for a unit, method of looking for a unit, main reason for selecting a unit, problems encountered in searching for a unit, main reason for failing to locate a unit, etc. Combining this type of data with household characteristics

provided on application forms would give an analyst a wealth of information to assess the effectiveness of subsidy programs.⁹

Recommended Project 3: Modifications to the Casen Survey

*** See related indicators in the *affordability* section and the *housing characteristics* section of the indicator framework.

Minor modifications to the housing module of the Casen survey will greatly increase its usefulness by making it possible to create key indicators such as housing expenditures and a variety of basic rental indicators. MINVU would find expenditure and tenure indicators to be extremely helpful in identifying potential target populations for its programs (e.g., low-income renters). Both the government and the private sector (e.g., lenders and developers) have a stake in understanding households' willingness and ability to pay.

Institutional arrangements. The main implementing agency is MIDEPLAN, but it would receive input from a Real Estate Statistics Users Group. The Real Estate Statistics Users Group would recommend not only what questions to add, but what questions to drop. It would also recommend modifications to existing questions. By keeping the total number of questions constant, the cost of this effort can be very low and the idea will be more appealing to MIDEPLAN.¹⁰ The main costs will concern modifying and testing the survey instrument and data entry system. MIDEPLAN may already routinely perform modifications and testing, especially if it is constantly trying to refine the survey. If this is the case, the incremental cost of the proposed modifications would be negligible.

Recommended Project 4: Exploitation of Existing SII Data

*** See related indicators in the *affordability* section and *housing market conditions* section of the indicator framework.

SII currently maintains a database with information on real estate transactions and property characteristics (for tax assessment purposes), but does not widely release this information.¹¹ The use of this database is mostly confined to helping SII to fulfill its mandatory functions. SII usually prepares some very basic indicators such as total assessments and the amount of revenue attributable to various types of real estate. The SII data, however, could be used to construct a quality-adjusted housing price index and

⁹ The University of Chile Housing Institute periodically administers a residential satisfaction survey on behalf of MINVU. This survey provides a detailed snapshot of how households view their living environment.

¹⁰ There are few economies of scale in survey work. Many costs (e.g., field work, data entry, data cleaning) rise in direct proportion to the number of data items on the questionnaire.

¹¹ Sales price comes from Form 2890, whereas dwelling characteristics come from Form 2803. Data from these forms can easily be linked using a common property identification variable.

measures of transaction volumes.¹² These indicators are particularly useful when presented in a time series, which allows analysts to see trends. They are basic indicators that facilitate an understanding of what is going on in a real estate market. For example, low transaction volumes accompanied by rising housing prices during a period of normal interest rates might indicate the existence of a tight housing market.

The cost of this initiative is uncertain but it is possible to establish a minimum. Creating a system for regularly extracting data should not be too difficult or expensive because SII has implemented a major upgrade to its database over the last few years.¹³ It might take no more than a week of effort to create and document a set of procedures for extracting data. Actually producing a data extract might take just a few hours. We do not know, however, the extent to which the data items needed for proposed new indicators are clean or missing. Data cleaning can be an extremely time-consuming and costly activity, and probably would require the assistance of SII staff to resolve problems.

If the data routinely is in good shape (note that new data is constantly arriving), it is entirely possible that most of the cost of this sub-project would be in the processing of the raw data. A trained analyst working with clean data could produce a housing price index within a few days, and a set of basic transaction indicators in a single day. Nevertheless, in any cost estimate, it would be prudent to include a level of effort of at least eight person-weeks for an initial data cleaning, and an additional four person-weeks each time an extract is subsequently needed (the proposed price index will be calculated semiannually). The SII databases are not static, and each updating brings with it the possibility of introducing new errors. Based on the above assumptions, we can conservatively estimate that it would take a level of effort of about ten person-weeks to generate an initial price index. Each subsequent effort would require about five person-weeks. It would take a total of only two person-days to generate basic transaction volume indicators.¹⁴

Institutional arrangements. The main implementing agency is SII, but it might partner with MINVU, the central bank, or Ministry of Finance under an arrangement where SII would simply provide raw data to one of these other government units. The entity receiving the data would then be responsible for constructing the indicators. SII would require resources to initially set up a system for extracting the desired information. The entity that ends up with the responsibility for tabulating and analyzing the extracted data might require some technical assistance from local consultants.

¹² Quality-adjusted housing price indices can be superior to existing indices based on average housing prices or per square meter cost. It should be noted that the Construction Chamber tries to control for quality differences in its per square meter cost estimates by producing separate estimates for a wide range of construction types.

¹³ The SII's new Oracle database is accessible online at all SII offices

¹⁴ Note that cleaning is not likely to be a big issue for transaction volume estimates as long as no one attempts to break down the volume estimates into a lot of categories.

Recommended Project 5: Technical Assistance to MINVU to Strengthen Its Capacity to Produce Key Indicators Using New and Existing Data.

To get the most out of new and existing sources of real estate information, MINVU staff should receive some technical assistance in the construction of indicators. It appears that existing data is not being fully exploited. For example, users expressed an interest in gaining a better understanding the rental market, but do not seem to have taken full advantage of the Casen survey, which has a housing module that contains a tenure variable. An analyst should be able to construct a good story about the attributes and behavior of renters using the Casen survey data. Analysts also need to learn how to cope with less than perfect data.

Some element of technical assistance is present in most proposals to improve the availability of useful real estate information, but the kind of technical assistance being proposed here is aimed at developing a broader range of skills among analysts. Ideally, this assistance would be provided over time. New analytical problems are constantly emerging, and an extended timeframe would permit the technical assistance to concentrate on real world problems.

Institutional arrangements. The main implementing agency for this activity is MINVU. MINVU would use in-house experts, analysts from other government agencies, and local consultants to provide training in areas such as:

- monitoring and evaluation
- performance indicators
- dissemination methods
- survey design
- basic policy analysis tools
- advanced policy analysis tools

This would not necessarily involve formal training sessions. Various experts could be hired on a retainer basis to assist MINVU staff with specific analytical problems. A learning-by-doing approach to training can be much more effective than a straight lecture approach. Nevertheless, formal training sessions are appropriate when many individuals require training. For formal training sessions, a major cost is the development of training materials. Some organizations, such as the World Bank Institute, have been developing training materials for analysts on a wide range of topics for distance learning purposes. These materials can be a valuable resource for someone organizing a training session.

III Dissemination

A. Principles for alternative dissemination proposals

Before one can think about dissemination, one should have something of value to offer potential users. This belief is echoed by Dr. Shlomo Angel, who we earlier quoted as saying "...it is not sufficient to create a system that will function mainly as a clearinghouse for information already available for various sources." While it is possible to forgo any or all of the discrete sub-projects mentioned above, and, instead, focus on strengthening the dissemination capabilities of MINVU, the absence of key basic data will continue to frustrate many data users. If resources are limited, the development of useful indicators from both new and existing data sources should have a higher priority than the development of new dissemination tools. Existing dissemination methods combined with a Real Estate Statistics Users Group could satisfy short-term dissemination needs.

This point cannot be overemphasized: the priority should be on developing useful real estate information because the most sophisticated dissemination in the world is useless if it does not provide the information that people want. A recent South African local government newsletter carried familiar warnings about dissemination projects:

"The concept of e-Government will be anathema to many local government practitioners and citizens. The experience of looking for information on government websites which are years out of date, will be matched by the experience of fancy call centres and portals which fall apart the minute one is looking for detailed information or service within back offices. Such scepticism may be reinforced by the tendency of ill-informed officials to install expensive and complex IT systems which government agencies are ill equipped to maintain or use effectively. Such negative experiences need to be countered by the real possibilities opened up by e-Government. Variable capacities of municipalities in South Africa suggest that an approach toward e-Government which is incremental may be prudent. Otherwise one might end up with yet more white elephants." [sic]

-Hologram newsletter 10 of 2003

All dissemination recommendations should reflect the importance of transferring useful information, building adequate capacity, and incremental development based on priorities and resource availability.

It was agreed by all parties that any dissemination effort should involve a mix of both electronic and hard copy transmission of information.

B. Dimensions of choice

It is possible to devise a dissemination package to fit virtually any budget size. However, two types of decisions are always involved: (1) the type of content or services ; and (2) the institutional arrangements.

The following is a list of common dissemination activities from which MINVU and others can draw. It is not intended to be an exhaustive list.

1. Providing access to data. This is clearly a high priority and a good starting point. A website could serve as a host for datasets, or it could simply provide links to other sites offering opportunities to download or acquire data.¹⁵
2. Distributing research findings. This is a step up from merely providing data. It involves editorial decisions (e.g., deciding which reports should be made public), and might require a higher level of effort to keep the material fresh and relevant.
3. Public announcements. This can include the distribution of government program information, press releases, contact information, upcoming events, etc.
4. Interactive components. This could include involve hosting live discussion groups or operating a bulletin board. It could also be something as simple as an email link for sending questions. These activities are labor intensive and require a fairly high level of expertise.
5. Bookstore function. This is a commercial operation for distributing books, reports, and datasets (e.g., cd-rom). It requires all the skills of a retailer: order fulfillment, marketing, inventory management, accounting, etc.¹⁶

For each of these dissemination functions, there are two possible institutional arrangements: the activity can be implemented in-house or it may be contracted out. Contracting out is an especially attractive option when hiring additional staff is difficult, and the necessary skills to perform a function are not available among the existing staff. We think that MINVU should take the lead on dissemination, but some or all of the recommended activities can be contracted out.

¹⁵ The proposed Fannie Mae Foundation DataPlex is an example of a site devoted to improving access to housing data.

¹⁶ This was one of the earliest functions of the HUDUSER website. It has since taken on many more functions.

C. Recommendations and Cost

We believe that MINVU should gradually expand its role in dissemination. Starting with a first year budget of, say, US\$20,000, MINVU could build on its existing website, perhaps adding a web page devoted to sharing real estate information. It would maintain a separate web page for the Real Estate Statistics Users Group, but it would not control the content of that page. The proposed level of funding should also be sufficient for the production and distribution of hardcopy newsletters or small reports. The focus would be on non-interactive forms of dissemination.

As it gains experience and feedback from data consumers (including members of the Real Estate Statistics Users Group), MINVU can think about expanding its dissemination activities, and begin incorporating some interactive components. A three-year budget could anticipate this growth in services, rising to \$30,000 and \$40,000 in years two and three, respectively. If more funds are available for this expansion, a more rapid growth can be planned, with expenditures of up to \$50-\$80,000.

IV. One More Key Improvement: a Real Estate Statistics Users Group

In both the United States (US) and the United Kingdom (UK), housing data users with diverse interests have organized groups that meet to share information and voice their opinions on data collection efforts related to housing. Both groups call themselves the "Housing Statistics Users Group" and use the same acronym—HSUG.¹⁷ These organizations are a natural response to a situation where real estate information comes from a wide variety of users and providers that have different interests and are not necessarily accountable to each other.

Chileans should be particularly interested in the UK Housing Statistics Users Group because it has just come into existence during the past year. Documents posted on the UK Housing Statistics Users Group web site reveal that, after initial debates over the group's mission and organization, it adopted practices that are remarkably similar to those of the US Housing Statistics Users Group. This is a case of similar conditions producing a similar response. The UK Housing Statistics Users Group model may be more attractive than the US Housing Statistics Users Group model because it has a more formal organizational structure. The UK Housing Statistics Users Group is a joint initiative by the Statistics Users' Council, the Chartered Institute of Housing, and the Office of the Deputy Prime Minister (ODPM). According to its web site,

¹⁷ In the UK, minor name variations appear in various documents, for example, Housing Statistics User Group and Housing Statistics Users' Group.

"[the] objective of the group is to give users and providers of housing statistics their own forum so that they can:

- exchange views and information;
- identify problems in the collection, provision, use and understanding of housing statistics, and discuss solutions with the responsible authorities;
- provide input to those sections of the National Statistics work plan that deal with housing (and related) statistics;
- to encourage the proper use of housing (and related) statistics through publicity and education."¹⁸

The US Housing Statistics Users Group has a nearly identical mission, but it is more informal than the UK Housing Statistics Users Group, and has been in existence since the mid-1980s. Its original mission was to fight to preserve housing questions that were facing elimination from the 1990 census, but since then it has evolved into a mechanism for sharing information and influencing the country's supply of housing related information. The meetings are always well-attended by key representatives of many private and public organizations including, for example, the Census Bureau, the Department of

Box 2. Examples of Presentations and Discussion Topics at US Housing Statistics Users Group Meetings

- Federal statistics update: pending legislation; budget appropriations
- Update on final Census 2000 activities: data dissemination plans
- The National Association of Realtors Home Buying and Selling Survey
- Neighborhood Change Database Project
- Documentation for the American Housing Survey
- Department of Housing and Urban Development (HUD) data update: the Census mortgage module; the Residential Finance Survey; the Construction Survey
- Home Mortgage Disclosure Act data
- Status report on the 2001 Residential Finance Survey
- Changes in metropolitan and non-metropolitan area definitions
- HUD data update: Fair Market Rents; the State of the Cities (National Urban Policy Report); the Components of Inventory Change report
- Overview of the Panel Study on Income Dynamics
- The changing definition of rural
- Results of the Census 2000 Housing Unit Coverage Study
- The 1998 Survey of Consumer Finances
- The Census 2000 Public-Use Microdata Samples
- Update on the Census 2000 Long Form and the American Community Survey
- Adjustments to the Census counts
- HUD data update: Low-Income Housing Tax Credit; American Housing Survey; Survey of Market Absorption; Geographic Information Systems

¹⁸ Taken from the UK Housing Statistics Users Group home page: www.statistics.gov.uk/about/statisticsusers/housingsug.asp.

Housing and Urban Development, Fannie Mae, Freddie Mac, the National Association of Home Builders, the Realtors, policy think tanks, consulting firms, special interest groups, and academics (see Box 2). Approximately 100 people attended the first meeting of the UK Housing Statistics Users Group in July 2002. Like the US, these people came from a wide variety of public and private organizations.¹⁹

The UK Housing Statistics Users Group and US Housing Statistics Users Group share some common institutional arrangements. They do not meet on fixed schedules and they do not have paid staff. The UK Housing Statistics Users Group does not have a "subscription" fee while the US Housing Statistics Users Group has token annual dues of about \$US 200 for institutional members to partially offset the cost of refreshments and communication costs. In both cases, meeting facilities are offered free of charge by members. Both have a board of directors that is responsible for selecting discussion topics, soliciting speakers, and arranging meeting places. People attend at their own expense. In the UK, the Office of the Deputy Prime Minister (ODPM) maintains independence from Housing Statistics Users Group members but contributes minor logistical support and hosts a rudimentary Housing Statistics Users Group web site that is generally limited to agendas, notices, meeting minutes, and presentation materials. The US Housing Statistics Users Group does not have an operational web site. Both groups communicate with members through e-mail.

A Chilean Real Estate Statistics Users Group could be structured similarly to the UK Housing Statistics Users Group model with MINVU playing the role of the Office of the Deputy Prime Minister. As in the UK and the US, the Chilean group could play a major role in shaping the supply of housing (and housing-related) statistics. An attractive feature of this arrangement is that municipalities can participate directly in the Chilean Real Estate Statistics Users Group, or indirectly, through organizations that represent their interests. The beauty of the users group mechanism is that diverse groups that normally do not communicate with each other have a powerful incentive to participate. A users group also does not require external ongoing funding to support itself.

V. Institutional Arrangements

The recommendations each have differing institutions playing key roles, mirroring the diversity of those interested in real estate information in Chile. Nevertheless, it is envisioned that MINVU should play a key role in each of these components.

¹⁹ We are not aware of a similar institution in France, but we do know that the National Council on Statistical Information (Conseil National de l'Information Statistique: CNIS) provides strong institutional and technical coordination with regard to public statistics.

A. Increasing the Availability of Useful Real Estate Data

The discrete projects recommended under this component involve several different institutions. Project 1 recommends an extension of an existing survey currently carried out by the National Institute of Statistics (INE). Project 3 recommends modifications to the Casen survey currently being carried out by the Ministry of Planning (MIDEPLAN), but it also recommends that these adjustments be carried out in consultation with the Real Estate Statistics Users Group, thus bringing into play a larger group of institutions. Project 4 similarly is built on the premise that data currently obtained by the Internal Tax Service (SII) can be made more widely available. All three of these projects require the interest and cooperation of these three agencies, and must therefore be discussed in concert with those institutions and their own interests.

Projects 2 and 5 in this component are centered around the internal development of MINVU and to that end must fit into MINVU's future plans, particularly regarding its evolving role in carrying out analysis of real estate information on a regular basis. While there may be some tasks that can be contracted out, it is anticipated that much of the capacity to obtain and use information to improve housing policy should and could be carried out in-house by MINVU staff. It is expected that the tasks carried out under these two projects – primarily procurement of computer equipment and training services – could be carried out with services provided by Chilean experts and specialized firms in almost all cases.

B. Dissemination of Real Estate Information

This function could be carried out either within MINVU or could be contracted out to an independent entity. MINVU should consider whether to contract out all or part of this function, especially after the initial year, when the functions begin to expand.

C. The Real Estate Statistics Users Group

The users group will be composed of all the current stakeholders who have an interest in obtaining and using real estate information. As suggested above, MINVU may choose to play a key role in establishing and organizing the users group – much like the Office of the Deputy Prime Minister of the parallel users group in the UK. In any case, it is expected that the group as a whole will be active in the operation of the group.

VI. Summary of Recommended Options

The chart below summarizes the recommended options, and lays out the key choices that the Government of Chile will need to make. In Component 1, as explained above, the choice is among several discrete projects that either build upon existing data – or increase access to those data – or carry out new efforts to obtain data through surveys or increasing analytic capability. Component 2 addresses the question of dissemination, and here the choice will be one of degree – how large and elaborate the dissemination mechanism will be and what functions it will entail. This component will also require some choice as to the form of implementation, as some functions could be carried out within MINVU, and others might be contracted out to an independent entity. As we have made clear elsewhere, we strongly believe that the Government of Chile – supported by the many other stakeholders in this process – should take steps to establish a Real Estate Statistics Users Group in the very near future. That would be Component 3 of our recommendations.

**Component 1:
Improve Availability of Useful
Real Estate Information**

*Recommendation: Choose one or more
of these discrete projects*

**Project 1: Tracking
building starts and
completions
(INE)**

Estimated cost:
24 x cost of INE's
building permit survey

**Project 3:
Modifications
to the Casen survey
(MIDEPLAN)**

Estimated cost:
Low cost

**Project 5: TA to
MINVU to
strengthen its ability
to use new and
existing data
(MINVU)**

Estimated cost:
\$20,000 (basic) to
\$300,000

**Project 2:
Acceleration
of MINVU IT
upgrading
(MINVU)**

Estimated cost:
\$1.2 million for
equipment
\$170,000 for training

**Project 4:
Exploitation
of existing SII data
(SII)**

Estimated cost:
Low cost

**Component 2:
Dissemination of
Real Estate Information**

*Recommendation: Choose one
option along continuum*

Year 1: build upon
existing website. Focus on
non-interactive dissemination,
emphasizing:

- Data access
- Public announcements
- Research findings

Estimated cost:
US\$20,000

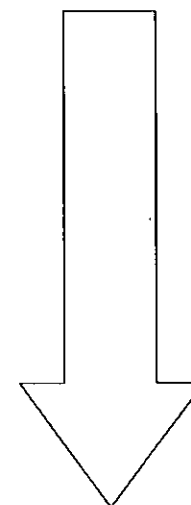
Years 2 and 3:
Based on user feedback,
expand to include interactive
functions, such as:

- Bookstore
- User feedback
- Live discussions
- Online conferences

Estimated cost:
Year 2: US\$30,000 - \$50,000
Year 3: \$40,000 - \$80,000

**Component 3:
Real Estate Statistics
Users Group**

*Recommendation: Should
definitely
be established*



**Establish
Real Estate
Statistics
Users Group**

Estimated cost:
Low cost;
borne by
individual
group members

**OPCIONES PARA MEJORAR LA
DISPONIBILIDAD Y DISEMINACIÓN
DE INFORMACIÓN ÚTIL SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO EN
CHILE**

Preparado para:

**BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
MINISTERIO DE HACIENDA DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE
CHILE**

Bajo el Programa CH-0175

Preparado por:

URBAN INSTITUTE
2100 M Street, NW
Washington, D. C. 20037
<http://www.urban.org/international>

Con:

MIT Real Estate Center
77 Massachusetts Avenue, W31-310,
Cambridge, MA 02139-4307
617/253-4373, Fax: 617-258-6991
<http://web.mit.edu/cre/>

Julio de 2003
Proyecto UI No. 07466

Preparado por
Harold Katsura
y
Katharine Mark

I. Resumen de Recomendaciones

El Gobierno de Chile ha solicitado al Urban Institute que provea recomendaciones concernientes a mejorar tanto la disponibilidad de información útil sobre bienes raíces como la diseminación de dicha información. Este informe presenta nuestras recomendaciones sobre las prioridades a las cuales el Gobierno de Chile debe apuntar, ofreciendo varias opciones para la consideración del Gobierno. Se nutre del material presentado en el informe Preliminar del Urban Institute, el cual se basa a su vez en extensas entrevistas con los sectores público y privado en Chile, y también en la experiencia de otros países.

Un factor clave implícito en nuestras recomendaciones es la multiplicidad de actores involucrados en este esfuerzo en Chile. A nivel nacional, el Ministerio de Vivienda y el Ministerio de Planeamiento juegan roles clave en los sectores de vivienda y bienes raíces. El Banco Central también es un actor importante tanto en la oferta como en la demanda de información sobre bienes raíces. En el sector privado, los agentes de bienes raíces, bancos, promotoras inmobiliarias y otros profesionales de bienes raíces, y organizaciones como la Cámara de la Construcción, tienen un interés intenso en obtener información buena y en tiempo. Dichas recomendaciones se basan en la premisa de que es en interés de dichos actores trabajar juntos para obtener y compartir información clave. Debido a que muchos de ellos tienen intereses diferentes, el diseño del proyecto tomará en cuenta estas diferencias.

Recomendamos que el Gobierno de Chile ponga mayor énfasis en utilizar sus recursos para mejorar la disponibilidad de información útil sobre bienes raíces que en su diseminación. Debe también ayudar a establecer un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces, el cual—además de realizar su propia función de diseminación—realizará recomendaciones sobre cómo mejorar la creación y diseminación de información sobre bienes raíces. Para apoyar estos esfuerzos, los analistas del gobierno precisan asistencia técnica que los ayude a utilizar mejor tanto la información existente como la que estará disponible luego de la implementación de pequeños proyectos diseñados para aumentar la disponibilidad de información útil sobre bienes raíces.

Existen dos componentes principales en nuestra recomendación: (1) mejorar la disponibilidad de información útil sobre bienes raíces, y (2) diseminar la información útil sobre bienes raíces. Ambos componentes requieren que el gobierno elija entre un rango de opciones. Cada opción implica un costo y un arreglo institucional diferente. Debido a su importancia en la creación y diseminación de información útil sobre bienes raíces, debe formarse un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces sin importar lo que suceda con los dos componentes principales señalados anteriormente.

La siguiente sección del informe— Capítulo II — está dedicada al tema de mejorar la disponibilidad de información útil. Comienza estableciendo un marco para considerar qué indicadores sobre bienes raíces son necesarios y útiles, y presenta en forma tabulada un resumen de qué información se encuentra actualmente disponible en Chile, haciendo notar dónde falta todavía información. Luego describe aquellas acciones para mejorar la disponibilidad de información útil que consideramos de mayor prioridad. Estas consisten en cinco proyectos independientes los unos de los otros, de entre los cuales el Gobierno de Chile puede elegir cualquiera o todos ellos. Algunos de los proyectos serían costosos, mientras que otros no requerirían mayores recursos.

El Capítulo III vuelve al tema de diseminación, y describe el enfoque incremental que recomendamos, incluyendo distintas opciones que el Gobierno de Chile puede elegir para desarrollar un mecanismo de diseminación. El Capítulo IV describe el Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces, el cual creemos que debe ser formado inmediatamente por ser poco costoso y de inmensa utilidad. El Capítulo V resume los arreglos institucionales que se requerirían para poner en práctica nuestras recomendaciones. El informe concluye con una tabla que resume los tres componentes de nuestras recomendaciones, incluyendo estimaciones de costos.

II. Mejorando la Disponibilidad de Información Útil sobre Bienes Raíces

A. Marco para los Indicadores

1. Marco de Referencia

En esta sección estamos proponiendo un conjunto básico de indicadores que facilitará el análisis del mercado de bienes raíces. Algunos de estos indicadores ya existen y algunos pueden ser creados haciendo uso de las fuentes de datos existentes. Otros indicadores, que a juicio nuestro son de gran importancia, requieren nueva información. Nuestra propuesta general para proveer información útil sobre bienes raíces es consistente con las recomendaciones presentadas por el Dr. Shlomo Angel en un documento preparado para el Gobierno de Chile y que dice en parte:

“Una conclusión clave a la cual he llegado luego de haber realizado evaluaciones del sector habitacional para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID-IDB) en nueve países latinoamericanos es que—mientras una cantidad considerable de información que puede ser utilizada para la toma de decisiones en el sector ya existe—**una cantidad considerable de información todavía no se puede obtener de las fuentes existentes y precisa ser generada.** En el diseño de un sistema de información para vivienda, por ello, **no resulta suficiente con crear un sistema cuyo**

objetivo principal sea la diseminación de la información disponible de las distintas fuentes existentes. Mas bien, se debe pensar en diseñar un sistema de información que le permita a aquellos responsables de la toma de decisiones llegar a conclusiones bien fundamentadas sobre temas clave que afectan al sector. Esto exige la siguiente secuencia de acciones: (a) definir los temas de política pública cuyo análisis puede y debe ser fundamentado con estadísticas, y los tipos de datos que se requerirían para ello; (b) realizar un inventario de la información actualmente disponible; (c) evaluar la calidad de información actualmente disponible y formular un conjunto de pasos concretos necesarios para mejorar esa calidad; (d) determinar cuál de la información que se requeriría no está actualmente disponible de fuentes confiables; y (e) proponer un conjunto limitado de instrumentos para captar la información que faltaría, para luego diseñar, probar y empezar a emplear esos instrumentos.¹ [énfasis añadido]

El resto de esta sección toma los indicadores de alta prioridad que identificamos en el informe preliminar, y los ubica dentro de un marco más amplio de indicadores que son necesarios para desarrollar una visión completa del mercado de bienes raíces.

Al presentar el conjunto de indicadores que se requieren para analizar el mercado de vivienda y bienes raíces, es importante tener en cuenta que no estamos tratando de describir cada variable posible que se podría requerir para todo tipo de análisis.² Hemos enfocado sólo aquellos indicadores que generalmente tendrían aplicaciones múltiples. Es función de cada analista decidir cómo hacer mejor uso de estos indicadores en casos puntuales. Describimos los indicadores de uso común; sin embargo, capacitar a los analistas en el uso de dichos indicadores queda fuera del alcance de este proyecto.

2. Métodos para Categorizar Indicadores

No existe un acuerdo universal en cómo agrupar los indicadores en categorías. Parte del problema es que las categorías pueden solaparse o pueden organizarse de formas diferentes (p. ej., los indicadores de subsidio pueden constituir una categoría separada o pueden caer bajo una categoría que considera el tema de accesibilidad a la vivienda). Otro problema es que muchos indicadores no encajan perfectamente en una sola categoría debido a que tienen usos múltiples (p.ej., los indicadores de tasa de interés tienen relevancia tanto para financiamiento de viviendas como para la accesibilidad).

¹ Dr. Shlomo Angel, "Hacia un Sistema de Indicadores de Vivienda para Chile: Una Nota Investigativa," Enero de 2003.

² Variables analíticas, es decir, un conjunto de variables para analizar un tema en particular, pueden incluir alguno de los indicadores presentados aquí además de indicadores más especializados.

La propuesta de como organizar y presentar los indicadores depende del objetivo que se tenga, el cual en este caso resulta ser obtener un mejor conocimiento de los mercados de bienes raíces. Un ejemplo familiar de otra forma de presentar los indicadores es en base a temas de política pública, según propuesto por Dr. Shlomo Angel según los temas políticos (ver Tabla 1). Él reconoce que la lista que propone es incompleta y debe ser utilizada sólo como punto de partida para discusiones sobre datos estadísticos. Sin embargo, el punto principal a observar es que él eligió organizar y presentar los indicadores bajo distintos temas de política pública. Uno de estos temas políticos bien podría haber sido "condiciones del mercado de viviendas."

Tabla 1: "TEMAS DE POLÍTICA PÚBLICA" DE SHLOMO ANGEL
El Sector de Vivienda y la Economía
El Régimen de Derechos de Propiedad
El Régimen de Financiamiento de Vivienda
Subsidios de Vivienda
Infraestructura
El Régimen Regulatorio que gobierna el Sector Vivienda
Inversiones y Producción de Viviendas
Precios de Hogares, Alquileres y Accesibilidad
La Cantidad y Calidad de la Vivienda

Hemos elegido agrupar los indicadores bajo tres temas principales: condiciones del mercado de la vivienda, accesibilidad, y características de la vivienda (ver Tabla 2). Se trata simplemente de una manera distinta de agrupar los indicadores. En nuestro caso, seleccionamos aquellas categorías que más contribuyen a mejorar el conocimiento que se tiene de cómo opera el mercado de bienes raíces. De hecho, sería factible incluir todos los elementos de información que aparecen en el marco propuesto por el Dr. Angel en un marco orientado al mercado.

Tabla 2: MARCO DE INDICADORES
CONDICIONES DEL MERCADO DE VIVIENDA
Transacciones
Tasas de Interés
Viviendas
Viviendas Terminadas
Inversiones
ACCESIBILIDAD
Precios
Características de los Hogares
Préstamos
Subsidios
Niveles de Alquiler
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA
Calidad y Cantidad de la Vivienda
Infraestructura
Acervo de Viviendas Disponibles para Alquiler

3. Un marco para Indicadores

Esta sección presenta un marco que resume un grupo básico de indicadores para analizar los mercados de bienes raíces. Agrupa indicadores de acuerdo a nuestras tres categorías y sus respectivas sub-categorías. La tabla resume para cada indicador su propósito, una metodología sugerida para obtener la información, y su disponibilidad actual en Chile.

Tabla 3. MARCO PARA INDICADORES BÁSICOS EN CHILE: Un Resumen del Objetivo de los Indicadores, Metodología y Disponibilidad

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
----------------------	----------	----------------------	--	------------------

CONDICIONES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Transacciones				
Tasa de Desocupación de Viviendas / Alquiler	Todas las partes interesadas en entender la actividad en el mercado de vivienda se beneficiarán de la información sobre la vivienda desocupada p.ej. organizaciones de los sectores público y privado; industria de la construcción, MINVU, el Banco Central, y el Ministerio de Finanzas. La tasa de de desocupación de vivienda se utiliza para evaluar la necesidad de nuevos programas e iniciativas de vivienda. También se utiliza como un componente de los “indicadores líderes de la economía”, por lo que el gobierno y los pronosticadores de la economía lo utilizan para comprender mejor los cambios en el clima económico actual.	Seleccionar una muestra de unidades de vivienda basada en el Censo más reciente. Los EEUU realiza una Encuesta de Viviendas Desocupadas (HVS) como un componente de la Encuesta Actual de Población (CPS). Por ello el CPS existente, el cual sirve para numerosos propósitos, provee una base sobre la cual realizar el HVS. El CPS/HPS de EEUU toma una muestra de 72.000 unidades de vivienda repartidas entre 754 áreas de muestreo, lo cual representa 2.007 áreas geográficas. Los entrevistadores visitan dichas viviendas mensualmente. Los entrevistadores en Chile visitarán cada vivienda semestralmente. Una vivienda será considerada vacante si nadie vive en ella, al menos que sus ocupantes estén temporalmente ausentes.	El Censo de cada década provee datos sobre la tasa de desocupación de viviendas, pero esta información no se obtiene de forma continua. La información recolectada cada diez años no resulta útil para decisiones vigentes relativas a la vivienda. No resulta claro si la encuesta de empleo / desempleo, la cual es realizada por el INE, puede ser adaptada para este propósito. Para medir las tasas de desocupación de viviendas, se requiere una encuesta sobre unidades de vivienda, que no es igual a una encuesta de hogares.	Mensualmente
Ventas de Viviendas	Mide las condiciones del mercado de vivienda.	Obtener los datos del Formulario 2890 del SII (ver descripción bajo “Índice de Precio de la Vivienda”)	Las tabulaciones de datos sobre la venta de viviendas usando como base el Formulario 2890 del SII parecen no estar actualmente disponibles.	Trimestralmente

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Nuevas Hipotecas	Mide las condiciones del mercado y financiamiento de la vivienda.	Actualmente tabulada y disponible.	Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras	Mensualmente
Valor de las Nuevas Hipotecas	Mide las condiciones del mercado y financiamiento de la vivienda.	Actualmente tabulada y disponible.	Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras	Mensualmente
Tasas de Interés				
Tasas de Interés Promedio para Hipotecas	Mide las condiciones del mercado y financiamiento de la vivienda.	Actualmente tabulada y disponible.	Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras	Mensualmente
Viviendas Iniciadas				
Viviendas Nuevas Iniciadas	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Tabulada como parte del procedimiento para "Viviendas Nuevas Terminadas"	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Mensualmente
Viviendas Terminadas				
Viviendas Nuevas Terminadas	Tanto la industria de la construcción y el MINVU carecen actualmente de información confiable respecto a aumentos del acervo de viviendas. El seguimiento de las finalizaciones de construcciones residenciales a intervalos regulares permitirá la determinación del número de nuevas unidades sumadas al acervo de viviendas cada mes. El Banco Central y el Ministerio de Finanzas pueden utilizar esta información para actualizar la matriz de insumo-producto y para cálculos del PIB.	Seleccionar una muestra de las oficinas que otorgan permisos de construcción de viviendas (DOMs) alrededor del país. En EEUU, se utiliza una muestra del 45% de las oficinas que otorgan permisos para estimar las unidades de vivienda autorizadas, y del 5% de las oficinas para estimar todas las otras etapas del proceso de construcción. Seleccionar una muestra de permisos aprobados de cada oficina para ser seguidas a través de las restantes cuatro etapas. En los EEUU, la Oficina del Censo incluye en la muestra todos los permisos para edificios de cinco o más unidades y permisos para edificios pequeños a una tasa de 1 en 40. En Chile, personal de campo del ente responsable de este encuesta le darían seguimiento a los permisos seleccionados.	El Instituto Nacional de Estadísticas (INE), especialmente el Directorado Nacional, recolecta información y publica estadísticas de los permisos otorgados para construcciones residenciales a nivel nacional. La información se genera de un formulario de construcción uniforme, el cual es requerido para cada permiso solicitado y enviado por las Municipalidades (DOM) a través del país. El Banco Central ha estado colaborando con el INE para medir la viviendas terminadas. El INE incluyó el desarrollo de tales datos en su plan de trabajo.	Mensualmente

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Plazo de Construcción de Viviendas	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Tabulada como parte del procedimiento para medir las "Viviendas Nuevas Terminadas"	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Mensualmente
Inversión				
Valor de las Nuevas Inversiones Residenciales Realizadas	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Tabulada como parte del procedimiento para medir las "Viviendas Nuevas Terminadas"	Ver "Viviendas Nuevas Terminadas"	Mensualmente

ACCESIBILIDAD

Precios				
Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)	El seguimiento regular de cuánto gastan los hogares en vivienda será particularmente útil al MINVU. Al vincular gastos de vivienda con información sobre viviendas, hogares y ubicación ayudará al MINVU a elegir opciones sobre los tipos de ayuda a la vivienda a proveer. Mejorará la capacidad del MINVU para entender las características de los potenciales beneficiarios de sus programas. Además, los gastos de vivienda pueden ser utilizados junto con el ingreso para crear un índice de accesibilidad de la vivienda. Los gastos de vivienda interesan también a aquellos en el sector financiero, pues les dará un mejor cuadro de las capacidades de los hogares de pagar sus viviendas.	Los siguientes temas (variables) deben ser agregados a la encuesta Casen con el propósito de generar un indicador de gastos de vivienda o renta imputada: 1. Pagos de hipotecas 2. Costos de servicios por tipo (combustible, agua, etc.) 3. Impuestos relacionados a la vivienda y otras cuotas 4. Valor de mercado estimado de la vivienda en el caso en el que el propietario es también el ocupante. De ser posible, los siguientes temas (variables) deben ser también agregados para permitir futuros análisis: 1. Duración de la ocupación en años, 2. Para los dueños, es ésta la primera vivienda que ha tenido? 3. Número de unidades en una estructura multifamiliar.	La Encuesta Casen, la cual es realizada por el Departamento de Información Social Dentro del Ministerio de Planeamiento y Cooperación (Mideplan), contiene una gran cantidad de información sobre condiciones socioeconómicas, incluyendo distribución del ingreso de hogares, así como el grado de cobertura y perfiles de los beneficiarios de los programas sociales. La encuesta contiene una sección importante sobre vivienda, incluyendo información sobre duración de ocupación (propia o alquilada) y pagos de alquiler, así como fuentes de servicios. Ver agregado: Variables de Vivienda de la Encuesta Casen. Microfichas: publicadas, disponibles por requerimiento / compra, o no disponibles. Las tabulaciones son publicadas por	Recolección como parte de la Encuesta Casen cada dos años.

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
			Mideplan, y las microfichas pueden estar disponibles a solicitud de los investigadores.	
Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (2)	Ver arriba.	La Encuesta de Presupuesto Familiar del INE recopila información sobre alquileres, mantenimiento y servicios para inquilinos y los pagos tanto de mantenimiento, servicios e hipotecarios o la renta imputada para dueños. Esta información debe ser recolectada cada dos años. Ver "Gastos Totales de Hogares."	Ver "Gastos Totales de Hogares."	Recopilar más frecuentemente como parte de la Encuesta de Presupuesto Familiar cada dos años.
Pagos de Hipotecas	Ver arriba.	A ser recopilada como parte de "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Recolección como parte de la Encuesta Casen cada dos años.
Costo de Servicios por Tipo	Ver arriba.	A ser recopilada como parte de "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Recolección como parte de la Encuesta Casen cada dos años.
Impuestos y Cuotas relacionados con la Vivienda	Ver arriba.	A ser recopilada como parte de "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Recolección como parte de la Encuesta Casen cada dos años.
Valor de Mercado de las Viviendas Ocupadas por Dueños	Ver arriba.	A ser recopilada como parte de "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos (1)"	Recolección como parte de la Encuesta Casen cada dos años.
Características de Hogares				

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Índice de Precio de la Vivienda	Un índice vigente de precios de viviendas será útil para todos los participantes del mercado de vivienda. Inversorsionistas, constructores, compradores, vendedores, instituciones financieras, y el MINVU estarán interesados en cómo varían los precios de las viviendas en el tiempo y cómo esos valores varía según la ubicación. También estarán interesados en cómo el nivel de precio de las viviendas varía por ubicación y tipo de vivienda. Un índice de precio de la vivienda se basará en las transacciones de mercado y tomará en cuenta diferencias en el tamaño de la vivienda, calidad, y ubicación. Este índice ajustado por calidad" será superior a las simples tabulaciones de los precios de transacción	El índice es una medida ajustada para reflejar diferencias en la calidad de la vivienda, y basada en los cambios en los precios de viviendas según las transacciones de para viviendas de una o dos familias. Es un "índice de precios hedónico" que aprovecha toda la información disponible sobre propiedades para ajustar por diferencias de tamaño, calidad y ubicación. El índice utiliza precios de transacciones registrados combinados con información sobre estructuras y ubicación. En índice inicial se basa en transacciones de libre mercado entre terceros, disponibles y útiles, y debe ser generado trimestral o semestralmente, dependiendo del tamaño de la muestra disponible. La generación del índice de precios de vivienda hedónico requerirá un acuerdo de confidencialidad o una producción conjunta con el SII.	El Servicio Interno de Impuestos, ó SII, recopila pero no disemina la información sobre transacciones, llamadas precios de venta, a través del Formulario 2890 (Declaración Sobre Enajenación E Inscripción De Bienes Raíces), el cual es requerido para cada transacción de venta. Además, el SII administra parte de su rol de evaluación en el Formulario 2803 para el propósito de valuación de impuestos. El SII utiliza esta formulario para mantener un registro de todas las propiedades imponibles, incluyendo ubicación y varios atributos de las mismas. Existe un número único que identifica cada propiedad que permitiría vincular estas dos fuentes de información.	Semestralmente
Características de Hogares				
Población Total	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	La población y los hogares son tabulados cada 10 años por el INE como parte del Censo. El grado con el cual en INE realiza sus estimaciones anuales no resulta claro. Las estimaciones anuales deben ser hechas sobre la base del Censo y a otros indicadores disponibles.	INE	Anual
Hogares Totales				
Tamaño Promedio de los Hogares	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Empleo Total	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	Disponible	Encuesta de Empleo Mensual del INE, Encuesta Casen de Mideplan	Mensual

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Población Total	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	La población y los hogares son tabulados cada 10 años por el INE como parte del Censo. El grado con el cual en INE realiza sus estimaciones anuales no resulta claro. Las estimaciones anuales deben ser hechas sobre la base del Censo y a otros indicadores disponibles.	INE	Anual
Hogares Totales				
Tamaño Promedio de los Hogares	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Empleo Total	Contribuye a medir la demanda de vivienda.	Disponible	Encuesta de Empleo Mensual del INE, Encuesta Casen de Mideplan	Mensual
Tasa de Desempleo	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda .	Disponible	Encuesta de Empleo Mensual del INE, Encuesta Casen de Mideplan	Bianual
Duración del Desempleo	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda.	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Empleo por Industria	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Condiciones de Empleo de los Trabajadores Empleados	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Empleo por Tamaño de la Empresa	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Inscripción en el sistema de Pensión / Seguridad Social de los Trabajadores Empleados	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda y la demanda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Trabajadores con más de un trabajo	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda y la demanda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Trabajadores que Reciben Capacitación Laboral	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda y la demanda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Ingreso Familiar	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda y la demanda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Salario Promedio de Trabajadores a Tiempo Completo	Contribuye a medir la accesibilidad a la vivienda y la demanda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Gasto Total de los Hogares	El gasto total de los hogares provee una buena aproximación del ingreso familiar. La Encuesta de Presupuesto Familiar del INI recopila esta información en forma infrecuente para actualizar el IPC. Los ítem de presupuesto en la Encuesta y su peso en la canasta del mercado son utilizados para calcular el índice de precios al consumidor. Esta encuesta debe ser realizada cada dos años para proveer gastos de hogares y gastos de vivienda.	Actualmente existe la metodología para generar esta variable. El índice IPC actual (Dic 98 = 100) está basado en los resultados de la Quinta Encuesta de Presupuesto Familiar, la cual se tomó con un muestreo aleatorio de 8.445 hogares en el área del Gran Santiago durante el período Agosto 96 a Julio 97.	Parece que los resultados de la Encuesta de Presupuesto Familiar del INE no son publicados actualmente. La Encuesta debe ser realizada cada dos años, utilizando la muestra del Gran Santiago de aproximadamente 8.500 hogares. Los resultados del gasto total de los hogares y los componentes de los gastos deberían estar disponibles para la generación de indicadores.	Recopilar más frecuentemente como parte de la Encuesta de Presupuesto Familiar cada dos años.
Préstamos				
Préstamos Hipotecarios Residenciales. Ver "Nuevas Hipotecas" "Valor de las Nuevas Hipotecas" "Tasa Interés Promedio para Hipotecas"	Mide las condiciones del mercado y financiamiento de la vivienda.	Disponible	Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras	Mensualmente
Préstamos Hipotecarios Residenciales hechos	Contribuye a medir la asistencia gubernamental a la vivienda	Tabulación anual del MINVU del número y valor de los préstamos hechos mediante subsidios del MINVU.	MINVU	Anual

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
con Subsidios Gubernamentales				
Subsidios				
Resultados de Compras de Viviendas Subsidiadas	El MINVU otorga subsidios para ayudar a la compra de viviendas en todo el país. Una vez que los subsidios han sido utilizados, resulta útil evaluar la ubicación, características y los términos y condiciones de la compra de viviendas adquiridas, así como el status de los dueños. Una expansión de la encuesta de seguimiento del MINVU de los beneficiarios de dichos subsidios permitirá una evaluación adicional de la efectividad de programa de subsidios a la demanda de viviendas. El conocimiento de la ubicación y el tipo de vivienda comprada también resultará muy útil a los sectores financiero y de construcción.	La encuesta actual debe ser expandida para obtener la información económica relevante que permitirá al MINVU evaluar sus programas de subsidios. La información adicional permitirá la construcción de numerosos indicadores relacionados con la ubicación y calidad de los hogares comprados a través del programa de subsidios, así como del status socioeconómico de los dueños subsidiados. Las siguientes preguntas deben ser agregadas a la encuesta: 1. Número de habitaciones totales en la vivienda, 2. Tamaño en metros cuadrados, 3. Número de unidades en la estructura, 4. Fecha de compra de la vivienda, 5. pago de hipoteca, 6. Costo de servicios por tipo, 7. Impuestos y otras cuotas relacionadas con la vivienda	El MINVU ha realizado en los años recientes una encuesta de adjudicatarios de subsidios en los hogares que han comprado. Si bien la encuesta está pensada para evaluar el grado de satisfacción de los dueños con sus compras, también captura información económica muy útil. La información de la encuesta es recopilada por investigadores de la Universidad de Chile a nombre del MINVU.	La misma que la encuesta MINVU existente.
Porcentaje de Viviendas Adquiridas con Asistencia Gubernamental	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
(NOTA: los siguientes indicadores se incluyen aquí porque se obtendrían solamente para el caso de viviendas subsidiadas)				
Número de Habitaciones Promedio	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Actualmente recopilada por el MINVU.	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Porcentaje que ha ampliado sus hogares	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Actualmente recopilada por el MINVU.	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente
Porcentaje satisfecho con el barrio	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Actualmente recopilada por el MINVU.	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente
Ingresos de subsidio recibidos por el hogar	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Actualmente recopilada por el MINVU.	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente
Distancia promedio de la casa al trabajo	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno	Actualmente recopilada por el MINVU.	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente
Siete Nuevos Indicadores listados bajo "Resultados de la Compra de Viviendas Subsidiadas " (Cuartos Totales, Metros Cuadrados, etc.)	Contribuye a medir el impacto de los programas de vivienda del Gobierno y compara la vivienda subsidiada con la no subsidiada	A ser recopilada por el MINVU. Ver "Resultados de Compras de Viviendas Subsidiadas"	Encuesta de Satisfacción Residencial del MINVU	A la frecuencia existente
Niveles de Alquiler				
Alquiler por tipo de hogar y vivienda (1)	Mide la accesibilidad de la vivienda en alquiler	Actualmente recopilado. Necesita tabularse por tipo de vivienda y hogar	Encuesta Casen de Mideplan (no incluye costo de servicios)	Bianual
Gastos de Alquiler	Mide la accesibilidad de la vivienda en alquiler	Quedará disponible de la Encuesta de Presupuesto Familiar. Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos" (2)	Encuesta de Presupuesto Familiar. Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos" (2)	Recopilar más frecuentemente como parte de la Encuesta de Presupuesto Familiar cada dos años..

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Calidad y Cantidad de las Viviendas

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Porcentaje de Propietarios de Vivienda	Mide las tendencias en cuanto la vivienda propia	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Número de nuevos propietarios	Mide las tendencias en cuanto la vivienda propia	Añadir a la Encuesta Casen. Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos" (1)	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Duración de la Posesión en Años	Contribuye a medir las condiciones del mercado de viviendas	Añadir a la Encuesta Casen. Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos" (1)	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Porcentaje Viviendo en Viviendas Unifamiliares	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Porcentaje Viviendo en Unidades Multi familiares	Contribuye a medir el mercado de viviendas multi familiares	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Número de Unidades en Estructuras multifamiliares	Contribuye a medir la calidad de la vivienda y la densidad del vecindario	Añadir a la Encuesta Casen. Ver "Gastos de Vivienda para Dueños e Inquilinos" (1)	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Indicadores de Calidad de la Vivienda	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Indicadores de Calidad del Barrio	Contribuye a medir la calidad del vecindario	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Número de Habitaciones	Mide el tamaño de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Número de Cuartos	Mide el tamaño de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Disponibilidad de Agua Caliente	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Paredes Exteriores – Tipo y Condición	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual

Nombre del Indicador	Objetivo	Formula/ Metodología	Disponibilidad de la Información Necesaria	Frecuencia Ideal
Piso – Tipo y Condición	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Techo – Tipo y Condición	Contribuye a medir la calidad de la vivienda	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Infraestructura				
Fuente de Agua y Distribución	Contribuye a medir la infraestructura local	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Método de Tratamiento de Agua	Contribuye a medir la infraestructura local	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Disponibilidad de Energía Eléctrica	Contribuye a medir la infraestructura local	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Proximidad a Servicios y Amenidades	Contribuye a medir la infraestructura local	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Acervo de Viviendas Disponibles para Alquiler				
Porcentaje Viviendo en Apartamentos	Contribuye a medir el mercado de viviendas de alquiler	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Número de Hogares Viviendo en Apartamentos	Contribuye a medir el mercado de las viviendas de alquiler	Disponible	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual
Todos los indicadores de más arriba para la Cantidad y Calidad de la Vivienda y por la Infraestructura Presentada para el Alquiler de Vivienda	Contribuye a medir el mercado de las viviendas de alquiler	Disponible excepto para los agregados a la Encuesta Casen comentados más arriba.	Encuesta Casen de Mideplan.	Bianual

Si bien es cierto que todos los indicadores que se incluyen en el cuadro anterior serían útiles para entender el mercado de bienes raíces, también es cierto que algunos de los indicadores para los cuales no se cuenta con información son más importantes que otros. Al final, es la demanda del usuario que determina la importancia relativa de un indicador o grupo de indicadores. En el informe preliminar hicimos notar que, además de un interés general en las medidas para evaluar las condiciones del mercado, existe una demanda particularmente fuerte de información sobre el inicio y la conclusión de la construcción de viviendas nuevas, el uso de subsidios de vivienda, y sobre el mercado de vivienda en alquiler. En la próxima sección, proponemos sub-proyectos discretos que pretenden cubrir la falta de información en estas áreas.

Se expresó igualmente un interés por saber si los programas de vivienda subsidiada están llegando efectivamente a los grupo meta. Este es un buen ejemplo de un tipo de análisis que requiere tanto el tipo de información que debería estar disponible en un sistema de información bien desarrollado como también cierta

información adicional especializada que se obtendría específicamente para poder realizar el análisis deseado. El Cuadro 1 describe cómo se podría enfrentar esta tarea.

Las recomendaciones que hemos incluido en este informe son aquellas de mayor prioridad a juicio nuestro, pero es importante reconocer que se trata solo de un primer paso. Claramente, existen otras posibles mejoras al sistema de información, aún en el contexto del

Cuadro 1: Están Alcanzando los Fondos Públicos a los Beneficiarios Esperados?

Determinar si un programa de viviendas es exitoso en alcanzar a su población objetivo es una evaluación de carácter básico. Esto es un ejemplo de un análisis que requiere el uso de una combinación de indicadores básicos y especializados. Los indicadores especializados probablemente requerirían la recopilación de información primaria adicional — muy probablemente de una encuesta de beneficiarios y /o registros de programas para medir las características de los beneficiarios (p. ej., composición del hogar, ingreso, gastos, bienes, tiempo en la unidad). Un analista puede entonces evaluar la efectividad del programa en llegar a los grupos meta comparando las características de los beneficiarios con las reglas de elegibilidad del programa, dejando algún margen para aquellos casos en los que esas características pudieran haber cambiado luego de recibir el subsidio. El analista podría también comparar los hogares beneficiarios a la población en general utilizando indicadores básicos como aquellos presentes en este informe. Estos indicadores básicos podrían también estimar la población total que califica para el programa. Si el analista conoce el número total de beneficiarios potenciales del programa, puede entonces calcular qué porcentaje de los hogares elegibles ha recibido asistencia.

marco de referencia propuesto. Eventualmente, el Gobierno de Chile y otras partes interesadas (por ejemplo, a través del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces) deberán proponer otros proyectos de forma tal de aumentar la disponibilidad de información sobre el mercado de bienes raíces.

B. Acciones Prioritarias Recomendadas para Mejorar la Disponibilidad de información Útil sobre el Mercado de Bienes Raíces

Esta sección presenta una serie de proyectos de alta prioridad discretos para el desarrollo de información útil sobre el mercado de bienes raíces. El gobierno deberá elegir, de entre estos, a aquellos que a su juicio sea factible implementar exitosamente tomando en cuenta los recursos que se espera estén disponibles y sus prioridades. Una característica inusual del proyecto en general es que, mas allá de un nivel mínimo, es posible variar la escala de las acciones propuestas para que se ajuste a virtualmente cualquier nivel de financiación. Esto es posible porque muchas de las acciones necesarias para mejorar el acceso a la información útil son tareas discretas que no dependen de otros componentes del proyecto. Por ejemplo, la incapacidad de obtener financiación para una encuesta propuesta no tendrá necesariamente un impacto adverso en otras propuestas de recolección de información. Esta relativa falta de dependencia implica que es posible establecer prioridades entre los esfuerzos propuestos de mejoramiento de la información sin preocuparse sobre los resultados de cada iniciativa intentada.

Al discutir estas propuestas con los usuarios, no surgió un punto de vista compartido sobre la magnitud del esfuerzo deseable para cada uno de las acciones propuestas. Algunos comentaron que nuestras propuestas no debían limitarse excepto por nuestra imaginación, mientras que otros sugirieron que era mejor comenzar con objetivos limitados y expandir gradualmente los esfuerzos de creación y diseminación de información en base a la experiencia y en la medida en que los recursos disponibles lo permitan. Creemos que es lógico proponer diseños que sean consistentes con las prioridades y los recursos disponibles.

Proyecto Recomendado 1: Seguimiento de Iniciación y Terminación de Viviendas

Establecer un sistema para recopilar la información sobre viviendas iniciadas y viviendas terminadas constituye una altísima prioridad para muchas partes incluyendo el Ministerio de Finanzas, el Banco Central, y la Cámara de la Construcción. Una encuesta puede proveer información tal como el número de unidades para las cuales la construcción ha comenzado, el número de unidades bajo construcción, el tiempo que tardan en completar la

*** Ver indicadores relacionados en la sección de las condiciones del mercado de vivienda del marco de indicadores.

construcción, el tiempo que toma vender o alquilar la unidad, y el valor de las obras terminadas. Esta información puede, por ejemplo, ser utilizada para preparar estimaciones del PIB, para pronosticar la demanda de vivienda y materiales de construcción, y para predecir los requerimientos de mano de obra. Además, el número de permisos, número de comienzos y número de finalizaciones son a menudo considerados como indicadores básicos de la situación económica de un país. Para los analistas de política pública, la información sobre comienzos y terminaciones puede ayudar a explicar el éxito o fracaso de las políticas gubernamentales con respecto al mercado de bienes raíces.

Típicamente, existe una programación fija para la publicación de información estadística. Los indicadores basados en esta encuesta son medidas básicas de la situación de la economía y pueden influenciar fuertemente a los mercados financieros; por ello, debe darse una oportunidad a los usuarios para prepararse para los anuncios. La publicación de la información puede coordinarse con otros anuncios relativos al mercado de modo tal de no atosigar a los mercados financieros. También es común que se revisen los números posteriormente para reflejar reportes de campo atrasados y correcciones, si fuese alguna necesaria.

Esta tarea requiere una nueva encuesta mensual de construcción que siga el progreso de los proyectos a los cuales se les emitieron permisos de construcción. Esta nueva encuesta se generara a partir del sistema que el INE ha instalado para recopilar información sobre *todos* los permisos de construcción. Puede resultar lógico reunir la información de terminaciones a partir de las muestras mensuales de permisos aprobados en lugar de la población total. Cada observación en una muestra mensual será seguida durante el tiempo hasta en cual la estructura sea vendida u ocupada. Los instrumentos de encuesta utilizados cada mes para medir el progreso deben ser bastante sencillos para alentar la cooperación entre constructores y para bajar costos. Un instrumento corto puede también facilitar la rápida tabulación de resultados. La capacidad para tabular rápidamente y publicar los indicadores relacionados es necesaria si esta información debe resultar útil.

Puede no ser deseable o necesario utilizar una muestra porque el número de permisos (y por ende el número de formularios de encuesta) no es grande en ningún mes. Por ejemplo, en agosto de 2002, sólo se emitieron 79 permisos en el área metropolitana de Santiago para edificios que iban a albergar 100 metros cuadrados o más.³ De ellos, 50 eran edificios residenciales, 27 eran estructuras no residenciales, y 2 eran de uso mixto. Sólo 34 permisos eran para casas unifamiliares; los restantes 17 edificios exclusivamente residenciales eran unidades multifamiliares que incluían 1354 unidades de vivienda. Si debiese

³ Esos números provienen del "Índice Cuadros Estadísticos," En Concreto, Noviembre 2002, pp. 72-74. La población incluye solamente estructuras con superficies mayores o iguales a 100 metros cuadrados.

haber algún muestreo, debería ser sólo para viviendas unifamiliares; todos los edificios multifamiliares probablemente estén incluidos en la encuesta.

Una estimación alta de los costos operacionales de esta encuesta puede ser derivada de los costos actuales de realizar la encuesta del permiso de edificación. Si asumimos que toma un promedio de alrededor de dos años del momento que el permiso es otorgado al momento en que la unidad se termina y se transfiere legalmente al nuevo dueño u ocupante, entonces en cualquier mes dado, el INE puede estar siguiendo el progreso de aproximadamente veinticuatro paneles de encuestas.⁴ Si la cantidad de trabajo asociado con cada panel de encuestas en cada mes resulta comparable con lo que se requiere ahora para recopilar información sobre permisos cada mes, entonces el costo mensual incremental sería alrededor de veinticuatro veces el costo mensual actual de realizar la encuesta del permiso.⁵

El monto obtenido siguiendo la lógica anterior sería un límite superior de costos porque asume que no se utilizaría una muestra para darle seguimiento a las unidades en construcción.⁶ Otro factor que puede disminuir el costo es el uso de un cuestionario corto para la recopilación mensual de información sobre el progreso de la obra de construcción. Un cuestionario de seguimiento mensual sería mucho más corto que el formulario de la solicitud de permiso de construcción, pero la reducción de costos de esta reducción de longitud pueden fácilmente ser compensados por el costo de seguir a la gente que no envía el cuestionario de seguimiento.⁷

Esta estimación no incluye los costos iniciales de lanzar la encuesta, pero no queda claro qué nivel de recursos adicionales se requerirán más allá de lo que el INE pueda estar de todas formas haciendo. Parece posible que el INE siempre tenga personal trabajando en desarrollar nuevas ideas y una encuesta

⁴ Los dos años son simplemente una estimación que hicimos asumiendo que la fase de construcción de una vivienda multifamiliar toma entre 12 a 18 meses para ser construida. El tiempo restante es tomado como el retraso entre el momento en que el permiso es librado y el tiempo en que la construcción comienza, y el tiempo que toma obtener la aprobación final y cómo vender o transferir propiedades luego de que se completa la construcción. Este es exactamente el tipo de información que una encuesta sobre terminaciones intenta capturar. Es posible que los tiempos de terminación varíen mucho debido a los ciclos económicos y a los factores estacionales. Una recesión, por ejemplo, puede retrasar la terminación de muchos proyectos. Asimismo, un analista que observe un enlentecimiento en, por decir, las terminaciones de las propiedades comerciales puede concluir que éste es un indicador de una recesión.

⁵ En el sistema de permisos existente, el solicitante (o su representante) deben completar y enviar un formulario a la Administración de Obras Municipales local (DOM). Para las encuestas de seguimiento mensuales, se debe permitir a los solicitantes que envíen la información por correo regular o en forma electrónica. Un chequeo aleatorio in situ puede ayudar a asegurar la exactitud de la información juntada de esta manera.

⁶ La cantidad puede ser proporcionalmente ajustada hacia abajo para reflejar el actual tamaño de muestra.

⁷ El formulario de permiso de construcción tiene unos 80 campos que deben ser completados por el solicitante (o su representante, p.ej., un arquitecto o ingeniero) antes de que comience la construcción. Otra sección de este formulario se reserva para cuando la estructura o las mejoras son completadas. Este se llena cuando el solicitante requiere una "recepción definitiva" para el trabajo completo.

de finalización es una de ellas.⁸ Los consultores internacionales pueden resultar útiles en esta etapa, y los donantes pueden estar interesados en apuntalar este aspecto de los costos de lanzamiento.

Acuerdos Institucionales. La principal agencia implementadora de este proyecto es el INE. El INE ha estado discutiendo la recopilación de información sobre terminaciones con el Banco Central, y su plan de trabajo contiene una provisión para estudiar cómo recopilar información sobre terminaciones. Tiene sentido apoyar el desarrollo de una encuesta sobre terminaciones. Sin embargo, es importante que en las etapas iniciales se junten las propuestas de todos los usuarios potenciales de la información de modo tal de asegurar que los productos de información cubren más que las necesidades del Banco Central. Un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces provee un foro ideal para juntar las distintas ideas.

Proyecto Recomendado 2: Aceleración del Mejoramiento del sistema de información interno del MINVU que se está desarrollando bajo la iniciativa de e- gobierno.

*** Ver indicaciones relacionadas en la sección accesibilidad del marco de indicadores.

El MINVU tiene la oportunidad de incorporar modificaciones menores a su sistema de información interno (que está siendo actualmente mejorado) de forma tal que producirá información útil sobre resultados obtenidos bajo los programas de subsidio. Actualmente, el MINVU tiene problemas en seguir el progreso de los beneficiarios de subsidios. Su sistema de información interno se enfoca actualmente más en el desembolso de subsidios que en el uso que se hace de los subsidios. Por ejemplo, el MINVU puede decir cuándo un subsidio fue autorizado y cuándo fue desembolsado, pero el sistema provee poca información del uso que se le dio al subsidio (p.ej. la ubicación, tipo de vivienda, nueva construcción versus construcción existente) y directamente no provee información sobre aquellos subsidios que nunca fueron utilizados. Respecto a lo último, el MINVU probablemente quiera saber las razones por las cuales el beneficiario no pudo utilizar su subsidio.

El MINVU ya tiene un plan de implementación detallado que enumera hardware, software, y necesidades de entrenamiento para un sistema que, entre otras cosas, mejorará el seguimiento de los beneficiarios del programa. Las restricciones de presupuesto están retardando la implementación de este sistema. El mejoramiento del equipamiento obsoleto requerirá, según estimaciones del MINVU, unos US\$1,2 millones; el MINVU estima que el costo del entrenamiento necesario para los profesionales de tecnología de la información y usuarios finales será de US\$170.000. No todos los US\$1,2

⁸ La cantidad tampoco cubre los costos de arreglar muchos problemas conocidos con el sistema de permisos. Por ejemplo, raramente se llenan permisos para las áreas rurales, y la cobertura del trabajo de renovación resulta pobre.

millones para mejoramiento de equipamiento serán necesarios para implementar un sistema mejorado de seguimiento de subsidios debido a que parte de esta suma es para mejorar el equipamiento del personal concerniente con otros temas, como ser pagos a contratistas. Es sistema, sin embargo, puede estar integrado a un grado tal que no sea posible o eficiente acelerar el desarrollo de una parte sin desarrollar a su vez las otras.

El sistema, como está actualmente concebido, carece de las variables de resultados mencionadas más arriba, y, por supuesto, la información sobre resultados debe ser recopilada antes de que pueda ingresarse al sistema. La recopilación de esta información no necesariamente conlleva grandes gastos. Para casi cualquier programa de subsidios de vivienda, alguien que represente los intereses del gobierno debe inspeccionar la propiedad de modo tal de verificar que dicho subsidio fue utilizado de acuerdo a las reglas del programa. Esta persona puede recopilar la información sobre los resultados del programa. Hacer seguimiento de un hogar que no ha utilizado su subsidio puede ser más engorroso debido a que puede dificultar la localización del hogar. Esto, sin embargo, puede ser realizado más simplemente requiriendo que los solicitantes del subsidio provean información de contacto de parientes, vecinos o amigos que siempre sabrán cómo ponerse en contacto con el solicitante. Además, un hogar que no ha utilizado su subsidio puede ser requerido de enviar un formulario de explicación al MINVU con riesgo de perder derechos de asistencia futura de no hacerlo.

Acuerdos Institucionales. La principal agencia implementadora es el MINVU. El trabajo de mejoramiento del sistema está siendo tercerizado y, con trabajo ya en curso, ahora es el momento para el MINVU de solicitar ítem de información adicional y de funcionalidad que desee. Muchas variables de resultados serían de grandísima utilidad para evaluar los programas de subsidios, por ejemplo, precio de la unidad, características de la unidad (p.ej., tipo de estructura, tamaño, equipamiento) ubicación, cantidad de tiempo invertido buscando una unidad, método de búsqueda de la unidad, principal razón para elegir una unidad, problemas encontrados al buscar una unidad, principal razón de no poder encontrar una unidad, etc. Combinando este tipo de información con las características del hogar provistas en los formularios de solicitud proveería a un analista de una gran cantidad de datos para evaluar la efectividad de los programas de subsidios.⁹

⁹ El Instituto de Vivienda de la Universidad de Chile administra periódicamente una encuesta de satisfacción residencial en nombre del MINVU. Esta encuesta provee un cuadro detallado de cómo los hogares perciben su ambiente residencial.

Proyecto Recomendado 3: Modificaciones a al Encuesta Casen

Unas modificaciones menores al módulo vivienda de la encuesta Casen incrementará notablemente su utilidad al hacer posible la creación de indicadores clave como ser gastos de vivienda y una variedad de indicadores básicos de alquiler. El MINVU encontrará que los indicadores de tenencia y gastos son extremadamente útiles en identificar grupos poblacionales que deben ser el sujeto de sus programas (p.ej., inquilinos de bajos ingresos). Tanto el gobierno como el sector privado (p.ej., prestamistas y desarrolladores) tienen interés en comprender la intención y la capacidad de pago de los hogares.

*** Ver indicadores relacionados en la sección accesibilidad y en la sección características de la vivienda del marco de indicadores.

Acuerdos Institucionales. La principal agencia implementadora es MIDEPLAN, pero ésta recibiría insumos por parte de un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces. El Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces recomendaría no sólo qué preguntas agregar, sino también qué preguntas eliminar. También recomendaría modificaciones a las preguntas existentes. Manteniendo el número total de preguntas constante, el costo de este esfuerzo puede ser muy bajo y la idea puede ser más atractiva a MIDEPLAN.¹⁰ El principal costo concierne la modificación y la validación de los instrumentos de la encuesta y del sistema de entrada de datos. MIDEPLAN ya puede realizar modificaciones rutinarias y validar, especialmente si trata continuamente de mejorar la encuesta. Si éste fuese el caso, el costo incremental de las modificaciones propuestas sería mínimo.

Proyecto Recomendado 4: Explotación de la información existente en el SII

El SII actualmente mantiene una base de datos con información sobre transacciones de bienes raíces y características de propiedades (para propósitos de valuación impositiva), pero no publica abiertamente esta información.¹¹ El uso de esta base de datos está mayormente confinado a ayudar al SII a cumplir con sus obligaciones. El SII usualmente prepara algunos indicadores muy básicos como ser evaluaciones totales y el monto de impuestos atribuible a varios tipos de bienes raíces. La información del SII, sin embargo,

*** Ver indicadores relacionados en la sección accesibilidad y en la sección características de la vivienda del marco de indicadores.

¹⁰ Hay unas pocas economías de escala en el trabajo de relevamiento. Muchos costos (p.ej., trabajo de campo, entrada de datos, procesamiento de datos) aumentan en proporción directa al número de ítem de datos en el cuestionario.

¹¹ El precio de venta viene del Formulario 2890, mientras que las características de la morada vienen del Formulario 2803. Los datos de dichos formularios pueden ser vinculados fácilmente utilizando una variable de identificación de propiedad común.

puede ser utilizada para construir índice de precios de vivienda ajustado a calidad y mediciones de los volúmenes de transacción.¹² Dichos indicadores son particularmente útiles cuando se presentan en una serie temporal, la cual permite a los analistas ver tendencias. Son indicadores básicos que facilitan la comprensión de lo que sucede en un mercado de bienes raíces. Por ejemplo, bajos volúmenes de transacción acompañados de alzas en el precio de la vivienda durante un período de tasa de interés normales pueden indicar la existencia de un mercado de viviendas en el que hay poca oferta en respuesta a la demanda existente.

El costo de esta iniciativa resulta incierto pero es posible establecer un mínimo. Crear un sistema para extraer regularmente información no debe ser demasiado dificultoso o caro porque el SII ha implementado una mejora importante a su base de datos en los últimos años.¹³ Puede tomar una semana de esfuerzo el crear y documentar un conjunto de procedimientos para extraer información. En realidad generar una extracción de datos puede tomar sólo unas pocas horas. No sabemos, sin embargo, en que grado la información que se requeriría para generar los indicadores propuestos están claramente identificados en la base de datos o si existen problemas con la calidad de alguno u otro de los elementos de información. El procesamiento de datos puede resultar una actividad demandante de tiempo y dinero, y probablemente requiera la asistencia de personal del SII para resolver problemas.

Si la información generalmente se encuentra en buen estado (notar que llega constantemente nueva información), es enteramente posible que la mayoría del costo de este sub-proyecto tenga que ver con el procesamiento de datos primarios. Un analista entrenado trabajando con datos procesados puede producir un índice de precios de vivienda en unos pocos días, y un conjunto de indicadores básicos en un mismo día. Sin embargo, en cualquier estimación de costos, sería prudente incluir un nivel de esfuerzo de al menos ocho persona-semanas para el procesamiento de datos inicial, y un adicional de cuatro persona-semanas cada vez que se sea necesario extraer información de la base de datos de SII para construir el índice de precios (el índice de precios propuesto será calculado semestralmente). Las bases de datos del SII no son estáticas, y cada actualización conlleva la posibilidad de introducir nuevos errores. Siguiendo esta lógica, podemos estimar conservadoramente que tomaría un nivel de esfuerzo de unas diez persona-semanas para generar un índice de precios inicial. Cada esfuerzo subsecuente requeriría cerca de cinco persona-semanas. Tomaría un total de sólo dos persona-días el generar indicadores básicos de volumen de transacciones.¹⁴

¹² Los índices de precios de vivienda ajustados a calidad pueden ser superiores a los índices existentes basados en precios promedio de vivienda o por costo de metro cuadrado. Debe notarse que la Cámara de la Construcción trata de controlar las diferencias de calidad en sus estimaciones de costo por metro cuadrado al producir estimaciones separadas para un amplio rango de tipos de construcción.

¹³ La nueva base de datos Oracle del SII es accesible online en todas las oficinas del SII.

¹⁴ Notar que el procesamiento probablemente no constituya un gran problema para las estimaciones de volúmenes de transacción en tanto nadie intente partir las estimaciones de volumen en muchas categorías.

Acuerdos Institucionales. La principal agencia implementadora es el SII, pero ésta puede asociarse con el MINVU, el Banco Central, o el Ministerio de Finanzas bajo un arreglo en el cual el SII simplemente proveería datos primarios a dichas otras unidades gubernamentales. La entidad que reciba la información sería entonces responsable de la generación de los indicadores. El SII necesitaría recursos para implementar inicialmente un sistema para extraer la información deseada. La entidad que termine con la responsabilidad de tabular la información y analizar la información extraída puede requerir alguna asistencia técnica por parte de consultores locales.

Proyecto Recomendado 5: Asistencia Técnica al MINVU para Fortalecer Su Capacidad de Generar Indicadores Clave Utilizando Información Nueva y Existente.

Para obtener lo máximo posible de las fuentes de información sobre bienes raíces nuevas y existentes, el personal del MINVU debe recibir alguna asistencia técnica en la construcción de los indicadores. Parece que la información existente no está siendo totalmente aprovechada. Por ejemplo, los usuarios mostraron interés en ganar una mayor comprensión del mercado de alquileres, pero no parecen aprovechar cabalmente la encuesta Casen, la cual tiene un módulo de vivienda que contiene una variable de tenencia. Un analista debería poder generar una buena descripción de los atributos y conductas de los inquilinos utilizando la información disponible en la encuesta Casen. Los analistas también precisan aprender a hacer uso efectivo de una información imperfecta.

Algunos elementos de asistencia técnica están presentes en la mayoría de las propuestas para mejorar la disponibilidad de información útil sobre bienes raíces; pero la clase de asistencia técnica propuesta aquí está dirigida a mejorar las destrezas y los conocimientos de los analistas. En forma ideal, esta asistencia estaría disponible a través del tiempo y no se limitaría a una etapa inicial. Constantemente emergen nuevos problemas técnicos, y la disponibilidad de la asistencia de forma continua permitiría concentrar la asistencia técnica en problemas del mundo real.

Acuerdos Institucionales. La principal agencia implementadora para esta actividad es el MINVU. El MINVU utilizaría expertos propios, analistas de otras agencias gubernamentales, y consultores locales para proveer entrenamiento en áreas como:

- monitoreo y evaluación
- indicadores de desempeño
- métodos de diseminación
- diseño de encuestas

- herramientas básicas de análisis de políticas
- herramientas avanzadas de análisis de políticas

Esto no involucraría sesiones formales de entrenamiento. Se pueden contratar varios expertos en forma renovable para asistir al personal del MINVU con problemas analíticos específicos. Un estilo de capacitación que ayude a aprender haciendo puede resultar mucho más efectivo que un enfoque de clase teórica. Sin embargo, las sesiones formales de entrenamiento son apropiadas cuando muchas personas requieren entrenamiento. Para las sesiones de entrenamiento formal, un costo importante lo constituye el desarrollo de materiales de entrenamiento. Algunas organizaciones, como ser el Instituto del Banco Mundial, han estado desarrollando materiales de entrenamiento para analistas en un rango amplio de temas para los propósitos de enseñanza a distancia. Dichos materiales pueden constituir una fuente valiosa para alguien que organiza una sesión de entrenamiento.

III Diseminación

A. Principios para propuestas de diseminación alternativas

Antes de que uno pueda pensar sobre diseminación, uno debe tener algo de valor potencial para ofrecer a otros usuarios. El Dr. Shlomo Angel, a quien antes citamos, hace eco de esto cuando dice "...no resulta suficiente crear un sistema que sirva como centro de distribución ["clearinghouse"] de información disponible para distintas fuentes." Mientras resulta posible descartar cualquiera de o todos los sub-proyectos discretos mencionados más arriba, y, sin embargo, enfocarse en fortalecer las capacidades de diseminación del MINVU, la ausencia de datos clave básicos continuará frustrando a muchos usuarios de información. Si los recursos son limitados, el desarrollo de indicadores útiles de fuentes de información tanto nuevas como existentes debe tener una prioridad mayor que el desarrollo de nuevas herramientas de diseminación. Los métodos existentes de diseminación combinados con un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces pueden satisfacer las necesidades de diseminación de corto plazo.

Es importante insistir con este punto: la prioridad debe estar en el desarrollo información útil sobre bienes raíces porque incluso el método más sofisticado de diseminación del mundo resulta inútil si no provee la información que la gente necesita. Un boletín reciente de un gobierno local sudafricano mostraba advertencias similares sobre los proyectos de diseminación:

"El concepto de e-gobierno resultaría un anatema para muchos funcionarios gubernamentales locales y ciudadanos. La experiencia de buscar información en sitios web gubernamentales que resulta estar

obsoleta desde hace varios años, se compara con la experiencia de bonitos centros de servicio telefónico y portales que se derrumban al minuto en el que uno busca información detallada o un servicio a través de medios extraoficiales. Dicho escepticismo puede reforzarse por la tendencia de oficiales mal informados de instalar sistemas de IT caros y complejos para los cuales las agencias gubernamentales están mal equipados para mantener y utilizar efectivamente. Dichas experiencias negativas necesitan ser balanceadas por las posibilidades reales que el e-gobierno ofrece. Las capacidades variadas de las municipalidades en Sudáfrica hacen que un enfoque incremental hacia e-gobierno pueda resultar prudente. De otra manera, uno puede terminar con más elefantes blancos todavía.” [sic]

- Boletín Holograma 10 de 2003

Todas las recomendaciones sobre diseminación deben reflejar la importancia de transferir información útil, generar la capacidad adecuada, y plantear un desarrollo incremental basado en prioridades y disponibilidad de recursos.

Se ha acordado con todas las partes que cualquier esfuerzo de diseminación debe involucrar una mezcla de transmisión electrónica e impresa de la información.

B. Opciones

Es posible divisar un conjunto de actividades de diseminación que se ajuste virtualmente a cualquier presupuesto. Sin embargo, dos tipos de decisiones están siempre involucradas: (1) el tipo de contenidos o servicios; y (2) los acuerdos institucionales.

El siguiente es un listado de las actividades comunes de diseminación de las cuales el MINVU y otros pueden nutrirse. No pretende ser una lista exhaustiva.

1. Proveer acceso a los datos. Esto constituye claramente una alta prioridad y un buen punto de partida. Un website puede albergar los sets de datos, o puede simplemente proveer vínculos a otros sitios que ofrezcan la posibilidad de bajar o comprar la información.¹⁵

2. Diseminación de los resultados de la investigación. Este es un paso superior al de proveer meramente datos. Involucra decisiones de confidencialidad (p.ej., decidir qué informes pueden hacerse públicos), y podría requerir un nivel de esfuerzo mayor para mantener al material actualizado y relevante.

¹⁵ El propuesto Fannie Mae Foundation DataPlex es el ejemplo de un sitio dedicado a mejorar el acceso a los datos de vivienda.

3. Información al Público. Esto puede incluir la distribución de información sobre programas gubernamentales, partes de prensa, información de contacto, próximos eventos, etc.

4. Componentes Interactivos. Esto puede incluir el involucramiento de grupos de discusión alojados en el website u operando en una lista de distribución temática. Puede ser también algo tan simple como un vínculo a un e-mail para enviar preguntas. Dichas actividades requieren un trabajo intensivo y un nivel bastante alto de conocimientos de IT.

5. Función de Librería. Esto es una operación comercial para distribuir libros, informes, y sets de datos (p.ej., DC-ROM). Requiere todas las habilidades de un vendedor: procesamiento de órdenes de compra, mercadotecnia, administración de inventario, contabilidad, etc.¹⁶

Para cada una de dichas funciones de diseminación, existen dos acuerdos institucionales posibles: la actividad puede ser implementada internamente o puede ser tercerizada. Tercerizar es una opción especialmente atractiva cuando incorporar personal resulta dificultoso, y las habilidades necesarias para cumplir una función no están disponibles entre el personal existente. Pensamos que el MINVU puede tomar el liderazgo en la diseminación, pero algunas o todas las actividades recomendadas deben ser tercerizadas.

C. Recomendaciones y Costos

Creemos que el MINVU debe expandir gradualmente su rol en la diseminación. Comenzando con un presupuesto para el primer año de, digamos, US\$20,000, el MINVU puede basarse en su website existente, quizás agregando una página web dedicada a compartir información sobre bienes raíces. Mantendría una página web separada para el Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces, pero no controlaría el contenido de dicha página. El nivel propuesto de financiación debe ser también suficiente para la producción y distribución de boletines impresos o pequeños informes. El enfoque estará en las formas no-interactivas de diseminación.

En la medida en que gana experiencia y comentarios por parte de los usuarios de la información (incluyendo miembros del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces), el MINVU puede pensar en expandir actividades de diseminación, y comenzar a incorporar algunos componentes interactivos. Un presupuesto de tres años puede anticipar el crecimiento en los servicios, creciendo a \$30.000 y \$40.000 en los años dos y tres, respectivamente. Si hubiese más fondos disponibles para esta expansión,

¹⁶ Esta era una de las primeras funciones del website HUDUSER. Desde entonces ha tomado muchas otras funciones.

podría planearse un crecimiento mas acelerado, con gastos de hasta \$50-\$80.000.

IV. Una Mejora Clave Más: un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces

Tanto en los Estados Unidos (EEUU) como en el Reino Unido (UK), los usuarios de datos de vivienda con intereses diversos han organizado grupos que se encuentran para compartir información y dar a conocer sus opiniones sobre los esfuerzos en la recopilación de información relativa a la vivienda. Ambos grupos se hacen llamar el "Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas" y utilizan las mismas siglas — HSUG.¹⁷ Estas organizaciones constituyen una respuesta natural a la situación en la cual la información sobre bienes raíces proviene de una gran variedad de usuarios y proveedores que tienen intereses diferentes y que no responden necesariamente unos a otros.

Los chilenos deben estar particularmente interesados en el Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas del Reino Unido (RU) porque se ha formado recientemente durante el año pasado. Los documentos disponibles en el sitio web del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas del RU revelan que, luego de debates iniciales sobre la misión del grupo y su organización, se adoptaron prácticas que son asombrosamente similares a aquellas del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas de los EEUU. Este es un caso de que condiciones similares producen respuestas similares. El modelo del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas del RU puede resultar más atractivo que el modelo del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas de los EEUU porque tiene una estructura organizacional más formal. El Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas del RU es una iniciativa conjunta del Consejo de Usuarios de Estadísticas, el Instituto Aprobado ["Chartered"] de Vivienda, y la Oficina del Vice-Primer Ministro (ODPM). De acuerdo a su website,

"[el] objetivo del grupo es proveer a usuarios y proveedores de estadísticas de vivienda de su propio foro de manera tal de que puedan:

- intercambiar puntos de vista e información;
- identificar problemas en la recolección, provisión, uso e interpretación de las estadísticas de vivienda, y discutir soluciones con las autoridades responsables;
- proveer insumos a dichas secciones del plan de trabajo de Estadísticas Nacionales que tratan con las estadísticas de vivienda (y relacionadas);

¹⁷ En el UK, variaciones menores de nombre aparecen en varios documentos, por ejemplo, Housing Statistics User Group y Housing Statistics Users' Group.

- promover el uso correcto de las estadísticas de vivienda (y relacionadas) a través de publicidad y educación."¹⁸

El HSUG de los EEUU tiene una misión casi idéntica, pero es más informal que el HSUG del RU, y ha estado en existencia desde mediados de los años 80s. Su misión original era la de luchar por preservar las preguntas sobre vivienda que estaban por ser eliminadas del Censo 1990, pero desde entonces ha evolucionado como un mecanismo para compartir información e influenciar el suministro nacional de información referida a vivienda. En las reuniones participan representantes clave de muchas organizaciones públicas y privadas incluyendo, por ejemplo, la Oficina del Censo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, Fannie Mae, Freddie Mac, la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, los Agentes inmobiliarios,

Cuadro 2. Ejemplos de Presentaciones y Tópicos de Discusión en el Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas de los EEUU.

- Actualización de estadísticas federales: legislación pendiente, appropriations de presupuesto
- Actualización en las actividades finales del Censo 2000: planes para diseminación de datos
- Encuesta de Compra y Venta de Viviendas de la Asociación Nacional de Inmobiliarias.
- Proyecto de Base de Datos de Cambio de Vecindario
- Documentación para la Encuesta de Viviendas Americana
- Actualización de datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD): el módulo de hipotecas del Censo; la Encuesta Financiera Residencial; la Encuesta de Construcción
- Datos de la Ley Sobre el Requerimiento de Divulgar Información sobre los Términos de los Prestamos Hipotecarios
- Reporte de status de la Encuesta Financiera Residencial de 2001
- Cambios en las definiciones de áreas metropolitanas y no metropolitanas
- Actualización de datos del HUD: Alquileres Razonables de Mercado; el Estado de las Ciudades (Informe de Políticas Urbanas Nacionales); informe del Cambio en los Componentes del Acervo
- Marco de Referencia del Panel de Estudio en Dinámicas del Ingreso
- La definición cambiante de rural
- Resultados del estudio de Cobertura de Unidades de Vivienda en el Censo 2000
- La Encuesta de Finanzas del Consumidor de 1998
- Las Muestras de Uso Público de las Microfichas del Censo 2000
- Actualización del Formulario Largo del Censo 2000 y de la Encuesta de Comunidades Americana
- Ajustes en las Cuentas del Censo
- Actualización de datos del HUD: Crédito Impositivo para Viviendas de Bajos Ingresos; Encuesta de Viviendas Americana; Encuesta de Absorción del Mercado; Sistemas de Información Geográfica

¹⁸ Tomado de la página web del Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Viviendas: www.statistics.gov.uk/about/statisticsusers/housingsug.asp.

centros de investigaciones de asuntos de políticas públicas, firmas consultoras, grupos de interés especial, y académicos (Ver Cuadro 2). Aproximadamente 100 personas asistieron a la primera reunión del HSUG del RU en julio de 2002. Como en los EEUU, estas personas provienen de una amplia variedad de organizaciones públicas y privadas.¹⁹

El HSUG del RU y el de los EEUU comparten algunos acuerdos institucionales comunes. Ellos no siguen un calendario fijo rutinario de reuniones ni tienen personal remunerado. El HSUG del RU no posee una cuota de "suscripción" mientras que el de los EEUU tiene cuotas de alrededor de \$US 200 para miembros institucionales de forma de compensar parcialmente los costos de refrigerio y de comunicaciones. En ambos casos, las facilidades para las reuniones son ofrecidas libres de cargo por los miembros. Ambos tienen una Junta de Directores responsable de seleccionar temas de discusión, solicitar expositores, y arreglar lugares de reunión. Las personas participan a su propio costo. En el RU, la Oficina del Vice-Primer Ministro (ODPM) se mantiene independiente de los miembros del HSUG pero contribuye con un apoyo logístico mínimo y aloja un website rudimentario del HSUG que está generalmente limitado a agendas, notificaciones, minutas de reunión, y materiales de presentación. El HSUG de los EEUU no posee un website operacional. Ambos grupos se comunican con sus miembros por medio de e-mail.

Un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces chileno puede ser estructurado en forma similar al modelo del HSUG del RU con el MINVU cumpliendo la función que le corresponde a la Oficina del Vice Primer Ministro en el caso del RU. Como en el RU y en los EEUU, el HSUG de Chile jugaría un rol importante en reformular la oferta de estadísticas de vivienda (y afines). Una característica atractiva de este arreglo es que las municipalidades pueden participar directamente en el HSUG, o indirectamente a través de organizaciones que representen sus intereses. La ventaja de un mecanismo basado en grupos de usuarios es que diversos grupos que normalmente no se comunican unos con otros tienen un poderoso incentivo para participar. Un grupo de usuarios tampoco requiere financiamiento externo continuo para mantenerse.

V. Acuerdos Institucionales

Cada una de las recomendaciones tiene a las diferentes instituciones jugando roles clave, reflejando la diversidad de aquellos interesados en

¹⁹ No estamos al tanto de una institución similar en Francia, pero sabemos que el Consejo Nacional de Información Estadística (Conseil National de l'Information Statistique: CNIS) provee una fuerte coordinación institucional y técnica respecto a las estadísticas públicas.

información sobre bienes raíces en Chile. Sin embargo, se percibe que el MINVU puede jugar un rol clave en cada uno de estos componentes.

A. Aumentar la Disponibilidad de Información Útil sobre Bienes Raíces

Los proyectos discretos recomendados bajo este componente involucran varias instituciones diferentes. El Proyecto 1 recomienda una extensión de una encuesta actual actualmente llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). El Proyecto 3 recomienda modificaciones a la encuesta Casen actualmente llevada a cabo por el Ministerio de Planeamiento (MIDEPLAN), pero también recomienda que dichos ajustes se lleven a cabo mediante consultas al Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces, trayendo con ello en juego un mayor número de instituciones. El Proyecto 4, en forma similar, se basa en la premisa de que la información actualmente obtenida por el Servicio Interno de Impuestos (SII) podría estar más abiertamente disponible. Todos esos tres proyectos requieren el interés y la cooperación de estas tres agencias, y deben ser por ello discutidos en concordancia con dichas instituciones y sus propios intereses.

Los Proyectos 2 y 5 de este componente se centran alrededor de desarrollos internos del MINVU y para ese fin deben calzar en los planes futuros del MINVU, en particular respecto a su rol evolutivo de llevar a cabo análisis de información sobre bienes raíces en forma regular. Mientras pueda haber ciertas tareas que puedan ser tercerizadas, se anticipa que gran parte de la capacidad para obtener y utilizar información para mejorar las políticas de vivienda debe y pueden ser llevadas a cabo internamente por personal del MINVU. Se espera que las tareas necesarias para estos dos proyectos – principalmente compras de equipamiento informático y servicios de entrenamiento – puedan ser llevados a cabo por servicios provistos por expertos chilenos y firmas especializadas en caso todos los casos.

B. Diseminación de la Información sobre Bienes Raíces

Esta función puede ser llevada a cabo por tanto dentro del MINVU o tercerizada a una entidad independiente. El MINVU debe considerar si contrata todo o parte de esta función, especialmente después del primer año, cuando las funciones comienzan a expandirse.

C. El Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces

El grupo de usuarios estará compuesto por todas las partes actualmente interesadas que tienen un especial interés en obtener y utilizar información sobre bienes raíces. Como se sugiere más arriba, el MINVU puede elegir entre jugar un rol clave en establecer y organizar el grupo de usuarios – en gran parte

como la Oficina del Vice-Primer Ministro del grupo de usuarios paralelo en el RU. En cualquier caso, se espera que el grupo en su totalidad participe en la operación de dicho grupo.

VI. Resumen de las Opciones Recomendadas

El gráfico inferior resume las opciones recomendadas, y describe las alternativas (elecciones) clave que el Gobierno de Chile necesitará hacer. En el Componente 1, como se explica más abajo, la elección es entre varios proyectos discretos que se nutren tanto de datos existentes – o incrementan su acceso a dichos datos – o apoyan nuevos esfuerzos para obtener información a través de encuestas o para incrementar la capacidad analítica. El Componente 2 es el relacionado con el tema de la diseminación, las opciones serán de grado – cuán largo y elaborado debe ser el mecanismo de diseminación y qué funciones debe incorporar. Este componente también requerirá alguna opción respecto a la forma de implementación, ya que algunas funciones pueden ser llevadas dentro del MINVU, y otras pueden ser tercerizadas a una entidad independiente. Como dejamos en claro en otra parte, creemos profundamente que el Gobierno de Chile – apoyado por muchas otras partes interesadas en este proceso – debe tomar los pasos para establecer un Grupo de Usuarios de Estadísticas sobre Bienes Raíces en el futuro cercano. Esto corresponde al Componente 3 de nuestras recomendaciones.

Componente 1:
Mejorar la Disponibilidad de
Información Útil sobre
Bienes Raíces

Recomendación: Elegir cualquier número de los proyectos discretos

Componente 2:
Diseminación de Información
sobre Bienes Raíces

Recomendación: Elegir una opción a través del continuo

Componente 3:
Grupo de Usuarios de
Estadísticas sobre Bienes
Raíces

Recomendación: Debe establecerse definitivamente

Proyecto 1:
Seguimiento de
comienzos y
finalizaciones de
construcción
(INE)

Costo estimado: 24 x
costo de la encuesta de
permisos de
construcción del INE

Proyecto 3:
Modificaciones a la
Encuesta Casen
(MIDEPLAN)

Costo estimado:
Bajo costo

Proyecto 5: AT al
MINVU para fortalecer
su habilidad de usar
datos nuevos y
existentes (MINVU)

Costo estimado: \$20.000
(básico) a
\$300.000

Proyecto 2:
Aceleración
del mejoramiento de
la IT de MINVU
(MINVU)

Costo estimado:
\$1,2 millones para
equipamiento
\$170.000 para
entrenamiento

Proyecto 4:
Aprovechamiento
de datos existentes
en SII
(SII)

Costo estimado:
Bajo costo
(sólo acceso a los
datos)

Año 1: basarse en el website
existente. Focalizarse en
diseminación no-interactiva,
enfaticando:

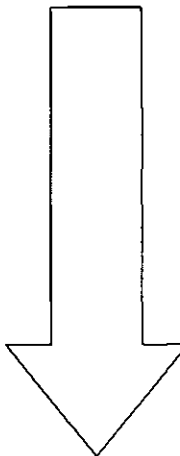
- Acceso a datos
- Anuncios públicos
- Indicios de investigación

Costo estimado:
US\$20.000

Años 2 y 3:
Basado en comentarios de
usuarios, expandir hasta
incluir funciones interactivas,
como ser:

- Librería
- Comentarios de usuarios
- Discusiones en vivo
- Conferencia online

Costo estimado:
Año 2: US\$30.000 - \$50.000
Año 3: \$40.000 - \$80.000



Establecer
un Grupo de
Usuarios de
Estadísticas
sobre Bienes
Raíces

Costo estimado:
Bajo costo;
soportado por
miembros
individuales del
grupo