

Precios de las viviendas en jaque (II)

Martes, 28 de Enero de 2020 - Id nota:902453

Medio : Diario Financiero
Sección : La Columna de....
Valor publicitario estimado : \$3276750.-
Página : 9
Tamaño : 15 x 17

[Ver completa en la web](#)

LA COLUMNA DE...

■ Hace un año escribí respecto a la percepción de riesgo en el sector inmobiliario chileno, difiriendo de la excesiva tranquilidad con que otros analistas e instituciones lo evaluaban en ese momento.

Ciertamente, la expansión de los sectores medios, la modernización de la sociedad, el alto grado de urbanización y la focalización de las políticas públicas en subsidios para la adquisición de viviendas, han contribuido al desarrollo del sector inmobiliario. Los terrenos han aumentado de precio de manera significativa y encarecido el valor final. En este desarrollo ha jugado un papel importante el sistema financiero, apoyando y apalancando este crecimiento que ha permitido a las familias de todos los estratos socio-económicos acceder a la vivienda propia.

Desde 2014, las desviaciones de precios respecto de su crecimiento tendencial estarían respondiendo eminentemente a factores locales, y son esos mismos elementos los que hoy parece necesario analizar con mayor atención. El escenario que tendremos durante los próximos años será uno donde nos encontramos con un stock importante de segundas viviendas en arriendo, lo que si bien es parte del desarrollo esperado de un mercado hipotecario profundo y accesible, también puede llevar a desaceleraciones, o incluso a caídas de precios mayores a las sugeridas por eventuales deterioros en los fundamentos de la economía.

Adicionalmente, uno de los elementos que explican el sostenido aumento en los precios de viviendas en Chile fue la sustantiva baja de las tasas de interés ocurrida de manera casi continua durante la última década, llegando a mínimos históricos hacia



JORGE SELAIVE
ECONOMISTA JEFE
SCOTIABANK Y
ACADÉMICO FEN
U. DE CHILE

Precios de las viviendas en jaque (II)

“La verdad, para muchos incuestionable, de que los precios de las viviendas solamente suben, se condice poco con la historia de ciclos largos durante las últimas décadas”.

fin de septiembre pasado. Ese escenario ha cambiado en el margen y, consecuentemente, lo que se puede esperar de los activos inmobiliarios. Por otro lado, el deterioro del mercado laboral parece evidente tanto en sus dimensiones de empleo como salarios, y aunque esperamos que sea transitorio, no por ello será poco perdurable.

Sobre lo anterior, el aumento en las percepciones de inseguridad ciudadana y la incertidumbre política estarían bastante tratados en la literatura como factores perjudiciales en la dinámica de los precios de viviendas. Asimismo, podría continuar el ajuste de portafolio que estaría ocurriendo —suave, pero paulatinamente— por parte de las personas que migran hacia activos denominados en moneda extranjera, lo que retiraría también algo de demanda hacia activos financieros y reales domésticos. Este conjunto de elementos es suficiente para mirar con cautela el devenir de los precios de las viviendas durante los próximos años.

Como factores providenciales para la dinámica de precios de viviendas, tampoco podemos desconocer que las condiciones financieras en perspectiva histórica son bastante favorables, así como el esperado engrosamiento y aumento de riqueza de la clase media. Asimismo, la reacción endógena de constructoras e inmobiliarias de ralentizar la oferta también debería suavizar cualquier ajuste repentino de precios.

La verdad, para muchos incuestionable, de que los precios de las viviendas solamente suben, se condice poco con la historia de ciclos largos —pero positivos y negativos— observados en el mundo durante las últimas décadas.