



Jueves, 16 de junio de 2022 | 12:10

El boom inmobiliario chileno comienza a desvanecerse

Al menos dos factores podrían contener el alza de precios e, incluso, hacer que caigan: la inflación y la cada vez más probable recesión.

Camilo Castellanos

Editor

Hasta hace unos 10 años, entre las casas de San Carlos de Apoquindo que se agrupan subiendo hacia la cordillera, se podían encontrar algunas alternativas a 1.600 UF. Ahora, difícilmente se sitúan bajo las 10.000 UF. “Hubo un boom en Santiago”, dice Jorge Berríos, académico de la facultad de economía y negocios de la U. de Chile. “En menos de una década las propiedades triplicaron los valores y en ciertos casos se cuadruplicaron, dependiendo de la zona”.

El boom de los precios de las propiedades ya es conocido (de hecho, algunos dicen que fue parte de las causas del estallido social de 2019). Y la pandemia no hizo más que exacerbar este incremento. Ahora, sin embargo, están surgiendo al menos dos factores que podrían contener el alza de precios e, incluso, hacer que caigan: la inflación y la cada vez más probable recesión.

“Dada la coyuntura de altas tasas y restricciones a créditos hipotecarios, solo queda bajar el valor de la propiedad”, dice Berríos.

TRAS EL BOOM

Los dos años que registra la pandemia marcaron un nuevo aumento en los precios de las propiedades, particularmente en las casas. “Las casas han tenido una evolución ascendente en sus precios durante los períodos de confinamiento, alentada además por los retiros de fondos AFP”, dice Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers. Esto, con aumentos de 11,6% en los últimos dos años, pasando de un valor promedio de 57,7 UF a 71,9 UF por metro cuadrado actualmente, según estimaciones de dicha firma.

Los departamentos también han sido parte de este impulso: el valor promedio ha aumentado un 1,3%, pasando de 75,4 UF/M² a 77,4 UF/m² actualmente, dice Gleisner. Incluso a pesar de que las ventas han disminuido en lo reciente, los valores han aumentado en un 4% este último trimestre.

Pero las condiciones estarían cambiando. “El precio de las viviendas en Chile ha presentado un boom al menos en la última década, en un escenario que respondía a una fuerte demanda, ante condiciones financieras bastante favorables por el lado de la banca”, reconoce Pablo Solis, gerente de renta variable y activos alternativos de STF Capital. “Pero hoy la realidad es otra”, advierte.

La inflación impulsada principalmente (en al menos dos tercios, según el Banco Central) por los retiros de las AFP y las ayudas estatales para contener los efectos de la pandemia, y reforzada por factores internacionales, ha obligado al Banco Central a realizar fuertes ajustes en la Tasa de Política Monetaria (los mayores desde los 90). Y esto tiene consecuencias en la compra de viviendas. “La banca ha ajustado fuertemente la oferta de créditos ante las alzas de tasas de interés y mayores requerimientos al solicitante”, explica Solis.

“La tasa de interés es un factor clave en la valoración de los activos. Si sube la tasa, aumenta el valor del dividendo y restringe la capacidad de compra”, dice Gleisner, de Colliers. Agrega que a eso se ha sumado la disminución de los plazos de los créditos hipotecarios de hasta 30 años a una media de 15 a 20 años. “Este es un factor adicional de encarecimiento sustancial del crédito”, dice.

Y Solis suma dos efectos más, producto de la inflación, que afecta la demanda por propiedades: el encarecimiento de la deuda en UF y la caída en el consumo discrecional ante el alza de precios. “En parte, este efecto lo hemos visto en el aumento en el negocio de multifamily, por ejemplo, donde la demanda por arriendo ha subido de manera relevante”, dice.

La caída de precios de las propiedades, pese a que todavía no se está viendo en Chile, sí se está evidenciando en otros lugares. En Estados Unidos, los precios de las propiedades han caído entre 5 y 10% en algunas zonas, según el director global de inversiones de Hines, David L. Steinbach. Y, en abril, las viviendas existentes se vendieron al nivel más bajo desde junio de 2020, según la asociación nacional de Agentes Inmobiliarios de EE.UU.

“El aumento de la inflación se está dejando sentir en el sector inmobiliario privado”, dijo Steinbach a Bloomberg. “Europa sigue también esa trayectoria”.

EL FENÓMENO CHILENO

En Chile se suma otro factor que también podría llevar a una caída en los precios de las propiedades: se espera una recesión económica a finales de este año y/o comienzos del próximo.

“Es un escenario complejo”, admite Álvaro Vial, profesor y subdirector de Desarrollo y proyectos del MBA UC. “Va a complicar más a la demanda, por la pérdida de poder adquisitivo, que ya con condiciones financieras más restrictivas y tasas largas más altas, se ha frenado este año”.

Sin embargo, hay elementos que, a juicio de expertos y analistas, podrían hacer que los precios de las propiedades no caigan ni con la inflación, ni con la recesión. “No veo una baja generalizada de precios, para nada, pero sí un estancamiento en el crecimiento que habían tenido en los últimos años”, dice Vial.

Berríos, de la U. de Chile, cree que el efecto será diferenciado según el tipo de propiedad. “Las propiedades antiguas mantendrán sus precios y las nuevas van a bajar”, dice. Y también cree que va a sobrar stock en las manos de las inmobiliarias. “Eso ya está pasando”, dice.

Con esto, Berríos ve una reacción en cadena. “Lo peligroso es que se detenga el negocio inmobiliario, que tiene mucho trabajo indirecto de constructoras y elementos de construcción, es una cadena”, dice. “Y lo que se está viendo es que se está parando la construcción y eso es un sinónimo de que se está deteniendo la economía y de mayor cesantía”.

La falta de inversión inmobiliaria, a juicio de Gleisner, de Colliers, puede incluso tener el efecto contrario en los precios de las propiedades. “La falta de inversiones – los permisos de edificación han bajado 60% en relación al año anterior, año que era bajo la tendencia – hace las viviendas más escasas, esto es una fuerza en sentido contrario: alza de precio”, dice.

No todos, sin embargo, lo ven así. “Los precios no están en piedra”, dice Gonzalo Reyes, socio de la firma de servicios financieros Abaquus. “El aumento en el costo de las hipotecas normalmente es un gran *driver*” en la baja de precios, agrega. “Y la incertidumbre no ayuda”.

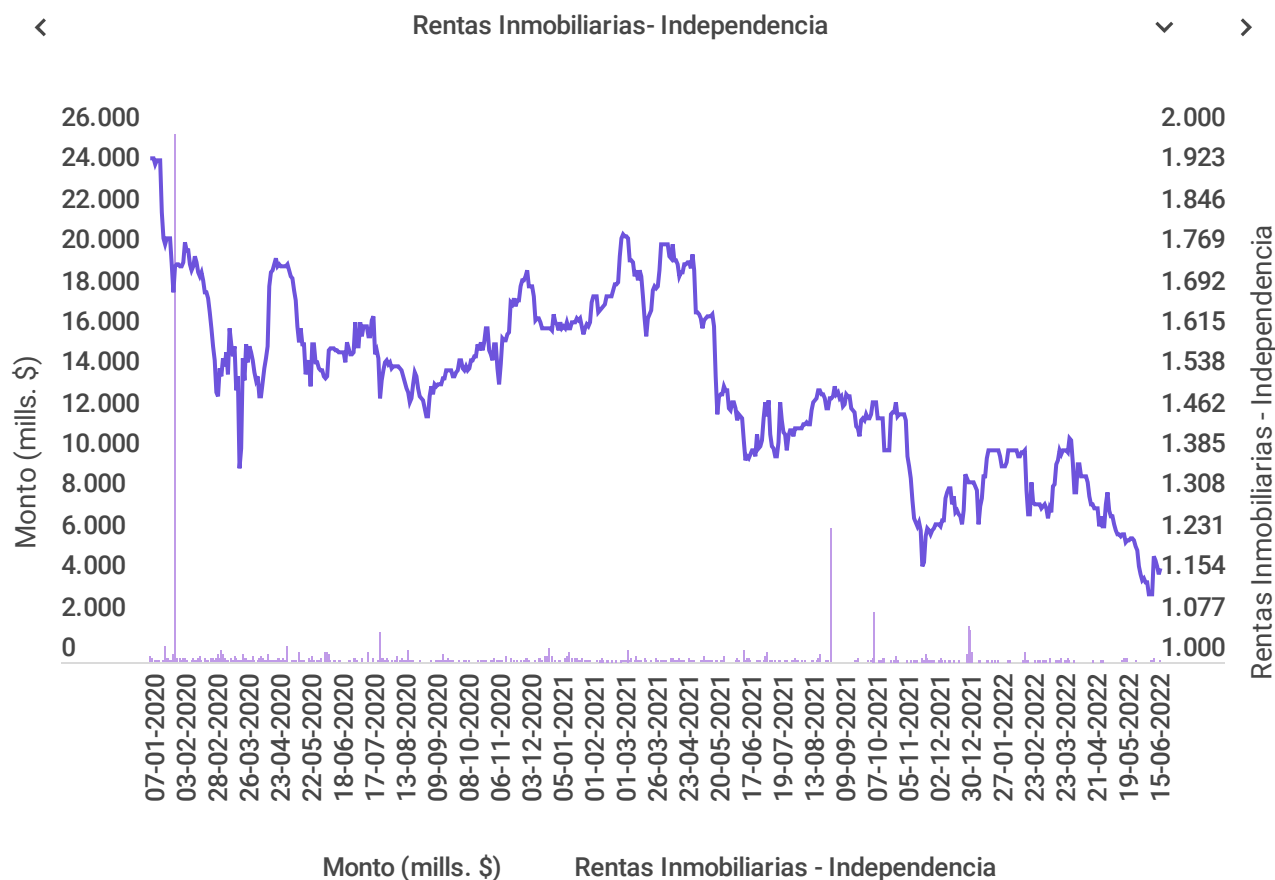
EFEECTO DE FONDO

Pese a las alzas de precios de los últimos dos años, los cuatro grandes fondos de inversión que siguen el sector inmobiliario no lo han pasado bien. De hecho, desde marzo de 2020, ninguno ha tenido rentabilidad positiva y las caídas van desde 7% hasta 33%.

Y en lo que va del año, el panorama no ha mejorado mucho. Tres de los cuatro siguen en rojo. Los de renta inmobiliaria de LarrainVial-Patio y de Independencia han rentado -26,57% y -7,39%, respectivamente. A su vez, el de renta residencial de BTG Pactual ha caído -2,20%. El único a flote es el de renta comercial de esta última corredora, que ha rentado 8,60% en lo que va del año.

Sin aprovechar el boom

Evolución del valor cuota y del monto transado de los fondos de inversión inmobiliarios más transados en bolsa.



Fuente: El Mercurio Inversiones, con datos de Bolsa de Santiago.

Share

EL MERCURIO
Inversiones

EL MERCURIO
Inversiones

Acciones

Recomendaciones

Fondos mutuos

Monedas

Análisis

Columnas

Revistas

¿Detectó un error? ¿Quiere comunicarse con el equipo de El Mercurio Inversiones? Contáctenos al correo inversiones@mercurio.cl
Conozca los Términos y Condiciones de uso del portal www.elmercurio.com/inversiones haciendo clic

aquí.

Para conocer los términos generales de uso de los sitios de El Mercurio haga clic **aquí.**