

Seminario Banco Central - CChC

MIRADA ECONÓMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

EN EL ENCUENTRO ORGANIZADO POR LA CChC SE MOSTRÓ UN MERCADO SANO, PERO CON PRECIOS AL ALZA DEBIDO A FUERTES CAMBIOS DEMOGRÁFICOS, FALTA DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RESTRICCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN.

Por Beatriz Espinoza_Fotos Vivi Peláez

El 16 de noviembre se realizó en la Cámara Chilena de la Construcción el seminario “Mirada Económica del Mercado Inmobiliario”, que contó con la participación de autoridades del Banco Central, la CChC y analistas.

En la actividad, el presidente del Banco Central, Mario Marcel, presentó el Capítulo Mercado Inmobiliario Residencial del Informe de Estabilidad Financiera. “El sector inmobiliario es un tema prioritario desde la perspectiva de la realidad financiera, porque es un área donde confluyen muchos actores importantes. Esta interacción de fenómenos económicos, marcos regulatorios, hogares, inversionistas, deudores de créditos hipotecarios, bancos, constructoras y clientes del sistema bancario han sido parte de muchas coyunturas y de crisis financieras en el mundo”, comentó.

En este contexto, resaltó la solidez del mercado inmobiliario nacional. “Chile experimenta aun una alta tasa de tenencia de vivienda y su desarrollo ha estado influido por el crecimiento del ingreso y la profundización del sistema financiero, entre otros elementos”, sostuvo. Si bien es el séptimo país en porcentaje de tenencia de vivienda en América Latina, presenta una baja tasa de deuda hipotecaria promedio en relación al PIB per cápita.

Con todo, en este desarrollo han influido positivamente factores como una sólida política gubernamental de subsidios habitacionales, el auge en la construcción y las bajas tasas hipotecarias. Desde el punto de vista de los bancos, las colocaciones hipotecarias han aumentado su relevancia, alcanzando un 29% del PIB. “Entre 2001 y 2018, el número de créditos hipotecarios en Chile se triplicó y la deuda hipotecaria es la principal obligación financiera de los hogares chilenos. Después del año 2010, el incumplimiento ha retrocedido consistentemente”, aseguró Marcel.

Sin embargo, llamó la atención sobre la ausencia de un sistema consolidado de deuda, lo cual dificulta la apropiada identificación y análisis de riesgo de crédito. “Para los bancos, la deuda hipotecaria mantenida en mutuarías no es observable”, dijo el presidente del Banco Central. Al respecto, la gerente de la División de Política Financiera de la misma organización, Solange Berstein, comentó que la entidad está monitoreando estas nuevas tendencias. “Se requiere más información, como la que podría proporcionar un registro consolidado de deudas, que incluya los compromisos financieros totales de los deudores y no solo con los bancos”, afirmó.

VALORES EL ALZA

Otro de los aspectos que abordó el seminario es el aumento en los precios de las viviendas, los cuales casi se han duplicado en los últimos diez años. “Su dinámica ha sido consistente con la mayor escasez relativa de la tierra. Este último factor explicaría el 63% del alza de precios de la última década”, afirmó Mario Marcel.

En este escenario, el gerente de Estudios de la CChC, Javier Hurtado, realizó un análisis de las razones de por qué han subido los valores. Básicamente, esto ha sido motivado por cambios sociales y demográficos contundentes. En los últimos 50 años se ha duplicado la cantidad de habitantes en el país y la población urbana creció del 73,1% al 89,9%. Asimismo, desde 1970 el número de viviendas se ha triplicado, pasando de 1,8 millones a 6,5 millones, aproximadamente. Sólo en el último año se observa un aumento de la adquisición de viviendas nuevas de 19,5%. Esto se explica, en parte, por la conformación de hogares más pequeños y el aumento de aquellos unipersonales, lo que ha tenido como efecto la necesidad de tener disponibles más unidades y, en muchas ocasiones, más pequeñas.

Sin embargo, la oferta se ha mantenido constante e incluso, como ocurrió en 2018,



Mario Marcel, presidente del Banco Central.



Javier Hurtado, gerente de Estudios CChC.



El seminario Mirada Económica del Mercado Inmobiliario contó con la participación de Javier Hurtado por la CChC; el economista de Gemines Consultores, Tomás Izquierdo; Solange Berstein y Mario Marcel del Banco Central.

“CHILE ES UN PAÍS CON UNA ALTA TASA DE tenencia de vivienda y su desarrollo ha estado influido fuertemente por el crecimiento del ingreso y por la profundización del sistema financiero, entre otros factores”, dijo Mario Marcel, presidente del Banco Central.

en ocasiones ha disminuido. Javier Hurtado señaló que factores como la escasez de suelo, cambios normativos que limitan la altura en algunas comunas y los crecientes costos de edificación son las principales condicionantes del sector de la construcción actualmente.

“Hay un tema estructural que hace que los costos aumenten. Tiene que ver con que hay mayor presión demográfica sobre la ciudad, pero los planes reguladores de ciertas comunas se han estado congelando para que no ingrese más gente. Esto tiene como consecuencia que la oferta sea escasa y suba el precio. Si se limita la altura

de los edificios, los precios de las viviendas van a seguir en aumento y no habrá suelo disponible para viviendas más económicas”, reflexionó.

El fenómeno del incremento en los precios de las viviendas, enfatizó el gerente de Estudios de la CChC, no va a ceder si no se toman medidas adecuadas en cuanto a las regulaciones y la planificación urbana con una visión de largo plazo. Es lo que ocurre, por ejemplo, con la política de suelo. Los planes reguladores de las ciudades debieran ser diseñados pensando en la disponibilidad de terrenos normados para la construcción con un horizonte de 20 años

y legitimados por las comunidades considerando áreas verdes, conectividad y una viabilidad adecuada para una mejor calidad de vida de la sociedad en su conjunto.

La situación es diferente para el caso de las oficinas. El economista de Gemines Consultores, Tomás Izquierdo, se refirió a sus precios en Santiago. “Son más baratos que en otras capitales de América Latina, comparativamente, porque cada vez que ha habido necesidad de suelo para desarrollar oficinas, ha estado disponible. No ha habido conflicto entre la autoridad comunal y los desarrolladores. Esto es la antítesis de lo que pasa en materia de vivienda”, concluyó.