

Indicador de acceso a vivienda muestra leve mejoría en el primer trimestre de 2024, pero se mantiene en un nivel históricamente bajo

De acuerdo al análisis de Clapes-UC, la principal razón detrás de esta mejora tiene que ver con la reducción de los precios de las viviendas durante el primer trimestre, como consecuencia del exceso de oferta que se ha acumulado. Además, el trimestre inmediatamente anterior fue el peor de toda la serie.

CARLOS ALONSO

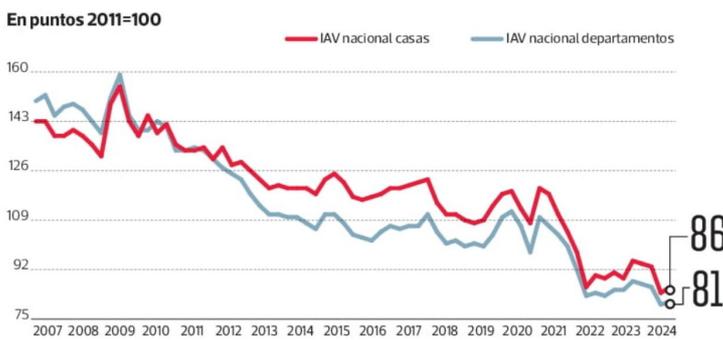
El sector de la construcción sigue con la demanda alicaída. Así se desprende de las últimas cifras entregadas por el reporte nacional del mercado inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), que volvió a mostrar una caída en la venta de viviendas a lo largo del país. En el segundo trimestre esta bajó 14% versus el mismo periodo de 2023, constituyendo el tercer retroceso consecutivo y el mayor en más de un año.

Uno de los factores principales detrás de este fenómeno es la situación tasa de interés de largo plazo que se mantiene en niveles altos en términos históricos y por lo mismo, el acceso a los créditos hipotecarios se mantiene restringidos.

Precisamente, para determinar cómo esto ha impactado en la compra de viviendas, Clapes-UC elaboró el índice de acceso a la vivienda. Este indicador considera la compra de casas como departamentos, a nivel nacional y de la Región Metropolitana. Para calcularlo se utilizan datos con frecuencia trimestral desde el primer cuarto de 2002 hasta el cuarto trimestre de 2023 en el caso del índice nacional y desde el primer trimestre de 2007 hasta el primer trimestre 2024 para el índice de la Región Metropolitana.

Este índice compara el ingreso familiar medio con el ingreso necesario para calificar a un préstamo para una vivienda de precio medio. Si el índice posee un valor mayor a 100 se habla de una asequibilidad favorable, justo en 100 es asequible y menor

ÍNDICE DE ACCESO A LA VIVIENDA MEJORA EN PRIMER TRIMESTRE DE 2024



FUENTE: Clapes-UC

que 100 es una asequibilidad desfavorable.

El informe elaborado por el coordinador macroeconómico Hermann González y el investigador Alberto Belmar de Clapes UC concluyó que el primer trimestre de 2024 el acceso a la vivienda mostró una leve mejoría en relación a lo registrado en el cuarto trimestre de 2023, cuando fue el momento más desfavorable para pedir un crédito hipotecario a nivel nacional, tanto para casas como para departamentos, pero sobre todo para estos últimos. Sin embargo, se mantiene entre los peores números de toda la serie.

En el trimestre enero-marzo a nivel nacio-

nal, el índice de casas pasó de 84 a 86, mientras que el IAV de departamentos pasó de 80 a 81. "La principal razón detrás de esta mejora tiene que ver con la reducción de los precios de las viviendas durante el primer trimestre, como consecuencia del exceso de oferta que se ha acumulado", sostiene Hermann González.

Asimismo, el economista añadió que "el aumento real de las remuneraciones también contribuye, pero en mucho menor magnitud, mientras que las tasas de interés de los créditos hipotecarios se mantuvieron estables en el trimestre por lo que no inciden en esta mejora".

FACTOR HIPOTECARIO

En cuanto a las tasas hipotecarias, Hermann menciona que "siguen en niveles extraordinariamente altos, que no veíamos desde la crisis financiera global y esa es una de las mayores restricciones para acceder a una vivienda en Chile, aunque no la única. Estas tasas deberían bajar en los próximos trimestres, en la medida que se consolide la baja en las tasas de interés de largo plazo en dólares".

Por lo mismo, indica que para "es necesario que saquemos definitivamente del radar la discusión de nuevos retiros de fondos previsionales y que se avance en la consolidación fiscal".

En cuanto a las perspectivas para los próximos meses, el coordinador macroeconómico de Clapes-UC mantiene la cautela sobre si esta leve mejoría anticipa un cambio en la tendencia o un punto de inflexión. "Es muy pronto, pero hay factores que podrían seguir mejorando las condiciones de acceso a la vivienda en los próximos trimestres, lo que vamos a seguir monitoreando".

Para tener un cambio de tendencia, González afirma que se "requiere que los precios de las viviendas se sigan moderando, que los salarios reales crezcan y que las tasas de interés de los créditos hipotecarios bajen". Sobre este último punto menciona que "hay razones para esperar bajas, pero también existen factores que permiten anticipar que estas no van a volver a los niveles de 2019".

