

Crisis inmobiliaria no tiene solución rápida

Por JEANNA SMIALEK

Para Moira Gallagher, de 38 años, comprar una casa en Anchorage, Alaska, sería un paso hacia la estabilidad financiera para su creciente familia. Pero incluso con un ingreso familiar de más de 100 mil dólares anuales, ella y su esposo han tenido dificultades para realizar una compra.

Las altas tasas hipotecarias, la oferta limitada de viviendas y la costeabilidad históricamente baja han mantenido la compra de una casa fuera de su alcance.

“Dificulta sentirse segura”, dijo Gallagher, una investigadora económica que está esperando a su tercer hijo.

En muchas economías desarrolladas e incluso emergentes del mundo, la oferta de vivienda no satisface la demanda, contribuyendo a que los precios de las viviendas estén fuera del alcance incluso de las familias de ingresos medios.

Los problemas de costeabilidad han sido agravados por las altas tasas de interés de los bancos centrales, que los funcionarios de todo el mundo han estado utilizando para abordar la inflación. Esas tasas se filtran por los mercados financieros para elevar las tasas hipotecarias, volviendo aún más caro para los prestatarios comprar una casa y a los constructores financiar nuevas construcciones.

Los bancos centrales de muchas economías están bajando las tasas de interés o preparándose para hacerlo. El Banco Central Europeo y el Banco de Inglaterra están recortando los costos de endeudamiento, y el presidente

Moira Gallagher, que espera a su tercer hijo, no ha podido encontrar una casa costeable en Anchorage, Alaska.

de la Reserva Federal de Estados Unidos señaló recientemente que comenzaría las reducciones este mes.

Pero es poco probable que esos recortes de tasas sean una panacea para la costeabilidad de la vivienda. Si bien los recortes se están traduciendo en tasas hipotecarias algo más bajas en muchos países, no se espera que los costos de endeudamiento vuelvan a caer a los niveles que prevalecieron durante la década del 2010.

Se ha vuelto más difícil hacer económicamente viable la construcción de viviendas costeables. Al mismo tiempo, las tendencias demográficas podrían seguir impulsando la demanda de vivienda.

“Simplemente no hemos construido suficientes viviendas desde el 2009”, dijo Gallagher, quien investiga el mercado inmobiliario local como parte de su trabajo.

A medida que una generación de adultos jóvenes se siente desalentada acerca de sus perspectivas de ser dueños de una casa, y muchos se ven agobiados por rentas caras, esto los desmoraliza respecto de la economía. Y eso está impulsando llamados a la acción.

Los políticos están empezando a proponer soluciones, revirtiendo una práctica de décadas en la que muchos trataban la vivienda como una cuestión más local. Por ejemplo, Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión Europea,



ASH ADAMS PARA THE NEW YORK TIMES

ha prometido nombrar al primer Comisionado de Vivienda de la Unión Europea y ha manifestado interés en cambiar normas clave para que Europa pueda subsidiar más ampliamente la construcción de vivienda.

Sin embargo, los expertos advierten que podría ser difícil resolver rápidamente los problemas de costeabilidad que llevan años gestándose.

En Estados Unidos, los precios de las viviendas y las rentas han aumentado con regularidad más rápido que los salarios promedio desde aproximadamente el 2012. En ese entonces, los constructores se habían replegado después de la dolorosa crisis inmobiliaria del 2008, dejando un desabasto de propiedades en varias ciudades importantes. Luego, después de

la pandemia, el valor de las viviendas aumentó drásticamente —y de manera generalizada. Ese salto en los precios ha chocado con las altas tasas de interés para llevar la costeabilidad a niveles históricamente pobres, y no sólo en las grandes ciudades.

La costeabilidad debe comenzar a mejorar algo a medida que bajen las tasas de interés de los bancos centrales. Es complicado decir cuánto.

Muchos economistas anticipan que los compradores salten al mercado inmobiliario desde la barrera al caer las tasas. Eso podría chocar con la oferta limitada y hacer subir los precios.

Y en Estados Unidos y varias otras economías avanzadas, grandes poblaciones de treintañeros se hallan en una edad en la que han

formado hogares y quieren comprar —lo que significa que podría haber una cantidad sustancial de demanda reprimida.

La frustración que enfrentan los Gallagher en Alaska se está volviendo común. Hay un debate activo sobre cómo solucionar los problemas de costeabilidad en Canadá. En los Países Bajos se han realizado protestas.

Tamara Kuschel, líder de proyecto en la organización de servicios sociales De Regenboog Groep en Amsterdam, dijo que un nuevo grupo de personas de clase trabajadora y media había estado recurriendo a servicios para personas sin hogar durante la última década a medida que subían los precios de las viviendas y las rentas.

“Para los maestros, los conduc-