

■ Alrededor de tres cuartas partes de los mercados analizados vieron subir los valores de las propiedades entre abril y junio, la lectura más alta en dos años.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

Los precios de las propiedades en los 56 mercados seguidos por el Índice Global de Precios de la Vivienda, de la consultora internacional Knight Frank, aumentaron un 3,3% en el año hasta junio. Esto está por debajo de la tendencia anterior al Covid del 4,6%, pero el crecimiento aumentó desde el mínimo alcanzado en el segundo trimestre de 2023.

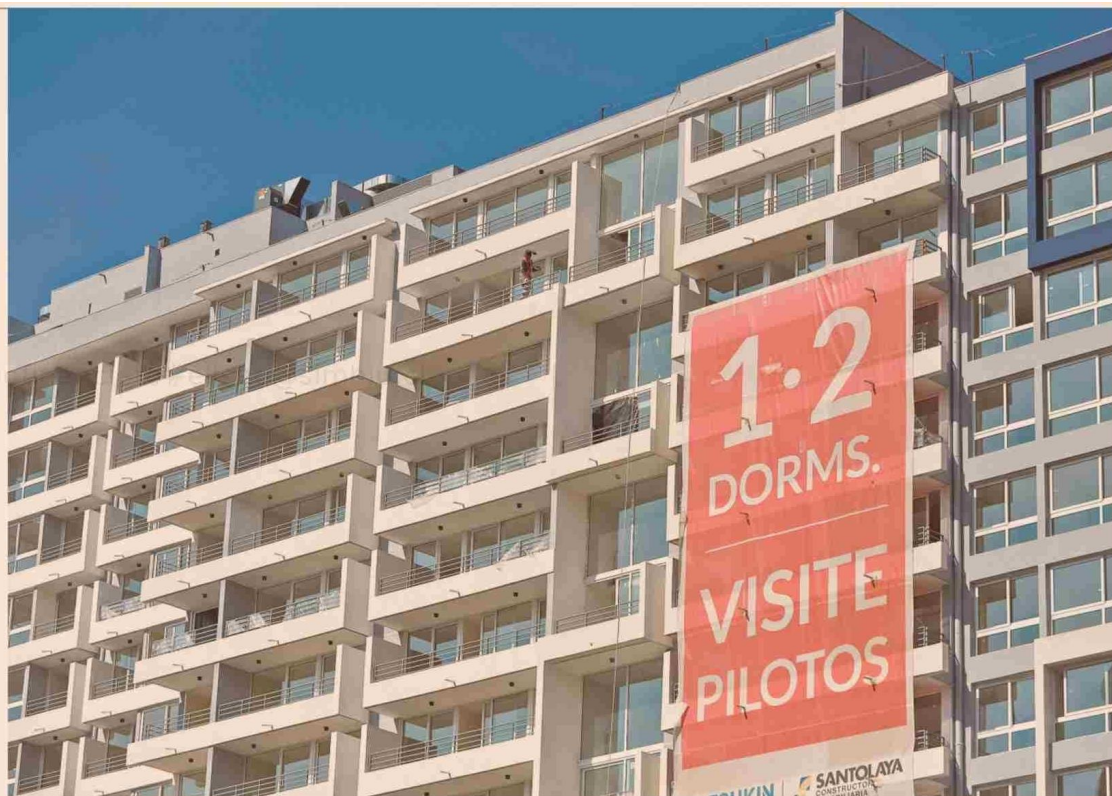
Según datos de la firma, los valores subieron un 1,9% en el segundo trimestre de este año (con Chile sumándose a la tendencia), muy por encima del promedio anterior a la pandemia de 1,1%. “Alrededor de tres cuartas partes de los mercados vieron subir los precios de la vivienda en los últimos tres meses, la lectura más alta en dos años”, dijo la consultora, que -cada trimestre- compara los valores promedio de las propiedades en las 56 principales naciones y territorios del mundo.

En su análisis, la firma destacó que la inflación global parece cada vez más benigna y varios bancos centrales han indicado que podrían aumentar el ritmo de los recortes de tasas en medio de un crecimiento económico débil. Eso incluye al Banco de Inglaterra, el Banco Central Europeo y los bancos centrales de Canadá y Suecia.

“El recorte de tipos está respaldando el aumento de precios de la vivienda a nivel mundial (...). Los reguladores están intentando impulsar el acceso a los mercados y aumentar los volúmenes de construcción de viviendas”, dijo Liam Bailey, director global de investigación de Knight Frank.

Crédito seguro

Turquía lideró el índice con un crecimiento de precios anual nominal del 46,4%. Sin embargo, mientras la economía atraviesa una segunda ronda de inflación muy alta, los precios están cayendo alrededor de un 14% anual en términos reales ajustados a la inflación. Polonia ocupa el segundo lugar con un alza de 18%. El fuerte crecimiento demográfico y el reciente programa de subsidio hipotecario Crédito Seguro ayudaron a elevar los precios frente



Se acelera el crecimiento mundial del precio de la vivienda y Chile se suma a la tendencia

a una actual escasez estructural de viviendas, dijo la consultora.

El mercado estadounidense -detralló- continúa arrojando sólidas cifras de crecimiento, con un aumento del 5,5% anual. Parte de este incremento se debió a la caída de las tasas hipotecarias, pero la mayor parte se justificó en una fuerte formación de hogares y a una oferta limitada de viviendas. “Este problema se ve agravado por las muy bajas tasas a largo plazo de las que se benefician los propietarios existentes y la falta de liquidez del mercado que esto ha creado en todo Estados Unidos. Las tarifas deben bajar mucho más antes de que los volúmenes de ventas comiencen a normalizarse”, dijo la consultora.

Hong Kong se encuentra al final de la tabla con precios que cayeron

un 12,7%, aunque los valores se mantuvieron estables durante el último trimestre, lo que apunta al impacto potencialmente exitoso de la reciente flexibilización de las restricciones de compra y los derechos de timbre.

Mercado local

En el informe del segundo trimestre de 2024 de Knight Frank, Chile se ubicó en el puesto 45, con una caída en los precios de las propiedades de 0,7% en doce meses.

En el mismo estudio se destacó que los precios de las propiedades en el país disminuyeron un 1,6% en el año hasta junio. No obstante, los valores subieron un 0,5% en los últimos tres meses analizados por la consultora internacional (abril-junio).

A nivel local, las tasas promedio de los préstamos para la vivienda registraron un nuevo descenso a principios de noviembre, llegando a 4,41%, la más baja en un año, aunque aún se mantienen más altas respecto de los niveles que se exhibían previo al estallido social (1,99%).

En medio de este escenario, las conversaciones entre las empresas del rubro y la administración del Presidente Boric para dinamizar el alicaído mercado inmobiliario siguen avanzando, sobre todo, en el financiamiento de viviendas para la clase media.

La propuesta inicial que plantearon la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) al Ministerio de Hacienda contemplaba reducir en dos puntos porcentuales las tasas de interés de los créditos hipotecarios, mediante una subvención estatal.

Asimismo, se propuso que fuera una medida transitoria, acotada a viviendas de hasta UF 4.000, enfocada en hogares de clase media. Sobre esa base comenzaron las conversaciones, teniendo en consideración que el sector inmobiliario hoy tiene un stock de 105 mil unidades sin vender.

Si bien aún no se define la magnitud de la reducción de la tasa ni el tipo de viviendas, la medida sería transitoria, entregando un apoyo a la compra de vivienda para sectores medios, excluyendo propiedades de alto valor.

