

LA COLUMNA DE...



MARCELA RUIZ-
TAGLE O.
ECONOMISTA

Un ajuste que aún no termina

No cabe duda que una industria particularmente golpeada durante los últimos años ha sido la inmobiliaria, lo que continuó observándose en 2024 con un retroceso esperado de las unidades vendidas en torno a 7%. Y es que las condiciones de contexto le siguen siendo adversas. A pesar de la baja en las tasas de interés, el acceso al financiamiento hipotecario continúa restrictivo para las personas, tanto respecto a los estándares de riesgo exigidos, como al porcentaje del dividendo que representa del ingreso de los solicitantes. Esto explica que predomine una demanda debilitada, que impacta en el desistimiento de promesas en el mercado, lo que a su vez afecta las ventas de la industria y las expectativas de disminución del stock de viviendas prevaleciente en el corto plazo, que ha permanecido por sobre niveles históricos, evidenciando que el ajuste del sector aun debe continuar.

Señal de ello es la evolución de los permisos de edificación de vivienda nueva, que están en sorprendentes mínimos históricos de 30 años. Esta situación constata las magras perspectivas para el corto y mediano plazo de la propia industria, la cual aún está efectuando esfuerzos importantes para equilibrar su situación financiera.

De acuerdo con información pública disponible sobre el conjunto de empresas que reportan sus estados financieros a la Comisión para el Mercado Financiero, se aprecia que el crecimiento de los activos totales de las inmobiliarias y constructoras continúa moderándose. Si bien los pasivos evidencian un retroceso, este todavía es marginal, situándose los ratios pasivos a activos y pasivos a patrimonio en torno a 70% y 200%, respectivamente, los que pueden considerarse elevados y probablemente representativos de lo que ocurre en el resto de la industria.

Si a ello se agrega la pérdida de dinamismo de las ventas, se configura un sector vulnerable financieramente, sin márgenes para incidir de manera más significativa y rápida en un ajuste a la baja en el precio de las viviendas y con ello dinamizar la actividad. Esto resulta altamente improbable, dada la magnitud del desacople entre el precio de la vivienda y el nivel de ingresos de las personas, y la progresiva disminución de la formalidad laboral en los trabajadores menores de 45 años, quienes por edad podrían hipotéticamente aspirar a créditos hipotecarios más largos.

Superar esta crisis requiere asumir que se está frente a un cambio estructural y que el tamaño del mercado habitacional "tradicional", aquel orientado a la tenencia de vivienda, es significativamente menor al que la industria estaba acostumbrada. Cualquier gestión que facilite transitoriamente las condiciones de acceso al financiamiento tendrá un efecto equivalente, en la práctica, a adelantar ventas futuras con el fin de disminuir el exceso de oferta existente. Bajo este escenario, se debiera continuar observando en el corto plazo un profundo ajuste en el sector, que incluya la consolidación en el número de empresas, baja en el precio del suelo y en los costos de insumos de construcción, así como una menor participación de la mano de obra en el proceso de producción debido a la progresiva incorporación de tecnología.

“El sector permanece vulnerable financieramente, sin márgenes para incidir de manera significativa en un ajuste a la baja en el precio de las viviendas”.