

Análisis de los últimos 20 años muestra que los ingresos de los hogares no crecieron como el precio de las propiedades

Clapes UC: diciembre de 2023 fue el peor momento para conseguir un hipotecario

Los especialistas esperan que las condiciones mejoren en los próximos trimestres, pero las tasas de interés no volverán a los niveles de 2019.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis del centro de estudios Clapes UC revisó cómo el acceso a la vivienda en nuestro país. Construyó el Índice de Acceso de la Vivienda (IAV), una herramienta que sirve para saber si una familia promedio sería elegible para un préstamo hipotecario. El análisis mostró que el cuarto trimestre de 2023 fue el momento más desfavorable para pedir un crédito hipotecario.

El estudio concluyó que el segundo trimestre del año 2004 fue el periodo más favorable para pedir un crédito. En dicho momento una persona tenía los ingresos necesarios para calificar a un préstamo convencional que cubre el 80% de una casa.

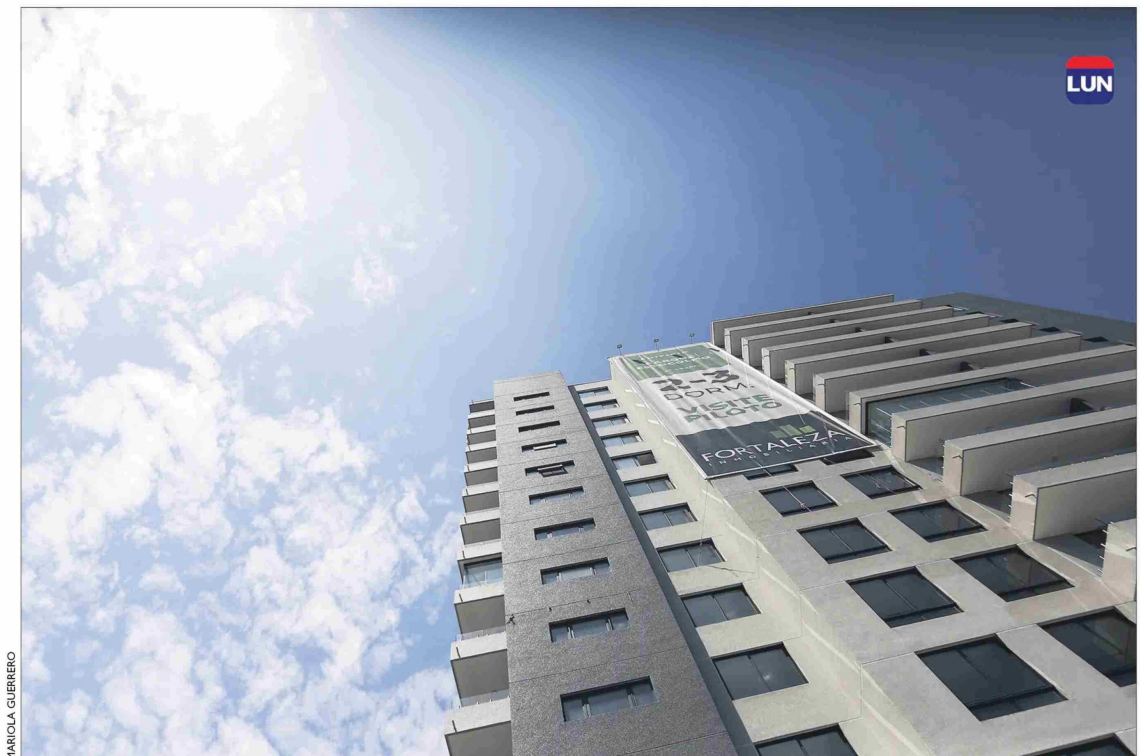
Herrman González, coordinador macroeconómico de Clapes UC, dice que esto se explica principalmente porque el Índice de Remuneraciones (IRR, construido en base a datos del Banco Central) presentó un mayor valor que el Índice de Precios de Viviendas (IPV) de casas y departamentos usados.

En el último trimestre del año pasado, cuando se detectó la mayor dificultad, la tasa de interés hipotecaria se situó en 5%: la mayor reportada desde el primer trimestre de 2009. A su vez, se identificó que el nivel de precios de las casas y departamentos usados es de los más altos reportados.

Cuestión de precios

El analista asegura que lo que ha pasado en los últimos 20 años es una combinación de varios factores; el primero, el alto ritmo de crecimiento del precio de las propiedades.

"El precio subió mucho más que las remuneraciones (los ingresos reales crecen a una tasa promedio anual de 0,5% desde 2020). Y eso



MARICLA GUERRERO

tiene que ver con el aumento de costos en la producción de las viviendas. También responde al alza de precio de los materiales y también del suelo. Por otro lado, el fenómeno migratorio ha generado una demanda adicional por vivienda que ha presionado los precios al alza", explica González.

Otro elemento importante es el aumento que han tenido las tasas hipotecarias, sobre todo en estos últimos años.

"A mediados de 2019 también tuvimos un buen momento respecto a las tasas de interés, ya que las condiciones financieras eran muy positivas. Las tasas llegaron a un mínimo de 2%. Pero lo que tuvimos después de eso fue el estallido social, pandemia y retiros de fondos previsionales. Todo ello presionó el alza de las tasas de interés de los créditos hipotecarios", revela.

Una opinión similar tiene el doctor en Business Administration Santiago Truffa, académico del ESE Business School de la Universidad de los Andes: "Las propiedades en 2004 tenían un nivel de precios muy bajo. Por lo tanto, la gente no estaba muy afligida en pagar un dividendo. No era algo prohibitivamente caro por

el nivel de precios que tenían las viviendas".

El tema, según Truffa, es que los precios de los inmuebles aumentaron a una velocidad más rápida de lo que crecen los salarios.

"Lo que uno necesita ganar para comprar una casa es cada vez un porcentaje mayor. Y eso significa que su capacidad de crédito va de a poco limitándose", complementa.

Álvaro Acosta, director de finanzas corporativas de la consultora Open-BBK, aporta que los precios de las propiedades en diez años han pasado a costar en promedio 53% más.

"Es decir, una vivienda que en 2013 costaba 1.000 UF, diez años más tarde cuesta 1.530 UF", precisa.

Una de las causas que menciona tiene que ver con los cambios impositivos aplicados en 2016, que establecieron que la venta de propiedades estará afectada a IVA. También menciona que las tasas hipotecarias durante el 2013 y 2019 estuvieron históricamente bajas, cerca del 4%.

"Esto incentivó y dinamizó el mercado inmobiliario. Fue muy común ver a empresas que compraban unidades y las vendían en paquetes a inversionistas. Todo esto produjo un alza en

los precios", profundiza.

Mejores condiciones

González cree que las condiciones de acceso a la vivienda van a ser mucho mejores en los próximos trimestres, aunque no esperan que la situación vuelva a ser como en 2019.

"Eso es porque los retiros de fondos previsionales generaron un daño permanente al mercado de capitales, que es donde se produce el financiamiento para los créditos hipotecarios. Eso es algo que no se va a recuperar en el corto plazo", enfatiza.

Por otro lado, las tasas de interés de los créditos hipotecarios dependen de las condiciones internacionales.

"En Estados Unidos tenemos una situación de persistente déficit fiscal, donde se creen que las tasas se van a mantener altas por más tiempo (para controlar la inflación)", añade.

Por otro lado, que la demanda esté contenida y se genere un exceso de stock de viviendas, debiera permitir que los precios no sigan subiendo con la fuerza que crecieron en los últimos años.

"Vemos espacio para mejores condiciones en lo que resta de este año", analiza el académico.

Los precios de las viviendas han subido 53% en diez años, mientras que los sueldos crecen de forma mucho más lenta.