¿ESTAMOS ANTE UNA BURBUJA INMOBILIARIA EN SANTIAGO?

Palabras clave

Especulación
Ciudad
Desarrollo
Planificación
Debate

¿Una burbuja en Santiago? Indicadores y prácticas

JAVIER RUIZ-TAGLE

Profesor asistente, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile

Santiago ha registrado fuertes alzas de precios en las viviendas. Según un reciente estudio del IEUT, los valores nominales han aumentado entre un 90 % y un 150 % en los últimos 10 años, mientras que los ingresos nominales sólo han aumentado en un 25 %. Estas alzas de precios han encendido las alarmas de una potencial burbuja inmobiliaria. Las causas que más se destacan en estudios académicos son: (1) la reducción del tamaño del hogar (que forma un círculo vicioso con la reducción del tamaño de la vivienda), (2) la entrada de capitales financieros para compra de terrenos, financiamiento y compra de proyectos, (3) el aumento de la compra de vivienda para inversión, (4) la desregulación del mercado de suelo y del arriendo (derivada en densificación intensiva), (5) inversiones del Estado que no recuperan plusvalías (por ejemplo, nuevas líneas de Metro), (6) reinversión inmobiliaria en zonas degradadas, y (7) penetración de arriendos turísticos (por ejemplo, Airbnb).

El mundo inmobiliario chileno señala que las alzas vienen de aumentos en los valores de suelo (que atribuyen a su escasez), mayores costos de edificación, y nuevos impuestos y regulaciones. Sin embargo, estos actores nada dicen de su rol en la explotación intensiva del suelo (vía mayor densidad y menor superficie de la vivienda), la promoción de paquetes de vivienda para inversión (ayudando a inversionistas para que tomen varios créditos hipotecarios a la vez), la desinformación a propietarios de zonas degradadas para que vendan a precios menores y la constante presión al Estado por más regalías, vía ampliación de límite urbano, aumentos de densidad, reducción de impuestos, entrega de subsidios y un largo etcétera.

La literatura define las burbujas inmobiliarias como un proceso de dos fases: un período de alza dramática de precios, dirigido por especulación, y un período de baja igualmente dramático. Otras definiciones apuntan a pe-

Continúa en /
Continues in:
p. 148

En el último tiempo, la alta demanda de vivienda urbana en Santiago ha resultado en un incremento en la construcción en altura. Esta densificación ha afectado con más fuerza a las comunas pericentrales. Pero paradójicamente, pese a haber más oferta, el precio de las unidades sigue aumentando. Frente a esto, en ARQ nos preguntamos, ¿cómo se explican estas alzas? ¿Se originan en la especulación?

ríodos que involucran especulación o alzas de precios no justificadas por las variables que determinan los precios. Es decir, cuando los inversionistas tienen la expectativa de que los precios de venta serán más altos en el corto plazo (antes de que vuelvan a su valor real). Una explicación simplista de las burbujas señala que cuando hay alta demanda habitacional y buen acceso a créditos hipotecarios, muchas personas adquieren viviendas para luego venderlas a un mejor precio. La recesión que sufrió Estados Unidos entre 2007 y 2009 se explicó como el resultado de una burbuja inmobiliaria, aunque el problema allí no sólo fue el acceso masivo a créditos, sino también la aparición de una serie de nuevos (e ‘innovadores’) instrumentos financieros. En Chile, pese a no tener tal variedad ni sofisticación de instrumentos, en 2012 y 2013 ocurrieron eventos parecidos a los de EE.UU. Muchos bancos empezaron a dar créditos por más del 75 % u 80 % del valor de los inmuebles (llegando en algunos casos al 100 %, es decir, sin pie) y permitieron a los compradores tener dividendos por más del 25 % de sus ingresos. Al mismo tiempo, muchos compradores empezaron a tomar más de un crédito hipotecario a la vez (gracias a la falta de actualización del sistema bancario) y el Estado siguió inyectando subsidios. Ante esto, el Banco Central solicitó a los bancos endurecer los requisitos para obtener créditos (a pesar de las bajas tasas de interés), lo que hizo crecer el sector de arriendo, cubriendo así los departamentos comprados por inversionistas.

Este año, el Banco Central ha alertado sobre el aumento de personas que compran viviendas para arriendo a través de créditos hipotecarios, sobre todo aquellos de ingresos medios. Sin embargo, descarta la presencia de una burbuja, ya que las fuertes alzas se han moderado. En estricto rigor, entonces, no se puede decir que estamos ante una burbuja inmobiliaria. Pero uno de los peores errores en las ciencias sociales es tratar los fenómenos como objetos o entidades monolíticas que cambian de blanco a negro. Muchos de los procesos que constituyen el fenómeno de las burbujas inmobiliarias han estado presentes. El mismo Banco Central ha señalado que se deben monitorear los precios del sector inmobiliario, ya que estos subieron a tasas superiores a las históricas, lo cual representa un peligro de burbuja. En la misma línea, estudios recientes señalan que ha habido importantes indicios de elementos especulativos en las alzas de precios de la última década. Así, tanto desde los indicadores económicos como de las prácticas institucionales hay elementos de preocupación. Ningún desarrollador ha quebrado por efecto de alguna burbuja inmobiliaria en Chile hasta ahora, pero los compradores y arrendatarios han sufrido con las constantes alzas de precios y las dificultades que esto representa para el acceso a un bien de primera necesidad. **ARQ**

Javier Ruiz-Tagle

<jaruiz-tagle@uc.cl>

Profesor asistente del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) e investigador asociado del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS) de la Pontificia Universidad Católica de Chile. PhD en Planificación y Políticas Urbanas por la Universidad de Illinois en Chicago (2014).