

Tendencias: políticas de vivienda

en un mundo con Covid-19

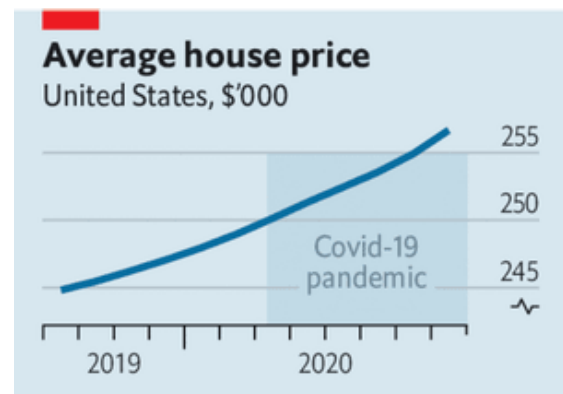
Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu
Octubre de 2020

1. The house party returns (USA):

¿Nuevo boom de precios inmobiliarios producto de la pandemia?

Los precios de viviendas suben en países desarrollados

El precio de las viviendas ha subido en muchas de las economías del mundo desarrollado. En Estados Unidos, por ejemplo, han aumentado en un 11% en un año; en Alemania, en un 5%. Gran Bretaña, en tanto, registra su máximo nominal histórico.



The Economist

Según The Economist, estas alzas estarían dadas por políticas monetarias más laxas en el contexto de la pandemia. En Estados Unidos, por ejemplo, las tasas hipotecarias para créditos a 30 años han caído en cerca de un cuarto, llegando al 2,9%. Esto, obviamente, aumenta el atractivo del mercado inmobiliario. Sumado a eso, las ayudas monetarias a los hogares y la suspensión momentánea del pago de contribuciones han evitado que algunos de esos hogares tengan que vender su casa por incapacidad de pago. Combinados, ambos elementos presionan los precios al alza.

Por otro lado, la destrucción de empleos ha afectado con mayor fuerza a los trabajadores de baja cualificación, los que generalmente viven en una propiedad arrendada. Los profesionales, en cambio,

trabajando desde la casa -con todo el ahorro monetario que eso implica- han optado por comprar casas más grandes.

Cuidado con las tendencias en el largo plazo y el conflicto social

The Economist advierte que estas dinámicas del mercado inmobiliario, sustentadas sobre todo por la ayuda fiscal durante la pandemia, puede acarrear dos riesgos. El primero, que en aquellas sociedades en que la tenencia de una casa es una especie de "rito de pasaje" -como en el caso de Chile-, los jóvenes y personas más pobres -ambos arrendatarios y sin trabajo- busquen en el populismo la solución para acceder a su casa propia. El segundo riesgo es que aumente la tensión intergeneracional entre quienes

Posibles focos de conflicto dado el aumento de precios en el largo plazo:

1. Buscar "el sueño de la casa propia" en ofertas populistas.
2. Aumentar la tensión intergeneracional entre quienes son propietarios y los que no.

sí tienen casa y los que no.

¿Qué hacer en términos de política pública?

Lo que sugiere The Economist es intervenir menos el mercado inmobiliario, corrigiendo los incentivos y mitos detrás de la tenencia de una propiedad. En ese sentido, el relato de los gobiernos del siglo XX de que las familias se realizan mediante la compra de su casa, debería desecharse para intentar desincentivar la compra de una vivienda cuando ésta no sea del todo beneficiosa para las familias, las que muchas veces se sobre endeudan y compran algo que no se ajusta a sus necesidades para realizar el famoso sueño.

En línea con lo anterior, debería regularse el mercado de los arriendos para evitar la proliferación excesiva de los pequeños inversionistas inmobiliarios, que encuentran en la compra de viviendas adicionales la "gallina de los huevos de oro". Ese tipo de compradores reproduce las desigualdades de acumulación de capital -sólo tiene acceso al crédito quien tiene mayor ahorro- y distorsiona los precios de compra-venta y arriendos de propiedades, perjudicando, sobre todo, a quienes tienen menos ingresos.

Parte de la solución para eso es incrementar el impuesto al valor de las propiedades inmobiliarias y, mejor aún, aumentar o establecer un impuesto al valor de la tierra, el que promoverá la movilización de activos para darles el uso más eficiente posible y evitar la concentración de la tenencia en los más ricos.

2. Boris Johnson wants 25-year fixed-rate mortgages (UK):

¿El mayor acceso a la casa propia desde los años 80?

¿Qué?

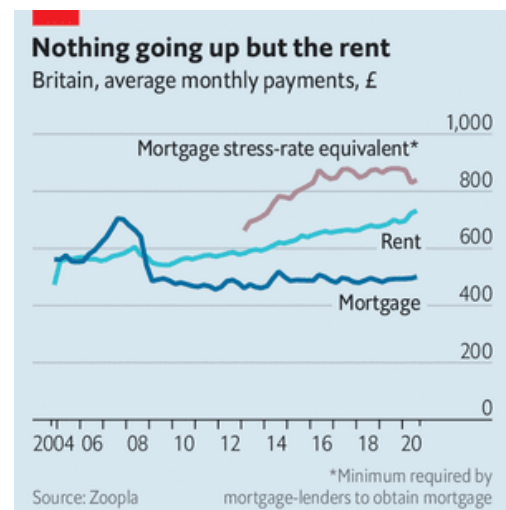
1. Evitar el relato del "sueño de la casa propia".
2. Impedir que la tenencia de otra vivienda se convierta en "la gallina de los huevos de oro".

¿Cómo?

- Regular el mercado de arriendos.
- Aumento del impuesto al valor de la propiedad inmobiliaria + establecimiento/aumento de un impuesto al valor de la tierra.

Después de que el Reino Unido bajara la tasa de créditos hipotecarios a 2,14% anual, se está evaluando fijar dicha tasa para todo el periodo de los préstamos a 25 años. De hacerse la fijación, según el Centre of Policy Studies (CPS), cerca de 3,5 millones de actuales arrendatarios de UK podrían acceder a un crédito hipotecario para comprar su primera vivienda.

Esa posibilidad se vuelve más atractiva si se considera que los dividendos de créditos hipotecarios en Gran Bretaña se han mantenido debajo de los arriendos después de la crisis subprime (ver gráfico), lo que hace que los británicos estén particularmente expectantes frente a esta política.




The Economist

Siguiendo la tradición del Partido Conservador inglés, el primer ministro británico, Boris Johnson, pregona fervientemente la promesa de convertir a las personas en propietarias de su propia casa, por lo que impulsaría esta medida con especial fuerza.

Aunque The Economist no detecta una amenaza en este mercado, como sí las advertía en el artículo 1 de este reporte, estima que, de aprobarse la fijación del crédito, los precios de las viviendas subirán irremediablemente y el gobierno deberá asegurar el aumento de la oferta inmobiliaria para contener la presión al alza de los precios, algo que está lejos de resolver.

¿Por qué estas experiencias son relevantes para el caso chileno?

-  1. El recientemente anunciado “Hipotecazo” del BancoEstado va justamente en la dirección contraria a la que plantea The Economist. Al tratarse de un beneficio universal, la rebaja de tasas y los 6 meses de gracia para el pago del crédito, por ejemplo, probablemente tenderán a fomentar la compra por parte de pequeños inversionistas inmobiliarios o la repactación de deudas de quienes ya tienen créditos hipotecarios, más que de aquellas familias que no han podido comprar su primera vivienda.
2. Pese a lo anterior, el Minvu está ya trabajando en un proyecto de ley para regular el mercado de arriendo. Considerando el contexto de este informe, éste parece ser un momento oportuno para empujar y comunicar dicho proyecto.
3. Finalmente, y tal como se vio en el caso Coreano analizado en el informe anterior, el proyecto en que trabaja el Minvu de subsidio al arriendo en buenas ubicaciones apunta también en la dirección correcta. Esto se complementa con una serie de políticas que está desarrollando el Minvu para aumentar la disponibilidad de suelo, tales como el DS56, el programa “Aquí me quedo”, y la política de compra de suelos para proyectos DS49.