

DESTACADAS / ECONOMÍA

La burbuja inmobiliaria

El Ciudadano · 29 de octubre de 2012





El sector de la construcción es el que le ha dado dinamismo a la economía chilena desde mediados de 2010, tendencia que se ha reforzado durante los últimos diez meses con tasas de crecimiento superiores al diez por ciento. Como en todas las áreas de la economía nacional, ésta también apunta a la concentración y a la gestación de grandes grupos económicos. Un colapso generalizado en Europa podría aumentar el flujo de capitales a Chile, lo que llevaría a una expansión en el actual proceso de consumo y auge de la construcción. Esto podría generar una hiper burbuja especulativa, algo similar al boom de consumo de finales de los años 70 y comienzos de los 80, que terminó con un estallido financiero y económico que impulsó movilizaciones que contribuyeron a la salida de Pinochet.

El presidente Sebastián Piñera destacó hace poco a la economía chilena, una de las pocas áreas de su gobierno que permanece más o menos tranquila. En una entrevista a la televisión, el 19 de septiembre, relataba que en su visita a Rusia no pocos líderes mundiales lo felicitaron por los equilibrios macroeconómicos, que parecen no sentir las turbulencias de la crisis mundial. Piñera habló de la baja tasa de desempleo y de las perspectivas de crecimiento para el año en curso. Pero la

visión del presidente vale solo como una imagen instantánea, cerrada, que reproduce lo aparente. No considera otras variables económicas, como el descenso de las exportaciones, algunas señales de desequilibrios y tampoco el escenario mundial, que avanza cuesta abajo. La economía mundial es un conjunto de graves problemas enmascarados por la especulación y los permanentes salvavidas arrojados por los Estados.

Pocas veces en la historia económica reciente se había observado un conjunto de variables tan contradictorias y sin destino. Tampoco habíamos visto tantos informes, análisis y opiniones que esperaran el colapso. Uno de éstos, elaborado por LEAP (Laboratorio Europeo de Anticipación Política), publicado el 16 de septiembre, tiene por título una inquietante afirmación: *“Crisis sistémica global en octubre de 2012. La economía mundial es aspirada por un agujero negro y la geopolítica al rojo vivo”*.

De partida, LEAP prevé que Europa estará en recesión en los próximos seis meses, lo que dejará en evidencia que los problemas en la Unión Europea no están acotados a la crisis de los países del sur del continente. La crisis griega y española dejarán de ser pretexto para no reconocer un problema global, porque “todas las grandes economías mundiales entrarán simultáneamente en recesión o en una desaceleración de su crecimiento, arrastrando al sector socioeconómico y financiero mundial a un agujero negro”.

El escenario político mundial no está mejor. Al conflicto sirio y a la tensión entre Israel e Irán se han sumado en las últimas semanas las persistentes protestas en el mundo árabe por la exhibición por Internet de la película amateur estadounidense *La inocencia de los musulmanes*. A esta crisis, que puede derivar en cualquier momento en una tragedia mayor, se agrega el conflicto entre China y Japón por las islas Senkaku. Con estos antecedentes, que no son pocos, el equipo de LEAP afirma que en las próximas semanas “el planeta entrará en un huracán de crisis y de conflictos sin precedentes”. El informe hace también referencia a la crisis de

Estados Unidos, ocultada durante los últimos meses por la catástrofe de los países del sur de Europa. Según el análisis, Estados Unidos se ha negado a afrontar la realidad recurriendo a crecientes artificios financieros, monetarios y militares para intentar paliar las consecuencias sociales y políticas que derivarán de la malograda economía. Una operación, dicen, que “se revela ineficaz a partir de ahora”.

La mejor prueba ha sido la decisión del 13 de septiembre de la Reserva Federal (FED) de mantener su programa de rescate de bonos del Tesoro, al que le ha agregado un programa ilimitado de 40 mil millones de dólares mensuales para intentar revivir el mercado inmobiliario. Con esta operación busca estimular la construcción, el empleo y el consumo. Para los analistas, la Reserva Federal confunde liquidez con solvencia. Porque la realidad es otra: los estadounidenses ya no tienen más dinero para comprar o construir viviendas, situación que no cambiarán las menores tasas de interés.

La verdad es que todos los indicadores ya están en rojo: la creación de empleo no aparece, los creados son remunerados muy por debajo de los perdidos, la pobreza revienta en todo el país y han comenzado a aparecer datos de caída de las ganancias de las multinacionales para el segundo semestre 2012. No habrá que esperar mucho para observar la crudeza de esta realidad. Según este informe, a partir de las próximas semanas se iniciará una sucesión interminable de malas noticias económicas en un marco de desafíos geopolíticos cada vez peor manejados. “¡Porque también en este frente, la anestesia se terminó!”, se subraya.

FUTURO QUE NO ESTA COMPRADO

Retomando las optimistas declaraciones del presidente Piñera, habría que agregar otros datos para precisar algo más nuestro futuro. Si nos remontamos al origen de esta crisis global, lo podemos hallar tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos en 2008. Desde entonces, la economía mundial, a diferencia de crisis anteriores, no logra remontar, sino que empeora.

Hoy, a cuatro años de aquel detonante financiero, sus consecuencias se han transmitido por gran parte de Europa. En España hay elementos similares a la burbuja inmobiliaria estadounidense. En ambos casos, la sacudida ha sido medianamente atenuada mediante salvavidas financieros de los Estados.

Cuando se observa la economía chilena, publicitada por gobernantes y oficinantes del mercado como gran paradigma neoliberal de la región, podemos ver que el crecimiento de los últimos años se levanta sobre una estructura no tan diferente a aquellas que hoy están por los suelos. Tras décadas de un mayoritario crecimiento basado en las exportaciones, hoy hemos pasado a un escenario diferente: crecimiento moderado de las exportaciones durante los últimos años, precios altos de los *commodities* y una fuerte demanda interna. Y esta última variable, impulsada por un crecimiento exagerado del sector inmobiliario.

Un informe del Colectivo Andamios(*) hace un análisis de la situación actual de la economía chilena, en el que pone énfasis en este fenómeno. ¿Hay una burbuja inmobiliaria en Chile? Según los antecedentes aportados, es muy posible que así sea. El crecimiento en la tasa de empleo, la importación de mano de obra, algo inédito para la economía nacional, y los altos niveles de consumo responderían a este fenómeno. Una encuesta realizada a empresas chilenas reveló que el 63 por ciento tienen contratados trabajadores extranjeros.

El último Informe de Estabilidad Financiera el Banco Central, aun cuando no reconoce explícitamente la existencia de una burbuja inmobiliaria, alerta sobre la evolución de los indicadores de la construcción. Pese a la discreción en su lenguaje, el informe apunta a las alzas en los precios de viviendas de ciertas comunas, las que en caso de persistir y generalizarse podrían configurar una fuente adicional de riesgo, con “eventuales ajustes en los precios que incidan en la rentabilidad de los proyectos ejecutados y, adicionalmente, en los colaterales de los préstamos hipotecarios”.

ALZAS DE 40% EN DOS AÑOS

Al señalar las alzas, éstas son muy pronunciadas. Durante los últimos dos años se observan aumentos en los precios de las viviendas que promedian el 30 por ciento, las que dependiendo del sector, van desde un 25 hasta sobre un 40 por ciento, con énfasis en las comunas del sector Oriente de Santiago. En el mercado de oficinas, afirma el Colectivo Andamios, los precios del metro cuadrado han llegado a aumentar en un año desde 50 a 70 UF, como sucede en la comuna de Providencia, tendencia que es seguida por los arriendos, que han aumentado en 25 por ciento promedio.

Algunas explicaciones para dar cuenta de esta situación, señala el análisis del Colectivo Andamios -constituido por jóvenes profesionales de Izquierda-, apuntan a lo menos a tres factores. En primer lugar, el mayor ingreso a disposición de las personas, fruto del crecimiento económico; la compra de bienes raíces como un instrumento de inversión y, en tercer lugar el más importante y también más riesgoso: un estudio citado por Andamios afirma que “el sistema financiero ha generado más facilidades para la compra de viviendas y ha accedido al sistema financiero gente que antes no tenía acceso”. Por su parte, la corredora de propiedades Engel&Völkers consigna que el acceso a créditos hipotecarios es hoy “casi ilimitado, y la tasa de interés está relativamente baja”.

En este punto es necesario ahondar, ya que ha sido uno de los principales factores que llevaron al desastre crediticio en Estados Unidos y España. “Por una parte las empresas constructoras, inmobiliarias y bancos obtienen pingües ganancias mientras la situación dura, lo que los disuade de salirse del juego a pesar que estén conscientes de la existencia de alzas especulativas de los precios. Por otra parte, los entes reguladores de la actividad inmobiliaria se ven sometidos a fuertes presiones para ‘no pinchar’ la burbuja y así echar a perder el negocio. Y finalmente la autoridad monetaria no puede aparecer declarando la existencia de una burbuja sin arriesgarse a desatar la tormenta”.

En el panorama chileno, “los temores sobre la existencia de una burbuja inmobiliaria, y su eventual estallido, no dejan de ser fundados. La burguesía chilena y sus cuadros técnicos saben que el reventón de la burbuja inmobiliaria no solo afectaría al sector de la construcción -que ya de por sí tendría importantes consecuencias-, sino que también terminaría por afectar al sistema financiero y, a través de él, al conjunto de la economía”, señala Andamios.

LA CONSTRUCCION, MOTOR DEL CRECIMIENTO

El sector de la construcción es el que le ha dado dinamismo a la economía chilena desde mediados de 2010, tendencia que se ha reforzado durante los últimos diez meses con tasas de crecimiento superiores al diez por ciento, en circunstancias que la economía en su conjunto no supera el seis por ciento. Un dinamismo que está corroborado por la venta de inmuebles. Mientras en 2009 se vendían en promedio en Santiago 74,4 viviendas al día, en lo que va corrido de 2012 se venden 97,1 casas y departamentos diariamente. Este mismo dato es necesario expresarlo en dinero y en las características del mercado, que, como todos los rentables, apunta a su concentración. Ya en 2011 las ventas de las constructoras ascendían a unos 25 mil millones de dólares, más que duplicando el monto de seis años atrás, proceso que también exhibía un alto grado de concentración. Las pequeñas empresas -el 70 por ciento del total de compañías del rubro- solo explicaban el siete por ciento de las ventas. Como en todas las áreas de la economía nacional, ésta también apunta a la concentración y a la gestación de grandes grupos económicos.

Si la burbuja ha sido provechosa para las empresas y el sector financiero, también lo es para el gobierno, que muestra con orgullo las bajas tasas de desempleo. Mientras la ocupación total creció 15,2 por ciento en lo que va corrido de 2012 en comparación con 2009, la ocupación en la construcción lo ha hecho sobre un 23 por ciento. El aumento del empleo en la construcción, así como en la agricultura y minería, que ha obligado a importar mano de obra, ha conducido también a un incremento salarial entre estos trabajadores, en general menos calificados -salvo

en la minería-, lo que configura un interesante fenómeno. El principal aumento salarial llega a los sectores más populares, variable que debiera tener efectos políticos no menores. Como afirma el informe del Colectivo Andamios, “es este aumento de las remuneraciones de los trabajadores lo que otorga una fuente de legitimidad adicional al neoliberalismo en Chile, impidiendo que la incapacidad de la clase política por dar respuesta al creciente descontento popular se materialice en una crisis de gobernabilidad más profunda”.

CREDITO Y ENDEUDAMIENTO A DESTAJO

Asociado con el aumento salarial y la demanda interna por consumo, es posible observar una importante contradicción, porque no hay aumento de la productividad. Los salarios tienen una creciente menor incidencia en el PIB nacional porque existe una caída constante del poder de compra de las remuneraciones en términos de los bienes y servicios que los mismos trabajadores producen.

Una segunda contradicción es que el permanente aumento de la demanda interna, ligado a un retroceso de las exportaciones como motor de la expansión económica, ha llevado a un déficit en la balanza de cuenta corriente. Ante ese fenómeno, el Banco Central alerta “que un riesgo relevante del escenario interno es que se incremente el dinamismo de la demanda interna, pues podría provocar una ampliación del déficit en cuenta corriente. Ello resultaría especialmente riesgoso en un contexto de debilidad de la economía mundial, menor precio del cobre y encarecimiento de las fuentes de financiamiento externo”. Si recordamos el informe de LEAP podemos ver que este contexto está a la vuelta de la esquina.

El estímulo al consumo está también reforzado por el crédito, otra variable que nos asemeja al colapso español y estadounidense. Con excepción del 20 por ciento de los hogares más ricos, la capacidad de ahorro de las personas en Chile es nula. Por el contrario, el gasto por persona en el 80 por ciento de los hogares de

menores ingresos se encuentra invariablemente por sobre los ingresos, esto a pesar de que los ingresos incluyen los subsidios estatales y las transferencias recibidas de instituciones y otros hogares.

El crédito y endedamiento suavizan las enormes diferencias de ingreso. “Mientras el ingreso *per cápita* del 20 por ciento de los hogares más ricos superaba en 10,3 veces el del 20 por ciento más pobre, el gasto *per cápita*, en cambio, de los hogares de mayores ingresos era solo 5,1 veces el de los hogares más pobres”, señala Andamios. De esta forma se puede comprender cómo el modelo neoliberal chileno se mantiene tras varias décadas pese a sus enormes desigualdades.

Para los analistas de Andamios, un colapso generalizado en Europa podría aumentar el flujo de capitales a Chile, lo que llevaría a una expansión en el actual proceso de consumo y auge de la construcción. De ocurrir este fenómeno, estaremos en presencia de una hiper burbuja especulativa, algo similar al *boom* de consumo de finales de los años 70 y comienzos de los 80, que terminó con un estallido financiero y económico que impulsó movilizaciones que contribuyeron a la salida de Pinochet. De cumplirse el vaticinio de LEAP, podría repetirse el fenómeno a una escala tal vez mayor.

Paul Walder

[Punto Final](#)

Fuente: [El Ciudadano](#)