

PERSPECTIVA INMOBILIARIA RESIDENCIAL EN EE.UU.

A pesar de tener costos financieros y precios de viviendas más elevados que hace dos o tres años atrás, el mercado residencial estadounidense seguirá mostrando un buen desempeño.

Por Juan Eduardo Biehl, Socio – Director Fynsa y FynsaUpper

La inflación subyacente ha comenzado a ceder (4,8% a/a) luego de llegar a niveles no vistos desde fines de los 70', comienzos de los 80'. La FED ha subido las tasas desde 0% a 5,25% en los últimos 18 meses para poder traerla de vuelta a niveles del 2%, y como lo ha anunciado consistentemente, seguirá utilizando las herramientas necesarias para lograr su cometido. Sobre todo, con una economía en pleno empleo (con un 3,6% de desempleo).

Estados Unidos sigue mostrando patrones de migración interna interesantes, liderados por el sector corporativo, y trayendo como consecuencia la migración laboral hacia estados más amistosos tributariamente. Florida y Texas han sido los más favorecidos de esta tendencia. A esto se suma que las estimaciones de déficit habitacional siguen siendo superiores a los 3 millones de viviendas.

Hace dos años, una hipoteca a 30 años para financiar la compra de una casa estaba bajo el 3%, hoy las tasas hipotecarias a 30 años están alrededor del 6,8% y se acercan más al 7% promedio de los últimos 50 años. Entre el efecto pandemia, y tasas de interés súper bajas, el precio promedio de las casas (a nivel nacional) subió un 54% aproximadamente entre el año 2020 y tercer trimestre del 2022. Los datos muestran un ajuste a la baja del 11% en lo que va del 2023.

Las ventas residenciales anualizadas cayeron aproximadamente un 30% el año pasado, y este año muestran un alza del 20% (a/a). Un dato interesante, es que el nivel de ventas es la mitad del peak que hubo en 2006, antes de la crisis subprime, y a pesar del boom 2020 – 2021, la lectura más alta llegó a ser un 40% por debajo del peak en el 2006. Patrones similares

se ven en la construcción de nuevas viviendas (a/a), después de corregir en los últimos 9 meses, muestra un repunte en lo que va del 2023 cercano al 22%. Pero también lejos de los niveles de construcción de los años precrisis subprime.

Mi impresión es que, a pesar de tener costos financieros y precios de viviendas más elevados que hace dos o tres años atrás, el mercado residencial estadounidense seguirá mostrando un buen desempeño. Mis razones tienen que ver con una economía que crece (2,4% el último trimestre), tiene pleno empleo (con un desempleo del 3,6%), además de un PIB per cápita que ronda los USD 70 mil, una inflación que está convergiendo a los niveles objetivos de la FED, escasez de vivienda y niveles de actividad bastante sanos. Los riesgos que podrían aparecer en el camino tienen más que ver con el acceso al financiamiento para desarrolladores y gestores inmobiliarios. La caída de algunos bancos regionales puede traer algunas dificultades (espacio que han tomado los "private lenders").

Los invito a revisar nuestro Monitor Inmobiliario y otras de nuestras columnas en www.fynsa.com

Nota (CFA Society Chile)

CFA Society Chile distribuye este artículo como "contenido de Sponsor" con fines exclusivamente informativos. El Comité Editorial y Medios de CFA Society no estuvo involucrado en la redacción del presente artículo, y tanto este comité como CFA Society Chile declaran que la presentación de este artículo no constituye una recomendación de compra de este u otros productos de inversión distribuidos por Janus Henderson Investors.