

Expertas de la UNAB y la UDD analizan la situación inflacionaria del país y la Región y sus efectos en un mercado que día a día está más amenazado.

Por Nicolás Arrau Álvarez
nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

El 18 de abril el Banco Central de Chile publicó la Encuesta de Operadores Financieros correspondiente al período posterior a la Reunión Política Monetaria de marzo. En ese contexto, los expertos ajustaron sus expectativas y proyectaron el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de abril en 1,6%, cifra superior al 0,2% que se anticipaba hace tres meses. Además, se indicó que en un año la inflación podría llegar a 4,9%.

Frente a esta crítica realidad, especialistas económicos de la zona anticipan un escenario complejo en materia de arriendo de viviendas, cuyos valores definitivamente irán al alza.

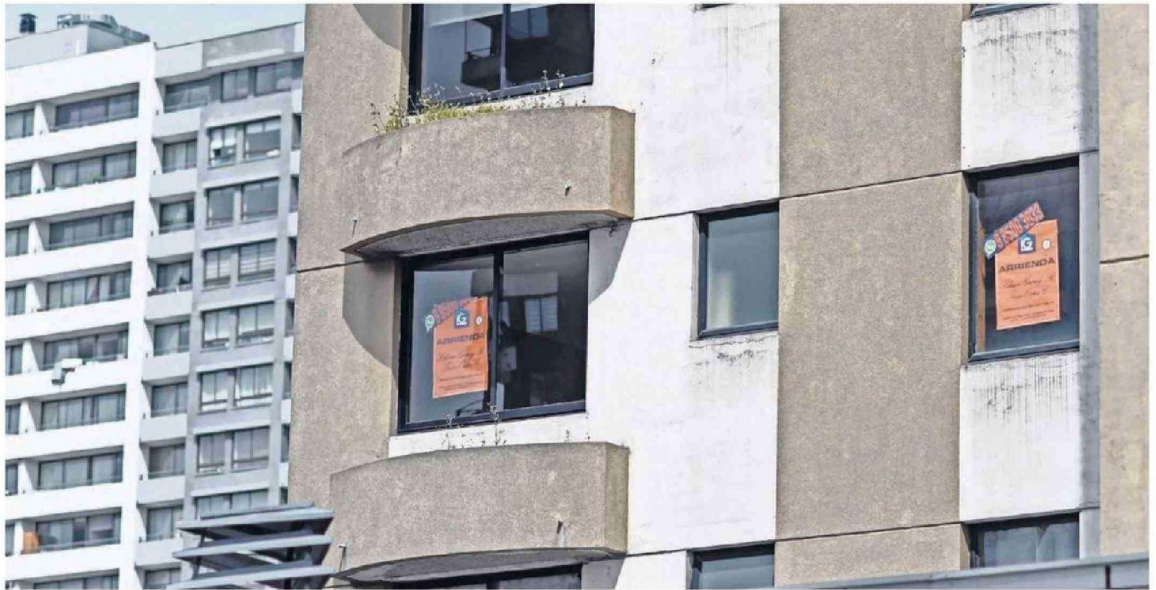
Alejandra Astorquiza, académica de la Facultad de Economía y Negocios de la UNAB, plantea que si la inflación se mantiene en los niveles actuales, es razonable estimar aumentos de entre un 8% y un 15% en los próximos doce meses, dependiendo de la comuna y el tipo de propiedad, y suma que los gastos comunes serán "otro dolor de cabeza".

"En algunos edificios ya han subido más de un 10%, impulsados por el encarecimiento de la energía, el agua, los insumos de aseo y la mano de obra de mantención. En la práctica, para una familia que paga arriendo más gastos comunes el impacto total puede sentirse aún más fuerte que el reajuste del arriendo por sí solo", enfatiza.

La profesional agrega que, lamentablemente, hoy no se ve un cambio de dirección en el corto plazo, sobre todo entendiendo que

1,6%

se proyecta el Índice de Precios al Consumidor de abril, según la Encuesta de Operadores Financieros del Banco Central.



Las mayores alzas se encuentran en comunas como Concepción, San Pedro de la Paz y Chiguayante.

Proyección frente a los próximos doce meses

Especialistas estiman que valor de arriendo de viviendas podría crecer hasta en 15%

el IPC de marzo marcó una variación mensual de 1,0%, con un acumulado de 2,8% a doce meses, "lo que se traslada directamente a los arriendos, porque la gran mayoría de los contratos en la zona están indexados al IPC o a la UF".

"Si el IPC sube, la UF sube, y con ella el canon de arriendo, y es así de simple. En el Gran Concepción la situación se agrava por un factor estructural: hay más gente buscando arriendo que propiedades disponibles. Muchas familias que antes aspiraban a comprar vivienda propia hoy no pueden acceder a créditos hipotecarios debido a que las tasas siguen altas, así que se quedan en el mercado de

Se estima que en doce meses la inflación del país podría llegar a 4,9%. El IPC de marzo subió 1,0%, según los últimos datos del SII.

arriendo, presionando la demanda", dice, y agrega que comunas como Concepción centro, San Pedro de la Paz y Chiguayante concentran las mayores alzas por su conectividad y acceso a servicios.

Para Viviana Véjar, economista e investigadora de Faro UDD, la inflación actual responde a presiones provenientes de la oferta agregada, es decir, al incremento en el precio de los factores de producción y en los costos de las materias primas como consecuencia de la guerra en Medio Oriente, conflicto que por ahora no parece tener una fecha de término.

"Si estas condiciones se mantienen y la guerra se recrudece, podríamos ver en los próximos meses aumentos sostenidos en otros precios, especialmente en los alimentos. Pero, como el aumento de los precios influye en el IPC, y este incide directamente en el va-

lor de la UF, también se verán afectados otros pagos que se realizan en esa unidad, como los arriendos, los dividendos de los créditos hipotecarios, los aranceles de educación superior y los gastos comunes", señala.

Este último ítem, dice, también se resentirá, ya que los salarios de conserjes y guardias se reajustan según el IPC, y además el gasto en servicios básicos, como el agua y la electricidad, podría aumentar.

MEDIDAS PARA AMORTIGUAR EL COSTO

Desde el punto de vista de Véjar, los gobiernos se enfrentan a dos tipos de medidas: por un la-

do, están las intervencionistas y, por otro, las orientadas al mercado. "Este gobierno ya ha dejado claro que queda poco o ningún recurso fiscal para generar esas ayudas sin que el Estado incurra en una mayor deuda. Recordemos que el nivel de deuda pública en Chile está cercano al límite del 45% del PIB, magnitud que se considera preocupante porque terminará traspasando obligaciones a los ciudadanos en la forma de impuestos más altos", afirma.

Alejandra Astorquiza, en tanto, señala que hay acciones para amortiguar estas alzas. "Desde el contrato, lo más sensato es pactar reajustes en pesos ajustados por IPC con periodicidad semestral o anual, en vez de contratos directamente en UF, y desde el lado de la administración de edificios, los gastos comunes se pueden contener con medidas concretas, como eficiencia energética en áreas comunes, renegociación de contratos con proveedores de servicios, y una administración transparente que rinda cuentas reales a los copropietarios", plantea, entre otras medidas asociadas a la política pública, que puede ampliar la oferta habitacional.