

# EL MERCADO INMOBILIARIO EN CHILE

NOVIEMBRE  
2023



Universidad  
Andrés Bello



INSTITUTO UNAB DE  
POLÍTICAS PÚBLICAS

Francisca Espinoza  
Gonzalo Valdés

# 1. Contexto

El último Informe de Estabilidad Económica del Banco Central sobre el sistema financiero llamó nuevamente la atención sobre el mercado inmobiliario y de la construcción debido al deterioro que éstos han presentado. El sector inmobiliario continúa enfrentando un mercado menos dinámico y mayores restricciones de financiamiento, con una demanda reducida por varios trimestres, a lo que se suma un aumento de su carga financiera.

Por el lado de las empresas inmobiliarias y de construcción, éstas se enfrentan a estándares de aprobación de créditos cada vez más restrictivos y con márgenes operacionales debilitados, resultando en una mayor tasa de impago en especial para las empresas constructoras. Por el lado de la demanda, ésta ha ido cayendo por varios trimestres, con un flujo de créditos hipotecarios reduciéndose en un 45% real en 2022, debido al conocido aumento de las tasas hipotecarias y el menor ingreso de las personas. Lo anterior generó una sobreoferta que también impacta directamente sobre los precios de los inmuebles.

Debido a la situación deteriorada de este mercado se generan mayores presiones en las empresas. Esto se ejemplifica en que durante el primer semestre de 2023 hubo 72 solicitudes de liquidaciones de empresas relacionadas con la construcción, y las estadísticas del Ministerio de Obras Públicas muestran que 36 obras se han paralizado por problemas con constructoras, con cinco empresas declaradas en quiebra.

El negativo escenario anterior también ha provocado un desincentivo a la construcción, mostrando que los permisos de edificación de obras nuevas, que se conoce como un buen proyector para conocer cómo seguirá la actividad de la construcción, retrocedieron en un 1,3% anual, acumulando 21 meses de variación acumulada negativa. La Cámara Chilena de la Construcción estima una caída en la inversión en construcción cercana al 5% en 2023.

La preocupación por este mercado también ha llegado a las autoridades actuales de gobierno, las cuales han establecido una política que busca impulsar la industria de la construcción e inmobiliaria y hacerse cargo del stock de viviendas construidas además de ayudar a la clase media, en base a un subsidio en forma de crédito reembolsable (tributario) para personas que compren una nueva vivienda, devolviendo hasta 1 millón para quienes compren un inmueble.



En este informe se estudia en profundidad el mercado inmobiliario nacional, encontrando un fuerte desajuste. En particular, el estudio muestra que los dividendos hipotecarios –lo que pagan directamente los hogares al endeudarse para comprar un inmueble – se encuentran desajustados respecto a los ingresos reales de los hogares, generando una caída en las transacciones. Así, mientras entre junio de 2019 y de 2023 las remuneraciones reales aumentaron en solo un 2%, el dividendo hipotecario aumentó en 20% real. Las transacciones inmobiliarias han caído 43% en ese lapso.

Del análisis se desprende que el aumento en el dividendo real viene mayormente explicado por el aumento en la tasa de crédito hipotecario que pasó de 2,78% a 4,20%, un incremento de 51%. Más aún, datos actualizados muestran que el dividendo real ha seguido subiendo desde junio a la fecha.

Las empresas dentro del mercado inmobiliario viven una situación crítica: pocas ventas y activos en proceso de devaluación. Esto genera condiciones más restrictivas de financiamiento para las empresas del sector inmobiliario y de la construcción, empeorando aún más la situación.

La causa principal del desajuste es el aumento de las tasas de interés largas del mercado internacional. En el mediano plazo es posible ajustar la regulación del uso de suelo para ajustar el mercado, pero en el corto plazo la única variable de ajuste parece ser el precio de los inmuebles (que deben caer entre 10 y 20% para llegar a un ajuste).

## 2. Dinámica de mercado

Durante los últimos años, debido a las políticas implementadas dentro del país y a factores externos durante la pandemia, se ha hecho más difícil la opción de adquirir un inmueble. Lo anterior debido a variaciones en distintos componentes, tanto externos como internos, que han generado un aumento en el dividendo, es decir, el precio a pagar por las personas cuando adquieren un departamento o una casa.

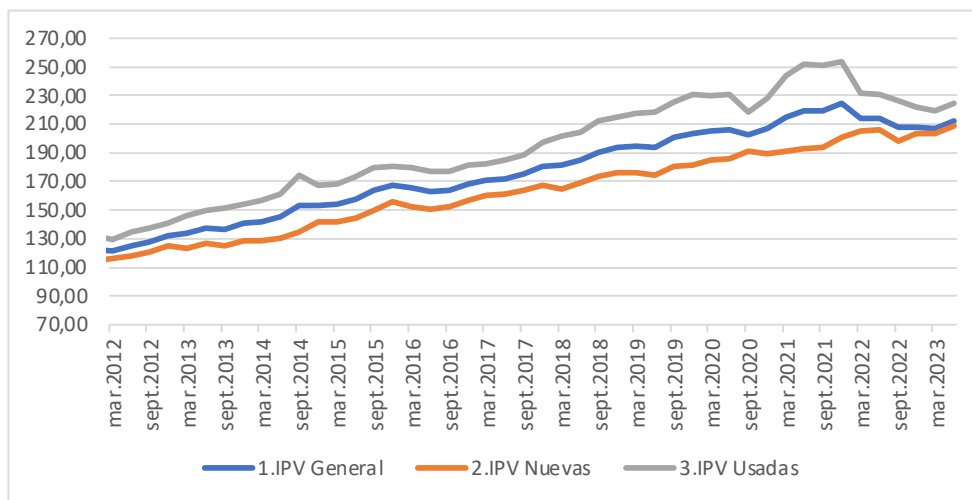
Este aumento en el pago mensual no se condice con la caída que acumularon consistentemente las remuneraciones reales de las personas, lo que genera nuevamente menor demanda, y, por tanto, un mercado debilitado. A continuación, se listan elementos clave que determinan la situación actual del mercado inmobiliario.

## 2.1 Precio de la vivienda usada y nueva

Como muestra la Figura N°1, las viviendas, tanto nuevas como usadas, tuvieron un incremento en su precio desde diciembre 2020 en línea con la disminución de las restricciones de movilidad y luego con el aceleramiento de la economía, aumento por encima del alza normal que caracterizaba a esta serie. Sin embargo, durante principios de 2022 – para las viviendas usadas – y junio para viviendas nuevas, se aprecia una caída en los precios que tuvieron un pequeño aumento en abril de 2023. Esta caída se relaciona con dos factores, primero, un stock de oferta alto en el mercado, y segundo, como una forma de sopesar el aumento de la tasa de interés – componente del dividendo - que aumenta el pago total de las familias al adquirir un inmueble.

Así, si se compara la situación actual con la pre-estallido y pandemia, se encuentra que los precios de las viviendas han aumentado en un 9% según el índice que se muestra en la figura.

**Figura N°1: Índice de Precios de la Vivienda**



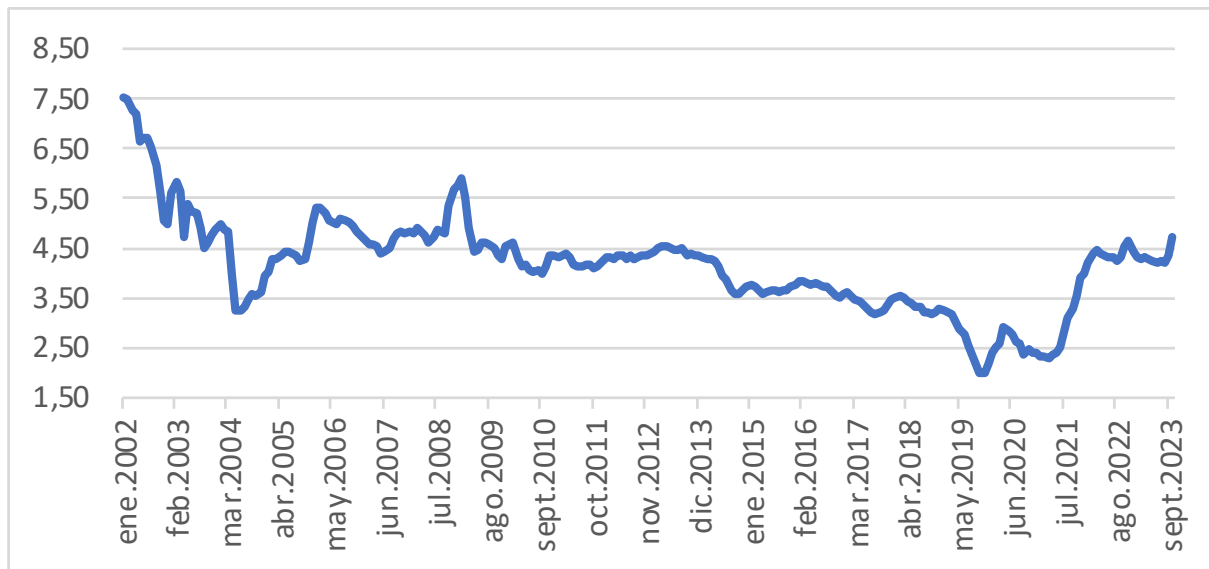
Fuente: IPP UNAB en base al Banco Central

## 2.2 Tasa de interés de créditos hipotecarios

La tasa de interés de créditos hipotecarios ha sido la variable que más ha encarecido el financiamiento de una vivienda propia. Esta tuvo sus primeros aumentos debido al empeoramiento del desempeño del mercado de capitales por la fuga de recursos proveniente de los retiros de las AFP y de condiciones externas. Luego, las situaciones externas que se explican más adelante han mantenido las tasas de largo plazo en un alto nivel.

El último dato de esta tasa, entre la semana de 24 y 31 de octubre, muestra que llegó al valor promedio más alto desde abril de 2009, a un 4,91%. Entre junio de 2019 y de 2023 la tasa presentó un aumento de 51%. En la Figura N°2 se pueden los movimientos y el aumento de esta variable.

**Figura N°2: Tasa de Créditos Hipotecarios promedio mensual**



Fuente: IPP UNAB en base al Banco Central

Ahora bien, la tasa de créditos hipotecarios, que apunta a un endeudamiento de largo plazo, no se encuentran directamente relacionadas con tasas como la de política monetaria, ya que estas últimas inciden en transacciones de corto plazo. Por tanto, las disminuciones actuales de la TPM no generan impacto directo – a no ser que sea sorpresivo – sobre las tasas de largo plazo, y por tanto no contribuirían a una estabilización de la tasa, en los dividendos a pagar, en la demanda de inmuebles y por tanto en el equilibrio de este mercado.

Según muestra la evidencia<sup>1</sup>, las tasas de interés de largo plazo dependen tanto de factores locales como externos, de las particularidades en las que se transan los instrumentos de deuda y elementos que inciden en las expectativas económicas de más largo plazo. Entre los factores positivos se destacan las perspectivas sobre el panorama económico, y como negativo, el incremento del riesgo.

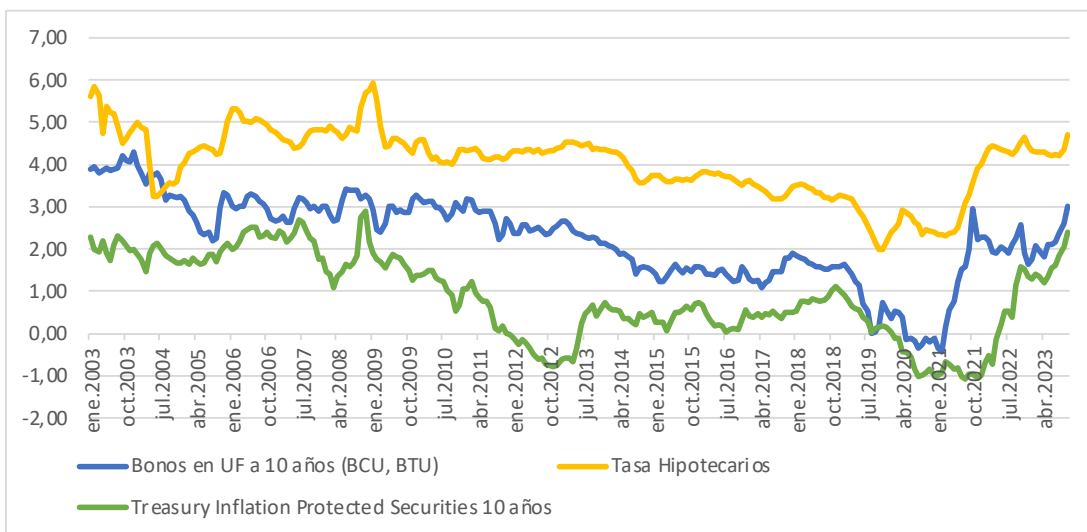
1 [https://www.bcentral.cl/documents/33528/3315728/Impacto%20de%20alzas%20de%20tasas%20de%20inter%20de%20largo%20plazo.pdf/89252f3b-b7aa-d85b-b0b7-fde79a0e721a#:text=En%20Chile%20la%20principal%20tasa,mismo%20lapso\)%20\(grafico%20II.](https://www.bcentral.cl/documents/33528/3315728/Impacto%20de%20alzas%20de%20tasas%20de%20inter%20de%20largo%20plazo.pdf/89252f3b-b7aa-d85b-b0b7-fde79a0e721a#:text=En%20Chile%20la%20principal%20tasa,mismo%20lapso)%20(grafico%20II.)

Como aspecto positivo que se destaca en el IEF y que ayuda a que la situación de la tasa de interés de largo plazo no empeore corresponde a la consolidación fiscal actual, la cual genera un menor riesgo percibido de la economía chilena debido a la coherencia de los gastos con los ingresos estructurales de largo plazo.

Los movimientos de las tasas largas se relacionan mayormente con las tasas de largo plazo de Estados Unidos y con los Bonos Bullet en UF del Banco Central, donde la principal tasa benchmark de interés real de largo plazo se mide por la BTU-10. Esto, ya que la tasa de créditos hipotecarios corresponde a la tasa libre de riesgo (la tasa del tesoro americano) más el premio por riesgo de nuestro país (el spread entre la tasa del tesoro americano y la tasa chilena del mismo plazo), y el premio por riesgo del mercado hipotecario (el spread entre la tasa promedio de un crédito hipotecario y la tasa nuestro gobierno, al mismo plazo).

En la Figura N°3 se puede ver cómo el aumento en la tasa de los hipotecarios se debe principalmente al aumento de la tasa libre de riesgo americana. Así, el componente que depende del mercado hipotecario nacional (los spreads) se ha mantenido relativamente constante en el tiempo, y el valor que ha variado fuertemente es la tasa americana real de largo plazo. No está de más recalcar que el efecto que puede tener un país pequeño como el chileno en el mercado de renta fija más grande del mundo es prácticamente nulo.

**Figura N°3: Tasa de Créditos Hipotecarios, Rendimiento de BCU a 10 años y Treasury Inflation Protected Securities 10 años**



Fuente: IPP UNAB en base al Banco Central y US Department of The Treasury

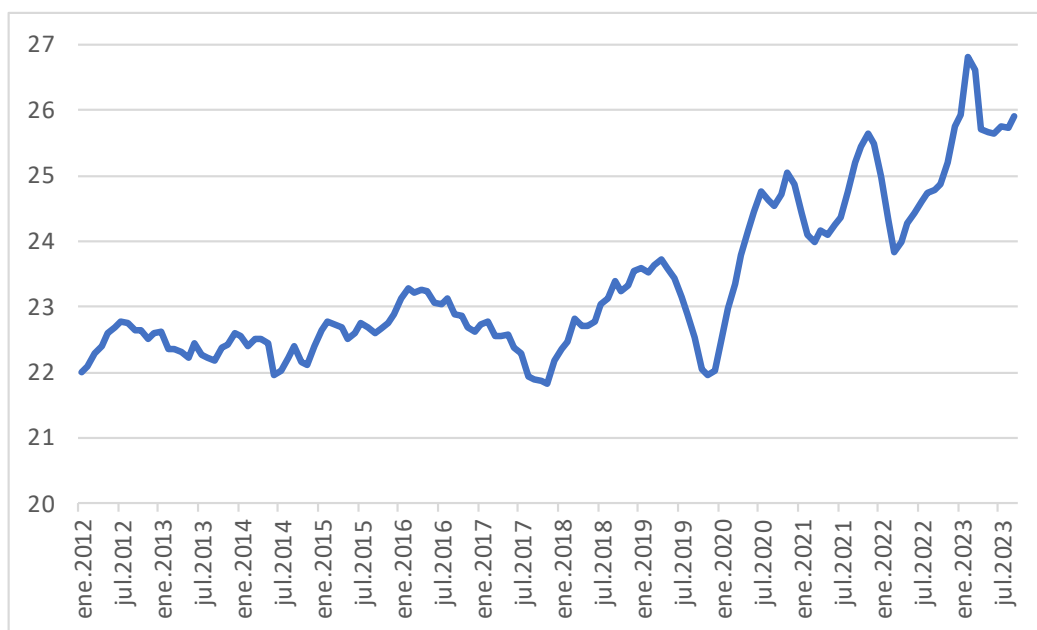
Así, según el Informe de Estabilidad Financiera del Banco Central, el mercado local ha incorporado la mayor percepción de riesgo internacional y de contexto geopolítico complejo, donde particularmente resalta la importancia de EE. UU., tanto de su reaceleración como el desbalance de su situación fiscal, y de un aumento en su tasa de interés a 10 años, que luego presiona también un alza de las tasas en otras economías desarrolladas y en desarrollo. Así, la mayor tasa de largo plazo estaría respondiendo por, sobre todo, a un escenario macroeconómico internacional deteriorado y que no muestra señales de mejorar en el corto plazo.

### 2.3 Plazo

El plazo es otro componente que afecta directamente en el precio a pagar por las personas cuando piden un crédito hipotecario, y por tanto, cuando adquieren una vivienda. Si bien, durante 2021 los bancos frenaron la oferta de préstamos para la vivienda a 30 años debido al deterioro del mercado de capitales, actualmente, con el aumento en la tasa, se ha flexibilizado este componente.

El plazo promedio de los créditos hipotecarios ha aumentado ligeramente, como se muestra en la Figura N°4, lo que permite bajar el dividendo real promedio. Sin embargo, ya se encuentra en 26 años, presenta un aumento de 9% entre junio de 2019 y 2023, y difícilmente podrá seguir subiendo para controlar el monto del dividendo y así re-equilibrar al mercado.

**Figura N°4: Plazo promedio de los Crédito Hipotecarios**



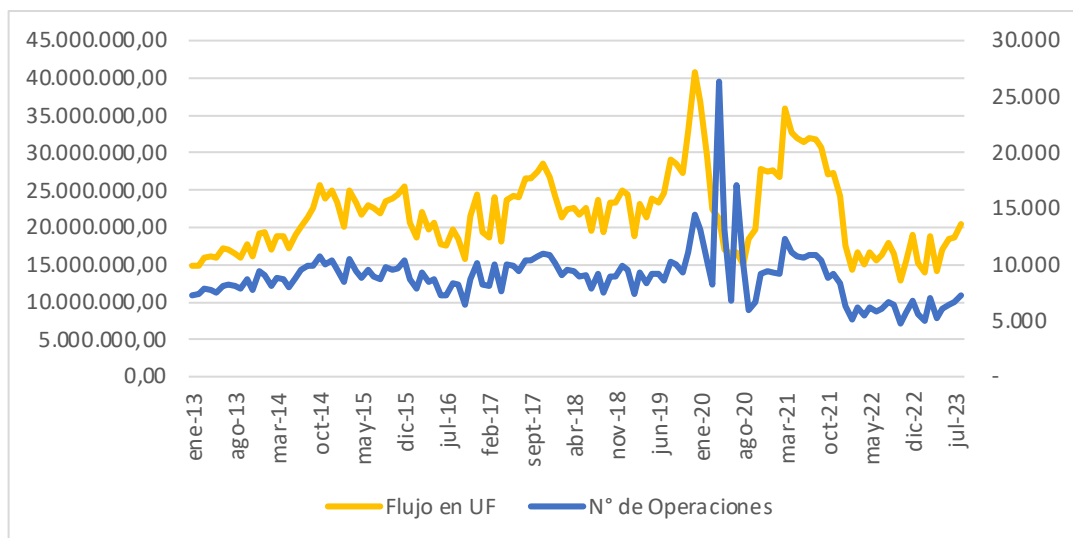
Fuente: IPP UNAB en base a Banco Central



## 2.4 Monto y operaciones de créditos hipotecarios

Por otra parte, en la Figura N°5 se muestra el flujo de operaciones de crédito hipotecario y el monto en UF de las transacciones. Si nos enfocamos en el periodo 2020, por ejemplo, se puede ver un aumento en las operaciones y una caída en los montos de los flujos en UF relacionado con las repactaciones y la baja tasa que se encontró durante en el transcurso de la pandemia. Luego, si se ve la situación actual, se encuentra el nivel más bajo desde 2013 en cantidad de operaciones y en flujo en UF de estas transacciones. Al realizar la diferencia entre lo que sucedía pre-estallido y pandemia, considerando junio de 2019, versus junio de 2023, se observa una caída de 30% en el número de operaciones de crédito hipotecario y una caída de 21% en el flujo de operaciones en UF lo que nuevamente habla de una demanda completamente deprimida.

**Figura N°5: Flujo de Operaciones de Crédito Hipotecario y Monto en UF.**

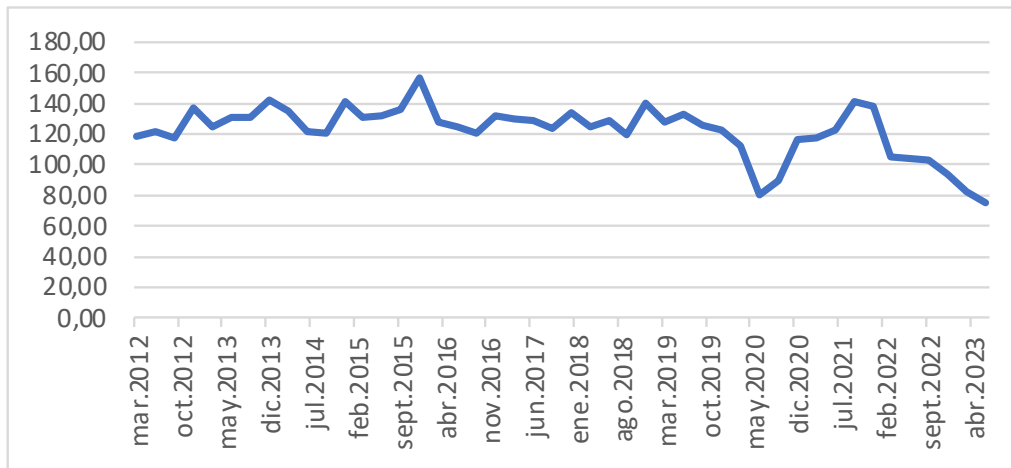


Fuente: IPP UNAB en base a CMF

Lo anterior se puede ver reflejado también las ventas efectivas actuales de vivienda. Según lo que informan los indicadores de ventas efectivas de vivienda en base al SII que publica el Banco Central, el último dato muestra una caída de 43% en el indicador de operaciones compraventa de inmuebles entre junio de 2019 y de 2023. Esta caída en ventas muestra cómo la demanda por viviendas ha ido disminuyendo tanto por el aumento en los precios finales (dividendos) y también una situación económica más deteriorada de las familias debido a la pérdida de poder adquisitivo por el fenómeno inflacionario del que se está saliendo. Lo anterior incentiva a que las familias pospongan la decisión de adquirir un inmueble.



**Figura N°6: Indicador de Ventas Efectivas de Viviendas**

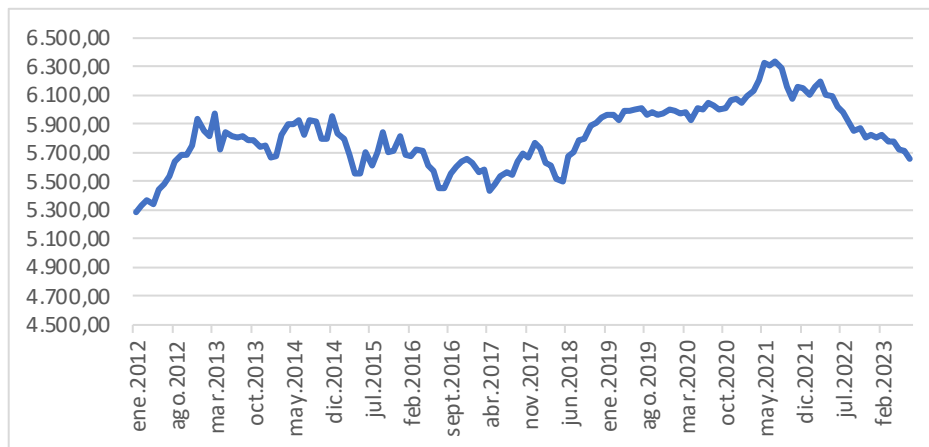


Fuente: IPP UNAB en base a Banco Central

## 2.5 Costos de Edificación

Otro elemento por el cual se podría presionar más fuerte a este mercado, además del encarecimiento del financiamiento que desincentiva la demanda, podría corresponder a un aumento en costos de construcción. Mayores costos significan mayores precios, independiente de las condiciones crediticias. Al analizar si es que ha existido un aumento en los costos de edificación que enfrentan las empresas inmobiliarias o del sector de la construcción que pueda estar afectando al mercado, no se evidencia un aumento considerable en los costos, como se muestra en la Figura N°7. Al comparar el índice de costo entre junio 2019 y 2023 se encuentra una caída de 5%. Por tanto, este no sería el factor de presión dentro de la industria, donde incluso, los costos se encuentran en los niveles previos a la pandemia.

**Figura N°7: Índice de Costo de Edificación Real**



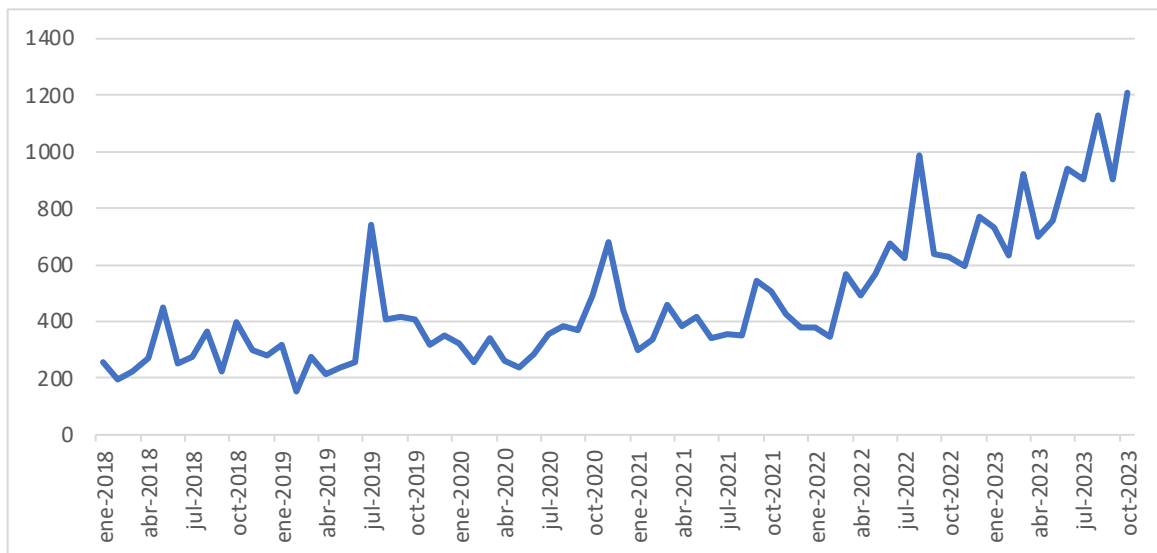
Fuente: IPP UNAB en base a Cámara Chilena de la Construcción

## 2.6 Situación financiera de las empresas constructoras e inmobiliarias

Todo el desajuste que se ha caracterizado ha generado, como ya se mencionó antes, que las empresas tanto del sector de la construcción como inmobiliarias se encuentren cada vez más deterioradas. En la Figura N°11 se puede ver el número de empresas constructoras e inmobiliarias que han quebrado, según los datos de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.

Si se considera el total de quiebras del año hasta octubre de 2023 versus el mismo periodo en 2019, se cuenta con un aumento de 158% en la cantidad de empresas, pasando de 3.421 a 8.826. Si bien no se realiza la separación por motivo de quiebra, el aumento es significativo y muy relevante.

**Figura N°8: Número de empresas constructoras e inmobiliarias declaradas en quiebra**



Fuente: IPP UNAB en base a Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento

### 1.1 Avisos

Respecto a los avisos, es decir la oferta de casas y departamentos en venta, ejecutivos de distintas plataformas online de avisaje estipulan que la oferta acumulada continúa en niveles históricos, con un incremento anual de 3,4% (en la plataforma TOC TOC).

Según lo que informa la Cámara Chilena de la Construcción también existiría un stock histórico, donde la cantidad de viviendas disponibles para la venta tuvo un aumento de 7% respecto al mismo periodo de 2022 y 2% versus el primer trimestre del año. Esto aun cuando la velocidad de venta de viviendas se encuentra en niveles deteriorados.

Por último, el gobierno también informó sobre la cantidad de viviendas en stock, indicando que son 100.000 unidades.

### 3. Situación actual

En base a lo anterior se puede resumir que la situación en el mercado inmobiliario es preocupante y que la causa directa no son los costos de edificación. Por el contrario, las causas se encuentran en la tasa de interés y cómo esta tiene consecuencias directas sobre el pago de los hogares cuando se endeudan con un crédito hipotecario.

Este mayor “precio” es percibido por las personas tanto directamente (desincentivando la compra) como indirectamente (a través de falta de acceso a financiamiento por no cumplir con las condiciones de acceso). Esto genera un mayor stock de viviendas a la venta (tanto nuevas como usadas) que no se corresponde con mayores transacciones ni demandantes y, por tanto, vuelve a afectar al precio y la estabilidad financiera de las empresas inmobiliarias.

Hoy es posible observar la tasa de los créditos hipotecarios, en base, por ejemplo, a los comparadores online que permiten simular distintas opciones de crédito hipotecario. Considerando distintas ofertas de estos instrumentos en instituciones financieras, se puede ver que la tasa para un préstamo para una vivienda de 2.500 UF con un pie de 20% y un plazo de 30 años, se mueve entre 4,19% y hasta 7,05%.

**Figura N°9: Comparación entre tasas de crédito hipotecario actuales**

Institución	Tasa de crédito hipotecario de una propiedad a 2.500 UF con un pie de 20% a 30 años
Banco de Chile	5,65%
Banco Bci	4,97%
Banco Santander	6,24%
Banco Estado	5,20%
Banco Consorcio	6,51%
Banco Itaú	7,05%
Banco Falabella	5,83%
BICE Hipotecaria	5,25%
Coopeuch	4,19%
Banco Edwards	5,65%

Fuente: Compara online

[1] Información obtenida el 13 de noviembre de 2023.

[2] Se utiliza la tasa menor ofrecida por cada institución.

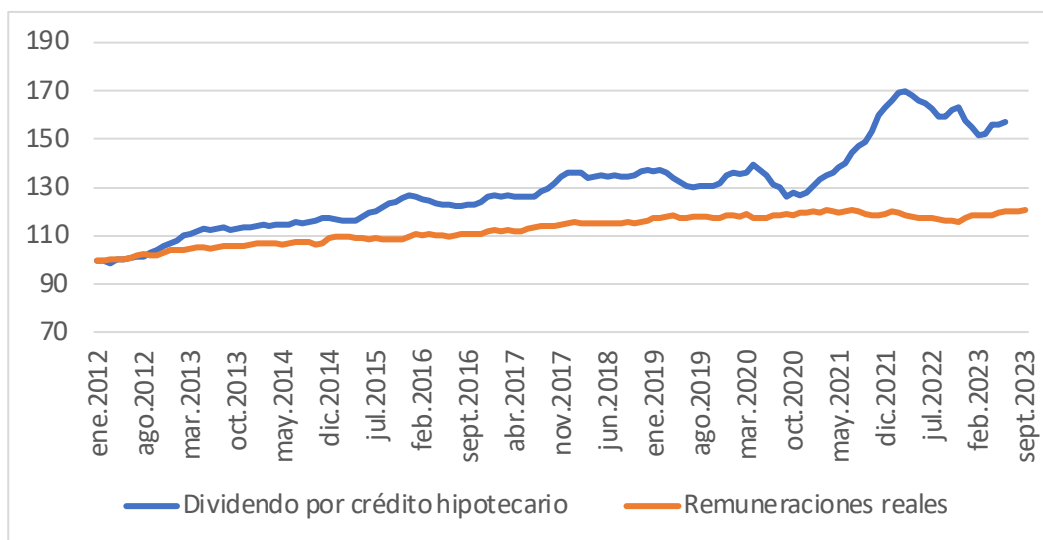


Ahora bien, una de las formas de comparar capacidad de pago hipotecario es a través de la diferencia entre las variaciones de los ingresos reales (en base al índice de remuneraciones reales del Banco Central) y los dividendos calculados en base al índice de precios de la vivienda, la tasa de créditos hipotecarios y los plazos promedios de colocación. Ambos se dejan en base a un mismo año (2010=100) para facilitar su comparación visual en la Figura N°10.

Los Dividendos Hipotecarios Reales se calculan como una anualidad con la tasa promedio, al plazo promedio, y a un precio dado por el Índice de Precios de Vivienda, con la siguiente fórmula:

Como se muestra en la Figura N°9, los dividendos reales sufren un shock relevante que no es acompañado por las remuneraciones reales. Como se mencionó, el dividendo real del crédito aumentó un 20% entre junio 2023 y junio 2019, mientras que las remuneraciones reales solo lo hicieron en un 2%. Lo anterior muestra directamente cómo los pagos que deben soportar los hogares para adquirir una vivienda se alejan considerablemente de su poder de compra y desincentivan, entonces, la compra de inmuebles.

**Figura N°10: Dividendos de crédito hipotecario y remuneraciones reales**



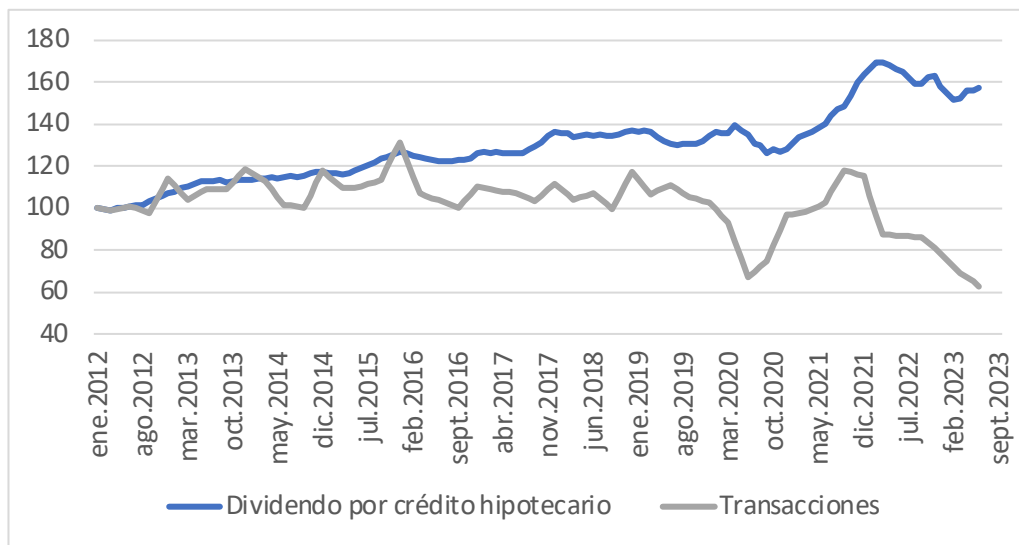
Fuente: IPP UNAB en base a Banco Central

Luego, también es importante hacer el contraste con las transacciones realizadas de compra de viviendas, como se muestra en la Figura N°11. Durante la pandemia hubo un shock a la demanda que deprimió tanto los precios (lo que hizo caer el dividendo) y la cantidad de transacciones. Sin embargo, post pandemia las compras de viviendas caen mientras los dividendos reales su-



ben, lo que indica un desajuste en el valor final que observan los potenciales compradores de inmuebles. Así, el ajuste debería generarse por una caída en este dividendo – ya sea por el cambio en uno o todos sus componentes – que incentivaría la demanda y luego, generaría un aumento en las transacciones.

**Figura N°11: Dividendos reales y compra-venta de viviendas**



Fuente: IPP UNAB en base al Banco Central

Los desajustes anteriores se resumen en la Tabla N°1. El mercado inmobiliario presenta un desequilibrio en cuanto a la oferta y demanda. El cambio en los dividendos – lo que pagan directamente los hogares – versus el ajuste de los ingresos reales de los hogares no están alineados, generando una caída en transacciones. Así, mientras el dividendo real del crédito hipotecario aumentó en 20% real entre junio de 2019 y de 2023, las remuneraciones reales solo aumentaron en un 2% real.

Del análisis se desprende que el aumento en el dividendo real viene mayormente explicado por el aumento en la tasa de crédito hipotecario que pasó de 2,78% a 4,20%, con un incremento de 51%. Más aún, los datos actualizados muestran que el dividendo ha seguido subiendo. Por su parte, el plazo anual aumentó en un 9%, lo que genera disminución del dividendo, por tanto, esto ayuda a que el efecto de la tasa de interés sobre el dividendo sea menor. Por último, los precios tuvieron un aumento de 9% respecto a junio de 2019, pero - como se mostró al principio - en el corto plazo han ido disminuyendo.

Los costos de construcción de la vivienda, por otra parte, si bien aumentaron entre 2020 y 2022, actualmente se encuentran en valores prepandemia, e incluso en la comparación con 2019 se ve una disminución de 5%. Así, los costos no se encuentran presionando los precios al alza.

Todo este encarecimiento ha generado que las transacciones en el mercado inmobiliario desciendan en un 43%, poniendo fuerte presión sobre las empresas dentro del mercado, debilitando su estabilidad financiera, desincentivando la inversión en estos proyectos, y generando incluso expectativas negativas respecto a la actividad económica en general. Esto genera también un efecto espiral, donde las perspectivas negativas sobre este mercado generan condiciones más restrictivas de financiamiento para las empresas del sector inmobiliario y de la construcción, empeorando aún más la situación.

**Tabla N°1: Variación de las variables relevantes en el Mercado Inmobiliario**

<b>Variables</b>	<b>Variación junio 2023 - junio 2019</b>
Plazo anual promedio crédito hipotecario	9%
Tasa anual real promedio crédito hipotecario	51%
Transacciones en el mercado inmobiliario	-43%
N° de operaciones de crédito hipotecario	-30%
Índice de Precios de Vivienda General	9%
Flujo promedio por operación hipotecaria	14%
Dividendo real calculado de crédito hipotecario	20%
Flujo total de operaciones hipotecarias (UF)	-21%
Índice de Remuneraciones Reales	2%
Índice de Costo de Edificación de la vivienda	-5%

Fuente: IPP UNAB en base a Banco Central

## 4. Posibles formas de reajuste

Los datos muestran un fuerte desequilibrio en el mercado inmobiliario: los dividendos han crecido significativamente más que los salarios, con una diferencia de 18 puntos porcentuales, lo que ha llevado a que las transacciones caigan fuertemente.

El factor determinante en el aumento del dividendo hoy no es el costo de construcción, sino que el aumento de la tasa de interés real de largo plazo en el mercado internacional. Mientras el costo de construcción volvió a la normalidad después del shock en los canales de distribución internacionales que ocasionó la pandemia, la tasa real larga americana parece haber aumentado por razones estructurales que no se despejarán en el corto plazo. En el mediano plazo las autoridades nacionales y municipales podrían bajar los costos de la vivienda cambiando la regulación del mercado de la construcción (cambiando los planos reguladores para que espacios rurales pasen a ser urbanos, aumentando la densidad en zonas cercanas al metro, permitiendo que la ciudad se expanda al tener mejores servicios de transporte a zonas periféricas, u otros). En el mejor de los casos estos cambios regulatorios aumentarían el acceso a una vivienda propia en 5 años.

Ya sea por aumento del riesgo país, fragilidad del contrato social, exceso de carga tributaria o cualquier otra razón, es innegable que el PIB per cápita chileno lleva más de una década estancado. Por el lado de la demanda, los salarios reales dejaron de crecer a las tasas de los años 90 y 2000, la tasa de desempleo está alta y existe un déficit de alrededor de 450 mil empleos. Es poco realista pensar que en el corto plazo los salarios reales subirán y dinamizarán el mercado inmobiliario.

Así, desde el punto de vista inmobiliario, quedan solo tres variables de ajuste en el corto plazo: el plazo de endeudamiento, la tasa de endeudamiento, y el precio de las viviendas.

El plazo promedio de los hipotecarios no puede aumentar fuertemente; ya está en 26 años promedio y aunque subiera a 30 años el dividendo no caería lo suficiente para equilibrar el mercado.

Por su parte, las tasas largas americanas pasaron de ser 0,5% antes de la pandemia, a -1% durante ésta y hoy han escalado hasta 3% real anual. Existe incertidumbre respecto a si éstas se mantendrán altas o si bajarán, pero lo cierto



es que su ajuste será lento y no depende del mercado inmobiliario local. Esto ha presionado la tasa de los créditos hipotecarios, que consiste en una suma de tasas y spreads por riesgo. La tasa real de los hipotecarios se encuentra en 5,3% y presionando al alza.

Así, queda sólo una variable de ajuste en el mercado inmobiliario: el precio de mercado de las viviendas. Para llegar a ratios dividendo real sobre salario real similares a los pre-estallido, el precio de la vivienda promedio debe caer entre 10 y 20%, lo que significaría un ajuste importante.

El mercado financiero chileno ha dado muestras de nerviosismo respecto a un ajuste de esta magnitud. La Comisión del Mercado Financiero bien haría en publicar los resultados y metodología de los Stress Test que regularmente ejecuta, pensando especialmente en una posible caída del valor de los activos inmobiliarios de la magnitud ya descrita.

También, es necesario mantener un escenario de finanzas públicas estable, con una correspondencia entre los gastos e ingresos estructurales, permitiendo reducir ciertamente el riesgo de la economía, en cuanto sobre todo a su posibilidad de mitigar shocks en el futuro y debido a que un endeudamiento público sostenible permite mejorar la percepción incertidumbre sobre la economía local, y por tanto, mejorando las condiciones de financiamiento.

Finalmente, es importante estudiar políticas como la del subsidio para la compra de una vivienda (que se encuentra actualmente en aplicación), y el cambio en la regulación del mercado del suelo y sus vínculos con el sistema de transporte para evitar que situaciones como la actual se repitan.



Universidad  
Andrés Bello®




INSTITUTO UNAB DE  
POLÍTICAS PÚBLICAS

 @ippunab

 @ippunab

 Instituto UNAB de Políticas Públicas

 Instituto UNAB de Políticas Públicas

 <https://ipp.unab.cl/>