

# Market InSight.

**"UN INVERSOR QUE TIENE TODAS LAS RESPUESTAS NI SIQUIERA ENTIENDE LAS PREGUNTAS"  
- JOHN TEMPLETON**

En medio de temores de recesión en EE.UU., los inversionistas viran su atención hacia posibles causas de una potencial debacle. Recientemente, la atención se ha centrado en el mercado de viviendas de EE.UU., cuyo dinamismo podría verse truncado por el incremento reciente de las tasas de interés. ¿Qué vemos? ¿Qué esperamos? Las respuestas a estas preguntas serán el centro del siguiente Market InSight.

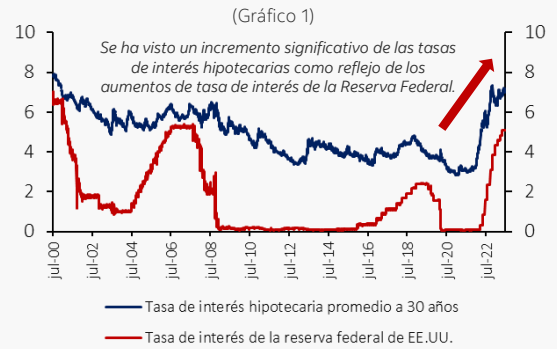
## ¿POR QUÉ PONER EL FOCO EN EL SECTOR INMOBILIARIO?

El sector construcción de viviendas suele ser clave en una economía ya que es muy intensivo en mano de obra y suele "jalar" otros sectores como el de materiales, transporte, etc. Lo anterior fue muy cierto para EE.UU. desde el año 2000, donde un boom constructor dinamizó la economía, pero llegó a una parada abrupta con la crisis inmobiliaria de 2008 cuando los precios de viviendas subieron a niveles impagables y el financiamiento para la compra de casas se otorgó a personas que no podían pagar las hipotecas.

## ¿QUÉ VEMOS HOY?

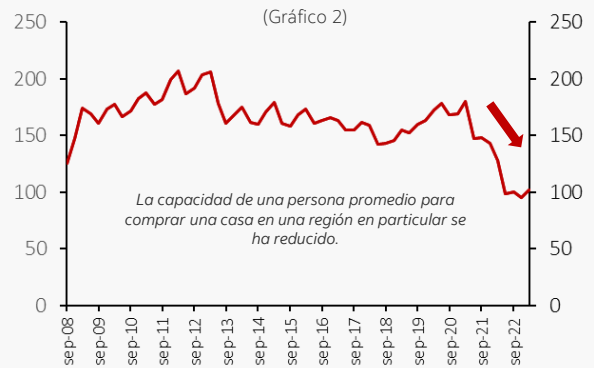
El incremento significativo de las tasas de interés hipotecarias (ver Gráfico 1) como reflejo de los aumentos de tasa de interés de la Reserva Federal para combatir la elevada inflación ha generado un golpe muy fuerte para el mercado inmobiliario de EE.UU. Como es obvio, la asequibilidad de una vivienda se ha reducido (ver Gráfico 2), la confianza de constructores y compradores de viviendas se ha afectado severamente (ver Gráfico 3) y los datos de ventas se han afectado por el mayor costo financiero (ver Gráfico 4). Sin embargo, data muy reciente da cuenta de una mejora en las ventas y también en los precios de viviendas (ver Gráfico 5). ¿A qué se debe este

## EE.UU.: Tasas de interés hipotecarias Vs. Tasa de interés de la Reserva Federal



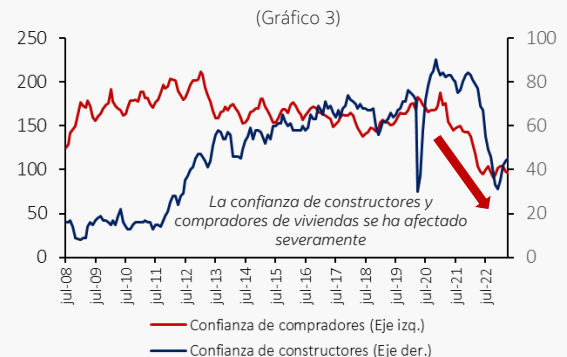
Fuente: Bloomberg. Información al 30 de junio de 2023.

## EE.UU.: Índice de asequibilidad para adquirir una vivienda



Fuente: Bloomberg. Información al 30 de junio de 2023.

## EE.UU.: Confianza de constructores y compradores de viviendas



Fuente: Bloomberg. Información al 30 de junio de 2023.

# Market InSight.



repunte en un contexto tan adverso?

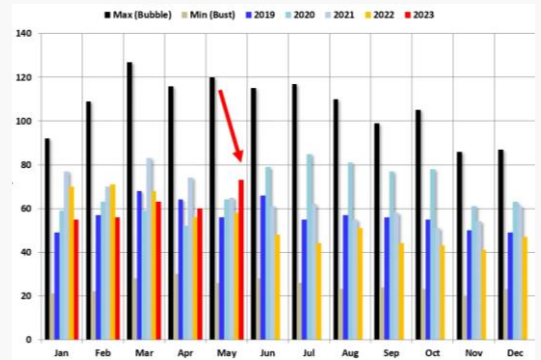
Una razón detrás de este repunte es que el inventario de casas por vender (ver Gráfico 6) se encuentra relativamente bajo. Con ello, incluso con poca demanda es probable que los precios “reboten” un poco como reflejo de la escasez de viviendas a la venta. Otra razón es que los constructores en EE.UU. vienen aplicando un método de venta llamado (“*buydown*”) mediante el cual los compradores de vivienda reciben una tasa de financiamiento de la vivienda más baja pagando una inicial mayor. Finalmente, un factor que puede estar detrás del “rebote” de las cifras del sector de bienes raíces es que la data de ventas calculada por las autoridades estadísticas de EE.UU. no recoge las cancelaciones de ventas. Esto es, si una propiedad estaba por venderse y era encuestada, se contaba como venta. Sin embargo, si la venta luego es cancelada, el registro de la venta no se actualizaba. Así, la data oficial de ventas puede estar sobre-estimado.

## ¿QUÉ ESPERAR?

En adelante, vemos una corrección importante en el corto plazo para el mercado de construcción de viviendas en EE.UU ya que los últimos datos no son sostenibles en el tiempo. De hecho, las tasas hipotecarias han vuelto a subir (ver Gráfico 7), mientras que los indicadores de ventas de casas apuntan a mayores contracciones futuras (ver Gráficos 8 y 9). Con ello, lo más probable es que el deterioro del mercado inmobiliario continúe hacia adelante, generando una renovada presión a la baja en cantidades vendidas así como en precios en los próximos meses.

EE.UU.: Ventas de viviendas desde el 2008

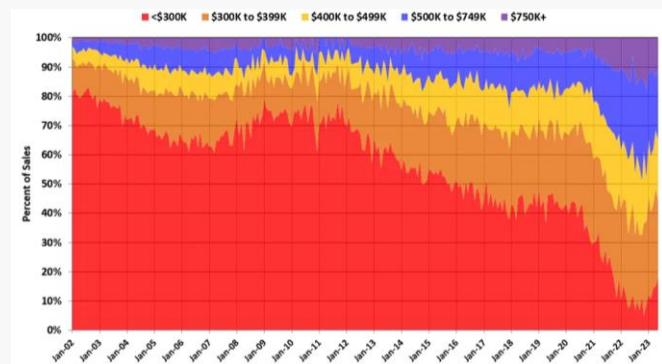
(Gráfico 4)



Fuente: Calculatedrisk. Información al 27 de junio de 2023.

EE.UU.: Ventas por precios de viviendas

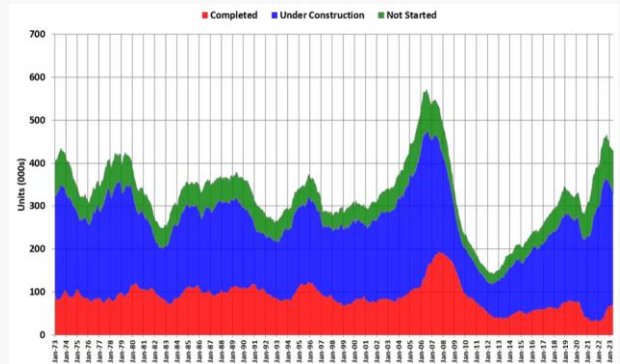
(Gráfico 5)



Fuente: Calculatedrisk. Información al 27 de junio de 2023.

EE.UU.: Inventarios según el estado de la vivienda

(Gráfico 6)



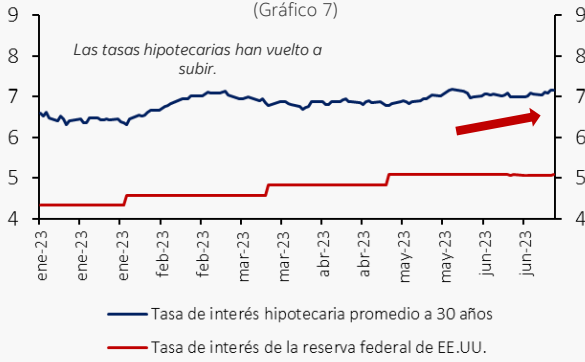
Fuente: Calculatedrisk. Información al 27 de junio de 2023.

# Market InSight.



## EE.UU.: Tasas hipotecarias Vs Tasa de interés de la Reserva Federal YTD

(Gráfico 7)



Fuente: Bloomberg. Información al 30 de junio de 2023.

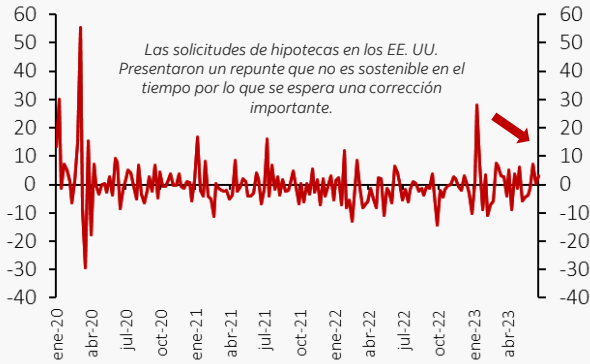
## EE.UU.: Indicadores de ventas futuras de viviendas (Gráfico 8)



Fuente: Calculatedrisk. Información al 27 de junio de 2023.

## EE.UU.: Solicitudes de hipotecas

(Gráfico 9)



Fuente: Bloomberg. Información al 30 de junio de 2023.