

Efectos de la Crisis Social en Precios de Arriendos para la Región Metropolitana

Santiago Truffa

RemLab, ESE Business School

Motivación

El 18 de Octubre de 2019, Chile experimentó los primeros indicios de lo que sería un periodo prolongado de protestas y desorden público, producto del denominado descontento social. Independiente de las causas de esta agitación social, en esta breve nota queremos responder cuales fueron los efectos de corto plazo de dichas protestas, en el mercado de arriendo de viviendas en la región Metropolitana. En particular, nos interesa cuantificar el efecto de este evento, sobre los precios de arriendos observados.

Por varios motivos, esta no es una pregunta sencilla de responder. Primero que todo, debemos notar que crisis sociales o económicas, pueden cambiar el mix de activos inmobiliarios que se transan en el mercado. Por ejemplo, puede ser que unidades grandes y de alto precio se transen menos, y que unidades más pequeñas y económicas se empiecen a transar más. Si tomásemos el promedio de las transacciones, podríamos observar que el precio de los arriendos cae, a pesar que los mismos departamentos se estén arrendando a un precio igual o mayor. Esto ya que no estamos controlando por las características de las propiedades transadas.

Para responder esta pregunta ocuparemos datos de arriendos listados en TocToc, los que van desde Enero del 2017, a Marzo del 2020¹. Estos datos tienen la ventaja de contar con características (auto reportadas), de las unidades ofrecidas, como son metraje, número de dormitorios y baños, entre otras cosas. Un punto importante que debemos hacer aquí, es que este no es necesariamente un universo representativo del mercado local. TocToc es una plataforma que tiene una presencia importante en la ciudad de Santiago, particularmente en comunas de la zona oriente de la capital. Es aquí donde se concentran gran parte de las

¹ Debemos notar que no tenemos acceso a los contratos de arriendo, sino que a las ofertas de arriendo que observamos en el sitio. Si bien entendemos que por lo general, no hay diferencias sustanciales entre los arriendos que se postean, y los precios finales pagados, este supuesto subyace nuestro análisis.

observaciones, y por ellos donde centraremos nuestro análisis. Por otro lado, centramos nuestro análisis en esta ventana de tiempo, para evitar atribuir a la crisis social, lo que de Marzo en adelante pudiese haber generado el coronavirus.

Metodológicamente, nuestro trabajo se divide en dos etapas. Primero que todo, calcularemos un índice de precios hedónicos² a nivel comunal, de modo de tener una variación de precios mensual, que controle por las características de las propiedades transadas. Esto permite precisamente, controlar por la composición y características de las propiedades que hay en el mercado, las que varían en el tiempo, y pueden depender tanto del ciclo económico, como del evento analizado.

Luego, sobre los índices de precios hedónicos, utilizaremos una metodología de estudio de eventos³ (*event study analysis*). Para esto, analizaremos una ventana de tiempo entorno al 18-O. Ello implica, predecir usando la serie de tiempo, y variables fundamentales (como actividad económica y tasa de interés), cuales hubiesen sido los retornos (cambios porcentuales) teóricos del índice de precios, *vis-a-vis* los retornos observados. Con ello, buscamos computar la diferencia entre lo esperado y lo observado. Es precisamente dicha diferencia entre lo esperado y lo observado, la que le vamos a atribuir de manera causal al evento en estudio.

Resultados

Primero que todo, observamos en la figura (1), que la región Metropolitana, no experimentó una caída abrupta en los precios de arriendos, producto de la crisis social, sino que por el contrario, observamos un leve aumento en los precios 6 meses después del estallido. Esto es cierto, al menos para las comunas que están más representadas por los datos de TocToc, es decir aquellas comunas que se concentran en la zona Oriente de la capital.

² Un índice hedónico es un índice de precios que utiliza información de regresión hedónica, que describe cómo el precio del producto podría explicarse por las características del producto. Los índices de precios hedónicos han demostrado ser muy útiles cuando se aplican para calcular los índices de viviendas, porque pueden mitigar con éxito problemas como los que surgen de la existencia cambios en las características de los productos, como tamaño y calidad.

³ Un estudio de eventos es un método estadístico para evaluar el impacto de un evento en el retorno de una acción o índice de precios. La idea básica es encontrar el rendimiento anormal atribuible al evento que se está estudiando ajustando el rendimiento que se deriva de la fluctuación de precios del mercado en su conjunto.

De todas maneras, encontramos que los efectos son heterogéneos en el espacio. Hay comunas que registraron leves caídas, otras que registraron leves aumentos, y finalmente tenemos comunas que casi no experimentaron cambios en sus índices de precios.

Entre las comunas que presentan leves caídas en sus precios de arriendos, destacan Santiago, Providencia y Ñuñoa, las que muestran caídas acumuladas en torno al 2%-3% (mes contra mes).

Luego tenemos comunas, como Vitacura y las Condes, las que experimentaron alzas en sus precios de arriendos iniciada la crisis, las que luego corrigieron a la baja, para presentar un cambio porcentual acumulado cercano a cero. Pensamos que esto se puede explicar por un movimiento de arrendatarios entre comunas, de zonas donde las protestas se vivieron de maneras mas intensamente (como Santiago o Ñuñoa), a sectores de la capital que en general presentaron menos protestas y destrucción asociada.

Finalmente, encontramos comunas, cuyos precios no se vieron casi afectados durante el estallido, como son Lo Barnechea y la Reina. Estas comunas, no experimentaron revueltas importantes, y al parecer fueron menos atractivas para quienes decidieron re alojarse producto de la crisis.

Conclusiones

Estudiamos el mercado de arriendos en la ciudad de Santiago, y los efectos en precio que la crisis social pudo haber acarreado a diversas comunas. En general para la región Metropolitana, encontramos efectos muy acotados. De todas maneras, a pesar que en el agregado vemos muy poca variación, existen diferencias interesantes a través de comunas, que nos hablan posiblemente de arrendatarios buscando moverse a zonas de la ciudad menos afectadas por los desordenes y protestas. Gran parte de estas reacciones en precios que vemos los primeros meses, se revierten los meses de Enero y Febrero, momento en que producto de las vacaciones de verano, las protestas entraron en una fase de menor violencia y agitación.

Figuras

Figura 1: Cambio porcentual acumulado, para todas las comunas analizadas.

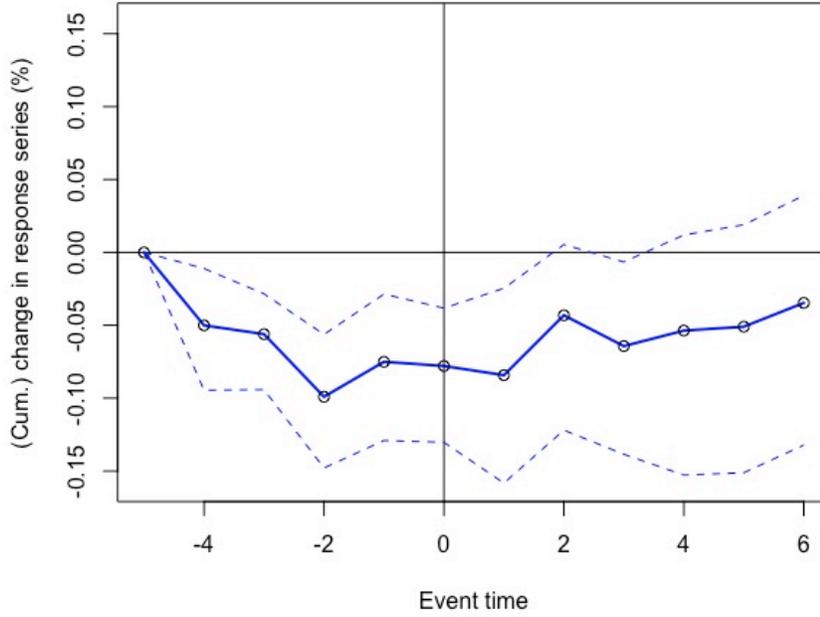


Figura 2: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Santiago

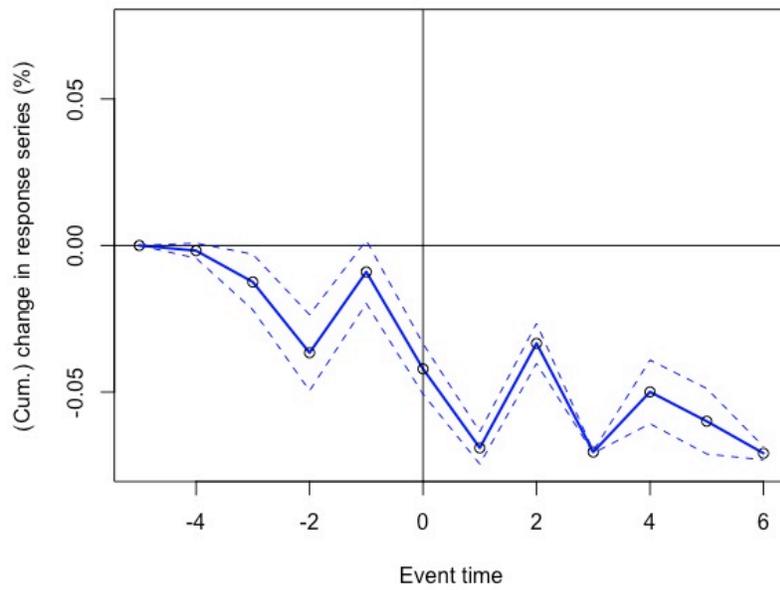


Figura 3: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Providencia

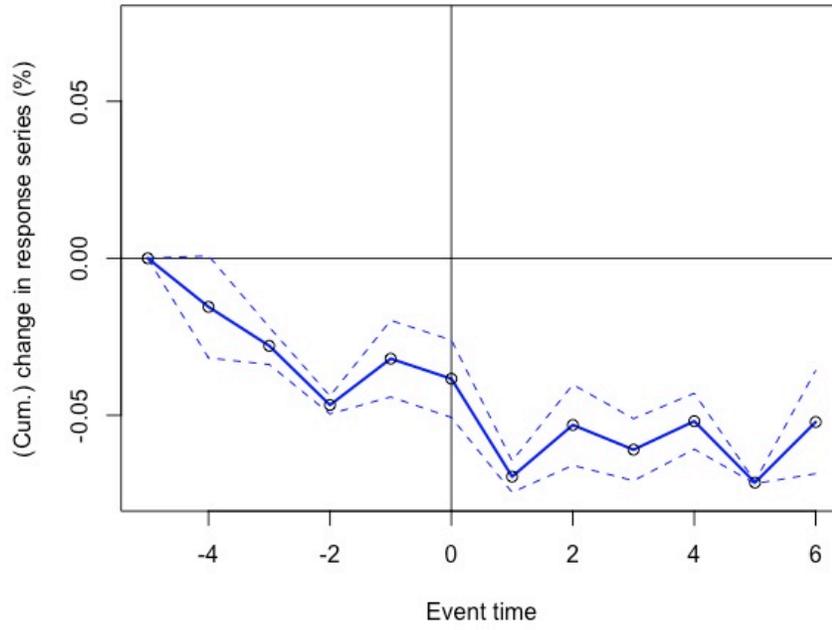


Figura 4: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Ñuñoa

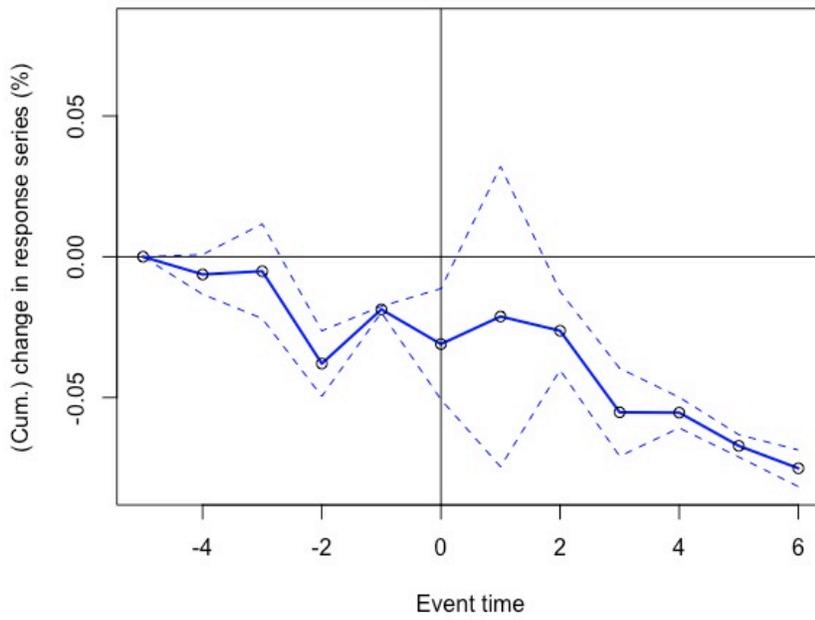


Figura 5: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Vitacura

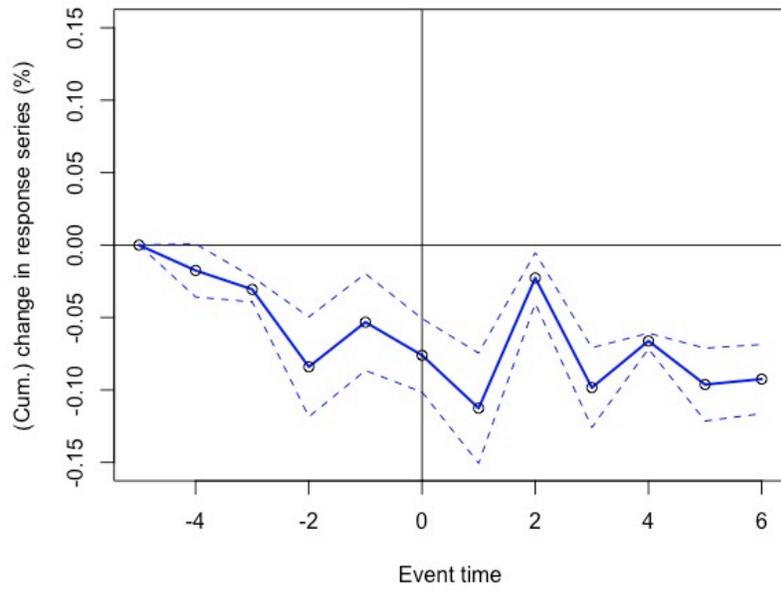


Figura 6: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Las Condes

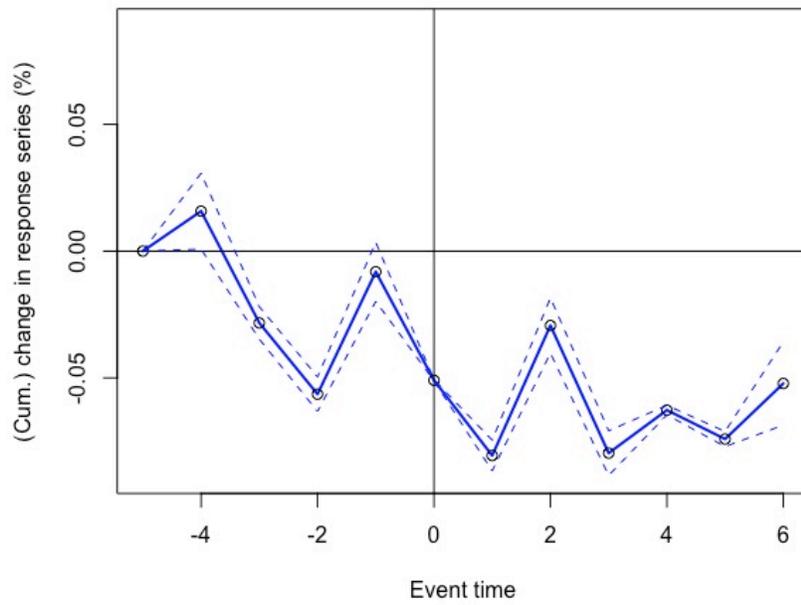


Figura 7: Cambio porcentual acumulado, para comuna de Lo Barnechea

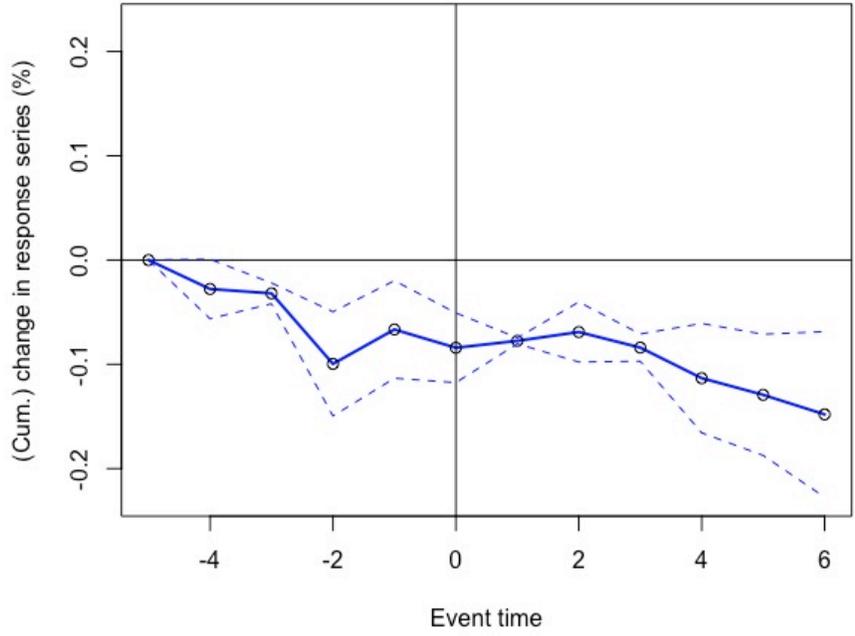


Figura 8: Cambio porcentual acumulado, para comuna de La Reina

