

Cómo afectan las tasas de interés al mercado hipotecario e inmobiliario global

Los expertos del Fondo Monetario Internacional (FMI) han reconocido que la mayoría de los bancos centrales han logrado avances significativos para llevar la inflación hacia sus objetivos establecidos. Este es un hecho notable, considerando los desafíos económicos globales recientes, incluyendo la pandemia y las fluctuaciones en los mercados financieros internacionales. Sin embargo, el nuevo reto que enfrentan estas instituciones es calibrar correctamente el momento para iniciar los ajustes y determinar la magnitud de los recortes en la tasa de interés para minimizar el impacto negativo sobre las personas que poseen créditos hipotecarios e inmobiliarios. Las características únicas de los mercados hipotecarios en diferentes países han generado una variabilidad significativa en los impactos de las políticas restrictivas. Este fenómeno subraya la complejidad de la gestión económica en un mundo interconectado, donde medidas uniformes raramente producen efectos

Recopilado por Amalia Beltrán

idénticos en todas las geografías.

El panorama global: Un equilibrio inestable

El análisis revela que, contrariamente a lo esperado por muchos expertos, el sustancial incremento en las tasas de interés de los últimos años, implementado como un mecanismo para combatir la inflación, no ha conducido a una desaceleración económica global uniforme. De hecho, el crecimiento mundial se ha mantenido sorprendentemente estable, con la desaceleración económica materializándose solo en ciertos países. Una de las razones detrás de estas diferencias radica en las características propias de los mercados hipotecarios e inmobiliarios de cada país. Específicamente, la proporción de hipotecas adquiridas a tasa variable y la disposición (o falta de ella) de los

hogares para utilizar sus ahorros en tiempos de necesidad juegan un papel crucial en cómo se sienten los efectos de las políticas monetarias a nivel doméstico.

Pandemia e inflación: Un doble golpe

El informe del FMI también aborda cómo la pandemia de COVID-19 ha provocado cambios significativos en los patrones de población, con un movimiento notable desde los centros urbanos hacia áreas con menos restricciones de oferta inmobiliaria. Esta dinámica ha alterado o, en algunos casos, retardado los efectos de las políticas monetarias a través del sector inmobiliario en varios países. La situación varía enormemente de un país a otro. Por ejemplo, en naciones como Canadá y Japón, se ha observado un fortalecimiento en la transmisión de las políticas monetarias a través del mercado de vivienda. Esto se debe en gran medida a una disminución en la proporción de hipotecas a tasa fija, un incremento en los niveles de endeudamiento y una oferta de

vivienda más limitada.

Caso México: Un estudio de contrastes

El informe dedica una atención particular al caso de México, destacando cómo, en contraste con otros países, la mayoría de las hipotecas en México son a tasa fija. Esta característica ofrece un escudo contra las fluctuaciones inmediatas en las tasas de interés, proporcionando una mayor estabilidad financiera a los hogares. Además, se señala que México, junto con los Países Bajos, ha experimentado una sobrevaluación en los precios de la vivienda, exacerbada por los aumentos previos en estos valores. Este análisis detallado resalta la importancia de una comprensión profunda de las dinámicas locales al implementar políticas monetarias que impactan directamente en los mercados hipotecarios e inmobiliarios. La lección clave es que, en un mundo económico interconectado, las soluciones one-size-fits-all son insuficientes para abordar los desafíos multifacéticos de la gestión monetaria y fiscal.

