



Antecedentes del Sector Inmobiliario en Chile

Rodrigo Vergara
Presidente
Banco Central de Chile



Marco General

- Esta presentación resume el análisis del Informe de Estabilidad Financiera del 2do semestre del 2012.
- La experiencia internacional ha demostrado que vulnerabilidades en el sector inmobiliario pueden tener importantes repercusiones macro-financieras
- La evidencia en Chile sugiere que actualmente no se encuentran presentes vulnerabilidades como las experimentadas en economías tales como EE.UU, España, o Irlanda
- Sin embargo, existen elementos que de continuar, o acentuarse, podrían contribuir a la gestación de riesgos
- Es importante comunicar a los agentes estos riesgos, para que los internalicen en sus decisiones de inversión y endeudamiento –bancos, CSV, inmobiliarias, hogares, etc.
- La labor de monitoreo y evaluación de estos riesgos, así como cursos de acción a seguir, debe mantenerse
- El trabajo en conjunto con el CEF, y en particular con la SBIF, ha sido una instancia de colaboración en esta materia.

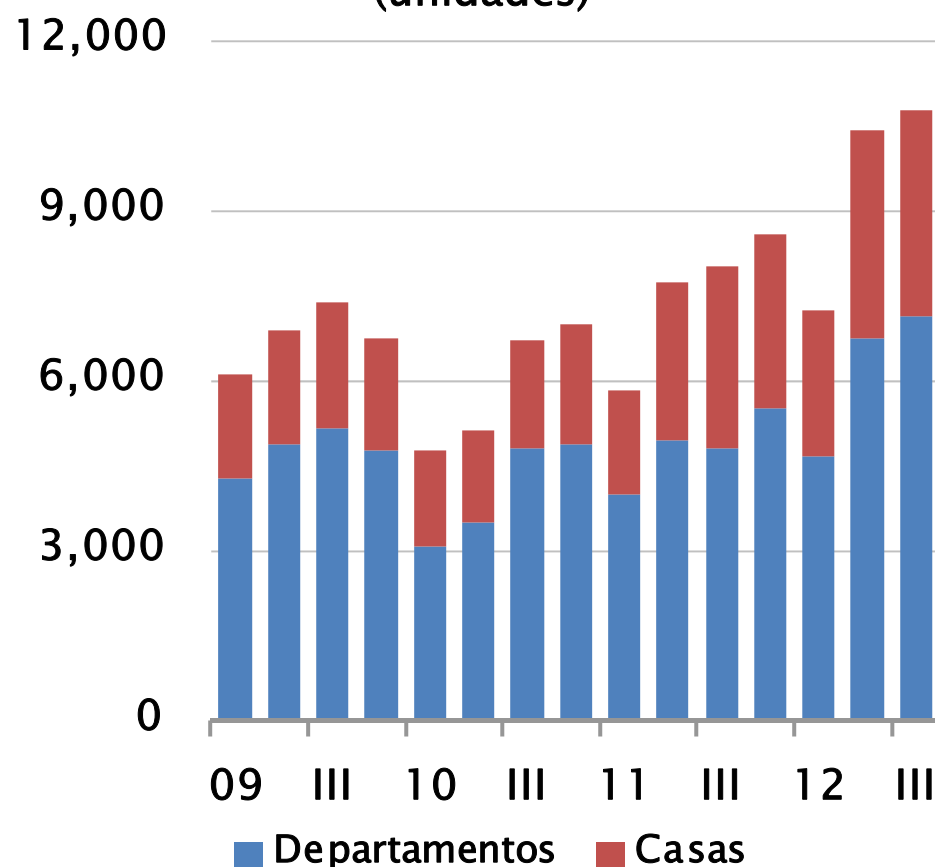


Sector Residencial

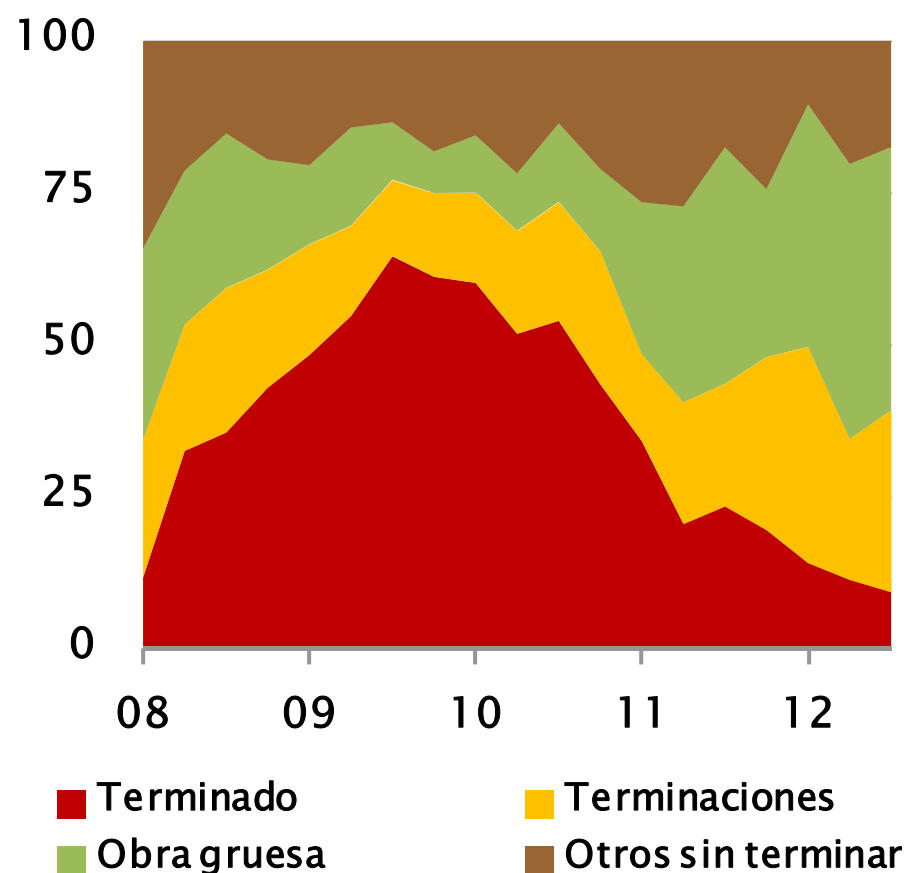


Las ventas residenciales continúan muy dinámicas, con señales de escasez de oferta...

Ventas de viviendas residenciales en el Gran Santiago (*)
(unidades)



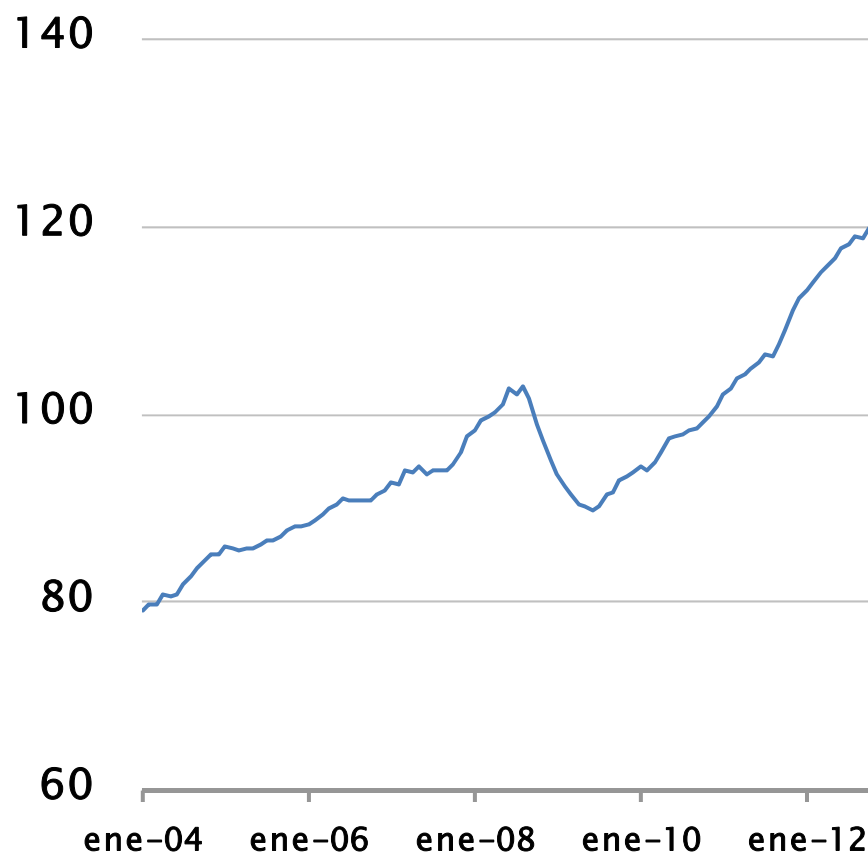
Ventas de casas según estado de obra
(porcentaje)



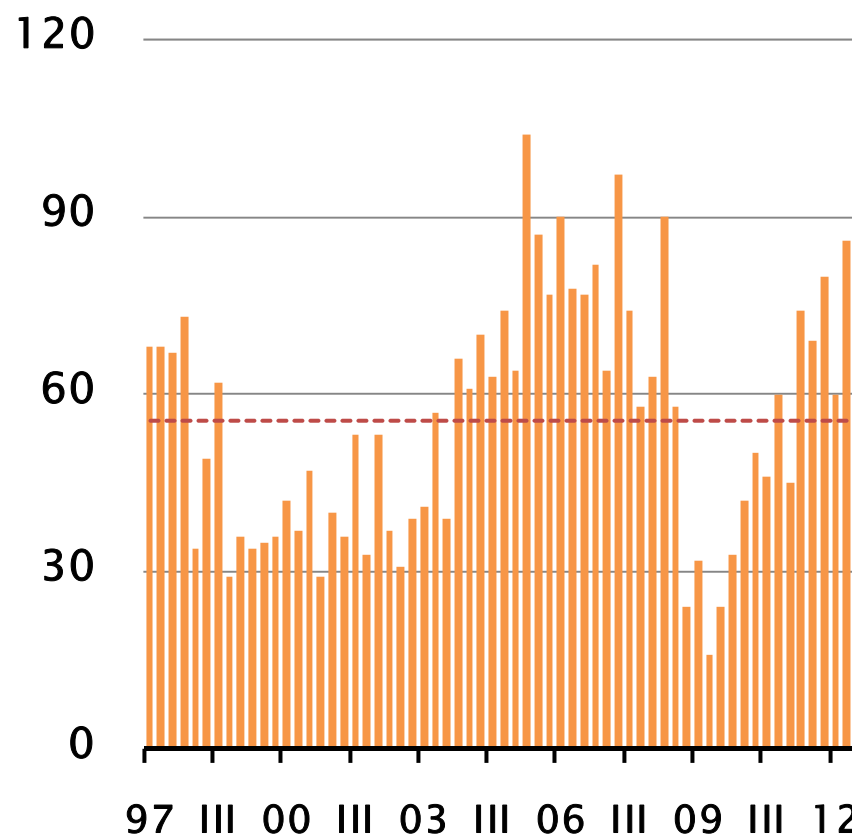


...y se espera que la oferta mantenga su dinamismo en el sector residencial

Índice mensual de actividad de la construcción (IMACON)
(índice base 2008 = 100)

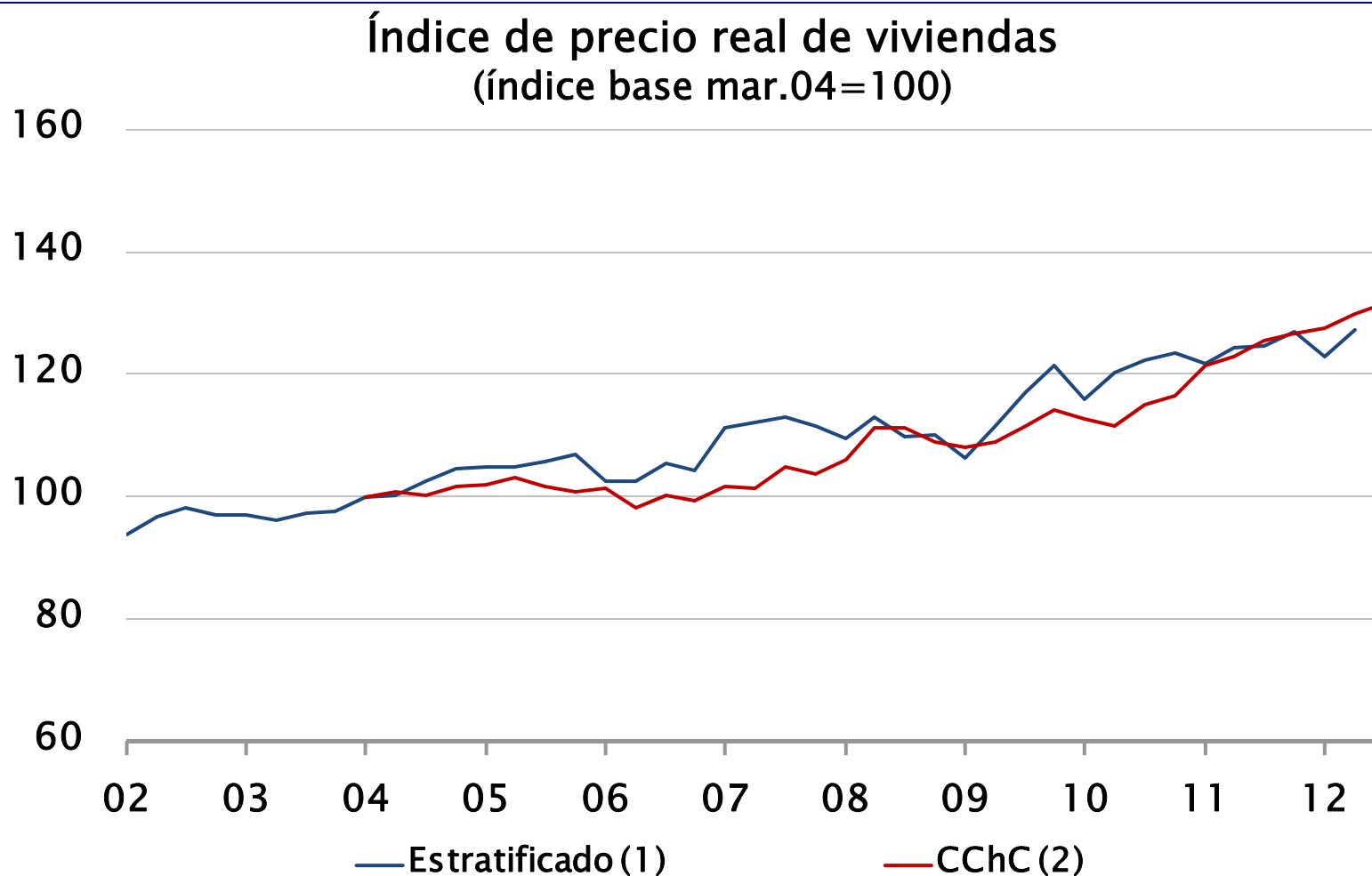


Nuevos proyectos habitacionales (*)
(número)





Los precios agregados de viviendas mantienen su ritmo de expansión



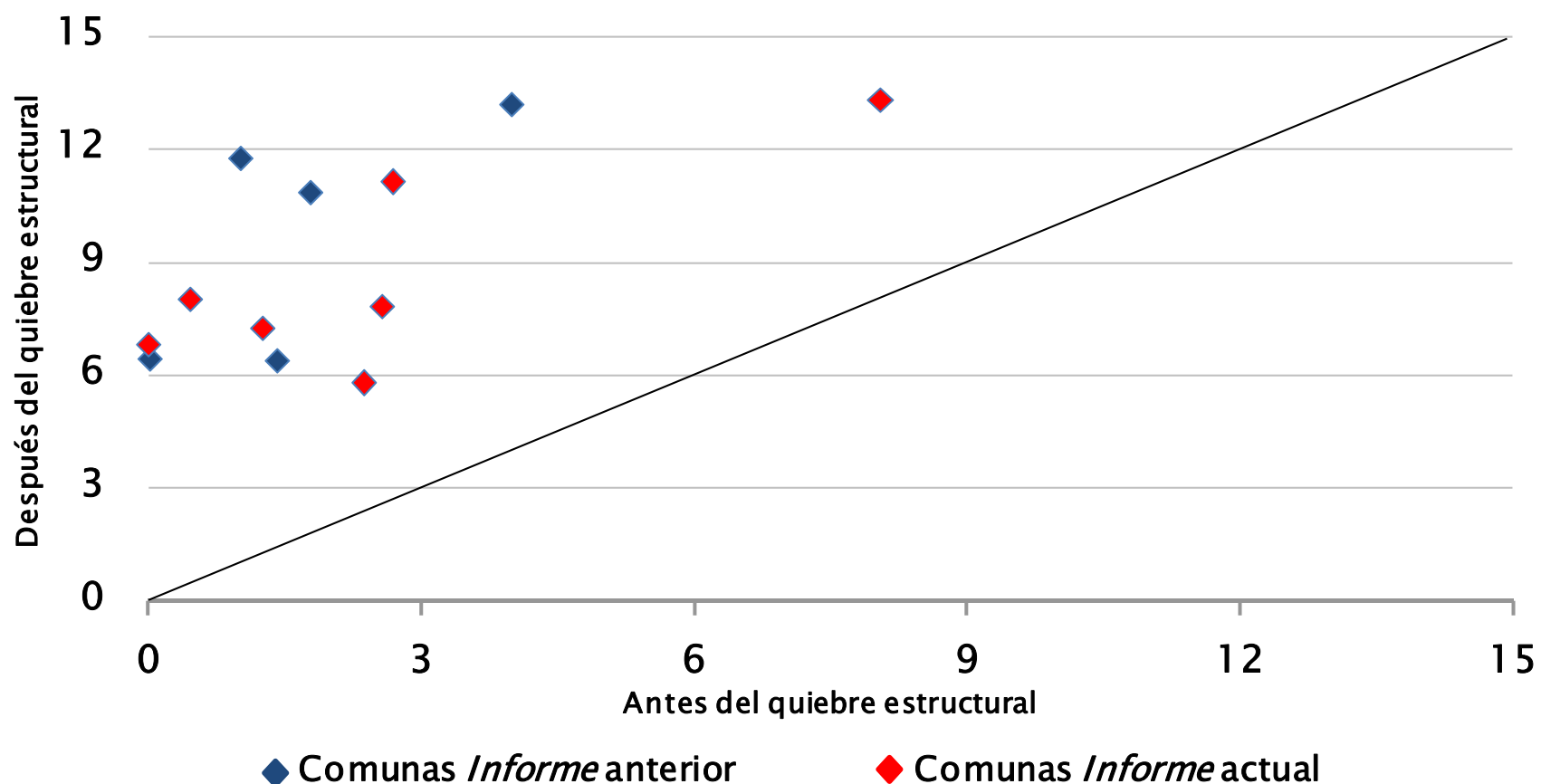
(1) Resultados preliminares. Calculado usando un ajuste composicional de acuerdo a las características de la vivienda.

(2) Índice de precios para viviendas nuevas en el Gran Santiago, elaborados en base a la metodología de precios hedónicos. Promedio de comunas con quiebres estructurales en crecimiento, de acuerdo a metodología de Ferreira y Gyourko (2011) Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII y CChC.



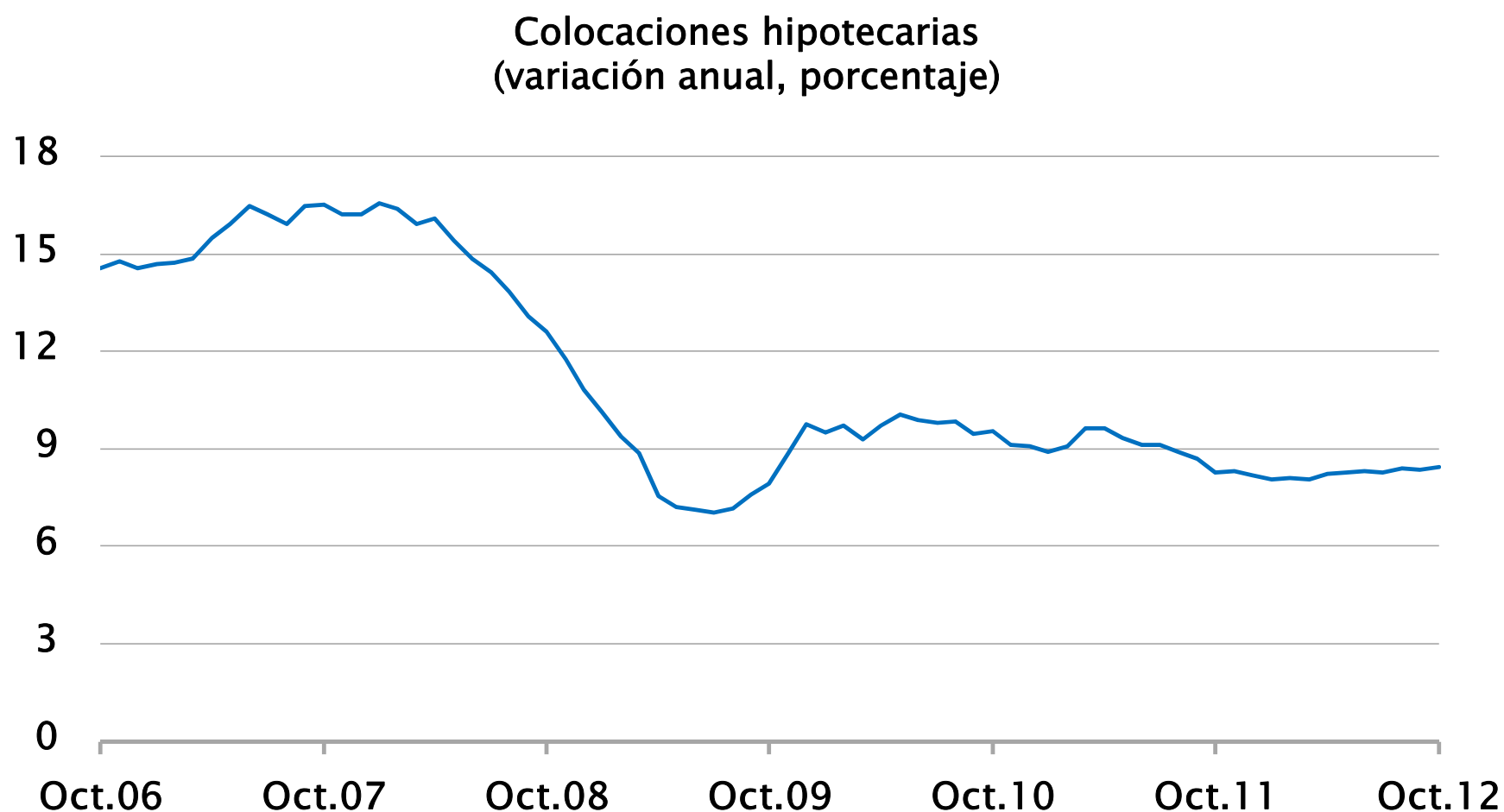
Ha aumentado el número de comunas que registran quiebres estructurales en sus índices de precios desde el último IEF (6 versus 13)

Crecimiento del precio de viviendas por comunas
(porcentaje anual real)





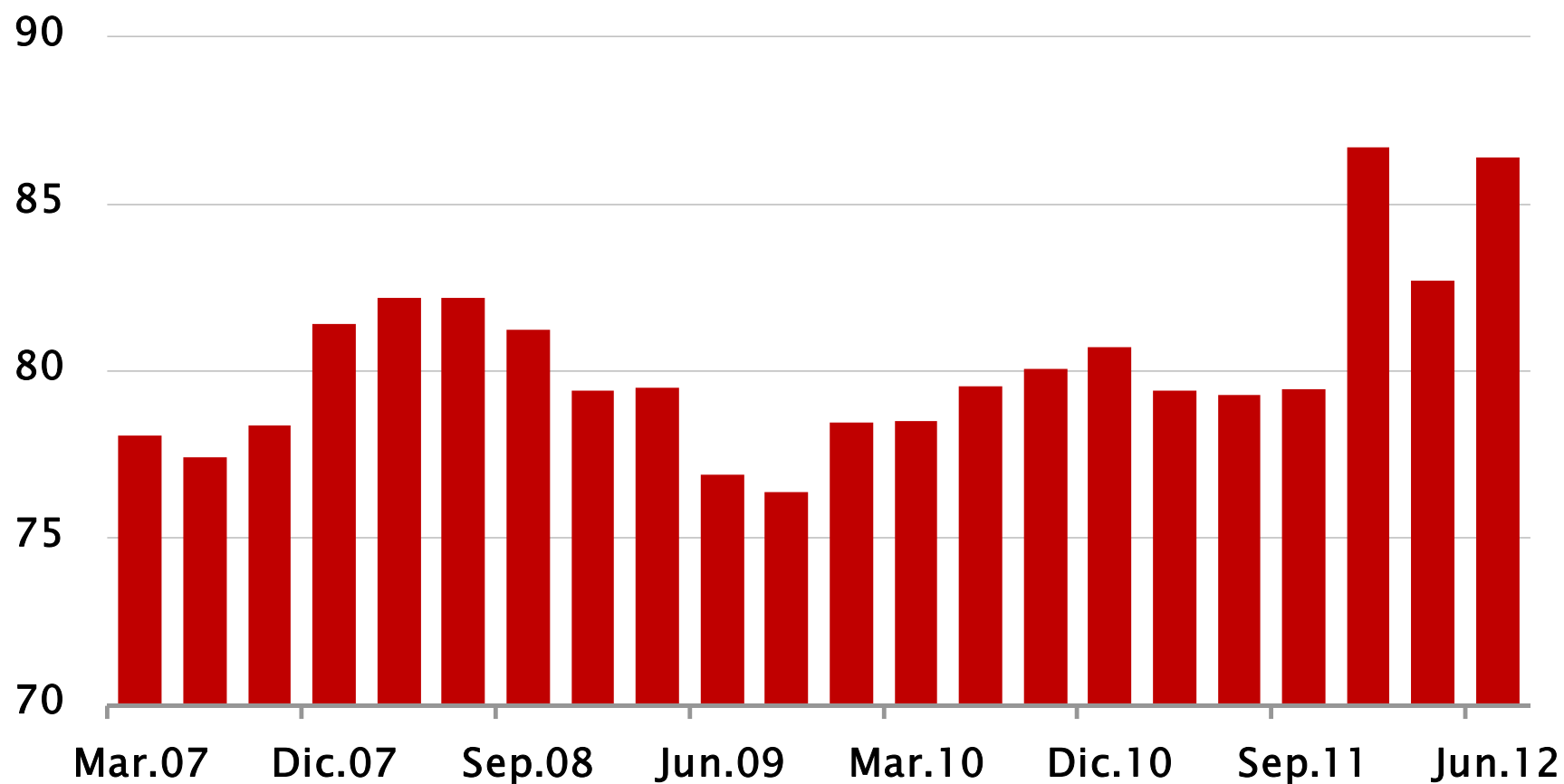
El crecimiento del crédito hipotecario se ha mantenido relativamente acotado





Se ha observado recientemente estándares de otorgamiento de créditos más laxos en algunas dimensiones...

Razón de deuda a garantía hipotecaria
(porcentaje) (*)

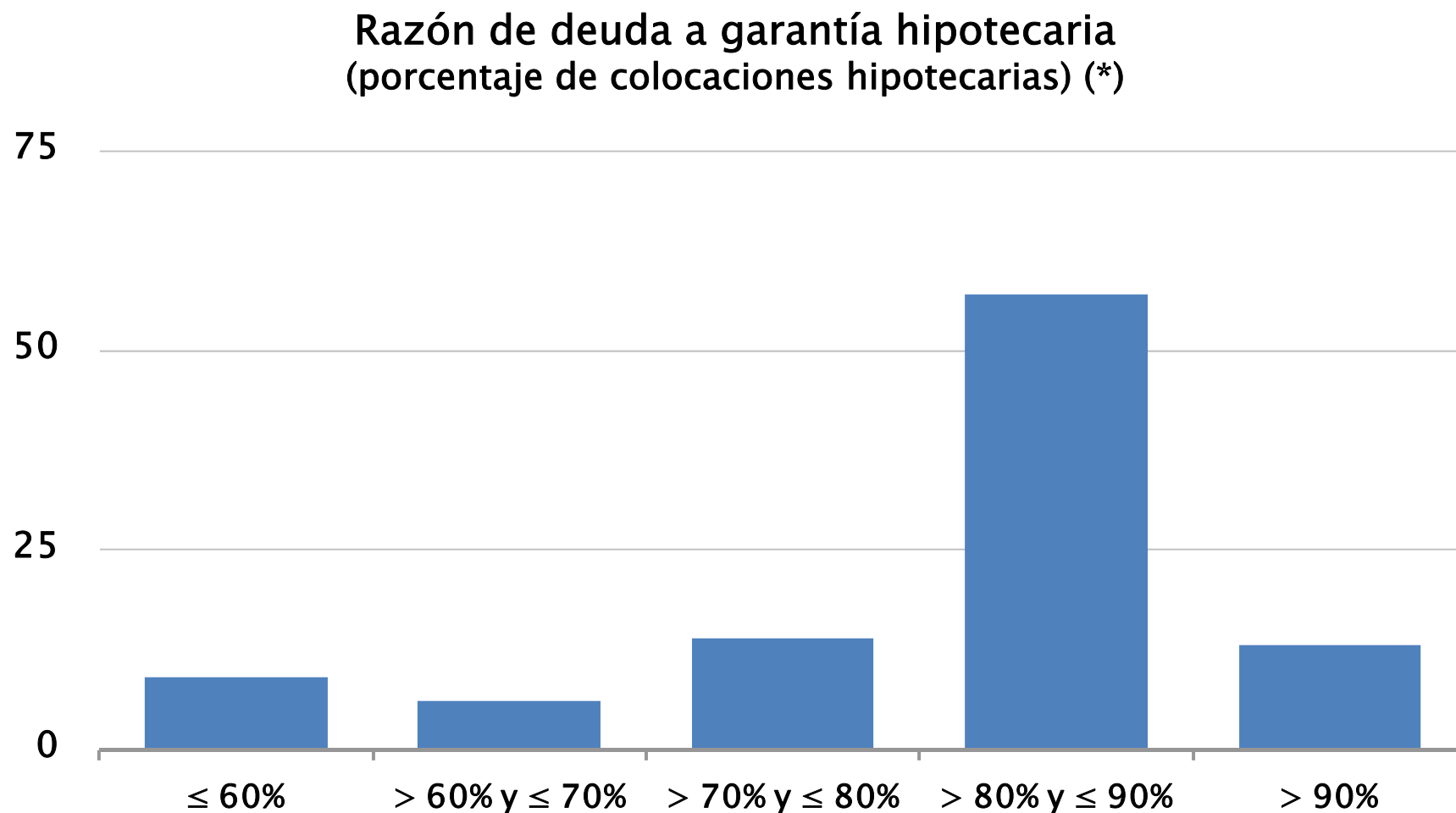


(*) Cifras preliminares, correspondientes a nuevas operaciones en cada período.

Fuente: SBIF.

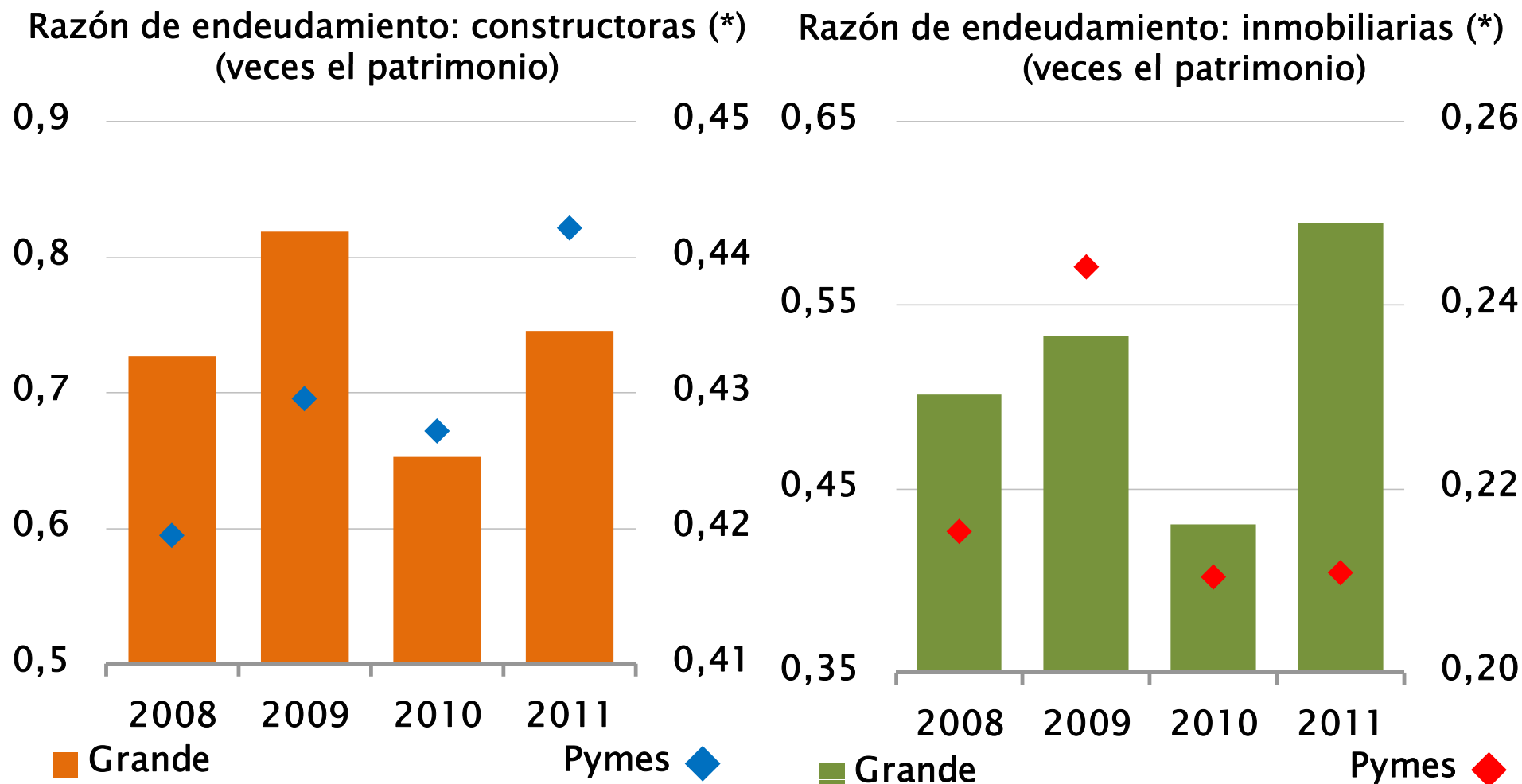


...donde aproximadamente un 70% de las operaciones se realizan con un LTV mayor a 80%





Por último, el nivel de endeudamiento de las inmobiliarias más grandes ha tendido a aumentar



(*) Las empresas del sector construcción corresponden al CAE 54 y, en promedio, la base contiene 398 empresas grandes y 17.827 pymes anualmente, y las inmobiliarias al CAE 68 y, en promedio, la base contiene 176 firmas grandes y 10697 pymes.

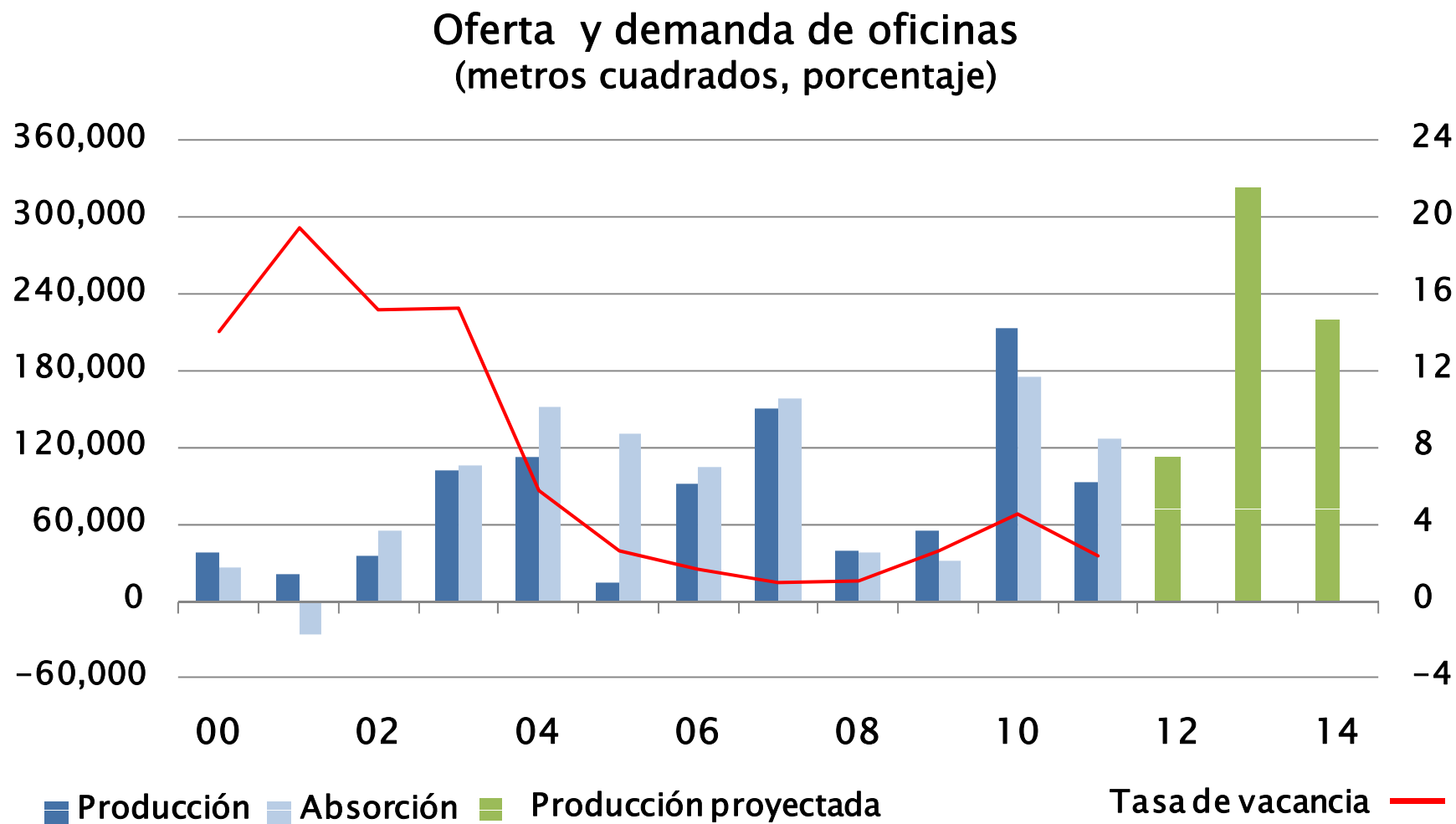
Fuente: Banco Central de Chile a base de información de la SII.



Sector Comercial



En el balance de oferta y demanda de oficinas persisten los riesgos enfatizados en el IEF pasado





Síntesis



Elementos de potenciales vulnerabilidades

- Existen elementos cuya persistencia podría contribuir a incubar riesgos hacia adelante, a saber:
 - Dinamismo de la oferta –inercial–, en un escenario externo aun complejo
 - Dinámica de precios agregados y a nivel comunal podría ser interrumpida por shocks de oferta y/o demanda
 - El ciclo de construcción y ventas en verde sugieren una posible aceleración del crédito hipotecario, en un contexto en que algunos indicadores sugieren estándares crediticios más laxos
 - Las empresas inmobiliarias, consistente con el ciclo de expansión, exhiben un mayor nivel de endeudamiento
- Complementariamente, es importante destacar que el actual escenario de bajas tasas de largo plazo y menores LTV, podrían incentivar las compras viviendas por motivos financieros, amplificando este crecimiento del crédito.



Antecedentes del Sector Inmobiliario en Chile

Rodrigo Vergara
Presidente
Banco Central de Chile