

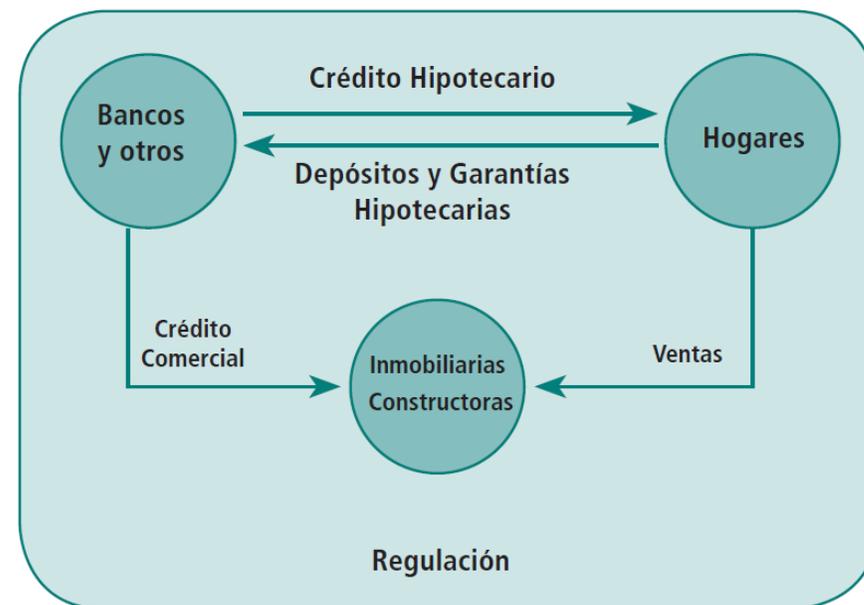
# Sector inmobiliario: Perspectivas y desafíos

Pablo García, Vicepresidente

El sector inmobiliario está altamente interconectado con el resto de la economía chilena. En particular, la banca presenta una exposición relevante al sector.

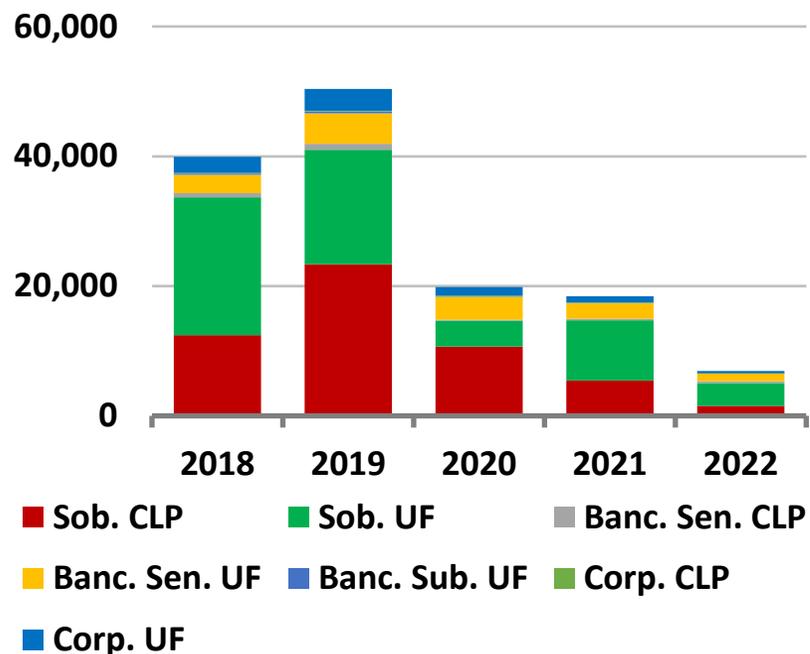
- Condiciones financieras favorables y aumento de ingresos impulsaron el sector durante la última década.
- Cambios enfrentados en el entorno durante los últimos años modificaron esta situación, a lo que se agrega un escenario macro más desafiante.
- El BCCh monitorea estos desarrollos y los describe en los Informes de Estabilidad Financiera.

## Interacciones del sector inmobiliario

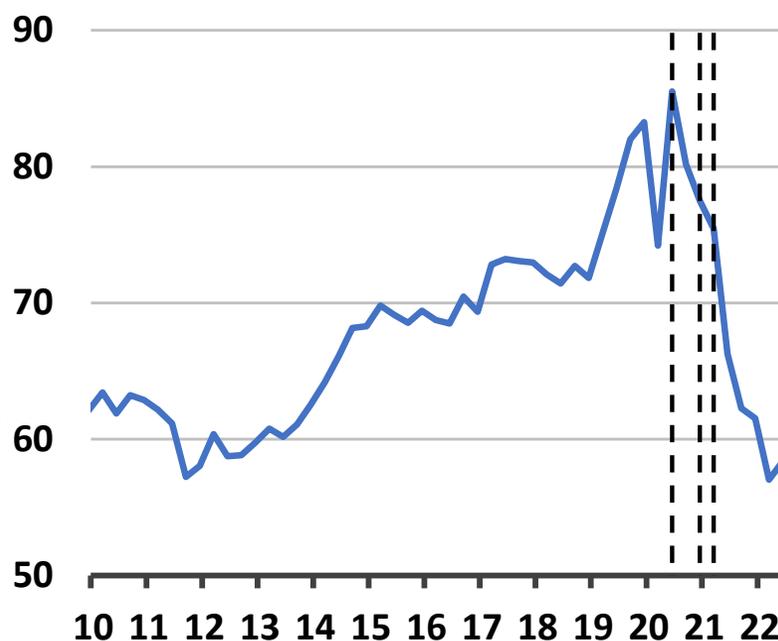


# El mercado de capitales local enfrentó un cambio significativo en los últimos dos años, producto del entorno macro y la liquidación de ahorros de largo plazo.

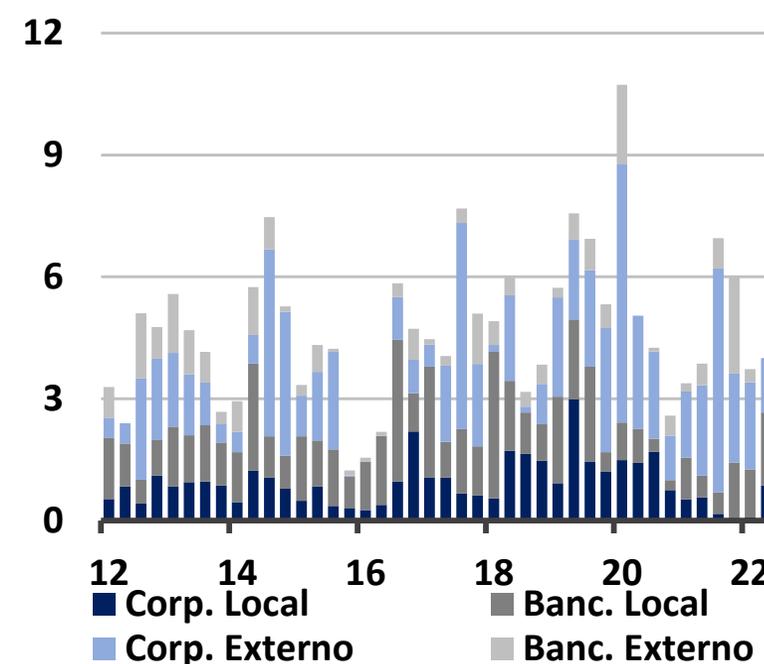
Montos transados en mercado local  
(miles de millones de pesos)



Activos de los Fondos de Pensiones (\*)  
(porcentaje del PIB)



Emisiones de bonos corporativos y bancarios  
(miles de millones de US\$)

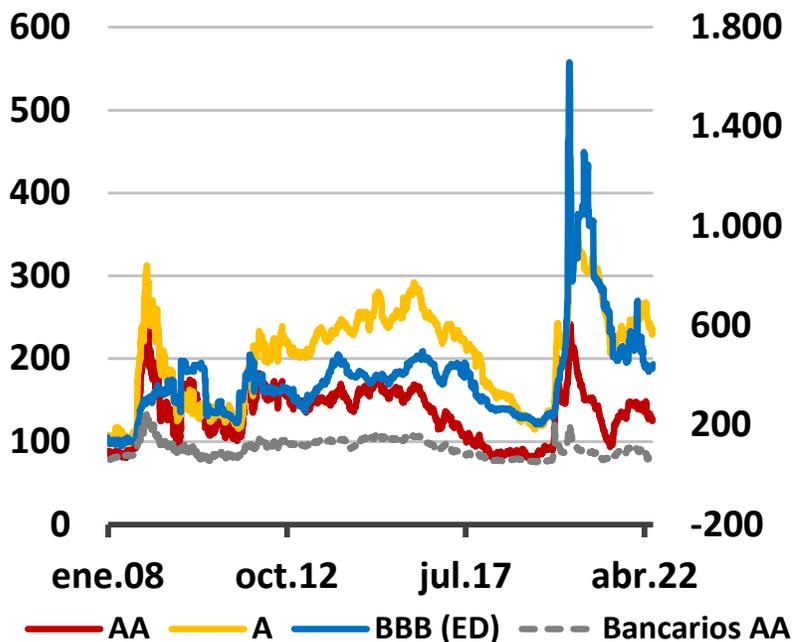


(\*) Se utiliza la suma anual móvil del PIB trimestral a precios corrientes. Líneas verticales muestran las fecha de retiros de fondos previsionales.

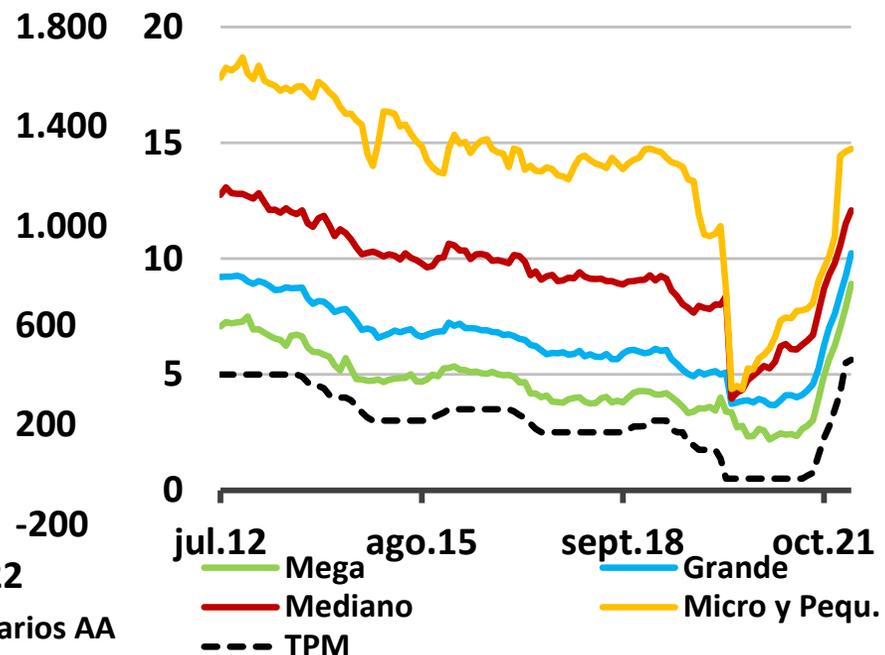
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la Superintendencia de pensiones y BCS.

# Dichos cambios han afectado el costo del financiamiento de hogares y empresas

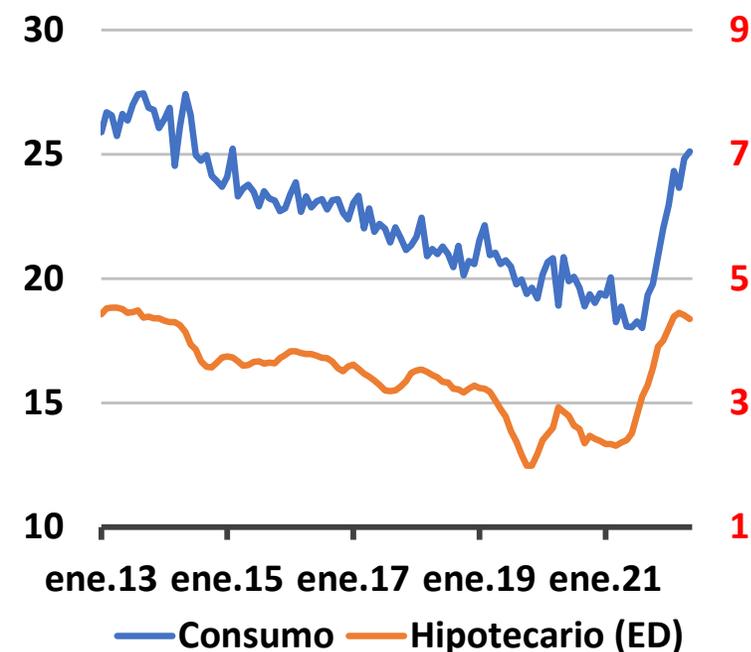
Spreads corporativos y bancarios (puntos base)



Tasas de interés créditos comerciales por tamaño de empresa (1) (porcentaje)



Tasa de interés de créditos de consumo e hipotecarios (2) (porcentaje)

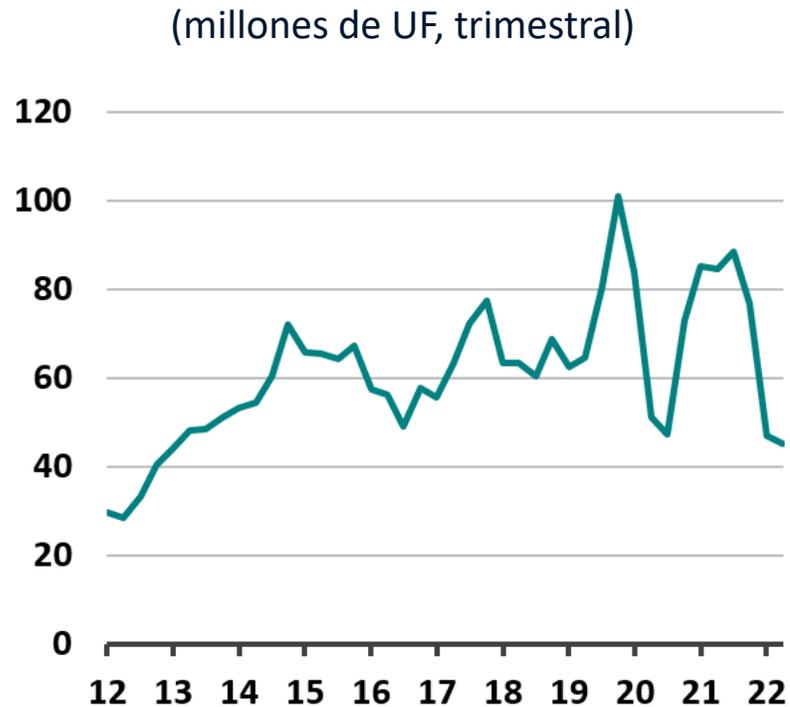


(1) Tramos de deuda: Se obtuvieron proyectando una clasificación de venta propuesta por CORFO, a los volúmenes de deuda comercial informados a través del Sistema de Deudores CMF: (a) Microdeudores: deuda menor a 500 U.F.; (b) Deudores pequeños: deuda desde 500 U.F. hasta 4.000 U.F.; (c) Deudores medianos: deuda desde 4.000 U.F. hasta 18.000 U.F.; (d) Deudores grandes: deuda desde 18.000 U.F. a 200 mil U.F.; y (e) Mega deudores: deuda superior a 200 mil U.F. (2) La tasa de interés de créditos de consumo se expresa en pesos y la de créditos hipotecarios en UF.

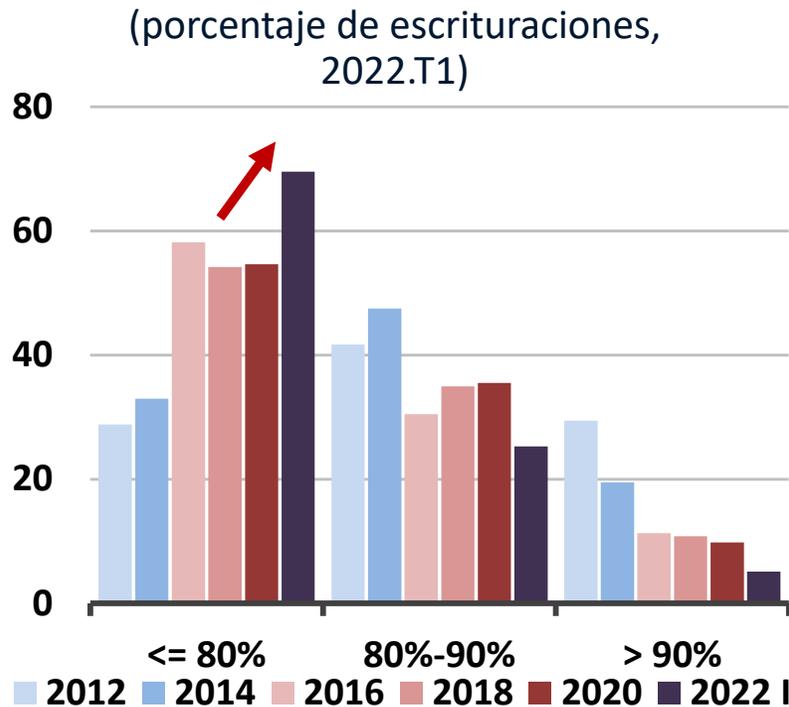
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la CMF y RiskAmerica.

# Las condiciones de financiamiento hipotecarias se mantienen restrictivas y se ve un bajo impulso de demanda.

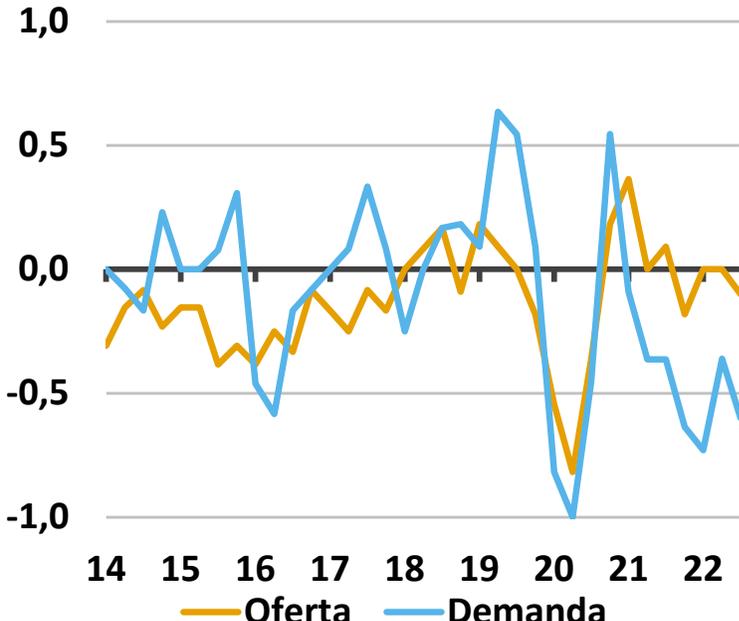
## Flujo de créditos hipotecarios



## LTV Bancos



## Condiciones de crédito hipotecario bancario (índice, 2022.T3)

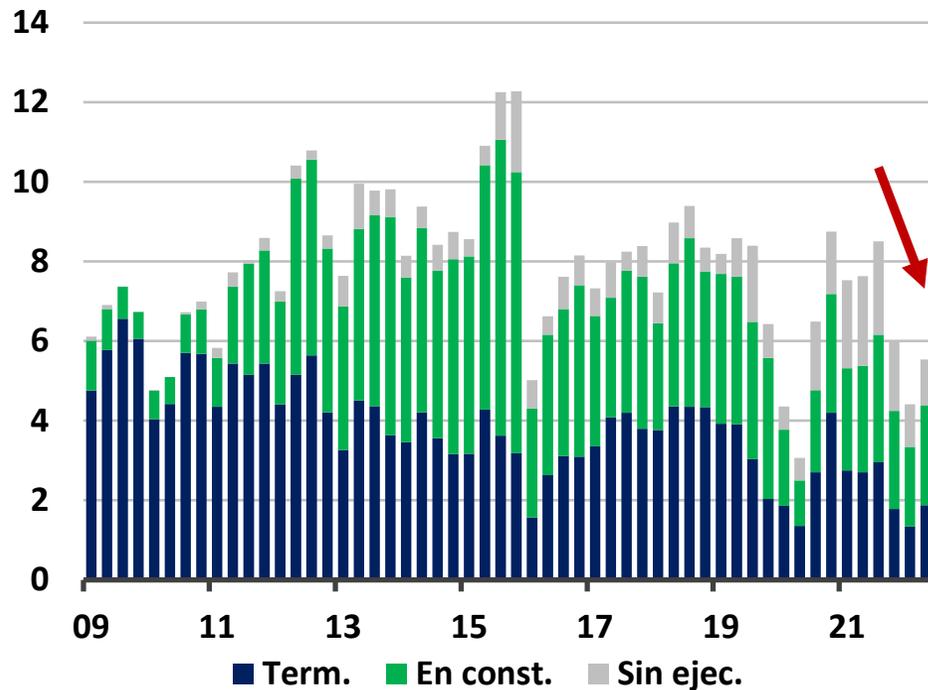


Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la CMF y el SII.

# La actividad del sector se ha resentido.

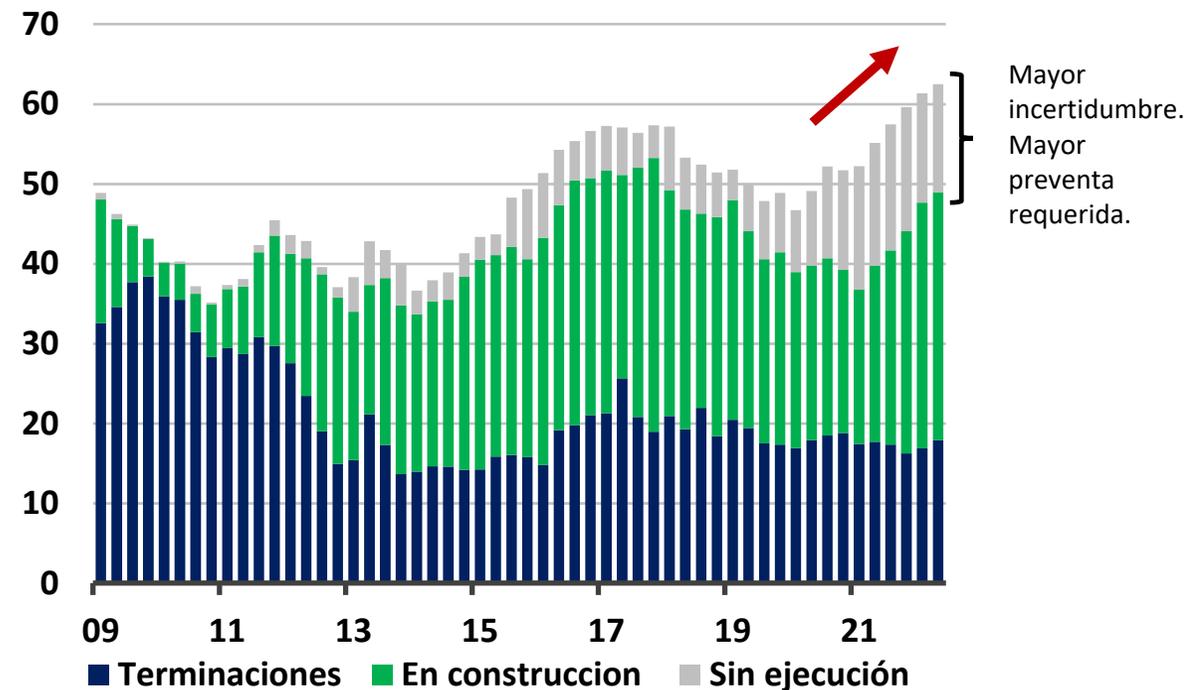
## Ventas viviendas nuevas: RM

(miles de unidades, 2022.T2)



## Oferta viviendas nuevas: RM

(miles de unidades, 2022.T2)

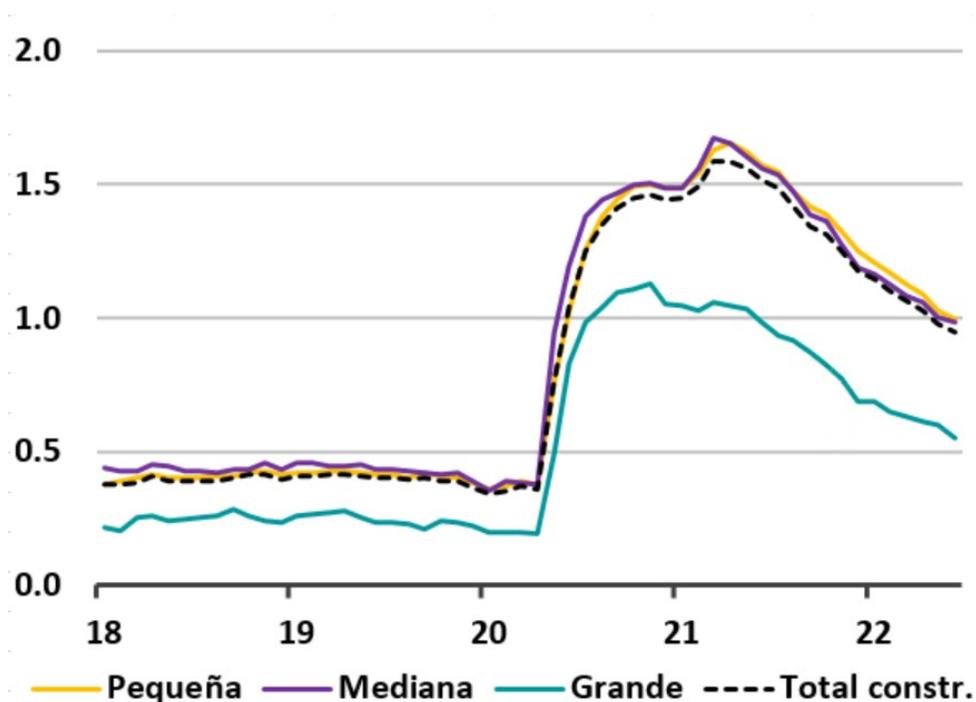


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

# El sector construcción presenta alta heterogeneidad por tamaño.

## Evolución endeudamiento (\*)

(veces, jun. 22)



## Evolución margen operacional (\*)

(índice dic.18=100, jun. 22)

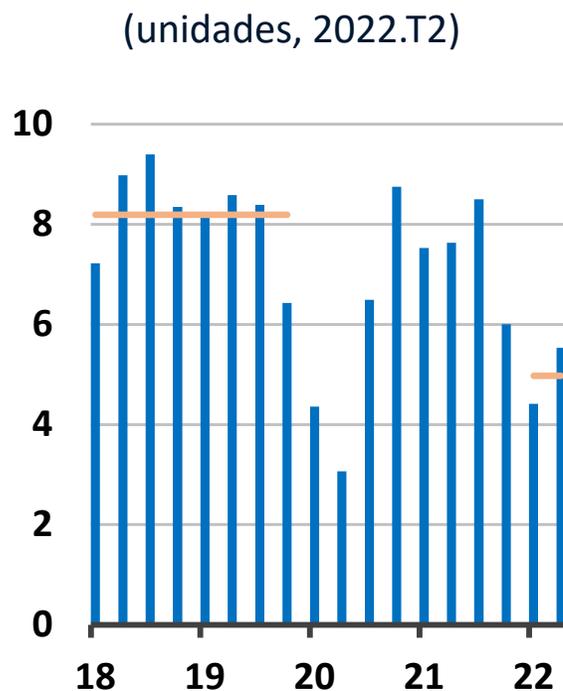


(\*) Para cada indicador se reporta la mediana. La clasificación de tamaño excluye empresas para las que no se dispone de información de ventas. Empresas con financiamiento local del sector Construcción (Const. Habitacional/no habitacional + OO.CC.). Endeudamiento =deuda/ventas mensuales promedio último año. Margen operacional = (ventas anuales-compras de materiales anuales)/ventas anuales en base al Formulario 29. Estratos de ventas definidos a diciembre 2021: Empresa Pequeña (2.400>ventas<25.000 UF anuales), Mediana (25.000>ventas<100.000 UF anuales) y Grande (ventas>100.000 UF anuales).

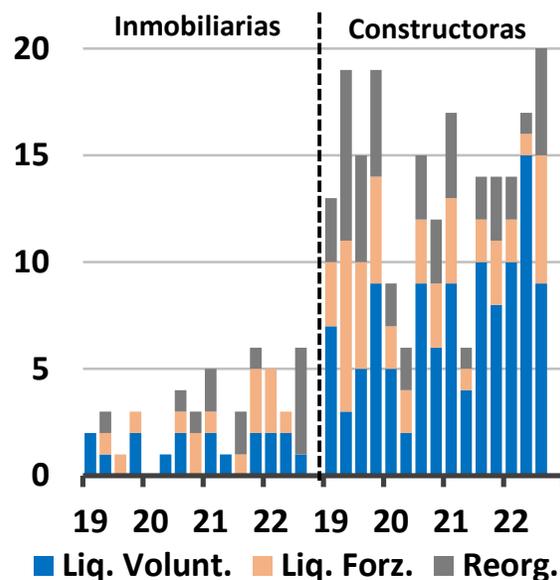
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la CMF y el SII.

# En este escenario el sector inmobiliario y de la construcción que ha evidenciado mayores dificultades.

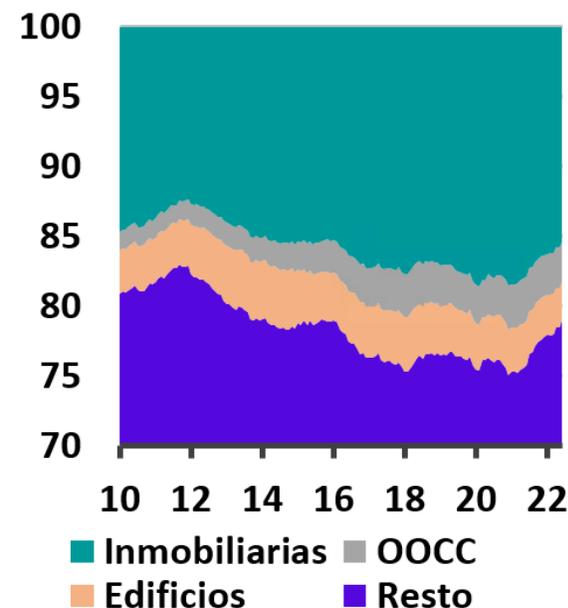
Ventas viviendas nuevas: Flujo de procedimientos (1)  
RM



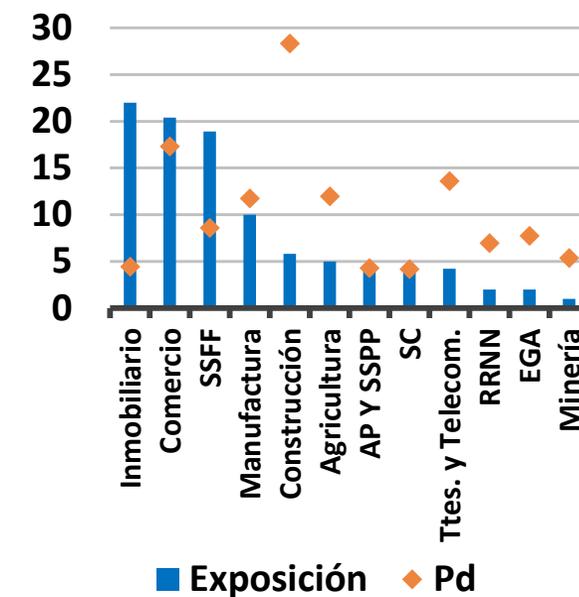
(número de procedimientos, trimestral, 2022.T3)



Deuda comercial (porcentaje)



Exposición y probabilidad de default (2) (porcentaje)



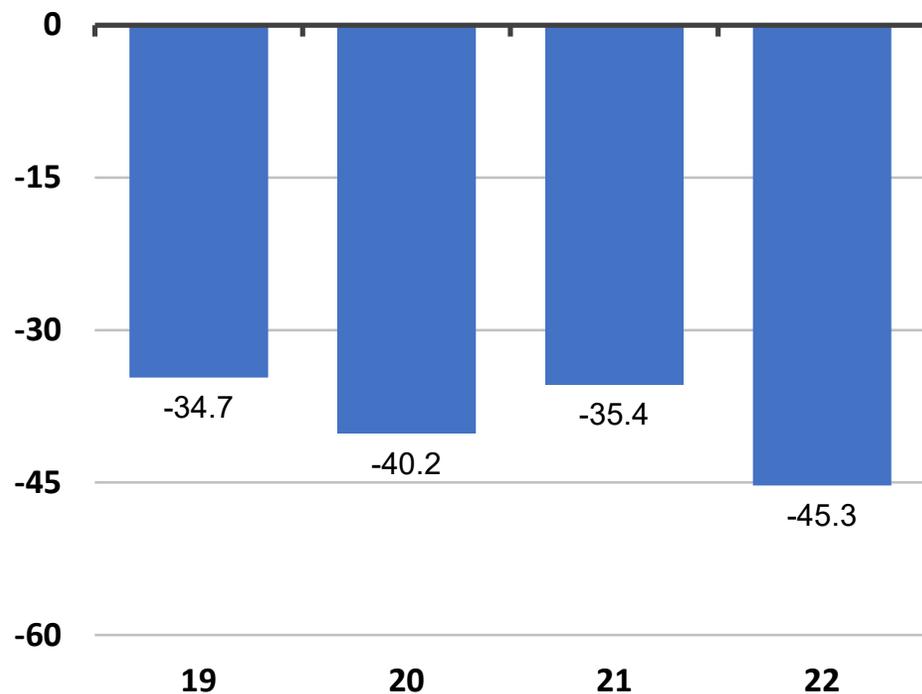
(1) Clasificación sectorial contiene duplicación cercana a 5% de las empresas de construcción e inmobiliario cuando declaran participar en ambas actividades. Empresas marcadas con asterisco tienen duplicación, están contabilizadas en los dos gráficos (2) Escenario severo considera una contracción abrupta de la actividad, pero con una recuperación similar a las observadas en las crisis previas. El escenario adverso considera una desaceleración un poco más débil pero persistente. Escenario Covid considera una caída en la actividad basado en la evolución de las ventas durante el año 2020. Shock de tasa correspondiente a +600 puntos base. Shock de inflación la lleva a 16.5% anual en un año.

Fuente: Banco Central de Chile en base a Superintendencia de Insolvencia y Re emprendimiento, la CMF y el SII.

De acuerdo al catastro CBC del segundo trimestre, las expectativas de inversión del sector inmobiliario para 2023 presentan una caída importante. Esta visión es más aguda que la esperada en catastros anteriores.

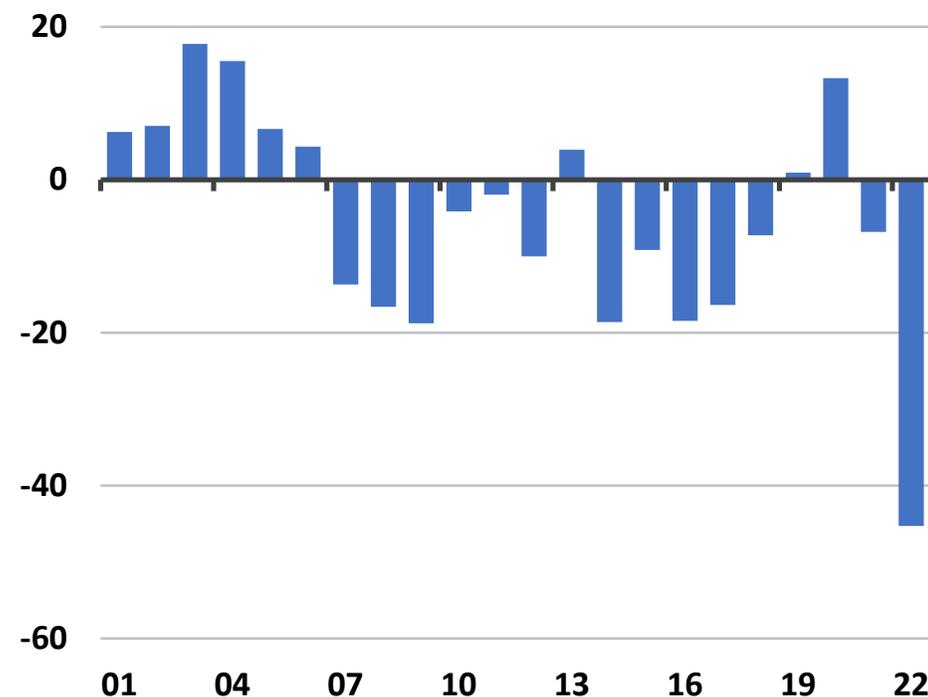
### CBC 2T: Expectativas de inversión 2023

(variación anual)



### Expectativa de inversión en t +1

(variación anual)



Fuente: Banco Central de Chile en base a información del catastro de inversión de la CBC.

# Iniciativas para fortalecer nuestro mercado financiero y de capitales

1

Modernización

- ✓ Ley Fintech

2

Mejor supervisión y gestión de riesgos

- ✓ Supervisión basada en riesgos de CSV
- ✓ Registro consolidado de deudas

3

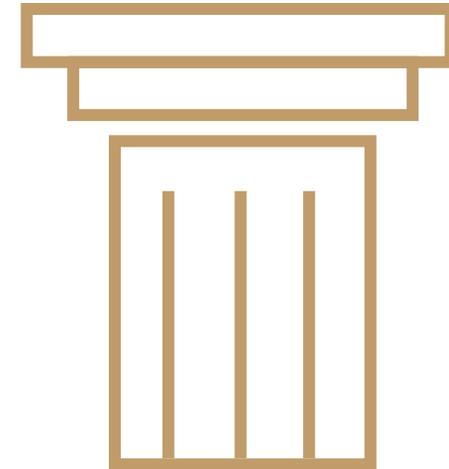
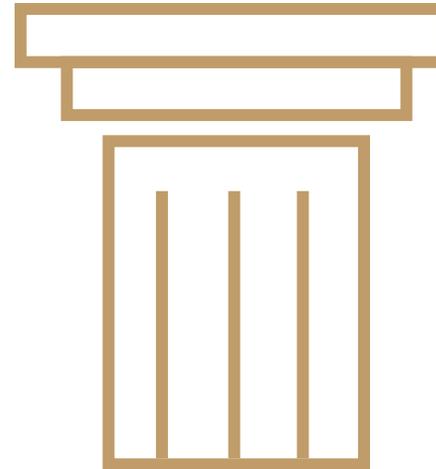
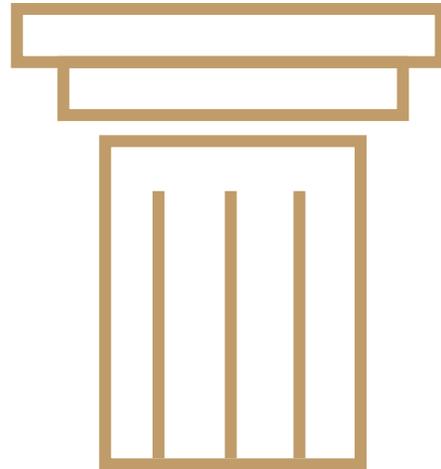
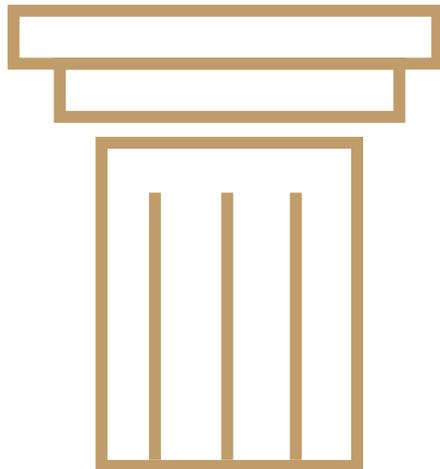
Mayor integración y liquidez de mercado

- ✓ Proyecto de Ley Resiliencia Sector Financiero
- ✓ Internacionalización del CLP

4

Recuperar estabilidad macroeconómica y niveles de ahorro

- ✓ Ajuste de PF y PM
- ✓ Relevancia de la capitalización en reforma de pensiones



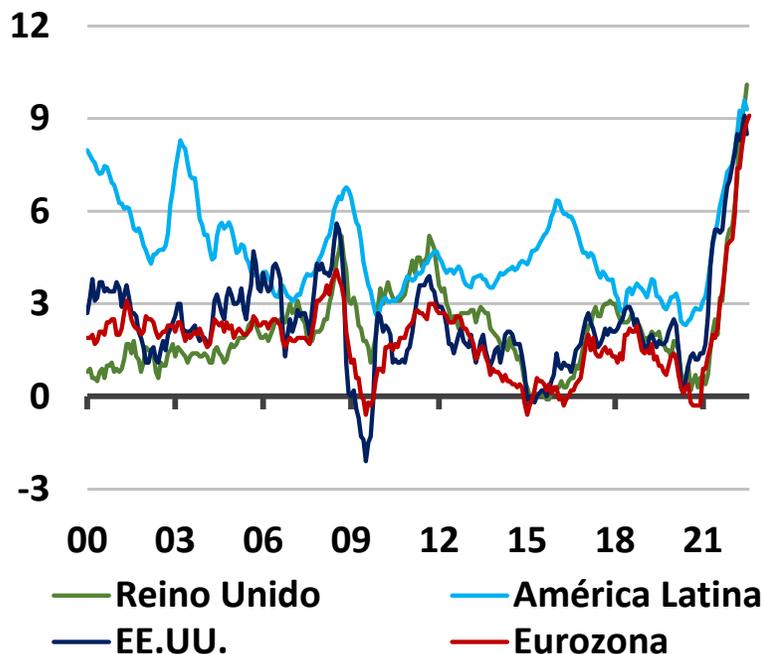
# Sector inmobiliario: Perspectivas y desafíos

Pablo García, Vicepresidente

En un escenario externo que continua deteriorado, producto de una inflación más persistente, un retiro generalizado e intenso de estímulos monetarios y un recrudecimiento del conflicto entre Rusia y Ucrania, las perspectivas para la actividad económica local se han debilitado.

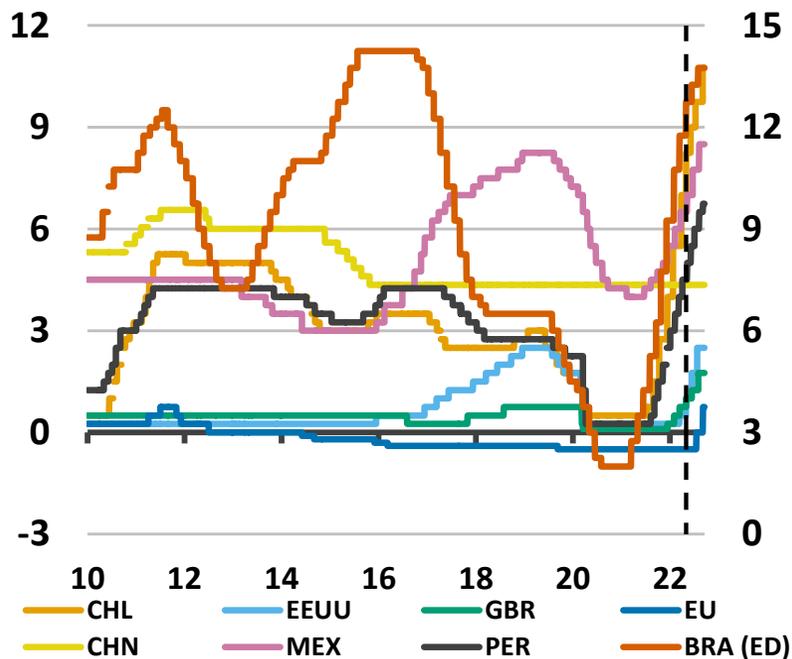
### Inflación efectiva

(variación anual, porcentaje)



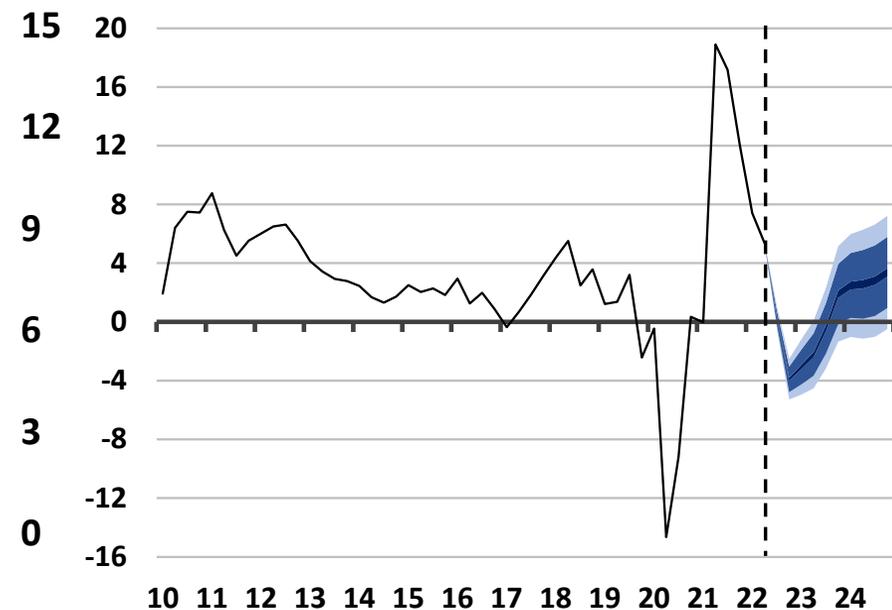
### TPM

(porcentaje)



### Proyección de crecimiento en Chile (\*)

(variación anual, porcentaje)

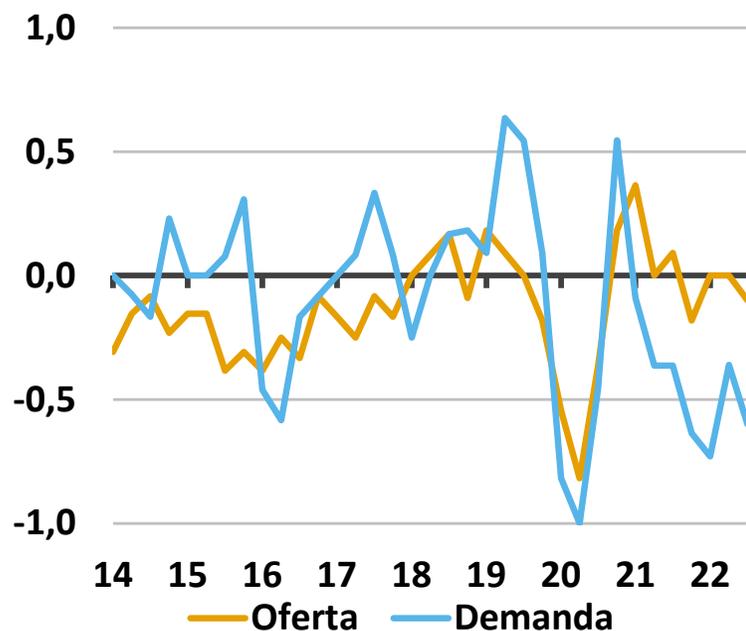


(\*) El gráfico muestra el intervalo de confianza de la proyección central al horizonte respectivo (zona de color). Se incluyen intervalos de 10, 70 y 90% de confianza en torno al escenario central

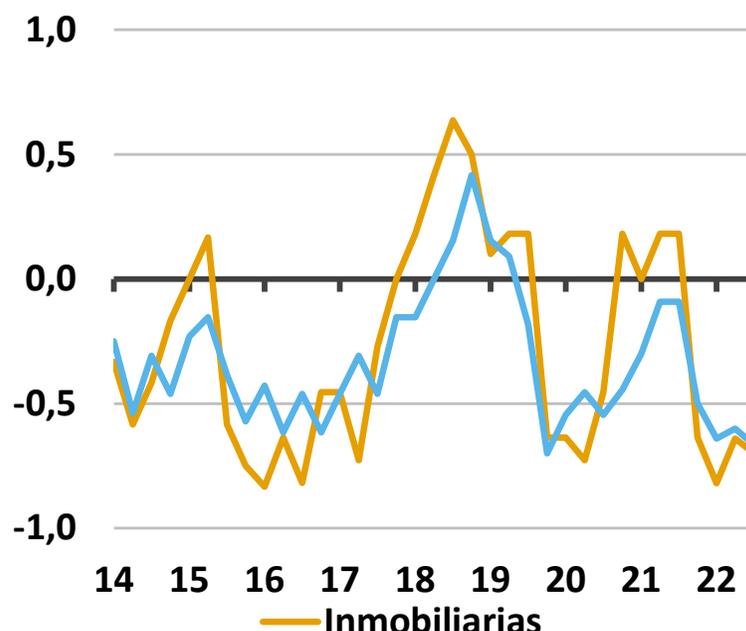
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de Bloomberg.

# En particular, las condiciones crediticias para los participantes del sector inmobiliario permanecen restrictivas.

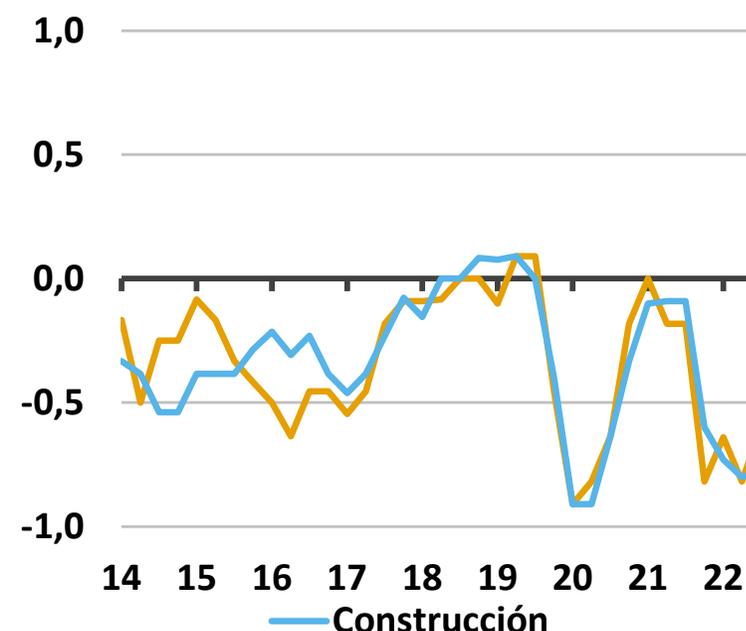
### Condiciones de crédito hipotecario bancario (índice, 2022.T3)



### Condiciones de crédito (ECB)- Demanda (índice, 2022.T3)



### Condiciones de crédito (ECB)- Oferta (índice, 2022.T3)



Fuente: Banco Central de Chile.