



Sector Inmobiliario Residencial Octubre 2018

Rodrigo Alfaro

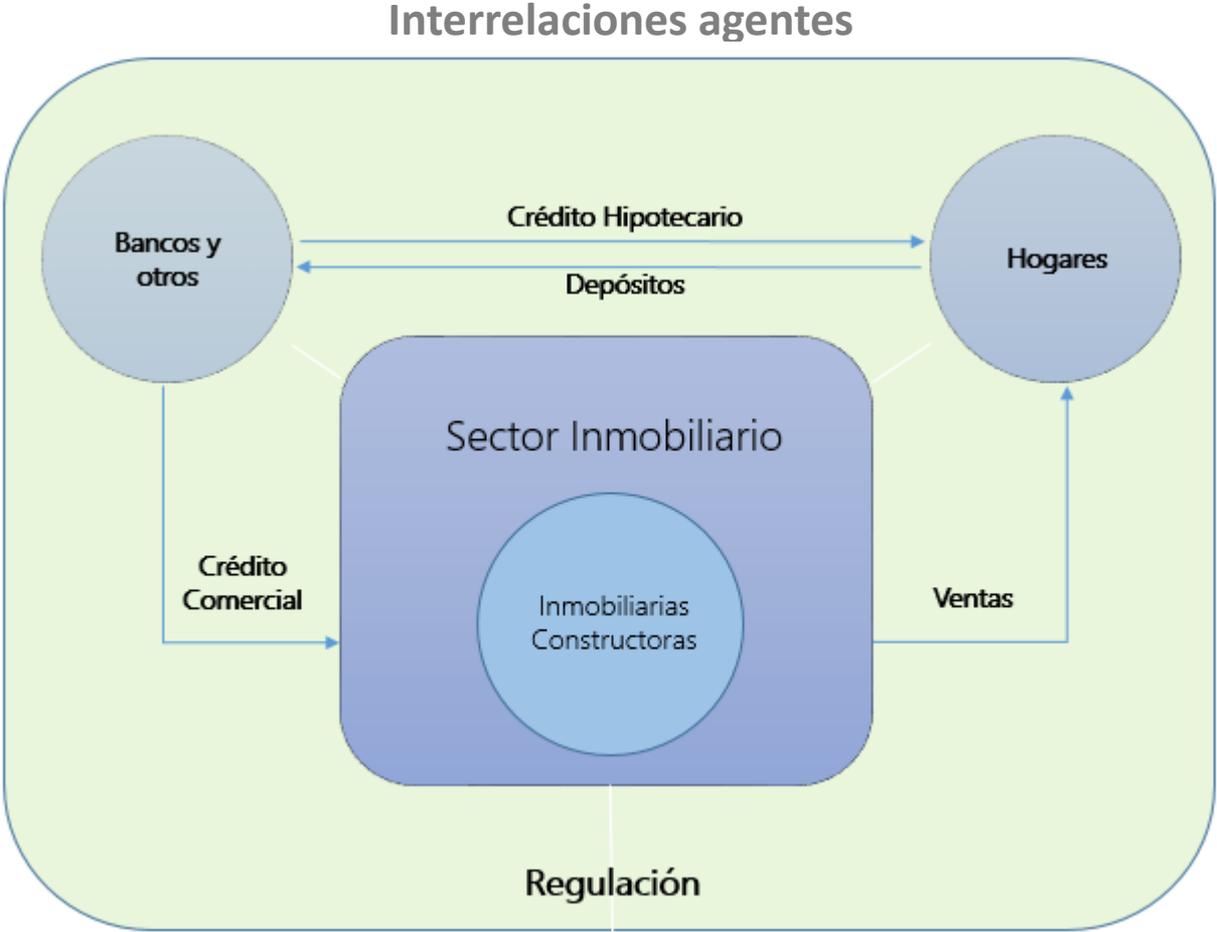
Gerente de Estabilidad Financiera

Banco Central de Chile



Octubre 2018

El sector inmobiliario es relevante para muchos agentes económicos y por tanto su monitoreo es de interés para el Banco Central.

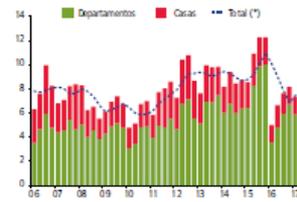


En efecto, en su Informe de Estabilidad Financiera, el Banco Central dedica una sección al sector, entregando información y opinión.

INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA Segundo Semestre 2017



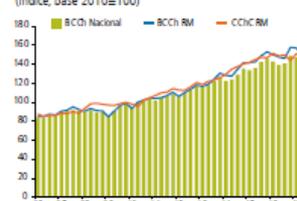
GRÁFICO II.8
Venta de viviendas nuevas en Santiago
(miles de unidades)



(*) Promedio móvil doce meses.

Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la CCHC.

GRÁFICO II.9
Precios reales de vivienda
(índice, base 2010=100)



Fuente: Banco Central de Chile y CCHC.

SECTOR INMOBILIARIO

En resumen, al tercer trimestre del 2017 el nivel de endeudamiento agregado de las empresas como porcentaje del PIB se redujo, explicado principalmente por su componente externo. Asimismo, el aumento reciente de emisiones se ha centrado en el refinanciamiento de pasivos, lo que está en línea con un menor flujo de inversión observado para firmas pertenecientes al sector corporativo. Por otra parte, y aunque sus indicadores de no pago son bajos, en lo más reciente se observó un deterioro en el comportamiento de pago de las firmas, tanto porque nuevas empresas entraron en incumplimiento, como por un aumento de cuotas atrasadas. Dichos incumplimientos podrían exacerbarse ante un escenario de menor actividad económica, por lo que constituyen una vulnerabilidad que se seguirá monitoreando.

En lo que va del 2017, las ventas de viviendas nuevas se estabilizaron, mientras los precios de vivienda continuaron creciendo, aunque a tasas significativamente menores a las registradas entre el 2010 y 2015.

En línea con lo mencionado en el IEF anterior, el flujo de venta de viviendas nuevas inferido de distintos indicadores de mercado se estabilizó en torno a niveles observados con anterioridad a la introducción del IVA inmobiliario en 2016, y el asociado adelantamiento de compras del 2015 (gráfico II.8). No obstante, el estado de obra en el cual se realizan estas ventas difiere del informe anterior. Específicamente, el 37% de las viviendas comercializadas durante el cuarto trimestre del 2016 correspondían a proyectos terminados o en terminaciones, cifra que aumentó a 52% al tercer trimestre de este año.

Por otro lado, los precios de vivienda se han ajustado al escenario de menor actividad económica. Las tasas de crecimiento de los distintos indicadores de precios de vivienda para la Región Metropolitana (RM) dan cuenta de un menor dinamismo con respecto a las observadas entre el 2010 y principios del 2016 (gráfico II.9). En particular, el Índice de precios de vivienda calculado



En efecto, en su Informe de Estabilidad Financiera, el Banco Central dedica una sección al sector, entregando información y opinión.

IEF primer semestre 2012

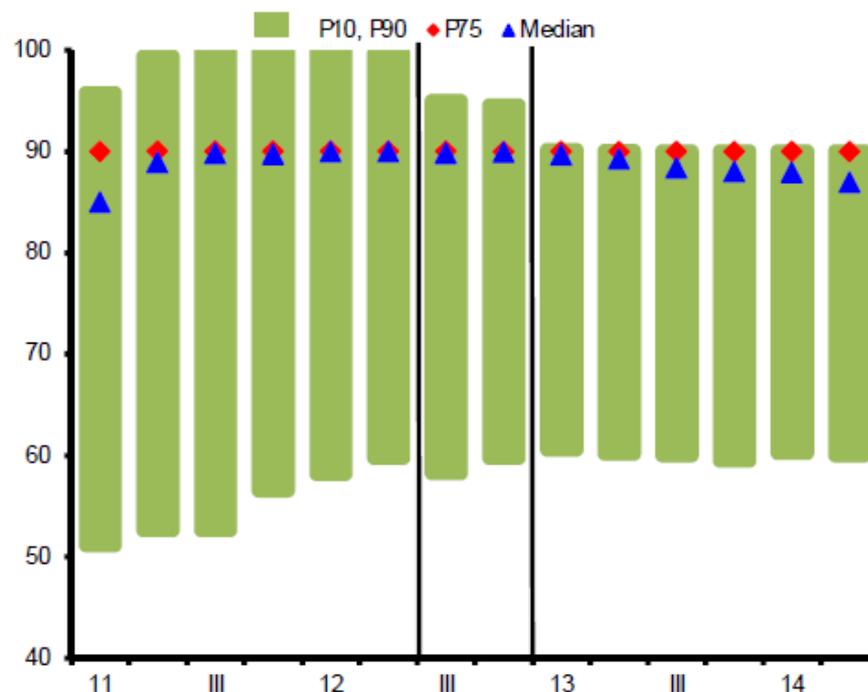
Por su parte, los precios agregados del sector residencial evolucionan en línea con el nivel de las tasas de interés y del ingreso de la economía. En algunas comunas del sector oriente y centro de la región metropolitana persisten alzas de precios mayores que las observadas históricamente. Estas alzas podrían explicarse por limitaciones en la disponibilidad de terrenos. Es importante tener presente que la materialización del escenario de riesgo contemplado en este Informe podría conducir a una interrupción de las tendencias observadas en materia de precios. Las potenciales implicancias de lo anterior son eventuales ajustes en los precios, que incidan en la rentabilidad de los proyectos ejecutados y, adicionalmente, en los colaterales de los préstamos hipotecarios.

IEF segundo semestre 2012

Existen, sin embargo, desarrollos en el mercado local que requieren ser monitoreados. Un primer desarrollo es la evolución del sector inmobiliario. El Informe destaca que los índices agregados de precios de viviendas mantienen su ritmo de expansión, en línea con el dinamismo de la economía, y que en un mayor número de comunas los precios crecen a tasas superiores a las históricas. Estas alzas se dan en un contexto de alto crecimiento de la demanda de viviendas y una significativa expansión de la actividad en el sector. Las empresas del sector muestran un mayor apalancamiento y, adicionalmente, por la etapa del ciclo de oferta y demanda en el cual se encuentra el sector inmobiliario residencial, es probable una aceleración del crédito hipotecario en el mediano plazo. Esto, en conjunto con estándares crediticios algo menos estrictos en dichos créditos. Estos desarrollos podrían llevar a la gestación de vulnerabilidades financieras en el sector inmobiliario y constructor, o en los hogares demandantes de viviendas.

Fuente: Banco Central de Chile.

Efectos de la comunicación sobre razón deuda a garantía (*) (Porcentaje)

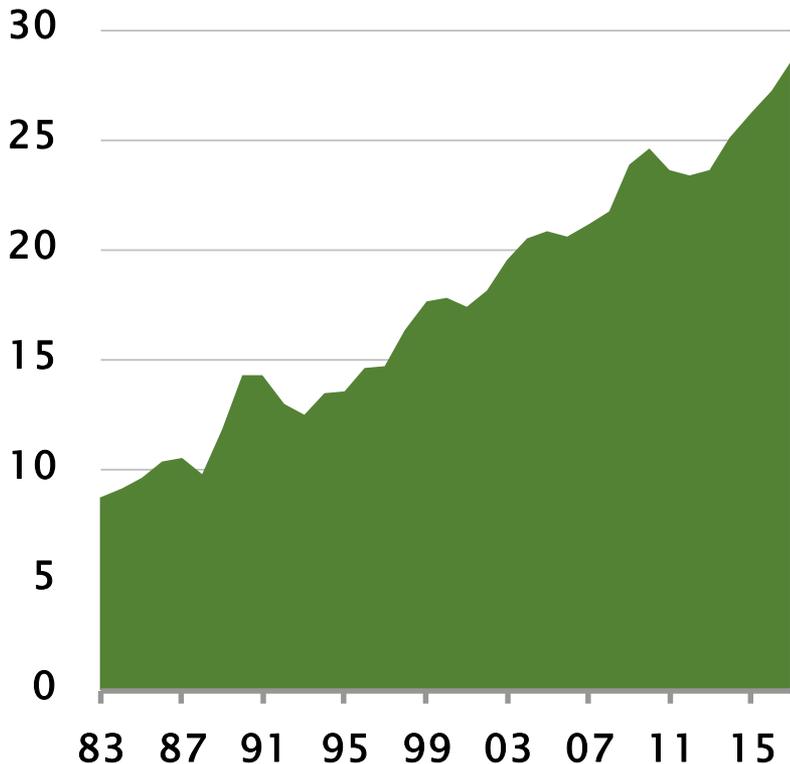


(*) Línea vertical indica mensajes en IEF.

Con respecto a los bancos, las colocaciones hipotecarias han aumentado su relevancia, alcanzando un 29% del portafolio, compuestas principalmente por mutuos.

Colocaciones bancarias en Vivienda (1)

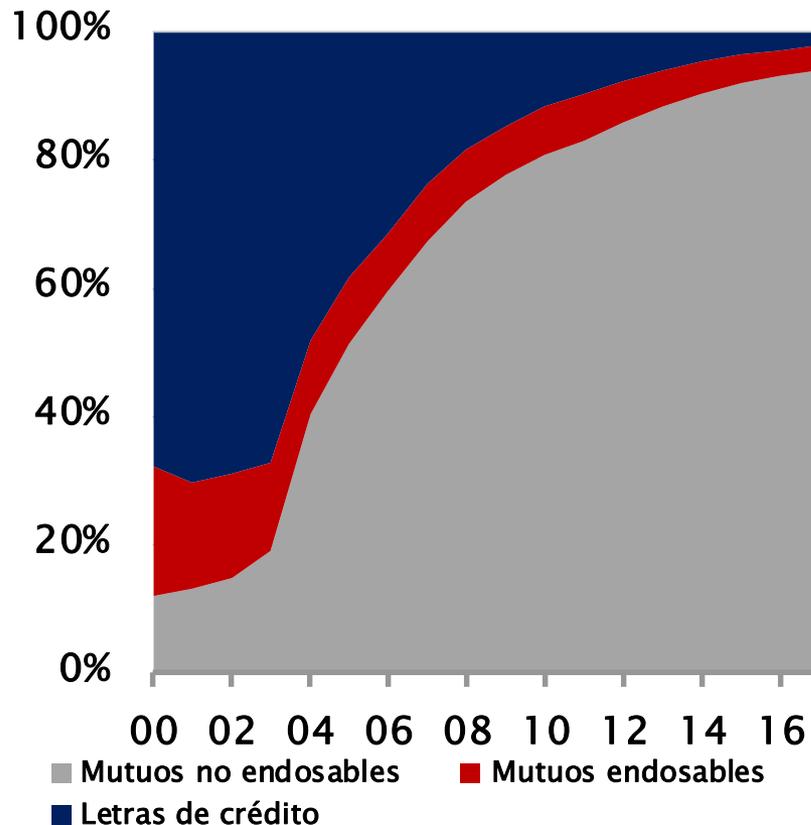
(porcentaje de participación en el total)



(1) A diciembre de cada año.
Fuente: Banco Central de Chile.

Instrumentos de Financiamiento de la Vivienda (1)

(porcentaje del stock de créditos hipotecarios)



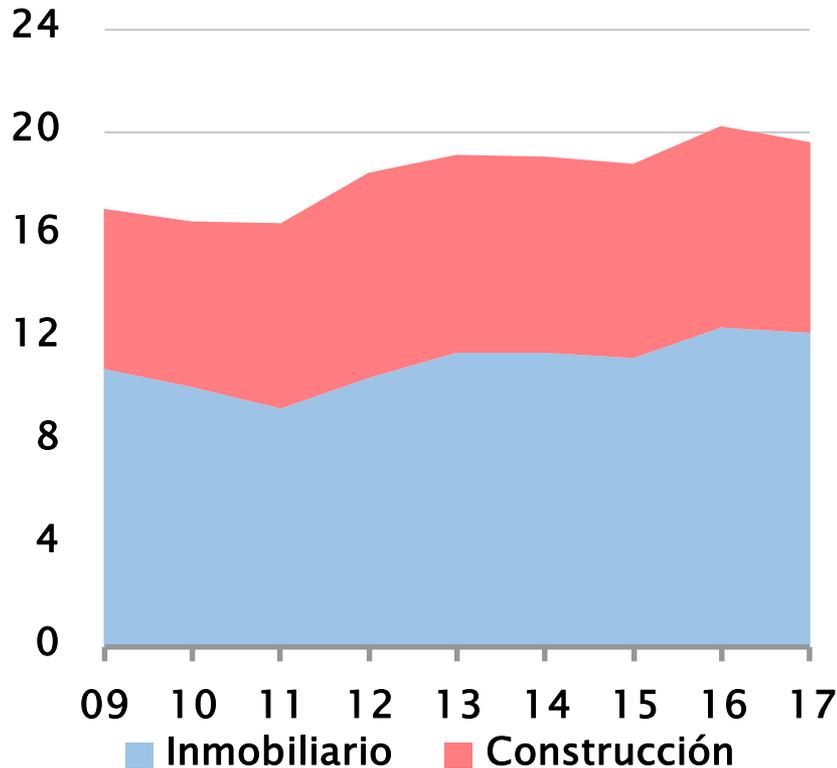
(1) A diciembre de cada año.
Fuente: Banco Central de Chile en base a datos de la SBIF.



En la cartera comercial, las colocaciones destinadas a los sectores construcción y servicios inmobiliarios también son relevantes. En tanto, para estas firmas el sector bancario es la principal fuente de financiamiento.

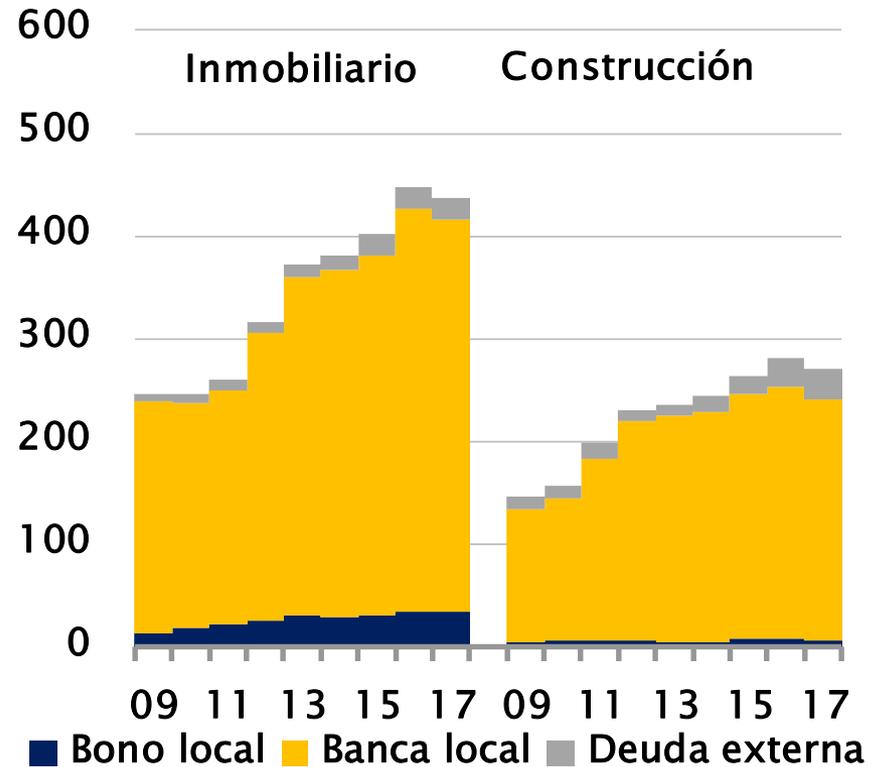
Colocaciones de los sectores Construcción e Inmobiliarias (1)

(porcentaje del total de colocaciones comerciales)



Deuda de los sectores Construcción e Inmobiliarias por tipo de deuda (2)

(millones de UF)



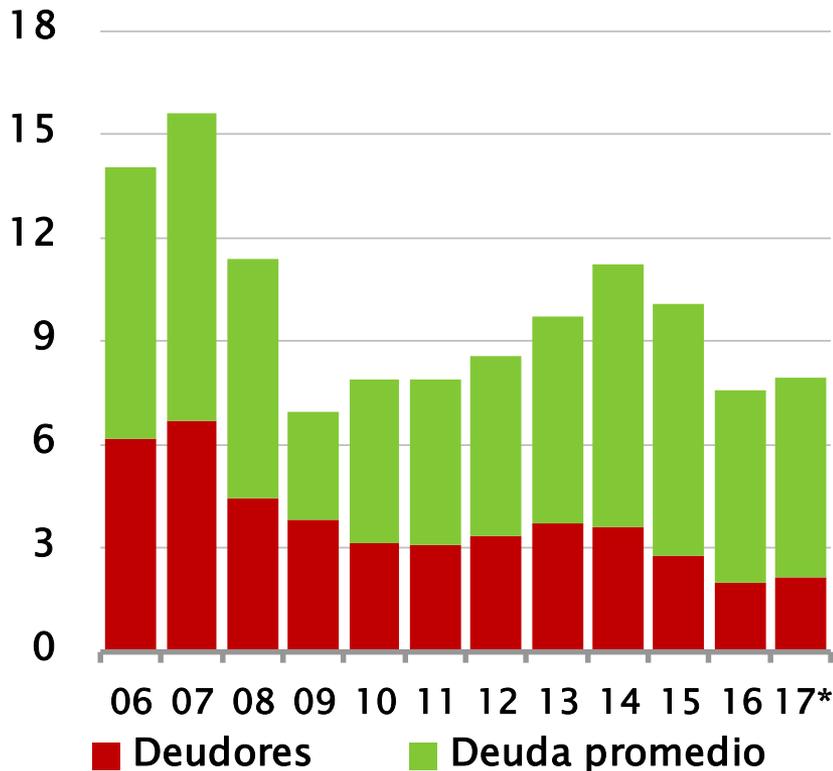
(1) Crédito comercial con contingentes.
Fuente: Banco Central de Chile .

(2) Basado en información a nivel de empresa con la excepción de factoring, leasing y otros, bonos securitizados y efectos de comercio.
Fuente: Banco Central de Chile.

Desde el punto de vista de los hogares, el financiamiento hipotecario ha contribuido tanto al acceso a la vivienda propia como al desarrollo del mercado del arriendo.

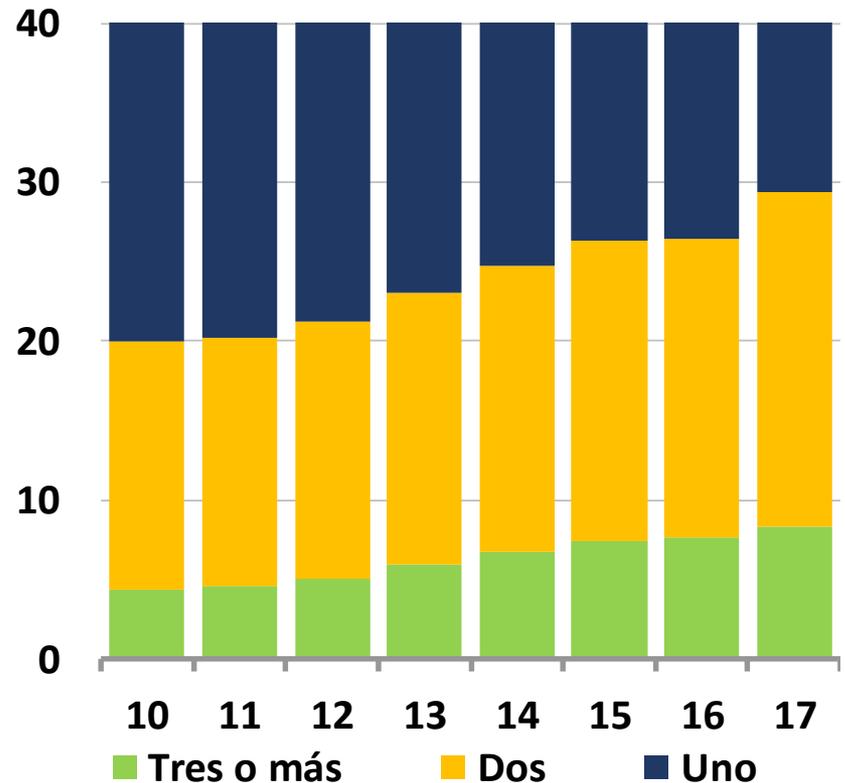
Deuda Hipotecaria (1)

(variación real anual, porcentaje)



Número de créditos hipotecarios bancarios por deudor (2)

(porcentaje del total)



(1) La primera parte de la muestra (pre-2009) utiliza el informe de deudores y colocaciones de la SBIF. Desde el 2009, se utilizan datos administrativos. 2017 tercer trimestre.

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

(2) A diciembre de cada año. Cifras ponderadas por deuda.

Fuente: Banco Central de Chile en base a información de la SBIF.





Sector Inmobiliario Residencial Octubre 2018

Rodrigo Alfaro

Gerente de Estabilidad Financiera

Banco Central de Chile



Octubre 2018