

# Brechas de información en el sector inmobiliario residencial



Solange Berstein

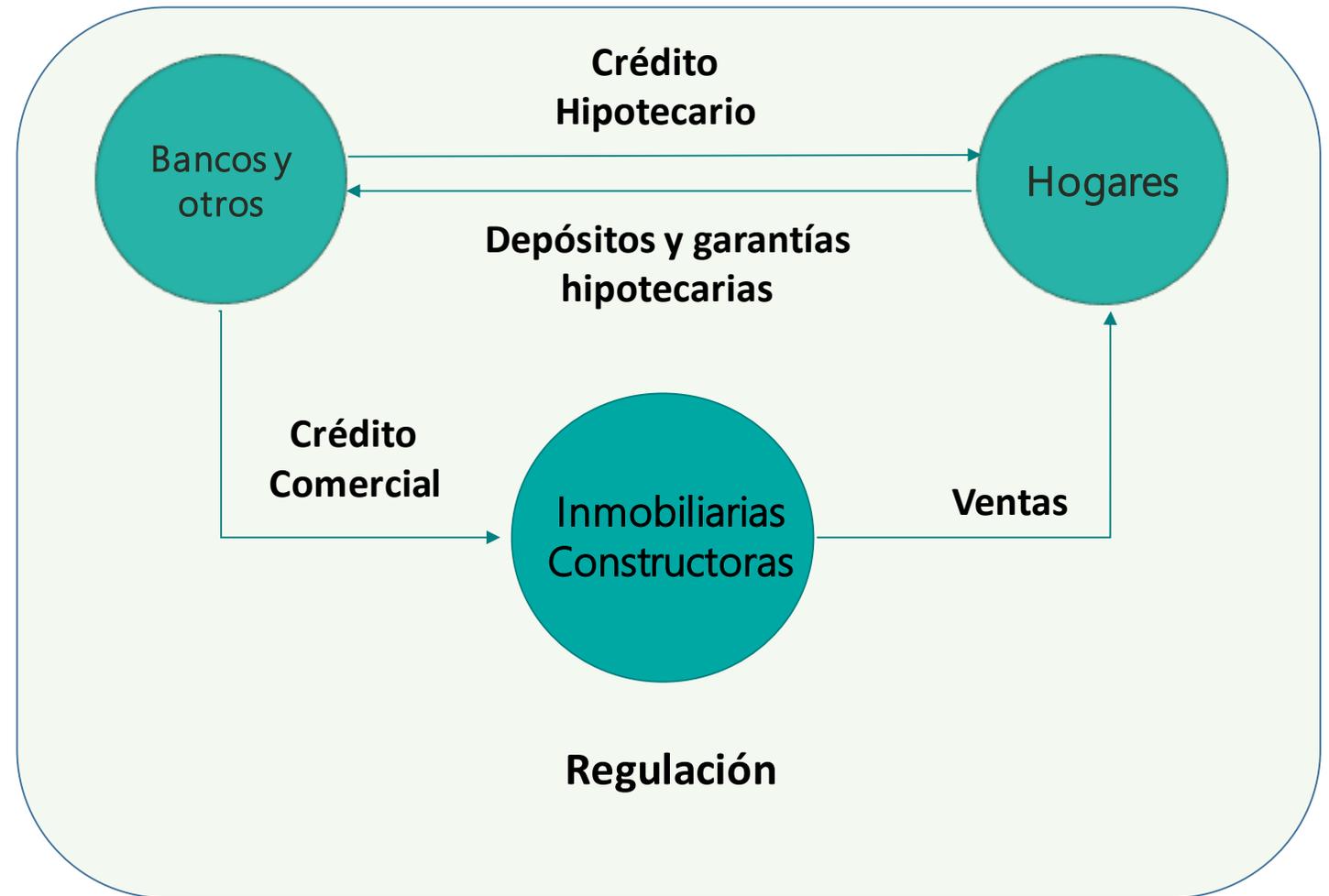
División de Política Financiera

Banco Central de Chile

31 de Mayo de 2019

El sector inmobiliario es relevante por sus interacciones reales y financieras con el resto de la economía.

### Sector Inmobiliario e Interacciones



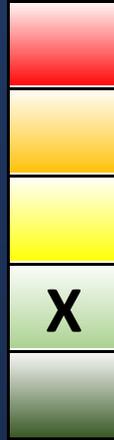
The background of the slide is a dark blue gradient. On the left side, there is a blurred image of a document with a line graph and a ring. The text 'Brechas de información:' is overlaid on this image in white.

## Brechas de información:

- Venta de viviendas
- Crédito hipotecario
- Arriendo de viviendas

## Venta de viviendas:

Respecto de precio de viviendas, diversos índices con distinta cobertura entregan un panorama “adecuado” de la situación del sector



## Índices de precios de viviendas

País	Número de series	Cobertura Geográfica			Fuente de información			Ajuste por calidad		
		Total	Ciudades	Otras	Transacciones	Tasación	Avisos	Ninguno	Tamaño	Otros (1)
Alemania	48	x	x	x	x	x		x	x	x
Australia	6		x		x					x
Canadá	3	x			x	x				x
China	3		x		x				x	
EE.UU.	3		x		x					x
Francia	10	x	x		x					x
Indonesia	5		x		x	x	x	x		
Japon	12	x	x		x	x	x		x	x
México	1	x				x				x
Reino Unido	5		x	x	x	x				x
Rusia	2		x		x				x	
Sud Africa	4	x			x			x		
Turquía	2	x				x				x
Chile	4	x	x		x		x			x
BCCh (2)		x	x	x	x				x	
CChC			x		x (3)					x
GFK Adimark			x		x (3)				x	
Portal Inmob.			x				x		x	

(1) Otros ajustes incluye: precios hedónicos, ventas repetidas, entre otros.

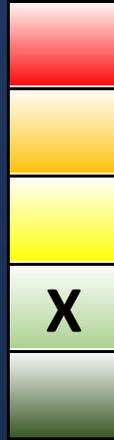
(2) Cuenta con aperturas por zona geográfica y tipo de vivienda.

(3) Transacciones son promesas de compra venta de viviendas nuevas.

Fuente: BIS y Banco Central de Chile.

## Venta de viviendas:

Respecto de precio de viviendas, diversos índices con distinta cobertura entregan un panorama “adecuado” de la situación del sector, no obstante, existen rezagos involucrados.



## Índices de precios de viviendas disponibles (\*)

	Fuente	BCCh	CChC	Clapes-UC	Portal Inmobiliario
Método	Precio Hedónico		X	X	
	UF/m2	X			X
	Ventas Repetidas	X			
Cobertura	RM	X	X	X	X
	Nacional	X			
Vivienda	Usada	X		X	X
	Nueva	X	X		
Rezago		6 meses	1 mes	3 meses	-

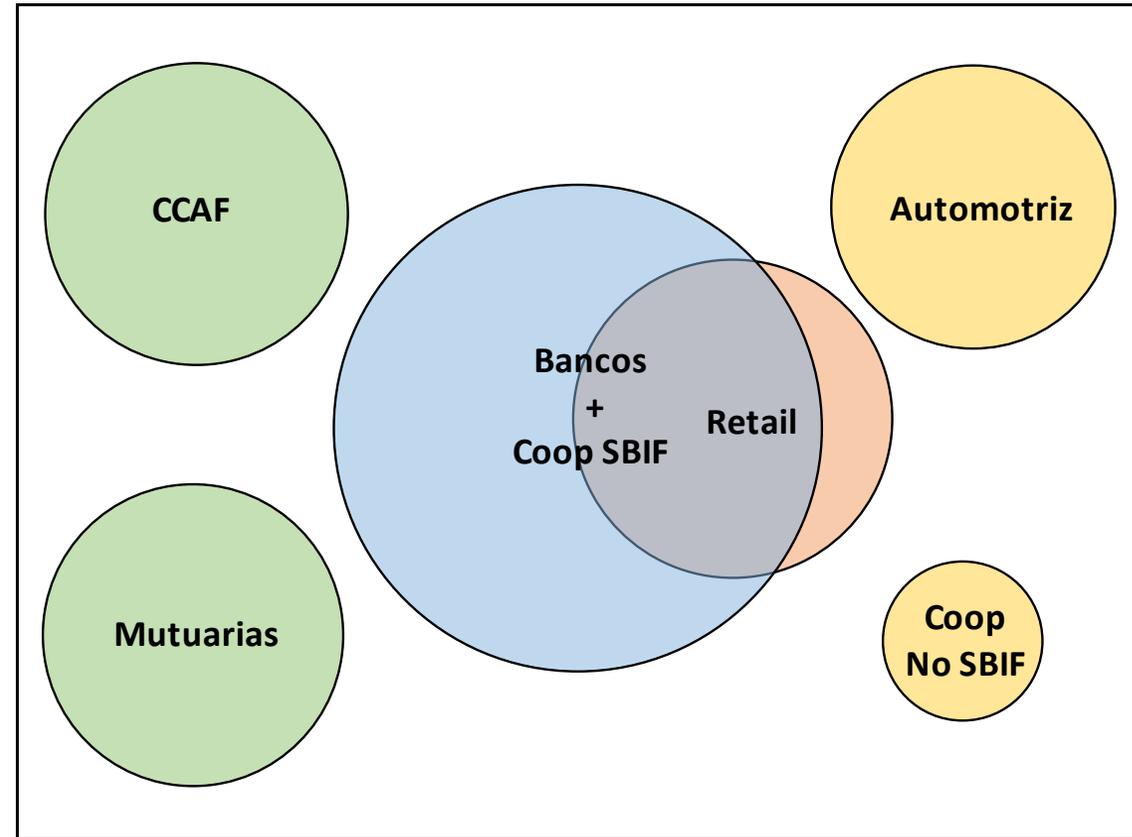
(\*) IPV del BCCh reporta precios a partir de escrituraciones, CChC reporta precios a partir de promesas (viviendas nuevas) en el Gran Santiago y Clapes-UC reporta precios de viviendas usadas en RM en base a escrituraciones.  
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de SBIF y CMF.

## Crédito hipotecario:

Una brecha “relevante” corresponde a la ausencia de un sistema consolidado de información crediticia.



## Oferentes de crédito (\*)



(\*) La figura no es exhaustiva respecto de los oferentes existentes, sino ilustrativa. Los tamaños relativos no necesariamente reflejan participaciones de mercado.

Fuente: Banco Central de Chile.

En este contexto, algunos agentes ofrecen financiamiento para el pie a través de diversas estrategias: crédito rotativo (líneas y tarjetas), consumo en cuotas y otras opciones fuera del sistema financiero.



29

Paga el pie de tu hogar en 18 cuotas

Paga el pie de tu nueva propiedad en

**24** Cuotas Tasa Preferencial

del 0,69% mensual, en todo rubro inmobiliario.



Entendemos que es difícil comprar la vivienda propia, por lo que hoy queremos compartir ese desafío con nuestros clientes y ayudar a financiar el PIE.



Entregamos préstamos en cuotas fijas mensuales a un plazo máximo de 60 meses, enfocados en la compra de la vivienda propia.



Flexible en la compra de propiedades nuevas y usadas.

Existen incluso alternativas para financiar la vivienda donde ciertos oferentes de crédito no bancario destacan, como un atributo de sus productos, el que las deudas no sean reportadas al sistema financiero.

### Crédito Hipotecario:

Para la gestión de este crédito contamos con la colaboración de todos los bancos, financieras y compañías aseguradoras del mercado financiero nacional, las aseguradoras al igual que los créditos automotrices tienen la característica de **no mostrarse en el sistema financiero.**

Por lo que en ellas encontraremos la oferta más rentable y conveniente para nuestros clientes para la compra de propiedades nuevas y usadas.



### Mutuo Hipotecario Clásico

Es el producto más sencillo del mercado. Usted pacta el valor de su dividendo en forma definitiva al comienzo del crédito y se mantiene sin variación hasta su término.

#### Características

- Mutuo Hipotecario Endosable
- Financiamiento hasta el 80% del menor valor entre el precio de venta y la tasación.
- Ahora también hasta 90% de financiamiento.
- Desde UF 1.000.
- Tasa Interés fija por todo el período del crédito
- Plazos fijo desde 8 hasta 30 años.
- Hasta 6 meses sin pago de dividendo
- Monto del crédito asegurado, no existe riesgo de pérdida de valor por la venta de letras
- Primer dividendo al mes subsiguiente de la firma de la escritura
- Incluye Cobertura Hogar Asistencia sin costo adicional
- Prepagos parciales y totales en cualquier período
- **Deuda no se refleja en el sistema financiero.**
- Acepta subsidio habitacional

### Asesorías en Servicios Financieros

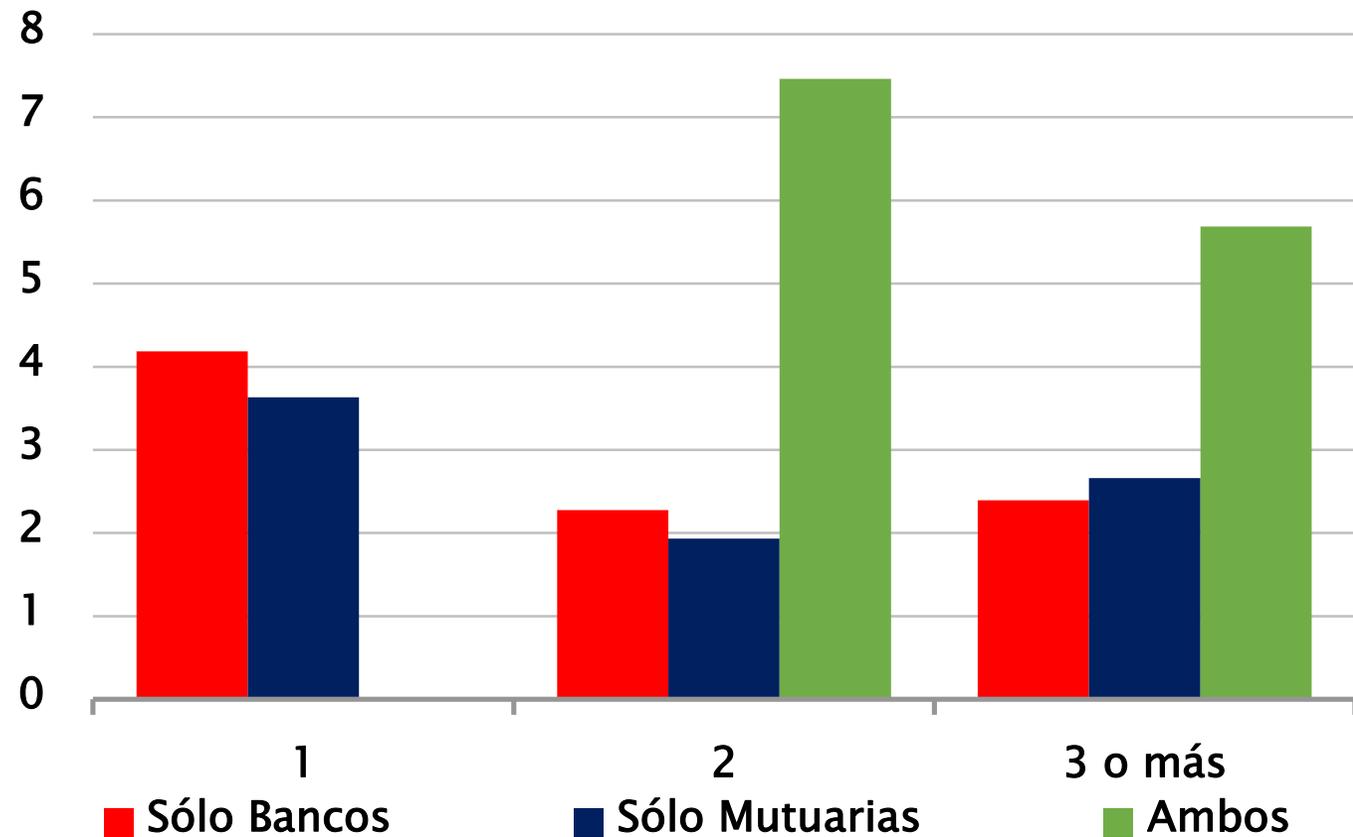
#### Crédito Automotriz:

Este es gestionado a través de todas las entidades financieras que se especializan en este producto con las cuales trabajamos en conjunto, obteniendo ventajas comparativas en cuanto a tasas y a que el financiamiento **no aparece reflejado en el sistema financiero por lo que no imposibilita al cliente para tomar nuevas líneas de crédito** para sus distintos proyectos comerciales y personales.



Ante ausencia de información consolidada de deuda, la evidencia indica que la ocurrencia de impago de algunos deudores puede ser subestimada.

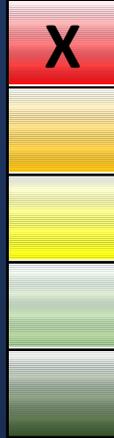
### Tasa de incumplimiento hipotecario por tipo y número de instituciones (\*) (porcentaje de deudores en cada grupo)



(\*) Tasa de incumplimiento entre 90 y 180 días. Grupo sólo bancos contiene 95,2% de los deudores, sólo mutuarias 4,4%, y ambos 0,3%. Datos al tercer trimestre de 2017.

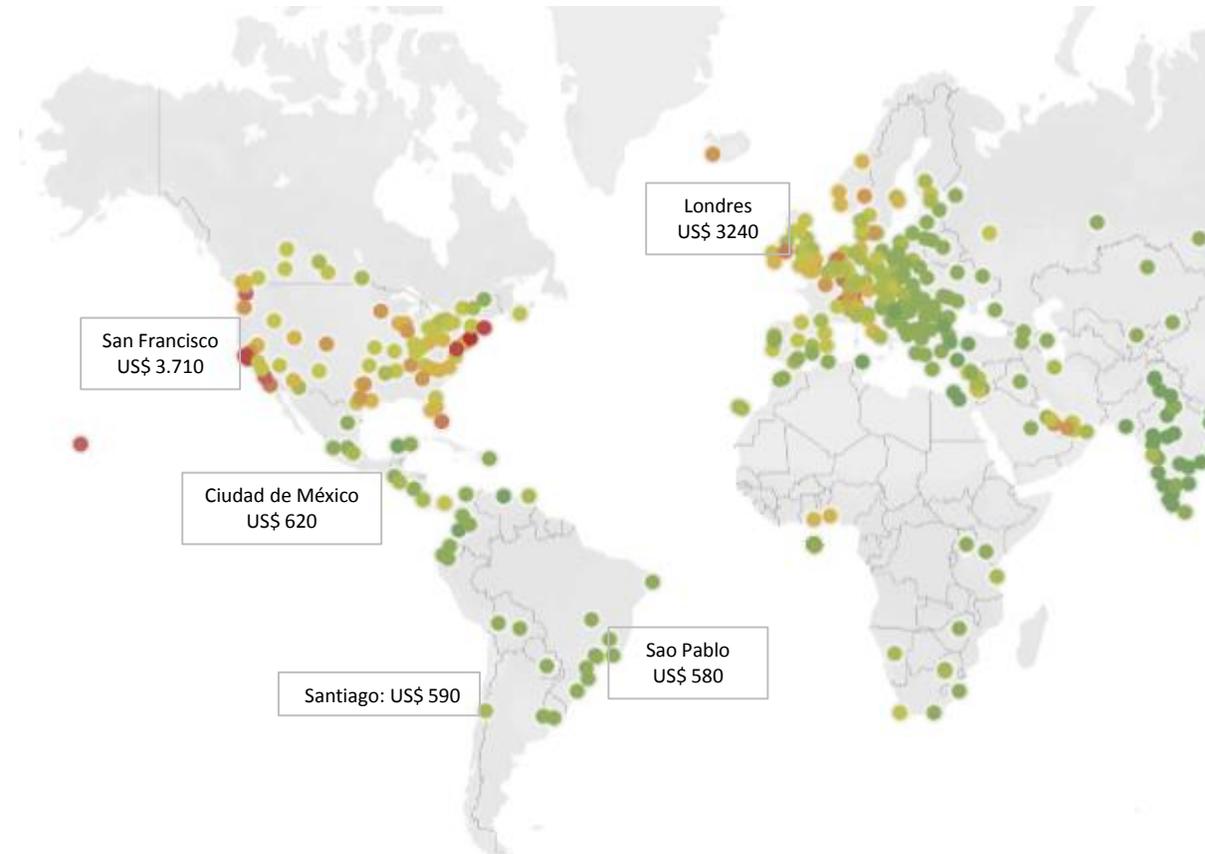
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de SBIF y CMF.

## Arriendo de viviendas:



A nivel internacional existe información sobre el mercado de arriendo. No obstante, a nivel local la información es **“insuficiente”**. Dada la naturaleza descentralizada de las transacciones, la información relevante, como precios y holguras, no está disponible de forma sistemática.

## Arriendo mensual de un departamento (dólares)



Fuente: Walletwyse.

# Publicidad destaca que viviendas “se pagan solas” con el arriendo. Así, la ausencia de información respecto de evolución de precios y de holguras, reduce la percepción de riesgo del negocio

Para una vivienda de 1 dormitorio de UF 2.000-2.500, la relación es entre \$270.000 de dividendo v/s \$290.000 de arriendo mensuales que, en 20 años, permitiría pagar contribuciones y reparaciones anuales de la propiedad.



## COMENZAR A INVERTIR ES FÁCIL

- Para adquirir una propiedad y comenzar a invertir, solo necesitas el pie, que usualmente equivale a un 20% del valor total del depto.
- Puedes pagar el pie al contado o en 18 cuotas sin interés con tarjeta de crédito.



## BENEFICIOS

- El valor dividendo es menor que el arriendo, por lo que el depto se puede pagar solo.
- Bajas contribuciones.
- Bajos gastos comunes.
- Flexibilidad en el pago del pie.

El negocio de inversión de departamentos es simple: se necesita **tomar un crédito hipotecario** que te otorgarán de acuerdo a tu nivel de ingresos y posibilidades de pagarlo. Una vez aprobado, deberás pagar un % de éste (pie) al contado o en cuotas, como tu estimes conveniente. **El resto del crédito se va pagando solo gracias al ingreso por arriendo** que obtendrás de él. Cuando se termine de pagar el crédito, todo el dinero que recibas por concepto de arriendo o de la venta del inmueble será un ingreso extra para ti. Al invertir en departamentos terminas siendo dueño de un bien por el que sólo pagaste un 20% o 30% que será tu pie; **el dividendo se pagará con el valor del arriendo.**

## Al invertir en un departamento podrás:

### Aumentar tu Patrimonio

Para invertir en propiedades sólo necesitas contar con el pie del departamento, ya que **el resto se paga solo** al mantenerlo arrendado. encuentre pagado formará parte de tu patrimonio con el cual además podrás generar herencia, ofreciendo seguridad a tu familia.

### Contar con una renta estable en el tiempo

Podrás mejorar tus ingresos mensuales en la medida que **el valor del arriendo de la propiedad supere el valor pagado por el dividendo.** Si podrás obtener ingresos mensuales aún mayores.

### Mejorar tu jubilación

Si compras un departamento con financiamiento a largo plazo, al momento de jubilar éste ya se encontrará completamente pagado, por lo que los bienes generados quedarán para tí en un 100%, complementando mensualmente los ingresos que recibes por tu jubilación.

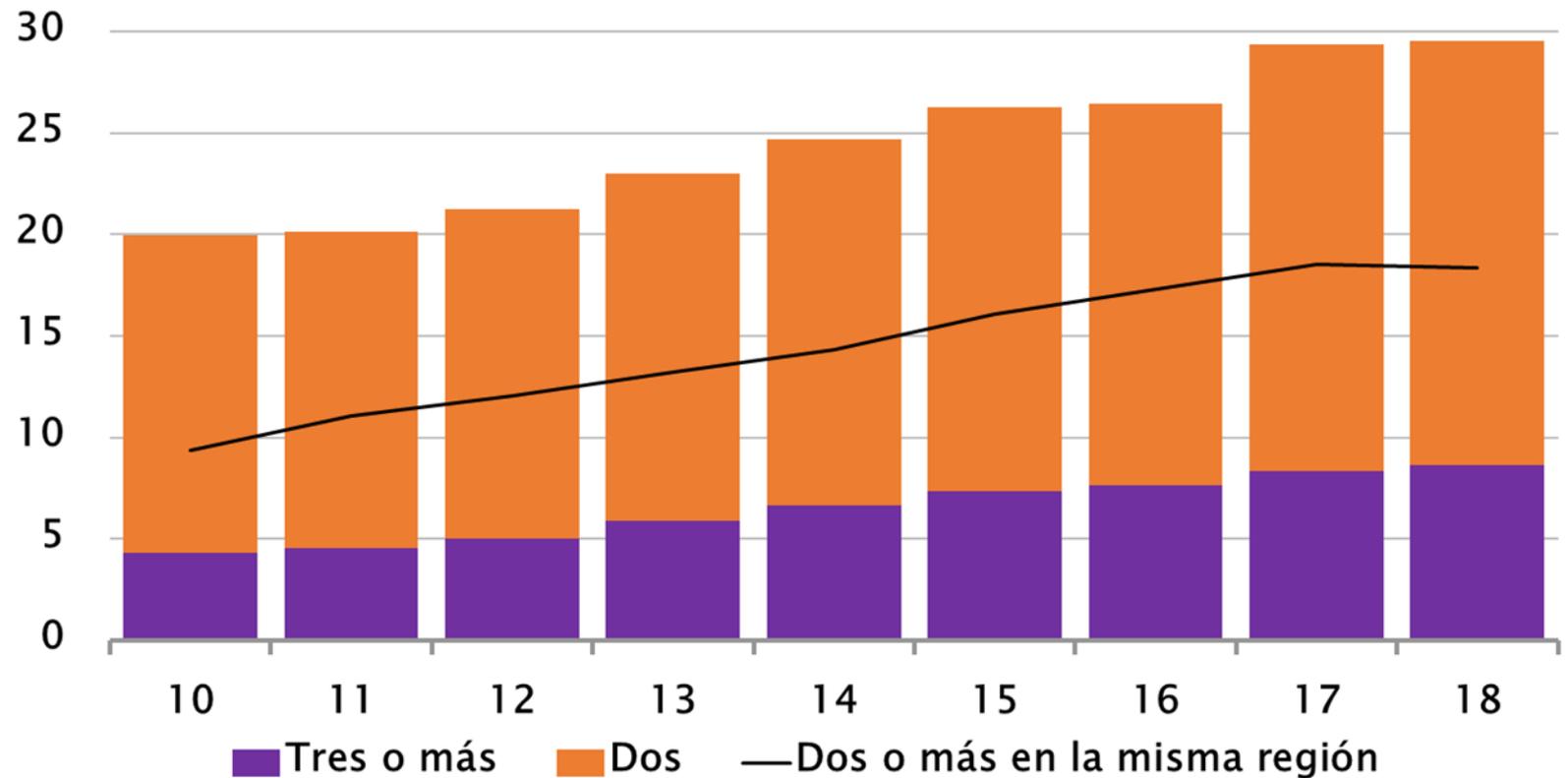
### Invertir de forma segura

Comprar departamentos es una inversión más segura en comparación con otros instrumentos más riesgosos, ya que está inserta en un mercado de crecimiento, los precios tienen menos variaciones pudiendo incluso ganar plusvalía en el tiempo.

En este contexto, se ha observado un aumento en el uso del crédito hipotecario para invertir en bienes raíces.

Los inversionistas minoristas concentrarían un quinto de la deuda hipotecaria.

## Deuda según número de créditos hipotecarios bancarios por deudor (\*) (porcentaje del total)



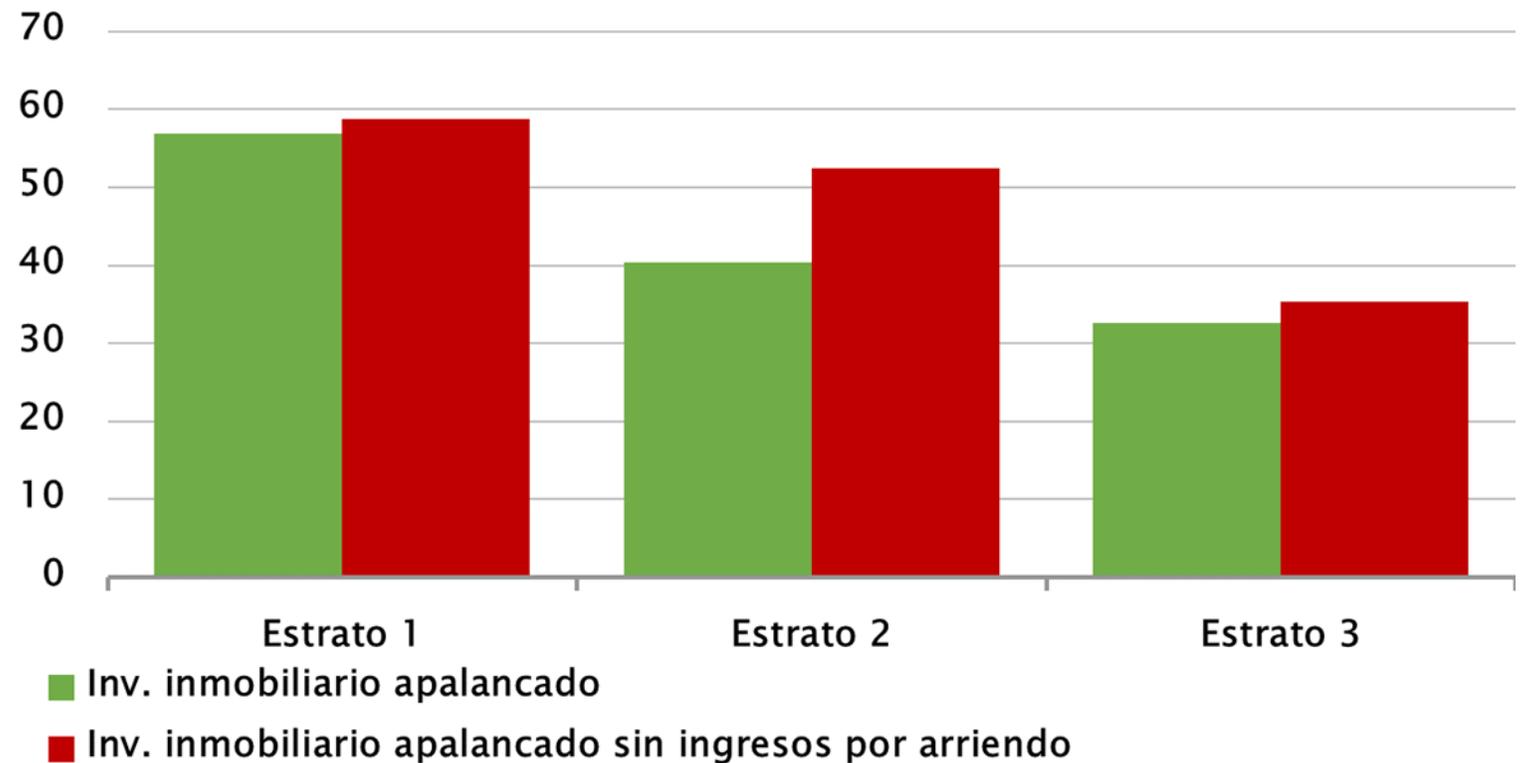
(\*) A diciembre de cada año. Cifras ponderadas por deuda. Datos preliminares a diciembre de 2018.

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

Para este grupo, la carga financiera se incrementaría de forma considerable en caso de perder el ingreso por arriendo.

Recuadro IEF es un esfuerzo en aumentar la evidencia disponible, pero se requiere avanzar en compartir mayor información.

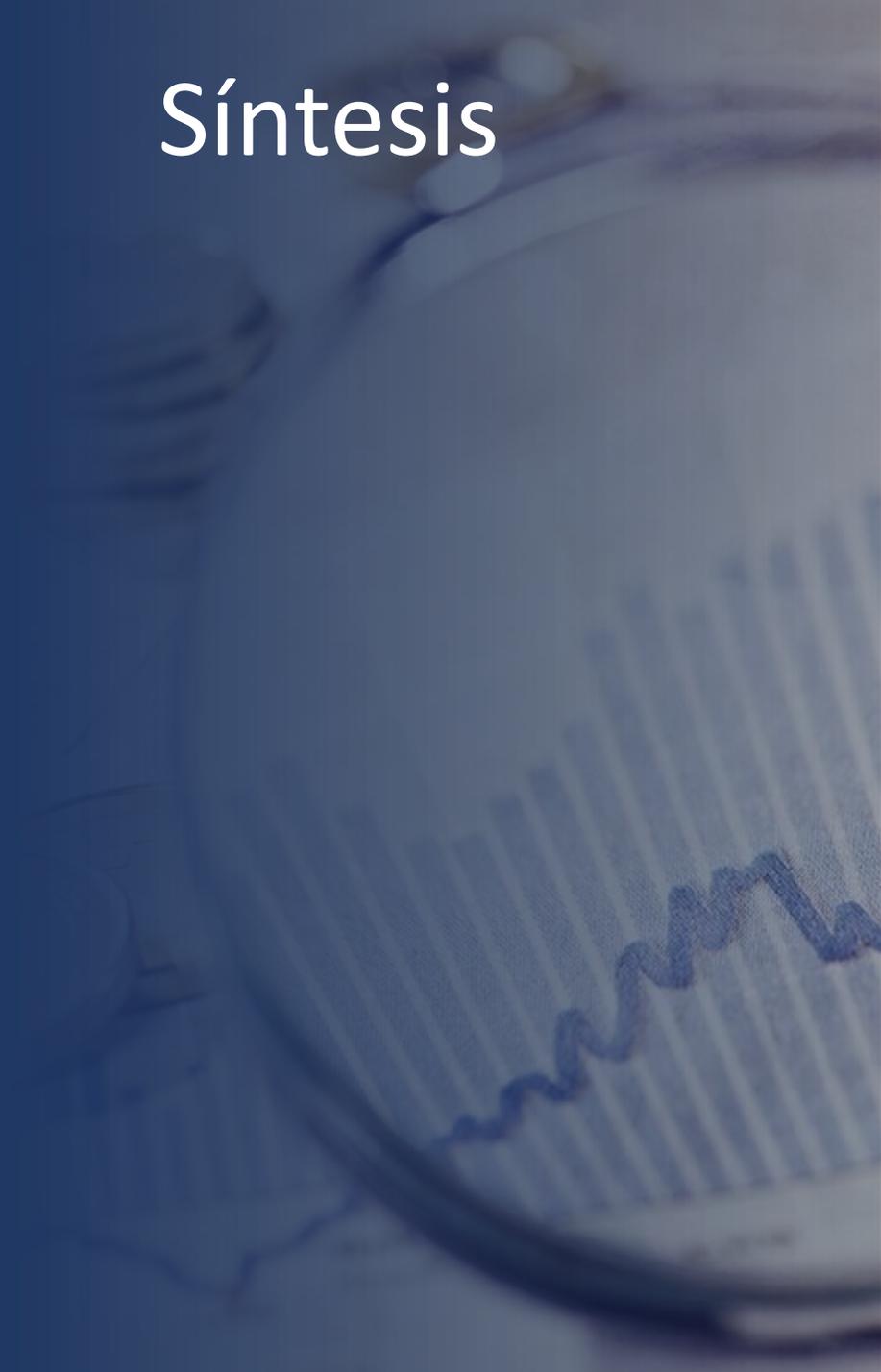
### Carga financiera para inversionistas inmobiliarios apalancados (\*) (medianas, porcentaje del ingreso)



(\*) Se considera un hogar como inversionista inmobiliario si posee al menos un bien inmueble distinto al que reside y a su vez lo destina para fines de arriendo u otra inversión.

Fuente: Banco Central de Chile.

# Síntesis



- El sector inmobiliario es y continuará siendo de alta relevancia para el Banco Central de Chile. Esto por las interacciones entre agentes así como por el mandato de estabilidad financiera que atañe al Banco.
- Existen aún importantes desafíos en el cierre de brechas de información, avanzar en el cierre de éstas requiere de un esfuerzo conjunto entre los distintos agentes del mercado.
- Principales desafíos corresponden a:
  - Ausencia de un sistema consolidado de información crediticia.
  - Mayor información respecto del mercado del arriendo.

# Brechas de información en el sector inmobiliario residencial



Solange Berstein

División de Política Financiera

Banco Central de Chile

31 de Mayo de 2019