

RECUADRO III.2 PRECIOS DE VIVIENDA EN CHILE

El correcto análisis y medición de precios de viviendas es fundamental para un adecuado diagnóstico del sector inmobiliario y de la estabilidad financiera. Este recuadro describe la metodología y los principales resultados de la implementación de un Índice de Precios de Vivienda para Chile (IPV), que será publicado por el Banco Central^{1/}. El IPV considera aperturas por tipo de propiedad —casas y departamentos— y por zonas geográficas.

Metodología y fuentes de información

El IPV se elabora sobre la base de registros administrativos innominados del Servicio de Impuestos Internos, correspondientes a transacciones efectivas de viviendas nuevas y usadas para el período 2002-2013^{2/}. Esta información se complementa con el Catastro de Bienes Raíces no Agrícolas, que contiene información relevante sobre la superficie del terreno y la calidad, destino y superficie de la construcción, entre otros.

El método empleado es de estratificación o de ajuste mixto, y responde a las características de la información disponible en Chile y a la revisión de las mejores prácticas internacionales^{3/}. A su vez, esta metodología es coherente con las mediciones de cuentas nacionales encadenadas, referencia 2008. Este método se basa en la medición de cambios de precios de diferentes grupos de viviendas de acuerdo con ciertas características.

Se consideraron 14 grupos que combinan:

- 7 zonas geográficas: zona norte, centro —excepto Región Metropolitana (RM)— y sur. La RM fue subdividida, a su vez, en cuatro zonas: oriente, poniente, centro y sur^{4/}; y
- 2 tipos de viviendas: casas y departamentos.

^{1/} Más detalles de la metodología de cálculo se encuentra disponible en Banco Central de Chile (2014b).

^{2/} Las ventajas de esta fuente de información es que se basa en transacciones efectivas, y no en valoraciones teóricas (Eurostat, 2013), y además cuenta con cobertura nacional.

^{3/} Otras metodologías utilizadas para estos fines son: ventas repetidas y precios hedónicos. En el primer caso, no se dispone de una serie de tiempo suficientemente extensa, en tanto que para la metodología hedónica la base de datos no cuenta con información detallada de las características de las viviendas (Vio, 2012).

^{4/} La zona norte incluye las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama. La zona centro a las regiones de Coquimbo, Valparaíso, Libertador Bernardo O'Higgins y del Maule. La zona sur a las regiones del Bío Bío, la Araucanía, los Ríos, los Lagos, Aysén y Magallanes.

El índice agregado de precios combina el promedio simple del indicador de precios de cada grupo —en Unidades de Fomento, por metro cuadrado— usando como ponderadores los metros cuadrados transados el año anterior^{5/}.

El IPV agregado y su descomposición por tipo de propiedad y zona geográfica tendrán frecuencia trimestral, y será publicado semestralmente por el Banco Central.

Resultados

Tal como se analiza en el Capítulo III, el índice agregado de precios de vivienda continuó creciendo durante el 2013 (gráfico III.10). Por tipo de propiedad, en tanto, destaca la diferencia entre el crecimiento para casas y departamentos (gráfico III.22). Hasta fines del 2009, ambos índices presentaron un crecimiento similar, en torno a 3% promedio real anual. Sin embargo, a partir del primer trimestre del 2010, el índice de precios de casas aumentó más que el de departamentos, alcanzando un crecimiento de 8% promedio real anual durante el período 2010-2013. Cabe destacar que el terremoto de febrero del 2010 podría haber influido en este desarrollo debido al aumento relativo de la demanda por casas versus departamentos.

GRÁFICO III.22
Precio por tipo de vivienda (*)
(índice 2008 = 100)



(*) Resultados preliminares.

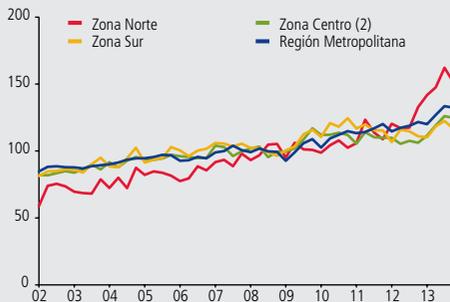
Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

^{5/} Cabe destacar que este índice no refleja cambios de calidad y composición que podrían producirse dentro de cada grupo.



Los resultados por zonas geográficas también muestran dispersión. A partir del tercer trimestre del 2012, la zona norte ha presentado una expansión superior al resto del país (gráfico III.23). Esto se vincula, en parte, con el dinamismo de las inversiones mineras en la zona. También destaca la evolución del sector oriente de la Región Metropolitana, que desde comienzos del 2013 presenta tasas de crecimiento mayores al resto de la Región Metropolitana (gráfico III.24). Como se ha señalado en IEF anteriores, RM oriente mantiene inventarios particularmente bajos y potenciales limitaciones en la oferta de terrenos, que podrían explicar este aumento de precios.

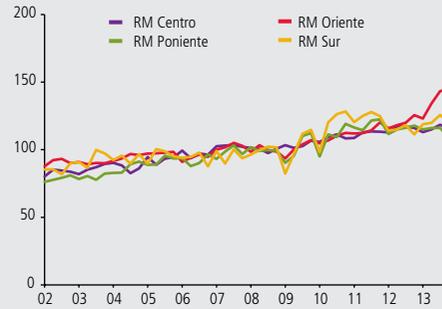
GRÁFICO III.23
Precios de viviendas por zona geográfica del país (1)
(índice 2008 = 100)



(1) Resultados preliminares.
(2) Excluye Región Metropolitana.

Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

GRÁFICO III.24
Región Metropolitana: precios de viviendas por zona (*)
(índice 2008 = 100)



(*) Resultados preliminares.

Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.