

# Nuevos indicadores de Estadística experimental: **Valor de mercado de la vivienda (VMV)** **y nuevo capítulo BDE**

Gerencia de Estadísticas Macroeconómicas  
**Estadísticas Experimentales**

# Objetivo de la presentación

## Dar a conocer nueva publicación sobre indicadores del sector inmobiliario y capítulo BDE.

En el marco de los proyectos de estadística experimental del BCCh, se publicará anualmente, a partir de septiembre (desde año 2012):

1. Valor de mercado de la vivienda, distinguiendo terreno y construcción, por:
  - Zona geográfica
  - Casas y departamentos
2. Nuevo Capítulo BDE “Indicadores mercado de la vivienda”

# Agenda

1. Antecedentes
2. Fuentes de información y metodología
3. Resultados
4. Publicación
5. Nuevo Capítulo BDE



# 1. Antecedentes

En el año 2015 se publicó una guía de compilación de estadísticas de vivienda con foco en la estimación del valor de la tierra.

- Desde entonces, **progresivamente se han sumado países** que publican datos anuales con distintos desgloses.
- En el caso de Chile, en el **año 2018 se realizó la primera estimación del valor de mercado del stock** de propiedades habitacionales ([Serie de Estudios Económicos Estadísticos N°126](#)).
- Con este trabajo como referencia, se actualizó la información y se aplicaron algunas mejoras metodológicas dando lugar al indicador “Valor de mercado de la vivienda” (VMV).
- El VMV entrega un desglose del valor total entre construcción y terreno, además de tener cobertura por macrozonas y tipo de propiedad.



## 2. Fuentes de información y metodología

# Fuentes de información:

El VMV se construye con registros administrativos del SII.

- Catastro de bienes raíces (2013 – 2023), contiene:
  - Avalúo fiscal
  - Rol de la propiedad (manzana-predio)
  - Características de la propiedad (m2 de terreno, m2 construcción, calidad, etc.)
- Formulario 2890: Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces.
  - Precio de venta de las propiedades
  - Características de la propiedad.
- Registro de Zonas de Características Similares (ZCS).
  - Asignación promedio del avalúo entre terreno y construcción

# Metodología

- La metodología del VMV está basada en el *Eurostat-OECD Compilation guide on land estimation* (2015), que aplicada a los datos disponibles, consideró:
  1. Obtener el avalúo fiscal total de cada propiedad y su descomposición entre terreno y construcción (CBR y ZCS).
  2. Obtener el valor de mercado de las propiedades habitacionales, utilizando registros de compraventa (Formulario 2890).
  3. Descomponer el precio de venta (valor de mercado) entre terreno y construcción, mediante un modelo de regresión lineal por comuna, año y tipo de propiedad.

# Metodología

- La metodología del VMV está basada en el *Eurostat-OECD Compilation guide on land estimation* (2015), que aplicada a los datos disponibles, consideró:
  4. Con el avalúo fiscal del terreno y el avalúo fiscal de la construcción, más el valor de mercado de cada uno de los componentes (paso 3), se construyó el factor de mercado como el ratio entre el valor de mercado y el avalúo fiscal (mediana por comuna, tipo de propiedad y año).
  5. Finalmente, una vez obtenidos los factores de mercado de terreno y construcción, para cada comuna, tipo de propiedad y año, estos son utilizados para ajustar el avalúo fiscal de todas las propiedades registradas en el Catastro de Bienes Raíces, y así obtener la valoración y la descomposición del total de las propiedades a nivel nacional.

# Factores de Mercado

Los factores de mercado se definen como la medida de ajuste entre la tasación fiscal y el valor de mercado:

$$F_{ijt} = \frac{\text{Precio de Mercado}_{ijt}}{\text{Avalúo Fiscal}_{ijt}}$$

i: comuna; j: tipo vivienda (casa/depto); t: período

Este factor es separable entre el valor de la construcción y el terreno (parte de los objetivos centrales del VMV):

$$F_{ij} = F_{ij}^T + F_{ij}^C$$

Para esto, se usa el enfoque de regresión propuesto por Eurostat-OCDE (2015):

$$p_n = \beta_1 T_n + \beta_2 C_n + \mu_n$$

$p_n$ : precio mercado propiedad n;  $T_n$ : terreno propiedad n;  $C_n$ : Construcción propiedad n;  $\mu_n$ : Componente de error;

# Factores de Mercado - Ajustado

Finalmente, los factores quedan definidos como:

$$F_{nj}^T = \frac{\widehat{\beta}_1 T_{nj}}{AT_{nj}} ; F_{ij}^C = \frac{\widehat{\beta}_2 C_{nj}}{AC_{nj}}$$

El manual de la Eurostat-OCDE (2015) recomienda, en conjunto con el cálculo del Terreno-Construcción para Deptos/Casas, que estas propiedades sean ajustada por depreciación:

$$p_n = \beta_1 T_n + \beta_2 (1 - \delta A_n) C_n + \mu_n$$

$\delta$ : representa la tasa de depreciación anual (1 / vida útil);  $A_n$ : representa la antigüedad de la vivienda ;  
 $(1 - \delta A_n) C_n$ : puede ser interpretado como el ajuste de calidad por metro cuadrado de la vivienda.

Tomando como referencia la tabla de depreciación del SII y fijando en 50 años las viviendas de baja calidad (Casas) y 80 las de alta calidad (Casas y Deptos):

$$F_{nj}^T = \frac{\widehat{\beta}_1 T_{nj}}{AT_{nj}} ; F_{ij}^C = \frac{\widehat{\beta}_2 (1 - \bar{\delta} A_n) C_{nj}}{AC_{nj}}$$

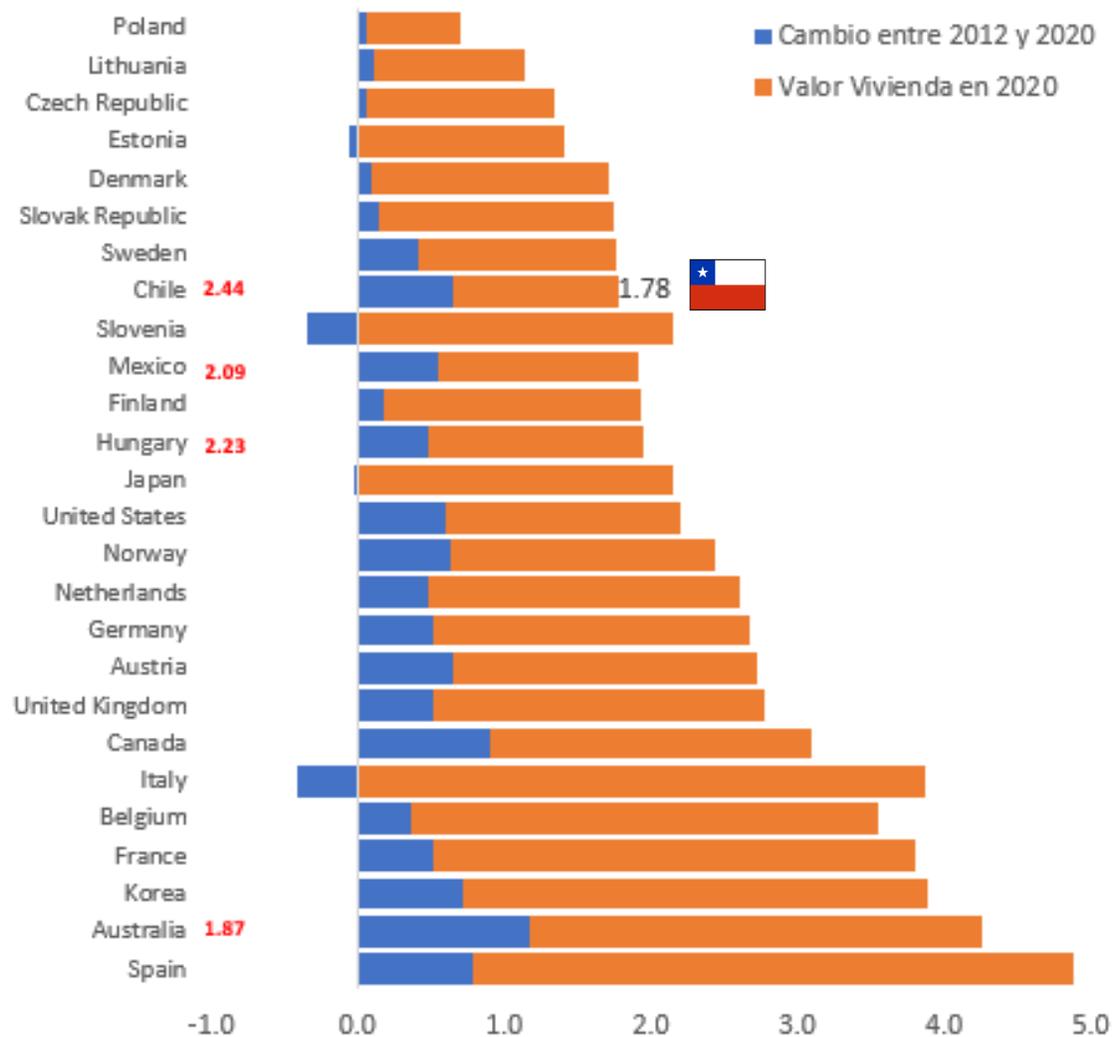


### 3. Resultados

Al cierre del 2022 el VMV alcanzó 1.70 veces el PIB, triplicándose entre 2012 y 2022.

|  | Cambio<br>2022/2012 | Veces PIB |             |
|--|---------------------|-----------|-------------|
|  |                     | 2012      | 2022        |
| Producto Interno bruto (nominal)         | 2.02                |           |             |
| Ingreso disponible de los hogares        | 1.89                |           |             |
| Total activos financieros de los hogares | 2.27                | 1.50      | 1.69        |
| Total pasivos de los hogares             | 2.65                | 0.38      | 0.49        |
| Colocaciones bancarias para la vivienda  | 3.08                | 0.19      | 0.29        |
| Valor de mercado de la vivienda          | 3.04                | 1.13      | <b>1.70</b> |
| Construcción                             | 2.93                | 0.70      | 1.01        |
| Terreno                                  | 3.22                | 0.43      | 0.69        |

# Valor de mercado de la vivienda, como porcentaje del PIB, países OCDE (2020)

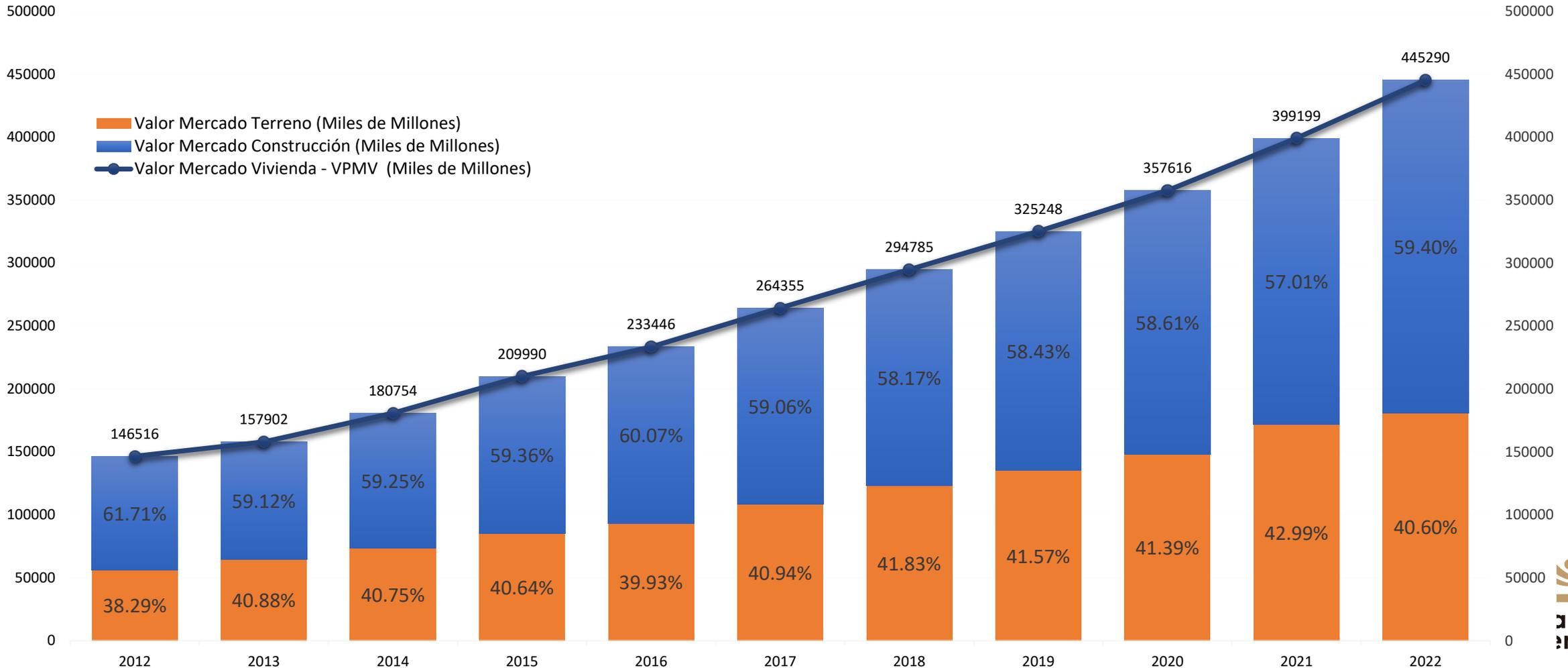


En 2020, Chile ocupa la 8va. posición entre 26 países que reportan el valor del stock de vivienda (como porcentaje del PIB).

Nuestro país destaca como aquel donde más ha aumentado, en términos corrientes, el valor del stock entre 2012 y 2020 (2.44 veces).

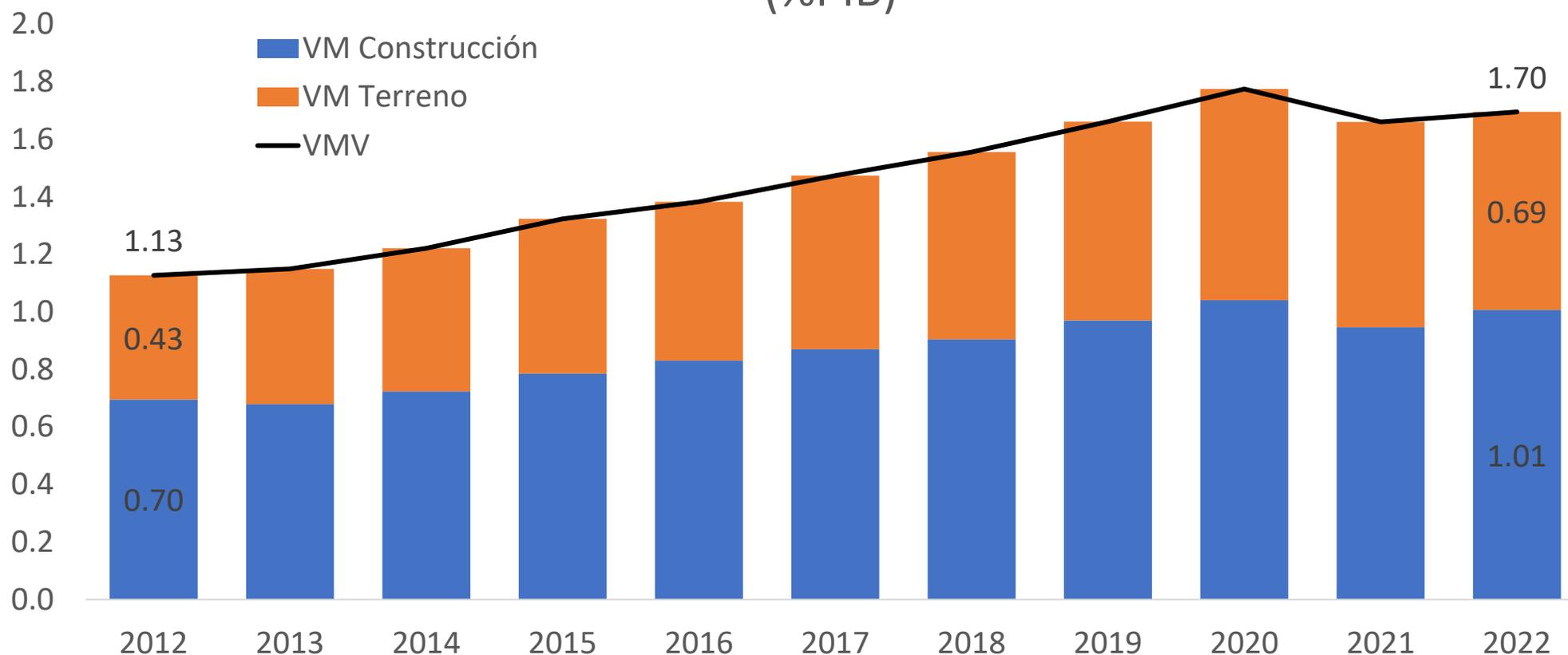
# El VMV en 2022 se situó en \$445.290 miles de millones de pesos.

## Valor de la vivienda por componentes (miles de millones de pesos)



Como porcentaje del PIB, al año 2022, el valor total de las propiedades representó 1.70 veces el PIB (0.69 Terreno y 1.01 Construcción), con un avance de 57p.p. respecto 2012 (31pp., Terreno y 26pp. Construcción).

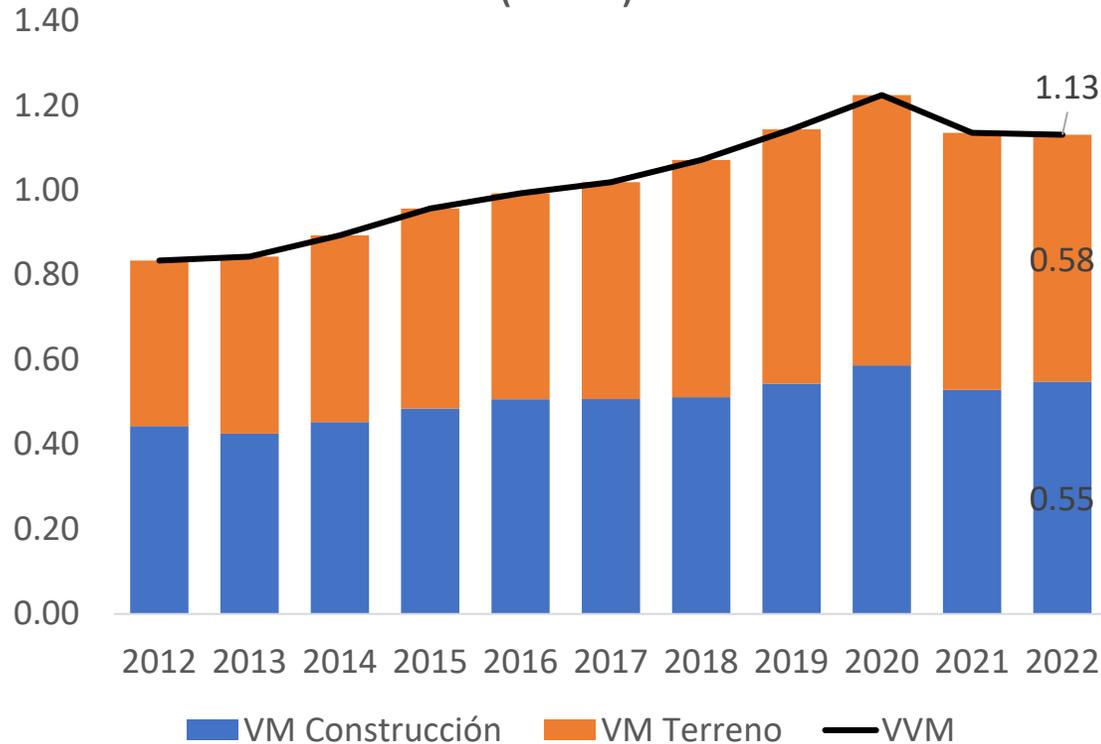
Valor de la vivienda por componentes (%PIB)



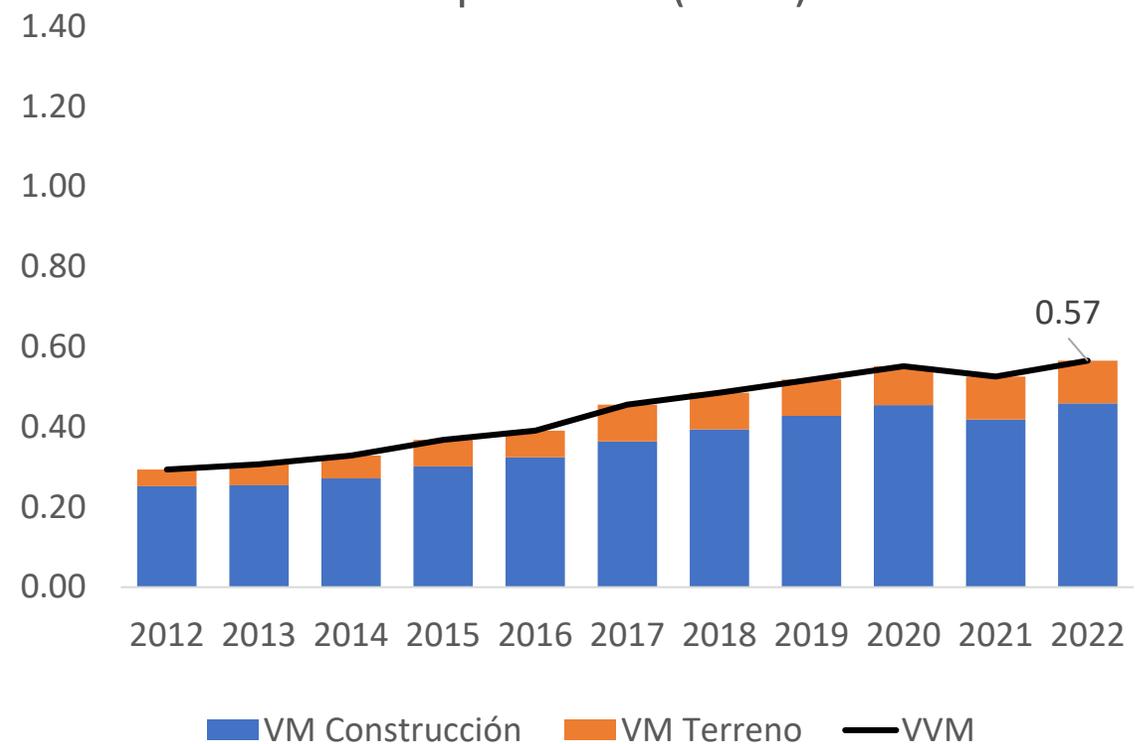
El stock de casas a valor de mercado se elevó hasta 113% del PIB al cierre del 2022, mientras que en departamentos, su stock se elevó a 57% del PIB.



Valor de las casas, por componentes (%PIB)



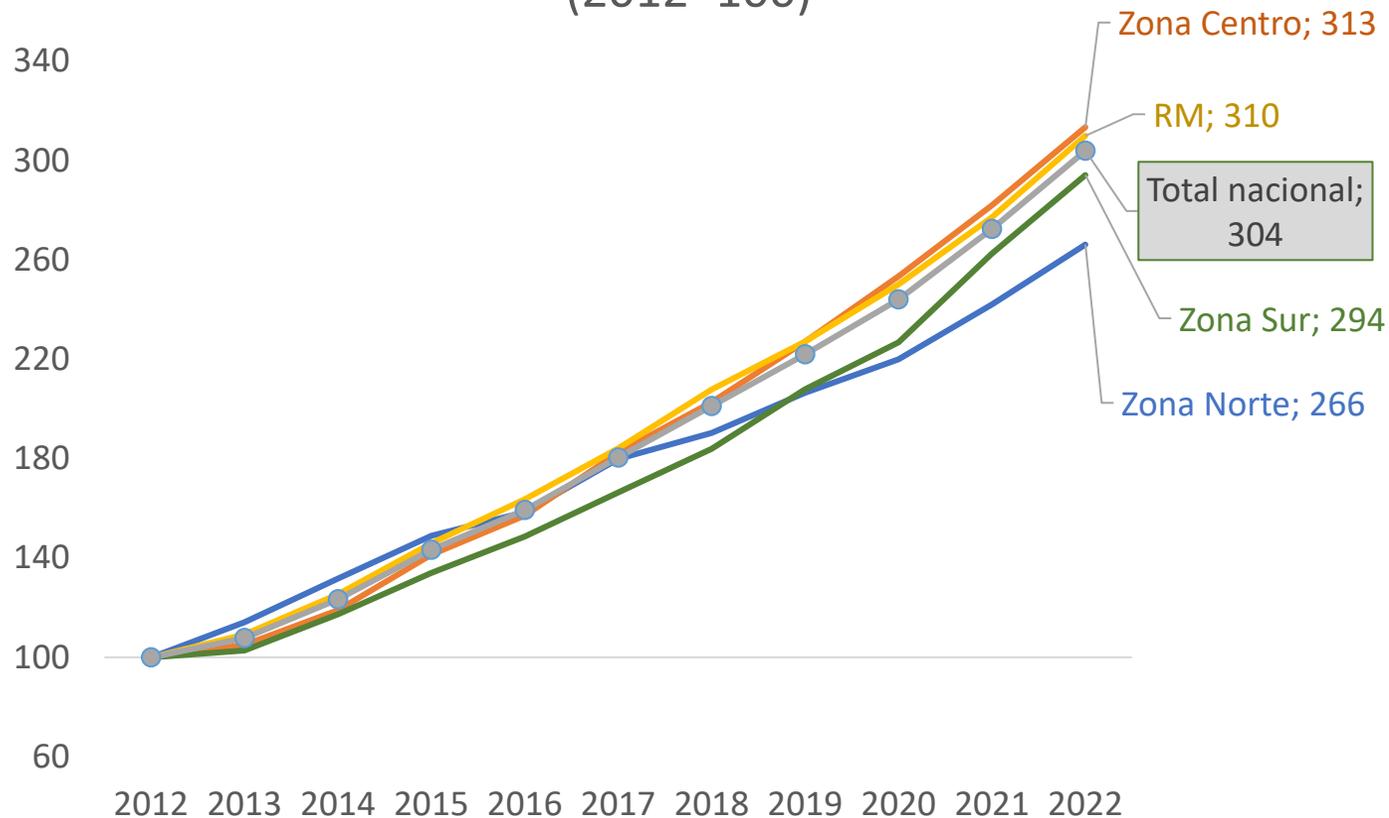
Valor de los departamentos, por componentes (%PIB)



A nivel de macrozonas, **RM** y **Zona centro** muestran un mayor crecimiento del valor de la vivienda, por sobre el promedio nacional.

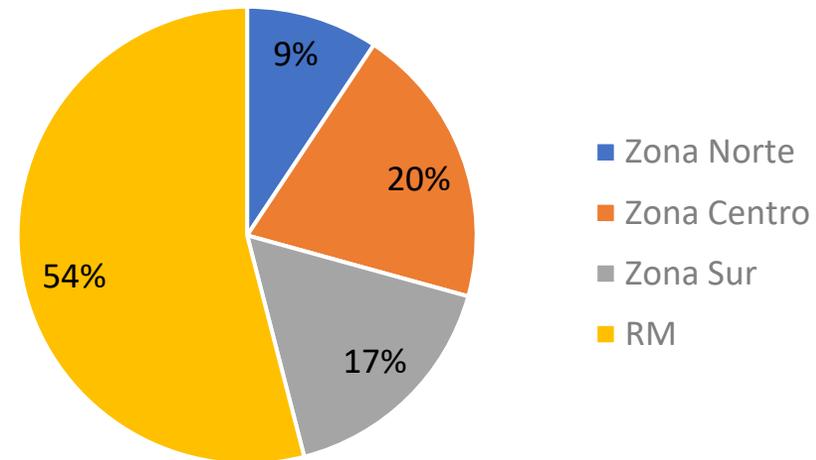
...entre 2012 y 2022, la zona norte y sur han perdido participación...

Valor de mercado de la vivienda por macrozona (2012=100)

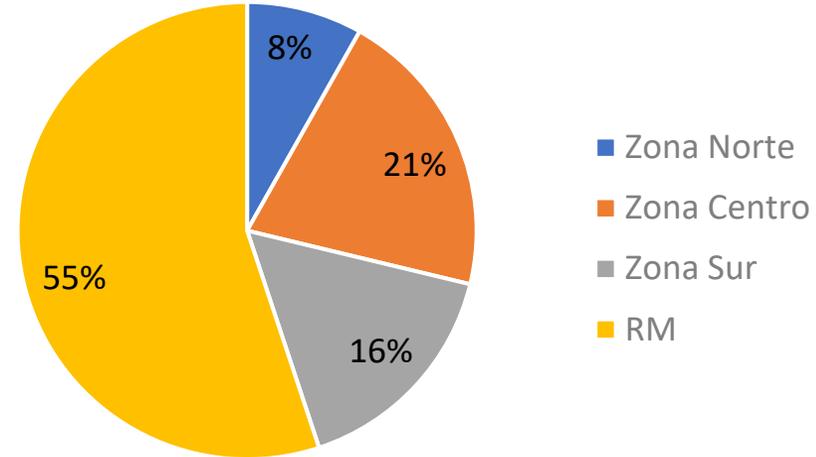


Zona norte: 15a a 3a región  
Zona centro: 4a a 7a (Exc. RM)  
Zona sur: 16a a 12a región

VMV, composición, 2012



VMV, composición, 2022



A glass globe on a stand, centered on the map of South America. The globe is set against a background of a light blue grid with faint red lines. The globe is illuminated from the top, creating a bright spot on its surface.

## 4. Publicación |

La publicación anual de este indicador tendrá desgloses por tipo de propiedad y zonas geográficas.

## Detalle de la publicación

- **34 series** cubriendo el periodo 2012-2022:
  - 18 a nivel nacional y 16 por zonas geográficas
- **A nivel nacional** las series estarán disponibles con las siguientes 6 aperturas:
  1. Valor total de mercado
  2. Valor de construcción
  3. Valor de terreno
  4. N° de viviendas
  5. M<sup>2</sup> construidos
  6. M<sup>2</sup> terreno.
- En todos estos casos, también se dispondrá del desglose entre casas y departamentos.

La publicación anual de este indicador tendrá desgloses por tipo de propiedad y zonas geográficas.

## Detalle de la publicación

- **Por macrozonas (4)** se publicarán solamente las siguientes 4 aperturas (sin separación por tipo de vivienda):
  - Total valor de mercado
  - Nº de viviendas
  - $M^2$  construidos
  - $M^2$  terreno
- En régimen, la publicación sería el último día hábil de agosto de cada año con revisión para los últimos 3 períodos publicados.
- Finalmente, se publicará una nota técnica que actualizará la metodología del EEE #126.

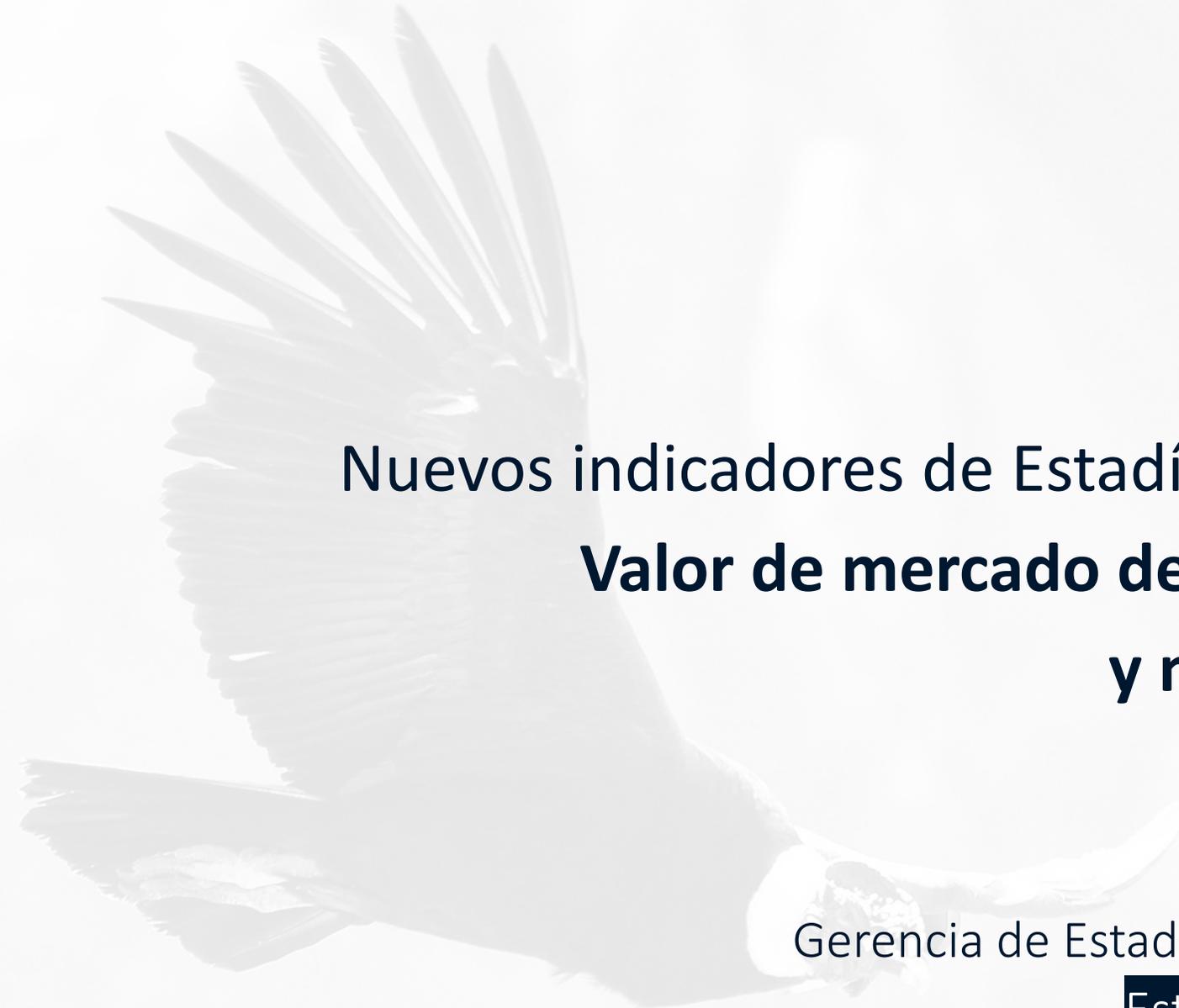
A glass globe on a stand, centered in the image. The globe is transparent with a grid of latitude and longitude lines. The continents are visible as darker shapes. The globe sits on a circular base. The background is a light blue grid pattern with some faint, larger-scale grid lines.

## 5. Nuevo capítulo BDE |

Se busca reunir toda la información relacionada ya disponible en la BDE y algunas series que no están (encuesta de crédito bancario, por ejemplo). La idea es continuar dando un servicio de provisión de datos con algún eje comunicante, tal como se hizo con regional o género.

## Capítulo "Indicadores mercado de la vivienda"

| Categoría                                | Series  | Fre-<br>cuencia | ¿Está en<br>BDE? | Oficial/<br>Experi-<br>mental | Fuente    |
|--|---|-----------------|------------------|-------------------------------|-----------|
| + Actividad y factores<br>demográficos   | Compraventa de viviendas, SII   | T               | NO               | E                             | BCCh, SII |
|  | Ventas de viviendas, CChC   | T               | SI               | O                             | CChC      |
|  | Número de viviendas y superficie autorizada   | M               | SI               | O                             | INE       |
|  | Población   | A               | SI               | O                             | INE       |
|  | PIB Actividad Servicios de vivienda e inmobiliarios   | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | PIB Nacional  | T               | SI               | O                             | BCCh      |
| + Financiamiento                         | Colocaciones por tipo de deudor, balances individuales , saldos (miles de millones de pesos)                | M               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Tasa y flujo de colocación promedio vivienda (tasas anuales reajustables en UF, miles de millones de pesos) | M               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Indicadores de Morosidad de 90 días o más del Sistema Bancario  | M               | NO               | O                             | CMF       |
| + Estándares crediticios                 | Relación préstamo a valor de la vivienda (LTV), total nacional  | T               | NO               | E                             | BCCh, SII |
|  | Plazo de créditos hipotecarios para la vivienda   | D               | NO               | O                             | CMF       |
|  | Tipo de interés para el financiamiento de vivienda  | M               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Encuesta de crédito Bancario: Condiciones de oferta y demanda de créditos relacionados con la vivienda      | T               | NO               | O                             | BCCh      |
| + Situación financiera de<br>los hogares | Riqueza financiera total  | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Deuda total   | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Deuda hipotecaria   | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Ingreso disponible y consumo  | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Ahorro  | T               | SI               | O                             | BCCh      |
|  | Capacidad (+) / Necesidad (-) de financiamiento   | T               | SI               | O                             | BCCh      |
| + Valoración de la vivienda              | Índice de precios de vivienda   | T               | SI               | E                             | BCCh, SII |
|  | Valor de mercado de la vivienda   | A               | NO               | E                             | BCCh, SII |



# Nuevos indicadores de Estadística experimental: **Valor de mercado de la vivienda (VMV)** **y nuevo capítulo BDE**

Gerencia de Estadísticas Macroeconómicas  
**Estadísticas Experimentales**