

Santiago, 20 de enero de 2026
GG/85/2026

Presente

De mi consideración:

Me refiero a su solicitud ingresada al Banco Central de Chile (“Banco”) con fecha 24 de diciembre de 2025, en el marco de la Ley N°20.285, sobre Acceso a la Información Pública, en la que requiere lo siguiente:

“Conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.285 sobre Acceso a la Información Pública, solicito se me entregue información disponible, en formato digital y preferentemente reutilizable, relativa a estudios, estadísticas, informes técnicos o antecedentes económicos elaborados, utilizados o recopilados por el Banco Central de Chile, desde el año 2015 a la fecha, vinculados a:

Patrimonio inmobiliario subutilizado, inmovilizado o de baja rotación, incluyendo, cuando exista información disponible:

activos inmobiliarios que no participan activamente en el mercado,

bienes raíces con baja frecuencia de transacción,

activos inmobiliarios con restricciones legales, administrativas o financieras que limiten su uso productivo.

Estimaciones, estudios o análisis sobre:

impacto macroeconómico de la inmovilización de activos inmobiliarios,

efectos sobre inversión, productividad, acceso a vivienda o desarrollo territorial.

En caso de existir, información agregada o estudios que aborden:

brechas entre stock inmobiliario existente y su uso efectivo,

relación entre endeudamiento, patrimonio inmobiliario y liquidez de los hogares.

Metodologías utilizadas por el Banco Central de Chile para el análisis del mercado inmobiliario, del patrimonio de los hogares o de los activos reales, incluyendo referencias a fuentes de datos utilizadas (SII, INE, CMF u otras).

En caso de que el Banco Central no cuente con información desagregada específica sobre alguno de los puntos solicitados, solicito se indique expresamente dicha circunstancia, así como los límites técnicos o metodológicos existentes”.

Al respecto, cumpla con informar a Usted lo siguiente:

La Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile (en lo sucesivo “el BCCh” o “el Banco”) dispone en su artículo 3° que este organismo tendrá por objeto *velar por la estabilidad de la moneda y el normal funcionamiento de los pagos internos y externos*.

El inciso segundo del precepto legal citado agrega que las atribuciones del BCCh, para estos efectos, serán la regulación de la cantidad de dinero y de crédito en circulación, la ejecución de operaciones de crédito y cambios internacionales, como, asimismo, la dictación de normas en materia monetaria, crediticia, financiera y de cambios internacionales.

Adicionalmente, los artículos 53 y siguientes de la LOC confieren otras atribuciones al BCCh, dentro de las cuales se encuentra la compilación y publicación de las principales estadísticas macroeconómicas, incluyendo aquellas de carácter monetario y cambiario, de balanza de pagos y las cuentas nacionales u otros sistemas de contabilidad económica y social. La naturaleza, contenido y periodicidad de la información que el Banco da a conocer en cumplimiento de sus atribuciones en materia estadística se encuentra determinada en el Acuerdo de Consejo N° 1493-02-090806 publicado en la página Web de este Instituto Emisor (disponible en el siguiente enlace: [Estadísticas y Datos - Banco Central de Chile](#)).

Precisado lo anterior, informamos a usted que el Banco no elabora ni tampoco utiliza antecedentes, informes o estadísticas en que se analice la variable o el concepto “patrimonio inmobiliario subutilizado, inmovilizado o de baja rotación”. En particular el BCCh dentro del marco de sus atribuciones ha abordado la relación **endeudamiento–patrimonio inmobiliario–liquidez de los hogares** en el Informe de Estabilidad Financiera (IEF) que elabora semestralmente y en Documentos de Trabajo del Banco (DTBC), utilizando tres frentes metodológicos complementarios:

1. **Diagnóstico del mercado de vivienda y su vínculo con ingresos y apalancamiento.**
 - *Crecimiento acelerado/ratio precio-ingreso*: se aplican test de raíz unitaria sobre la razón **precio/ingreso** para detectar desalineamientos persistentes, sin evidencia sistemática de dislocación entre precios de vivienda y fundamentales. **Metodología y lectura del test** (pags. 48–49) del [capítulo temático](#) del segundo semestre de 2018 sobre el mercado inmobiliario residencial.
 - *Descomposición de precios de vivienda y factores determinantes*: se usan (i) descomposición de precios de vivienda en componentes terreno y estructuras y (ii) se utiliza **modelo VAR estructural trimestral** para atribuir desviaciones del crecimiento de precios a ingreso, variables externas, tasas hipotecarias y costos de construcción (pags. 50–51 del mismo capítulo temático)

- *Riesgo de crédito hipotecario*: se caracteriza el sistema **full recourse¹ de Chile** y se documenta que el impago está más vinculado a **shocks de liquidez/ingreso** que a “default estratégico” (pág. 52 del mismo capítulo temático).
2. **Medición micro de balances y pruebas de tensión de hogares.**
- Con microdatos de la **Encuesta Financiera de Hogares (EFH)** y registros administrativos se cuantifican endeudamiento y carga financiera y su distribución (pags. 49–51 del [capítulo temático](#) sobre la situación financiera de los hogares en Chile).
 - *Stress tests* en dos capas:
 - (a) Panel regional con **registro bancario** para mapear shocks de desempleo a incumplimiento (pág. 53).
 - (b) Modelo de “**deuda en riesgo**” con EFH (modelo probit de impago a 90+ días) que incorpora RCI, **RDIP**, RDA y desempleo (pags. 54–56; Tabla IV.3). Resulta que las **dificultades de renovación** de deuda elevan marcadamente el riesgo (liquidez), mientras que el alza de tasas impacta poco por la prevalencia de tasa fija en el mercado hipotecario local (pág. 56).
3. **Inversionistas minoristas (IM) y mercado de arriendo: patrimonio-liquidez bajo shocks.**
- Identificación de IM con **EFH/SII** y su peso en la cartera hipotecaria de la banca local; se estresa su **deuda hipotecaria** combinando **caídas de precios de vivienda**, alzas de **vacancia** y shocks laborales/crediticios; mayor vulnerabilidad en estratos de menor ingreso (pags. 57–59; Tabla IV.5).
 - En paralelo, el BCCh desarrolló métricas de **precios de arriendo (hedónicos)** y **holguras** a partir de avisos web, mostrando que mayor holgura reduce el crecimiento de precios, clave para la liquidez de IM que dependen de rentas ([DTBC N° 988](#)).

Marco macroprudencial. El análisis empírico sustenta ajustes regulatorios como mayores provisiones por LTV alto, que reducen apalancamiento y aumentan resiliencia (p. 55 [capítulo temático](#)) .

En síntesis, el BCCh utiliza diversas herramientas e indicadores para monitorear la relación entre endeudamiento, patrimonio inmobiliario y liquidez/capacidad de pago de los hogares: (i) pruebas de crecimiento acelerado y SVAR sobre precios-ingreso, (ii) ejercicios de tensión micro-fundados que convierten shocks en deuda en riesgo (liquidez), y (iii) métricas del mercado de arriendo para evaluar la capacidad de fondeo vía rentas y la sensibilidad del patrimonio inmobiliario ante shocks.

¹ Sistema full recourse se refiere a uno de responsabilidad completa, donde el deudor es responsable del pago completo del saldo hipotecario adeudado una vez que se descuenta el valor de la vivienda.

Referencias detalladas

Un resumen de lo recopilado abarca los siguientes Capítulos Temáticos del IEF, Documentos de Trabajo del Banco Central de Chile (DTBC), Artículos Académicos y

Notas Técnicas:

Capítulos Temáticos:

-Sector inmobiliario residencial (IEF del segundo semestre de 2018) [capitulo-tematico-ief-segundo-semestre-2018](#)

-Análisis y vulnerabilidades y riesgos financieros de los hogares (IEF del primer semestre de 2019) [capitulo-tematico-ief-primer-semestre-2019](#)

-La respuesta financiera de los hogares a la pandemia y sus vulnerabilidades en el contexto actual (IEF del primer semestre de 2023) https://www.bcentral.cl/documents/33528/4205087/IEF_2023_S1.pdf/ee75e039-aa70-6e3f-69a0-754248cdd3e3?t=1698234053973).

Documentos de Trabajo del Banco Central de Chile y artículos académicos:

-Precios y Holgura en el Mercado de Arriendo: Análisis de Avisos Listados (DTBC N° 988 de 2023) [8bf1d0a5-501e-69f5-2eb2-2d5fb5e515b2](#)

-Distribución de Riqueza No Previsional de los Hogares Chilenos (DTBC N° 806 de 2017) [ba1af460-94de-af9d-4c6b-a3f037c70b04](#)

-Las finanzas de los hogares chilenos durante la pandemia: una evaluación a partir de la Encuesta Financiera de Hogares 2021 (Latin American Journal of Central Banking, 2021) [The finances of Chilean households during the pandemic: an assessment from the 2021 Household Financial Survey](#)

-Renegociación de hipotecas, ganancias y educación financiera: Un conjunto de datos de hogares chilenos (2021)

Notas Técnicas

(IEF del primer semestre de 2023) [f919a86d-9af3-b857-f08a-9a89b0b9caba](#)

- Efectos de la pandemia en las finanzas de los hogares chilenos.
- Estructura del portafolio de las familias chilenas y comparación internacional.
- Hogares Restringidos Financieramente.

Por último, con respecto a las estadísticas que el Banco elabora sugerimos revisar indicadores relacionados en:

- Endeudamiento de los Hogares: Disponible en la siguiente tabla de la Base de Datos Estadísticos: https://si3.bcentral.cl/Siete/ES/Siete/Cuadro/CAP_CCNN/MN_CCNN76/CCN_N_RATIO_IPSFL_2018/637818395662944816
- Patrimonio inmobiliario, un concepto similar se puede obtener en stock de Capital de los servicios de vivienda: https://si3.bcentral.cl/Siete/ES/Siete/Cuadro/CAP_CCNN/MN_CCNN76/CCN_N2018_S2_P4_DUPLICADO/638682982319343490

- Liquidez de los hogares, se publica estadísticas de la cuenta financiera y de los balances financiero de los Hogares en:
https://si3.bcentral.cl/Siete/ES/Siete/Cuadro/CAP_CCNN/MN_CCNN76/CCNN_CFT_S14_OF_2018/637818339741468584
https://si3.bcentral.cl/Siete/ES/Siete/Cuadro/CAP_CCNN/MN_CCNN76/CCNN_CFT_S14_AF_2018/637818313050989608

Saluda atentamente a usted,



JUAN PABLO ARAYA MARCO
GERENTE GENERAL(S)

Por orden de la Sra. Presidenta

c.c.: Presidencia
Unidad de Acceso a la Información