

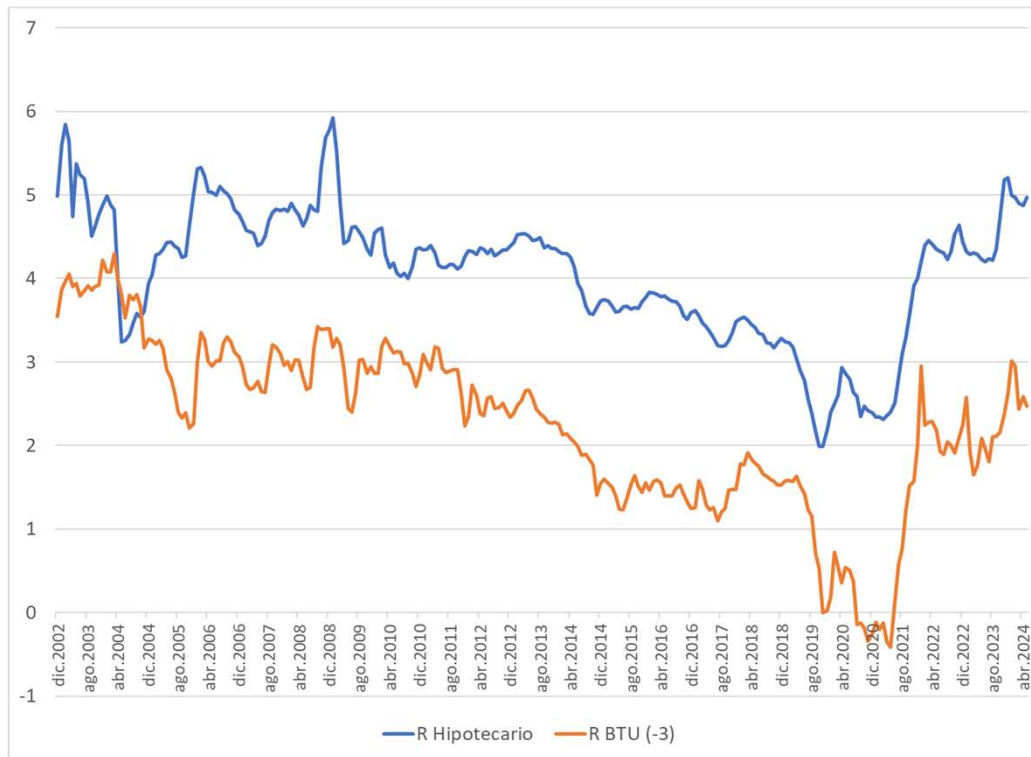


Evolución Sector Inmobiliario Residencial

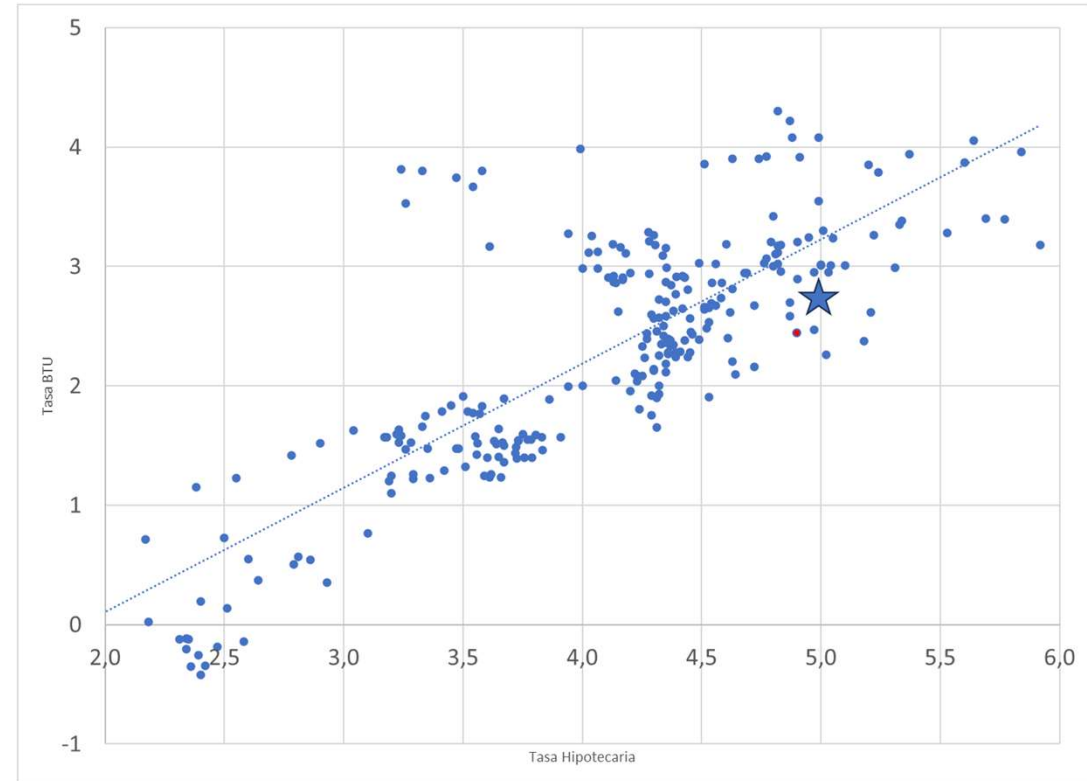
Julio 2024

Importante alza en tasas largas...impulsa tasa créditos hipotecarios

Tasas de Interés Bonos Soberanos y Créditos Hipotecarios (%)



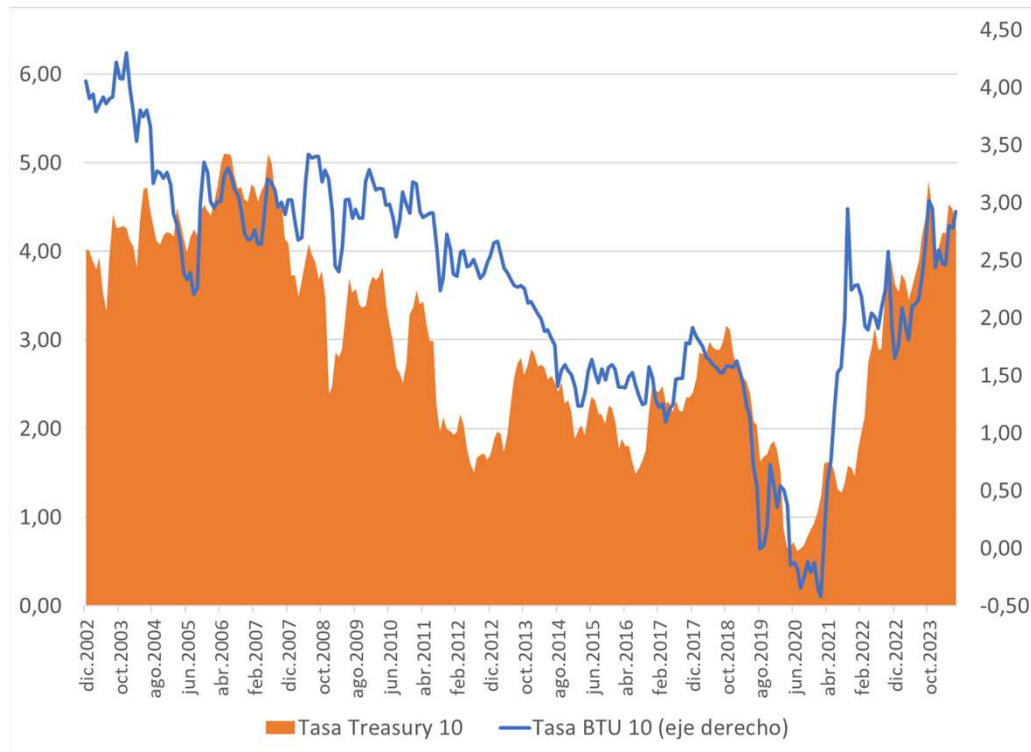
Tasas de Interés Bonos Soberanos y Créditos Hipotecarios (%)



Fuente: Banco Central de Chile. Nota: tasa BTU rezagada 3 periodos

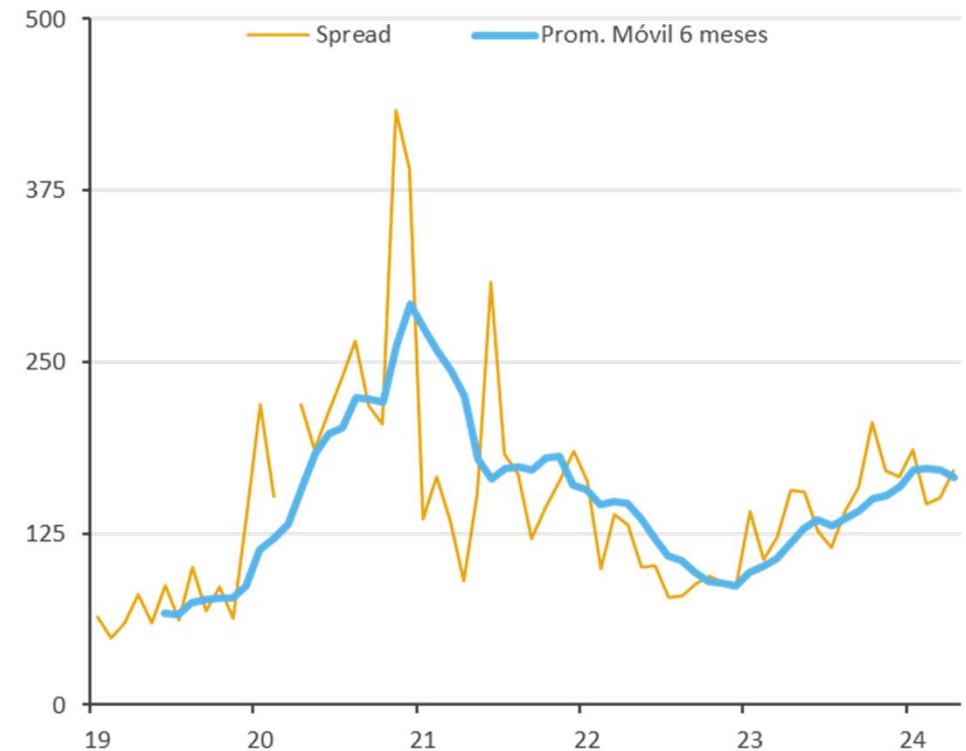
Alza de tasas largas: creciente correlación con tasas EEUU, menor profundidad del mercado renta fija local y alzas de spreads

Tasas de Interés Treasury y BTU 10 (%)



Fuente: Banco Central de Chile

Spreads emisiones de bonos bancarios y corporativos (bps)

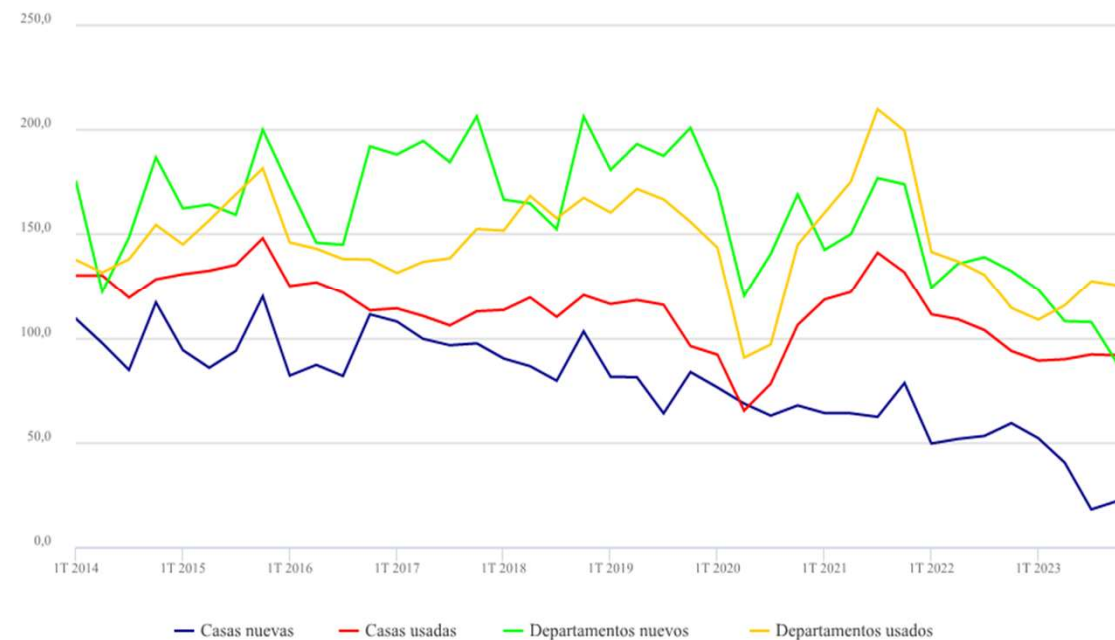


Desaceleración de ventas y créditos a partir de fines 2021, con leve repunte el 2024

Variación Real en 12 meses Stock Crédito Hipotecario



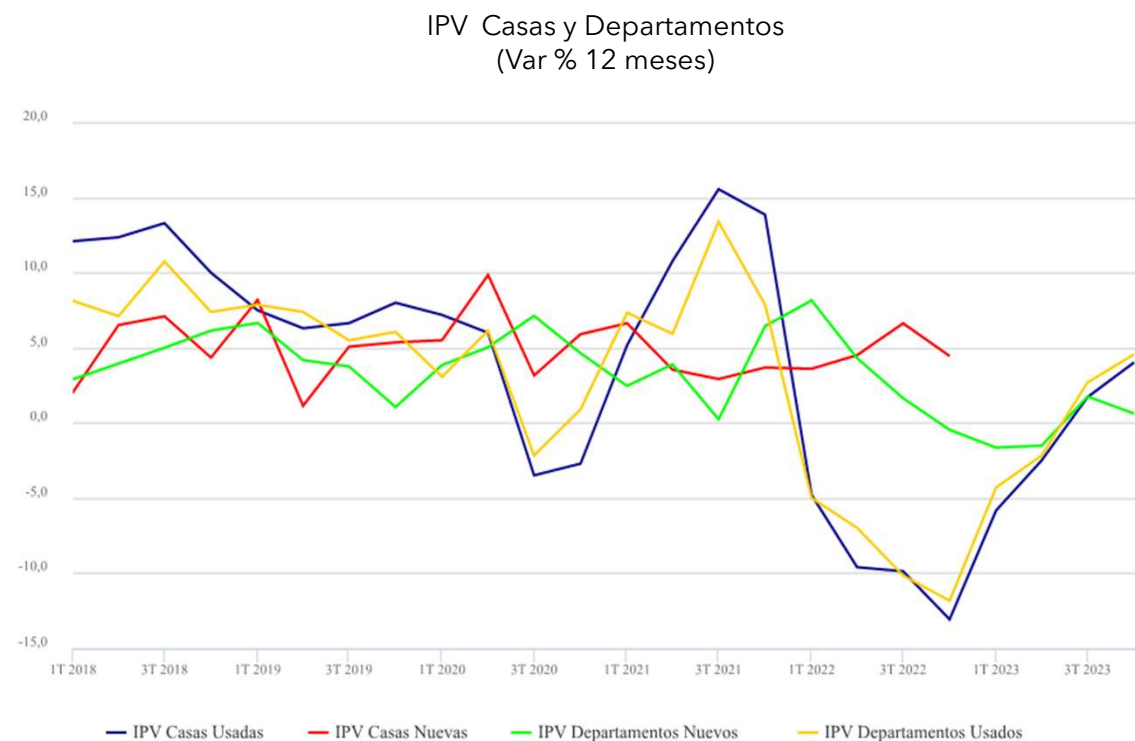
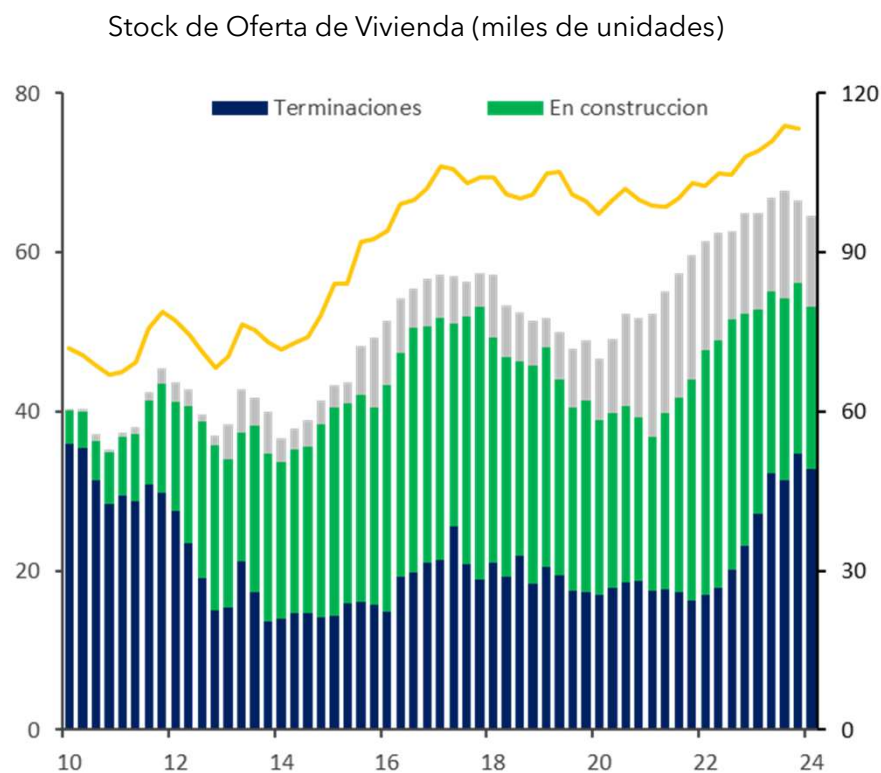
Indicadores de Ventas SII (2008=100)



Banco Central de Chile.

Fuente: Banco Central de Chile y CMF

Fuerte alza en stock de viviendas terminadas y caídas precios

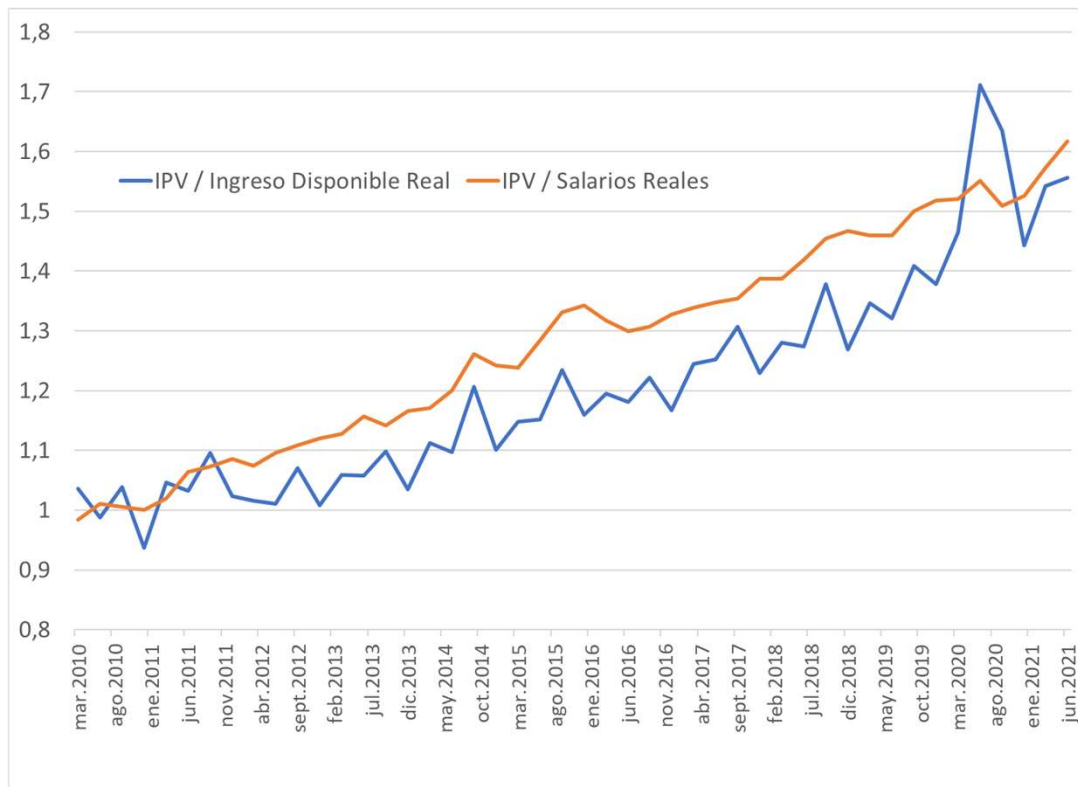


Banco Central de Chile.

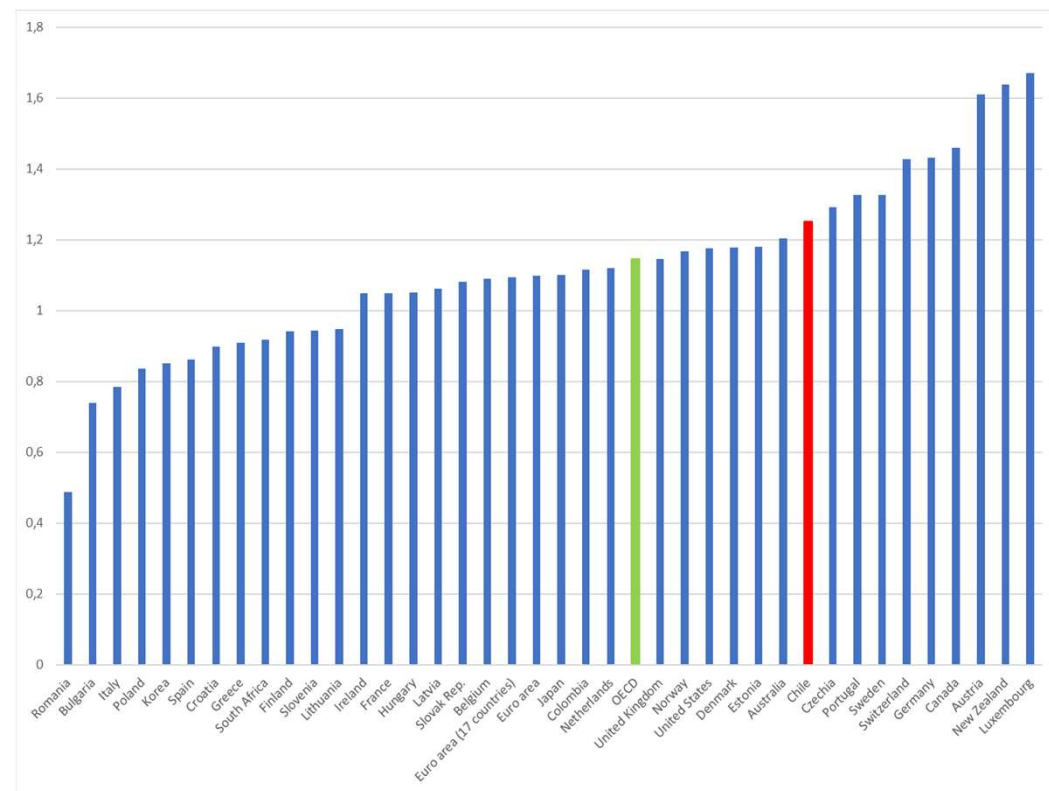
Fuente: Banco Central en base a datos CChc, y BCCh en base a datos SII.

El shock de demanda viene luego de un periodo sostenido de alza de precios: factores demanda y costos

Precios en relación a ingresos
(base 2010=100)



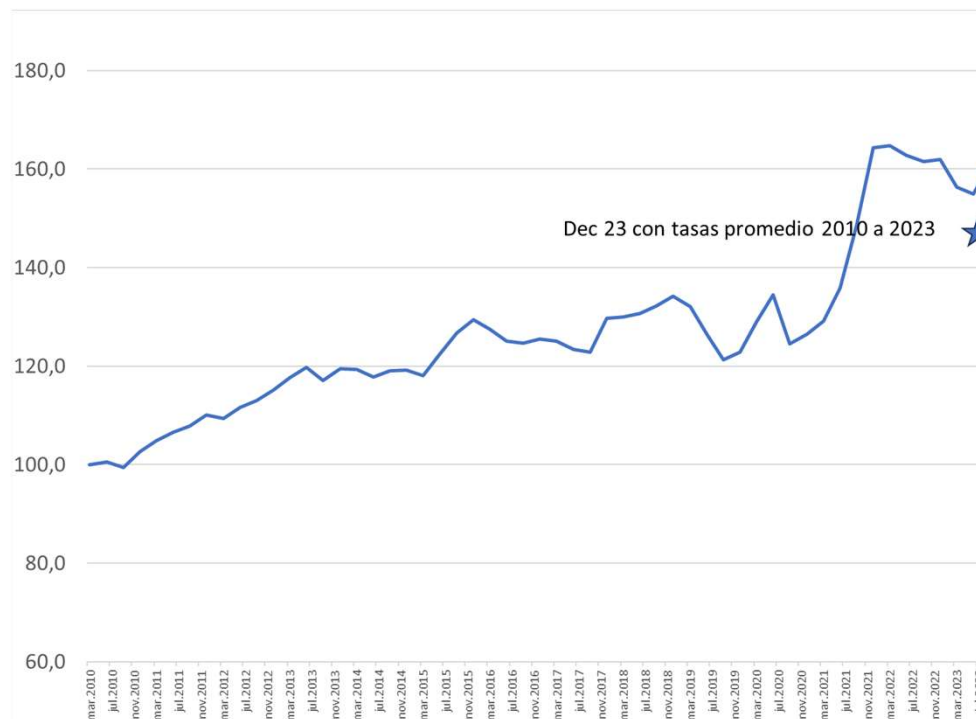
Precios en relación a ingresos
(OECD, base 2010=1)



Fuente: Estimaciones propias en base a datos INE, BCCh y CMF. Datos internacionales OECD.

Alzas sistemáticas de precios y alzas el 2021 de tasas impactan carga financiera de nuevos créditos

Affordability
(Dividendo sobre Salarios. 2010=100)

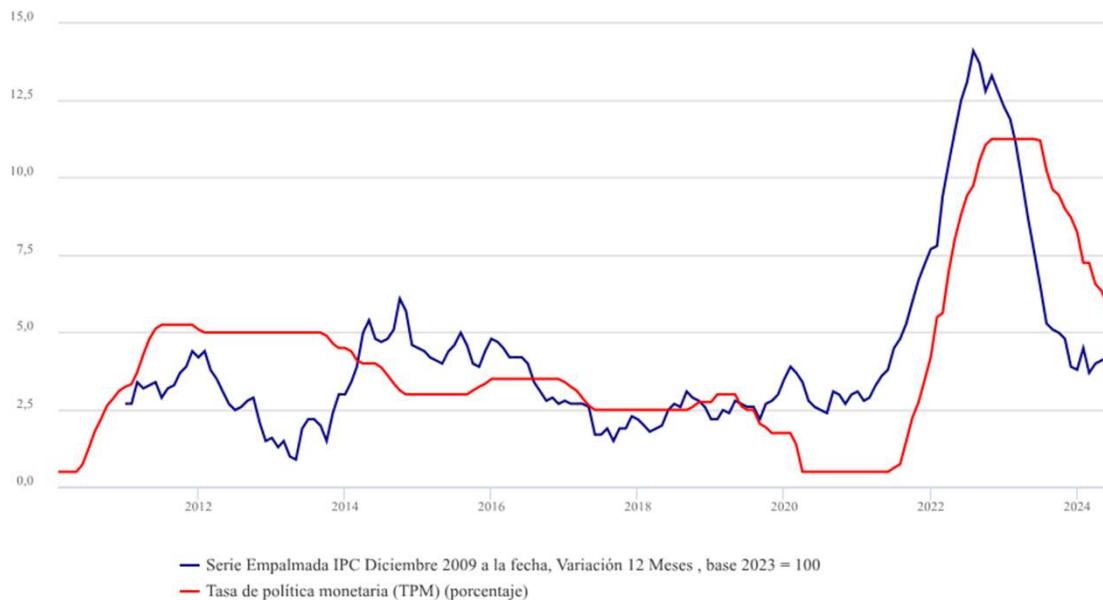


Nota: simulación de dividendo en base a LTV y plazo constante, con cambios en precio y tasas hipotecarias. Salario: índice remuneraciones.

Fuente: estimaciones propias en base a datos BCCh, INE y CMF

La respuesta de política pública: cierre de desequilibrios macroeconómicos, baja de TPM y ampliación garantías y subsidios

Inflación Anual y TPM (%)



Banco Central de Chile.

Garantías

- Personas
- Constructoras

Beneficios tributarios

- T&E
- Rebaja IGC

Ajustes Subsidios

- Elegibilidad
- Aumento subsidios

Fuente: Banco Central de Chile y Ministerio de Hacienda

Recapitulando...



- Importante caída en demanda por viviendas:
 - Alzas de tasas de crédito + otros factores: ¿inflación incertidumbre económica, menor migración?
 - Ciclo previo de alzas de precios.
- Alza en oferta terminada con aumentos de costos de producción por alzas de insumos y demoras en pandemia
- **Principal desafío corto plazo: absorber el exceso de oferta actual, sin costos excesivos en actividad, empleo, productividad**
- **Desafío de mediano plazo => accesibilidad a vivienda**

¿Ámbitos de mejora en condiciones y mecanismos de financiamiento?

¿Ámbitos de mejora en programas de apoyo público?

¿Ámbitos de mejora en la productividad del sector construcción (incluyendo permisos) y diseño soluciones habitacionales?

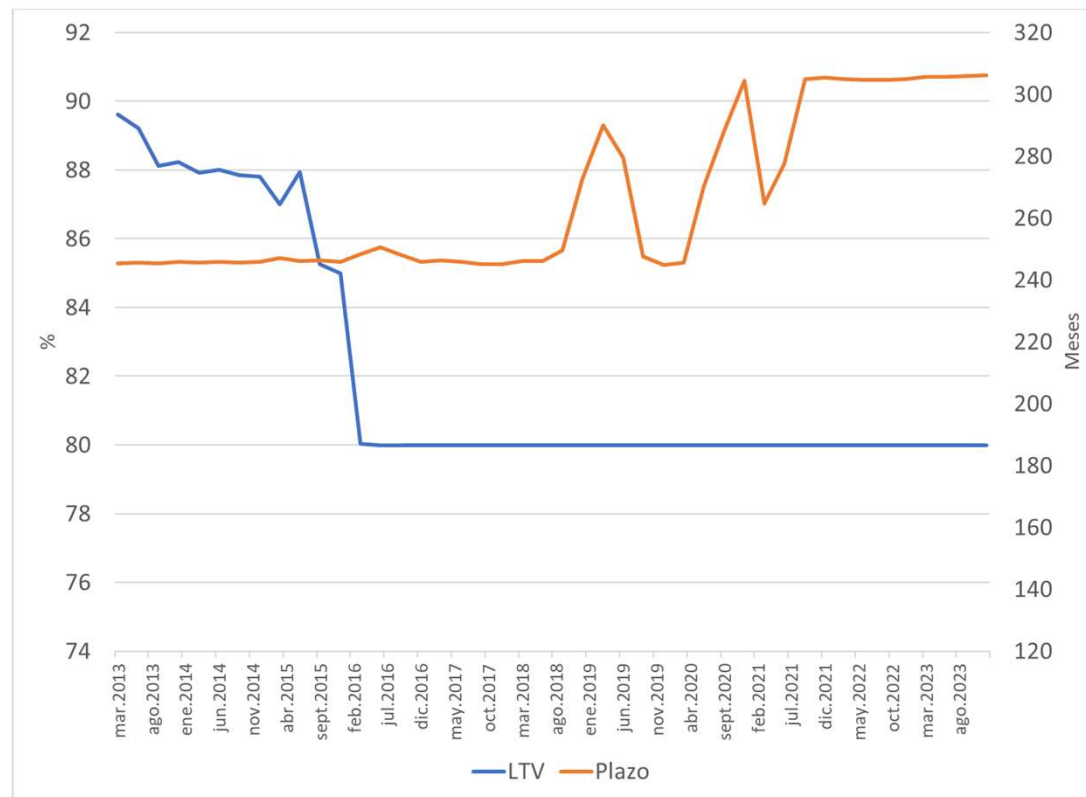


Evolución Sector Inmobiliario Residencial

Julio 2024

Caída de actividad no está asociada a mayores requerimientos de colateral...plazos suben en el margen

Medianas LTV y Plazos Créditos Hipotecarios



Fuente: CMF