



Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Sector Inmobiliario Residencial

Relación con la Regulación
Financiera Bancaria

Luis Figueroa De la Barra

Director General Regulación Prudencial
Comisión para el Mercado Financiero

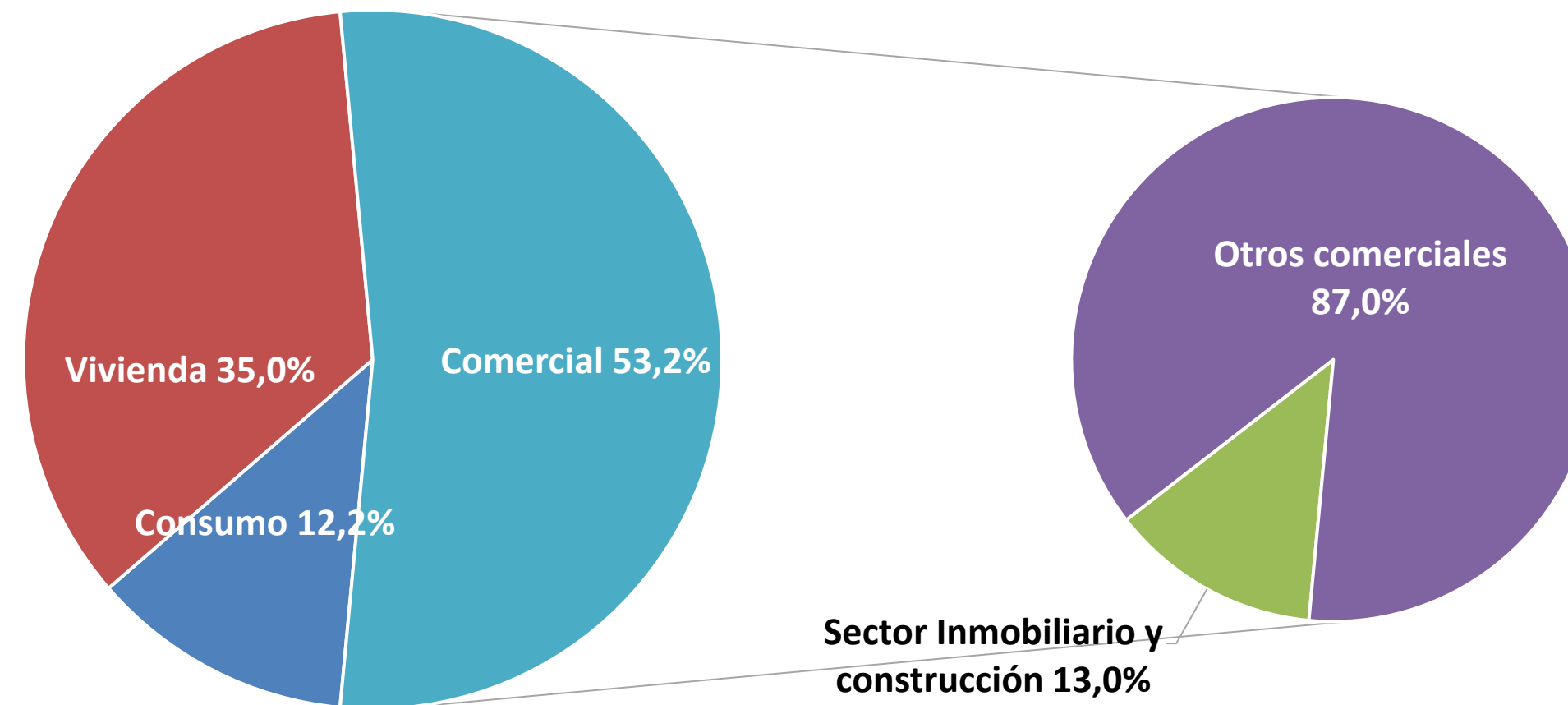
Seminario Universidad Adolfo Ibáñez
28 de Junio 2024

Mirada Sectorial

Los Sectores Inmobiliario y Construcción son relevantes para la banca local (7% aprox. del total de colocaciones).

Colocaciones

(% del total de colocaciones, abril 2024)

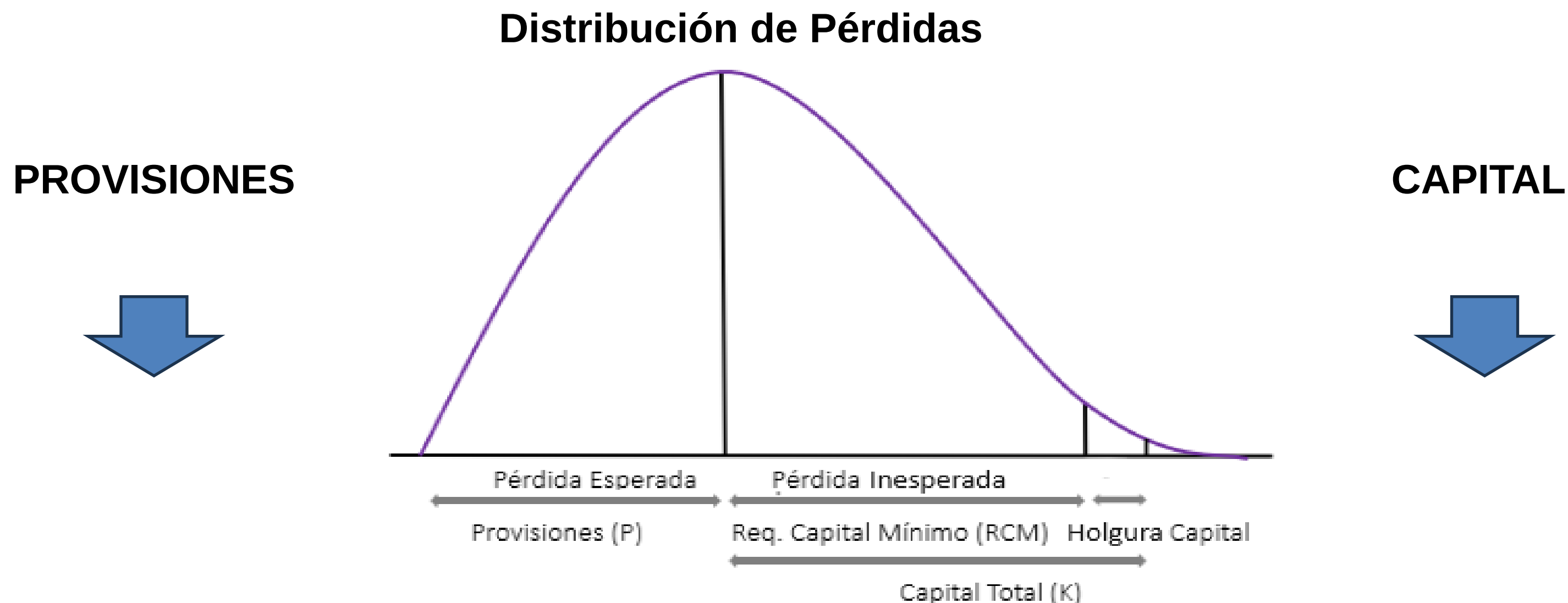


Fuente: CMF.

[1] El Sector Inmobiliario comprende: Inmobiliarias y Constructoras asociadas a la construcción de viviendas, oficinas, locales comerciales y otros. Se excluye a las empresas dedicadas a la construcción de obras civiles, concesionarias y proveedores de productos o servicios para la construcción (cifras preliminares).

Contexto Regulatorio General

La regulación bancaria prudencial considera variados elementos del gobierno corporativo y de gestión de riesgos. Uno de los aspectos relevantes es la estimación de los potenciales impactos o pérdidas derivadas de sus actividades (esperadas e inesperadas).



- Máximo entre modelos interno y estándar.
- Provisiones específicas + voluntarias.
- Determinadas por Norma Contable / efecto en resultados.

- Modelo estándar o interno (Pilar I / Basilea III).
- Aplicadas por el Supervisor (Pilar II).
- Basilea III (Norma) / antes Basilea I (Ley).

Contexto Regulatorio: Capital

Basilea III desde la Demanda:

Los ajustes regulatorios relacionados a la adquisición de una vivienda han contribuido positivamente, limitando la caída en el otorgamiento de este tipo de préstamos, a pesar de la situación económica. Esto debido a que se exigen menores requerimientos de capital, y las nuevas colocaciones se han ajustado a las categorías de préstamos con menor riesgo de crédito (Pulgar, Ramírez, 2024 – Documento de Trabajo CMF). Sin perjuicio de lo anterior, **otros factores económicos han dominado** (factores de demanda). El desistimiento ha alcanzado un máximo histórico.

Demanda		Saldo Créditos MMUSD	PRC Basilea I	PRC Basilea III*	PRC promedio 2024
Créditos hipotecarios para la vivienda	Hasta 2 créditos hipotecarios	78.146	60%	20- 80%	32%
	3 o más créditos hipotecarios	15.699	60%	30 -150%	47%
Créditos hipotecarios fines generales	- Pago no depende materialmente de flujos de cajas generados por el inmueble	5.963	100%	60 – 100%	64%
	- Pago depende materialmente de flujos de cajas generados por el inmueble	15.746	100%	70 – 150%	90%

Nota: Montos en millones de dólares corrientes al 30 abril de 2024.
(*): Ver RAN 21-6 de Bancos.

Contexto Regulatorio: Capital

Basilea III desde la Oferta:

La reforma de 2019 a la LGB (mejoramientos regulación bancaria), en particular, los requerimientos de capital derivados del nuevo estándar bancario internacional **no han evidenciado un efecto negativo en la oferta de créditos** (holguras de capital).

Oferta	Saldo Crédito MMUSD	PRC Basilea I	PRC Basilea III
Adquisición, Desarrollo y Construcción (ADC)	10,442	100%	100 /150%
Grado de Inversión		100%	65%
Pyme		100%	85%
Otros		100%	100%

- Los Ponderadores de Riesgos de Crédito (PRC) son estándares.
- En promedio, la necesidad de capital por cada \$100 pesos prestados es \$10 (10%). Han existido errores de entendimiento de las reglas por parte del sector

Nota: Montos en millones de dólares corrientes al 30 de abril de 2024.

Contexto Regulatorio: Provisiones y su aplicación

- **Normativa de Provisiones:**

Las normativas de provisiones requieren modelos (estándares e internos). La norma de estándar de provisiones para créditos hipotecarios se emitió 2014. Los efectos de la norma fueron poco significativos y el crecimiento del sector en esos años demuestra que los *drivers* de la actividad son de carácter más bien macro (tasas, ingreso, crecimiento, expectativas).

- **Aplicación de provisiones:**

El programa de refinanciamiento de cuotas de la banca en el 2020 y el programa Fogape en diversas versiones (Covid 2020, Reactiva 2021, Chile Apoya 2022 y Tradicional) apoyaron el flujo de recursos a las personas y empresas durante la pandemia. Cabe hacer notar que junto con el programa Fogaes vivienda de 2023 se emitió una instrucción de reconocimiento de menores provisiones por la garantía (equivalente a 80% LTV para créditos de 90% LTV) con lo cual se liberó una de las potenciales barreras, el monto ahorrado /pie. Sin embargo, ese factor no basta para impulsar la demanda (hay predominancia de factores macro- estructurales).

Aspectos Macro- Estructurales

Hay aspectos estructurales de mercado que estarían afectando la demanda.

- **Ciclo de tasas:** En el mundo las tasas de interés de largo plazo han estado elevadas, y han afectado al sector inmobiliario, elevando el costo de financiamiento y reduciendo la demanda. En la misma línea, Chile muestra el patrón de movimiento de tasas que impacta de forma importante al sector construcción / inmobiliario.
- **Precios de las viviendas:** En Chile los precios han subido en promedio un 54% en los últimos 10 años, mientras que el ingreso real solo lo ha hecho en un 14% (ABIF, 2024). Esta asimetría ha generado un aumento en la carga financiera de los hogares, limitando el acceso al crédito.
- **Crecimiento / Ingreso / Empleo / Endeudamiento:** La evolución de estos factores han dificultado el acceso al crédito. Por su parte, las condiciones de otorgamiento se han vuelto más restrictivas ante un escenario de mayor incertidumbre (plazos y carga financiera, entre otros, se evalúan de manera más conservadora).



Otros Elementos a Considerar

Los retiros de los fondos de pensiones también han tenido efecto en el mercado hipotecario.

- Los bancos en general financian sus créditos hipotecarios con las emisiones de largo plazo. Esto es porque genera coberturas naturales a diferentes riesgos. En un contexto de menor demanda por este tipo de instrumentos, debido a los retiros de fondos de pensiones, se limita su financiamiento de largo plazo.
- En concreto, el deterioro del mercado de capitales local habría significado una reducción en los plazos de los créditos y un aumento en las tasas de interés.
- Adicionalmente, el efecto de los retiros sobre la inflación ha generado mayor persistencia en el ciclo de tasas afectando los factores macro- estructurales que determinan el impulso del sector.



Mirada más Prospectiva

Perspectivas macro: las últimas estimaciones de crecimiento, y la trayectoria esperada de la inflación, parecieran sugerir un mejoramiento en alguna de las variables macro-estructurales fundamentales para el desarrollo del sector inmobiliario.

Impulso de iniciativas de fomento y apoyo: efectos positivos esperados por proyectos de ley como la recientemente publicada Ley de Sobre Endeudamiento, que, entre otras cosas, considera alternativas de refinanciamiento para hogares sobre endeudados a través del fondo de garantía FOGAES. Además, la misma Ley, ajusta el programa de vivienda y construcción con garantía Estatal (FOGAES) a fin de potenciar el apoyo al sector inmobiliario y de construcción.

Desarrollo del mercado: Es importante fortalecer iniciativas que promuevan el desarrollo del mercado de capitales, recuperando la profundidad de mercado. Entre estas iniciativas, la Comisión está trabajando en la equivalencia regulatoria con la Unión Europea, además de potenciar el mercado de securitizaciones y repos. La agenda regulatoria considera una constante revisión del marco regulatorio de todos los sectores regulados.

En este contexto, la CMF se encuentra monitoreando permanentemente la solvencia de las entidades, la evolución de crédito y el desarrollo de los sectores, por lo que es de su interés colaborar en las iniciativas que ayuden en la reactivación económica, siempre armonizando sus tres objetivos legales (solvencia, conducta, y desarrollo).





Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Sector Inmobiliario Residencial

Relación con la Regulación
Financiera Bancaria

Luis Figueroa De la Barra

Director General Regulación Prudencial
Comisión para el Mercado Financiero

Seminario Universidad Adolfo Ibáñez
28 de Junio 2024