

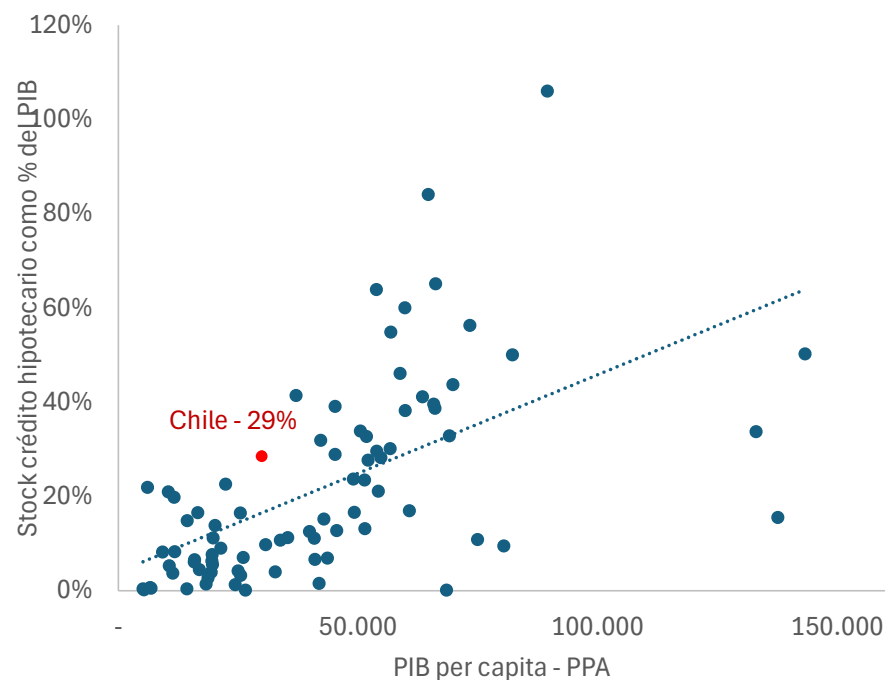
La banca y el sector inmobiliario de vivienda – Seminario UAI

28 de junio de 2024

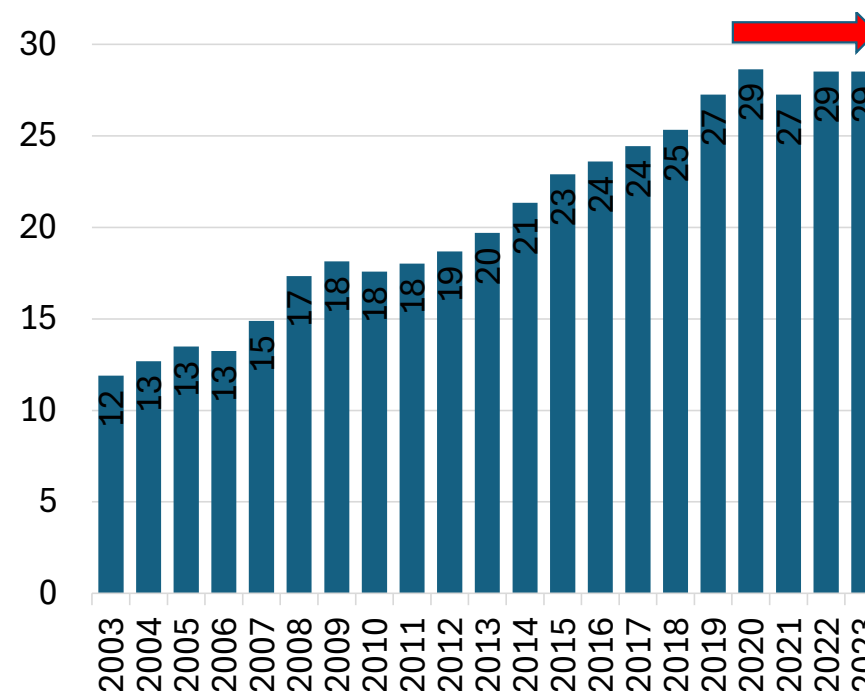


Crédito Hipotecario en Chile en Perspectiva

**Profundidad Mercado Hipotecaria
Comparación Internacional
(2023)**

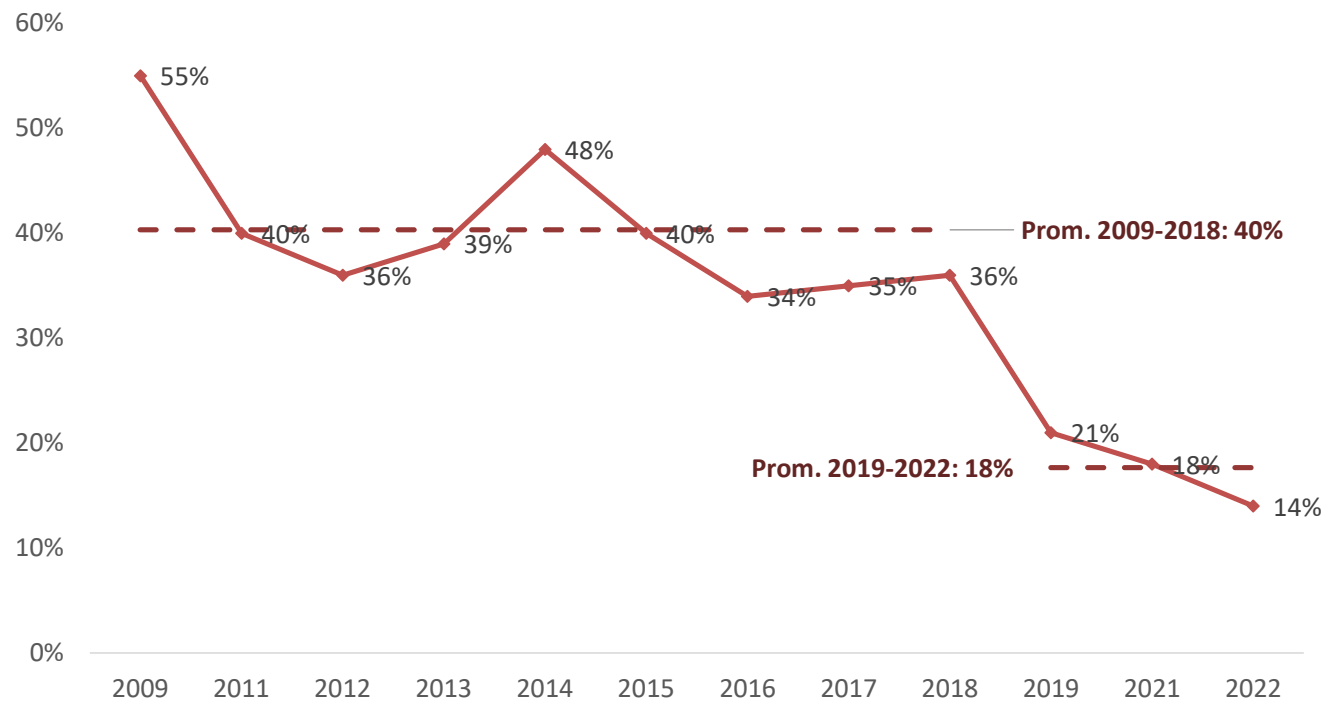


**Evolución de Crédito Hipotecario
(crédito/PIB, porcentaje)**



Acceso a la Vivienda: Desafío Mayor

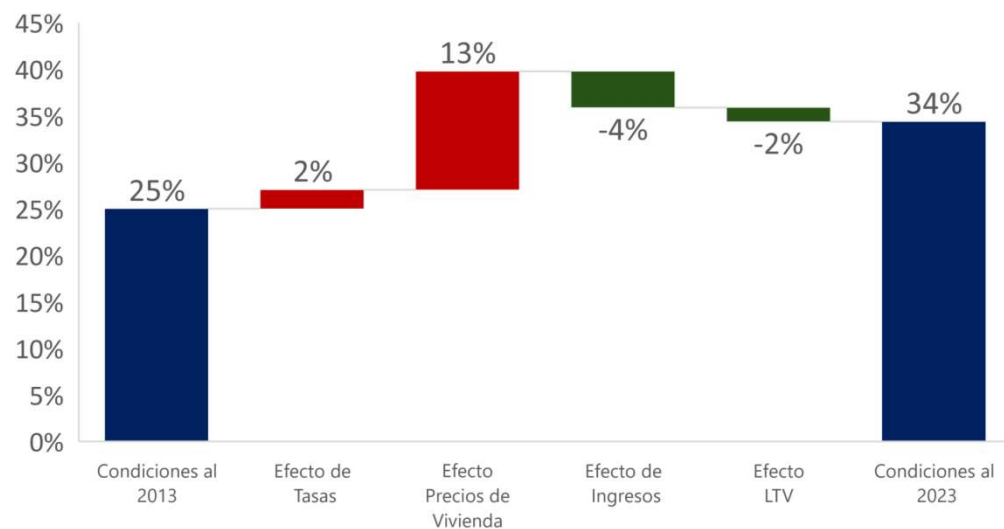
¿Cuál cree usted que es la probabilidad de que cualquier trabajador pueda comprar su propia vivienda en Chile?
(% muy alta o bastante alta)



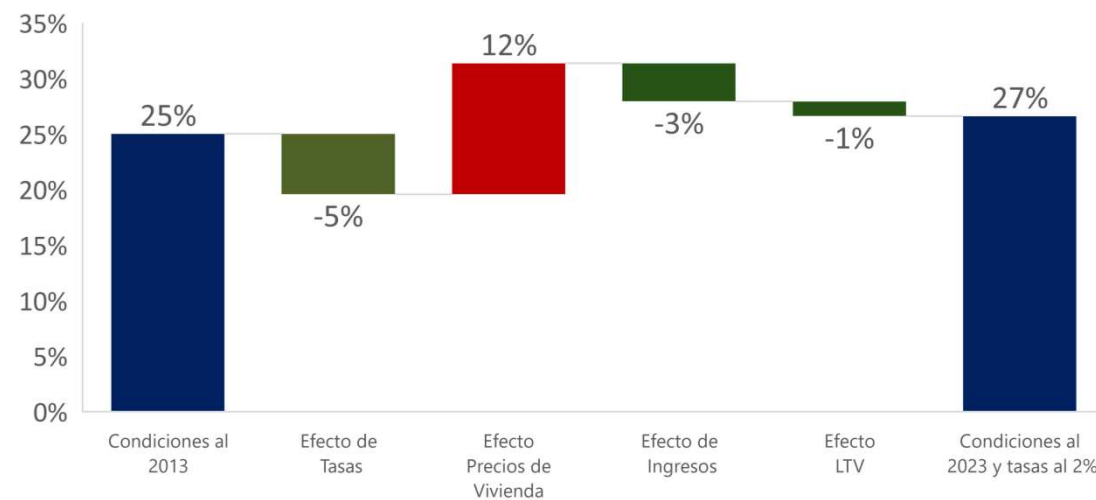
¿Qué debemos mirar?

Simulación de Cambio en la Carga Financiera: 2013-2023 (% del ingreso disponible de los hogares)

Escenario Base



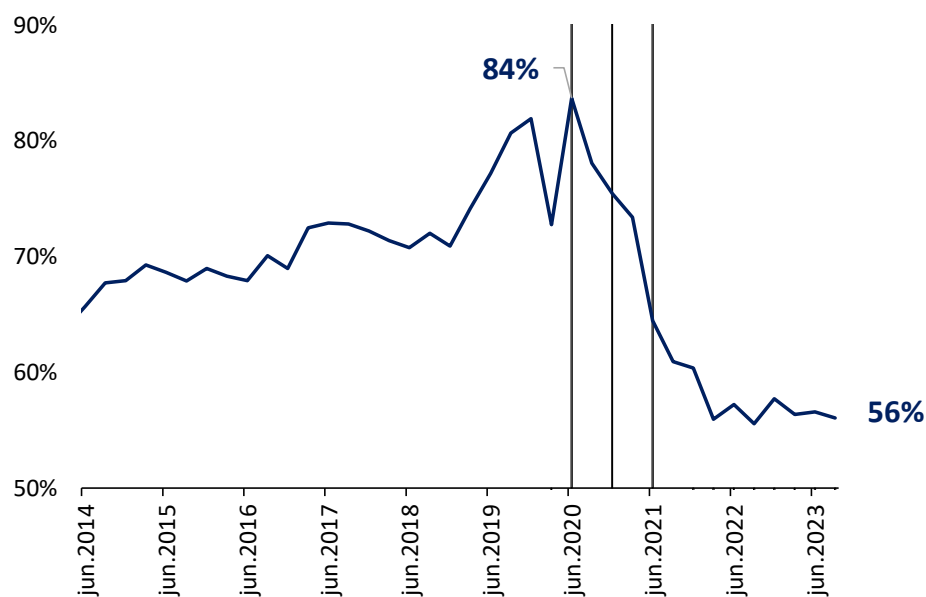
Tasas de Interés: 2% UF



El precio promedio real de las viviendas creció 54% en los últimos 10 años, mientras que el ingreso de los hogares creció 14%

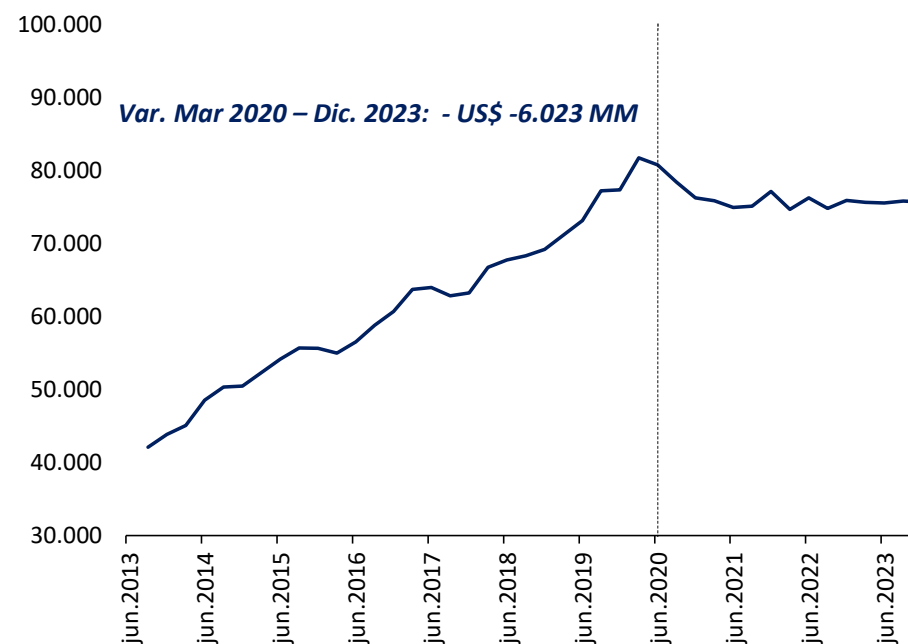
Mercado de Capitales: Retroceso y Desafío

Activos de Fondos de Pensiones (% del PIB)



Fuente: Asociación de Bancos en base a Banco Central. Líneas verticales representan retiros de fondos de pensiones.

Stock de bonos bancarios (US\$ MM a precios constantes)



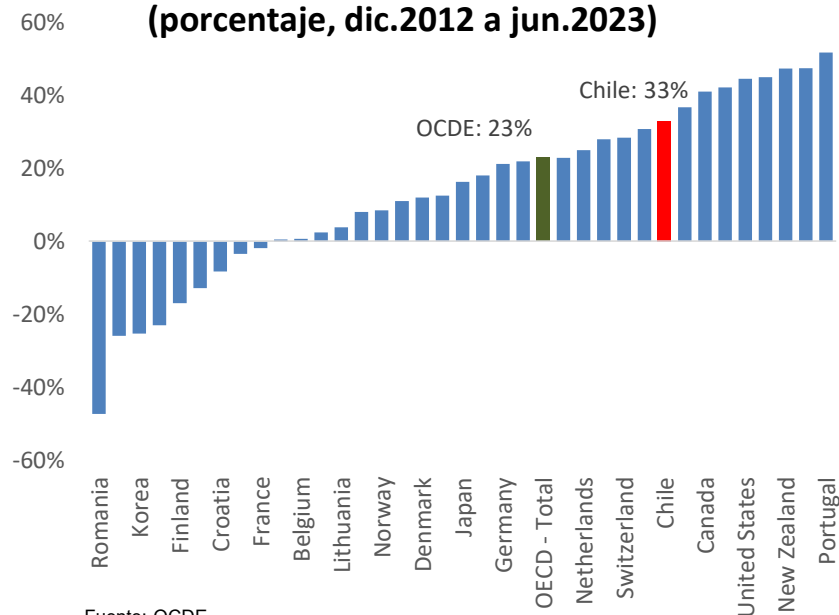
Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF. Incluye bonos corrientes, letras de crédito y bonos subordinados. Dólar observado al 30-05-2024. Líneas verticales representan retiros de fondos de pensiones.

¿Qué Sabemos de los Precios en Chile?

- Factores macrofinancieros
 - Mayores tasas han moderado la demanda y los precios de vivienda en países desarrollados ([GFSR 2024 - FMI](#)).
- Factores demográficos
 - Niveles actuales de inmigración en Australia están asociados a aumentos de precios del 5% anual (Goldman, 2023)
- Cambios en patrones de demanda y oferta:
 - Mayor disposición de hogares a gastar en vivienda luego de la pandemia explica 50% del aumento de precios durante la pandemia ([Bank of England, 2022](#)).
- Factores fundamentales presionan al alza los precios y explican el ciclo en EE.UU. (Chiodorow-Reich et al., 2022)
 - Mayor premio salarial por vivir en determinadas ciudades.
 - Mejoras en infraestructura urbana y disminución de crimen en centro de ciudades.
 - Nivel de regulación urbana, calidad de la ciudad (urbanización) y falta de terrenos para desarrollo inmobiliario explican casi 45% de la variación de precios (1997-2019).

Accesibilidad a Vivienda Propia y Ajustes de Mercado

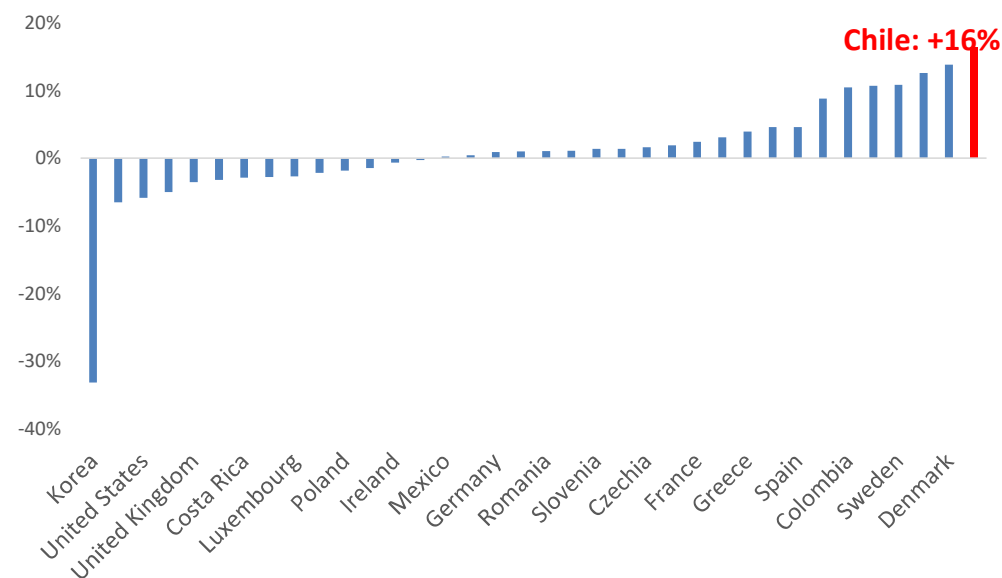
**Variación Precio de Vivienda a Ingreso de los Hogares
(porcentaje, dic.2012 a jun.2023)**



Fuente: OCDE.

Nota: Como propietarios se incluyen a hogares con y sin crédito hipotecario, como arrendadores se incluyen a hogares con y sin subsidio estatales.

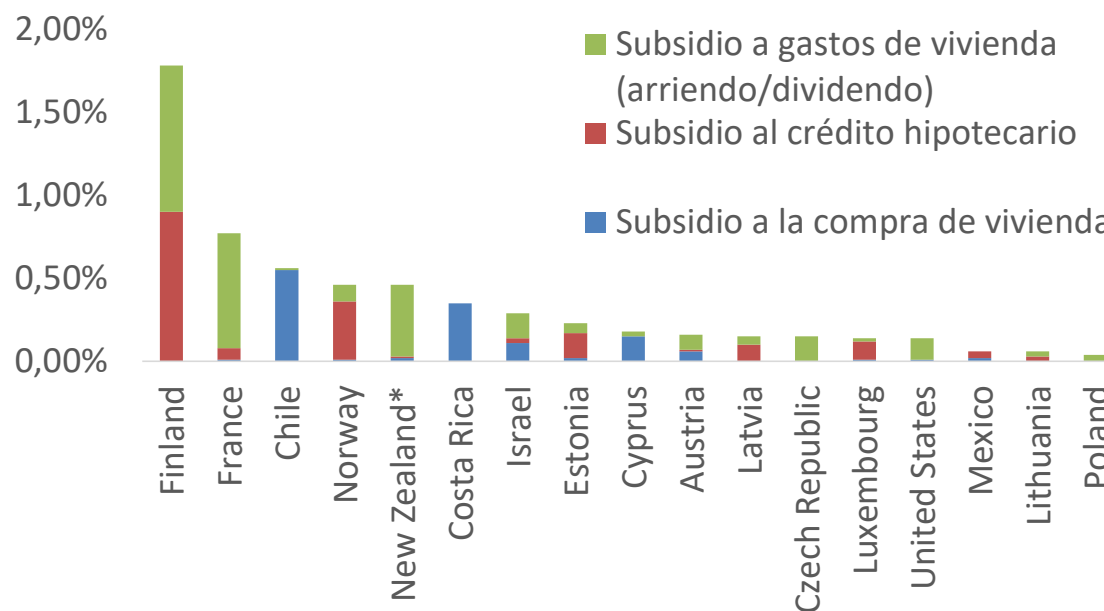
**Cambio en la razón entre número de hogares que arrienda y
número de hogares dueños de vivienda (2013 a 2022)**



- **Desarrollo del mercado de rentas residenciales ha crecido de manera significativa [2018-2023]**
 - Crecimiento de **87% real** en activos de fondos de inversión públicos de renta vivienda
 - Crecimiento de **43% real** en inversiones de compañías de seguros de vida en sector inmobiliario
- **Personas naturales tienen 885 mil segundas viviendas (EFH 2021). De acuerdo al IEF – 2S.2018 un 60% de estas viviendas estaría para arriendo.**

Medidas de Apoyo: Focalizado en Compra de Viviendas

Gasto Público en Medidas de apoyo a la Vivienda Países OCDE (% del PIB - 2020)



Fuente: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing y CECT/MINVU para Chile. En Chile, los subsidios a la compra de vivienda incluyen DS 49, DS 10, DS 19, DS 1, DS 116, DS 40 Y DS 174. Se incluye también el gasto en programa de subsidio al crédito hipotecario asociado a DS 01 y DS 40. El subsidio a gastos de Vivienda incluye el DS 52 que subsidia el gasto en arriendos.

Diseño institucional – Caso de Australia

- En el año 2023 el Parlamento Australiano aprobó una serie de reformas orientadas a mejorar la asequibilidad y oferta de vivienda, reformando la institucionalidad vigente.
- Fondo manejado de manera independiente capitalizado con AUD 10.000 MM. Todos los años se podrán retirar hasta 500 millones que serán transferidos a gobiernos estatales o la autoridad federal de vivienda que aplica los subsidios. Fondo equivale a 0,4% del PIB de Australia.
- Creación del *National Housing Supply and Affordability Council* que asesora al gobierno en materias de asequibilidad y oferta de vivienda. Este consejo está compuesto por integrantes de la industria (financiera y construcción), comunidades y la academia.
 - Este consejo efectúa todos los años una recomendación al gobierno acerca de cuánto presupuesto destinar a subsidios habitacionales (del fondo y de recursos generales).
 - Realizar recomendaciones para fomentar la asequibilidad de la vivienda en Australia. En 11 meses de trabajo han realizado lo siguiente:
 - Reporte con 11 recomendaciones para potenciar la inversión de institucionales en mercado de renta residencial.
 - Participar en consultas públicas de regulaciones y nuevos programas de la autoridad de vivienda australiana
 - Informes que evalúan el estado de la asequibilidad de vivienda en el país.



Composición del Consejo

Sector en que se desempeñan los miembros	Número de miembros
Academia	3
Fundaciones	2
Ministerio de Finanzas	1
Banca	1
Otros inversionistas institucionales	1
Consultora de Urbanismo	1
Total	9

- La accesibilidad a la vivienda es un tema central, cuya relevancia se ha acrecentado.
- La dinámica de precios vs ingresos es el principal determinante de la menor asequibilidad.
- El deterioro del mercado de capitales, con las consecuencias sobre el costo de financiamiento, ha afectado negativamente el sector.
- Los determinantes de los precios son de variada naturaleza, y requieren ser dimensionados para un buen diseño de políticas públicas.
- El sistema financiero ha ido desarrollando medios de financiamiento para abordar parte de los desafíos.
- Sin embargo, la magnitud y naturaleza multivariada requieren pensar en una institucionalidad que aborde el acceso a la vivienda con una mirada integral y de largo plazo.

La banca y el sector inmobiliario de vivienda – Seminario UAI

28 de junio de 2024

