

Mercado Residencial: Desafíos

Luis Opazo R.
Gerente General

21 de octubre de 2022



Mercado Inmobiliario – Mirada Macroprudencial

- Relevancia macro
- Relevancia en balance de oferentes de crédito
- *Leverage*
- Rol como activo de hogares

Mercado Inmobiliario – Mirada Macroprudencial

- Relevancia macro
- Relevancia en balance de oferentes de crédito
- *Leverage*
- Rol como activo de hogares

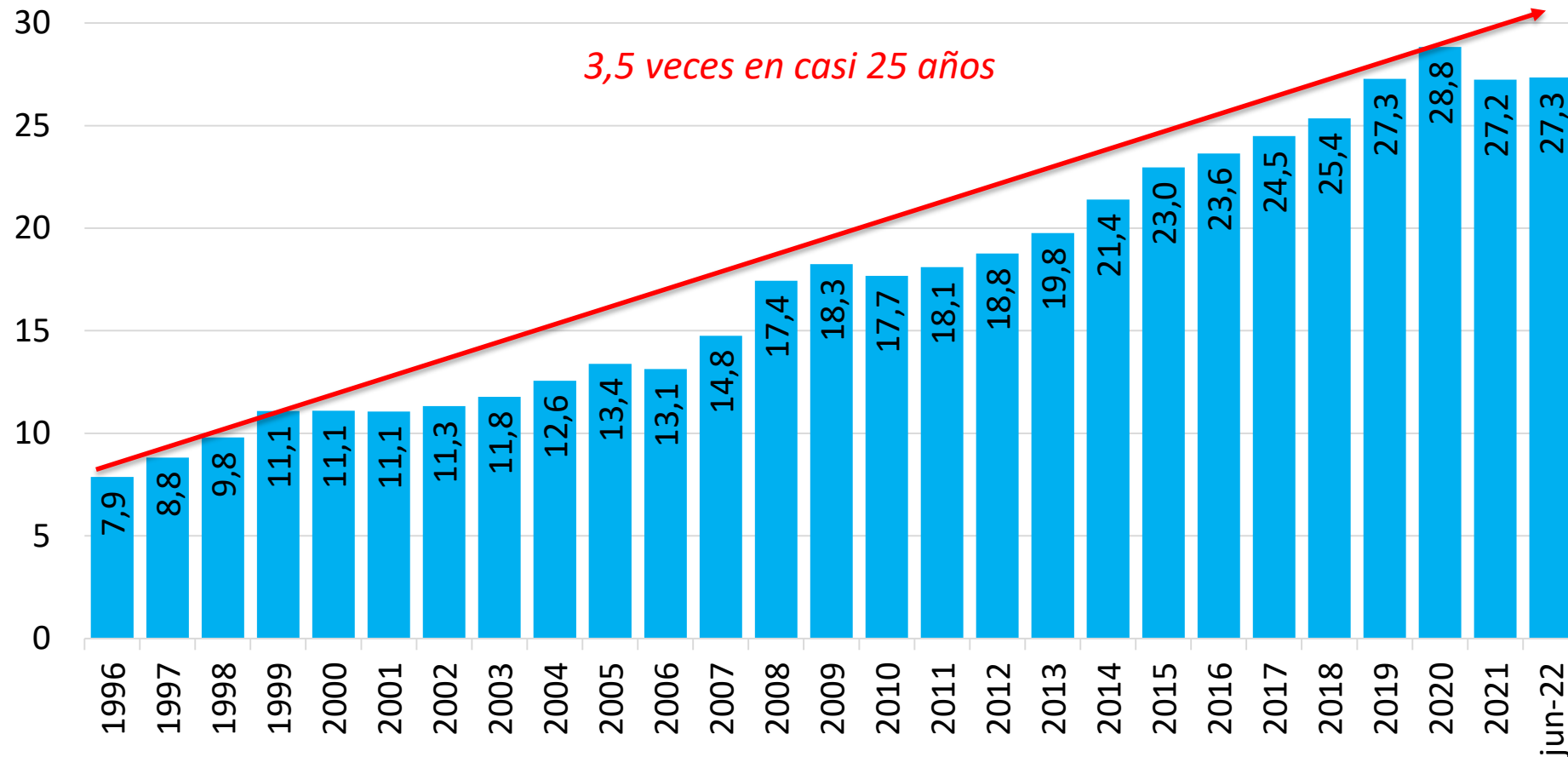
Mercado Inmobiliario – Rol de la Vivienda

- Condiciones financieras más complejas
- Déficit de vivienda (+650 mil)
- Mirada de largo plazo

Hechos Estilizados: Acceso a Vivienda

Crédito Hipotecario: Sistemática Expansión

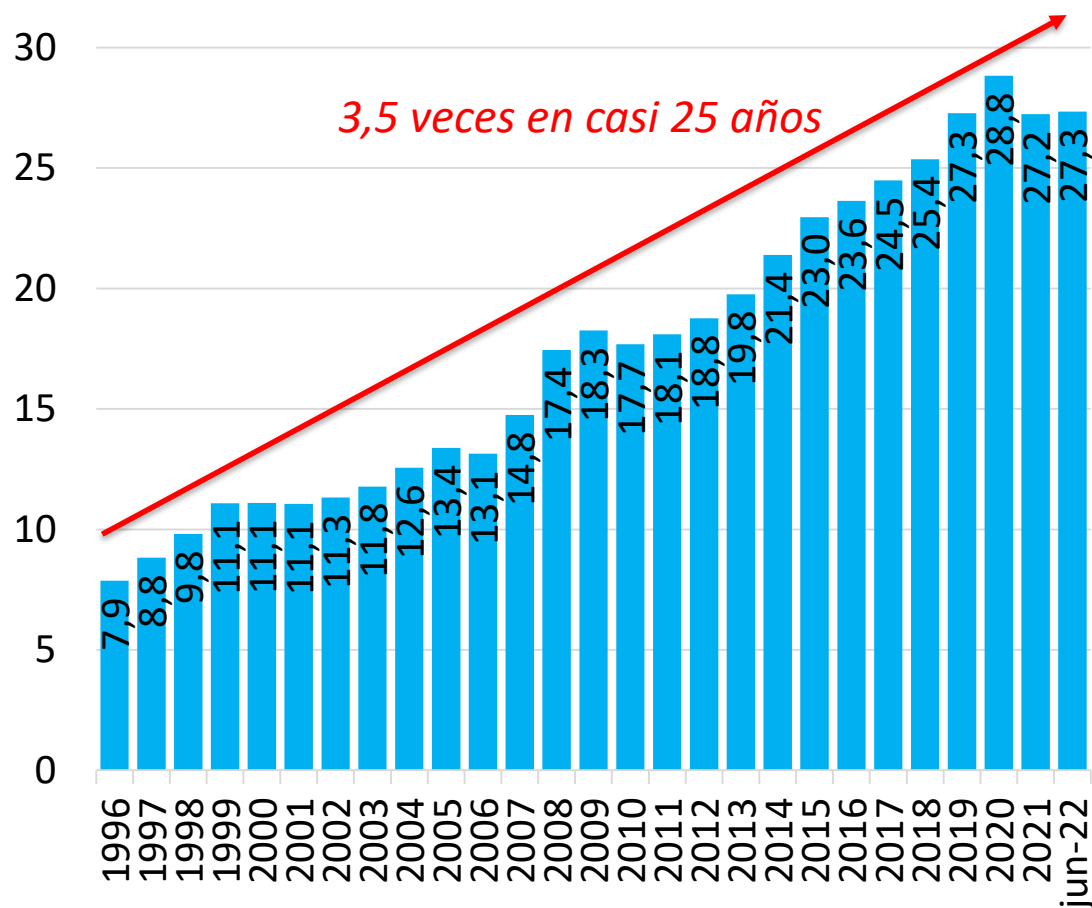
Crédito hipotecario a PIB, Chile
(Porcentaje)



Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF y Banco Central de Chile.

Crédito Hipotecario: Sistemática Expansión

Crédito hipotecario a PIB, Chile
(Porcentaje)

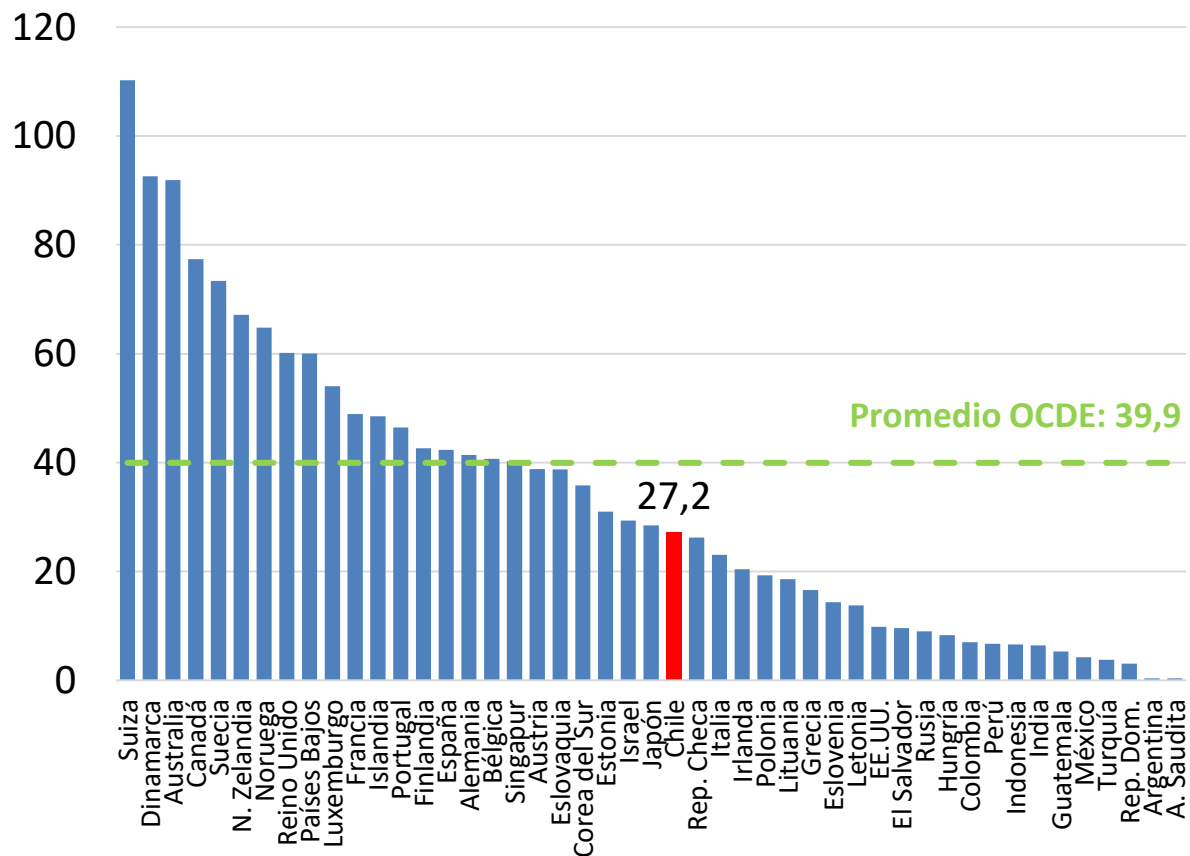


- En los últimos 10 años, la banca ha contribuido a financiar más de 2,4 millones de viviendas.
- Existiendo actualmente 1,6 millones de operaciones de crédito vigentes.

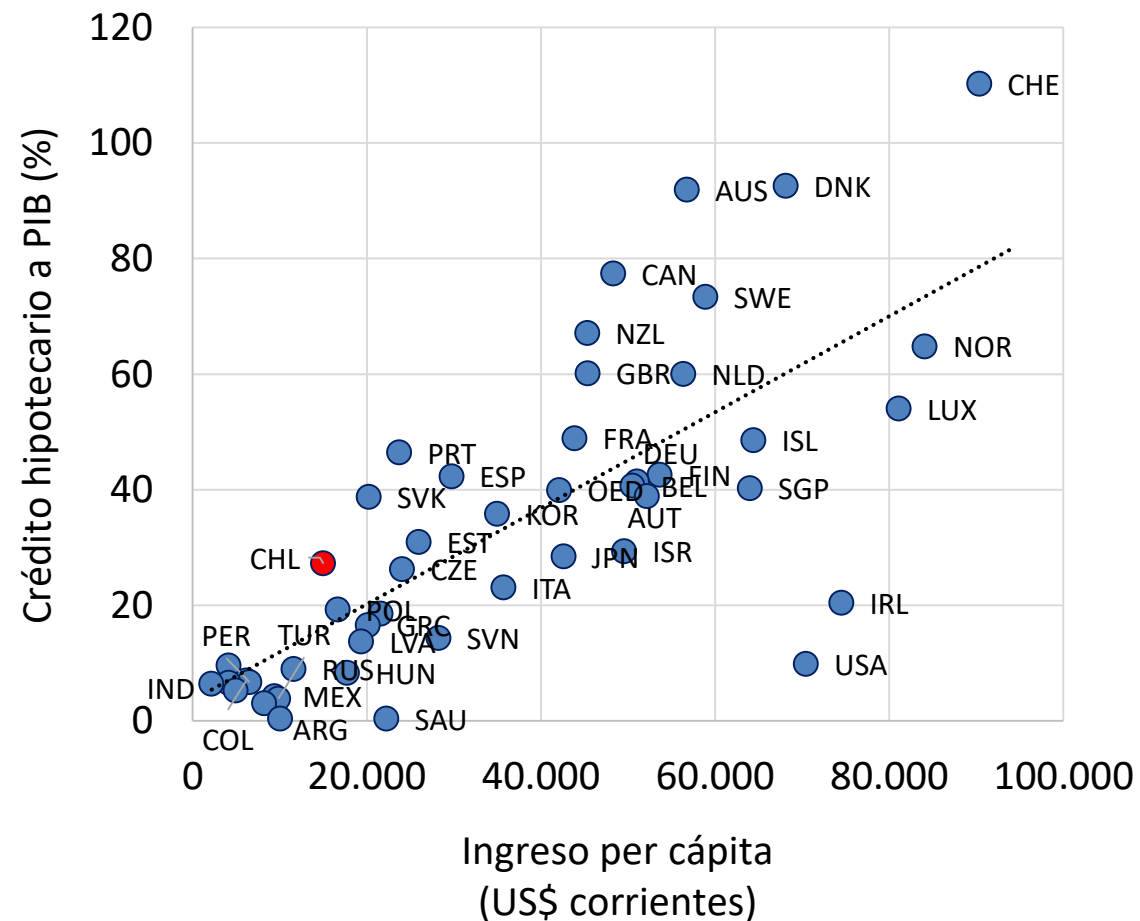
Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF y Banco Central de Chile.

Crédito Hipotecario: En línea con el nivel de desarrollo

Crédito hipotecario a PIB, año 2021 ^[1]
(Porcentaje)



Crédito hipotecario a PIB versus
ingreso per cápita ^[1]



Fuente: Asociación de Bancos en base a Theglobaleconomy.com.

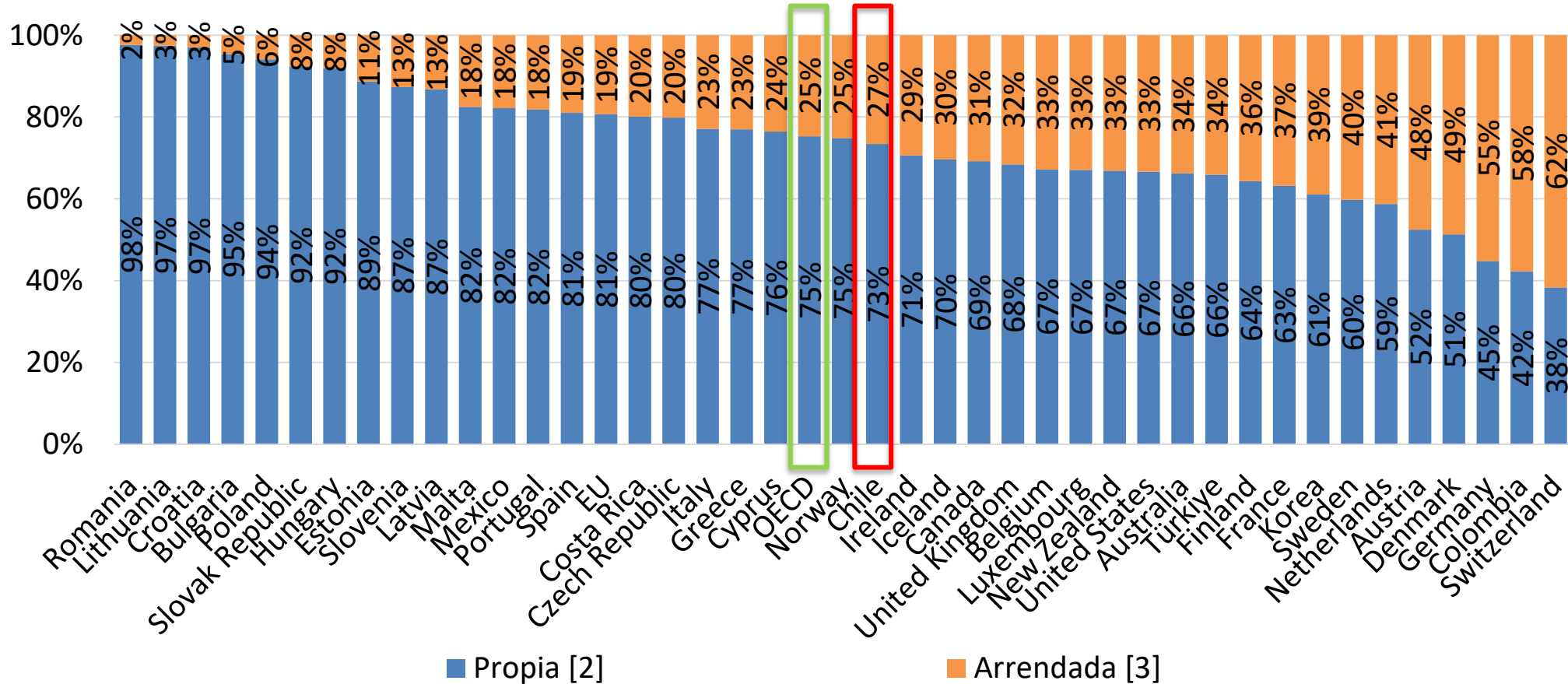
[1] Cifras se refieren a 2021, excepto para Canadá (2020).

Fuente: Asociación de Bancos en base a Theglobaleconomy.com y Banco Mundial.

[1] Cifras se refieren a 2021, excepto para Canadá (2020).

Vivienda Propia vs Arriendo: Relación similar a OCDE

Acceso a vivienda de los hogares 2020 ^[1]
(Porcentaje)



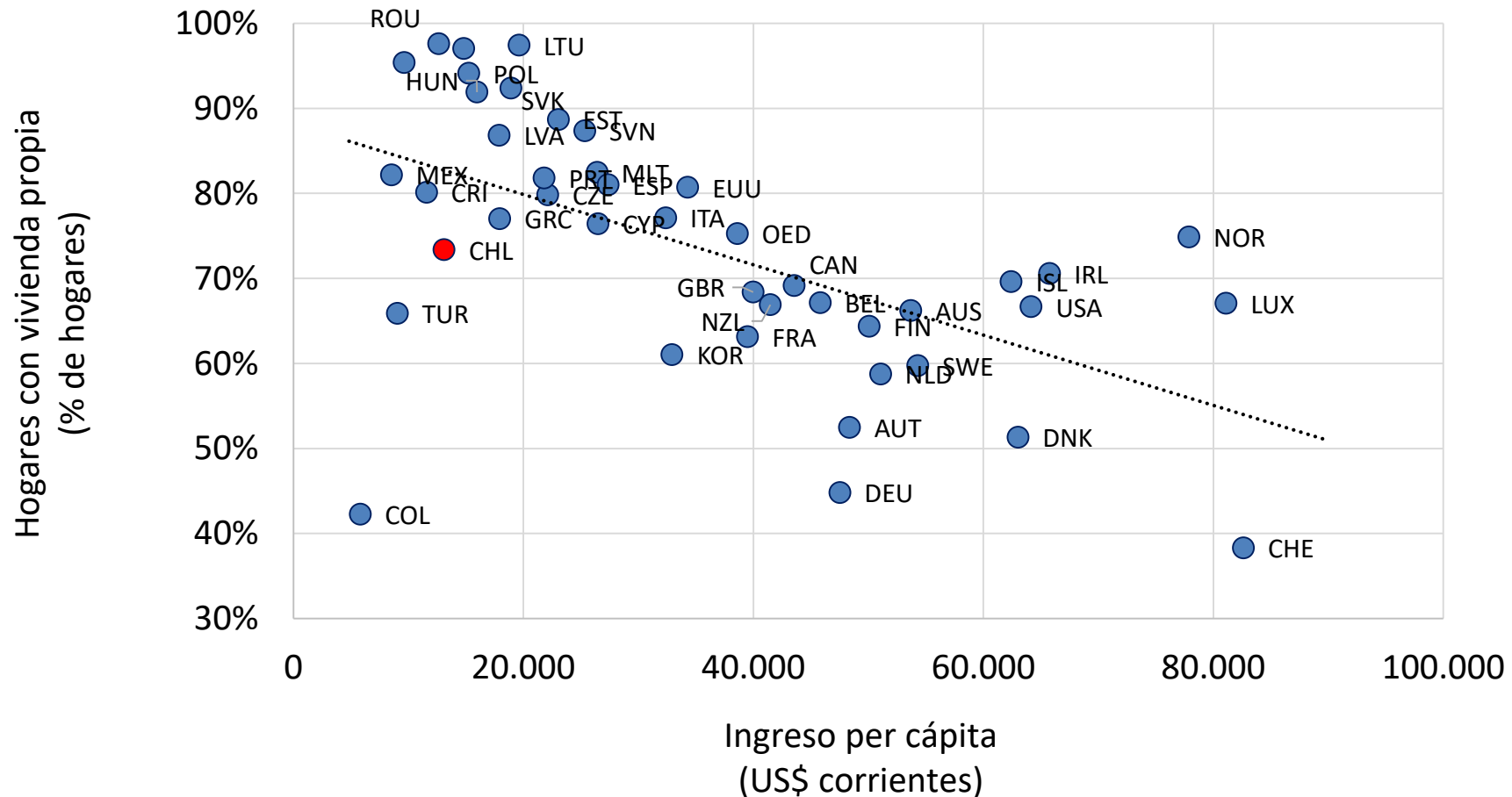
Fuente: OCDE.

[1] Cifras a 2020 o último año disponible. Se eliminó la categoría “Otra / Sin Información”, reescalándose a 100% la suma de las categorías “Propia” y “Arrendada”.

[2] Incluye propia pagada y propia pagándose. [3] Incluye arriendo privado y subvencionado.

Vivienda Arrendada: Rol creciente en países más desarrollados

Proporción de hogares con vivienda propia (pagada o pagándose)
versus ingreso per cápita

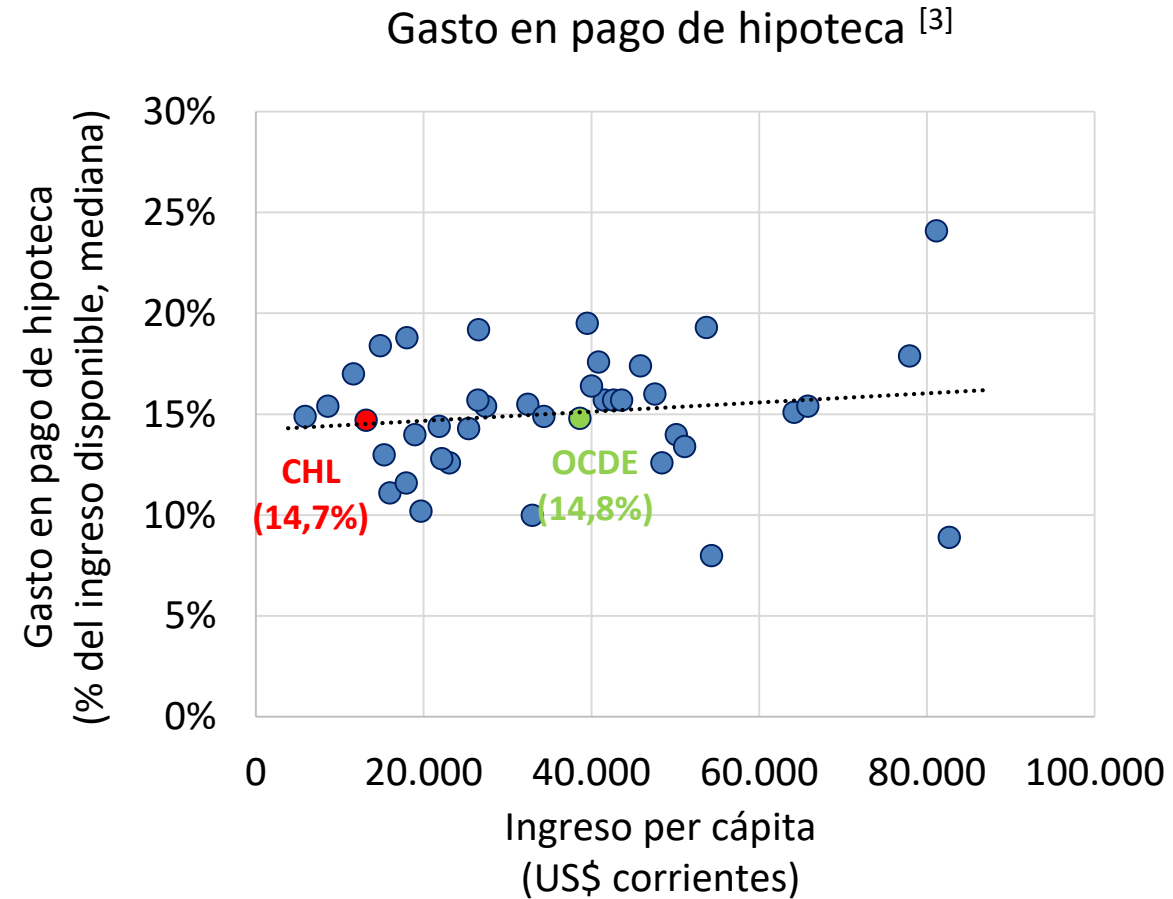
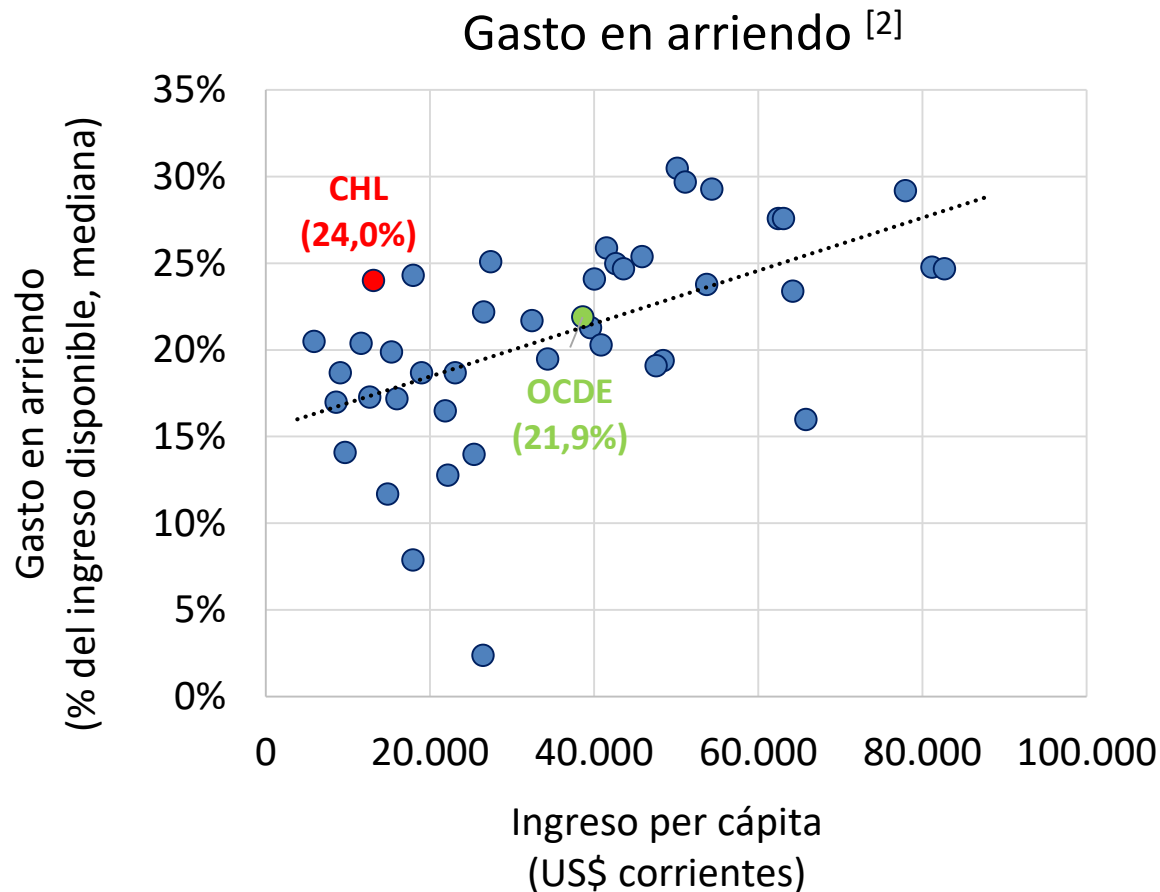


Fuente: OCDE y Banco Mundial.

[1] Cifras a 2020 o último año disponible. Se eliminó la categoría "Otra / Sin Información", reescalándose a 100% la suma de las categorías "Propia" y "Arrendada".

Arriendos e Hipotecas: Relevancia Financiera para Hogares

Gasto de los hogares asociado a la vivienda (Porcentaje del ingreso disponible, mediana)



Fuente: OCDE y Banco Mundial..

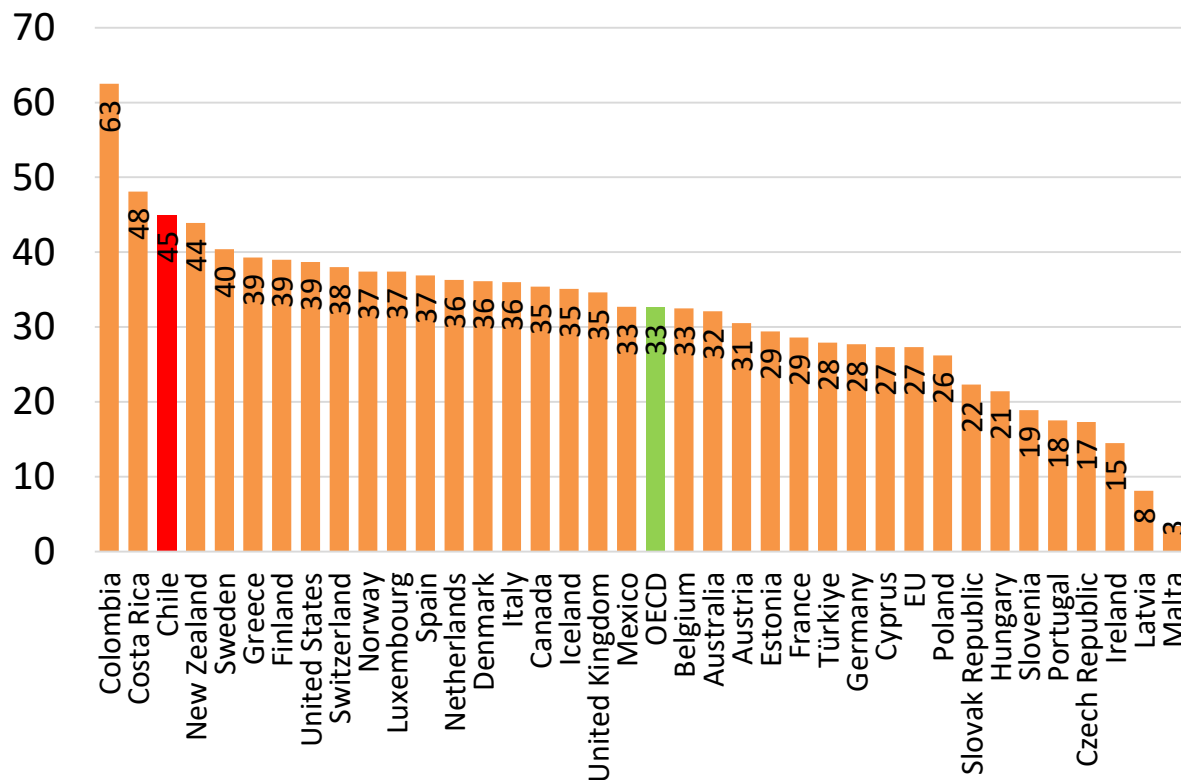
[1] Gasto en arriendo condicional a ser arrendatario. Incluye arriendos en el mercado privado y arriendos subvencionado. Cifras a 2020 o último año disponible.

[2] Carga financiera condicional a ser propietario con un crédito hipotecario vigente. Incluye pago de capital e intereses. Cifras a 2020 o último año disponible.

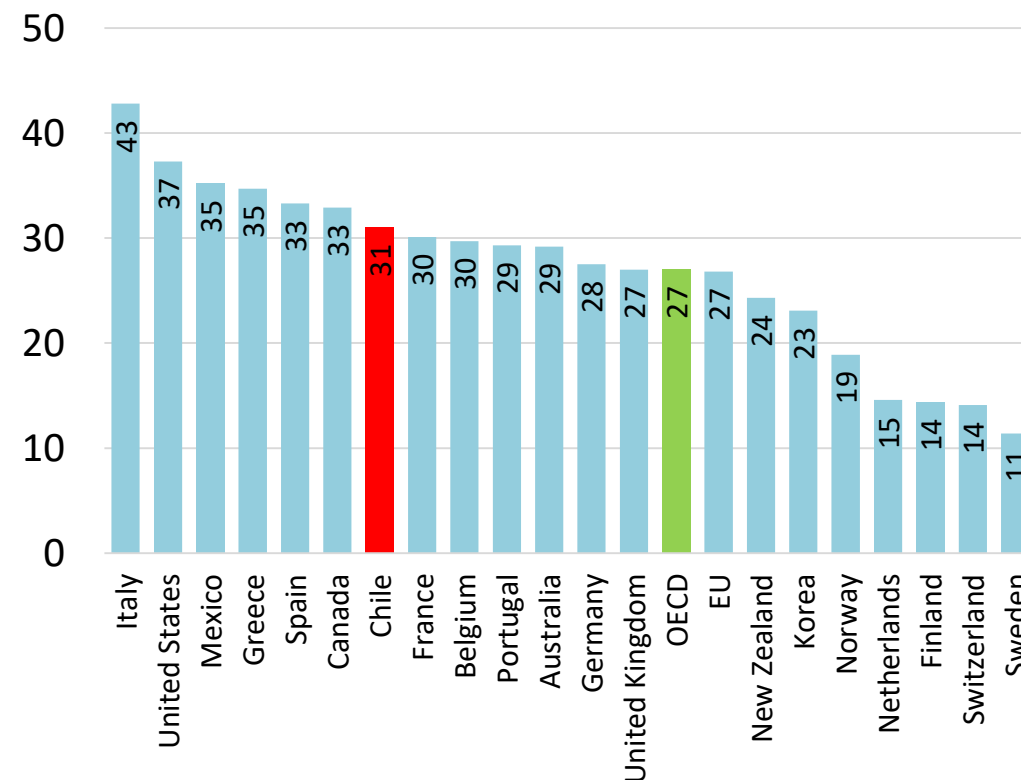
Hogares de Menores Ingresos: Especialmente Relevante

Gasto en Arriendo e Hipotecas de Hogares de Menores Ingresos 2020 ^[1]
(Porcentaje del ingreso disponible, mediana)

Gasto de Arriendo



Gasto en hipoteca

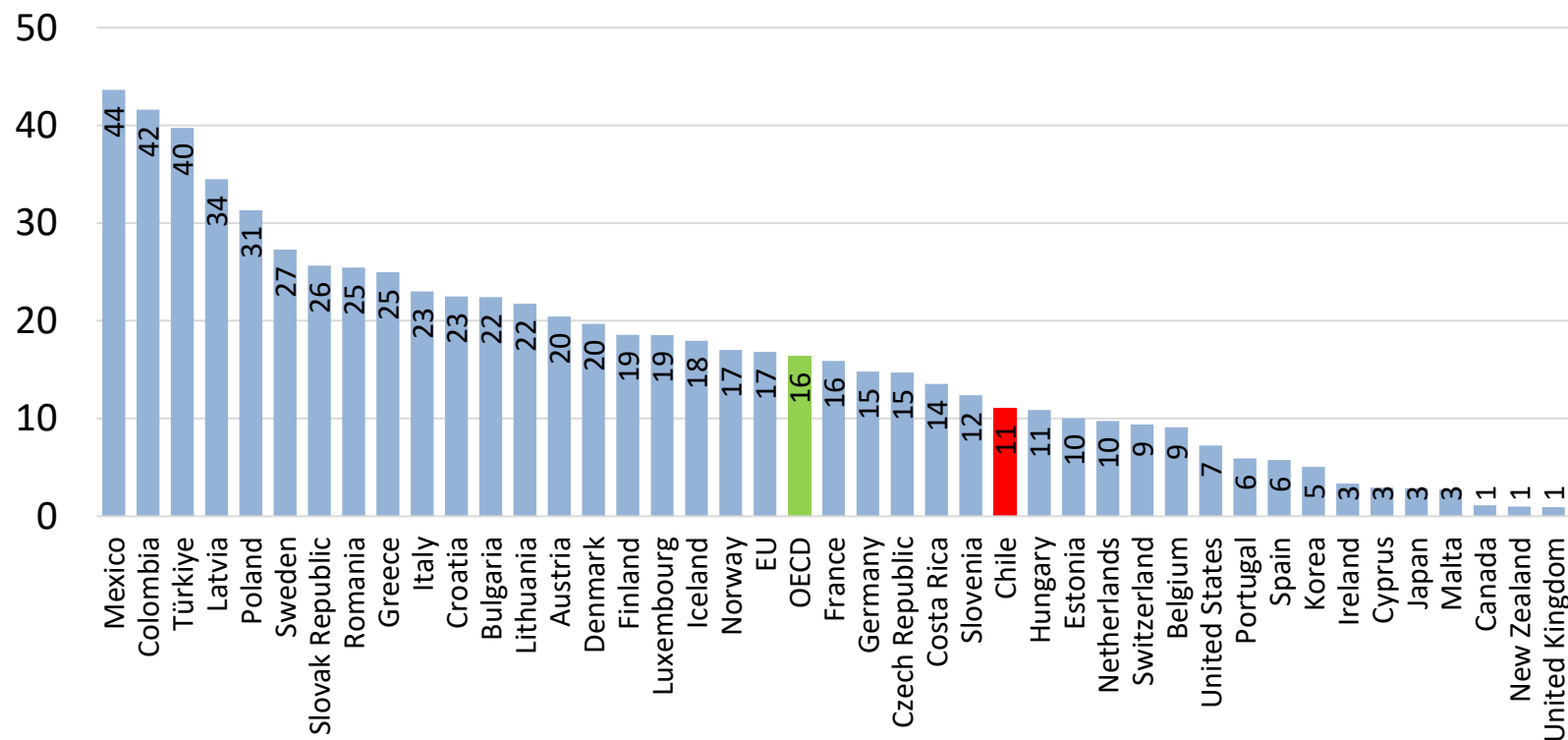


Fuente: OCDE.

[1] Corresponde a cifras del quinto quintil de ingresos. Gasto en arriendo y gasto en hipoteca condicional a ser arrendatario o propietario con un crédito hipotecario vigente. Gasto en arriendo incluye arriendos en el mercado privado y arriendos subvencionados. Gasto en hipoteca incluye pago de capital e intereses Cifras a 2020 o último año disponible.

Dimensión Social: Brechas y Desafíos de Corto Plazo

Proporción de hogares que viven en situación de hacinamiento:
quintil de menores ingresos 2020 ^[1]
(Porcentaje de hogares)



*En Chile se estima que existe un **déficit habitacional de más de 650 mil viviendas** ^[2].*

Fuente: OCDE.

[1] Se considera que un hogar vive en situación de hacinamiento si no dispone de al menos:

i) un dormitorio por hogar; ii) un dormitorio por cada pareja adulta; iii) un dormitorio por cada persona adulta soltera; iv) un dormitorio por cada dos personas del mismo sexo entre 12 y 17 años; v) un dormitorio por cada persona entre 12 y 17 años que no incluida en el punto anterior; vi) un dormitorio por cada niño menor de 12 años. Cifras a 2020 o último año disponible. [2] Cuenta Pública Presidencial 2022. 1 junio 2022.

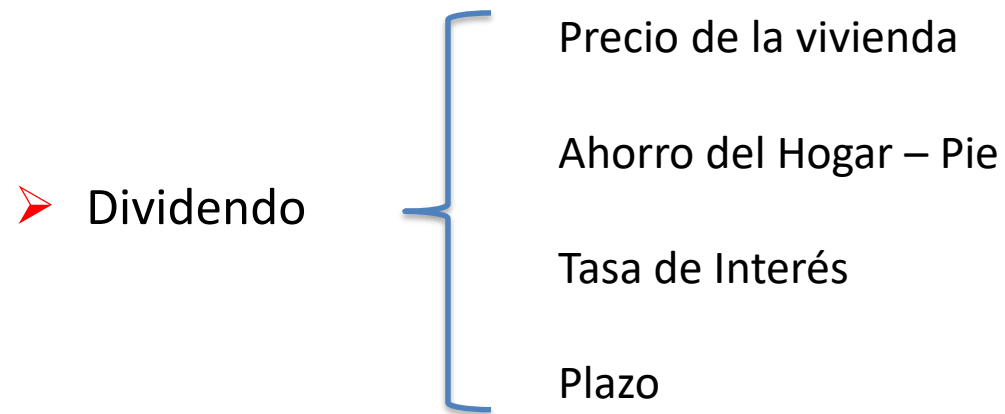
- El mercado hipotecario se ha expandido sistemática y significativamente.
- En Chile hay 4,7 millones de hogares con vivienda propia (Casen, 2020), lo que representa un **incremento de casi un 30% en la última década.**
 - De estos hogares, al **menos 2,4 millones han adquirido su vivienda vía financiamiento bancario.** ^[1]
- Adicionalmente, también hay 1,5 millones de hogares que viven en una vivienda arrendada (Casen, 2020), cifra que es **más de un 90% mayor a la cantidad de arriendos hace una década.**
 - Estas cifras señalan una tendencia respecto a cómo **el acceso a vivienda no solo se ha conseguido mediante la adquisición, sino también a través del arriendo.**
- Especialmente importante es **cómo abordar la vivienda de sectores de menores ingresos.**

^[1] Estimación realizada sobre el stock de créditos vigentes y créditos amortizados entre enero 2013 y junio 2022.

Perspectivas

- Vivienda Propia: Rol del Crédito Hipotecario
- Vivienda Arrendada: Rol de Fondos de Inversiones

- Financiamiento Sano: Sostenible y Acorde a Flujos Esperados de los Hogares

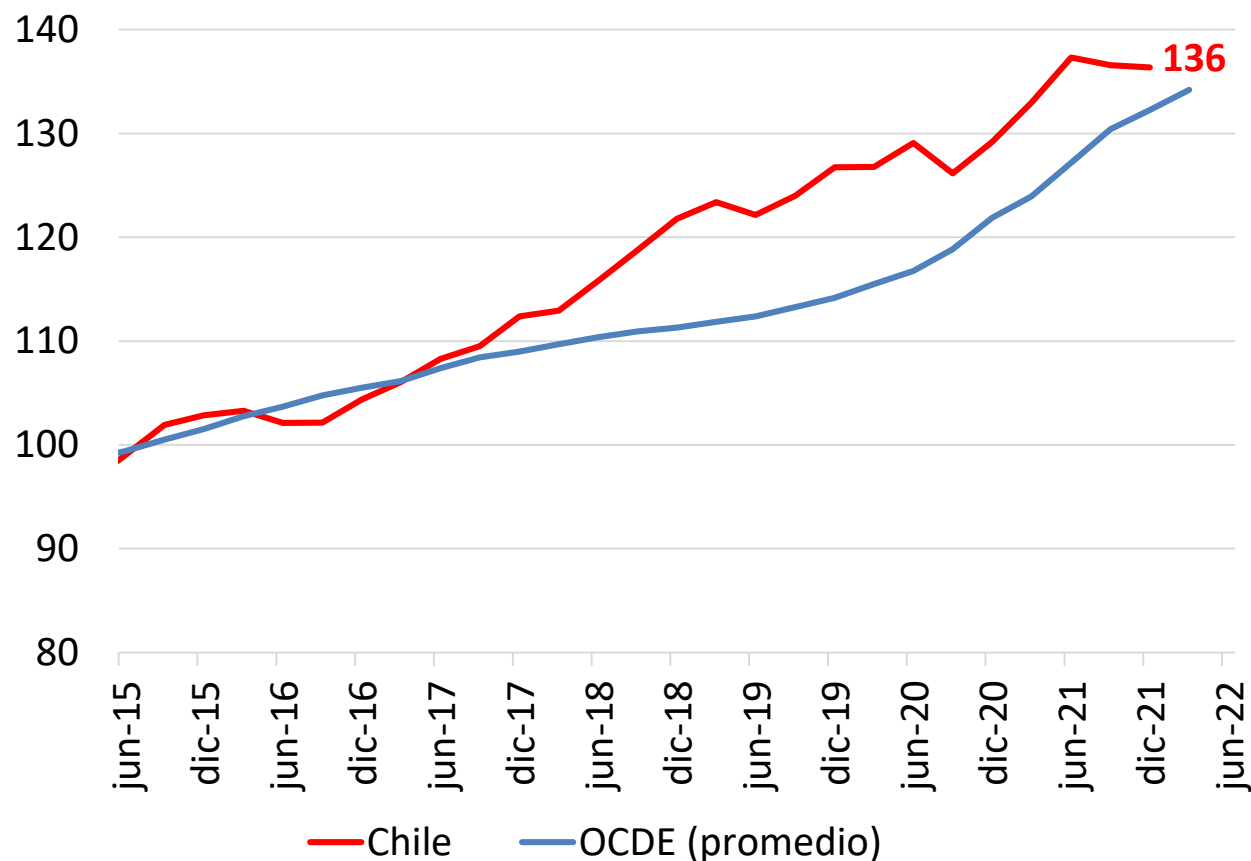


vs

- Ingresos Esperados
- No existe un único número en esta materia –por ejemplo, patrimonio, tamaño del hogar, estabilidad ingresos, etc.-, sin embargo, **en la medida que la carga financiera aumenta, esto requiere especial atención.**

Precios de viviendas: Tendencia Mundial al alza

Índices de Precios Reales de Vivienda, Países seleccionados
(Promedio 2015 = 100)



- Simulación dividendo crédito UF 2500 (2019)
 - Dividendo inicial: UF **13,42** ^[1]
 - Dividendo con mayor precio: **UF 14,92**
 - Mayor dividendo: 11,2%
- Razón dividendo/ingreso:
 - Razón inicial: **25%** ^[2]
 - Razón con mayor precio: **27,8%**
- Ingreso mínimo requerido aumenta de \$ 1,8 a \$ 2,0 millones.

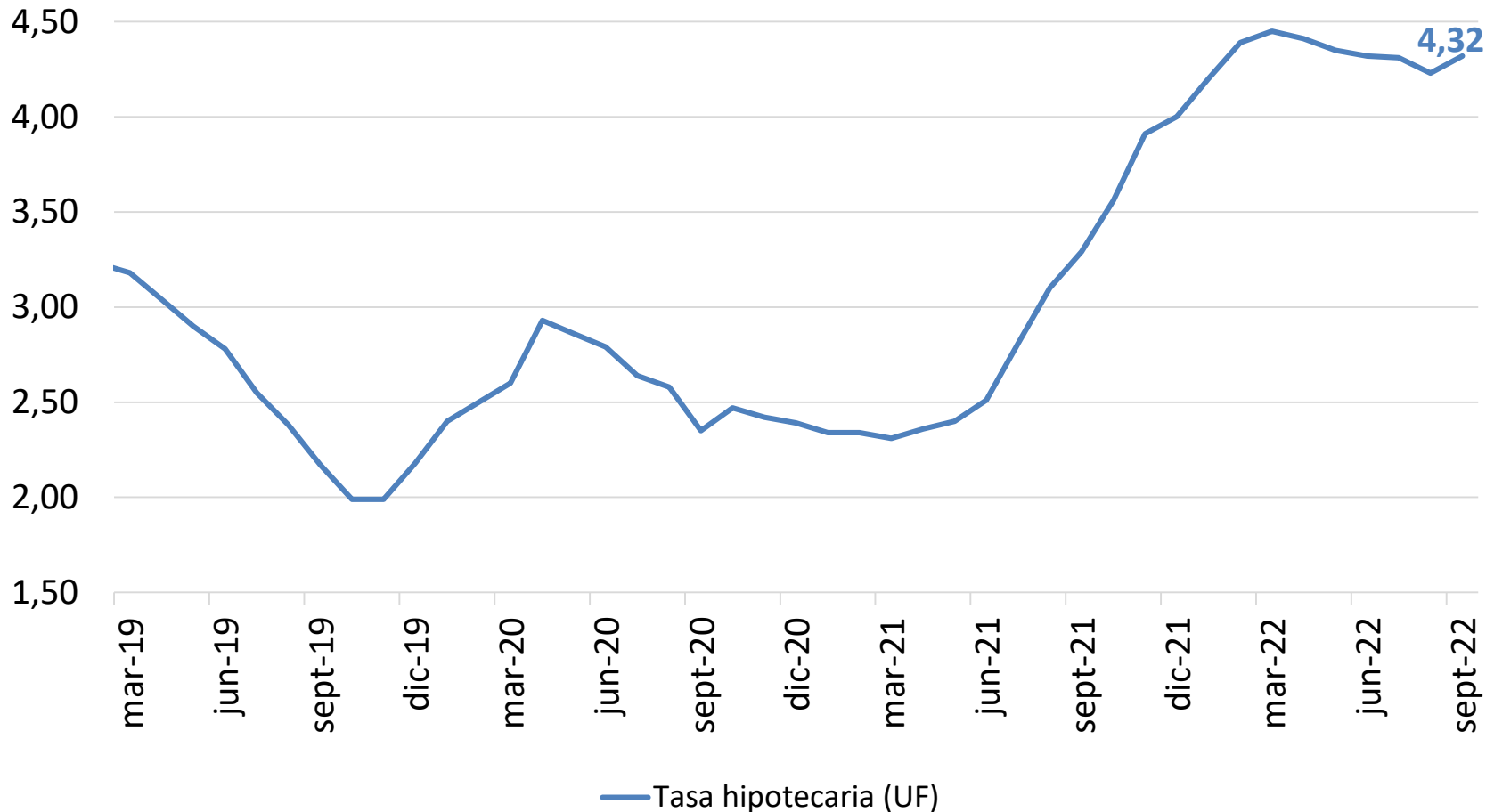
Fuente: OCDE y BIS.

[1] Simulación asumiendo una operación tipo con las siguientes características: pie 25%, monto de crédito UF 2.500, tasa hipotecaria 2,64% (promedio 2019), plazo de 20 años. [2]

Asume una razón dividendo-ingreso máxima de 25%.

Mercado de Capitales: Deterioro último tiempo

Tasa hipotecaria
(Porcentaje anual)



Variación 2019-sept 2022

- Hipotecario=+168 pb
- BTU=+144 pb
- TIP 10: +74 pb

Mayores Tasas (2022-2019)

- Simulación dividendo crédito tipo 2019
 - Dividendo inicial: UF 13,42 ^[1]
 - Dividendo con mayor tasa (+168 pb): UF 15,57
 - Mayor dividendo: 16,1%
- Razón dividendo/ingreso:
 - Razón inicial: 25% ^[2]
 - Razón con mayor tasa: 29,0%
 - Ingreso mínimo requerido aumenta de \$ 1,8 a \$ 2,1 millones.

Fuente: Asociación de Bancos.

[1] Simulación asumiendo una operación tipo con las siguientes características: pie 25%, monto de crédito UF 2.500, tasa hipotecaria 2,64% (promedio 2019), plazo de 20 años. [2] Asume una razón dividendo-ingreso máxima de 25%.

Mayores Tasas (2022-2019)

- Simulación dividendo crédito tipo 2019
 - Dividendo inicial: UF 13,42 ^[1]
 - Dividendo con mayor tasa (+168 pb): UF 15,57
 - Mayor dividendo: 16,1%
- Razón dividendo/ingreso:
 - Razón inicial: 25% ^[2]
 - Razón con mayor tasa: 29,0%
 - Ingreso mínimo requerido aumenta de \$ 1,8 a \$ 2,1 millones.

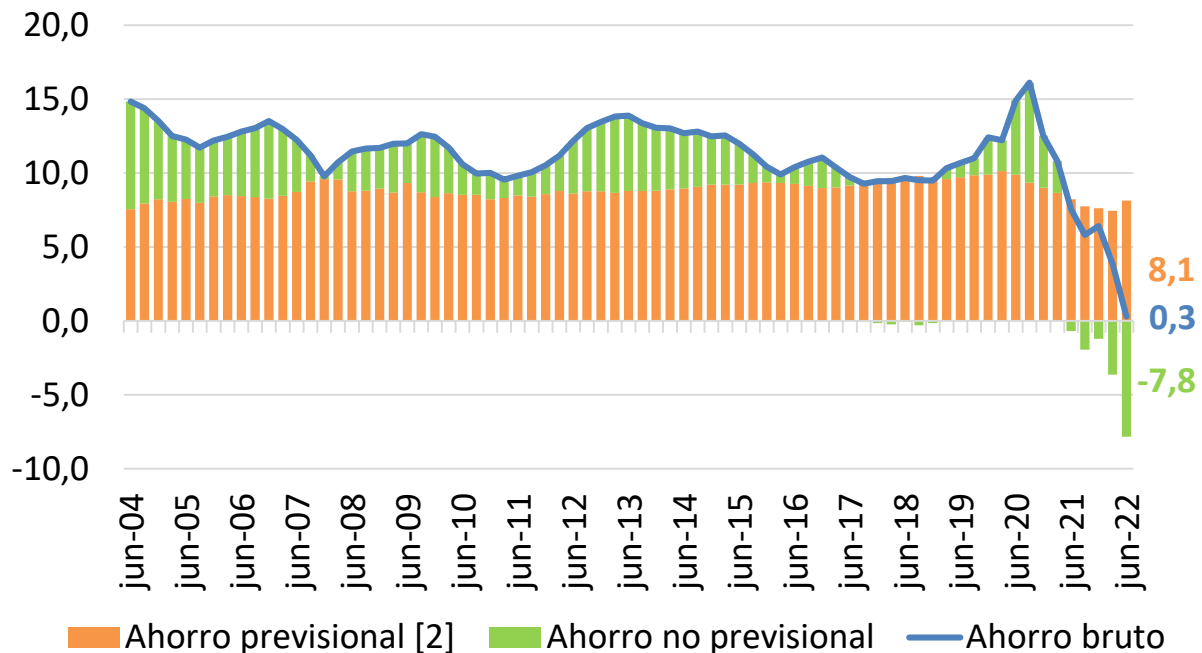
Menor Plazo (20 vs 15 años)

- **Simulación dividendo crédito tipo 2019**
 - Dividendo inicial: UF 13,42 ^[1]
 - Dividendo con menor plazo : UF 16,83
 - Mayor dividendo: 25,5%
- Razón dividendo/ingreso:
 - Razón inicial: 25% ^[2]
 - Razón con menor plazo: 31,4%
 - Ingreso mínimo requerido aumenta de \$ 1,8 a \$ 2,3 millones.

Fuente: Asociación de Bancos.

[1] Simulación asumiendo una operación tipo con las siguientes características: pie 25%, monto de crédito UF 2.500, tasa hipotecaria 2,64% (promedio 2019), plazo de 20 años. [2] Asume una razón dividendo-ingreso máxima de 25%.

Tasa de ahorro de los hogares
(Porcentaje del ingreso disponible bruto)



Menor Ahorro (LTV 75% vs LTV 90%)

- Simulación dividendo crédito tipo
 - Dividendo inicial (LTV 75%): UF 13,42 ^[1]
 - Dividendo (LTV 90%) : UF 16,10
 - Mayor dividendo: +20%
- Razón dividendo/ingreso:
 - Razón inicial: 25% [2]
 - Razón con mayor LTV: 30%
 - Ingreso mínimo requerido aumenta de \$ 1,85 a \$ 2,22 millones.

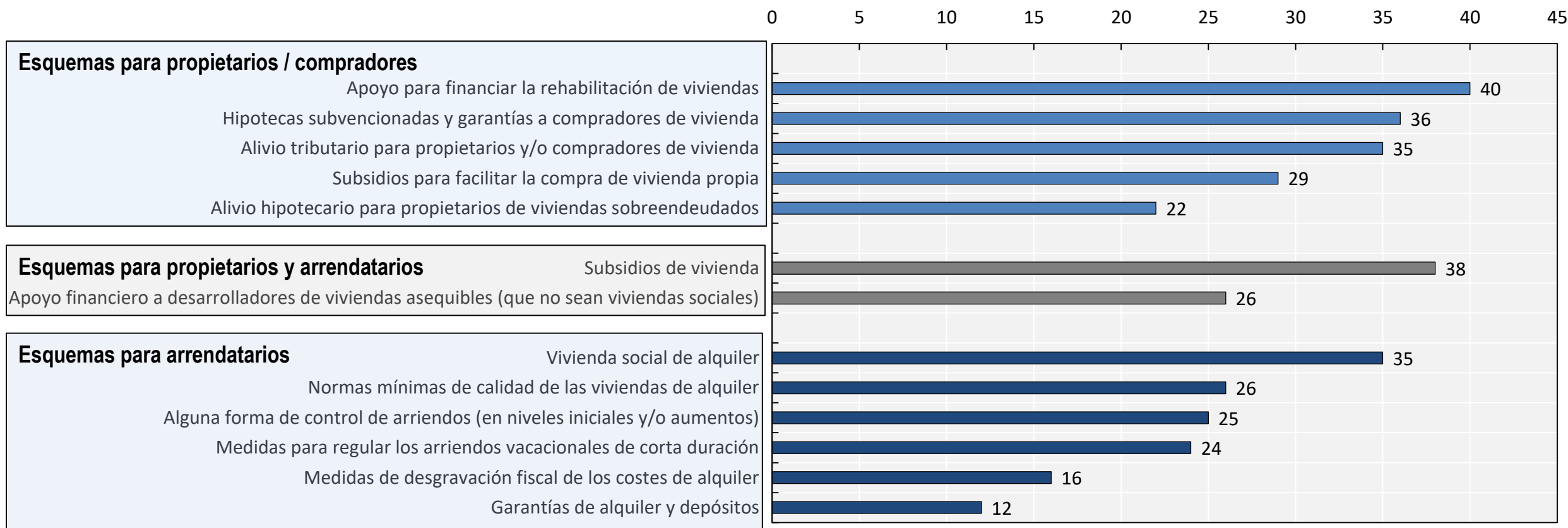
Fuente: Banco Central de Chile.

[1] Simulación de ABIF asumiendo una operación tipo con las siguientes características: valor de la propiedad 3.333 UF, pie 25% (LTV 75%), tasa hipotecaria 2,64% (promedio 2019), plazo de 20 años. [2] Asume una razón dividendo-ingreso máxima del 25%.

- Existe un déficit habitacional en Chile de más de 600 mil viviendas, con una **demanda que crece en el tiempo**.
- Las **condiciones de acceso se han complejizado en los últimos años**, tanto en Chile como a nivel global.
- En los países OECD se han implementado diversas políticas para este desafío, las cuales **principalmente involucran transferencias de recursos**, con las limitaciones fiscales que esto involucra e implicancias de focalización.
- De manera más general, los determinantes de la accesibilidad a un financiamiento hipotecario sano involucran diversas variables –por ejemplo, polos urbanos, densificación, rol de las garantías; fortalecimiento de mercado de capitales.
- Estas dimensiones deben ser abordadas con una **mirada de largo plazo**, e involucra un **trabajo coordinado de todos los actores** –por ejemplo, mesa de trabajo multidisciplinaria.

➤ A nivel internacional los gobiernos han empleado un rango de herramientas para hacer la vivienda asequible (OECD, 2021)

Instrumentos de política públicas de vivienda (previas a Covid-19) (Número de países que reportan cada tipo de políticas)



Fuente: OECD, Affordable Housing Database.

[1] Considera 49 países (OCDE y no OCDE). Información levantada en encuestas realizadas en 2016, 2019 y 2021.

Mercado Residencial: Desafíos

Luis Opazo R.
Gerente General

21 de octubre de 2022

