



## Minuta Informe de Estabilidad Financiera Primer Semestre 2020 Centro de Estudios de Ciudad y Territorio

---

Santiago, 13 de mayo de 2020.

El siguiente documento resume los resultados para el sector construcción y vivienda que presenta el Informe de Estabilidad Financiera elaborado por el Banco Central al primer semestre de 2020.

### 1. Sector Inmobiliario

El informe indica una **disminución de la actividad en el sector inmobiliario residencial**, iniciado con el estallido social de octubre de 2019 e intensificado por la emergencia sanitaria actual. Las empresas constructoras e inmobiliarias han debido paralizar proyectos y han visto reducida sus ventas. Se prevé que esta situación se intensifique en lo venidero, exponiendo vulnerabilidades, como por ejemplo la alta participación de inversionistas minoristas apalancados que utilizan los ingresos de los arriendos para pagar sus hipotecas.

Respeto a la venta de viviendas nuevas, de acuerdo a la información de la CChC, **las ventas se redujeron un 50%** en el primer trimestre de 2020, concentrada principalmente en el mercado de departamentos, mientras la baja venta de casas fue mitigada por el segmento con subsidio.

Por su parte, **la oferta de viviendas nuevas en la Región Metropolitana se redujo** hasta llegar a cerca de 46 mil unidades. De estas, un porcentaje importante se encuentra en construcción o sin ejecución, lo que mitigaría las necesidades de liquidez por parte de las empresas del sector, ya que necesidades de flujo de caja podrían motivar la venta con descuento. La información de mercado sugiere que es probable que se produzcan ajustes a la baja en los volúmenes de inversión para los próximos años.

Los distintos indicadores **de precios de viviendas registran tasas de crecimiento moderadas alrededor de 5%** en 2019. En la RM la situación es similar, tanto para casas como en departamentos. Información de promesas de compraventa y de precios listados, indica que esta situación se mantuvo para el primer trimestre.

**En relación al mercado de arriendo, los precios muestran una moderación** a finales del año anterior, debido a las turbulencias sociales. Esta moderación se concentró principalmente en los departamentos con heterogeneidad a través de las comunas. Al cuarto trimestre de 2019 se observó un aumento en unidades en arriendo disponibles lo que se habría mantenido al primer trimestre de este año. Estas mayores holguras **se podrían acrecentar por el deterioro del mercado del trabajo**, al tensionar la capacidad de pago de aquellos deudores hipotecarios que dependen del arriendo para pagar sus créditos, que podría gatillar venta de activos y presiones adicionales a la baja de precios por aumento de las unidades disponibles.

## 2. Sector Bancario

**Las condiciones de financiamiento se han tornado más restrictivas**, en un contexto de tasas de interés que han aumentado, pero se mantienen en niveles bajos. Las colocaciones crecen cerca de un 8%, un nivel bajo en perspectiva histórica. De acuerdo a la Encuesta de Crédito Bancario para el primer trimestre tanto la demanda como la oferta acentuarían su caída.

La participación de quienes han comprado más de una propiedad, financiada con crédito se estabilizó en torno al 20% al cierre de 2019, lo que está en línea con la disminución de las ventas de los departamentos de menor valor, donde se concentran los inversionistas minoristas apalancados.

Con respecto al refinanciamiento de créditos hipotecarios, que permiten reducir la carga financiera de las familias, se observó un aumento importante en diciembre, el cual se redujo desde entonces, junto con la obtención de créditos nuevos y adicionales. Esto coincidió con la implementación de medidas de confinamiento, las cuales han dificultado la tramitación de este tipo de contratos. Hacia adelante la composición de la deuda de los hogares debiera presentar ajustes, ya que la capacidad para adquirir un crédito puede verse disminuida entre quienes pierden ingresos, y a la vez aumentar los incentivos para refinanciar deudas previas de modo de reducir la carga financiera entre los hogares con restricciones de financiamiento.

El deudor representativo tiene créditos de consumo e hipotecarios equivalentes a 5 veces su ingreso mensual, los que le generan una carga financiera sobre ingreso (RCI) de 24%. Por su parte, la fracción de deudores vulnerables, es decir que tienen un RCI sobre 40%, se mantiene en 30%. En este contexto, las medidas económicas que inciden sobre el ingreso disponible de los hogares, junto con ayudar en la mitigación de los efectos adversos de esta emergencia sanitaria, contribuyen a evitar episodios de impago. En particular, destacan la postergación de pago de contribuciones de bienes raíces y de cuentas de servicios básicos, la flexibilización para reprogramar y prorrogar créditos en cuotas, transferencias directas a los ingresos y el programa de protección del empleo.

## 3. Empleo

Recientemente se ha observado un **alza en la pérdida de empleos formales, así como también una menor creación de nuevos empleos**. Esto se da en un contexto en el que la deuda total de los hogares superaba 50% del PIB al primer trimestre de 2020.

Los efectos de la menor actividad **se han concentrado hasta ahora en ciertos sectores más vinculados al trabajo presencial, como comercio, transportes y construcción**. Ejercicios de tensión realizados a la situación financiera de los hogares evidencia la destrucción de empleos concentrados en la construcción, comercio y otros servicios.

Los hogares se ven enfrentados a un deterioro del mercado laboral, **sin aún presentar aumentos relevantes en sus medidas de impago**. Las políticas de mitigación implementadas han contribuido a que los usuarios de crédito no hayan deteriorado su posición financiera en una mayor magnitud.