



RECUADRO II.1:

Sector inmobiliario, banca y regulación prudencial

La actividad inmobiliaria -residencial y no residencial- tiene una participación relevante en la cartera bancaria. La deuda hipotecaria representa un 35% de las colocaciones bancarias totales. Mientras, la participación de la deuda comercial asociada de forma directa a la actividad inmobiliaria es cercana al 8% de las colocaciones bancarias totales.

La situación del sector inmobiliario continúa deteriorada con ventas lentas y un stock de viviendas terminadas que permanece alto. En este contexto, los precios de las viviendas se han mantenido estables en el último año, con un crecimiento anual promedio de 1,9%, tras crecer a un ritmo anual de 7% entre 2010 y 2019. La evidencia indica que dichos movimientos en los precios de las viviendas han sido acordes con la evolución de los ingresos de las personas, las condiciones de financiamiento, variables demográficas y costos de construcción. No obstante, dadas las dificultades enfrentadas actualmente por el sector, un ajuste significativo de los precios o un aumento del impago de los créditos comerciales adeudados por inmobiliarias y de los hipotecarios en manos de las personas constituyen factores de riesgo.

Para cubrir eventuales pérdidas por no pago de los créditos, los bancos utilizan una combinación de provisiones y garantías, en línea con la regulación vigente. En particular, las carteras inmobiliaria comercial e hipotecaria se caracterizan por una alta participación de las garantías mitigando riesgo de crédito. Así, en inmobiliario las garantías permiten cubrir la deuda expuesta en cerca de 90%, muy por sobre el resto de los sectores cuyo promedio se ubica en torno a 40% de la deuda. En el sector hipotecario, la gran mayoría de los créditos tienen una relación deuda a garantía (LTV) inferior a 80%, la cual disminuye en el tiempo a medida que se amortiza la deuda. Además, dada la normativa de la CMF, la valoración de las garantías que hacen los bancos es conservadora, dado que los valores asignados corresponden a la tasación al momento del otorgamiento del crédito^{1/}, por lo que su valor no incorpora el aumento en los precios de las viviendas experimentados en la última década.

Frente a un escenario de tensión, como un ajuste abrupto en valor de los colaterales, la banca cuenta con mitigadores suficientes basados en la regulación prudencial. Ejercicios internos indican que una caída de 20% en los precios de las viviendas incrementaría los requerimientos de provisiones en 0,33% de los activos ponderados por riesgo (APR) de la banca. Por su parte, ante una disminución de 30% del valor de los colaterales de la cartera comercial inmobiliaria y de la construcción, los requerimientos de provisiones aumentarían en 0,26% de los APR^{2/}. Así, una caída sustantiva en el valor de los colaterales no comprometería la solvencia del sistema bancario, dados sus niveles actuales de capital y requerimientos normativos. En todo caso, caídas reales anuales superiores a 20% a nivel agregado se estiman poco probables, dada la evidencia internacional, la evolución histórica de los precios a nivel local y los fundamentos del mercado. No obstante, el grado de interconexión de este sector con el resto de la economía y en particular con el financiero, junto con una debilitada situación que se arrastra por varios años, relevan la importancia de continuar monitoreando este sector. A su vez, es importante que los bancos mantengan un balance apropiado entre los distintos mitigadores de riesgo de crédito para poder hacer frente a escenarios tensionados.

^{1/} Ver Capítulo B-1 del [Compendio de Normas Contables de la CMF](#).

^{2/} El primer ejercicio considera el valor de la vivienda registrado al momento de la entrega del crédito. A nivel de cada crédito, se estima la relación entre capital del crédito remanente y el valor estresado (reducido) de la garantía. Luego se calculan las provisiones necesarias según la normativa CMF, asumiendo que se mantiene la proporción de créditos en atraso de pago. En el segundo ejercicio, se considera como valor de la garantía el monto de la deuda cubierta por esta vía. Se centra en la cartera comercial con evaluación individual, diferenciando entre la cartera normal, subestándar e incumplimiento. En este último caso, se utiliza una estimación de las garantías involucradas basada en las provisiones. Luego se calcula el alza necesaria en las provisiones bancarias, dada una caída en el valor de las garantías reales.

^{3/} Respecto a la magnitud de la caída y a modo de referencia, en su ejercicio de tensión la Autoridad Bancaria Europea ([EBA, 2023](#)) considera una caída acumulada en tres años de 22% en el precio de las viviendas y de 33% en el valor de los bienes raíces comerciales. En tanto, el Banco de Inglaterra ([BoE, 2022/23](#)) considera una caída de 31% y 45% respectivamente.