



UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS INTERNACIONALES

ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA EN CHILE

Autor

CRISTÓBAL AUGUSTO SANTIBÁÑEZ FLORES
ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS INTERNACIONALES

INFORME DE TESIS AMPLIADO PRESENTADO A LA
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS INTERNACIONALES
DE LA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO PARA OPTAR AL
GRADO DE LICENCIADO EN NEGOCIACIONES INTERNACIONALES
TÍTULO PROFESIONAL DE ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS
INTERNACIONALES

PROFESOR GUÍA: ANDRÉS BÓRQUEZ

Santiago, Mayo 2013

RESUMEN

El Propósito de esta investigación fue realizar una aproximación teórica, a través de la identificación de factores, que pudiesen explicar el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile. Para esto, se realizaron revisiones bibliográficas de datos macroeconómicos, demográficos, entre otros, con la finalidad de individualizar cuáles son las variables que confluyen en el desarrollo del mercado estudiado. En adición, se realizó una entrevista abierta dirigida a un experto en Análisis de Riesgo Hipotecario con el objetivo de obtener las principales características que definen la estructura del mercado hipotecario, considerando que no sólo los bancos participan en él, sino que también existen las inmobiliarias, las constructoras, las empresas de seguros, etc. Como resultado principal se observó que el crecimiento de la economía, sumado a otros factores como por ejemplo, la existencia de mayores garantías para el consumidor y el crecimiento demográfico, determinan el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile. A modo de conclusión se obtuvo que la estructura del mercado es compleja y dinámica, la cual rara vez se aleja de la evolución de la actividad económica como conjunto, siendo parte importante en el presupuesto familiar de los chilenos.

Palabras claves: Mercado hipotecario de la vivienda; Análisis de riesgo hipotecario; Inmobiliarias; Constructoras; Empresas de seguros; Garantías, Crédito Hipotecario

ABSTRACT

The purpose of this investigation was to make a theoretical approximation, through the identification of factors, which could explain the behavior of the Chilean Housing Mortgage Market. To do so, there were made bibliographical researches of economic and demographic data, among others, with the finality of identify which were the variables that converge in the development of the studied market. Additionally, an open interview was made directed to a Mortgage Risk Analyst expert with the objective of get main characteristics that define the structure of the mortgage market, considering that not only banks are involved in it, but also are the estates, construction companies, insurance companies, etc. As main result was observed that the growth of the economy, plus other factors as example, more guarantees to the consumers and the demographic growth, determine the behavior of the Chilean Housing Mortgage Market. As conclusion, was obtained that the structure of the market is complex and dynamic, the one that rarely take another way of the economic activity as a whole, being an important part in Chileans family budget.

Key Words: Housing Mortgage Market; Mortgage Risk Analysis; Estates; Construction companies; Insurance companies; Guarantees; Mortgage Credit

Agradecimientos

Primero deseo dar gracias a Dios y a mi familia, que sin ellos nada de esto sería posible.

En segundo lugar, agradecer a mi profesor guía Andrés Bórquez por su gran disposición y frescura de conocimientos, los cuales fueron atributos primordiales para que este trabajo pudiese llegar a buen puerto.

Por último y de manera muy especial, agradecer a mis amigos, compañeros de trabajo y jefaturas del Banco De Chile, que siempre estuvieron dispuestos a ayudarme en esta travesía.

Índice

I.	INTRODUCCIÓN	5
II.	PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	8
III.	OBJETIVOS.....	8
IV.	MARCO TEÓRICO.....	9
V.	SÍNTESIS DEL MERCADO HIPOTECARIO EN CHILE	12
VI.	PROBLEMÁTICA.....	14
VII.	METODOLOGÍA	21
VIII.	CAPÍTULO 1	22
IX.	CAPÍTULO 2	34
X.	SERNAC FINANCIERO	50
XI.	LA DOBLE FUNCIÓN DE LOS BANCOS (CONSTRUCTORAS Y CLIENTES).....	53
XII.	ENTREVISTA A EXPERTO	54
XIII.	CAPÍTULO 3: SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CHILE.....	59
XIV.	¿BURBUJA INMOBILIARIA EN CHILE?.....	65
XV.	CONCLUSIÓN.....	69
XVI.	REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	71
XVII.	ANEXOS.....	74

I. Introducción

En Chile, uno de los pasos más importantes para la población es la obtención de una vivienda, ya sea propia o previo compromiso con algún banco o institución financiera que ayude al financiamiento de la misma.

Para el adulto joven, profesional recientemente inmerso en el ambiente laboral generalmente surge la urgencia de tener un departamento. La mayoría de las veces de un ambiente cuando es soltero, cocina estilo americana y un balcón son características que se repiten hoy para el grupo descrito.

Sectores como Providencia, Ñuñoa, Santiago Centro son las comunas con mayor demanda para este tipo de consumidores.

En el caso de la población que desea asentarse con miras a establecerse por mayor tiempo en un lugar, suelen escoger una casa. Matrimonios jóvenes, parejas con hijos de por medio, familias con alto poder de ahorro generalmente buscan una casa con patio, uno o dos pisos, espacios de recreación para sus hijos, etc.

Si bien los grupos sociales en Chile difieren en la propiedad que desean habitar, es de dominio público indicar que adquirir una vivienda es una prioridad importante dentro de las necesidades a cubrir, tanto para la economía familiar como para la economía país.

Así, este trabajo pretende exponer el escenario de la hipotecario de la vivienda en el cual está inmerso Chile, entendiendo este concepto como todo el proceso que comprende adquirir una casa o departamento, con el respectivo compromiso que se adquiere con la banca (o no) para solventar los gastos de la propiedad. Cabe destacar que el concepto de hipoteca dice relación con una figura legal de dominio bancario la cual se relaciona con una prenda o garantía que se realiza sobre un bien inmueble, ya sea casa, departamento, parcela, sitios eriazos, industriales, etc. Sin embargo, para facilitar la contextualización se utilizará el concepto de hipotecario o vivienda de manera indistinta, siempre atendiendo a que el estudio se realiza sobre casas y departamentos, en ningún caso se tratará de propiedades con fines comerciales, tales como locales, galpones, etcétera.

Dentro de los puntos a tratar, se hará mención a los principales actores que participan dentro del proceso de obtención de una vivienda, tales como constructoras, inmobiliarias, entidades otorgantes de crédito, entre otras.

Dentro del capítulo 1 se realiza un marco conceptual definiendo a estos actores para luego resumir con un esquema que clarifique el marco sobre el cual se desarrolla el mercado hipotecario de la vivienda en Chile.

Como contenido del segundo apartado se definen una serie de factores que pueden explicar de manera directa o indirecta el comportamiento, ya sea positivo o de caída del mercado de la vivienda.

Como último capítulo se explica la situación actual del mercado en Chile, contrastándolo con información bibliográfica y la aparecida en la prensa donde se indica que Chile se encuentra atravesando un período de burbuja inmobiliaria.

II. Pregunta de investigación

¿Qué factores influyen más directamente en el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile?

III. Objetivos

Objetivo General

Análisis del desarrollo del mercado hipotecario de la vivienda en Chile, con el fin de identificar las variables críticas que permiten o limitan el crecimiento de este mercado, mediante la aplicación de una metodología descriptiva de aproximación al fenómeno de estudio.

Objetivos específicos

- Generar un marco conceptual y evolutivo de la estructura y los factores que favorecen el crecimiento del mercado hipotecario.
- Analizar los principales actores que participan en el mercado hipotecario.
- Analizar la percepción de expertos en riesgo hipotecario sobre el mercado de la vivienda y su comportamiento.
- Analizar las principales dinámicas que confluyen en el mercado hipotecario chileno.

IV. Marco Teórico

Dentro de los aspectos formales, el trabajo de investigación se inicia cotejando información desde informes oficiales, fuentes gubernamentales y asociaciones gremiales, tales como la CChC¹, entre otros.

Para lograr captar la naturaleza del trabajo se enfatiza la importancia que posee el mercado hipotecario en Chile en particular, siendo uno de los ejes más importantes dentro de la actividad económica nacional; información cuyas fuentes suelen ser estadísticas y opiniones de profesionales del área, los cuales han comprobado casuísticamente las situaciones que circundan al tema a tratar.

Dentro de los autores considerados se encuentra al presidente del BC José de Gregorio, Byron Idrovo A. profesional de la CChC, Jorge Selaive Economista, Juan Pablo Gil, Jose Castro, ambos de Fitch Ratings, entre otros.

El trabajo se comienza a enmarcar bajo la premisa de que el mercado hipotecario/inmobiliario compone el 2,4% del PIB total de Chile.² Al ser uno de los ítems relevantes dentro de la economía doméstica, (cerca del 45% de la deuda total de un hogar

¹ CChC: Cámara Chilena de la Construcción.-

² Documentos de Trabajo – Cámara Chilena de la Construcción; “*Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago* - 2011

la constituye la hipoteca), se hace indispensable abordar su importancia y comportamiento a lo largo de los años³.

Para llevar los conceptos a terrenos empíricos se gestionaron entrevistas con profesionales del área de Riesgo del Banco de Chile para situar las interrogantes que se poseen y extraer la información necesaria para que luego sea depurada en post del análisis que se ha realizado.

Principales obras revisadas

1. Como primer documento se encuentra “*La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago; Nuevos habitantes, cambios socio-espaciales significativos*” por Yasna Contreras Gatica – Geógrafo. Magister en Desarrollo Urbano. Candidata a Doctor en Arquitectura Y Estudios Urbanos. PUC.-

2. Como segundo documento está un estudio realizado por el Banco Central de Chile en el cual se muestra el comportamiento del mercado de los créditos entre distintos bancos de la plaza para tres grandes grupos; Grandes Empresas y PYMES; Inmobiliarias y Construcción; Crédito a las personas. Este estudio se realiza a través de una encuesta realizada a ejecutivos Senior de la banca nacional para recoger sus impresiones sobre la evolución de la demanda y la percepción sobre el actuar de los bancos de acuerdo al comportamiento de la economía.

³ Documentos de Trabajo – Cámara Chilena de la Construcción; “*Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago* - 2011

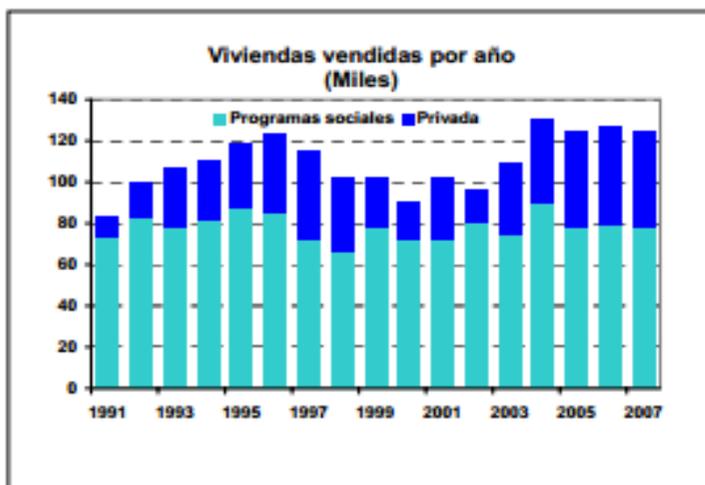
3. El tercer documento se denomina “*Logros y Desafíos de la política habitacional en Chile*” por José Miguel Simian. Doctor en Economía. Director académico y profesor asociado del ESE (Escuela de Negocios) de la Universidad de Los Andes.

Cabe destacar que el motivo de que las fuentes utilizadas se concentren principalmente hasta el año 2007 se debe a que se considera como una fecha límite en la cual se considera que la economía se encuentra estable, sin recibir aún efectos considerables de la crisis subprime originada en Estados Unidos. Sin perjuicio de lo anterior, se han empleado fuentes más recientes para entregar información más actualizada de datos duros, tales como el crecimiento demográfico, acceso a la educación superior, entre otros.

V. *Síntesis del mercado hipotecario en Chile*

“Situación Inmobiliaria en Chile. Agosto 2008, Banco BBVA”

Chile ha experimentado un alza importante en el crecimiento del mercado hipotecario, generando ventas equivalentes a 130.000 viviendas en promedio, cada año, lo cual representa cerca de un 30% más que durante la década de los 90.



Uno de principales factores responsables de este aumento es el incremento en la disponibilidad del crédito hipotecario. Así, Chile presenta un índice de bancarización (el cual mide el nivel de empleo de la población de los servicios que entregan los bancos para realizar operaciones, las que pueden ser de crédito, ahorro, pago de cuentas, entre otras Fórmula; Depósito + Crédito/PIB) cercano al 85% del PIB, muy por encima si se consideran a otros países de la región⁴. La inversión privada es otro factor a considerar

⁴ Informe Comisión Final: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

dada su importancia estructural; empresas como SALFACORP creada en 1929, BESALCO en los 40' o SOCOVESA en los 60' fueron puntos de partida para la creación de un incipiente mercado. Es durante ésta última data cuando el mercado comienza a formarse.

El sentido inherentemente social que poseía el país con respecto a la vivienda generó que el gobierno de aquella época, presidido en primer lugar por Jorge Alessandri Rodríguez y luego por Eduardo Frei Montalva, impulsara proyectos habitacionales para ir en ayuda de los sectores más vulnerables de la sociedad chilena.⁵

Empresas como SOCOVESA comenzaron con conjuntos pequeños de 10 a 16 viviendas, concentrando sus actividades principalmente en regiones.

Durante la década de los 70' Chile atraviesa una crisis política y económica, lo cual afectó directamente a las constructoras/inmobiliarias de ese entonces. Luego de finalizados los conflictos las compañías retoman fuerza y expanden sus operaciones hacia ciudades importantes, Santiago como una de ellas.⁶

A lo largo de los años las empresas participantes han crecido tanto en participación de mercado como en mayor oferta para la población, generando mayores oportunidades de negocio y diversificación para la población.

⁵ Edición Digital Icarito. Disponible en URL <http://www.icarito.cl/enciclopedia/articulo/segundo-ciclo-basico/historia-geografia-y-ciencias-sociales/historia-de-chile-siglo-xx-hasta-nuestros-tiempos/2009/12/407-3256-9-gobierno-de-jorge-alessandri-rodriguez-19581964.shtml>

⁶ EURE, Disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v37n112/art01.pdf>

VI. Problemática.

El mercado inmobiliario es uno de los sectores más sensibles frente a los ciclos que se suceden en la economía. Recientemente gran parte del mundo occidental, incluyendo Asia, han sido testigos y protagonistas de ciclos inflacionarios y desajustes en sus economías, causadas principalmente por manejos equívocos en la actividad inmobiliaria.

Principalmente EEUU y Europa han sido criticados por la eximia regulación ejercida sobre los actores del sistema financiero; bancos de inversión, prestamistas, entre otros, tuvieron la posibilidad de experimentar relajos en sus políticas de acceso a los créditos, creación de instrumentos derivados y actividades poco reglamentadas, las que finalmente llevaron a un colapso sistemático de la economía.

A raíz de estos eventos, Chile no ha estado exento del impacto producido por la Crisis Subprime. Sin embargo, el efecto no ha sido igual que en otras latitudes, tanto por el estado de la economía pre crisis como por los actores que participan en el mercado interno. Adicionalmente, Chile goza de instituciones regulatorias tales como la SBIF y la SVS, entre otras, las cuales poseen un grado de control mayor, esto es comparándolas por ejemplo con entidades calificadoras de riesgos Norteamericanas (Moody's, Fitch, Standard & Poor's) y administradoras de riesgos (Cías. de Seguros), organismos que fueron duramente criticados durante y después de la debacle financiera por la liviandad con la que lidiaron con las proyecciones de cada empresa analizada.

Para entender el comportamiento del mercado inmobiliario, es importante analizar cuáles son los factores que influyen en el comportamiento del mercado inmobiliario chileno, considerando sus actores y dinámicas principales.

Definir y entender estos factores pueden entregar pistas que puedan servir para evitar, predecir y/o mitigar los efectos de una crisis en el sector, enfatizando el papel de las entidades regulatorias, los organismos de gobierno, la banca, y en general, a toda la cadena que compone la industria, ya que es deber de todo el sistema generar conciencia de los recursos que se poseen, tanto materiales como financieros, para obtener beneficios sin crear shocks que puedan atentar contra un sistema económico sano y próspero.

Bajo esta perspectiva, se desea identificar y analizar:

¿Qué factores influyen de manera crítica en el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile? ¿Cuáles son las dinámicas y actores que confluyen en el desarrollo del mercado hipotecario de Chile? ¿Es el crecimiento económico un factor que influya de manera directa en el movimiento del mercado hipotecario para la vivienda, en determinado país?

Para abordar estas interrogantes es necesario analizar una serie de variables que dicen relación con los siguientes elementos:

- 1- Crecimiento económico y nivel de ingresos. El PIB y los ingresos han aumentado de forma agregada en los últimos diez años.
- 2- El crecimiento de la población ha generado una mayor demanda por viviendas

- 3- El aumento de profesionales con acceso a trabajos mejores remunerados ha hecho que los bancos busquen atraer a más clientes
- 4- Flexibilidad. Hoy en día los bancos tienen más facultades que antes para entregar créditos.
- 5- Diversidad: La entrada de otras entidades como mutuarías, cajas de compensación y cooperativas han creado un ambiente de mayor competitividad, ofreciendo otras alternativas de financiamiento.
- 6- Empoderamiento y mayores garantías para los consumidores. SERNAC financiero.
- 7- Doble función de la Banca (financiamiento de constructoras y clientes)

Estos elementos serán analizados posteriormente en el desarrollo de este informe.

Terreno de análisis: Caso “Banco de Chile”

El Banco de Chile

El BCH nace como una sociedad anónima bancarizada en 1893 y comienza a operar el día 02 de Enero de 1894. Su constitución se realizó a partir de la fusión de tres bancos:

Banco de Valparaíso (1855), Banco Nacional de Chile (1865) y el Banco Agrícola de Chile, fundado en 1868.

Hoy brinda servicios crediticios, de ahorro, seguros, coberturas de riesgo, operaciones financieras relacionadas con la logística y el transporte de mercancías a nivel nacional e internacional, financiamiento de activos, etcétera. Dentro de sus clientes se incluyen a

empresas de distintos tamaños, personas de diferentes segmentos socioeconómicos y actores gubernamentales.

Posee sobre 430 sucursales a nivel país, más de 2.000 cajeros automáticos (ATM), y otros canales electrónicos (INTRANET, servicios de correo electrónicos, transferencias, etc.)

Primeras operaciones

Hacia el año 1894, específicamente el 02 de Enero, una viuda llamada Clarisa Lorca se convierte en la primera “Cuentacorrentista” del Banco de Chile. Pertenecía a una pequeña elite que para ese entonces tenía el privilegio de acceder a las tres principales operaciones que entregaba la institución recién creada: Cuenta Corriente, Depósitos/ahorros y acceso al Crédito.

Sin embargo, para entender el abanico de opciones que ya se entregaban en aquella época es necesario conocer a nivel general las operaciones que realizaban los tres antecesores al Banco de Chile:

Banco de Depósitos y Descuentos de Valparaíso

Principales operaciones: pagarés y bonos públicos (instrumentos de deuda), giro y envíos de dinero de un lugar a otro, dentro de Chile y hacia el extranjero. Captación de depósitos.

Banco Nacional de Chile

Comparte las mismas operaciones que el Banco de Valparaíso, además de poseer la capacidad de mantener cuentas corrientes, depósitos a plazo, etc. Sin embargo, para ese

entonces estaba prohibido para estas instituciones otorgar créditos hipotecarios, ya que esta operación sólo la podía realizar la Caja de Crédito Hipotecario, institución que podía otorgar préstamos a largo plazo a los agricultores, bajo garantía de sus propiedades.

Banco Agrícola

Nace en Septiembre de 1868, luego de la incipiente Ley de Bancos aprobada el 1860.

Dentro de sus operaciones se tenía: préstamos y emisión de monedas, captación y colocación de monedas a interés, descuentos de letras, pagarés y otros instrumentos financieros, compra de metales preciosos, de origen privado y público y depósito de mercaderías y productos agrícolas.

De esta pequeña reseña se desprenden las principales operaciones del Banco de Chile, las que se han ido complementando con otras nuevas actividades, propias de la velocidad con que se ocurren los cambios en la economía mundial:

Cuentas corrientes, créditos de corto y largo plazo, emisión de bonos y pagarés, transacciones bursátiles (presencia en la bolsa), depósitos a plazo, ahorros, transacciones con derivados financieros, seguros contra impagos, etc.

Es por esto que el terreno de análisis tiene lugar en las dependencias del Banco de Chile.

Específicamente, la entrevista se realiza en el departamento de Activos, correspondiente a la división de Riesgo Corporativo. Esta división a su vez se divide en dos, Riesgo Empresa

y Riesgo Personas. Es en ésta última área en la cual se realiza la entrevista abierta al experto en riesgo en hipotecario.

Asimismo, el Banco de Chile, como cualquiera de los bancos masivos, posee distintas divisiones y áreas que aúnan las operaciones antes descritas y que definen el negocio.

Entre las más importantes se tienen a:

- División Comercial
- División de inversiones
- División Factoring
- División Comercio Exterior
- División Riesgo Corporativo

La División Comercial se encarga principalmente de realizar el contacto con el cliente. Es en esta área donde se encuentran las sucursales bancarias, las sucursales filiales, los agentes de sucursal, entre otros.

La División de Inversiones (BANCHILE) es la encargada de gestionar los activos de los clientes relacionados con productos tales como depósitos a plazo, fondos mutuos y ahorros.

División Factoring es la destinada a trabajar principalmente con empresas, las cuales emplean el factoring como herramienta de inversión y/o generación de flujos. Es aquí donde aparecen conceptos como el lease back⁷.

La División de Comercio Exterior es la unidad que gestiona las operaciones de compra y venta de mercancías y/o servicios entre distintos países. En esta área se realizan operaciones como transferencias electrónicas por transacciones comerciales, pagos a través del sistema swift, entre otros⁸.

La División de Riesgo Corporativo es la encargada de analizar las operaciones de crédito apoyándose en la política de crédito interno para la toma de decisiones en la aprobación, y/o rechazo de solicitudes que realizan los clientes a través del área comercial.

⁷ Operación de financiamiento: una persona (natural o jurídica) que posee un activo lo vende a una empresa de leasing. Luego de esto, la empresa arrienda dicho activo a la misma persona -a través de un contrato el que lleva explícita una cláusula de opción de compra-.

⁸ Carta o Letra de Crédito, Cobranza Extranjera o Giro en el Extranjero.

VII. Metodología

La metodología empleada en la investigación se divide en tres enfoques. El primer enfoque, se basa en el análisis de datos estadísticos y cualitativos provenientes de fuentes gubernamentales y de revistas científicas, éstas últimas extraídas de artículos publicados por diferentes autores y la se

En el segundo enfoque, se despliega mediante la aplicación de una entrevista en profundidad a un experto de riesgo hipotecario del Banco de Chile. Esta entrevista es de carácter semi- estructurado, en búsqueda de invocar discursos de entrevistado.

El principal tema a tratar dentro de la entrevista es “Relación entre el comportamiento de la economía y el mercado inmobiliario en Chile” y, a partir de esta premisa se extienden algunas aristas las cuales se complementan para dar forma a la principal inquietud del trabajo: ¿Qué factores influyen más directamente en el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile?

En el tercer enfoque, se expone la situación actual del mercado inmobiliario en Chile, entendiendo a éste como toda la cadena antes expuesta, considerando a los actores principales. Luego se contextualiza el momento contingente de Chile en base a los últimos comunicados de prensa que insisten en una burbuja inmobiliaria en nuestro país, proveniente principalmente desde los rezagos de la Crisis Sub-prime en EEUU, de la cual se realiza un bosquejo para luego desembocar en un contexto local.

VIII. Capítulo 1

1.1 Perfil del mercado inmobiliario en Chile

Para contextualizar el mercado de la vivienda en Chile se deben conocer a sus principales actores, los cuales han sido desglosados en 7 principales,-no en orden-, considerando a éstos como los más relevantes dentro del esquema. Se entregará una pequeña definición de sus funciones principales, para luego desembocar en la creación de un esquema explicativo que dará cuenta del funcionamiento del mercado de la vivienda en Chile. Cabe señalar que este esquema aplica sólo para el negocio de casa y departamentos para uso habitacional. No aplica para bienes raíces con fines comerciales. (Locales comerciales, parcelas con fines de arrendamiento, terrenos con derechos de agua, etc.)

1. Empresas constructoras
2. Empresas inmobiliarias
3. Bancos e instituciones financieras otorgantes de crédito
4. Entidades reguladoras; marco normativo
 - a. Constructoras
 - b. Inmobiliarias
 - c. Bancos e instituciones financieras
5. Entidades promotoras del mercado
6. Adquirientes de viviendas
7. Estado

Empresas constructoras

Empresas ejecutoras de las obras de edificación de un inmueble. Son las encargadas de realizar todas las actividades que conllevarán a la puesta en marcha y finalización de las obras de construcción de una futura propiedad, cuyos principales procesos comprenden la planificación, cálculo y construcción de la vivienda/edificio, elemento tangible de generación de demanda⁹.

Empresas Inmobiliarias

Las inmobiliarias son uno de los agentes más importantes dentro de este mercado. Además de ejercer como intermediario entre la constructora y el cliente final, la mayoría de las veces se convierte en la empresa que realiza los estudios de mercado, analiza la demanda de cierta plaza, la rentabilidad de los proyectos, para luego contratar los servicios de una constructora. Existen empresas constructoras por ejemplo, que sólo concentran sus operaciones en una o varias regiones del país, de esta manera se genera la dinámica de oferta y demanda, que involucra tanto a inmobiliarias como a las citadas constructoras. Por lo tanto, para esos casos, en los cuales las inmobiliarias no tienen contacto comercial con constructoras en la región de interés, se comienzan a realizar los vínculos para cumplir las operaciones que desean llevar a cabo en la locación.

⁹ Elemento tangible de generación de la demanda: es el producto objeto de demanda. En el caso particular corresponde a una casa y/o departamento. Elaboración propia.

Por ejemplo, la inmobiliaria K desea llevar a cabo una operación que involucre la construcción de 5 edificios en el sector costero de La Serena. Para tales efectos, realiza un estudio para determinar cuáles serán o pueden ser sus potenciales proveedores. Luego de esto realiza una depuración y busca iniciar contactos, si es que aún no los ha generado, con las constructoras que ofrezcan un mejor servicio. Actualmente existen empresas inmobiliarias que realizan ambas actividades y que no precisan de la existencia de las constructoras.

Bancos e instituciones financieras otorgantes de crédito

Si bien estas compañías son tratadas en el capítulo dos, se puede señalar que corresponden a las empresas que como parte importante de su giro, poseen la venta de créditos hipotecarios, leasing habitacional, créditos mutuarios, etc. Con la finalidad de que sus clientes puedan adquirir viviendas con fines habitacionales.

Las principales instituciones financieras, -por participación de mercado- que ofrecen el producto hipotecario son:

- Banco Estado
- Banco Santander
- Banco de Chile
- Banco de Crédito e Inversiones
- Banco BBVA

Entidades reguladoras y marco normativo

Existen un sinnúmero de instancias que regulan y crean un marco en el cual las empresas del rubro deben y pueden funcionar.

De manera general se indican las entidades y normativas más conocidas que rigen el funcionamiento de las empresas de la industria estudiada:

- Ministerio de Obras Públicas
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- Empresas de Agua potable y Alcantarillado, por ejemplo Aguas Andinas
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles
- Cámara Chilena de la Construcción
- Ley General de Urbanismo y Construcción
- DFL-2
- Comisión Nacional del Medio Ambiente
- Servicio de Impuestos Internos
- Ministerio de Hacienda
- SBIF, Superintendencia de Bancos E Instituciones Financieras
- SVS, Superintendencia de Valores y Seguros
- Dirección General de Aguas
- Municipalidades

- a. Ministerio de Obras Públicas: como función principal debe gestionar obras y servicios de infraestructura para favorecer la conectividad y protección del territorio, además de proteger la construcción pública y los recursos hídricos.¹⁰

Si bien esta cartera está orientada al desarrollo de proyectos que beneficien a la comunidad, siempre se enfrentará a situaciones que puedan atentar contra el bienestar de la comunidad. Esto se da por ejemplo, cuando exista algún plan de construcción privado que atente contra el normal funcionamiento de la ciudad.

- b. Ministerio de Vivienda y Urbanismo: “(...) *está orientado a satisfacer las necesidades de la población en lo relativo a la vivienda y su entorno*”.¹¹

Sus actividades son realizadas a través de dos grandes oficinas, que son los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) y Secretarías Regionales Ministeriales. Es el organismo del estado que debe velar por la satisfacción de la población, cuando a temas de vivienda se refiere.

- c. Empresas de Agua potable y Alcantarillado, por ejemplo Aguas Andinas:
Son las encargadas de la administración, proceso, mantenimiento, depuración y distribución de los recursos hídricos potables para la población en Chile. Son parte importante en el Análisis de Factibilidad para adquirir

¹⁰ Fuente: Ministerio de Obras Públicas, visitada 20 de Octubre 2012, 12 horas:
<http://www.mop.cl/acercadelmop/Paginas/ValoresMisionyVision.aspx>

¹¹ http://www.minvu.cl/opensite_20070212165816.aspx

permisos de edificación municipales. También participan empresas de gas y electricidad.

- d. SEC: dependiente del Ministerio de Economía y Energía, es la entidad encargada de vigilar y fiscalizar a las empresas que participan en el negocio de recursos energéticos, tales como combustibles y electricidad.

Debe fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y técnicas sobre generación, producción, almacenamiento, transporte y distribución de combustibles líquidos, gas y electricidad, para verificar que la calidad de los servicios que se entreguen a los usuarios sea la adecuada según las normas citadas, y que las operaciones nombradas no constituyan un peligro para las personas o cosas.”¹²

- e. Ley General de Urbanismo y Construcción: contiene principios, atribuciones, facultades, responsabilidades, entre otras normas que rigen a los organismos y funcionarios en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.¹³ Es el marco legal sobre el cual operarán los actores relacionados con el ámbito de la construcción.

- f. DFL-2: corresponde a un Decreto que consiste en aunar a todas las viviendas bajo el concepto de “económicas”. Corresponden a las viviendas que tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados. Lo

¹² Ley 18410. Título I, artículo 2º.

¹³ Para mayor información revisar Ley General de Urbanismo y Construcción.

mismo ocurre con los edificios ya construidos, que al ser modificados o reparados deriven en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados.¹⁴

- g. Comisión Nacional Medio Ambiente – Ministerio del Medio Ambiente: entidad estatal que tiene por función colaborar con el presidente de la República en el diseño y aplicación de políticas en materia ambiental, así como en la protección de la diversidad biológica y de los recursos naturales, promoviendo el desarrollo sustentable.

Es el órgano que vela por la alineación entre las políticas públicas y la conservación del medio ambiente en su conjunto.

- h. Servicio Impuestos Internos: es la entidad pública que vela por el cumplimiento de las materias relacionadas con el pago de impuestos y tributaciones de todas las empresas estudiadas. Además posee un departamento de tasaciones que se encarga de valorizar activos, como vehículos, propiedades, entre otros.
- i. Ministerio de Hacienda: Es el ministerio que lleva el registro de las finanzas de Chile. En otros países es denominado como Ministerio de Finanzas, de Economía, entre otros. Su misión es maximizar el potencial de crecimiento de la economía y fomentar el mejor uso de los recursos productivos.

¹⁴ Para mayor información revisar Ley DFL2.

- j. Superintendencia de Bancos E Instituciones Financieras SBIF: es el ente que debe supervisar a las empresas bancarias para proteger a sus clientes en atención a mantener un buen funcionamiento del sistema financiero.
- k. Superintendencia de Valores y Seguros: la SVS tiene como función principal el velar por la transparencia de los mercados que supervisa. Para tales efectos posee como herramienta la difusión de información con la finalidad de educar e instruir a los interesados en la comunidad: inversionistas, asegurados y público en general
- l. Dirección General de Aguas: corresponde a una oficina dependiente del Ministerio de Obras Públicas, que, dentro de sus funciones están la de investigar y medir el recurso hídrico, mantener y operar el servicio hidrométrico nacional, vigilar y fiscalizar la existencia de faenas de construcción que impliquen la modificación o destrucción del recurso, así como operaciones que no incluyan la debida autorización por parte de esta entidad.
- m. Municipalidades: corresponden a las autoridades que concentran su jurisdicción en cada comuna de Chile. Son el tercer ente en cuanto a atribuciones luego de las Intendencias y Gobernaciones de cada región y provincia, respectivamente. La importancia radica en que la Municipalidad, a través de la Dirección de Obras Municipales, emite el único permiso a nivel nacional para regular las edificaciones. De esta manera, realizan la labor regulatoria a partir de la aplicación de la Ley

General de Urbanismo y Construcción, además de respetar el Plano Regulador de cada comuna.

Entidades promotoras del mercado

Son las empresas que buscan aumentar el desarrollo y la promoción del mercado habitacional en Chile.

Dentro de las más importantes se encuentra la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Colegio de Inmobiliarios de Chile.

- a. Cámara Chilena de la Construcción: es una agrupación que busca incentivar el crecimiento y desarrollo del mercado de la construcción: *“asociación gremial cuyo objetivo primordial es promover el desarrollo y fomento de la actividad de la construcción, como una palanca fundamental para el desarrollo del país”*¹⁵
- b. Colegio Inmobiliario de Chile: es una entidad sin fines de lucro, cuya principal función es promover el desarrollo y protección de las actividades relacionadas con el mercado inmobiliario del país.

¹⁵ Fuente Cámara Chilena de la Construcción. Visitada 20 de Octubre 2012, a las 12:30 horas:
<http://www.cchc.cl/sobre-cchc/>

Adquirientes de viviendas

Pueden ser personas naturales o jurídicas, clientes o no clientes Banco (siendo clientes Banco aquellos que posean cualquier tipo de producto con un banco determinado, pueden abarcar productos de inversión – ahorros, depósitos a plazo-, o productos de crédito, - créditos de consumo, créditos comerciales, entre otros-), chilenos o extranjeros con residencia definitiva en Chile. Para efectos del estudio se considerará al adquiriente como una persona natural, sin giro comercial.¹⁶

Estado

Es el organismo base que aúna todos los ministerios y oficinas citadas anteriormente.

¹⁶ Se entenderá como persona natural sin giro comercial a aquella que genera sus ingresos por cualquiera que sea su actividad, siempre que no involucre ingresos por actividades empresariales; considerando a éstas como la emisión de facturas, boletas por ventas y/o servicios e ingresos por dividendos de empresas mayores al 40% del total.

Esquema del mercado inmobiliario en Chile

A continuación se presenta un esquema¹⁷ explicativo (esquema 1.1) del perfil del mercado de la vivienda en Chile. Éste reúne a los actores descritos en el apartado anterior.

Esquema 1.1



Según el esquema, los actores principales que son las constructoras, inmobiliarias, otorgantes de créditos y adquirientes, están presentes en toda la cadena del negocio. Si bien existen procesos que realizan y atañen sólo algunos, como por ejemplo, las tasaciones que

¹⁷ Fuente: elaboración propia

son efectuadas sólo por el SII, permisos de edificación emitidos por parte de las Municipalidades y los bancos como otorgantes de crédito, son los citados participantes aquellos que dan forma al mercado.

IX. Capítulo 2

2.1 Factores que influyen en el comportamiento del mercado hipotecario de la vivienda en Chile

Crecimiento del PIB y el Nivel de Ingresos

Si bien es cierto, una de las principales debilidades para Chile es la distribución del ingreso¹⁸ (cuadro 2.1), según coeficiente de Gini 52,06¹⁹, también cabe señalar que el crecimiento económico en los últimos años ha sido constante.

Cuadro 2.1

PAIS	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Argentina	49,28	47,72	47,37	46,26	46,13	44,49
Bolivia	57,79	56,38	57,44	56,29		
Brasil	57,42	56,77	55,89	55,07	54,69	
Chile		51,84			52,06	
China	42,48					
Colombia	56,12	58,66	58,88	57,23	56,67	55,91
Ecuador	54,14	53,2	54,31	50,62	49,43	49,26
India	33,38					
México		48,11		48,28		
Paraguay	52,45	54,85	53,31	52,05	51,04	52,42
Perú	51,11	50,87	51,65	48,95	49,05	48,14
Rusia	37,51	42,13	43,71	42,27	40,11	
Uruguay	45,87	47,2	47,63	46,27	46,28	45,32
Venezuela	49,46	44,77				

¹⁸ Distribución del ingreso en Chile 2005-2010, Índice de Datos del Banco Mundial – Elaboración propia

¹⁹ Coeficiente de Gini: coeficiente que mide la distribución del ingreso de determinado grupo por un periodo de tiempo. Toma valores entre 0 y 1, donde 0 es la distribución equitativa perfecta, y 1 cuando un solo individuo concentra la totalidad del ingreso.

Como se ha sostenido, el crecimiento económico medido como producto ha aumentado con los años²⁰ (ver anexos: Cuadro 2.2 – Producto e Ingresos a precios corrientes 2008-2011)

Ingresos de las familias

Dentro de los gastos en los que incurren las familias chilenas, se tienen ítems como educación, salud, alimentación y vivienda.

De acuerdo a una tabla confeccionada por el INE (**tabla 2.1**), en la cual se exponen los ítems de gasto por ingreso per cápita de las ciudades capitales de Chile²¹, del Gran Santiago, la vivienda corresponde al tercer elemento por el cual más se destinan fondos, siendo superado sólo por alimentación y transporte y telecomunicaciones, teniendo en consideración que éstos últimos generan gastos cotidianos.

Tabla 2.1

QUINTIL						
PRODUCTOS	TOTAL (\$)	1	2	3	4	5
TOTAL	682.967	304.042	404.702	515.934	697.700	1.492.456
alimentos/bebidas	153.363	110.731	128.594	147.312	160.950	219.227
vestuario/calzado	35.741	19.465	23.512	28.994	36.667	70.070
Vivienda	100.217	46.018	59.516	72.850	94.312	228.571

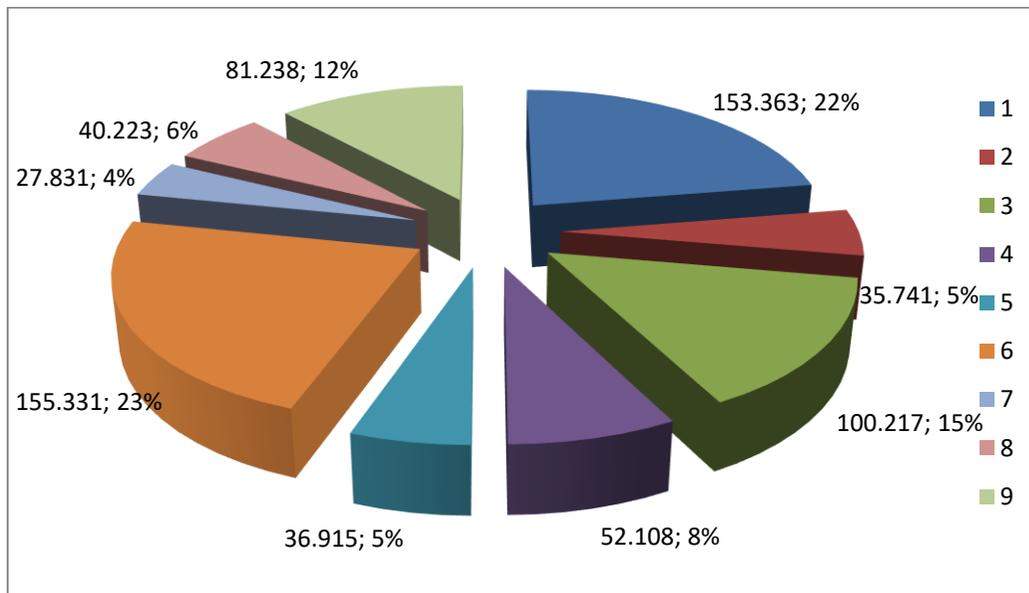
²⁰ Cuentas Nacionales de Chile 2008-2011. Banco Central de Chile

²¹ Encuesta Presupuestos Familiares: Metodología. Pág. 4

muebles/cuidados de la casa	52.108	19.266	24.970	35.359	49.809	131.133
Salud	36.915	9.969	17.550	27.064	44.029	85.963
transporte/comunicaciones	155.331	47.286	79.254	108.820	158.541	382.752
recreación/esparcimiento	27.831	10.614	15.398	20.024	27.576	65.541
Enseñanza	40.223	13.966	120.232	28.058	46.398	92.461
otros bienes/servicios	81.238	26.727	35.677	47.451	79.598	216.739

Fuente: “Resultados Encuesta de Presupuestos Familiares – Nov. 2006 – Oct. 2007”.
Revisado el 03 de Noviembre de 2009.

Gráfico 2.1 – Estructura del Gasto Medio de los hogares del total de ciudades capitales, como porcentaje del total



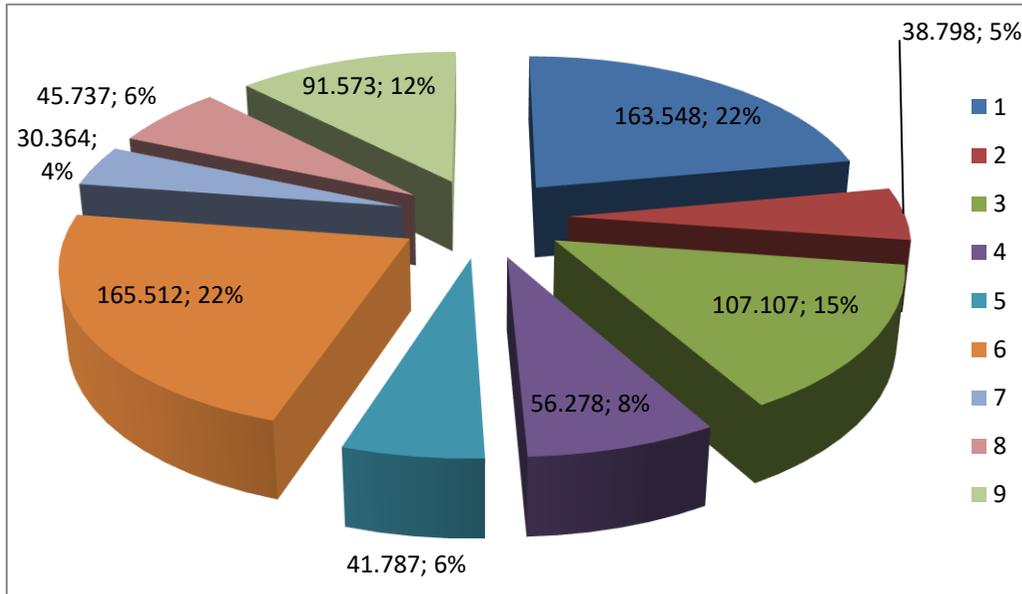
Fuente: Elaboración a partir de “Resultados Encuesta de Presupuestos Familiares – Nov. 2006 – Oct. 2007”. Revisado el 03 de Noviembre de 2009.

Luego desglosado en el Gran Santiago. (Tabla 2.2)

Tabla 2.2

QUINTIL						
PRODUCTOS	TOTAL (\$)	1	2	3	4	5
TOTAL	740.706	327.228	434.229	542.267	754.045	1.645.759
alimentos/bebidas	163.548	122.428	136.231	151.209	168.990	238.882
vestuario/calzado	38.798	21.138	25.710	29.798	40.043	77.300
vivienda	107.107	50.101	62.409	73.656	104.130	245.241
muebles/cuidados de la casa	56.278	19.127	26.390	35.263	52.341	148.271
salud	41.787	11.271	18.289	32.305	43.908	103.165
transporte/comunicaciones	165.512	48.205	84.751	116.390	174.006	404.208
recreación/esparcimiento	30.364	11.021	16.743	20.183	29.446	74.428
enseñanza	45.737	14.434	22.783	31.809	53.592	106.069
otros bienes/servicios	91.573	29.504	40.923	51.653	87.589	248.195

Fuente: Elaboración propia a partir de “Resultados Encuesta de Presupuestos Familiares – Nov. 2006 – Oct. 2007”. Revisado el 03 de Noviembre de 2009



Fuente: Elaboración propia a partir de “Resultados Encuesta de Presupuestos Familiares – Nov. 2006 – Oct. 2007”. Revisado el 03 de Noviembre de 2009

El hecho de que constituya sólo el tercer ítem en importancia se puede explicar porque la alimentación constituye la base de la supervivencia y el bienestar de una sociedad.

Ahora bien, transporte y comunicaciones se explica por el sistema imperante (proyecto Tran - Santiago), el cual supone un alto costo dentro del presupuesto por persona. Esto sin considerar el gasto por combustible que se debe incurrir cuando el individuo posee un vehículo el cual destina para el traslado al trabajo o a lugares con fines recreativos.

Haciendo un parangón en un horizonte de 10 años, desde 1997, el estudio demuestra estadísticamente que, los ítems que han aumentado en mayor cantidad en la asignación de fondos familiares, considerando los ingresos disponibles son, en orden decreciente: (ver anexos. Cuadros 2.3 gráfico 2.3)

1. Otros bienes y servicios

2. Vivienda
3. Enseñanza o educación
4. Salud

Es posible notar entonces, que el concepto de vivienda dentro del presupuesto familiar es fundamental, siendo sólo superado por gastos considerados “más básicos”. La importancia puede radicar en la relevancia social de adquirir una vivienda y que, además la mayoría de las propiedades que se adquieren se gestionan mediante el otorgamiento de créditos, lo que conlleva a las personas a comprometerse durante largos periodos para lograr cumplir con el pago de la deuda. Generalmente los productos hipotecarios que se contraen van desde los 20 a los 25 años y en menor medida, desde los 10 a los 15 y desde los 20 hasta los 30 años.

Crecimiento demográfico

Según la CIA WORLD FACTBOOK²² la tasa de crecimiento de la población para el 2012 es de 0,884%. Este crecimiento, que puede ser positivo o negativo se mide como superávit o déficit entre fallecimientos y nacimientos y migrantes que entran y salen del país. Este índice sirve para determinar la magnitud de la demanda que el país debe satisfacer por la evolución de las necesidades de la gente. Dentro de éstas se encuentran los hospitales, escuelas, **la vivienda**, entre otras.

²² Filial correspondiente a la CIA de los EEUU que reúne información política, económica, social, cultural y de transporte y telecomunicaciones de 267 entidades mundiales. Para más información visitar:

<https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/index.html>

Desde el año 2000 la tasa ha disminuido pero aún se mantiene en crecimiento:

Tabla 2.3

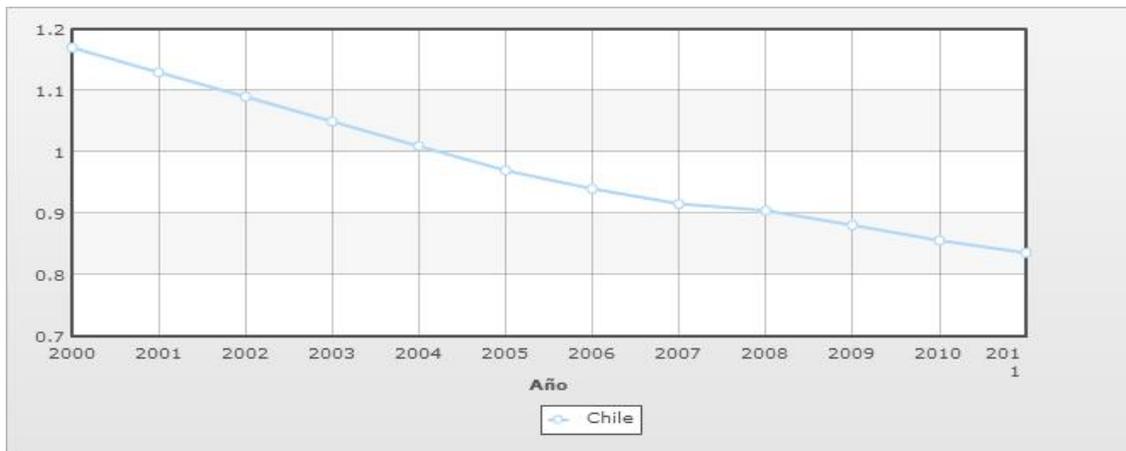
Crecimiento Demográfico Chile. Variación

Country	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Chile	1,17	1,13	1,09	1,05	1,01	0,97	0,94	0,92	0,91	0,88	0,86	0,84

Fuente: INDEXMUNDI

Gráfico 2.4

Tasa de crecimiento (%)

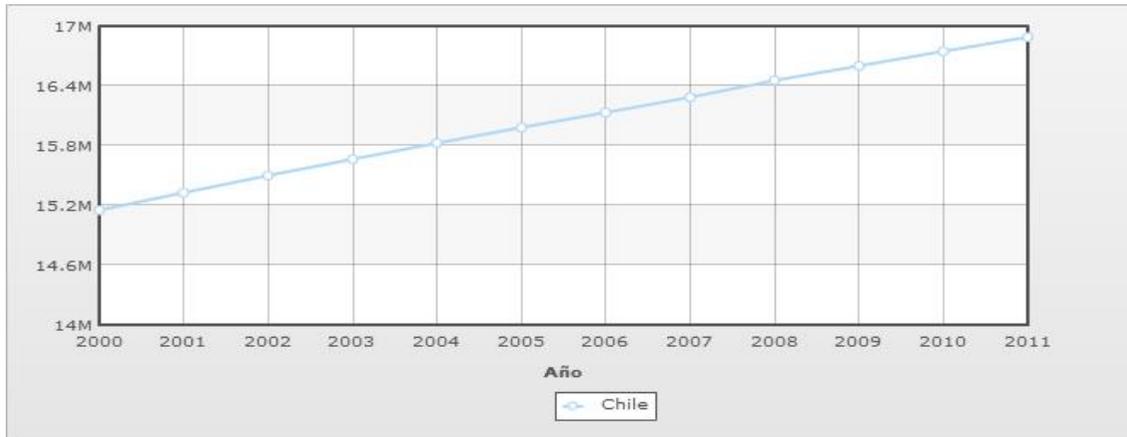


Fuente: INDEXMUNDI

Sin embargo, desde comienzos del siglo XIX la población chilena ya ha crecido sobre el 10%, lo que hace suponer que la explosión por la demanda de viviendas se debe en gran parte a que Chile concentra más personas que antes, motivo por el cual la necesidad de adquirir bienes raíces se ha modificado en la misma dirección.

Gráfico 2.5

Población



Fuente: INDEXMUNDI

Desarrollo estructura educacional

Desde los años post régimen militar, el sistema de educación en Chile ha sufrido cambios sustanciales. Dentro de ellos, el más importante es el nacimiento de nuevas instituciones destinadas a entregar conocimiento a los aspirantes. Esta modificación supuso un crecimiento importante en cuanto a cantidad de personas que pudieron acceder a la educación superior en contraposición a lo que venía ofreciendo el sistema imperante. “...si en 1980 existían solo ocho universidades, dos de ellas eran fiscales y gratuitas. Al año siguiente mediante los DFL n° 1, 5 y 24, se da origen a 16 nuevas universidades, derivadas de la disgregación de las U CHILE y Técnica del Estado; se crean legalmente los

*Institutos Profesionales y los Centros de Formación Técnica y organismos privados no reconocidos por el Estado”.*²³

Población estudiantil

Chile ha experimentado un crecimiento fuerte en la cantidad de estudiantes.

*“al año 2007, la cobertura bruta²⁴ por nivel alcanzaba un 27% en jardines infantiles (2 y 3 años), un 75% pre-kinder, un prácticamente 100% en educación básica, un 95% en educación media, y un 38% en educación superior”*²⁵

Tabla 2.4

Población estudiantil año 2007

NIVEL DE EDUCACION	ALUMNOS MATRICULADOS	% SOBRE EL TOTAL DE MATRICULA
PRE-BÁSICA	\$ 324.116	7,2
BÁSICA	\$ 2.279.666	50,8
MEDICA	\$ 1.132.297	25,2
SUPERIOR	\$ 753.543	16,8
TOTAL	\$ 4.489.622	100

Fuente: INE 2008 Compendio Estadístico. Estadísticas de Educación, Cultura y Medios de Comunicación.

Nota: Incluye educación de adultos

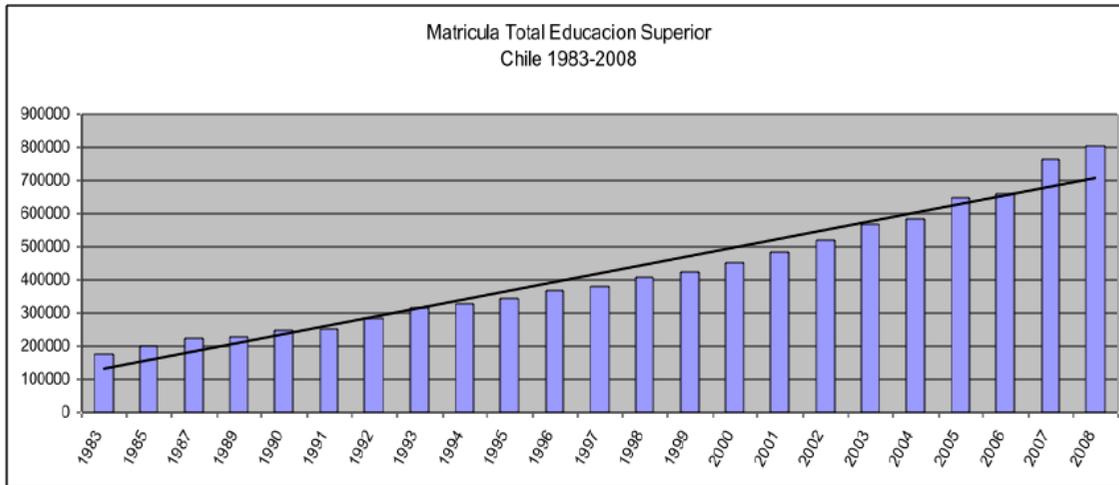
Puntualmente en el caso de la educación superior, la matrícula total casi se ha triplicado desde 1990. (Recuperación de la democracia).

²³ “La Dictadura y la Educación - Archivos Chile – Centro de Estudios Miguel Enriquez CEME

²⁴ Proporción de matrícula total correspondiente a la población que debería estar matriculada en el nivel de acuerdo a su edad.

²⁵ Informe Nacional – Chile: Educación Superior y Mecanismos de Aseguramiento de Calidad.

Gráfico 2.6 – Matrícula total de educación superior. Horizonte 1983-2008



Fuente: Ministerio de Educación, 2009.

Acceso al mercado laboral

En cuanto a la cantidad de estudiantes que logran su título y luego se insertan al mundo laboral, se observa que han aumentado:

Tabla 2.5

Tasa de empleo según logros educacionales

NIVEL EDUCACIONAL	HOMBRES	MUJERES
BÁSICA INCOMPLETA	24,4%	8,8%
BÁSICA COMPLETA	63,2%	26,8%
MEDIA	71,8%	59,6%
SUPERIOR TÉCNICA	81,1%	69,5%
SUPERIOR PROFESIONAL Y UNIVERSITARIA	84,0%	80,0%

Fuente: OECDE , EDUCATION AT A GLANCE, 2008

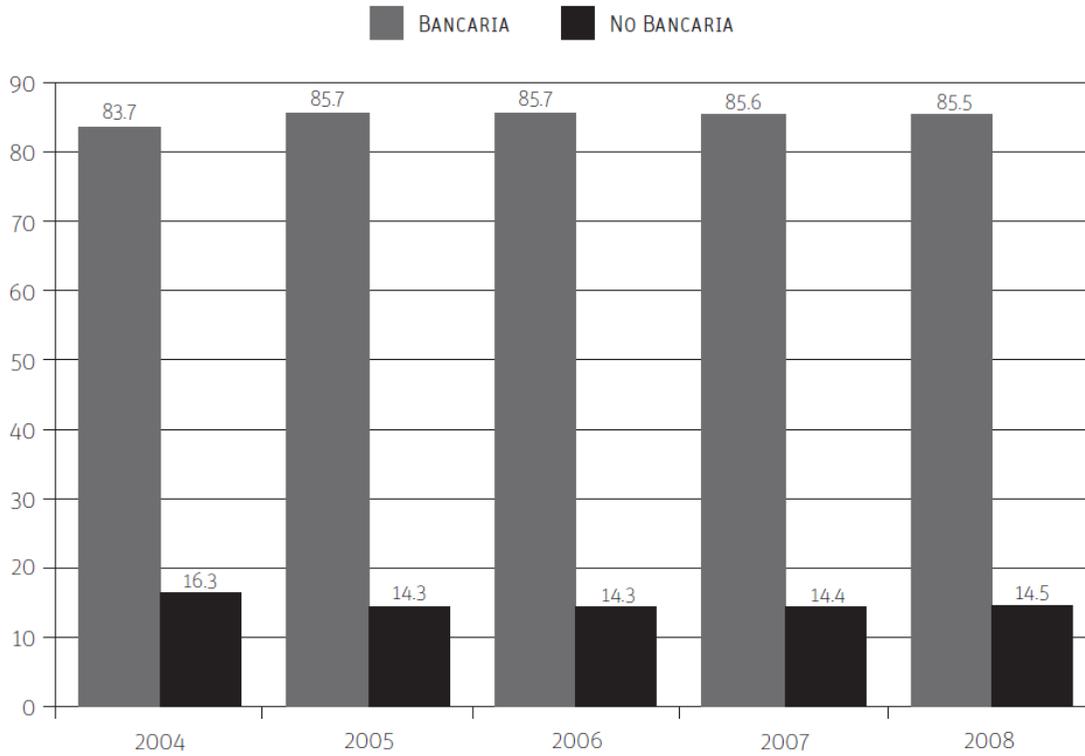
De esta manera se puede inferir que el aumento de profesionales en Chile, unido al hecho de que pueden acceder a más y mejores cargos en cuanto a remuneración y beneficios monetarios, hace que el mercado hipotecario crezca en demanda.

Oferta del mercado. Los créditos hipotecarios.

Desde los años 80 el endeudamiento se ha hecho presente de manera más notoria en Chile, como forma de sustentar las necesidades de las familias.²⁶ Los créditos en los hogares chilenos se dividen principalmente en los de consumo e hipotecarios. Según datos de la Encuesta Financiera del Banco Central del año 2011, un 19% de los hogares del país posee un crédito hipotecario. Éstos están distribuidos de manera desigual, ya que mientras que para el estrato de menores recursos los hipotecarios representan el 10%, en el medio asciende a 20,8% y en el estrato más alto alcanza un 35%. Desde la perspectiva de la oferta, estos productos son entregados por 4 tipos de instituciones: bancos, compañías de seguro, cooperativas de ahorro y crédito y cajas de compensación. Sin embargo, la gran cantidad de participación la concentran los primeros.

²⁶ Destapando La Caja Negra: Sociologías De Los Créditos De Consumo En Chile. José Ossandón

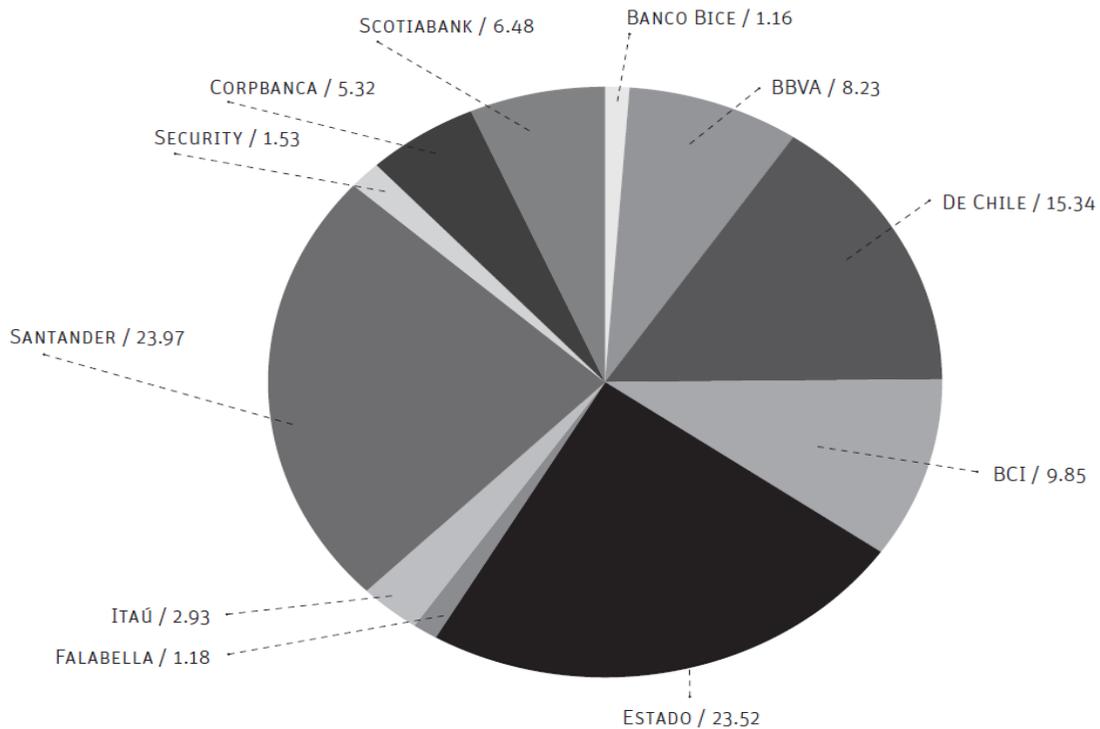
Gráfico 2.7: Concentración de oferta créditos hipotecarios



Fuente: Destapando La Caja Negra: Sociologías De Los Créditos De Consumo En Chile. José Ossandón.

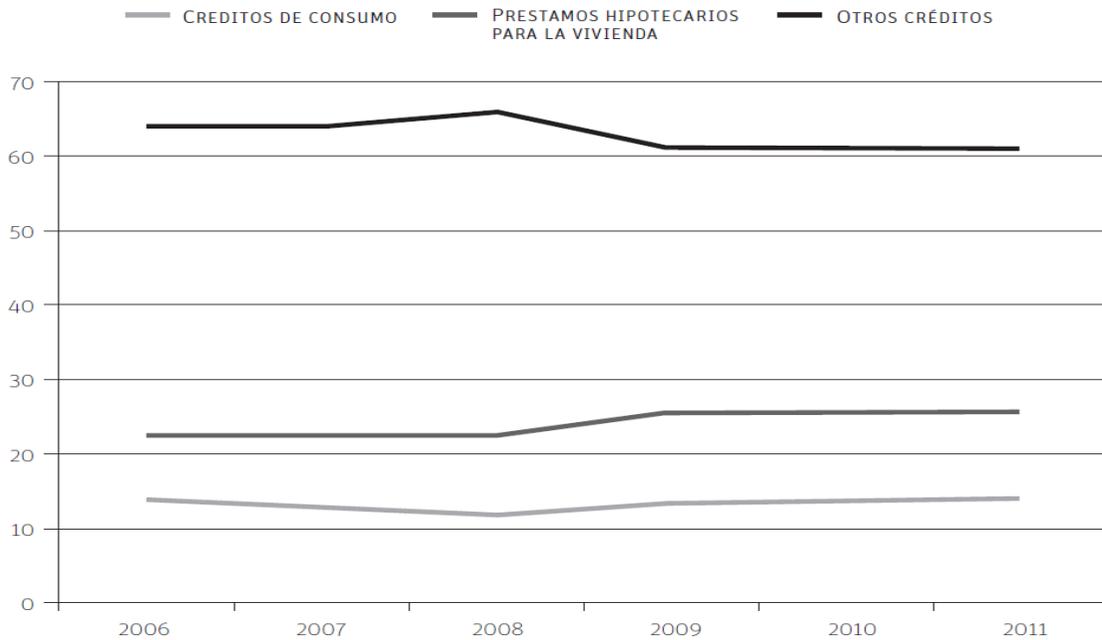
Dentro de los bancos, la oferta está concentrada en 11 entidades:

Gráfico 2.8



Ahora, considerando el negocio de los bancos se destacan tres productos principales, siendo los créditos comerciales los más importantes dentro del negocio en cuanto a volumen de ventas, seguido por el hipotecario y luego por el producto consumo:

Gráfico 2.9



La competitividad de los bancos.

Como se ha indicado, los bancos concentran la mayoría de la cuota de mercado al ofrecer hipotecarios. Sin embargo, en cuanto a productos ofrecidos, éstos no varían demasiado. Al contrario, la similitud interbancaria realza otros aspectos que pueden hacer la diferencia a la hora de conseguir la mejor propuesta, como la post venta, tasa de interés, la atención al cliente, etc.

A continuación se muestra un cuadro comparado de las principales instituciones simulando un crédito hipotecario no endosable a 20 años, por UF 1500 a tasa fija²⁷.-

Se puede notar que el ítem que hace la diferencia es la tasa de interés aplicada.

*el monto total del dividendo mensual expresado en pesos no incluye seguros obligatorios (desgravamen e incendio) ni seguro contra sismos.

Tabla 2.6 – Comparativo de Mutuo a tasa fija.

Banco	Moneda	Tipo Crédito	Tasa	Tasa anual	Dividendo mensual (UF)*	Dividendo mensual (\$)
Banco de Chile	UF	Mutuo Endosable	no Fija	4,79%	UF 9,64	220.226
Banco del Estado de Chile	UF	Mutuo Endosable	no Fija	4,40%	UF 9,34	213.372
Banco Santander-Chile	UF	Mutuo Endosable	no Fija	5,64%	UF 10,32	235.760
BBVA	UF	Mutuo Endosable	no Fija	5,63%	UF 10,31	235.532

* Valor de la Unidad de Fomento (UF) al día 04/03/2013: \$ 22.845.-

Fuente: SBIF – www.Clientebancario.cl

²⁷ Endosable: crédito hipotecario en el cual el Banco presta la totalidad de los fondos, lo que queda pactado en escritura pública. La característica de endosable es otorgado por la capacidad de poder ser transferido mediante endoso por parte del Banco a Mutuarias, compañías de seguro, entre otras. El Banco “vende el crédito” a otras instituciones/No endosable es el crédito más usado en la actualidad, pudiendo financiar hasta 100% del valor de la propiedad contra sólo el 80% que ofrece el endosable.

Los otros participantes

Dentro de la competencia que tienen los bancos “tradicionales” y la última camada de bancos comerciales nacidos en el retail para competir en el sector de los créditos comerciales y de consumo, existen otras alternativas de financiamiento para la vivienda, como lo representan las cajas de compensación, las cooperativas de ahorro y crédito y las aseguradoras.

- a. Cooperativas de ahorro y crédito: *"cooperativas de servicio que tengan por objeto único y exclusivo brindar servicios de intermediación financiera en beneficio de sus socios²⁸".*

No pueden poseer un capital mayor a UF 400.000, de lo contrario son reguladas por la SBIF.

A diferencia de un banco, las cooperativas están al servicio de sus socios, los cuales son propietarios de la entidad.

Las compañías aseguradoras por su parte, también ofrecen ahorros y créditos hipotecarios.

- b. Cajas de Compensación: Son corporaciones de derecho privado sin fines de lucro,(...) creadas para administrar las prestaciones de seguridad social conforme a la Ley 18.833. Dentro de estas prestaciones se encuentran las asignaciones familiares, los subsidios de cesantía, los subsidios por incapacidad laboral y por reposo maternal de los trabajadores afiliados a FONASA. Para cumplir con esto

²⁸ www.bancafacil.cl – Dependiente de la Superintendencia de Bancos E Instituciones Financieras - SBIF

reciben una comisión por la administración de las prestaciones, otorgada por el Estado.

Sus servicios financieros están dirigidos principalmente al segmento no bancarizado del país. Están reguladas por la Superintendencia de Seguridad Social.

Ver anexos. Tabla 2.7 – Oferta crediticia hipotecaria en Chile.

Se puede apreciar que, a excepción de las casas comerciales y las AFP, todas las otras entidades pueden ofrecer créditos hipotecarios:

Banca tradicional, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Cajas de Compensación y Aseguradoras.

X. *SERNAC Financiero*

Con el transcurso de los años, Chile ha experimentado un cambio en la mentalidad de los consumidores a nivel país en todos los ámbitos de la sociedad.

Se ha podido constatar que con el paso del tiempo, la población ha aprendido a expresar de distintas formas el descontento acerca de determinada situación en la cual se ha sentido vulnerado algún tipo de derecho.

Se tienen casos emblemáticos como el de la central Punta de Choros en el sur de Chile, donde se deseaba instalar una central termoeléctrica. Si bien, la cancelación del proyecto tuvo motivos estudiados y analizados por expertos, fueron el interés público que expresó la población y la cobertura de los medios, móviles determinantes para el resultado final de aquel acontecimiento.

En segundo lugar, se destaca el fallo contra las cadenas farmacéuticas y multitiendas como La Polar, donde los principales afectados fueron los consumidores. Ambos ejemplos comparten una característica en común: la vulneración de los derechos de los consumidores. Por una parte, en el caso de las farmacias, éstas fueron acusadas y condenadas a pagar multas por asociarse de manera ilícita para crear carteles con la finalidad de controlar los precios.

En el caso de La Polar, el daño fue más palpable: se realizaron repactaciones unilaterales, es decir, se reprogramaron compromisos sin el consentimiento de los deudores, los cuales no tuvieron la posibilidad de renegociar tasas, plazos ni formas de pago.

A raíz de eventos de esta índole, se creó un organismo cuya base adopta la forma del SERNAC o Servicio Nacional Del Consumidor, el cual tiene por finalidad media en los conflictos entre consumidores y proveedores de un bien o servicio.

Este es el denominado SERNAC Financiero, el cual se define como un nuevo marco legal que fortalece los derechos de los consumidores de productos y servicios financieros; impone nuevas obligaciones a las empresas; y da más facultades al SERNAC.²⁹

²⁹ <http://www.sernacfinanciero.cl/que-es-el-sernac-financiero/>. Revisado el 24 de Septiembre de 2012.

El CAE

Uno de los cambios introducidos por el SERNAC Financiero es el de la Carga Anual Equivalente, el cual fue acuñado bajo la Ley 20.555 sobre Sernac Financiero, el cual permite comparar entre las distintas alternativas que ofrecen los proveedores de productos o servicios financieros.

Este índice se expresa en porcentaje, el cual revela el costo de un crédito en un periodo anual, cualquiera sea el plazo pactado para el pago de la deuda.

Además de incorporar la tasa de interés, el CAE incluye todos los gastos en los que incurre la institución o el cliente, como por ejemplo, los estudios de título, tasaciones, inscripción en Conservador de Bienes Raíces (para los créditos hipotecarios), gastos notariales, impuestos, seguros, entre otros.

El reglamento

Los consumidores de créditos hipotecarios también poseen protección bajo este nuevo marco legal. El SERNAC Financiero desarrolló un reglamento el cual deben seguir todas las instituciones financieras para tener la autorización de otorgar productos hipotecarios a los consumidores. Dentro del mismo reglamento se indican los tópicos que deben incluirse en un contrato y/o cotización de un crédito hipotecario. En la Figura 2.1 (Anexos) se muestra la Hoja de Resumen en la cual se detallan los ítems que deben incluirse en cada simulación de créditos hipotecarios.

XI. *La doble función de los Bancos (constructoras y clientes)*

Existen operaciones que son conocidas por el público en general en relación a las actividades bancarias, como son los créditos de corto y largo plazo, las inversiones y los servicios prestados a empresas.

Sin embargo, hay una operación en particular que entrega un dinamismo diferente al negocio de los hipotecarios y que no es de conocimiento general, y es que las empresas constructoras deben mantener un gran capital disponible para poder desarrollar sus proyectos de edificación. Y es en esta área donde se realiza un vínculo muy importante dentro del desarrollo del mercado.

Las constructoras y los bancos entran en contacto al igual como lo haría una persona natural.

Es decir, la empresa cuenta con un gran monto asignado a los costos y gastos de una operación determinada, que puede ser un proyecto de edificación de un edificio en Santiago Centro. Sin embargo, no posee la liquidez suficiente para poner en marcha el proyecto. Es aquí donde el banco otorga la posibilidad a la empresa de apalancarse³⁰. Así, se pueden generar negocios como por ejemplo aperturas de cuentas corrientes y líneas de crédito para empresas, pero más importantes para la operación en particular, son las posibilidades de acceder a créditos con disponibilidad inmediata, contratos de leasing, inversiones, etc.

³⁰ Relación entre el crédito o préstamo y el capital propio disponible para realizar una operación financiera

Por otro lado, el banco tiene la capacidad para buscar y generar contacto con los potenciales clientes que deseen adquirir las viviendas construidas por la empresa, realizando las actividades propias de la banca, como campañas de captación de clientes, ofertas de crédito, alternativas de financiamiento, entre otras.

XII. Entrevista a experto

La entrevista fue gestionada en el área de Riesgo Personas, correspondiente a la división de Riesgo Corporativo del Banco De Chile.

Este departamento reúne a las operaciones que implican riesgo crediticio (créditos de corto y largo plazo, financiamiento para pymes y grandes empresas, líneas de construcción, Etc.), ya sea de la banca personas y banca empresas.

Para recopilar la opinión de un experto se acudió a contactar a la Jefatura de Riesgo Hipotecario, liderada por el señor Carlos Alegría Ibarra, Jefe con experiencia en el área por más de 20 años.

Esta entrevista tiene carácter de abierta, la cual fue resumida en 3 puntos principales, los que fueron desarrollados por el entrevistado y orientada por el entrevistador.

a) Relación entre el comportamiento de la economía y el mercado inmobiliario.

El gran concepto que se debe considerar para definir la relación entre la economía y el mercado en cuestión es la Sincronía.

Es una relación simbiótica constante la que mantienen ambas esferas, una más grande que la otra. Es así, que el comportamiento del mercado hipotecario/inmobiliario depende siempre del escenario económico en el cual está inmerso.

Se destaca por ejemplo la situación actual de la economía chilena:

En primer lugar, Chile se encuentra en un buen pie para los inversionistas extranjeros, los cuales entran con altas sumas de capital para adquirir proyectos inmobiliarios – condominios, barrios industriales, edificios completos,- ya que ven la oportunidad de adquirir un beneficio. Esto se da principalmente por los niveles de cesantía e ingresos que se están obteniendo hoy en Chile.

Este escenario tiene directa relación con los niveles de desempleo actuales. Hoy Chile se encuentra alcanzando los niveles del llamado “pleno empleo”³¹, por lo tanto se asume que la población posee recursos suficientes para consumir más y asumir nuevos endeudamientos, como por ejemplo, una casa.

De esta manera, y tomando en cuenta sólo el empleo, una economía como la chilena, en la cual las empresas se encuentran “sanas”, asumen mayores costos para contratar mayor mano de obra. Es así como al aumentar las personas con trabajo, aumentan teóricamente

³¹ Concepto macroeconómico en el cual, de manera utópica, todos los recursos humanos se encuentran con trabajo. Esta definición no se enmarca dentro de los mercados reales, ya que no existe pleno empleo de manera ideal. Sin embargo, tras los últimos métodos del Banco Central para fijar el pleno empleo, (el cual se define como un promedio anual) el pleno empleo en Chile se asume como tal cuando la media alcanza el 6% de desempleo.

los recursos por familia, lo cual acarrea mayor certidumbre y menos aversión al riesgo para contratar productos con la Banca.

**b) Factores que explican el movimiento del mercado
inmobiliario chileno**

Dentro de lo que son los factores que explican el escenario, se debe considerar como primer punto, el cual ya fue expuesto, el entorno económico del país.

Otro punto importante a tomar en cuenta son el acceso al trabajo y el volumen de la población.

Como consecuencia al aumento del volumen de mercado, causado en parte por mayores ingresos de la población, adicionalmente al aumento demográfico, el entrevistado alude a los efectos que acarrea llevar a cabo un proyecto inmobiliario.

“Hoy en día se puede notar cómo Santiago se va “quedando pequeño” y la demanda por viviendas sigue aumentando. Este factor hace que todo el sistema dirija esfuerzos hacia el área habitacional; por ejemplo si se quiere realizar un proyecto de 100 casas en algún sector poco habitado, se debe considerar que en aquel área no se tienen: escuelas cercanas, hospitales, fuerza pública, áreas verdes, servicios básicos, etc. Y esto se da básicamente porque existe un plano regulador, el cual es establecido por cada gobierno, que limita a las inmobiliarias/constructoras a realizar sus proyectos en determinados lugares“

c) Qué consideran las inmobiliarias para tomar la decisión de expandirse al extranjero.

En este punto el entrevistado señala una particularidad:

“son muy pocas las empresas que realizan esta acción, son las más grandes, las que ya tienen una posición consolidada en Chile. Al extranjero se van sólo por proyectos puntuales ya que el hecho de instalarse en otro país requiere costos asociados, los cuales no todos están dispuestos a asumir”

Luego de esto, se consulta sobre cuál sería el factor decisivo para invertir en otros países, a lo que el entrevistado responde:

“como he dicho, son casos puntuales los que deciden expandirse en este negocio, ya que al ser un mercado de largo plazo se debe estudiar muy bien al país de destino, su legislación, mano de obra y otras externalidades. Sin embargo, por mi experiencia he notado que algunas empresas se han ido o están en planes de hacerlo a países como Colombia y Perú, ya que son países relativamente parecidos a Chile en cuanto a población, crecimiento económico de estos últimos años y parecidos en tamaño relativamente hablando.”

Luego se consulta la razón, a su juicio, del por qué las empresas no escogen otros países de la región, a lo que el entrevistado responde:

“vedlo de esta manera, Argentina no está muy bien económicamente, además tiene mayores barreras de entrada para la inversión extranjera, Brasil es muy grande, es

imposible competir allá para empresas chilenas, somos un país chico. No existe interés en Venezuela por su política más proteccionista, en Ecuador tampoco ya que no es muy atractivo desde el punto de vista del crecimiento económico ni los ingresos, la gente culturalmente es distinta, no está tan bancarizada como acá en Chile”.

XIII. Capítulo 3: Situación del mercado inmobiliario en Chile

3.1 Antecedentes del mercado inmobiliario en Chile

Precios y evolución:

Los principales elementos que inciden en la determinación del precio de una vivienda en la Región Metropolitana son³²:

- Antigüedad de la propiedad
- Superficie (tamaño, área construida)
- Comportamiento macroeconómico

Es así como se define que los principales determinantes que influyen en los precios de las viviendas son el comportamiento macroeconómico (crecimiento, caída PIB) y atributos propios de la vivienda (antigüedad de la misma, tamaño, área construida) “*La descomposición de precios revela que entre 69 % y 71 % del nivel de precios inmobiliarios es explicada por determinantes relacionados con los atributos de la propiedad, mientras que cerca de 70 % del crecimiento observado en el precio de viviendas entre 1990 y 2007 es consecuencia de los determinantes macrofinanciero*”.³³

³² Evolución de Los Precios de Vivienda en Chile - Paulo Cox y Eric Parrado

³³ Documentos de trabajo – Banco Central de Chile; Andrés Sagner. Revisado al 06/11/2012

Los precios de las viviendas han crecido cerca de un 35% desde 2002 a 2007, considerando a este periodo relevante, antes del boom de la burbuja inmobiliaria en EEUU.³⁴

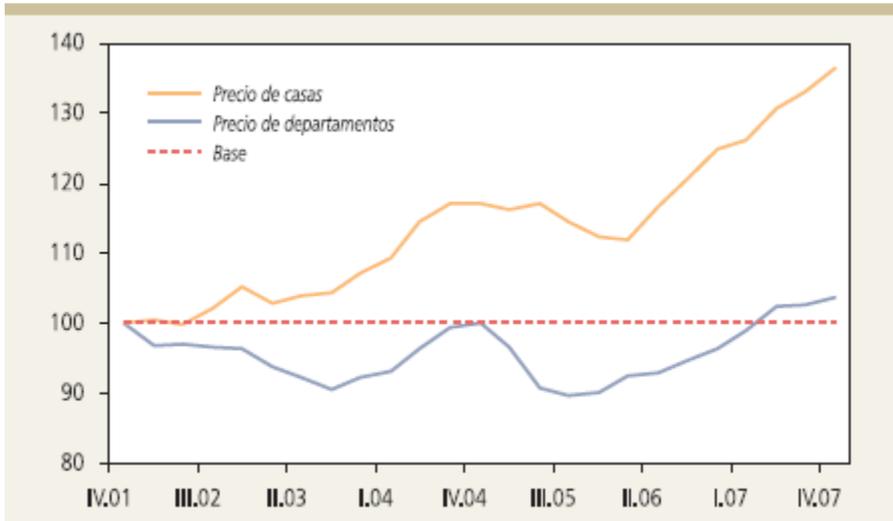
Gráficos de crecimiento

Mediana de precios: para el estudio de este mercado generalmente se usan métodos estadísticos como la media, siendo éste el de más fácil construcción. Si bien crea una imagen rápida y global del comportamiento del mercado, escapa de algunas acotaciones que son importantes dentro de esta industria. Esto se traduce principalmente en que la media no contempla las grandes variaciones en los precios, los cuales pueden ser muy asimétricos dependiendo del target de estudio. Por otro lado, la mediana es el método más aceptado entre los dos, ya que refleja el precio que se encuentra justo en el punto medio de todos los precios observados en determinado periodo.³⁵

³⁴ Determinantes precio vivienda en Chile - BCENTRAL - Workig papers n 549 - DICIEMBRE 2009

³⁵ Media: indica el promedio en una serie de variables; Mediana: refleja con mayor precisión la distribución de las variables. Se puede ubicar por debajo de la media (cuando se encuentran más variables bajo de ésta), o sobre ella, cuando hay más variables concentradas sobre la media.

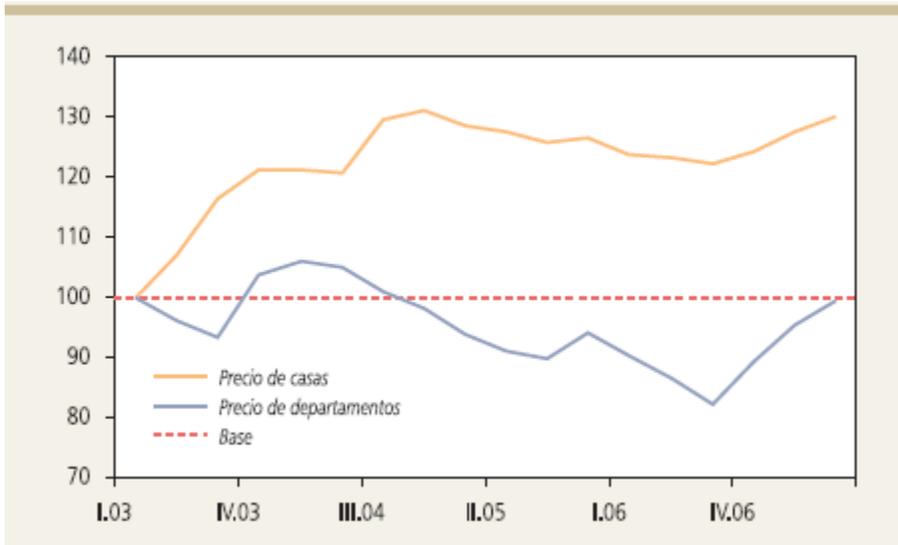
Gráfico 3.1 - Índice Real de Precios de Transacción (IPVT) (IV 2001=100, promedio móvil) (gráfico 3.1)³⁶



³⁶ Contiene el precio real de las transacciones de casas y departamentos inscritas en el CBR (Conservador de Bienes Raíces) Información recopilada por la ACOP (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.). Fuente: Evolución de los Precios de las Viviendas en Chile – Eric Parrado H., Paulo Cox P., Marcelo Fuenzalida C. Revisado al 06/11/2012

Gráfico 3.2 - Índice Real de Precios de Oferta (IPVO) (IV 2003=100, promedio móvil)

37



Estos gráficos muestran el promedio móvil de la mediana del precio de las viviendas para cada uno de los trimestres estudiados.

Chile ha experimentado un aumento sostenido, tanto en la demanda de viviendas como en los precios de las mismas, cuyos factores han sido señalados en párrafos anteriores. Sin perjuicio de lo anterior, existe un ítem muy relevante que se ha hecho presente en los últimos años, ya sea de manera superficial o con características estructurales, cuyo origen estuvo precisamente en el mercado inmobiliario-hipotecario de EEUU, incluyendo a

³⁷ IPVO: índice que muestra los precios publicados de las casas a la venta en 19 comunas de Santiago. Información recopilada por la ACOP (Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G.). Fuente: Evolución de los Precios de las Viviendas en Chile – Eric Parrado H., Paulo Cox P., Marcelo Fuenzalida C. Revisado al 06/11/2012

entidades como empresas reguladoras, bancos inversores (figura inexistente en Chile), compañías de seguros, bancos prestamistas, entre otros.

La crisis Subprime consistió de manera general en:

Clientes con dudosa capacidad de pago, en adición a la libertad de los bancos prestamistas e inversores (falta de regulación por parte del Gobierno y descuido o falta de previsión por parte de entidades calificadoras de riesgo) y como factor catalizador; el surgimiento de instrumentos de cobertura de impagos sin sustento legal (Credit Default Swaps).

Ejemplo:

Persona: Individuo con baja solvencia financiera (alto riesgo de impago) desea contraer una obligación con un banco prestamista.

Banco prestamista: desea concretar el negocio y flexibiliza sus estándares de acceso a crédito hipotecario para las personas con mayores riesgos. De esta manera accede a entregar el crédito.

Bancos inversionistas y CDO's: estos bancos, cuya figura no existe en Chile, son instituciones que tienen la facultad de invertir recursos para luego entregar rentabilidad a los interesados.

Estos bancos realizan un negocio con el banco prestamista: compran las deudas de las personas al prestamista, por el cual pagan un precio. Toman esta deuda de alto riesgo y la combinan con créditos de otros tipos, los que pueden abarcar créditos automotrices, de

estudios, comerciales, etc. Luego de este mix nacen los CDO o Collateralized Debt Obligations. Éstos compuestos se transforman en paquetes de deuda para luego ser vendidos nuevamente, en este caso a compañías de seguros.

Compañías de seguros: entidades encargadas de vender seguros a cambio de una prima. Para el caso particular deben recibir una prima en caso de que los CDO caigan en default o impago.

Del negocio que surge entre el banco inversionista y la compañía de seguro, nacen los Swap de Impago de Deudas, Credit Default Swap o simplemente, CDS. Éste consiste en un tipo de derivado financiero cuya función se basa en que su precio pactado será el que recibirá el banco inversionista en caso de no recibir los dineros provenientes de la macro deuda o CDO. La principal diferencia de un CDS y un seguro convencional, es que el CDS no requiere que el interesado sea dueño de la cosa a asegurar, a diferencia de los seguros comunes que exigen dominio sobre la cosa.

Compañías calificadoras de riesgo y Rol del Gobierno: las compañías calificadoras jugaron un papel fundamental durante la crisis. Fueron éstas las que otorgaron buenas calificaciones a los CDO's para que siguiesen funcionando. Sumado a esto, el Gobierno de EEUU no realizó ninguna gestión para regular estos instrumentos recientemente creados, e incluso más, se dejó sin efecto la única ley que quedaba para regular el mercado financiero, la llamada Glass-Steagal, o Ley Glass-Steagal, la cual impedía que bancos inversionistas y prestamistas se unieran para realizar negocios especulativos con recursos ajenos.

De manera general, la Crisis Subprime produjo serios shocks económicos en todo el mundo. Sin embargo Chile no ha sido objeto de cuestionamientos en cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario, sino hasta tiempos recientes, ya que han saltado alarmas sobre un eventual o presente aumento de los precios a nivel general.

XIV. ¿Burbuja inmobiliaria en Chile?

Experiencia internacional

Se indica que la burbuja inmobiliaria a nivel mundial fue precedida por una burbuja financiera, es decir, se trató de estimular a la economía a través de la inyección de masas monetarias que provocaron verdaderos tsunamis de dinero a la economía. Estos flujos a su vez debían ser absorbidos por los bancos para administrarla. De esta manera, como el banco posee este exceso de liquidez en sus balances, tiene la obligación de colocar el dinero en la economía, así comienza a aumentar la demanda, -en este caso de viviendas-. Sin embargo, como la tasa se encuentra tan baja, de manera artificial por la inyección de dinero, realizan proyectos inmobiliarios sin base sólida, pensando que existe ahorro, y por lo tanto demanda, real por parte de las personas.

EEUU

Krugman: “*crear una burbuja inmobiliaria para deshacer los problemas económicos*”. De la escuela Keynesiana. Su postulado consistía básicamente en inyectar más dinero a la economía.

Luego de esto EEUU decide bajar la tasa de interés cercana al 1%, todo esto con la finalidad de reactivar la economía vía consumo.

Sin embargo existe un elemento clave, y es que los precios de la vivienda no son parte componente del índice que mide el nivel de precios, o IPC en el caso de Chile, por lo tanto cuando se intentan corregir los traumas en los precios, el problema ya se ha generado.

EUROPA

Los países periféricos presentaban una baja tasa por efectos de participar en la zona del Euro sus tipos disminuyeron aún más, provocando que las inversiones de países como Alemania u otros con mayores masas inversoras llevaron las tasas reales casi a 0%.³⁸

³⁸ Charla: Burbuja Inmobiliaria En Chile, dictada por el Gerente de Área Riesgo Empresa, Thomas Corthorn, el 06 de Noviembre 2012. Archivo en audio.

CHILE

Existen varios trascendidos en la prensa diciendo que los precios de las viviendas y/o terrenos han subido:

Trivelli Y Cia: *“los precios del suelo en Chile han aumentado un 1000% en 30 años”*³⁹

Se habla de aumento de precios, sin embargo, los índices en los que se basan estos estudios no discriminan entre suelos del sector oriente, sector sur, poniente, etc. Además tampoco segregan indicadores para fines del suelo, si es para fines habitacionales, para fines comerciales, etc.

Los costos

Se habla que los precios las viviendas han subido porque los costos han ido en la misma dirección: que los precios de la mano de obra, los costos de producción han aumentado, la materia prima, etcétera. Al contrario de esto, se indica que los precios han aumentado por el hecho de que la población está dispuesta a pagar más por una porción de suelo o una vivienda sobre ese terreno, dada la baja tasa de interés. A raíz de esto, los empresarios ven oportunidades de negocio y buscan satisfacer necesidades, por lo tanto buscan sacar beneficios otorgando bienes a las personas que están dispuestas a asumir un riesgo mayor.

³⁹ Pablo Trivelli, economista de la U Chile y PhD en Economía de Universidad de Cornell

Es así como los empresarios que licitan y llevan a cabo proyectos inmobiliarios buscan una tasa de retorno que satisfaga sus expectativas de riesgos conociendo sus costos. Entonces, mientras más baja sea la tasa, la rentabilidad que se desea obtener va a ser mayor por simple cociente.

En consecuencia, se sostiene que el valor de los precios de las viviendas han aumentado porque el mercado ha empujado para que éstos suban, no por causa de los aumentos en los costos de los proyectos que se ejecutan.

Chile está atravesando por una etapa de transición en la cual los precios reales en determinados sectores han aumentado, especialmente en el sector Oriente (Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes) y comunas con altas proyecciones de crecimiento, -Ñuñoa, Providencia, entre otras-. Sin embargo existen áreas del mercado inmobiliario que han aumentado a la par con el escenario macroeconómico, como lo son las propiedades con fines comerciales (oficinas, galpones, sitios industriales, etc.)

Se puede hablar de un aumento de los precios relativo y específico en ciertos sub-mercados, sin embargo, aún no se está en la posición de asegurar que Chile atraviesa una Burbuja Inmobiliaria. El Ejecutivo junto con el Banco Central deberá tomar decisiones críticas en cuanto al movimiento de la tasa de interés y a la regulación de los Bancos y otorgantes de créditos para poder acotar los riesgos y evitar así despilfarros de masa monetaria que puedan traer traumas al sistema económico nacional.

XV. Conclusión

Se puede concluir que el mercado hipotecario/vivienda se encuentra dentro de las principales aristas del consumo en la economía interna chilena. A pesar de presentarse como el tercer ítem de mayor relevancia en relación al ingreso per cápita, los dos primeros lugares se refieren a gastos relacionados con transporte y alimentación, egresos que se realizan diariamente y que por razones lógicas como de supervivencia en el caso de la alimentación, no generan mayores discrepancias al momento de apuntar a la vivienda como un ítem fundamental.

Otro factor a destacar es que el comportamiento del mercado de la vivienda está dado por una serie de factores que afecta a la población de manera directa e indirecta: como factor directo se tiene al crecimiento económico, mayores oferentes de créditos hipotecarios, mayores seguridades y garantías para los consumidores, entre otros. De éste derivan otros que afectan de manera indirecta: crecimiento de la población (sin desagregar el indicador), mayor acceso a estudios superiores/opciones de continuidad de estudios y mayores opciones de puestos laborales.

Por último de acuerdo al escenario actual del sector, se puede indicar que se presentan características que valen la pena tener en cuenta, como el alza sostenida en los precios de las viviendas en sectores de mayores ingresos, como Las Condes, Vitacura, Providencia, Lo Barnechea, por nombrar algunos. Sin embargo, no se puede afirmar que se atraviesa una burbuja inmobiliaria ya que tanto las entidades reguladores como la banca en general

han realizado cambios importantes en las condiciones de otorgamiento de créditos a fin de resguardarse contra shocks que puedan provocarse; disminuir el porcentaje de financiamiento de una propiedad, limitar el plazo del crédito, observar la ubicación de la propiedad para verificar la factibilidad de liquidar la propiedad en caso de no pago, afinar los procesos de tasaciones con el objetivo de valorar las propiedades tratando de reflejar el precio de mercado y no caer en sub o sobre valoraciones que pueden ser factor decisivo en la creación de una burbuja inmobiliaria.

Se puede indicar que el mercado está atravesando momentos de alta tensión ya que no se tiene la certidumbre del comportamiento futuro de los precios de las propiedades, componente del riesgo; parte importante del análisis crediticio-, pero los principales actores ya están tomando medidas importantes para paliar o evitar acontecimientos que puedan generar colapsos mayores. Como se ha visto, el mercado estudiado históricamente ha ido ligado al comportamiento económico del país, y es tarea de todos: Banca, Gobierno actual y futuros, Compañías de seguros, autoridades públicas y reguladoras y consumidores mantener la cordura y mesura al momento de dar uno de los pasos más importantes para la población chilena: obtener la casa propia.

XVI. Revisión bibliográfica

- BANCO CENTRAL DE CHILE, (2012). *INFORME DE ESTABILIDAD FINANCIERA PRIMER SEMESTRE 2012*; Sector inmobiliario: evolución reciente y perspectivas, disponible en http://www.bcentral.cl/publicaciones/recuadros/pdf/ief/2012/ief2012_1_Sector_inmobiliario.pdf, Fecha de visita: 5 Septiembre 2012.
- Rivas, V, (2010), *Estrategias del Negocio Hipotecario en Chile*; disponible en <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=14737>, Fecha de visita: 5 Septiembre 2012
- San Juan, P.; Feller Rate Clasificadora de Riesgo; *Sector Inmobiliario y Construcción Chileno: Desafíos y Perspectivas* – Fecha de visita: 7 Septiembre 2012.
- CEPAL, (2002), *El Crédito Hipotecario y el Acceso a la Vivienda Para Los Hogares de Menores Ingresos en América Latina*, Unidad de Estudios Especiales - Gerardo M. Gonzales Arrieta, *Revista CEPAL* 85.
- Gwinner, B, “*Casos Exitosos De Financiamiento Hipotecario en América Latina*” -
- Visión Consultores, “*El mercado del financiamiento hipotecario en Chile: Bancos, compañías de seguros, cajas de compensación, cooperativas de ahorro y créditos*”, Estudio N° 11, Publicado 01 Agosto 2011.

- Cox P, Parrado E, “*Evolución de Los Precios de Vivienda en Chile*”, Volumen 12 - N°1, abril 2009.
- Kiguel M, Podjarny E, “*Impacto de factores macro y microeconómicos en el desarrollo del mercado de hipotecas*, Serie de estudios económicos y sociales, CSC-07-010, Septiembre 2007, Banco Interamericano de Desarrollo
- González A, Gómez-Lobo A, “*Competencia en Servicios Bancarios a Personas*” Diciembre 2010, Departamento Economía Universidad de Chile. Disponible en: http://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2011/03/estu_0004_2010.pdf. Fecha de visita 14 Octubre 2012.
- NACIONES UNIDAS, “*Anuario estadístico de América Latina y el Caribe*”, ISBN: 978-92-1-221086-5, E-ISBN: 978-92-1-055009-3, ISSN: 1014-0697, Diciembre 2011. Disponible en: <http://www.eclac.cl/cgi-bin/getProd.asp?xml=/publicaciones/xml/7/45607/P45607.xml&xsl=/deype/tpl/p9f.xsl>. Fecha de visita 20 Diciembre 2012
- Simián JM, “*Logros y Desafíos De La Política Habitacional En Chile*”, Centro de Estudios Públicos CEP, N° 117, Verano2010. Disponible en: http://www.cepchile.cl/dms/archivo_4601_2750/rev117_simian.pdf
- Contreras, Y, “*La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socio-espaciales significativos*”; EURE, Volumen 37, N° 112, Septiembre 2011, págs. 89-113. Fecha acceso 14 Octubre 2012

- Ossandón, J, “*Destapando la Caja Negra / Sociologías de los créditos de consumo en Chile*”; ISBN 978-956-345-870-1, ICSO, Universidad Diego Portales. Disponible en: <http://www.icso.cl/wp-content/uploads/2012/01/Destapando-la-Caja-Negra-Sociolog%C3%ADa-de-los-Cr%C3%A9ditos-de-Consumo-Editado-por-Jos%C3%A9-Ossand%C3%B3n-Enero-2012.pdf>. Fecha de visita 28 Agosto 2012
- Corbo V; Desormeaux J; Schmidt-Hebbel K, “*La Gran Crisis Financiera De 2007-2009*”, CEP, Centro de Estudios Públicos, 123, Invierno 2011. Disponible en: http://www.cepchile.cl/1_4944/doc/la_gran_crisis_financiera_de_2007-2009.html#.UU9t_xdhWUI. Fecha visita 24 Marzo 2013
- Cattaneo R, “*Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile: ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad?*”, EURE, N° 112, Septiembre 2011, págs. 5-22, disponible en: <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v37n112/art01.pdf>, fecha acceso 24 Marzo 2013

XVII. Anexos

Mediana de precios por comuna en Unidades de Fomento

continuación CUADRO A1

Mediana de Precios por Comuna (UF)
(departamentos)

	La Florida	Las Condes	Vitacura	Lo Barnechea	Macul	Ñuñoa	Santiago	Providencia	La Reina	Peñalolén
I.01	1868	3016	4017	5319	1350	1408	1328	1989	1642	600
II.01	1744	3059	3969	5627	1489	1479	1227	2020	1573	689
III.01	1650	3150	5000	5554	1270	2212	1490	2290	2687	1247
IV.01	1730	2982	5300	5787	1060	1895	1361	2239	1291	615
I.02	1589	3310	4592	6476	1134	1726	1309	2217	1460	3983
II.02	1724	2900	3864	6500	1000	1514	1293	2065	1444	3962
III.02	1795	3020	3505	3983	1100	1528	1334	2250	1508	3947
IV.02	1847	3355	3904	3542	1043	1564	1285	2151	1612	2117
I.03	1650	2878	5016	3164	1025	1593	1187	2210	1264	778
II.03	1591	2893	3884	4353	1250	1791	1182	2194	1570	646
III.03	1552	2952	4076	3516	998	1830	1306	2108	1299	646
IV.03	1436	3120	4517	5818	944	1795	1250	2258	1289	843
I.04	2115	3000	4666	5294	1002	1724	1302	2237	1231	696
II.04	1408	2977	4232	4999	1162	1950	1297	2250	1364	597
III.04	1285	3125	4326	5784	1007	2124	1285	2121	1775	594
IV.04	1580	3380	4148	4082	1077	2204	1251	2146	1462	710
I.05	1782	3296	4326	2146	1030	2000	1244	1970	1510	835
II.05	1822	2887	4578	3858	981	1992	1249	2023	1559	816
III.05	1330	2870	4541	4057	1172	1919	1181	1987	1364	685
IV.05	1282	2815	4409	4289	981	1727	1182	2200	1529	1019
I.06	1339	3047	4624	2728	1334	2005	1184	2206	1679	903
II.06	1834	3046	4133	3804	1550	2178	1220	2112	1659	951
III.06	1378	3181	4396	4400	1673	1883	1298	2192	1722	1000
IV.06	1566	3237	4371	3465	1440	2190	1344	2270	1466	1400
I.07	1573	3305	4544	4913	1788	2248	1350	2171	1566	3437
II.07	1549	3046	4857	4400	1804	2289	1354	2285	1689	1242
III.07	1600	3174	4803	4136	1278	2499	1375	2353	1577	1482
IV.07	1700	3280	5401	4970	1658	2300	1395	2466	1733	1500

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por ACOP (C.BR).

**Producto e ingreso a precios
corrientes, 2008-2011**

(Millones de
pesos)

Año	Producto Interno Bruto		Producto Nacional		Ingreso Nacional Bruto Disponible	
	Total	Per cápita (1) (Miles de pesos)	Total	Per cápita (1) (Miles de pesos)	Total	Per cápita (1) (Miles de pesos)
2008	93.847.932	5.598	87.102.055	5.196	88.625.494	5.287
2009	96.799.161	5.718	90.557.903	5.349	91.469.032	5.403
2010 (2)	110.371.423	6.457	102.868.994	6.018	105.225.171	6.156
2011 (3)	120.232.603	6.971	113.451.656	6.577	114.661.932	6.648

(1) Fuente dato de
población: INE.

(2) Cifras provisionales.

(3) Cifras preliminares.

**Cuadro 2.3 Comparación estructura del gasto de los hogares del Gran Santiago.
1996-1997 y 2006-2007**

Comparación de la Estructura del Gasto de los Hogares del Gran Santiago					
EPF 1996-1997 y EPF 2006-2007 (Pesos abril de 2007)					
	EPF 1996-1997 (Pesos)	EPF 2006-2007 (Pesos)	Estructura 96-97 (Porcentaje)	Estructura 06-07 (Porcentaje)	Diferencia en puntos porcentuales
Total	618.371	740.706	100,0	100,0	
Alimentos y bebidas	165.611	163.548	26,8	22,1	-4,7
Vestuario y calzado	54.489	38.798	8,8	5,2	-3,6
Vivienda	86.601	107.107	14,0	14,5	0,5
Muebles y cuidados de la casa	57.865	56.278	9,4	7,6	-1,8
Salud	34.045	41.787	5,5	5,6	0,1
Transporte y comunicaciones	96.615	165.512	15,6	22,3	6,7
Recreación y esparcimiento	33.758	30.364	5,5	4,1	-1,4
Enseñanza	36.529	45.737	5,9	6,2	0,3
Otros bienes y servicios	52.858	91.573	8,5	12,4	3,8
Hogares ordenados de acuerdo al ingreso Per Cápita Deflactado por IPC General					

Gráfico 2.3 Comparación estructura del gasto de los hogares del Gran Santiago. 1996-1997 y 2006-2007



Tabla 2.7 – Oferta crediticia hipotecaria en Chile.

PRODUCTO BANCARIO	INSTITUCIONES					
	Banca Tradicional	Casas Comerciales	Cajas de Compensación	Cooperativas	AFP	Aseguradoras
MEDIOS DE PAGO						
Cuenta corriente	■					
Tarjeta de crédito				■		
Cuenta de depósito vista	■					
Vale vista						
AHORRO						
Cuenta de ahorro a plazo	■		■	■	■	■
Cuenta de ahorro vista	■		■	■		
Cuenta ahorro plazo			■	■		
Depósitos a plazo			■	■		
APV			■	■	■	
Bono bancario	■		■			
Fondos Mutuos	■					■
CREDITO						
Consumo	■		■	■		
Hipotecario	■	■	■	■		■
OTROS						
Seguros	■	■	■	■	■	■

Fuente: “Competencia en Servicios Bancarios a Personas” – Aldo González, Andrés Gómez-Lobo. Diciembre 2010

Figura 2.1⁴⁰

Comunicación Trimestral Crédito Hipotecario	
	SELLO SERNAC (si aplica)
	CAEV: XX%
Nombre Titular	-
Fecha	-
I. Producto principal	
Plazo del Crédito Pendiente (meses)	-
Número de Cuota	30/240
Saldo del Crédito	-
Valor de Dividendo	-
Fecha del Próximo Pago	-
Costo Total del Prepago	-
Carga Anual Equivalente Vigente (CAEV)	-
Garantías Vigentes	Si/No - ¿Tipo de garantía?
II. Historial	
Número de Dividendos Pagados	-
Número de Dividendos Vencidos no Pagados	-
Monto Vencido no Pagado	-
Detalle:	xxx/Cuota 1 / fecha xxx/Cuota 5 / fecha
Monto Cargado por Atrasos	
Cuota 1	-
Cuota 5	-
Monto Total Atrasado	-
III. Seguros Asociados al Crédito Hipotecario y Gastos o Cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados	
Seguro xxx	
Costo mensual (pesos)	-
Costo total	-
Cobertura	-
Nombre proveedor del servicio asociado	
Seguro yyy	
Costo mensual (pesos)	-
Costo total (pesos)	-
Cobertura	-
Nombre proveedor del servicio asociado	-
Tasa de interés aplicada	fija/variable
Fecha en que corresponde un cambio de tasa (si aplica)	
IV. Condiciones de Prepago	
Cargo Prepago	-
Plazo de Aviso Prepago	-
V. Costos por Atraso	
Interés Moratorio (%)	-
Gastos de Cobranza (%)	-

⁴⁰ Hoja Resumen de Cotización o Contrato Crédito Hipotecario. Biblioteca Congreso Nacional De Chile. Revisado el 24 de Septiembre de 2012.