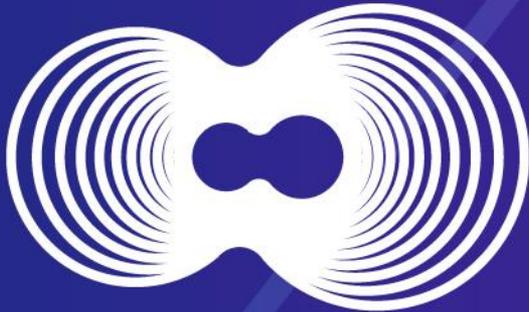


**14-15**  
**NOVIEMBRE**

HOTEL LAS AMÉRICAS  
CARTAGENA DE INDIAS,  
COLOMBIA.



**18° CONGRESO  
DE RIESGO  
FINANCIERO**

MEJORES PRÁCTICAS EN  
UN CONTEXTO DESAFIANTE

Claudio Raddatz  
Advisor  
International Monetary Fund

---

SECTOR INMOBILIARIO Y  
ESTABILIDAD FINANCIERA  
Una visión global

# Agenda

---

- I. Cuáles son las tendencias globales en el sector inmobiliario y el endeudamiento de hogares?
- II. Por qué nos importa el sector inmobiliario?
- III. Qué sabemos de la relación entre el sector inmobiliario y estabilidad financiera?
- IV. Qué pueden hacer los hacedores de políticas?

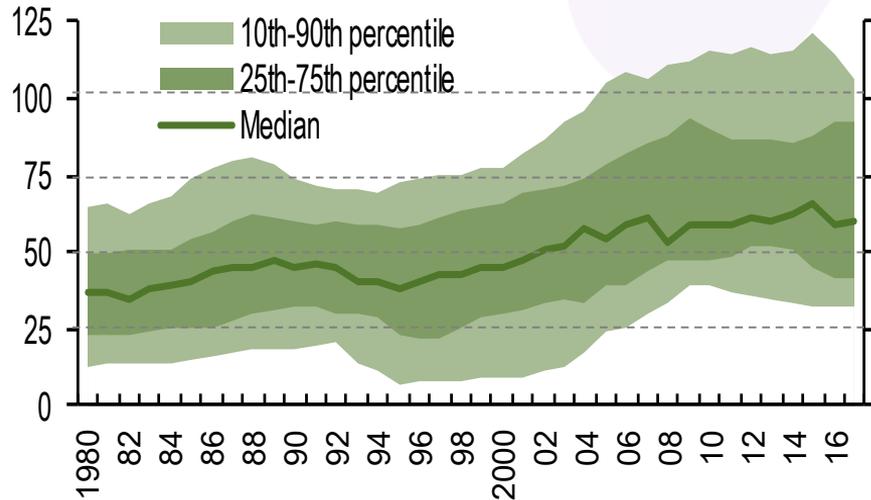
---

# I. Tendencias Globales

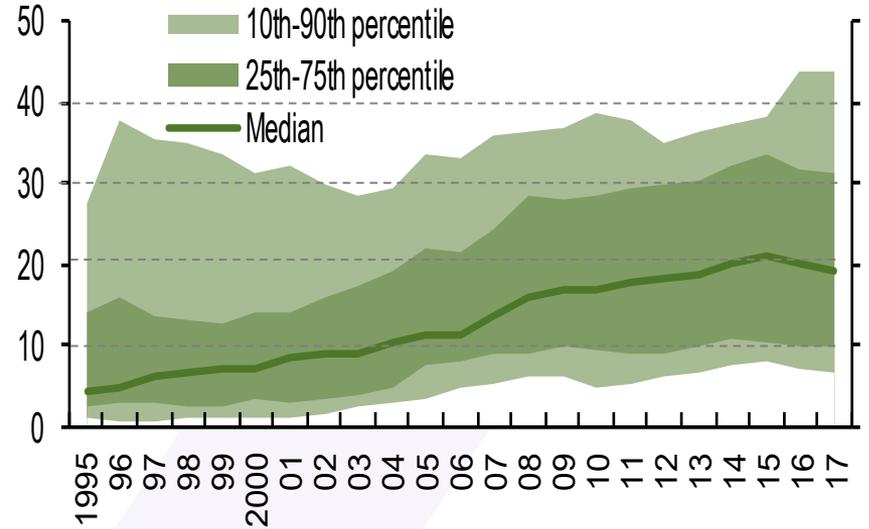
A decorative graphic on the right side of the slide, consisting of two parallel, slanted purple bars with rounded ends, pointing downwards and to the right.

# La deuda de los hogares ha aumentado en economías avanzadas y emergentes

## Economías avanzadas Deuda de hogares a PIB

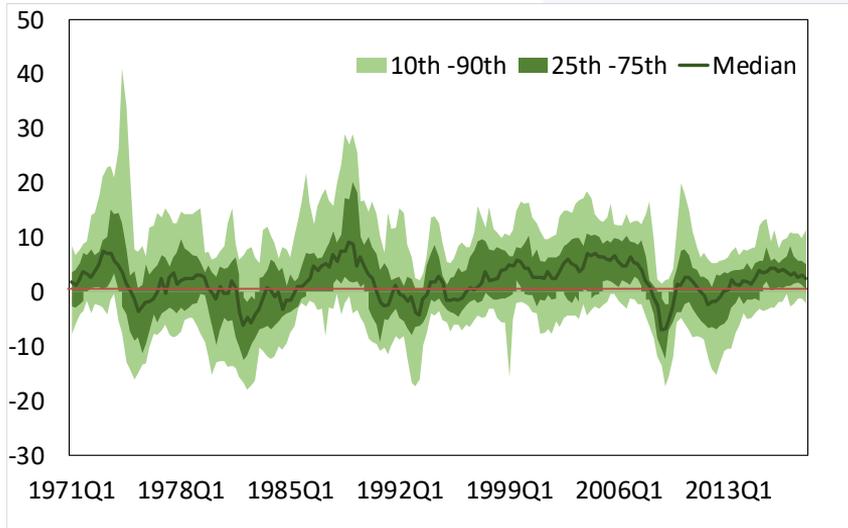


## Economías emergentes Deuda de hogares a PIB

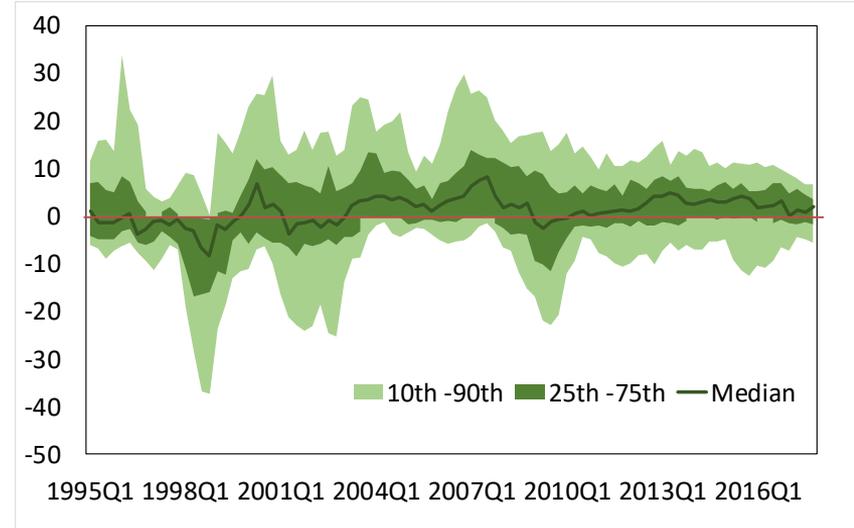


# Precios reales de viviendas han aumentado

Economías avanzadas  
Crecimiento real de precios de  
viviendas (porcentaje)



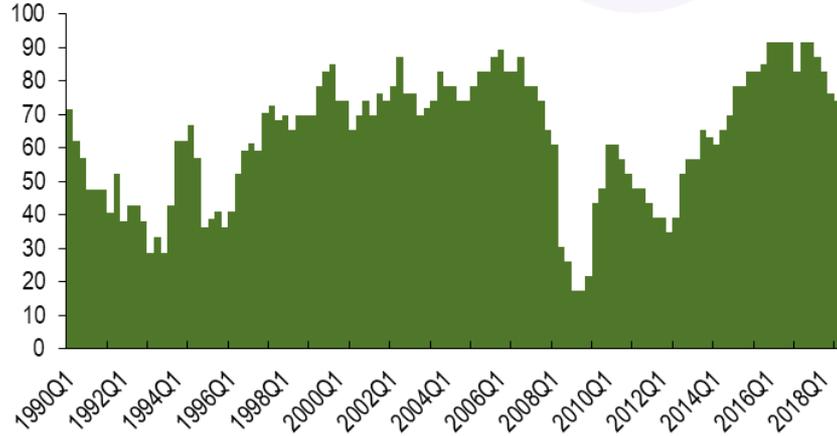
Economías emergentes  
Crecimiento real de precios de  
viviendas (porcentaje)



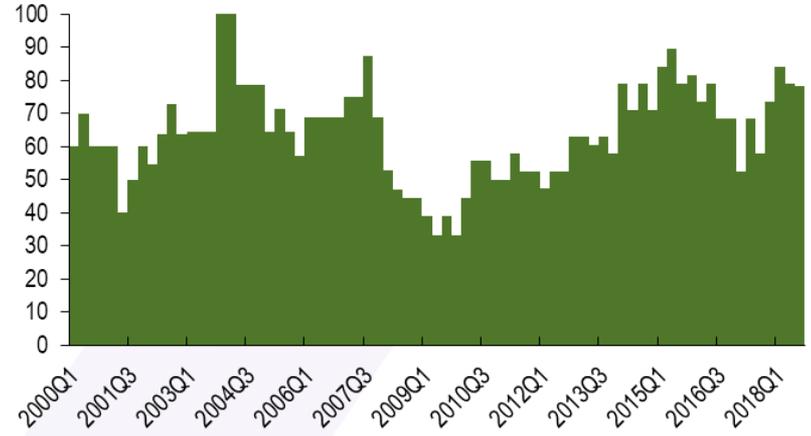
# Alta sincronización de precios de vivienda

Fracción de países con tasas de crecimiento positivas

Economías avanzadas

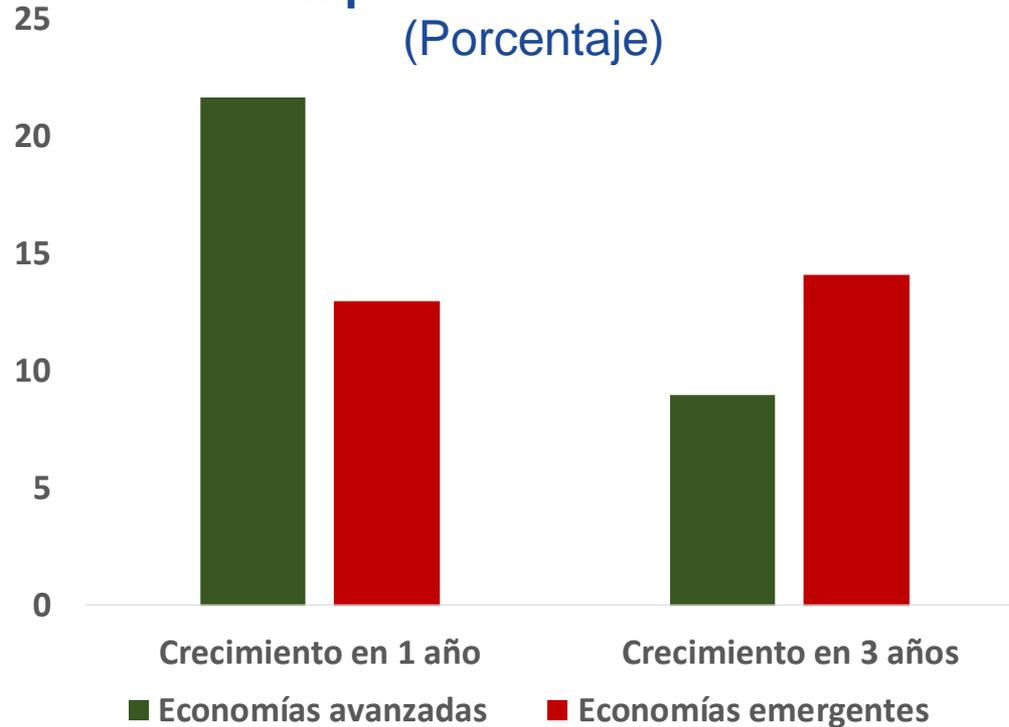


Economías emergentes



# Reversiones importantes en precios reales de vivienda no son poco comunes

**Probabilidad histórica de una caída de 5% en precios reales de vivienda (Porcentaje)**



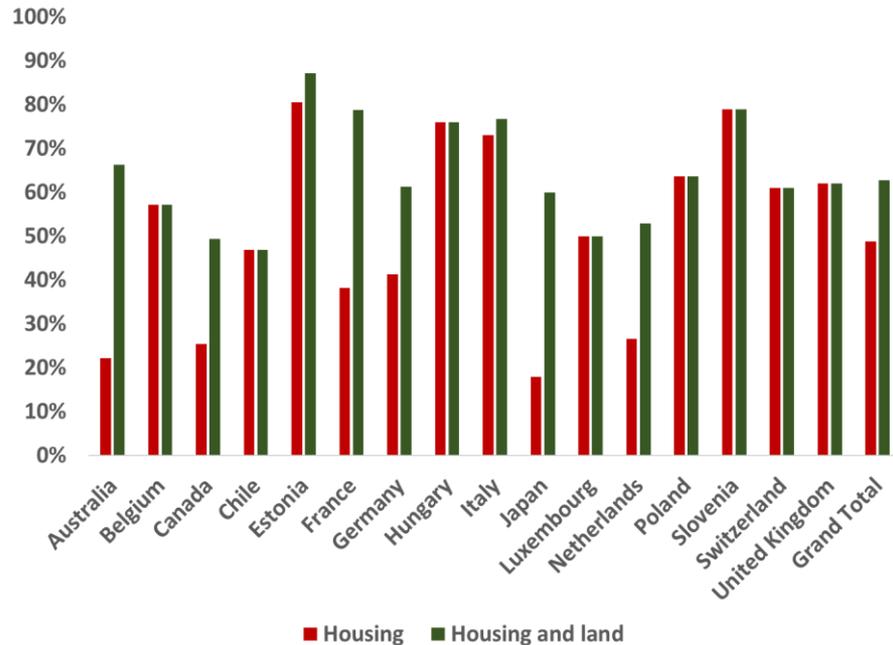
---

## II. Por qué nos importa?

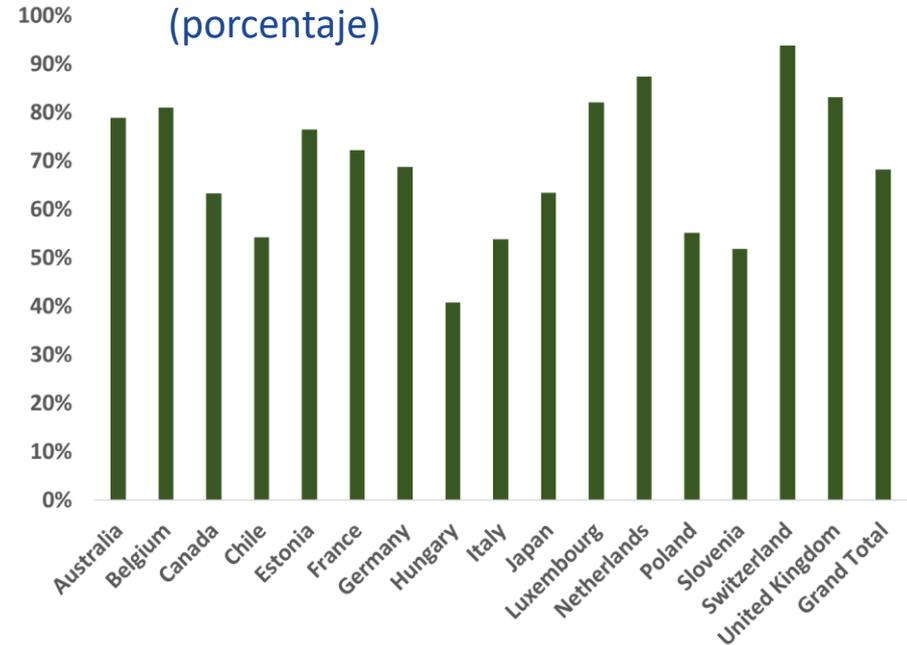
A decorative graphic on the right side of the slide, consisting of two parallel, slanted purple bars with rounded ends, pointing downwards and to the right.

# La vivienda es el principal activo y pasivo de los hogares

Fracción de activos de los hogares correspondiente a vivienda y tierra (porcentaje)

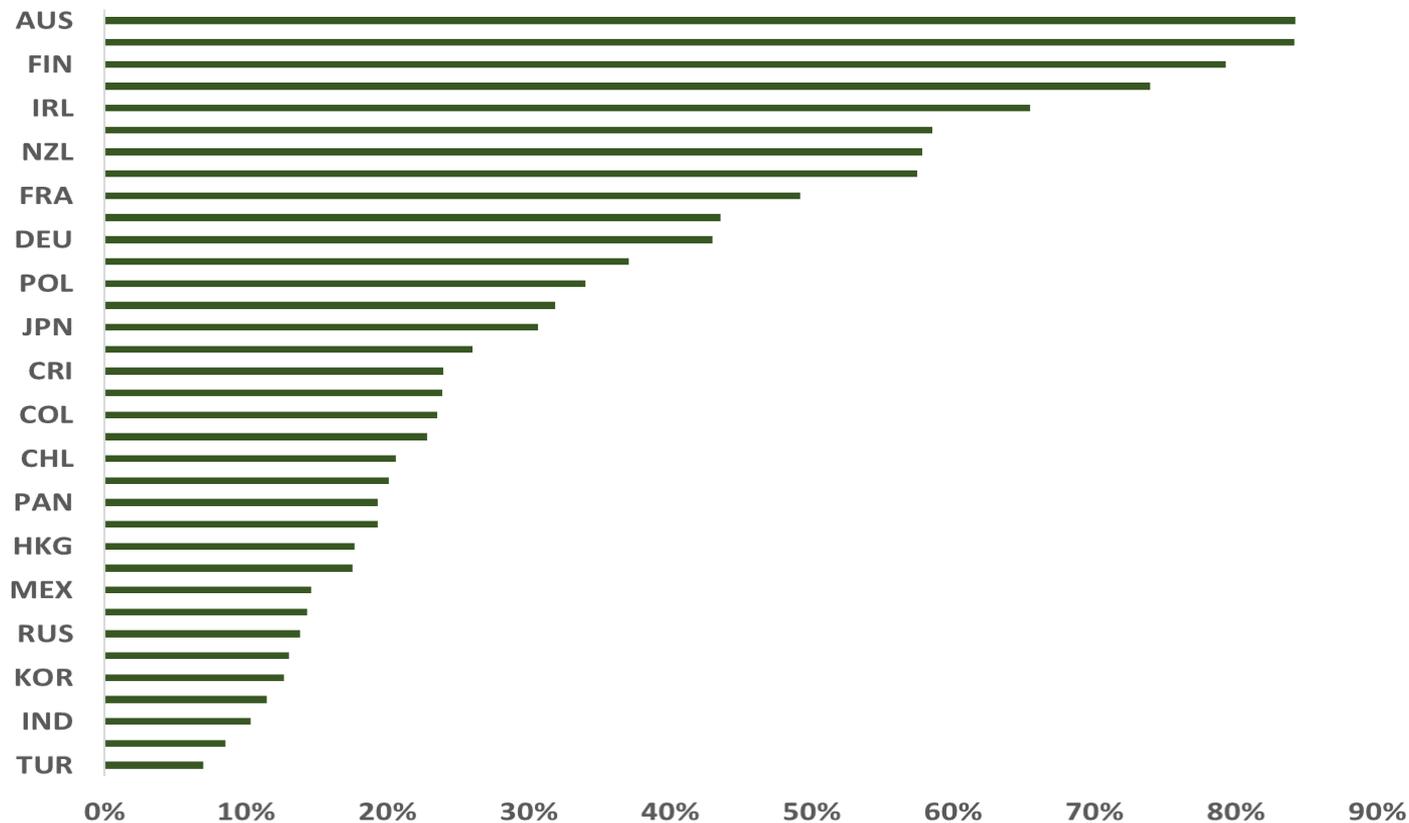


Fracción de hipotecas en total de préstamos (porcentaje)

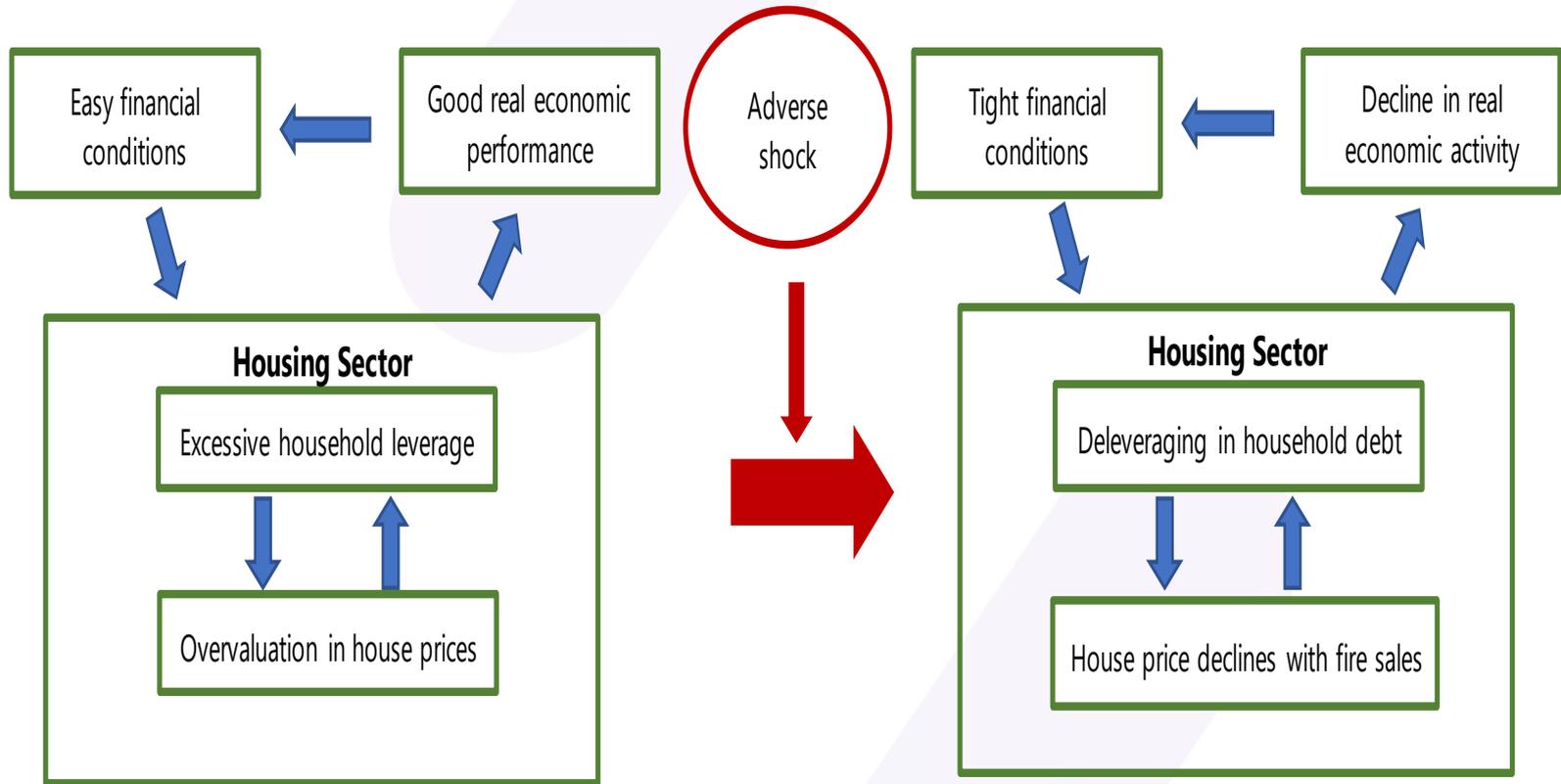


# Y también es muy importante para los bancos

Fracción de préstamos hipotecarios en préstamos totales. Muestra de bancos  
(porcentaje)



# Choques al mercado inmobiliario pueden llevar a dinámicas macroeconómicas negativas



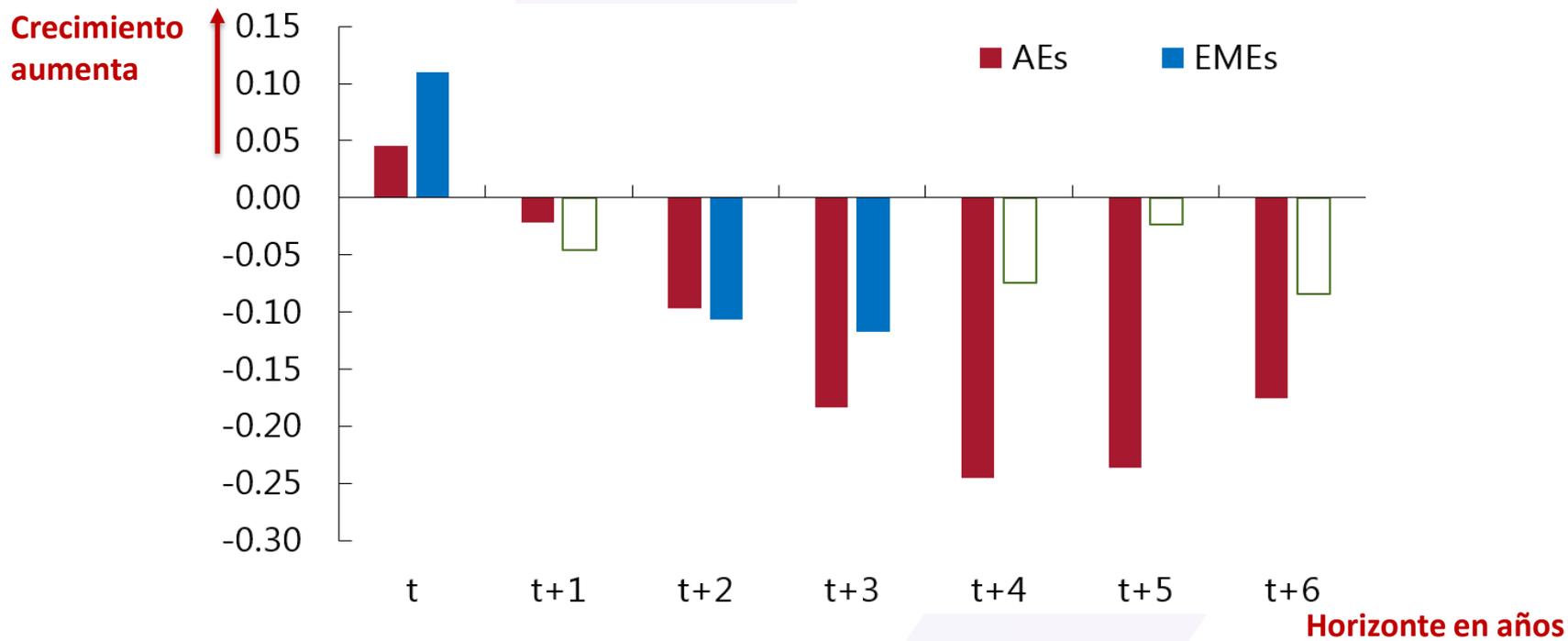
---

### III. Qué sabemos?

A decorative graphic consisting of two parallel, slanted purple bars with rounded ends, positioned in the bottom right corner of the slide.

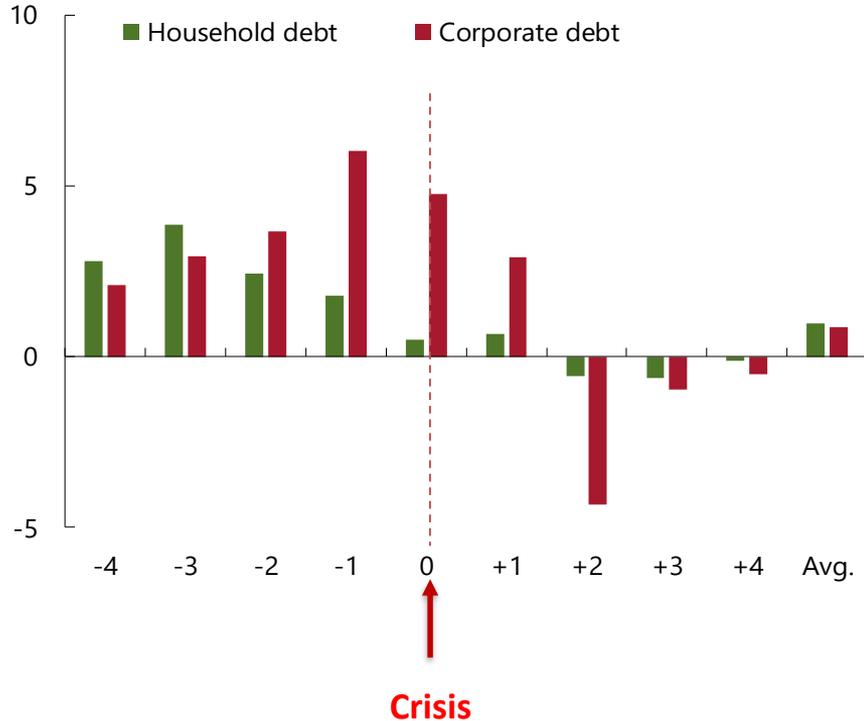
# Aumentos en la deuda de hogares se asocian a un aumento de corto plazo y una caída de mediano plazo en actividad

Impacto en PIB real de un aumento de 1 desviación estándar en deuda de hogares (coeficientes de regresión, puntos porcentuales)

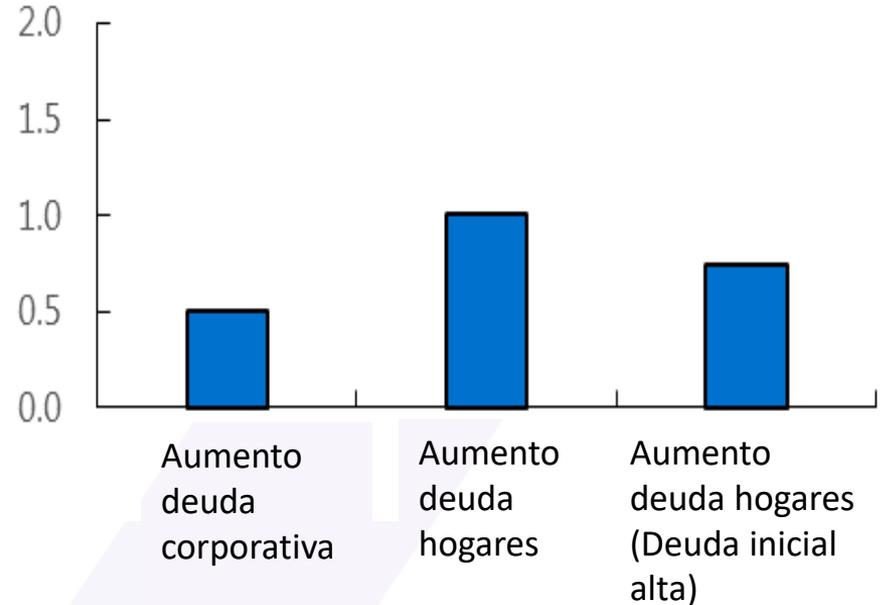


# Estos aumentos también predicen una mayor probabilidad de crisis bancarias

Aumento en deuda corporativa y de hogares alrededor de crisis bancarias (porcentaje)

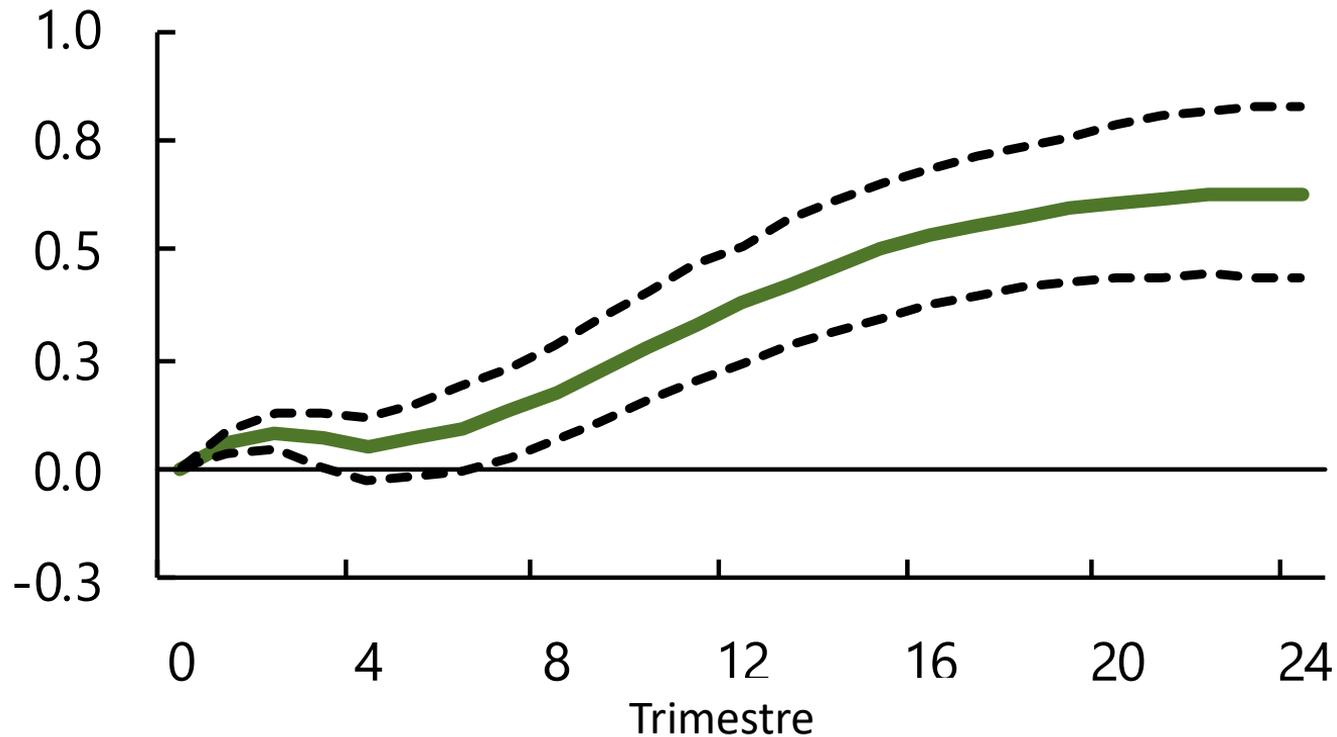


Aumento en la probabilidad de crisis bancarias asociadas con un aumento de 1 desviación estándar en deuda (puntos porcentuales)



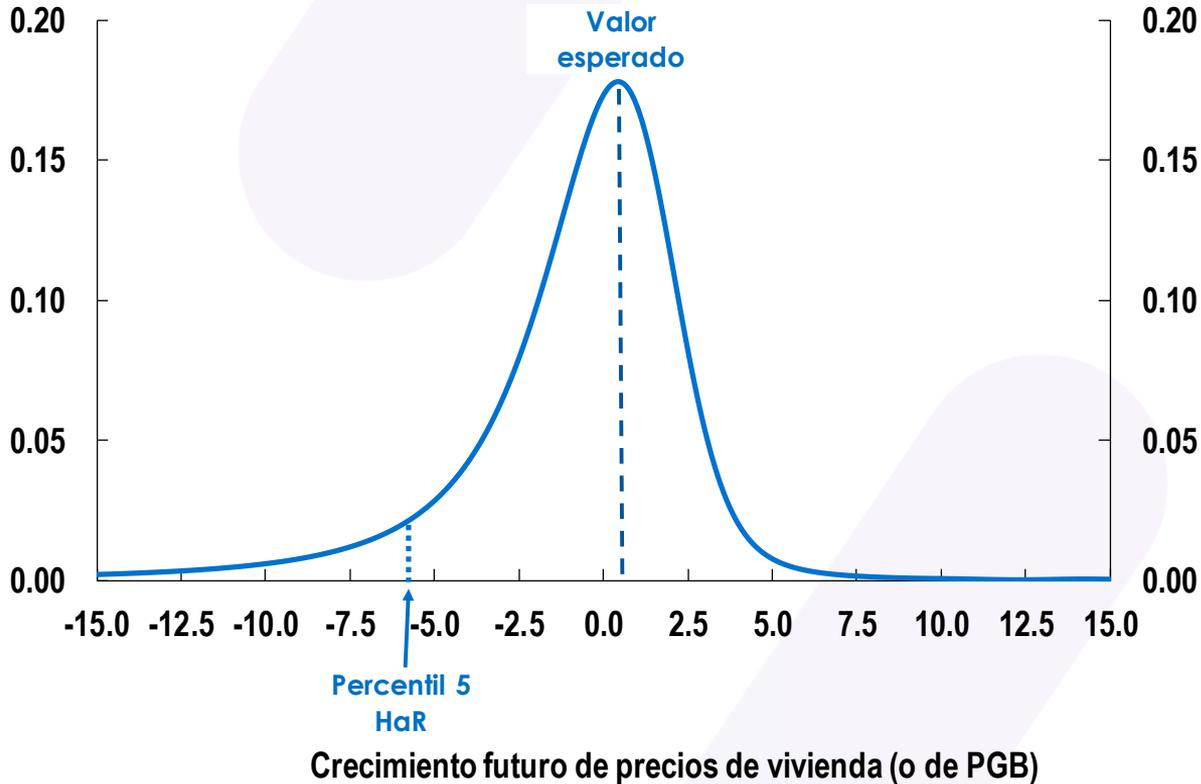
# Booms de precios de vivienda están asociados con expansiones de la deuda de hogares

Respuesta de la deuda de hogares a choques de precios de vivienda



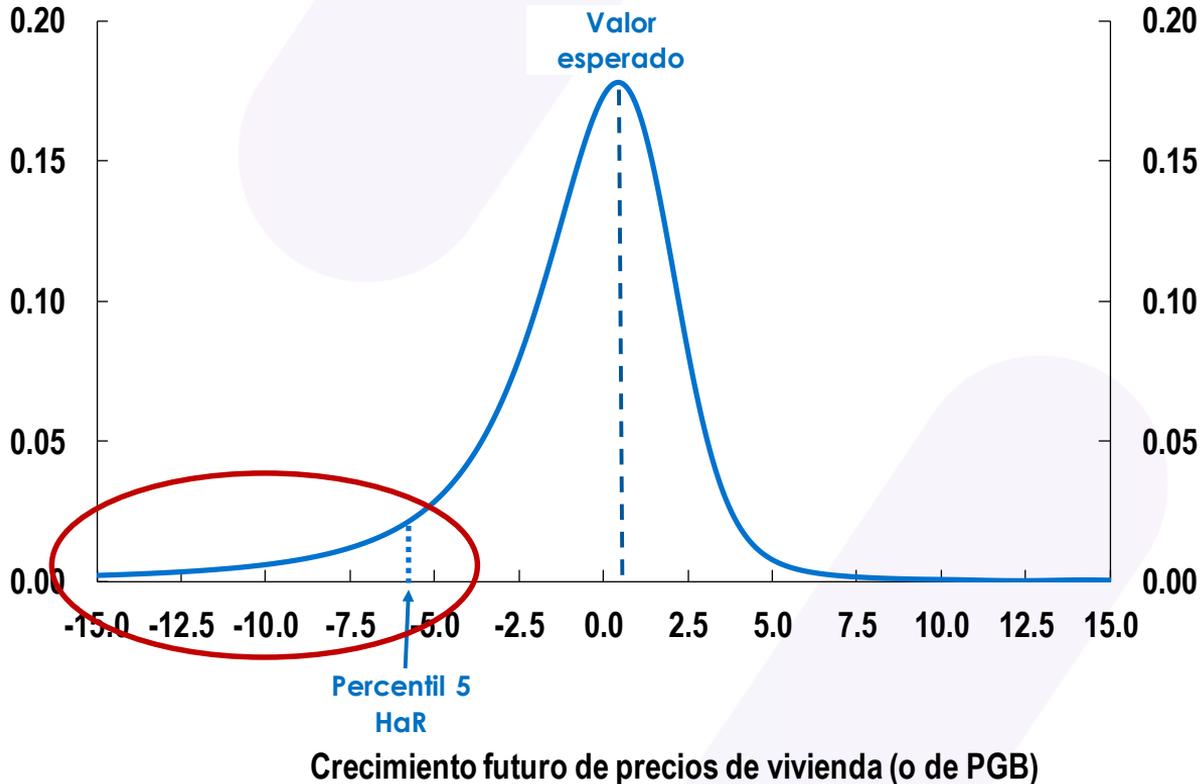
# Aumentos en los riesgos a los precios de vivienda están asociados con mayores riesgos a la actividad económica

Distribución futura del crecimiento de precios de vivienda (o de PIB)



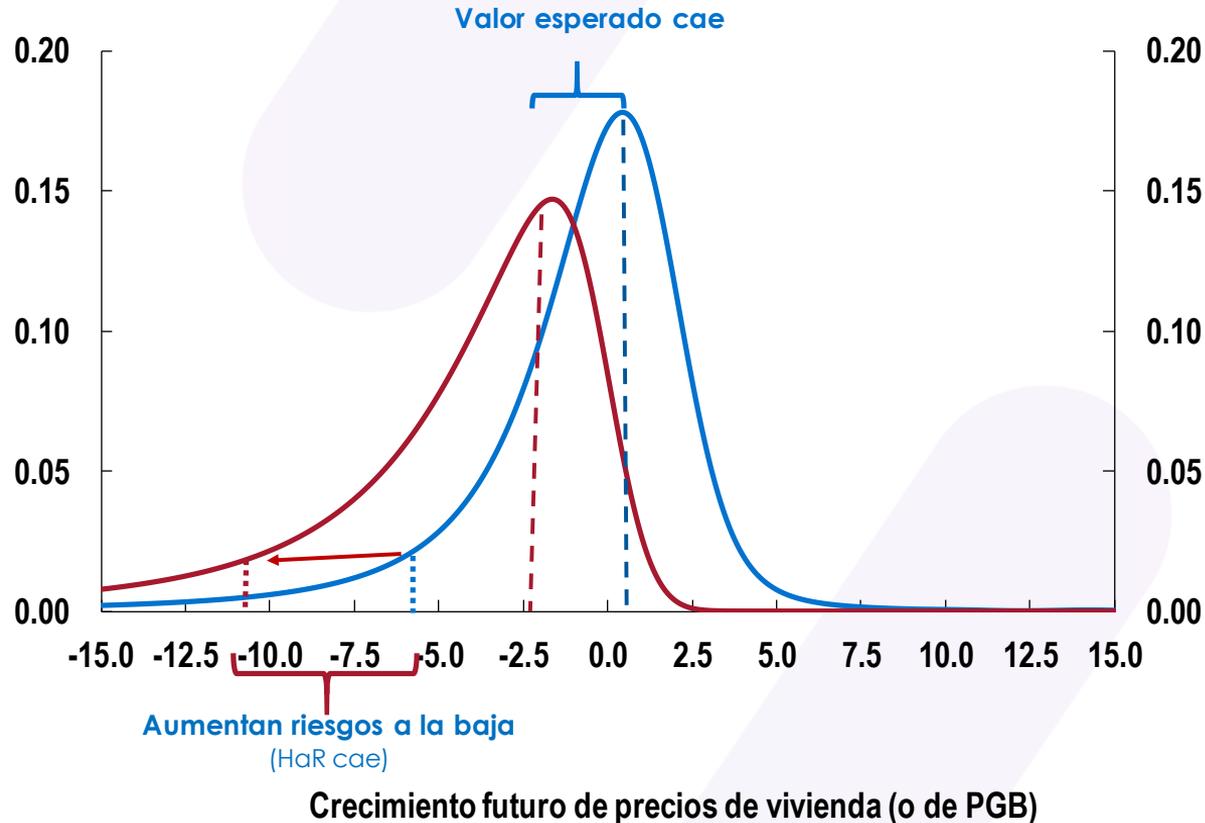
# Aumentos en los riesgos a los precios de vivienda están asociados con mayores riesgos a la actividad económica

Distribución futura del crecimiento de precios de vivienda (o de PIB)



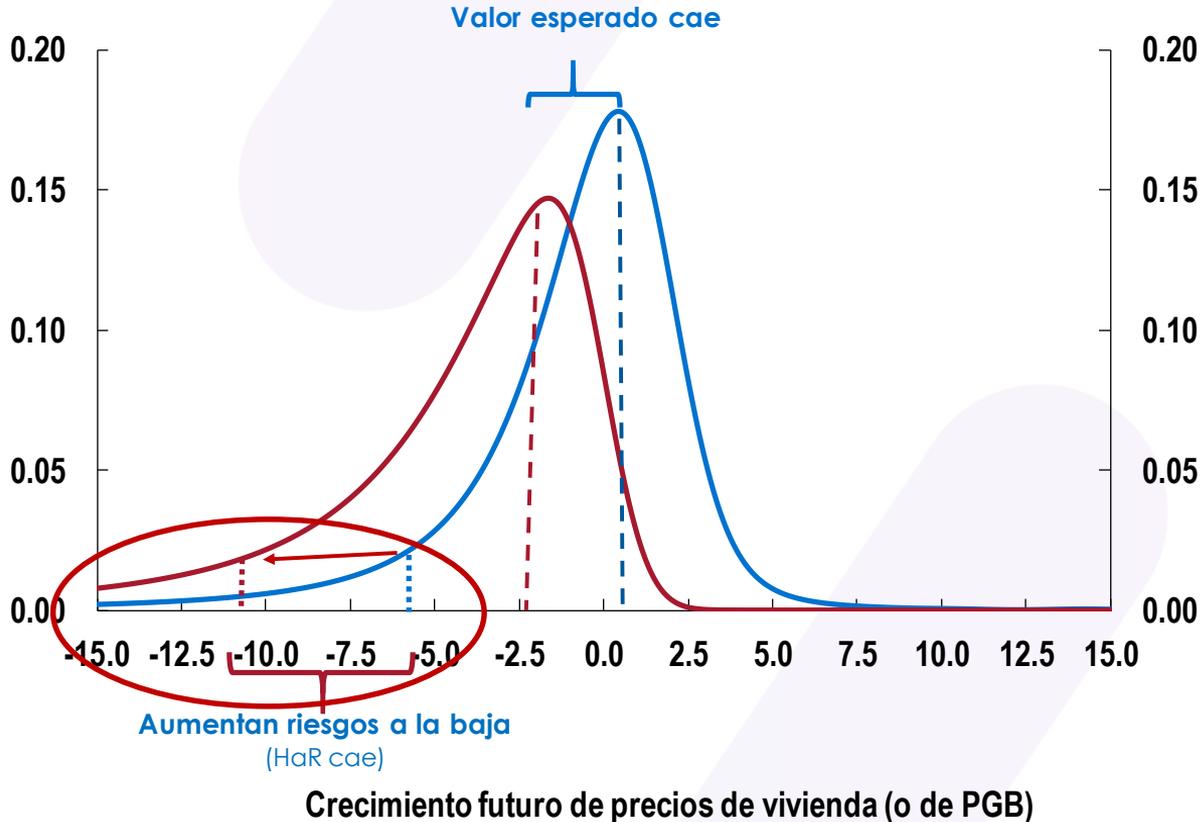
# Aumentos en los riesgos a los precios de vivienda están asociados con mayores riesgos a la actividad económica

Distribución futura del crecimiento de precios de vivienda (o de PIB)



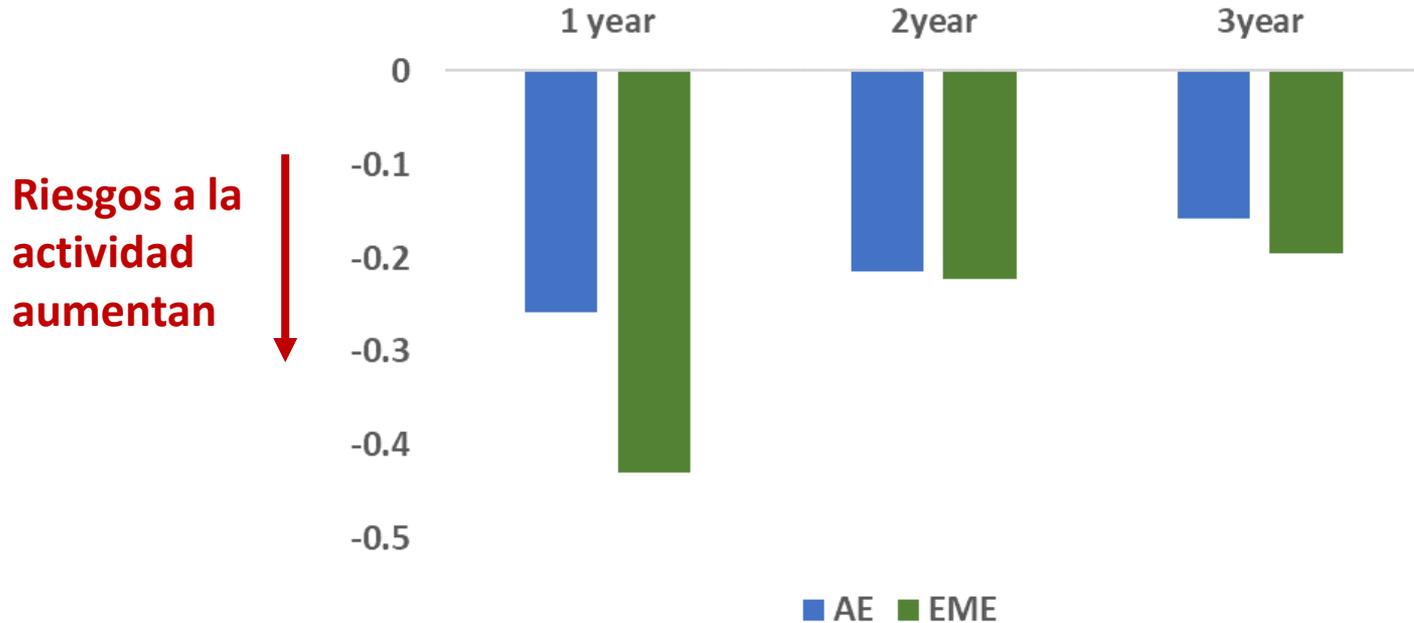
# Aumentos en los riesgos a los precios de vivienda están asociados con mayores riesgos a la actividad económica

Distribución futura del crecimiento de precios de vivienda (o de PIB)



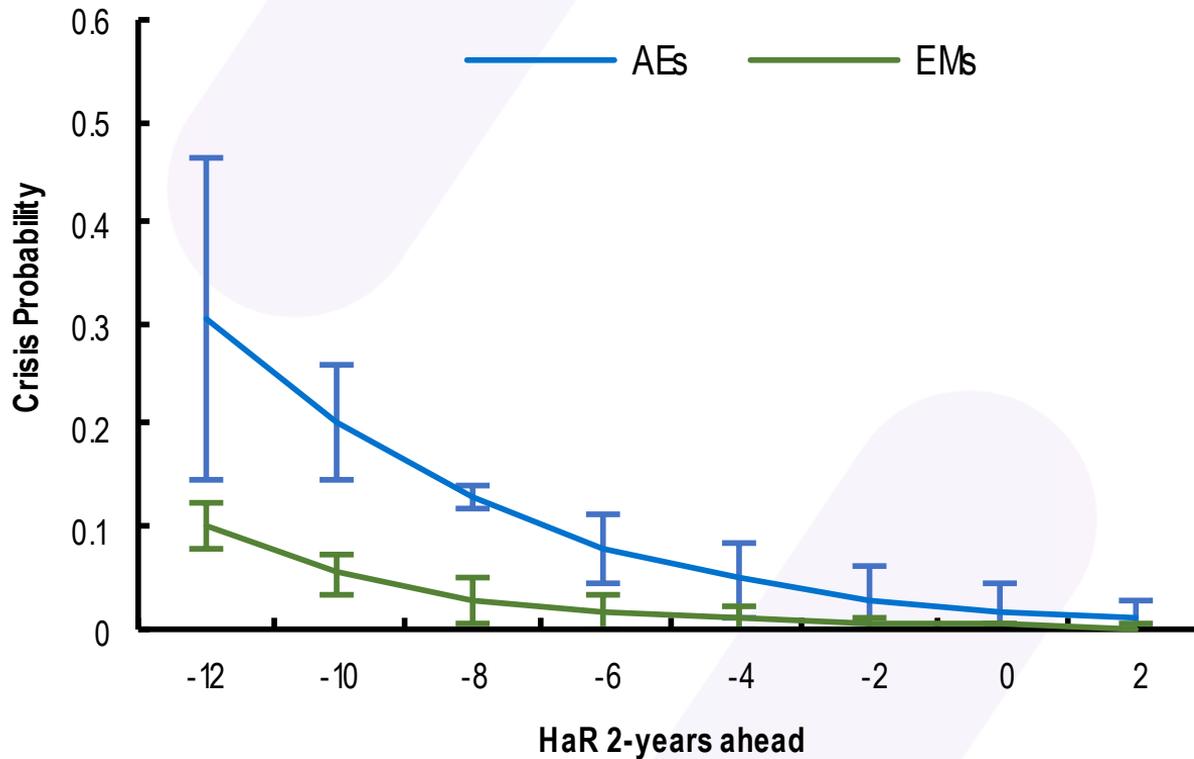
# Aumentos en los riesgos a los precios de vivienda están asociados con mayores riesgos a la actividad económica

**Cambio en los riesgos a la baja al crecimiento en respuesta a un aumento de 1% en los riesgos a los precios de vivienda**  
(percentil 5 de crecimiento, varios horizontes)



# Y mayor probabilidad de crisis bancarias

Probabilidad de crisis y riesgos a los precios de vivienda



Mayor probabilidad de crisis bancaria



Riesgos a la baja en precios de Vivienda aumentan

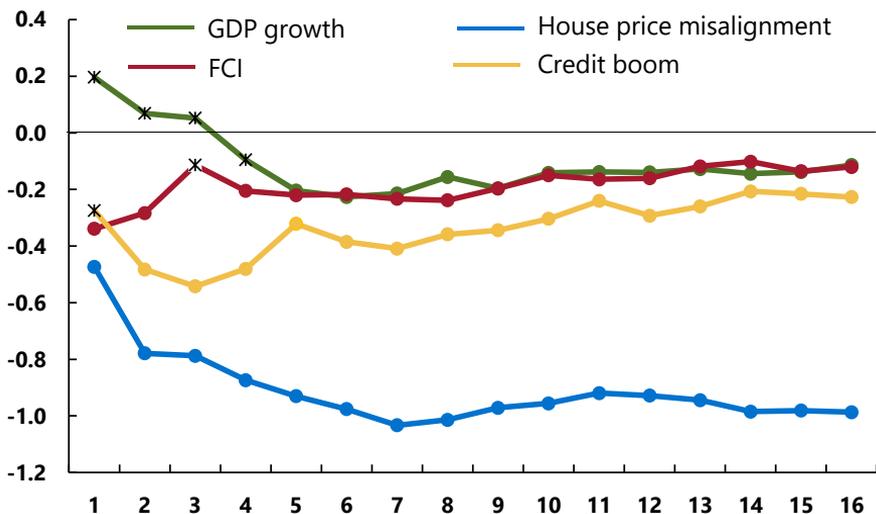


# Varios factores ayudan a predecir mayores riesgos a la baja de precios de vivienda

## Economías Avanzadas

Impacto de cuatro factores en crecimiento real de precios de vivienda

(Uno a dieciséis trimestres a futuro, coeficientes en el percentil 5)

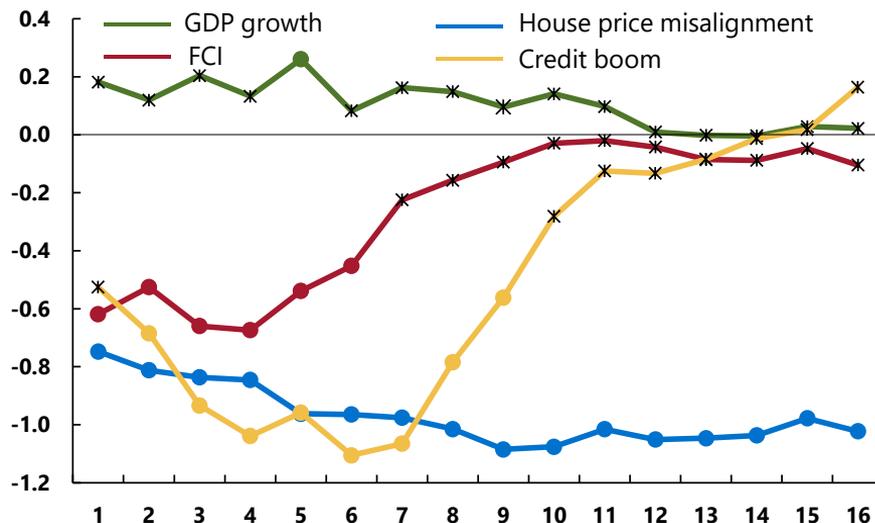


Trimestres a futuro

## Economías Emergentes

Impacto de cuatro factores en el crecimiento real de precios de vivienda

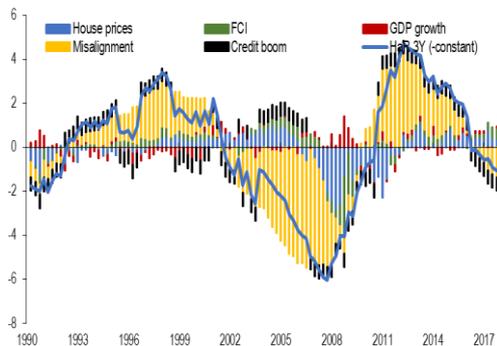
(Uno a dieciséis trimestres a futuro, coeficientes en el percentil 5)



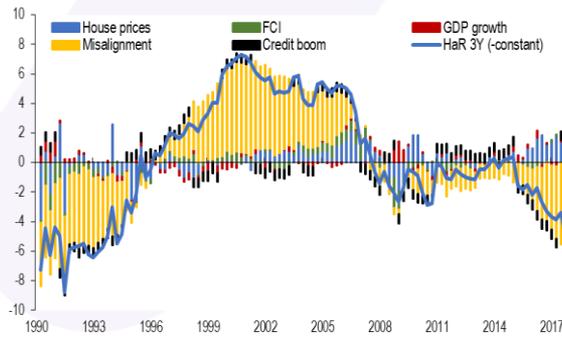
Trimestres a futuro

# Cambios en estos factores pueden llevar a variaciones significativas en riesgos a los precios de vivienda

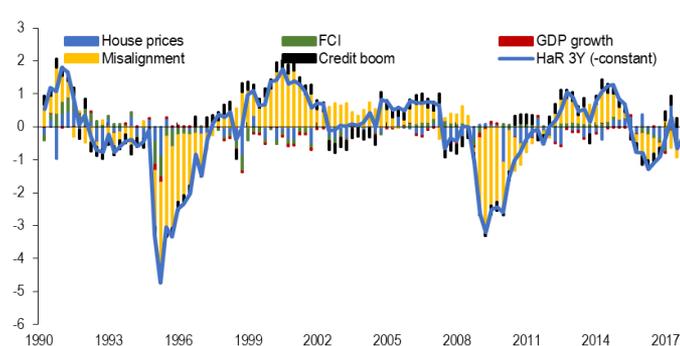
## US 3-year HaR



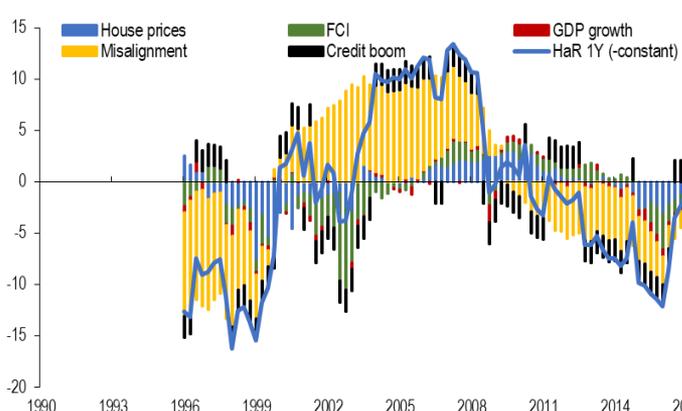
## Canada 3-year HaR



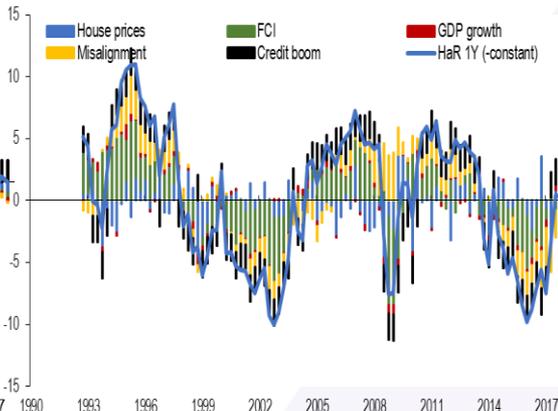
## Mexico 3-year HaR



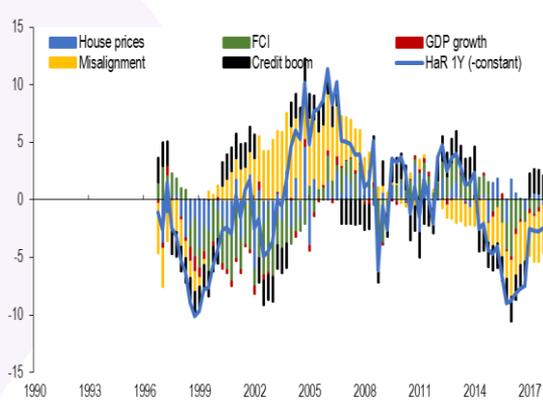
## Brazil 1-year HaR



## Chile 1-year HaR



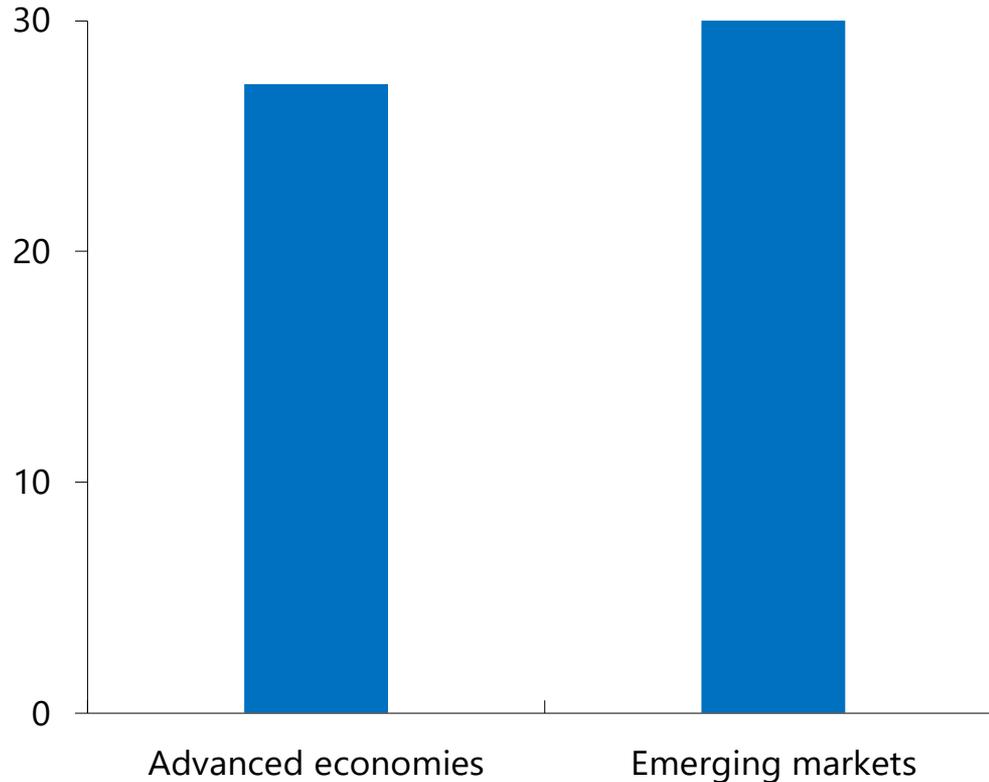
## Colombia 1-year HaR



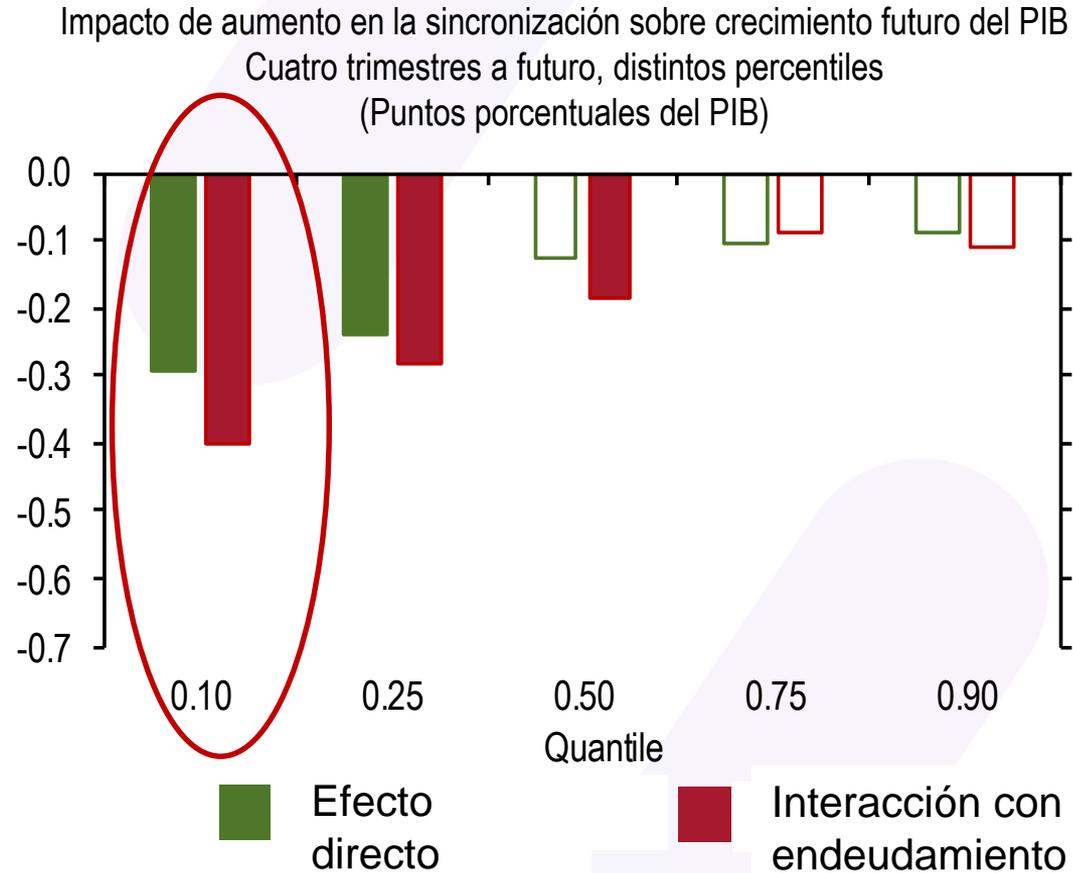
# A fines de 2017, una fracción importante de países avanzados y emergentes presentaba riesgos a la baja en precios de vivienda

---

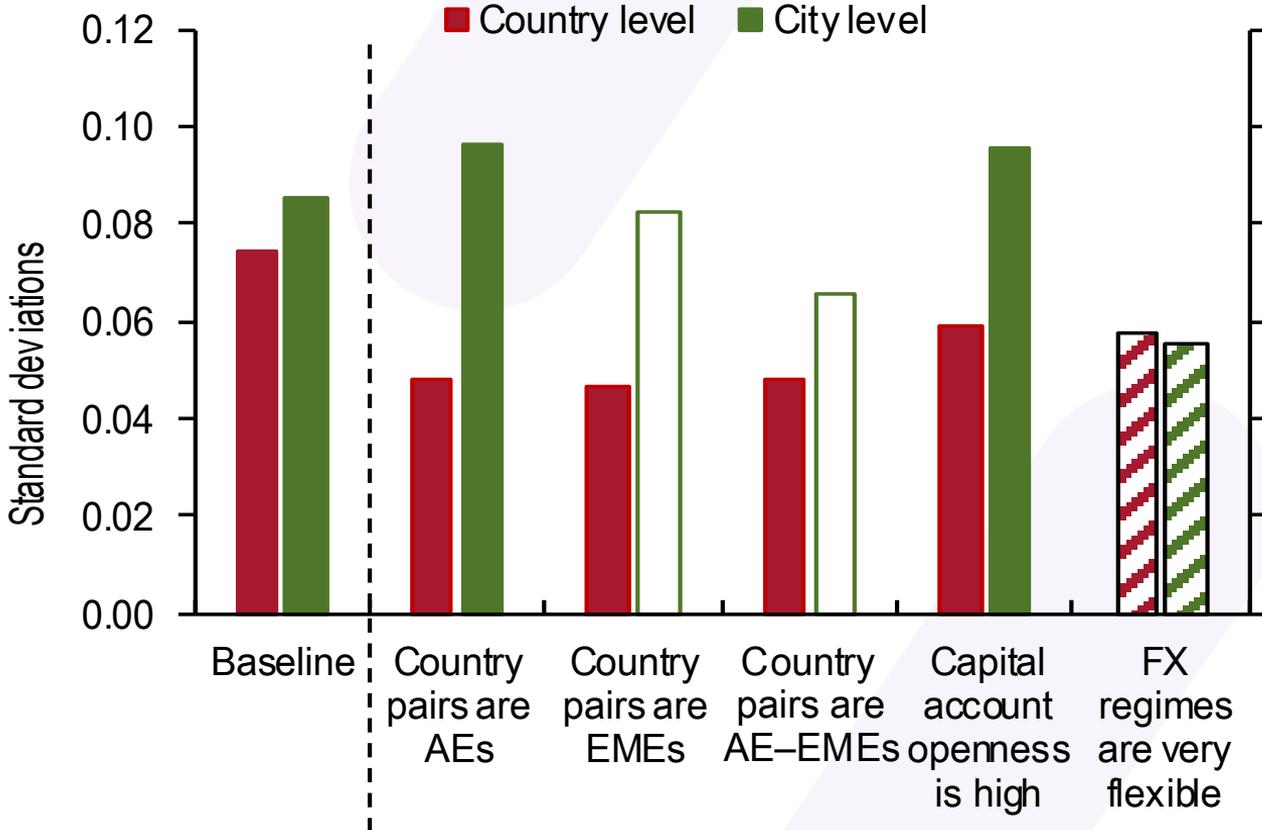
Economías con Precios de Vivienda en Riesgo (HaR) bajo -10% en 2017  
(Porcentaje)



## Sincronización de precios de vivienda también predice riesgos a la baja en crecimiento económico



# Condiciones financieras globales son un determinante importante de la sincronización



---

## IV. Qué se Puede Hacer?

A decorative graphic on the right side of the slide, consisting of two parallel, slanted purple bars with rounded ends, pointing downwards and to the right.

# Vigilancia y recolección de datos son los primeros pasos

---

## Recolección de datos

- Niveles de deuda de hogares, ingreso disponible, condiciones financieras, precios de vivienda con el menor rezago posible
- Datos granulares de deuda de hogares, ingresos, precios de vivienda por segmentos y ubicación detallados

## Vigilancia

- Construir indicadores agregados de los niveles, cambios y composición de la deuda de hogares y monitorear regularmente su evolución
- Construir medidas de valoración de precios de hogares. Medidas de precios de vivienda en riesgo (HaR) y sincronización son opciones valiosas
- Identificar bolsones de vulnerabilidad: por ingreso, demografía, zona geográfica y evaluar las consecuencias para estabilidad financiera

### Políticas macroprudenciales apuntan a limitar el riesgo sistémico

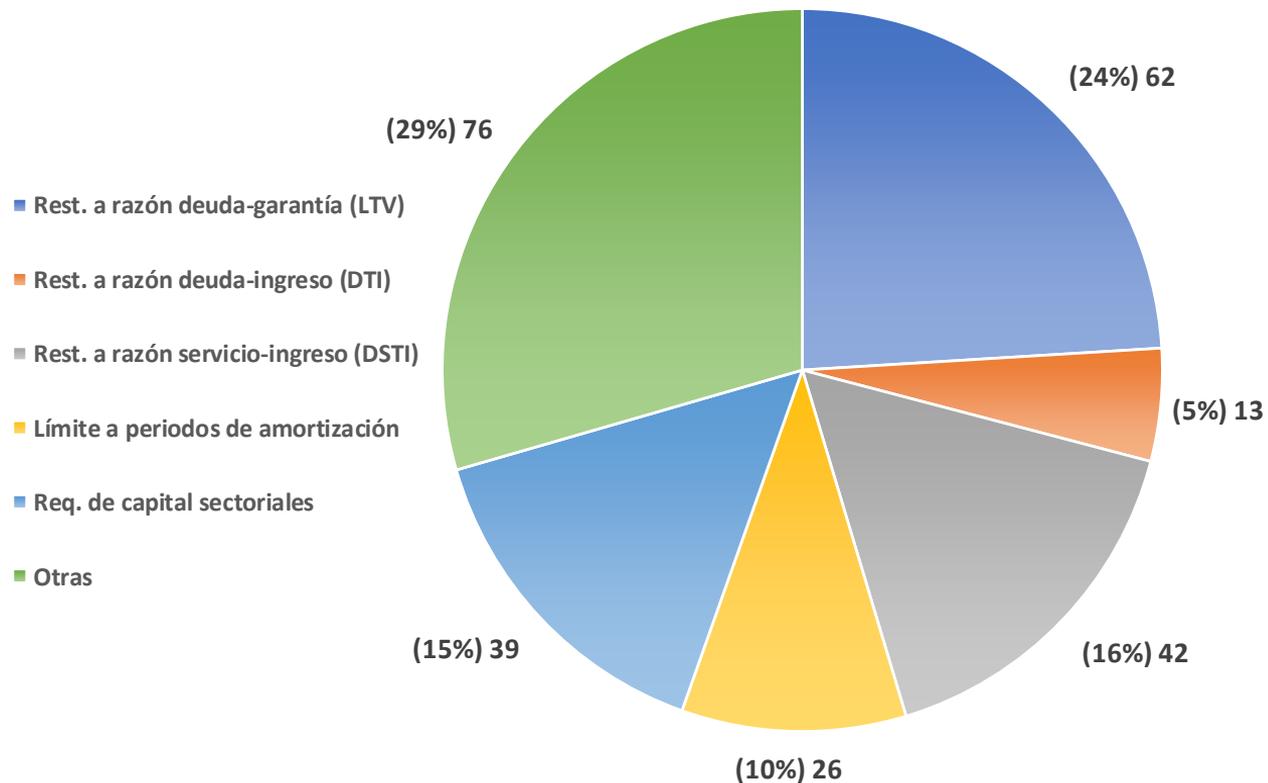
Aumentar la resiliencia

- Construyendo colchones que ayuden a mantener la capacidad de el sistema financiero de proveer crédito a la economía bajo condiciones adversas

Contener la acumulación de riesgos

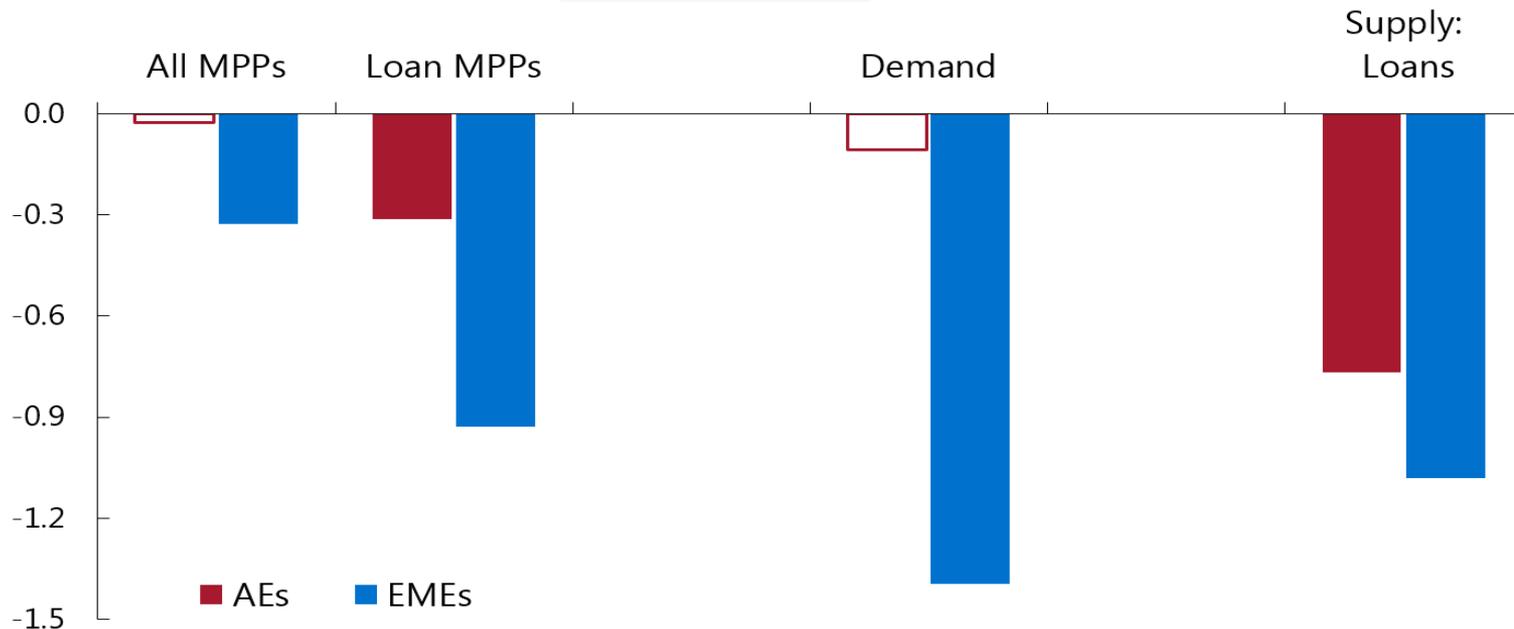
- Reduciendo la retroalimentación entre precios de activo y crédito, y conteniendo aumentos insostenibles de apalancamiento y de riesgo de fondeo volátil

## Varias herramientas macroprudenciales apuntan a los riesgos de hogares y de vivienda



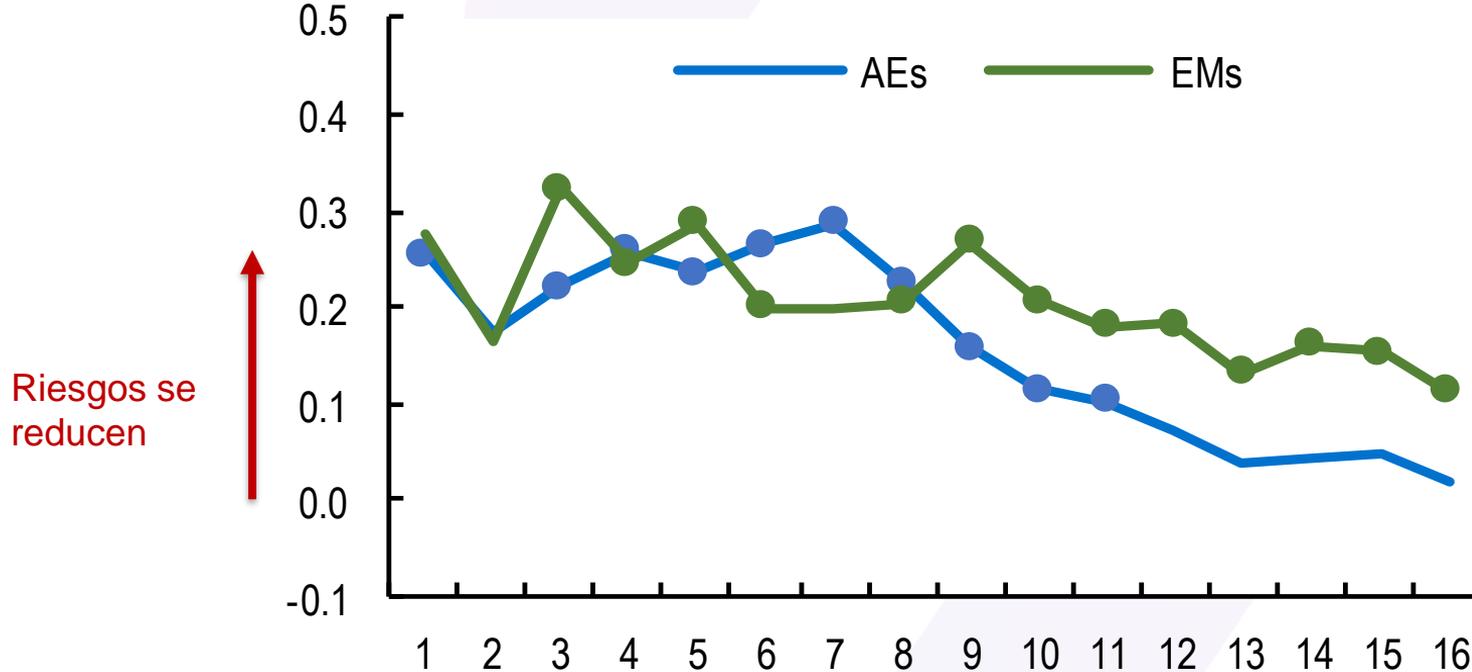
# Ajustes de políticas macroprudenciales pueden reducir el crecimiento de la deuda de los hogares

Efecto promedio de políticas sobre el crecimiento real del crédito, por tipo  
(Puntos porcentuales)



# Políticas macroprudenciales pueden mitigar la acumulación de vulnerabilidades financieras de los hogares

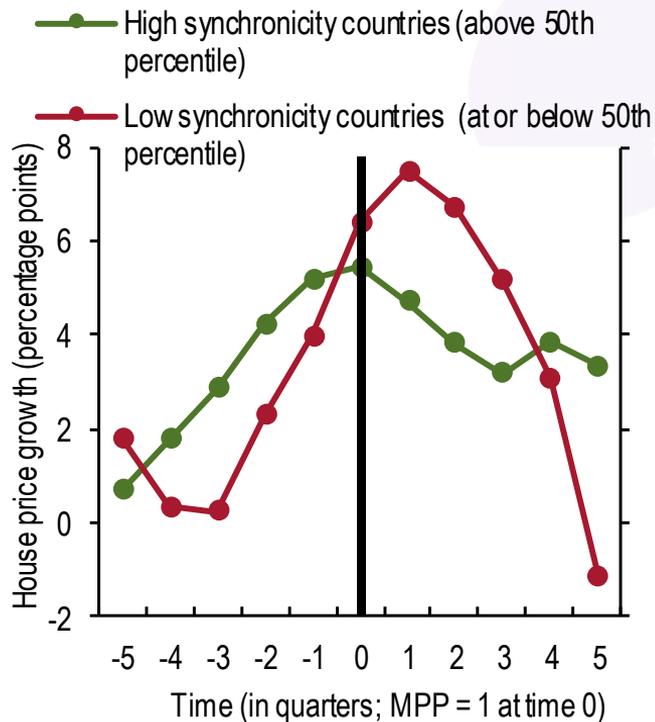
Impacto de un ajuste de políticas macroprudenciales sobre riesgos a la baja en precios de vivienda  
(Coeficientes estimados)



# Impacto de las políticas macroprudenciales varia con el grado de sincronización

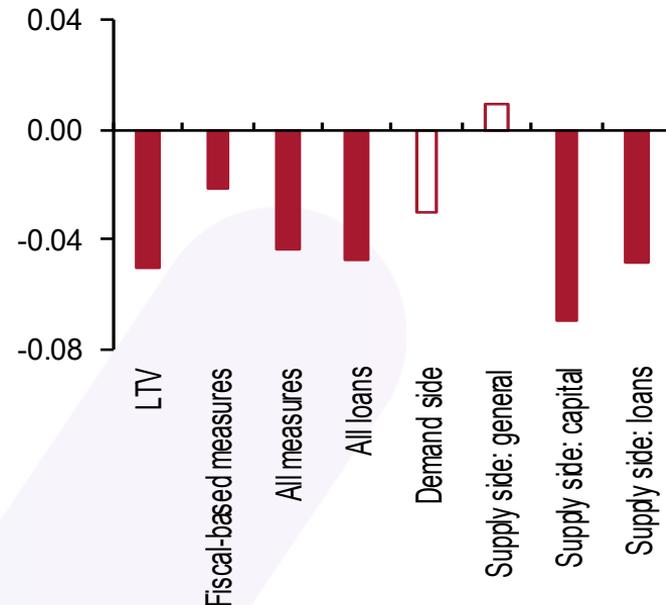
## Precios de vivienda caen más luego de medidas macroprudenciales en países con baja sincronización

Crecimiento del precio promedio de la vivienda y políticas macroprudenciales del lado de la demanda



## Y las políticas macroprudenciales están asociadas con menor sincronización con el ciclo global

Impacto de políticas macroprudenciales en la sincronización de precios de vivienda (Desviaciones estándar)



# Resumen

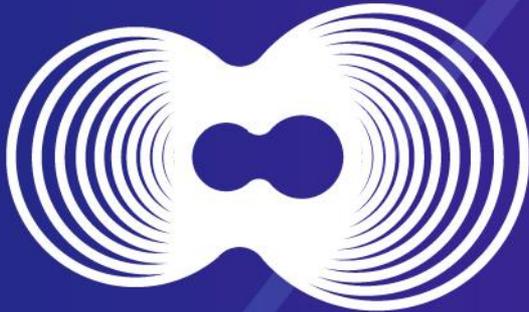
---

- I. Cuáles son las tendencias globales en el sector inmobiliario y el endeudamiento de hogares?
- II. Por qué nos importa el sector inmobiliario?
- III. Qué sabemos de la relación entre el sector inmobiliario y estabilidad financiera?
- IV. Qué pueden hacer los hacedores de políticas?



**14-15**  
**NOVIEMBRE**

HOTEL LAS AMÉRICAS  
CARTAGENA DE INDIAS,  
COLOMBIA.



**18° CONGRESO  
DE RIESGO  
FINANCIERO**

---

MEJORES PRÁCTICAS EN  
UN CONTEXTO DESAFIANTE

Claudio Raddatz  
Advisor  
International Monetary Fund

---

SECTOR INMOBILIARIO Y  
ESTABILIDAD FINANCIERA  
Una visión global