



Según análisis de la Asociación de Bancos:

Chile lidera ranking de créditos hipotecarios como porcentaje del PIB en América Latina

La profundidad del crédito hipotecario que muestra Chile en la actualidad alcanza un 18,7% del PIB, siendo superado únicamente por Panamá. La cifra contrasta fuertemente con lo que se observaba hace 15 años, cuando dicho indicador estaba a niveles de 8% del PIB.

En este período, el número de operaciones hipotecarias en el país se cuadruplicó, pasando de 300 mil hasta 1 millón 300 mil, con casi un millón de personas naturales con crédito para vivienda a abril de 2013.

Chile lidera el ranking de créditos hipotecarios como porcentaje del PIB en América Latina. Según cifras a diciembre de 2012, los préstamos para vivienda otorgados por la banca en el país alcanzaron a los US\$ 51.100 millones¹, lo que representa el 18,7% del PIB, ubicándose sólo detrás de Panamá, un reconocido centro financiero, donde la cifra llega al 25% del PIB.

En tanto, países de la región comparables a Chile en cuanto a PIB per cápita registran indicadores significativamente menores, como es el caso de México (9,1%), Uruguay (5%), Argentina (1,5%), Brasil (6,8%) y Colombia (5,3%) (Gráfico N°1).

“ El importante desarrollo del mercado de crédito para la vivienda ha sido posible gracias a una sinergia de factores, donde destacan el crecimiento económico y el interés de los agentes financieros por invertir en instrumentos emitidos por la banca. A esto se suma la innovación en lo referente a productos más flexibles e incentivos tributarios para la tenencia de viviendas de menos de 140 mts² o subsidios estatales que se complementan tanto con aportes propios como con créditos ”

Ricardo Matte,
gerente general de la Asociación de Bancos

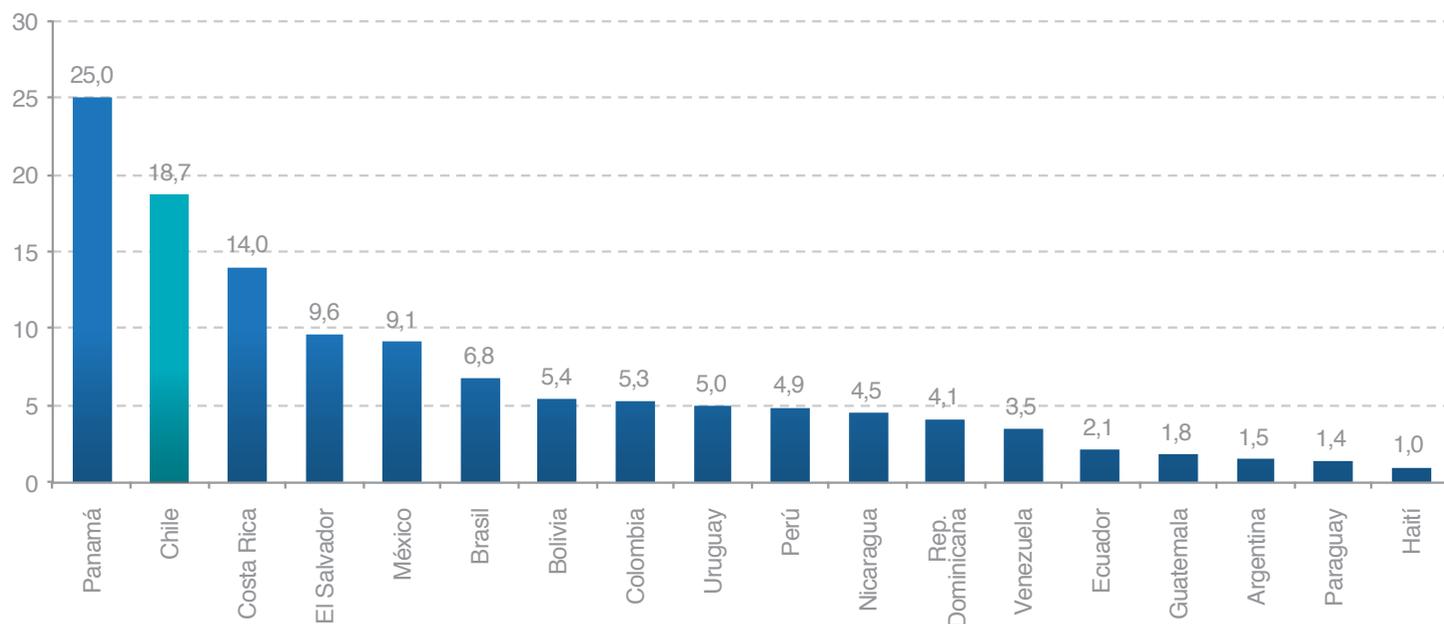
⁽¹⁾ Calculado usando el tipo de cambio promedio de 2012.



Gráfico 1

Crédito hipotecario como porcentaje del PIB

(Cifras 2012)



Fuente: Housing Finance Network (HOFINET) y Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN).

Nota: Las cifras corresponden a 2012, a excepción de México, Nicaragua, Ecuador y Paraguay, que corresponden a 2011. Uruguay y Haití están actualizados a 2010.

La profundidad del crédito hipotecario que muestra Chile en la actualidad (18,7% del PIB) contrasta fuertemente con lo que se observaba hace 15 años, cuando dicho indicador estaba a niveles de 8% del Producto Interno Bruto (lo que hoy día muestran países como México). En este lapso, el número de operaciones hipotecarias se cuadruplicó, pasando desde 300 mil hasta 1 millón 300 mil, con casi un millón de personas naturales con crédito para vivienda a abril de 2013.

Lo anterior es un reflejo del sólido crecimiento del crédito para vivienda, puesto que desde 1991 en adelante no ha habido un sólo trimestre en que éste muestre un retroceso real respecto del

trimestre previo. A pesar que durante este periodo ha habido cuatro ciclos pronunciados de contracción en el sector construcción: 1991 (crisis petrolera), 1994 (crisis mexicana), 1999 (crisis asiática) y 2009 (crisis subprime) y dos en el PIB agregado (crisis asiática y subprime). Una de las razones que explican la poca relación del desempeño del crédito bancario para la vivienda con la expansión sectorial tiene que ver con que la banca no sólo financia viviendas nuevas, sino también usadas.



Sinergia de factores para el crecimiento

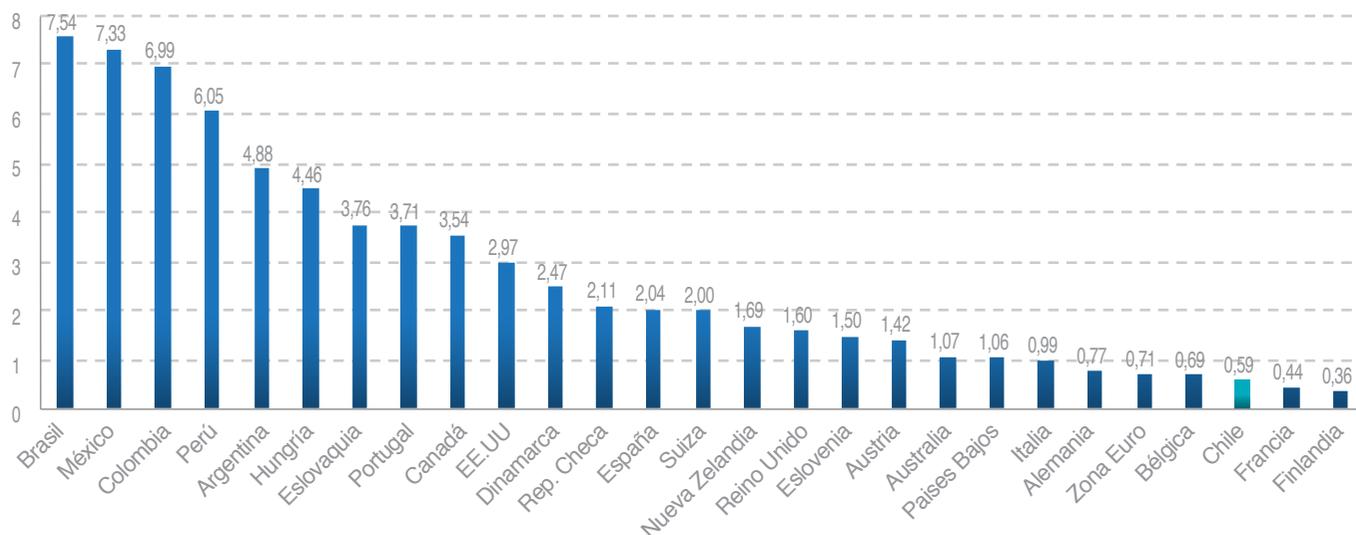
“El importante desarrollo del mercado de crédito para la vivienda ha sido posible gracias a una sinergia de factores, donde destacan el crecimiento económico y el interés de los agentes financieros por invertir en instrumentos emitidos por la banca. A esto se suma la innovación en lo referente a productos más flexibles² e incentivos tributarios para la tenencia de viviendas de menos de 140 mts² o subsidios estatales que se complementan tanto con aportes propios como con créditos”, precisa Ricardo Matte.

Lo anterior se conjugó favorablemente con reducciones en las tasas de interés. Éstas bajaron desde 6,9% en UF en 1997 hasta los 4,5% en la actualidad, lo que ha sido posible, en parte, gracias a la reducción de los spreads obtenidos por la banca. En efecto, si se compara el diferencial entre la tasa de interés para vivienda cobrada, ajustada por inflación, y la tasa pagada por depósitos, en Chile éste resulta ser uno de los más bajos del mundo, reflejando el alto nivel de eficiencia con que opera el sistema bancario chileno (Gráfico N°2).

Gráfico 2

Spread entre Tasa Hipotecaria y Tasa de Depósitos a Plazo (ajustado por inflación)

Diciembre de 2012, en puntos porcentuales



Fuente: Banco Central Europeo, Eurostat, European Mortgage Federation, FMI, bancos centrales nacionales.

Todo lo anterior ha permitido que, según datos de la última Casen, las viviendas ya adquiridas o en proceso de pago se hayan financiado en un 58% con crédito hipotecario, de los cuales cerca de la mitad ha sido otorgado por la banca. Esta participación, no obstante, se eleva al 90% del total cuando se mide el volumen de las hipotecas en términos de dinero.

(2) El cambio más notable estuvo dado por la introducción de los mutuos hipotecarios no endosables a comienzos de la década pasada, que junto con permitir ampliar el porcentaje de financiamiento hasta un 100%, dio la posibilidad de financiamiento a tasas flexibles, facilitó las gestiones de refinanciamiento para permitir aprovechar mejores tasas y venta del inmueble previo a la extinción del crédito.



Espacio para crecer

Si bien los avances en materia de créditos hipotecarios destacan tanto internamente como a nivel latinoamericano, aún queda espacio para crecer, lo que se vislumbra al comparar la profundidad del mercado chileno (18,7% del PIB) con la de naciones desarrolladas (Gráfico N°3).

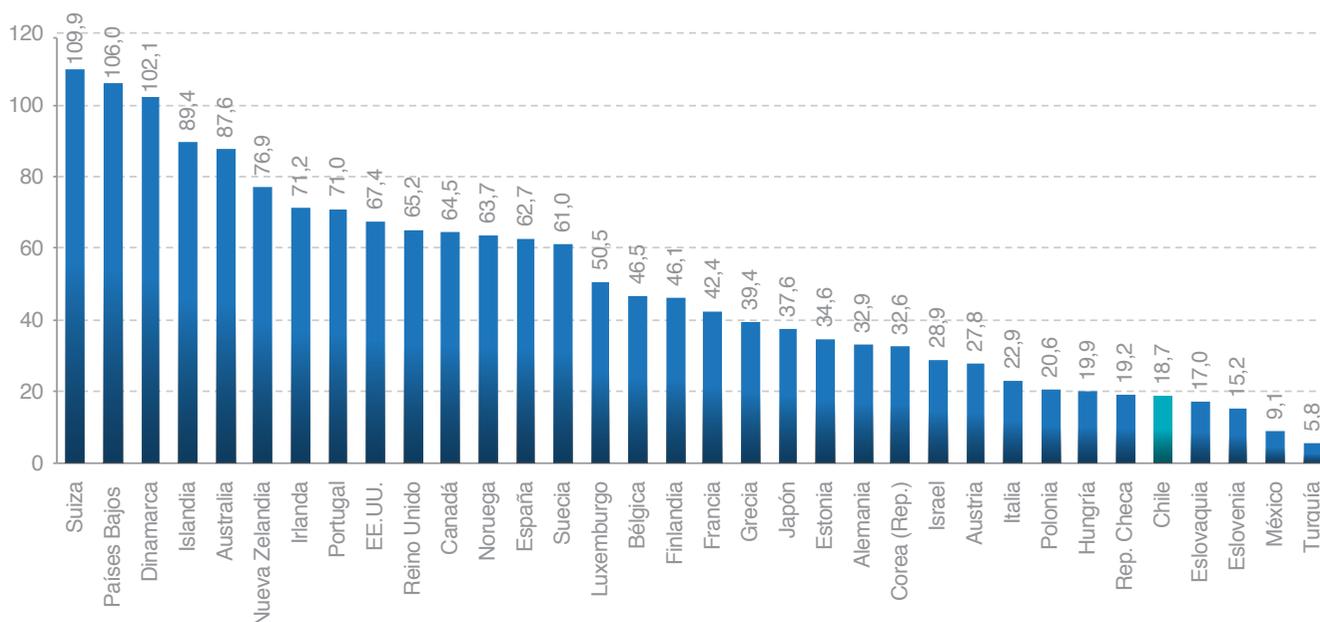
Países como Suiza, Holanda y Dinamarca presentan un stock de créditos hipotecarios que supera al PIB, mientras que naciones como EE.UU. e Inglaterra muestran indicadores de alrededor del 66%. En Alemania, donde el porcentaje de familias que tienen casa propia es más bajo, dicho indicador alcanza a 33%.

En este sentido, Ricardo Matte explicó que en la medida que la población del país siga creciendo, aunque a un ritmo más lento que el registrado en décadas previas, es esperable que la demanda por unidades habitacionales aumente en las próximas décadas y con ello el crédito para financiarlas. En efecto, de acuerdo con

proyecciones de población realizadas por CELADE, los habitantes de nuestro país llegarían a un máximo de 19,7 millones hacia el año 2040, donde el menor ritmo de crecimiento natural de la población se compensaría en parte por mayor inmigración. Lo anterior se reflejaría en una creciente proporción de adultos mayores y de personas de edad mediana, con la consiguiente mayor demanda por viviendas.

Otro aspecto que con alta probabilidad debiera incidir en la mayor demanda por créditos dice relación con el crecimiento de los ingresos de las familias. Esto permitirá optar por viviendas cada vez más cómodas y de mejor calidad constructiva. A modo de referencia cabe señalar que actualmente el financiamiento hipotecario promedio por deudor es de \$26 millones, que se compara positivamente con una deuda promedio de \$16 millones en el año 2002, ambas cifras expresadas en moneda de diciembre de 2012.

Gráfico 3
Crédito hipotecario para la vivienda como porcentaje del PIB
Países OCDE, cifras 2012



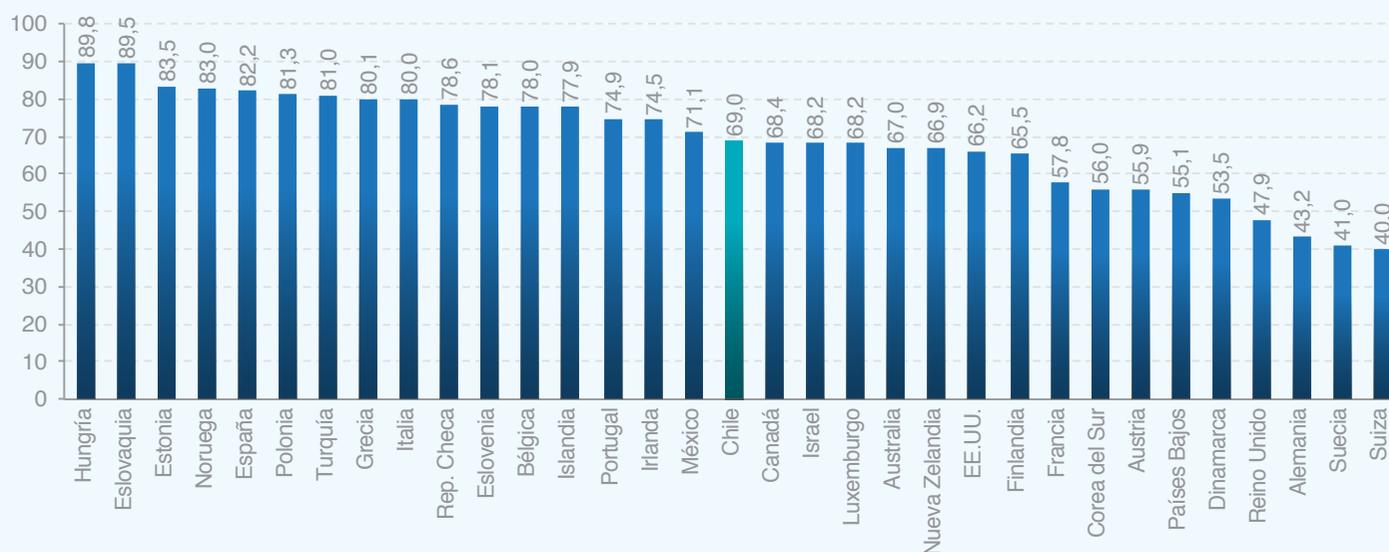
Fuente: Fuente: Housing Finance Network (HOFINET) y Federación Latinoamericana de Bancos (FELABAN).

**Porcentaje de tenencia está en línea con promedio de países OCDE:****Dos tercios de los chilenos son dueños de la casa en que viven**

De acuerdo con información recopilada por Housing Finance Network (HOFINET), el 69% de las viviendas en Chile son ocupadas por sus respectivos dueños, cifra muy cercana al promedio de los países miembros de la OCDE. En línea con lo anterior, la Encuesta CASEN 2011 revela que el 65% de los hogares en Chile son propietarios de la vivienda principal que ocupan.

Tenencia de Viviendas

% de viviendas ocupadas por los dueños en países OCDE(*)



(*) Cifras corresponden a la última observación disponible.

Fuente: Housing Finance Network (HOFINET) y European Mortgage Federation (EMF).

La encuesta CASEN también muestra que entre 2000 y 2011 el porcentaje de hogares propietarios (vivienda propia pagada o pagándose) que recurrieron a algún tipo de crédito hipotecario para financiar la compra ha aumentado de un 44% a un 58%. En 2011, el 27,6% de los hogares había conseguido financiamiento por parte del SERVIU, mientras que el 25,9% había obtenido crédito de un banco, lo cual corrobora la creciente importancia del mercado de créditos hipotecarios bancarios.

¿Compró vivienda con crédito hipotecario?

Casen	2000	2009	2011
Con Crédito Hipotecario	43,9%	52,4%	58,0%
Serviu	19,7%	23,9%	27,6%
Banco Estado	12,8%	14,5%	14,5%
Bancos Privados	8,4%	10,8%	11,4%
Otra	3,0%	3,2%	4,4%
Sin Crédito Hipotecario	55,8%	47,6%	42,0%
No Responde	0,3%	0,0%	0,0%
Total	100%	100,0%	100,0%
Total Bancos	21,2%	25,3%	25,9%

Fuente: Encuesta CASEN (2000, 2009, 2011).