

# Crédito hipotecario: perspectiva internacional

Mercado de crédito hipotecario ha alcanzado un desarrollo importante.  
Créditos se caracterizan por ser a largo plazo y con tasa de interés fija.  
Comparado a nivel internacional, las condiciones crediticias son favorables.

## Crédito hipotecario: un mercado desarrollado

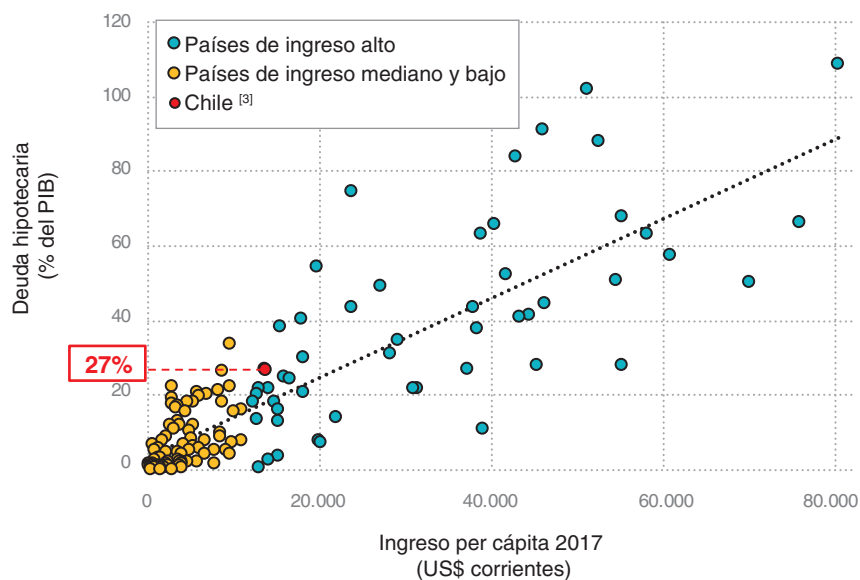
Las colocaciones hipotecarias de la banca han aumentado considerablemente en las últimas tres décadas, con tasas de crecimiento que promedian más de 10% real anual.

De este modo, el mercado hipotecario ha logrado un importante grado de desarrollo comparado a nivel internacional. La deuda hipotecaria como proporción del PIB alcanzó 27% en 2017<sup>1</sup>, ubicándose por sobre la mayoría de los países con similares niveles de ingreso per cápita (**Gráfico N° 1**).

Esto se ha traducido en una amplia presencia del crédito hipotecario entre la población chilena, contabilizándose a mayo de 2018 más de 1 millón de beneficiarios, equivalentes a 1,5 millones de operaciones vigentes. Lo anterior se plasma en que el 62% de los hogares cuenta hoy con una vivienda principal, pagada o con crédito, cifra que ha ido en aumento según resultados de la Encuesta Financiera de Hogares.

### GRÁFICO N° 1

Deuda hipotecaria de los hogares e ingreso per cápita <sup>[1], [2]</sup>



**Fuente:** Asociación de Bancos en base a *Housing Finance Information Network* ([www.hofinet.org](http://www.hofinet.org)), Banco Mundial, Banco Central de Chile y SBIF.

**[1]** Cifras de deuda hipotecaria a PIB se refieren a 2016 o último año disponible, excepto la cifra para Chile, que es a 2017.

**[2]** Considera deuda bancaria y no bancaria.

**[3]** Chile forma parte del grupo de países de alto ingreso, que de acuerdo a la clasificación del Banco Mundial considera un ingreso per cápita mayor a US\$ 12.055 (método Atlas).

(1) Considera deuda bancaria y no bancaria. A diciembre de 2017, el 91% del crédito hipotecario correspondía a la banca y el 9% restante a oferentes no bancarios, de acuerdo al Informe de Estabilidad Financiera del primer semestre de 2018.

## Condiciones crediticias: favorables en el contexto internacional

Estudios internacionales señalan que las características del crédito hipotecario varían ampliamente a través de países<sup>2</sup>. En este sentido, y en base a información del FMI, a continuación se comparan las características específicas del mercado hipotecario en Chile con un amplio conjunto de países emergentes y desarrollados.

### a. Tasas de interés

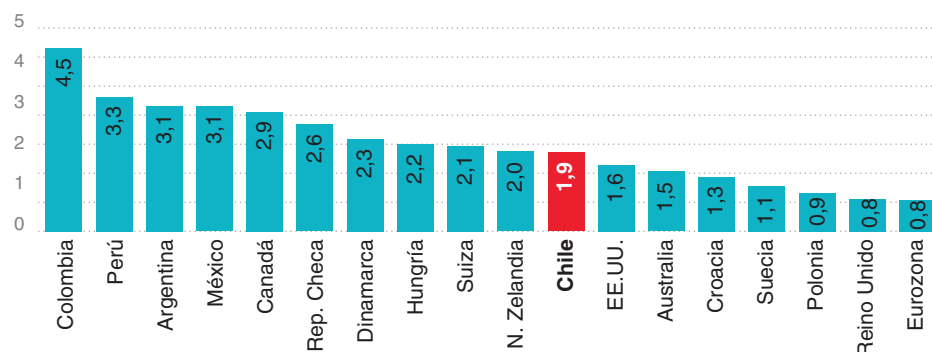
Las tasas de la banca chilena se comparan favorablemente a nivel internacional. El *spread* entre la tasa hipotecaria y la tasa de bonos de gobierno a 10 años promedió 1,9% durante el año 2017, alcanzando niveles similares a Suiza (2,1%), Nueva Zelandia (2,0%), EE.UU. (1,6%) y Australia (1,5%) (**Gráfico N° 2**).

Adicionalmente, la mayoría de los préstamos hipotecarios se otorga con una tasa de interés fija por todo el ciclo de vida del crédito. Lo anterior contrasta con una mayor relevancia de modalidades de tasas variables o mixtas en otras partes del mundo<sup>3</sup>. En efecto, de una muestra de 54 países desarrollados y emergentes, en su mayoría predominan las tasas variables o mixtas (41 países), mientras que los créditos a tasa fija son la modalidad más frecuente en 13 países (**Tabla N° 1**).

Desde el punto de vista del cliente, la modalidad de tasa fija, como es el caso de Chile, ofrece mayor seguridad y previsibilidad para los deudores hipotecarios, por cuanto una tasa de interés variable o mixta expone a los deudores al riesgo de que ante un aumento repentino de la tasa de mercado se incremente su carga financiera. En este sentido, una tasa de interés fija permite al cliente planificar mejor su gasto financiero.

GRÁFICO N° 2

**Spread: Tasa hipotecaria versus bonos de gobierno a 10 años** <sup>[1]</sup>  
(Puntos porcentuales, promedio año 2017) <sup>[2]</sup>



**Fuente:** Asociación de Bancos en base a bancos centrales de cada país (tasas hipotecarias); [www.investing.com](http://www.investing.com) (bonos de gobierno); y Fondo Monetario Internacional, *World Economic Outlook Database*, Abril 2018 (proyecciones de inflación).

**[1]** *Spread* entre la tasa hipotecaria (real) y la tasa de interés (real) de bonos de gobierno a 10 años plazo. La tasa hipotecaria corresponde a la tasa promedio para operaciones nuevas en moneda local.

**[2]** A excepción de Chile, las tasas hipotecarias y de bonos de gobierno son nominales, debiendo convertirse en reales, usándose para ello las proyecciones de inflación del Fondo Monetario Internacional para el período 2018-2023.

TABLA N° 1

**Modalidad predominante de la tasa hipotecaria según país**

Fija	Variable o mixta	
Alemania	Argentina	Finlandia
Austria	Australia	Grecia
Bélgica	Bulgaria	Hong-Kong
Brasil	Canadá*	Hungría*
<b>Chile</b>	China	India*
Colombia	Chipre*	Indonesia
Francia	Corea del Sur	Irlanda*
Islandia	Croacia*	Israel*
Malta	Dinamarca*	Italia
Países Bajos	EE.UU.*	Japón*
Suiza	Eslovenia	Letonia
Turquía	España	Lituania
Ucrania	Estonia	Luxemburgo
	Filipinas	Malasia
		México
		Noruega
		Nueva Zelandia
		Polonia
		Portugal
		Reino Unido
		Rep. Checa*
		Rusia*
		Singapur
		Sudáfrica
		Suecia
		Tailandia*
		Uruguay

**Fuente:** Cerutti, Dagher & Dell'Ariceia (2015): "Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective", *IMF Staff Discussion Note*, N° 15/12.

\*Países con tasa mixta.

(2) Cerutti, E., J. Dagher y G. Dell'Ariceia (2015), "Housing finance and real-estate booms: a cross-country perspective", *IMF Staff Discussion Note* SDN/15/12.

(3) **Tasa variable:** la tasa de interés se reajusta regularmente (al menos una vez al año) en función de una tasa de referencia del mercado (por ejemplo, la tasa TAB en Chile). **Tasa mixta:** la tasa de interés se fija por un período inicial determinado (por ej., 3, 5 ó 7 años), al término del cual la se convierte en tasa variable.

**b. Plazo del crédito**

En Chile, el plazo más frecuente para créditos hipotecarios es a 20 años<sup>4</sup>, similar al contexto internacional. En efecto, 17 países, de una muestra de 54 economías emergentes y desarrolladas, reportan un plazo promedio de 20 años, destacando en un extremo Suecia con créditos a 45 años versus plazos más cortos de 7,5 años en Turquía (**Gráfico N° 3a**).

Por su parte, el plazo máximo para créditos hipotecarios en Chile generalmente es de 30 años<sup>5</sup>, lo que también es el valor más usado a nivel internacional (**Gráfico N° 3b**).

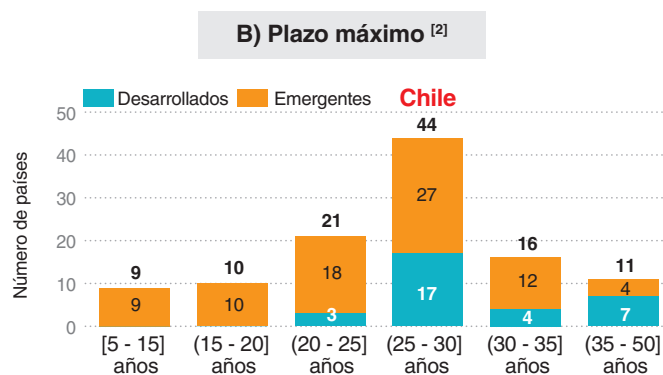
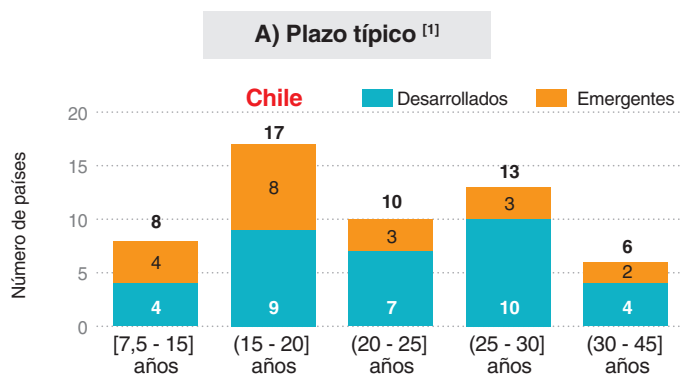
El plazo de amortización del crédito impacta inversamente en el valor del dividendo o cuota mensual que paga el deudor. A mayor plazo del crédito, menor

es el dividendo mensual, todo lo demás constante. De este modo, considerando que el crédito hipotecario financia activos que generalmente representan una elevada proporción de los ingresos de los deudores —como lo son las propiedades—, es deseable que los plazos sean prolongados, tal como ocurre en el mercado chileno.

**GRÁFICO N° 3**

**Plazo de créditos hipotecarios**

(Número de países por tramo del plazo)



**Fuente:** Asociación de Bancos en base a Cerutti, Dagher & Dell’Ariccia (2015): “Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective”, IMF Staff Discussion Note, N° 15/12; y Encuesta Financiera de Hogares 2014 para Chile.  
**[1]** Plazo más frecuente o plazo promedio.

**Fuente:** Asociación de Bancos en base a Housing Finance Information Network ([www.hofinet.org](http://www.hofinet.org)).  
**[2]** Plazo más largo que comúnmente se cursa en el país, sea por la existencia de límites regulatorios o por la política comercial de los oferentes de crédito. La cifra para Chile se refiere al año 2018; cifras para los demás países se refieren a 2016 o último año disponible.

**c. Porcentaje de financiamiento (LTV)**

Una de las características destacadas de los préstamos hipotecarios es el porcentaje que representa el crédito bancario respecto al valor de la vivienda o *loan-to-value* (LTV).

En Chile, el LTV más frecuente es de 80% a junio de 2018, esto es, los bancos exigen generalmente un pie inicial a sus clientes de 20% del valor de la propiedad, financiando el 80% restante mediante crédito<sup>6</sup>.

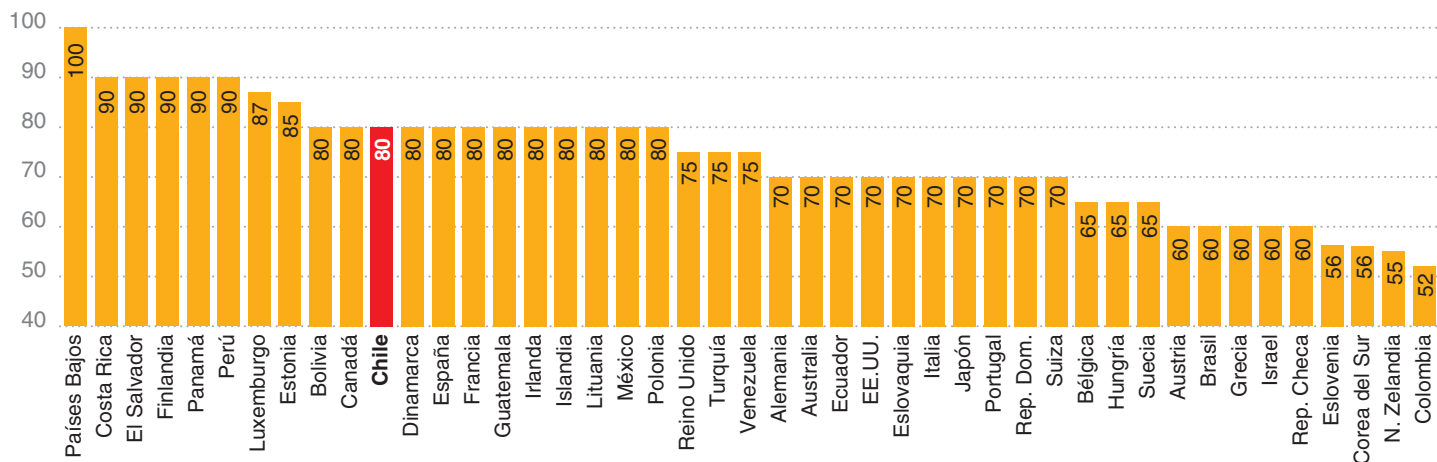
A nivel internacional, este porcentaje de financiamiento se ubica en una posición intermedia comparado con los países de Latinoamérica y los países OCDE (**Gráfico N° 4**).

(4) El 56% de los créditos hipotecarios se otorga a un plazo inicial de 20 años, de acuerdo a la encuesta EFH de 2014.  
(5) En el caso de los mutuos hipotecarios endosables, la norma de la SBIF (RAN, Cap. 8-4) prescribe un plazo máximo de 40 años. Los mutuos hipotecarios no endosables, que representan más del 90% de las colocaciones vigentes, no cuentan con límites normativos para el plazo del crédito.  
(6) La normativa SBIF establece un LTV máximo de 80% en el caso de los mutuos hipotecarios endosables (RAN, Cap. 8-4) y un límite general de 75% en el caso de las letras de crédito, el cual, bajo ciertas condiciones, puede subir a 100% (RAN; Cap. 9-1). Los mutuos hipotecarios no endosables, que son los más usados, no poseen límites regulatorios para el LTV.

GRÁFICO N° 4

LTV inicial típico, países OCDE y Latinoamérica <sup>[1],[2]</sup>

(Porcentaje del valor de la garantía)



Fuente: Asociación de Bancos en base a *Housing Finance Information Network* ([www.hofinet.org](http://www.hofinet.org)).

[1] La cifra para Chile se refiere al año 2018; cifras para los demás países se refieren a 2016 o último año disponible.

[2] El LTV típico se refiere al porcentaje de financiamiento más frecuente que se cursa en el país, esto es, la moda de la distribución.

d. Razón dividendo a ingreso

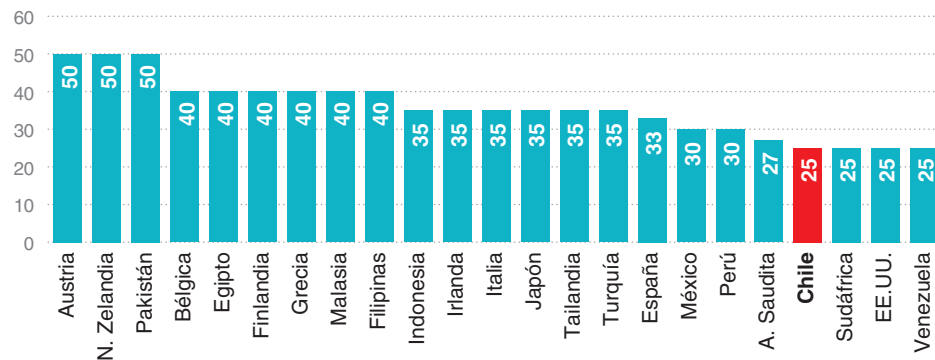
En Chile, la razón entre el dividendo mensual y el ingreso familiar disponible, en la práctica, no cuenta con un límite regulatorio<sup>7</sup>. Sin embargo, la banca recomienda a los clientes hipotecarios que el dividendo no supere el 25% del ingreso líquido mensual<sup>8</sup>, con excepciones para ciertos segmentos de clientes.

Este límite, que en general ha sido una herramienta efectiva para evitar una elevada carga financiera de los clientes, es relativamente bajo comparado a nivel internacional, siendo común observar ratios de 35% ó 40%, llegando incluso a 50% en países como Austria y Nueva Zelandia (Gráfico N° 5).

GRÁFICO N° 5

Ratio dividendo-a-ingreso <sup>[1],[2]</sup>

(Porcentaje del ingreso del deudor)



Fuente: Asociación de Bancos en base a *Housing Finance Information Network* ([www.hofinet.org](http://www.hofinet.org)).

[1] La cifra para Chile se refiere al año 2018; cifras para los demás países se refieren a 2016 o último año disponible.

[2] El dividendo mensual incluye amortización, intereses, seguros e impuestos. Se reporta el ratio máximo que comúnmente se admite en el país, sea por la existencia de límites regulatorios o por la política comercial de los oferentes de crédito.

(7) En el caso de las letras de crédito (que representan un 2% del saldo de colocaciones hipotecarias vigentes) la norma SBIF establece un ratio dividendo-ingreso máximo de 25% en los préstamos para viviendas cuyo valor no supere 3.000 UF. En el caso de los mutuos hipotecarios, tanto endosables como no endosables, no existen límites regulatorios.

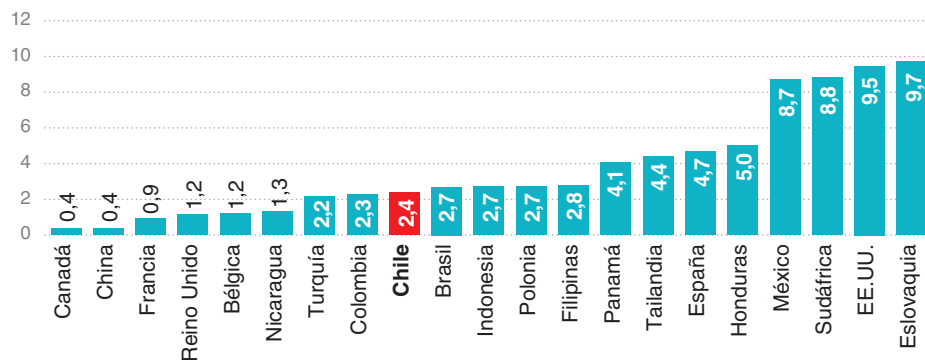
(8) Asociación de Bancos, "Lo que necesito saber de mi Crédito Hipotecario": <https://www.abif.cl/wp-content/cartillas/cartillas/credito-hipotecario/>.

## Morosidad baja en el contexto internacional

La favorable posición de Chile en las condiciones crediticias del mercado hipotecario ha contribuido a mantener bajas las tasas de impagos de este segmento. En efecto, la morosidad mayor a 90 días de la cartera hipotecaria alcanza 2,4% de las colocaciones, según información a junio de 2018, lo que es relativamente bajo si se compara con cifras internacionales (**Gráfico N° 6**).

**GRÁFICO N° 6**

**Morosidad mayor a 90 días en créditos hipotecarios**  
(Porcentaje de las colocaciones)




**Fuente:** Asociación de Bancos en base a *Housing Finance Information Network* ([www.hofinet.org](http://www.hofinet.org)) y SBIF (para Chile).

[1] La cifra para Chile se refiere a junio de 2018; cifras para los demás países se refieren a diciembre de 2016 o última fecha disponible.

## Síntesis

**A**




El mercado hipotecario ha evolucionado continuamente. Hoy representa el 27% del PIB.

**B**




El crédito hipotecario es un producto de amplio acceso, con más de 1 millón de clientes.

**C**



Los créditos son mayoritariamente a plazos largos, de 20 años o más, y con tasas de interés fijas.

**D**



Comparado a nivel internacional, las condiciones crediticias son favorables.