

# Colocaciones hipotecarias: crecimiento estable e indicadores de riesgo acotados

Colocaciones continúan creciendo por sobre el 10% real.

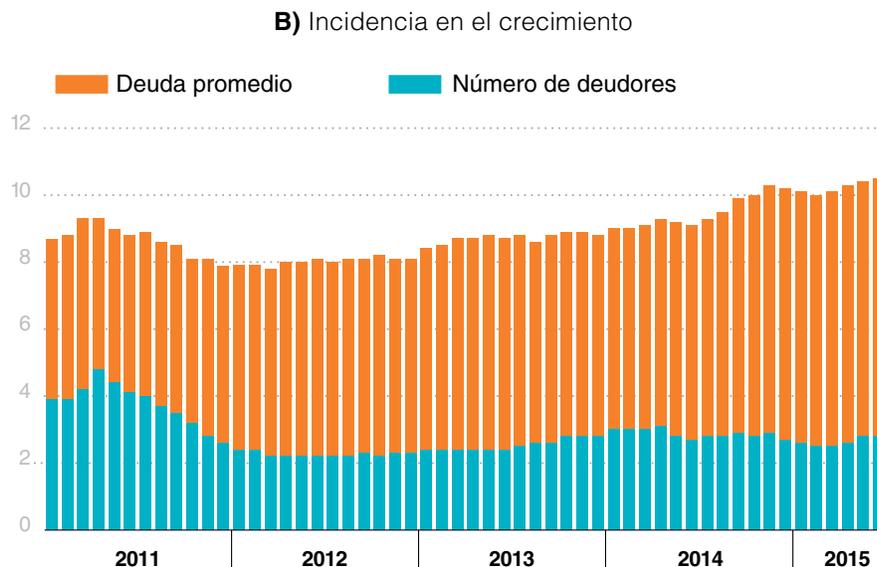
Tasa de interés en niveles históricamente bajos.

## Colocaciones

Las colocaciones de vivienda han crecido a tasas superiores al 10% real desde mediados del 2014 (Gráfico N° 1A). Esto, a pesar de la debilidad de la coyuntura económica actual. Este crecimiento es coherente con la inercia en las colocaciones derivada de las ventas en verde y, además, con el ritmo de crecimiento del precio de las viviendas<sup>(1)</sup>. De hecho, la expansión del segmento hipotecario se explica principalmente por el aumento de la deuda promedio por cliente (precio de las viviendas), lo que contribuye a alrededor del 75% del crecimiento de las colocaciones de vivienda (Gráfico N° 1B).

GRÁFICO N° 1

### Evolución de las colocaciones de vivienda



(1) En el segundo trimestre de 2015 los precios de viviendas nuevas en las comunas del Gran Santiago crecieron un 8,7% real en doce meses, de acuerdo a cifras de la Cámara Chilena de la Construcción.

Fuente: Asociación de Bancos en base a SBIF.

En perspectiva, el anuncio de la eliminación de las exenciones del IVA en la venta de inmuebles, que regirá a partir de 2017, ha llevado a inversionistas y consumidores a adelantar sus decisiones de compra. En efecto, las ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago se han acelerado en los últimos meses (**Gráfico N° 2**). Una fracción creciente de estas viviendas se adquiere “en verde”, mediante compromisos de compra-venta cuya materialización en créditos se concreta una vez que efectivamente se adquieran las viviendas –lo cual podría tomar incluso un par de años-, motivo por el cual es posible que el dinamismo de la cartera hipotecaria perdure al menos durante el año 2016.

**GRÁFICO N° 2**

**Ventas mensuales de viviendas nuevas en el Gran Santiago**  
(unidades vendidas)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

## Tasas de interés

La tasa de interés de los créditos hipotecarios sigue en niveles históricamente bajos, alcanzando un promedio de 3,63% para operaciones en UF durante el mes de agosto de 2015. Las bajas tasas para créditos de

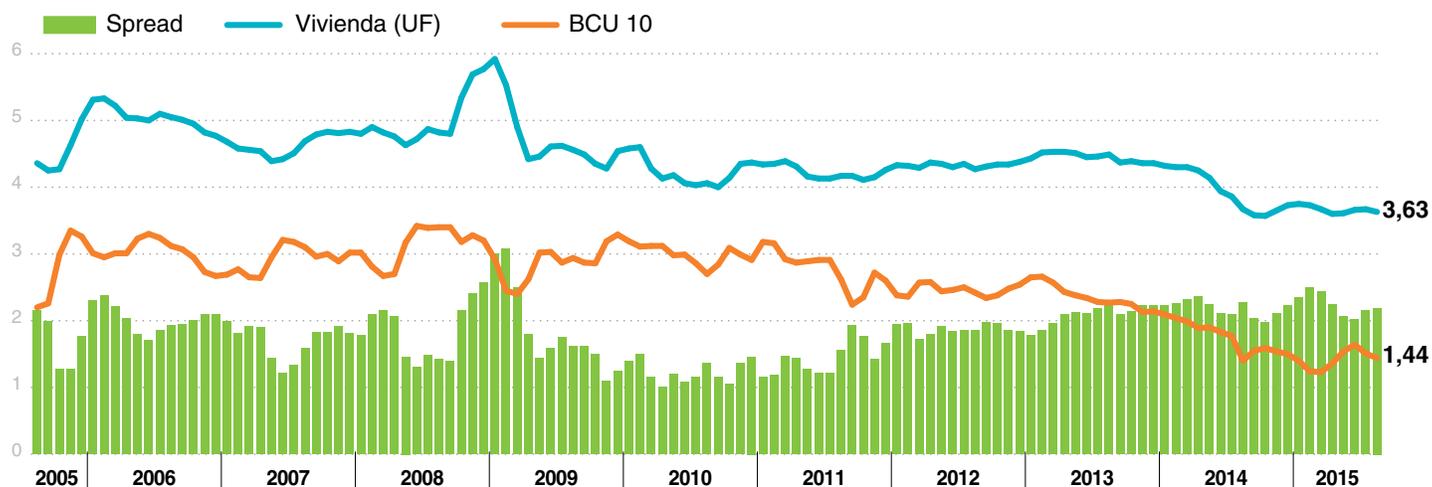
vivienda, en gran medida, se explican por el costo de fondos de largo plazo que ha prevalecido en los últimos años (**Gráfico N° 3**).

En este sentido el costo de fondos y, por

consiguiente la tasa hipotecaria, debieran aumentar una vez que la Reserva Federal inicie el ciclo de aumento de tasas, lo cual afectará las tasas de largo plazo en los mercados nacional e internacional.

**GRÁFICO N° 3**

**Tasa de interés hipotecaria y bonos del Banco Central (% p.a.)**



Fuente: Asociación de Bancos en base a Banco Central.

## Indicadores de riesgo

Los indicadores de riesgo de la cartera hipotecaria se han mantenido acotados e incluso han mejorado en el último tiempo. La morosidad de 90 días y más exhibe una tendencia a la baja desde la segunda mitad del año 2010, disminuyendo desde niveles superiores al 5,0% de las colocaciones de vivienda hasta 2,8% en julio de 2015. Una trayectoria similar se observa para la mora calculada sobre base rezagada en dos años, indicando que la tendencia bajista

del índice de morosidad se debe efectivamente a una mejora en el comportamiento de pago de los clientes y no es atribuible a un efecto algebraico causado por el fuerte crecimiento de la cartera (**Gráfico N° 4A**).

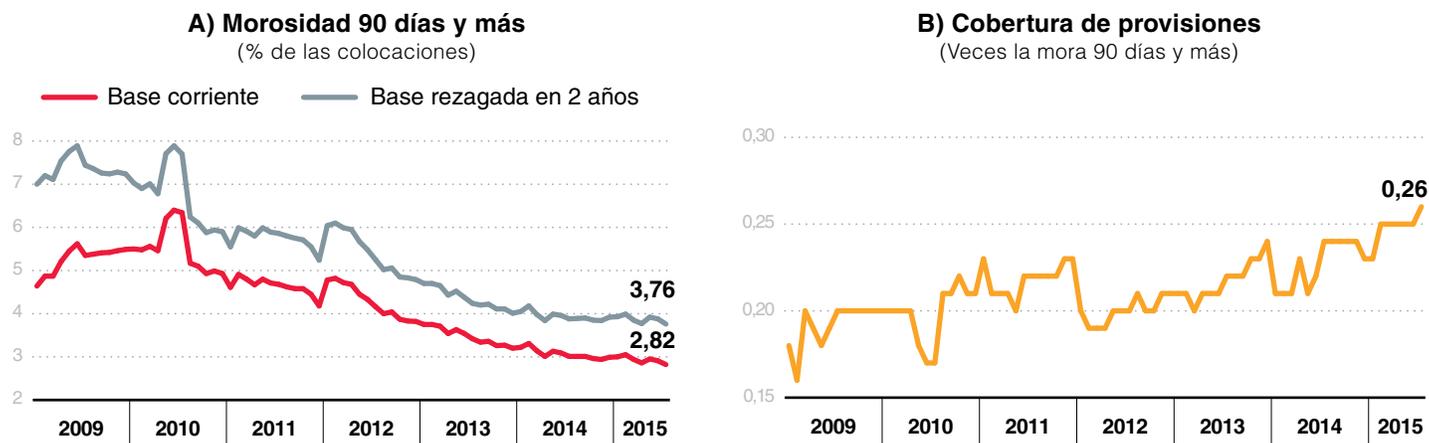
De forma complementaria, la cobertura de provisiones, medida como el cociente entre las provisiones constituidas y la deuda en mora, ha aumentado significativamente durante

los últimos años, subiendo más de 5 puntos porcentuales desde mediados del año 2012 (**Gráfico N° 4B**). Asimismo, los castigos han mostrado una tendencia decreciente (**Gráfico N° 5A**), mientras que la tasa de recuperación de los castigos apunta al alza (**Gráfico N° 5B**).

De este modo, los diversos indicadores de comportamiento de pago muestran una favorable evolución.

### GRÁFICO N° 4

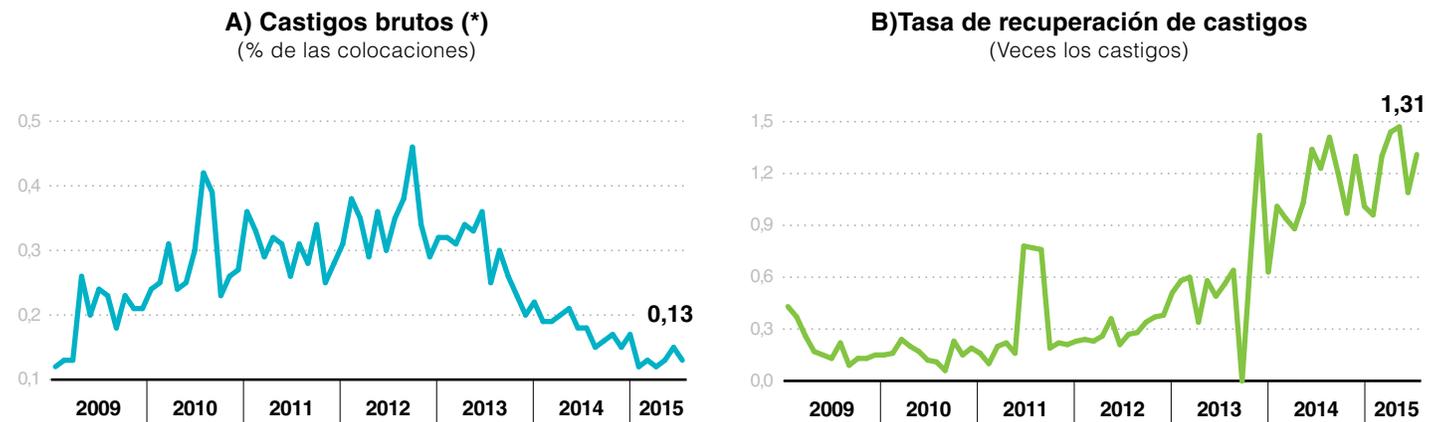
#### Morosidad y cobertura de provisiones en créditos hipotecarios



Fuente: Asociación de Bancos en base a SBIF y Banco Central.

### GRÁFICO N° 5

#### Castigos y tasa de recuperación en créditos hipotecarios



Fuente: Asociación de Bancos en base a SBIF.

(\*) Castigos del mes anualizados, divididos por el saldo de las colocaciones al cierre del respectivo mes.

## Condiciones crediticias y estándares de aprobación

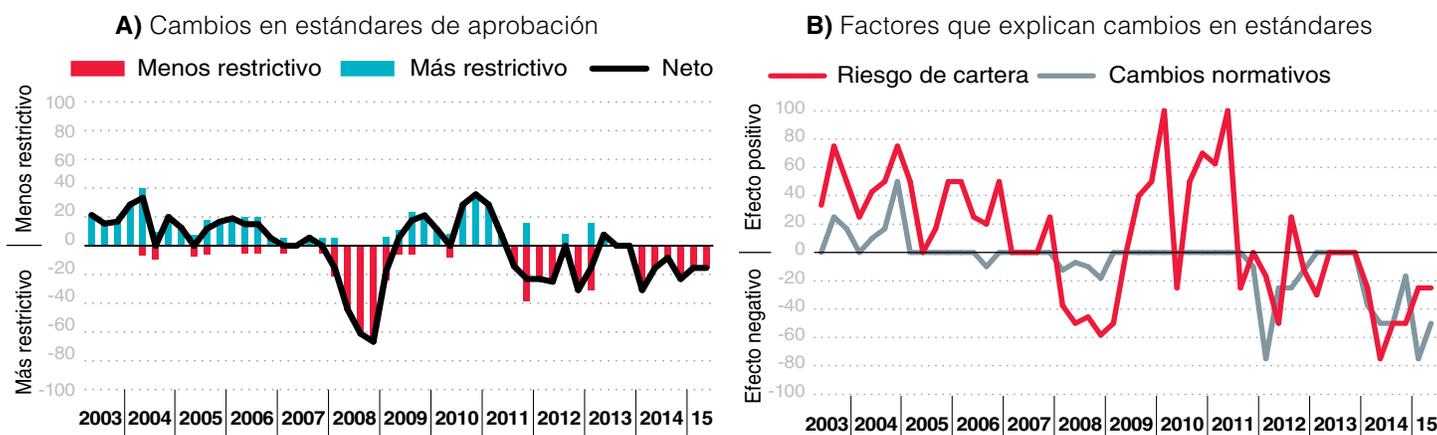
Los bancos auto-reportan estándares de aprobación algo más exigentes en el último tiempo. En efecto, en cada uno de los seis trimestres pasados, entre un 8% y un 30%

de los bancos indica estándares algo más conservadores en comparación con el respectivo trimestre anterior (**Gráfico N° 6A**), donde los principales factores que incidirían

en estos cambios serían una prolongación del ciclo económico actual y su incidencia en el riesgo de la cartera así como cambios normativos (**Gráfico N° 6B**).

### GRÁFICO N° 6

#### Cambios en estándares de aprobación de créditos hipotecarios

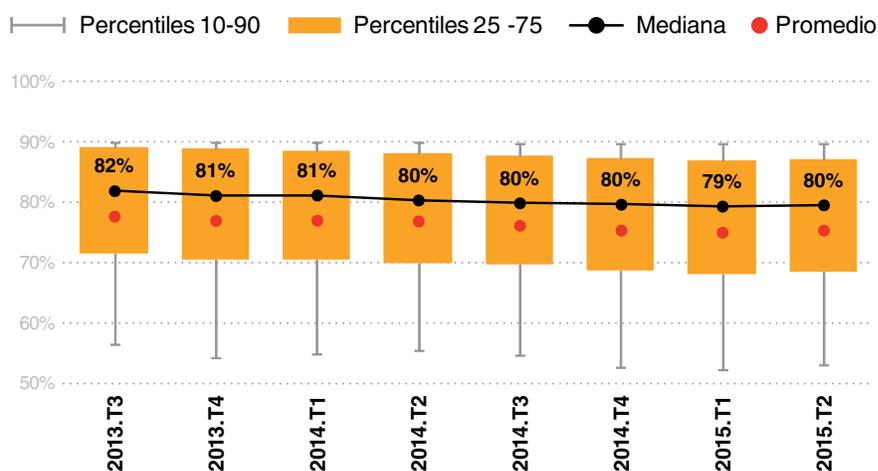


Fuente: Banco Central, Encuesta de Crédito Bancario.

El auto-reporte de tipo cualitativo previamente descrito, efectivamente se manifiesta en estándares más estrictos. Sin embargo, para aquellas variables donde se dispone de información sistemática, como es el caso del *loan-to-value* (LTV), dichos ajustes son cuantitativamente acotados. En efecto, el ratio préstamo-valor de garantía (LTV) ha mostrado una leve reducción en el último tiempo, disminuyendo la mediana desde 82% en el tercer trimestre de 2013 hasta 80% en el segundo trimestre de 2015 (**Gráfico N° 7**)<sup>(2)</sup>, observándose algo similar a través de distintos segmentos del precio de la vivienda (**Gráfico N° 8**).

### GRÁFICO N° 7

#### Distribución de LTV



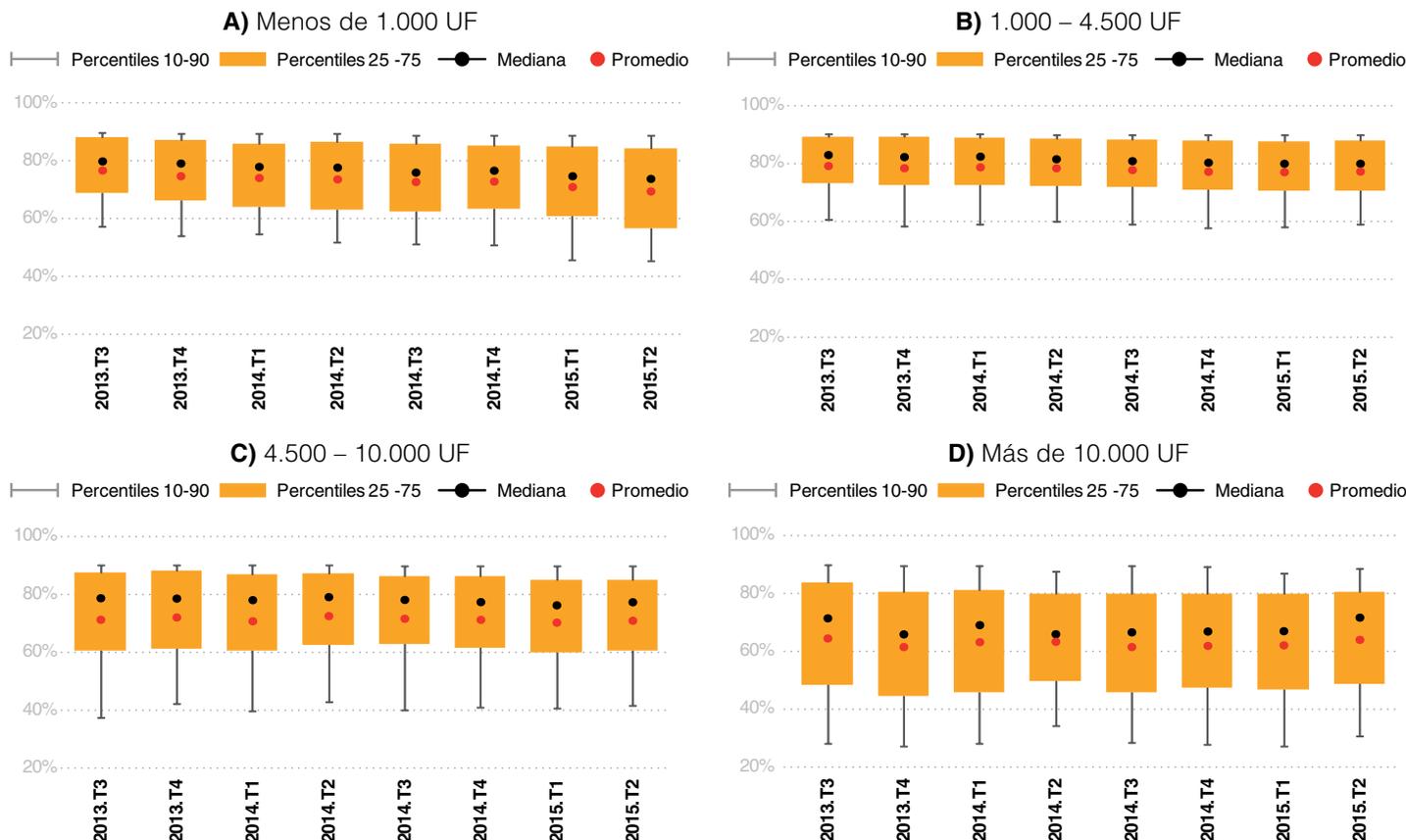
Fuente: Asociación de Bancos en base a una muestra de 10 bancos que representan alrededor de 90% del mercado de crédito hipotecario para la vivienda.

Nota: *Loan-to-value* (LTV) = monto préstamo / valor garantía. Se entiende por valor de garantía el valor de la propiedad establecido en la tasación comercial.

(2) Asociación de Bancos en base a información de una muestra de 10 bancos que representan alrededor de 90% del mercado de crédito hipotecario para la vivienda. Este resultado está en línea con lo encontrado por el Banco Central, Informe de Estabilidad Financiera, primer semestre de 2015.

GRÁFICO N° 8

Distribución de LTV por tramo de precios



Fuente: Asociación de Bancos en base a una muestra de 10 bancos.

Síntesis

A

Las colocaciones de vivienda siguen creciendo a un ritmo elevado, por encima del 10% real en doce meses, impulsadas por altos precios de las propiedades.

B

Los indicadores de riesgo de la cartera hipotecaria se mantienen acotados. La morosidad y los castigos disminuyen, mientras que la cobertura de provisiones va en aumento.

C

Los estándares de aprobación de créditos hipotecarios y las condiciones crediticias han sido algo más conservadores en los últimos trimestres.

D

No obstante lo anterior, la eventual persistencia del actual ciclo económico podría afectar negativamente el riesgo de la cartera, en caso de materializarse en un deterioro de las condiciones del mercado laboral (empleo y salarios).

E

La tasa de interés hipotecaria aún permanece baja, pero tenderá al alza una vez que la Reserva Federal inicie el proceso de normalización monetaria, lo cual tendrá efectos en el costo de fondo de la banca a través de un aumento de las tasas de largo plazo de referencia.