

# El ritmo de crecimiento de las colocaciones en el mercado local no varía respecto de meses previos

Crecimiento de colocaciones de vivienda supera con creces al de otros tipos de crédito.

En el segmento vivienda, la relación garantía deuda permanece estable.

Indicadores de riesgo permanecen sin cambios.

## Evolución del crédito

Las colocaciones totales, de acuerdo a la métrica empleada en este informativo<sup>(1)</sup>, crecieron un 6,1% real anual en octubre similar a lo observado desde julio de 2015, con una variación nula en el mes (**Gráfico N°1A**).

Si bien esta expansión supera al promedio

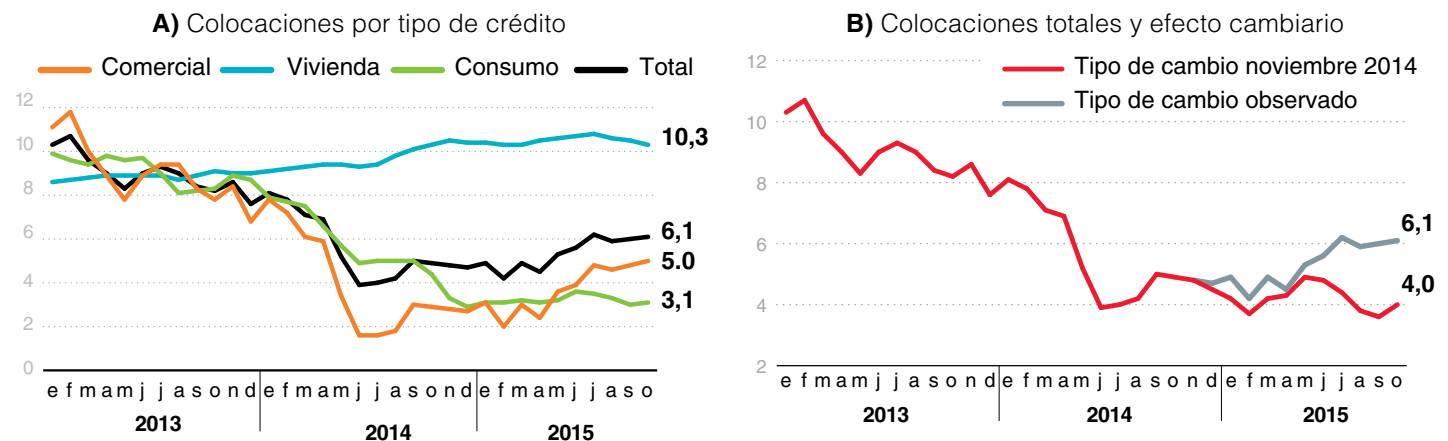
de 4,6% registrado en el primer semestre del año, aún dista de las tasas de crecimiento observadas durante el 2013. Este mayor crecimiento de lo que va del segundo semestre se explica principalmente por un efecto contable atribuible a la valoración de las colocaciones tras la depreciación del tipo de cambio experimentada en la

segunda parte de este año, debido a que cerca del 15% de las colocaciones están denominadas en dólares. De este modo, si la evolución del crédito total se calcula suponiendo que el tipo de cambio no hubiera variado desde fines del año pasado, el crecimiento del crédito sería 4,0% en lugar de 6,1% (**Gráfico N°1B**).

### GRÁFICO N° 1

#### Colocaciones y crecimiento del PIB

Variación real en doce meses - Porcentaje



**Fuente:** SBIF y Banco Central de Chile.

**Notas: 1)** Colocaciones no incluyen filiales extranjeras, el traspaso de deudas desde la casa comercial Ripley al banco Ripley (diciembre de 2013), ni el traspaso de la cartera de Cencosud, neto del Banco París, al banco Scotiabank (mayo de 2015)

**2)** El cálculo de la serie tipo de cambio noviembre 2014, se realizó expresando las colocaciones en moneda extranjera desde pesos a dólares usando el tipo de cambio de cierre del mes y luego multiplicándolas por el tipo de cambio del cierre de noviembre de 2014.

(1) En el presente informativo se hace referencia a colocaciones excluyendo filiales extranjeras y filiales provenientes de la incorporación de cartera desde casas comerciales. Esta medida tiene la ventaja de evitar cambios discretos que pudieran alterar el análisis, permitiendo además explicar su evolución en relación con variables de carácter económico o sectorial local. En octubre de 2015, se incorporó a la propiedad de BCI el banco estadounidense City National Bank of Florida (CNB), con colocaciones que representan el 2% de las colocaciones totales del sistema y 14% del banco matriz. Si no se hubiesen descontado las filiales ya mencionadas, el crecimiento del crédito habría sido de 8% real en doce meses.

## Crédito comercial

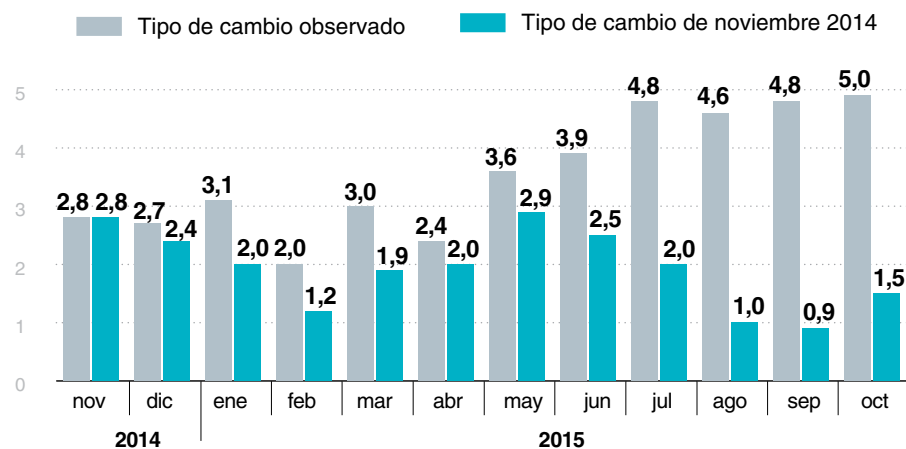
El crédito comercial, que representa el 60% de las colocaciones totales, creció en octubre un 5,0 % real anual, pero retrocedió un 0,4% respecto al mes previo. Similar a la evolución de las colocaciones totales, este tipo de crédito ha mostrado mayor dinamismo durante el segundo semestre de 2015, debido al efecto contable vinculado a la depreciación de la moneda<sup>(2)</sup>, por cuanto el 25% del crédito comercial incluye préstamos expresados en moneda extranjera, principalmente de comercio exterior. El impacto del tipo de cambio es significativo: la variación anual del crédito comercial considerando un tipo de cambio fijo al cierre de noviembre de 2014 sería solo 1,5% a octubre **(Gráfico N°2)**<sup>(3)</sup>.

Por tamaño de empresa, destaca el mayor dinamismo de las empresas de menor tamaño y una moderación en la expansión del crédito hacia empresas más grandes **(Gráfico N°3)**. Sin embargo, estas últimas siguen explicando más de la mitad del crecimiento del segmento.

### GRÁFICO N°2

#### Colocaciones comerciales

Variación real en doce meses - Porcentaje

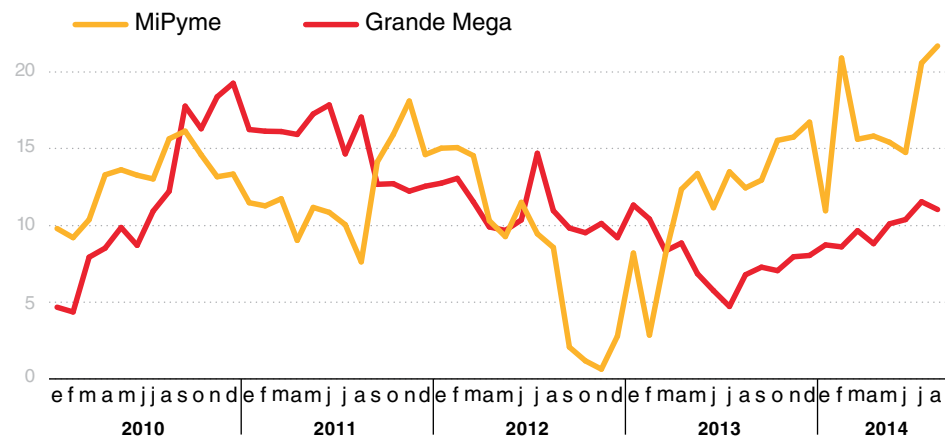


Fuente: Asociación de Bancos en base SBIF y Banco Central de Chile.

### GRÁFICO N°3

#### Colocaciones Comerciales por tamaño de empresa

Crecimiento real en doce meses - Porcentaje



Fuente: Asociación de Bancos en base SBIF.

**Nota:** Las clasificaciones se basan en el tamaño de la deuda de acuerdo a la siguiente estratificación: a) microempresas tienen deuda menor a 500 U.F.; b) pequeñas empresas: deuda desde 500 U.F. hasta 4.000 U.F.; c) Medianas empresas: deuda desde 4.000 U.F. hasta 18.000 U.F.; d) empresas grandes: deuda desde 18.000 U.F. 200 mil U.F. y Mega empresas deuda superior a 200 mil U.F.

(2) El tipo de cambio de octubre de 2015 fue \$/US\$ 670,34, un 15% más alto que en noviembre de 2014 (\$/US\$ 598,94).

(3) El cálculo se realizó expresando las colocaciones en moneda extranjera a dólares usando el tipo de cambio de cierre del mes y luego multiplicándolas por el tipo de cambio del cierre de noviembre de 2014.

## Crédito de consumo

El crédito de consumo aumentó 3,1% real anual a octubre de 2015 y en torno a tasas de 3% desde fines del año pasado. Esta expansión es inferior al 10% observado en

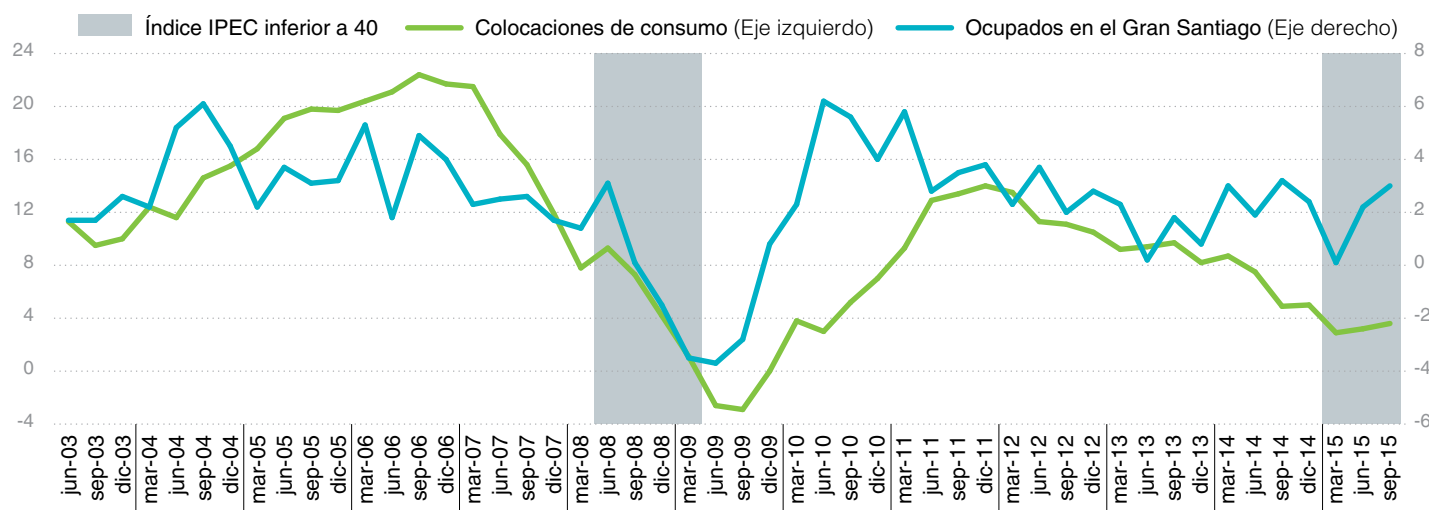
el periodo 2010-2013. En un escenario de bajo crecimiento económico, el mercado laboral continúa mostrando cierta resiliencia, sin embargo, la incertidumbre respecto

de su desempeño futuro, capturada a través de diversas encuestas, podría estar influyendo en el bajo crecimiento del segmento **(Gráfico N°4)**.

### GRÁFICO N° 4

#### Crédito de consumo, ocupación y expectativas económicas

Variación real en doce meses (\*)  
Porcentaje



**Fuente:** SBIF, Adimark y Centro de Microdatos de la Universidad de Chile.

**Nota:** (\*) El área sombreada muestra los periodos en que el indicador IPEC es inferior a 40. Este índice fluctúa entre 0 y 100, considerando un indicador bajo 50 en terreno pesimista. Desde que se publica dicho indicador (marzo 2012), el rango ha fluctuado entre 59,2 en abril de 2013 y 31,6 en julio de 2008, respectivamente. El indicador a octubre de 2015 alcanzó a 35,2.

## Crédito de vivienda

El crédito para vivienda continúa creciendo por sobre el 10% real a octubre y un 0,8% respecto al mes anterior. Como se ha señalado en oportunidades anteriores,

esta trayectoria se encuentra impulsada en parte por unidades que fueron vendidas en verde con un rezago de hasta 24 meses y que actualmente se están materializando

en la entrega de créditos hipotecarios. A esto se agrega, el elevado dinamismo que continúan mostrando los precios de las viviendas **(ver recuadro en páginas 5 y 6)**.

## Riesgo de crédito

Al mes de octubre de 2015, los indicadores de morosidad de los segmentos vivienda y consumo permanecen históricamente bajos, dando cuenta de la adecuada gestión de riesgos que ha realizado la banca en un contexto de menor crecimiento económico. El

indicador del segmento comercial permanece sin cambios en los últimos meses, luego de haber experimentado moderadas alzas en la primera parte del año **(Gráfico N°5)**.

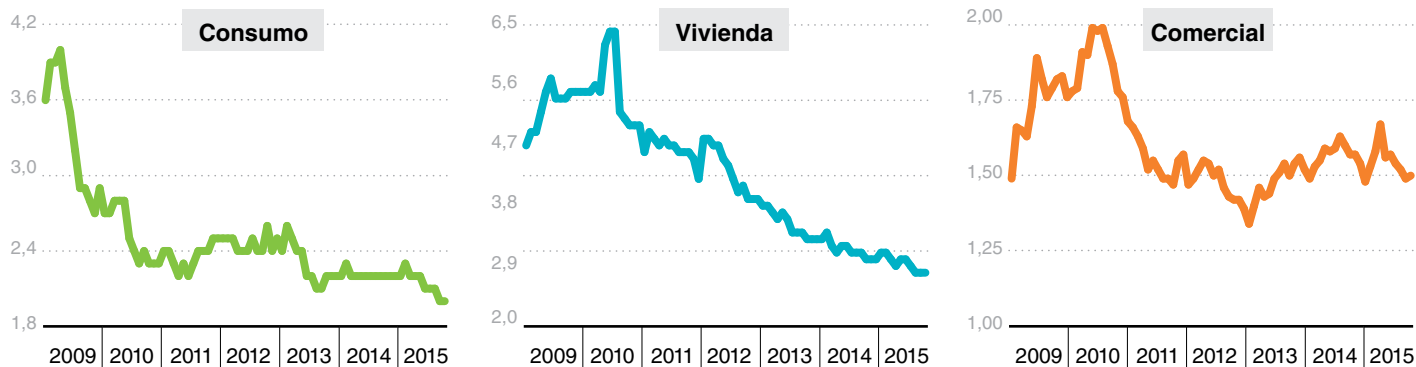
Sin embargo, la estabilidad de los

indicadores agregados por tipo de crédito, no permite descartar cierta heterogeneidad en el comportamiento de pago de los diferentes segmentos de clientes, lo cual requiere ser monitoreado y evaluado permanentemente.

### GRÁFICO N° 5

#### Morosidad 90 días y más / colocaciones

Porcentaje



Fuente: SBIF y Banco Central de Chile.

Nota: El cociente de morosidad considera la morosidad individual informada por la SBIF y las colocaciones individuales informadas por el Banco Central.

## Resultados

La rentabilidad obtenida por la banca en el mes de octubre fue de 1,29%,

levemente por sobre lo registrado durante el mes previo, lo que se explica

principalmente por menores gastos de cartera netos **(Tabla N°1)**.

### TABLA N° 1: Estados de Resultado Bancos sobre activos totales

Porcentaje

	Últimos doce meses											
	nov-14	dic-14	ene-15	feb-15	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15
Intereses netos	2,85	2,96	2,82	2,72	2,94	2,87	2,96	2,85	2,78	2,72	2,64	2,68
Reajustes netos	1,40	0,46	-0,35	-0,07	0,48	0,83	0,96	0,52	0,65	0,66	0,91	0,82
Comisiones netas	0,82	0,95	0,82	0,78	0,89	0,85	0,80	0,90	0,83	0,83	0,85	0,86
Tesorería y op. de cambio	0,20	0,26	0,80	0,69	0,44	0,01	0,17	0,51	0,49	0,29	0,17	0,13
Otros	-0,13	-0,20	-0,04	0,00	-0,05	0,01	-0,02	-0,03	-0,11	-0,02	-0,05	0,03
Margen Bruto	5,14	4,43	4,05	4,11	4,71	4,57	4,88	4,74	4,63	4,47	4,52	4,52
Gasto de Cartera Neto	-1,15	-0,85	-0,92	-0,83	-0,60	-0,60	-0,83	-0,85	-0,96	-0,87	-0,98	-0,93
Gastos de Apoyo	-2,16	-2,75	-2,11	-2,08	-2,33	-2,33	-2,21	-2,29	-2,19	-2,17	-2,18	-2,16
Otros	0,02	0,01	0,00	0,02	0,01	0,01	0,03	0,00	0,01	0,02	0,01	0,01
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>1,85</b>	<b>0,83</b>	<b>1,03</b>	<b>1,22</b>	<b>1,80</b>	<b>1,65</b>	<b>1,86</b>	<b>1,60</b>	<b>1,49</b>	<b>1,47</b>	<b>1,36</b>	<b>1,44</b>
- Impuesto a la Renta	-0,41	0,07	-0,31	-0,19	-0,49	-0,13	-0,33	-0,33	-0,45	-0,34	-0,17	-0,16
<b>ROA</b>	<b>1,44</b>	<b>0,90</b>	<b>0,71</b>	<b>1,03</b>	<b>1,31</b>	<b>1,52</b>	<b>1,54</b>	<b>1,27</b>	<b>1,04</b>	<b>1,13</b>	<b>1,20</b>	<b>1,29</b>

Fuente: Asociación de Bancos sobre la base SBIF.

Nota: 1) Base consolidada y 2) El gasto en cartera es neto de créditos castigados.

## LTV estable y precios al alza

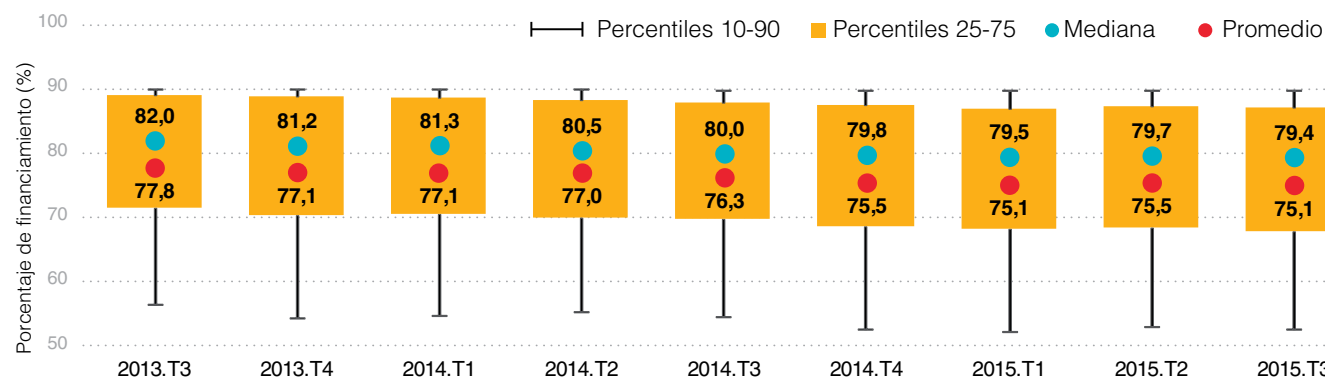
El crecimiento de la cartera de vivienda se realiza en un contexto de estándares crediticios estables. Lo anterior se manifiesta, entre otros aspectos, en que el porcentaje de

financiamiento bancario en las operaciones hipotecarias -también conocido como *Loan-to-Value* (LTV)<sup>(4)</sup> - se ha mantenido esencialmente estable, sólo disminuyendo levemente en los últimos

dos años. Así, el LTV mediano alcanzó a 79,4% en el tercer trimestre de 2015, cifra que es 2,6 puntos porcentuales menor que lo registrado hace dos años (**Gráfico N° 7**).

### GRÁFICO N° 7

#### Distribución del porcentaje de financiamiento en créditos hipotecarios (LTV) (\*)



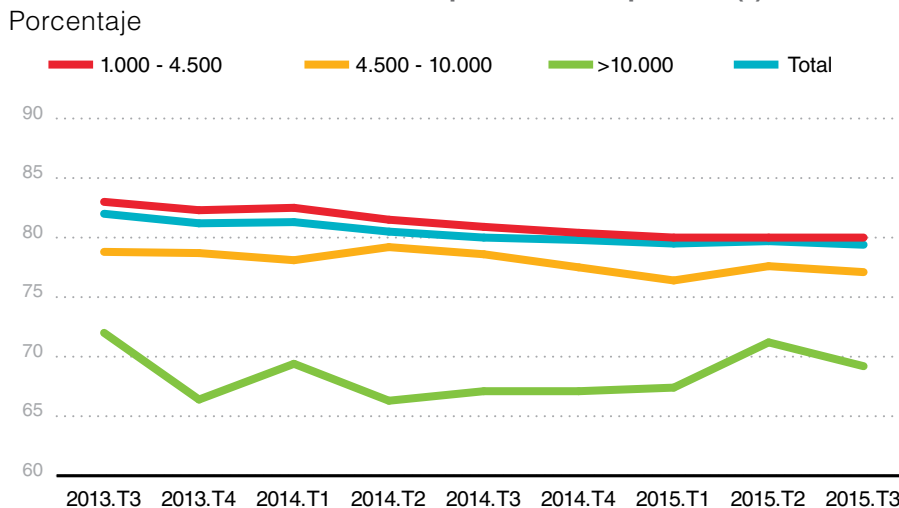
**Fuente:** Asociación de Bancos en base a información de una muestra de 10 bancos.

(\*) LTV = Préstamo / valor de la propiedad (%). Se entiende por valor de la propiedad el valor establecido en la tasación comercial que realiza el banco.

La estabilidad del LTV se observa no sólo en el agregado de las operaciones hipotecarias, sino también a través de propiedades en diferentes tramos de valor. Desde un punto de vista de riesgo resulta importante notar que las viviendas de mayor precio son las menos apalancadas. En efecto, el LTV mediano para viviendas cuyo precio supera las 10.000 UF se ubicó en 69,2% en el tercer trimestre de 2015, y para viviendas en el rango de 4.500 a 10.000 UF, en 77,1%, mientras que las viviendas en el rango de 1.000 a 4.500 UF -que concentran alrededor del 75% de las operaciones- registran un LTV mediano de 80,0% (**Gráfico N° 8**).

### GRÁFICO N° 8

#### Evolución de la mediana del LTV por tramo de precios (\*)



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

(\*) LTV = Préstamo / valor de la propiedad (%). Se entiende por valor de la propiedad el valor establecido en la tasación comercial que realiza el banco.

(4) El LTV mide el porcentaje del valor de la propiedad financiado con el banco, donde el valor de la propiedad se refiere al valor establecido en la tasación comercial realizada por el banco.

Mientras tanto, los precios de las propiedades residenciales siguen evolucionando al alza. De acuerdo a cálculos de los Asociación de Bancos sobre la base de la información de una muestra de 10 bancos<sup>(5)</sup>, el precio promedio de las casas financiadas con crédito hipotecario -incluyendo propiedades nuevas y usadas a lo largo de todo Chile- ha aumentado un 4,1% real entre el tercer trimestre de 2015 y el mismo trimestre del año

anterior, alcanzando a 31,7 UF por metro cuadrado construido, mientras que los departamentos registran un alza aún mayor de 8,9% real en igual período, llegando a promediar 48,2 UF por metro cuadrado **(Tabla N° 2)**.

El fuerte alza de los precios, junto con el aumento de las ventas de viviendas nuevas<sup>(6)</sup> en vista de los cambios tributarios que regirán a partir del próximo año, han hecho crecer las colocaciones

hipotecarias de la banca a tasas superiores al 10% real durante los últimos 12 meses. Se estima que el dinamismo de la cartera se mantendrá alto durante el próximo año, debido a que gran parte de las viviendas nuevas que se transan hoy en el mercado se venden “en verde” o “en blanco”, mientras que el crédito hipotecario se materializa una vez que se firma la escritura, lo cual puede ser uno o dos años después de la promesa de compra-venta.

**TABLA N° 2**

**Evolución precios de vivienda (UF/m<sup>2</sup>) (\*)**

Precios de vivienda (UF/m <sup>2</sup> )					
Tipo de propiedad	Precio Escritura (UF/m <sup>2</sup> )			Var. anual (%)	
	2013. T3	2014. T3	2015. T3	2014. T3	2015. T3
Casas	27,4	30,4	31,7	11,0%	4,1%
Departamentos	40,3	44,2	48,2	9,7%	8,9%
<b>Total viviendas</b>	<b>33,4</b>	<b>37,1</b>	<b>39,7</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,2%</b>

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

**(\*)** Promedio simple del precio de escritura, expresado en UF por m<sup>2</sup> construido. Incluye viviendas nuevas y usadas, a lo largo de todo Chile.

(5) La muestra de 10 bancos representa a alrededor de 90% del mercado de crédito hipotecario.

(6) De acuerdo a información de la Cámara Chilena de la Construcción, las ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago han crecido un 45,6% en 12 meses al tercer trimestre de 2015.