

Expansión del crédito hipotecario se mantiene elevada

Colocaciones de vivienda continúan creciendo por sobre el 10% real.

La demanda de créditos, acorde con el ciclo económico, se percibe más débil.

La oferta crediticia es más conservadora, también en línea con el ciclo económico y los cambios normativos.

Colocaciones hipotecarias

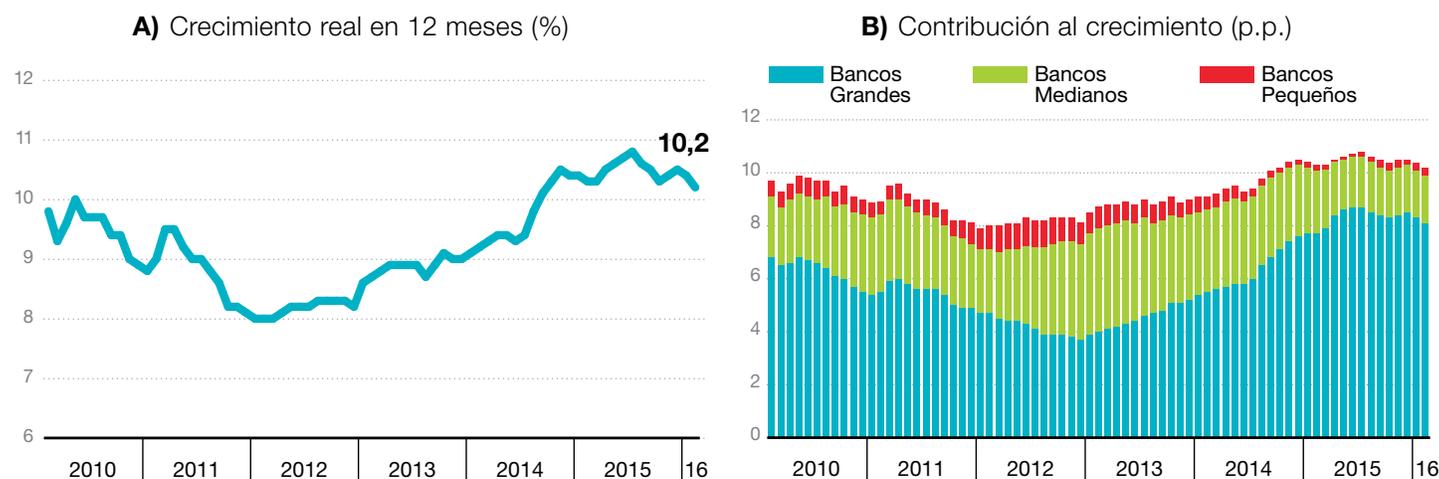
Las colocaciones de vivienda muestran un ritmo de crecimiento estable y elevado. A febrero de 2016, su tasa de crecimiento real en doce meses se situó

en 10,2%, manteniendo así registros sobre el 10% real desde octubre de 2014 (**Gráfico N° 1A**)⁽¹⁾. Dicha expansión ha sido liderada por los bancos de mayor tamaño, que a febrero de 2016 presen-

taban una contribución de 8,1 puntos porcentuales al crecimiento real en doce meses, mientras los bancos medianos y pequeños contribuyeron 1,8 y 0,3 puntos, respectivamente (**Gráfico N° 1B**)⁽²⁾.

GRÁFICO N° 1

Colocaciones hipotecarias



Fuente: Asociación de Bancos en base a SBIF.

(1) Se excluyen las colocaciones de filiales extranjeras.

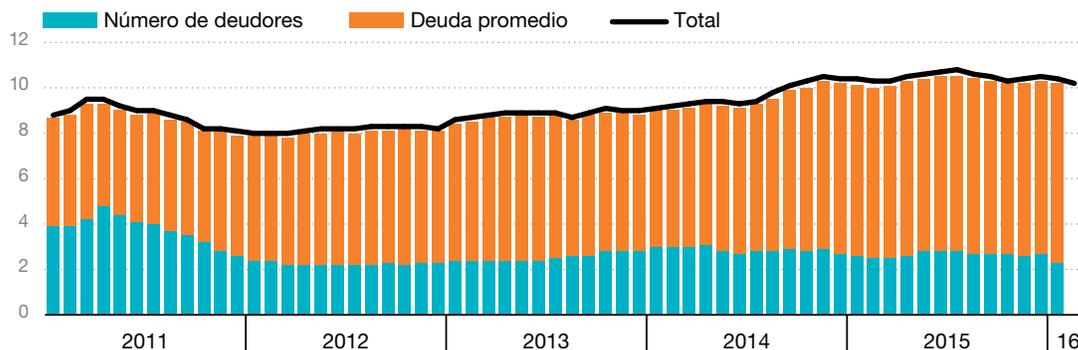
(2) A febrero de 2016, los bancos grandes tenían una participación del 70% sobre el saldo de colocaciones de vivienda del sistema bancario, porcentaje que se ha mantenido estable durante los últimos años. Los bancos medianos y pequeños tenían cuotas de mercado de 25% y 5%, respectivamente.

En términos agregados, el dinamismo de la cartera hipotecaria se explica principalmente por el aumento en la deuda promedio por cliente, que contribuye en aproximadamente un 75% del crecimiento de las colocaciones, y cuyo desarrollo es coherente con el incremento de los precios inmobiliarios durante los últimos años⁽³⁾. En tanto que el crecimiento del número de deudores se ha mantenido constante en torno a 2,5% anual durante los últimos años, alcanzando así un stock de deudores que supera el millón de clientes **(Gráfico N° 2)**.

GRÁFICO N° 2

Incidencia en el crecimiento real en 12 meses

(Puntos porcentuales)



Fuente: Asociación de Banco en base a SBIF.
Nota: Las colocaciones no incluyen filiales extranjeras.

Perspectivas: Factores de oferta y demanda

La Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central del primer trimestre de 2016 señala que el 46% de los bancos percibe una demanda por créditos hipotecarios más débil en

comparación con el trimestre anterior **(Gráfico N° 3A)**. Los bancos atribuyen este debilitamiento a las condiciones de ingreso y empleo de los clientes, reconociendo de este modo el

impacto del ciclo económico en las decisiones de crédito de los hogares. Tal debilitamiento ya se había reflejado en los créditos de consumo desde comienzos del 2015 **(Gráfico**

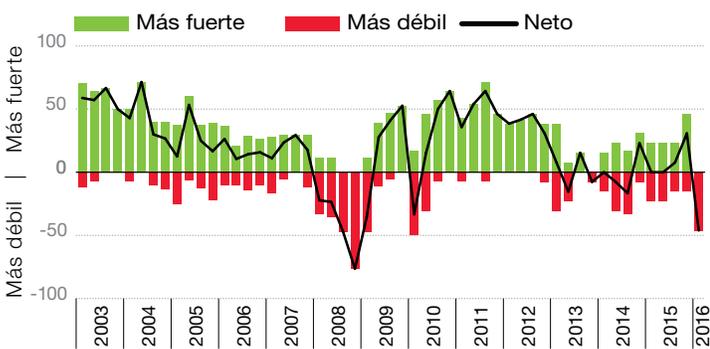
N° 3B); sin embargo, en el caso específico de las colocaciones hipotecarias, dicho efecto se habría postergado por el incentivo de las compras de viviendas por razones tributarias.

GRÁFICO N° 3

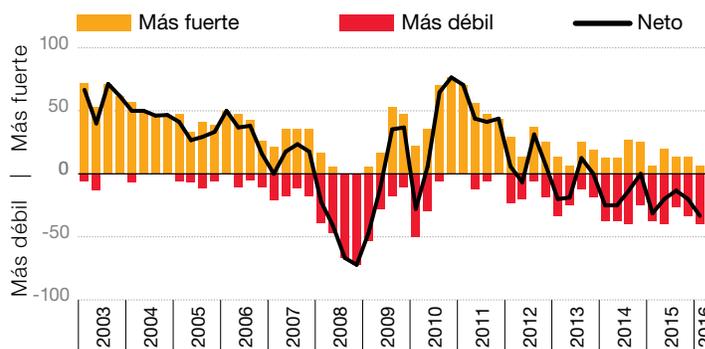
Cambios en la demanda de hogares

(Porcentaje neto de bancos)

A) Créditos hipotecarios



B) Créditos de consumo



Fuente: Banco Central, Encuesta de Crédito Bancario.

(3) El precio de las viviendas nuevas en el Gran Santiago ha aumentado un 40% real acumulado entre diciembre de 2010 y diciembre de 2015 (Cámara Chilena de la Construcción).

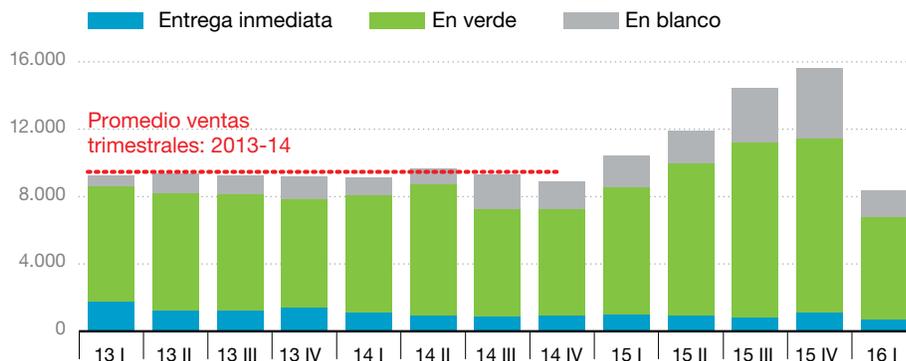
En efecto, los cambios tributarios que aplican a las viviendas adquiridas a partir del 2016 aceleraron notablemente las ventas durante el año pasado, obteniendo niveles récord en el cuarto trimestre de 2015, con más de 15 mil unidades vendidas ⁽⁴⁾. Este efecto se ha moderado en lo más reciente, a pesar de que aún rige la exención del IVA bajo ciertas condiciones ⁽⁵⁾ **(Gráfico N° 4).**

La inercia de las ventas inmobiliarias que se vincula a la elevada proporción de ventas en verde, confiere cierta estabilidad a la demanda crediticia en el corto plazo. Sin embargo, en un escenario de deterioro del mercado del trabajo parte de las promesas podrían no materializarse, restando fuerza al impulso mencionado anteriormente.

Con relación a la oferta de crédito, la

GRÁFICO N° 4

Ventas de viviendas nuevas en el Gran Santiago según estado de construcción
(Unidades vendidas)



Fuente: GfK Adimark, Informe Trimestral Mercado Inmobiliario Gran Santiago.

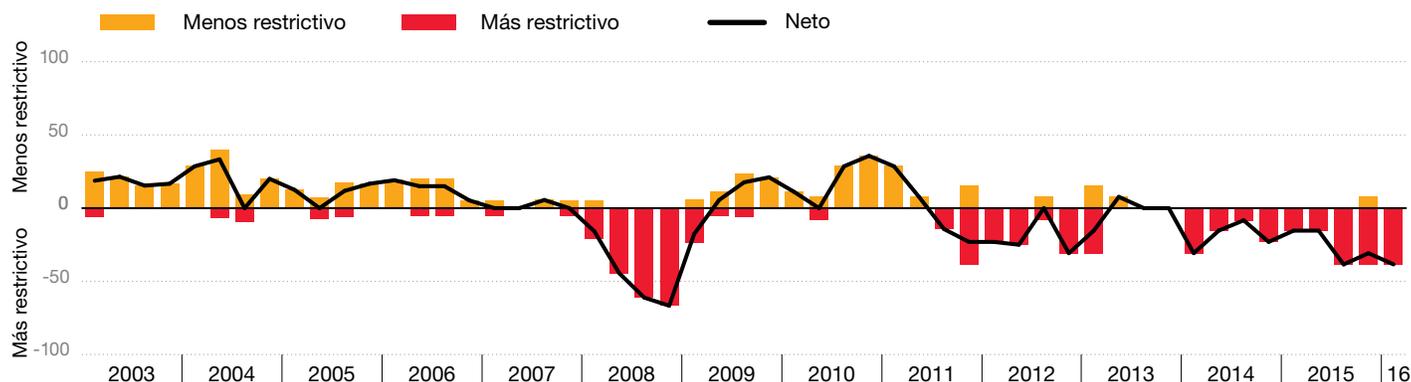
Encuesta de Crédito Bancario señala que un 38,5% de los bancos reportaron estándares de aprobación más exigentes en comparación con el trimestre anterior **(Gráfico N°5)**. Este sesgo

reflejaría principalmente el esfuerzo de la banca por mantener acotado el riesgo de crédito de la cartera frente al ciclo vigente, así como factores normativos.

GRÁFICO N° 5

Cambios en estándares de aprobación de créditos hipotecarios

(Porcentaje neto de bancos)



Fuente: Banco Central, Encuesta de Crédito Bancario.

(4) Más del 90% de las ventas durante 2015 corresponde a viviendas en alguna fase de construcción (venta en verde) o sin ejecución (venta en blanco), que se traducirán en demanda por créditos hipotecarios recién durante los años 2016 y 2017.

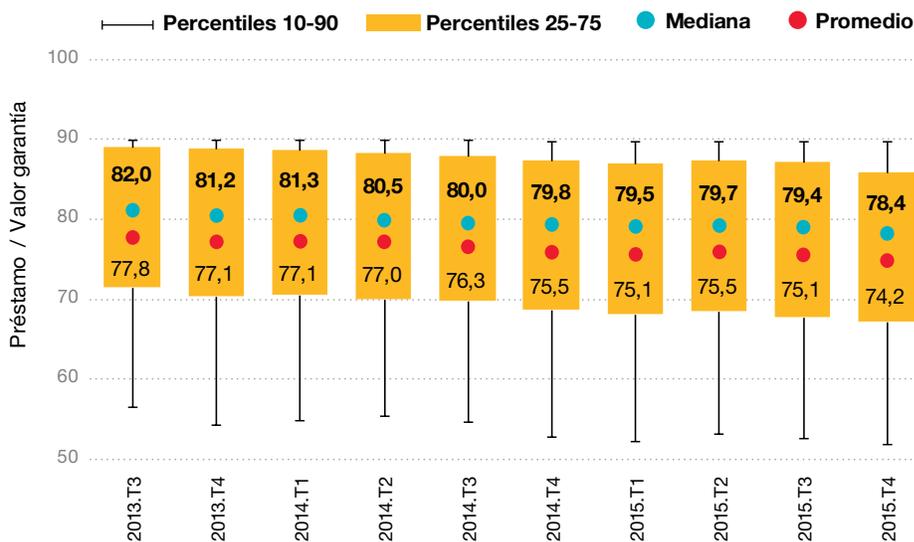
(5) La reforma tributaria, aprobada en 2014 y complementada con la simplificación de febrero de 2016, establece que la venta de propiedades está afectada al pago del IVA desde el 2016, excepto cuando el vendedor no es habitual, se haya realizado una promesa de compra válida antes del 1 de enero de 2016, o la propiedad cuente con permiso de edificación otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016 y su construcción finalice durante el 2016.

La actitud más cautelosa de la banca, entre otros factores, se reflejaría en el ratio entre el monto del préstamo inicial y el valor de la garantía (LTV, por sus siglas en inglés). De acuerdo a una encuesta de la Asociación de Bancos ⁽⁶⁾, el LTV promedio al momento del origen del crédito disminuyó de 77% a 74% entre el 2014 y el 2015, y la mediana desde 81% a 78% (**Gráfico N° 6**). Esta tendencia del LTV ha sido común a operaciones en diferentes tramos de precios, con excepción de las viviendas de mayor valor, donde la mediana por el contrario registró un aumento (**Gráfico N° 7**).

En síntesis, la expansión de las colocaciones hipotecarias está siendo influenciada por el ciclo económico, que hasta ahora ha debilitado la percepción de demanda de créditos hipotecarios en conjunto con estándares de aprobación más exigentes. Si el actual ciclo económico se mantiene, la expansión del crédito para viviendas debería ir ajustándose gradualmente a la baja, en línea con la evolución de las condiciones de ingreso y empleo de las personas.

GRÁFICO N° 6

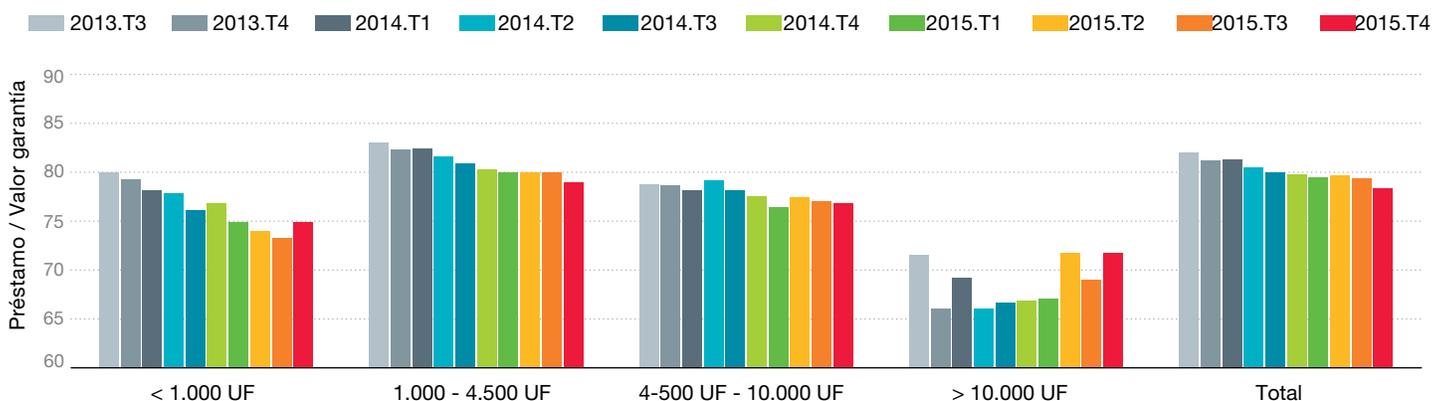
Distribución de LTV inicial en operaciones hipotecarias (Porcentaje)



Fuente: Asociación de Bancos .

GRÁFICO N° 7

LTV inicial mediano por tramo de precios de viviendas (Porcentaje)



Fuente: Asociación de Bancos.

(6) Encuesta de la Asociación de Bancos sobre créditos de vivienda a nueve bancos principales, que a febrero de 2016 representaban alrededor de 90% del saldo de colocaciones hipotecarias del sistema bancario. El *loan-to-value* (LTV) equivale al monto de préstamo dividido por el valor de la garantía. Se entiende por valor de la garantía el valor de la propiedad establecido en la tasación comercial realizada por el banco.

Riesgo de crédito

La morosidad de 90 días y más de los créditos de vivienda se ha mantenido acotada y permanece cerca de su mínimo histórico, si bien registra un alza marginal en febrero de 2016, alcanzando a 2,8% del monto de colocaciones. Los bancos de mayor tamaño exhiben un porcentaje de mora algo mayor que los bancos medianos y pequeños. Sin embargo, la tendencia a la baja del índice

de morosidad es común a las diferentes agrupaciones de bancos **(Gráfico N° 8A)**.

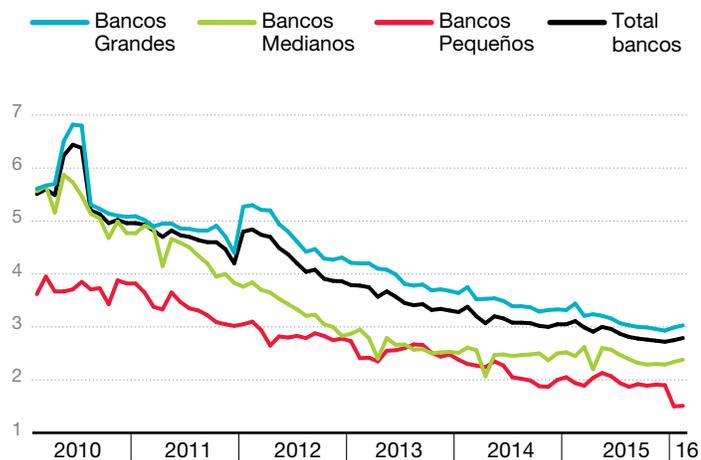
Por su parte, la cobertura de provisiones, medida como el cociente entre las provisiones constituidas y la deuda morosa, se ha mantenido sin grandes variaciones en el total desde fines del año pasado, luego de una tendencia prolongada al alza que comenzó en

el año 2011. A pesar de esta estabilidad, se destaca que desde enero de 2016 los bancos realizaron un cambio en la composición de estas provisiones, reasignando parte de sus provisiones adicionales acumuladas durante los últimos años a las provisiones por clasificación de riesgo de cartera, en respuesta a la nueva normativa que entró en vigor en dicho mes **(Gráfico N° 8B)**.

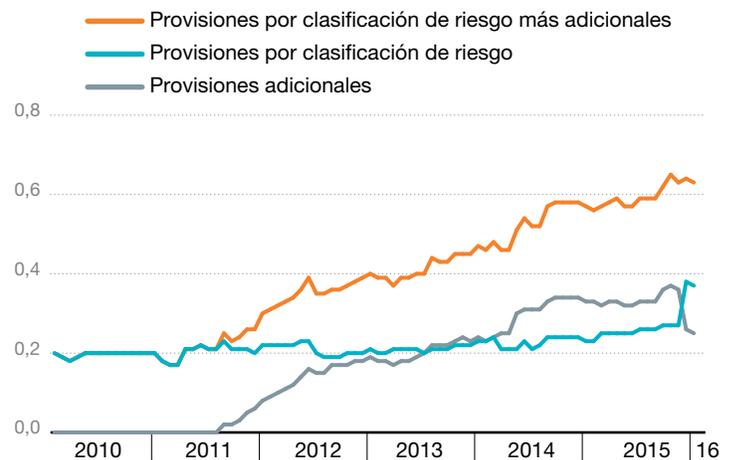
GRÁFICO N° 8

Morosidad y cobertura de provisiones en créditos hipotecarios

A) Morosidad 90 días y más (% de las colocaciones)



B) Cobertura de provisiones (Veces la mora 90 días y más)



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

Nota: Morosidad en base individual (excluye filiales). El numerador incluye la totalidad del crédito moroso (no sólo las cuotas en esta condición). Se excluyen los castigos.

Síntesis

1

El crecimiento de la cartera de vivienda se mantiene en altos niveles, con una tasa de expansión en doce meses por encima del 10% real a febrero de 2016.

2

La banca percibe una menor demanda de créditos de vivienda, coherente con el menor dinamismo de la actividad económica.

3

Por el lado de la oferta, la banca ha adoptado estándares de aprobación más conservadores para mantener acotado el riesgo de cartera en vista del ciclo económico y por los cambios normativos.

4

El crecimiento de la actividad crediticia debería ir ajustándose gradualmente, en línea con la evolución de las condiciones de ingreso y empleo de las personas, y como resultado de la moderación en el volumen de ventas de viviendas una vez finalizado el período de exención tributaria.