

Crédito hipotecario: evolución y perspectivas

Cartera de vivienda se ajustó gradualmente a la baja en la primera mitad del año.

Condiciones crediticias más conservadoras.

Incremento de ventas en verde en 2015 implica sesgo expansivo en colocaciones futuras, aunque este impulso dependerá del ciclo.

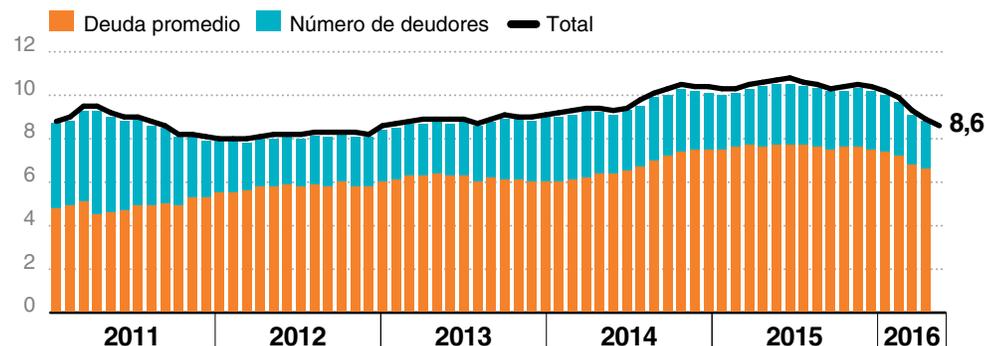
Colocaciones hipotecarias: desaceleración gradual

La cartera de vivienda ha comenzado a evidenciar una reducción gradual en su crecimiento, pasando de registros de 10,5% real durante el año 2015 a 8,6% en junio de 2016 (**Gráfico N° 1**). Esta moderación también se ha visto reflejada en la percepción de una demanda crediticia más débil junto a estándares de aprobación más conservadores⁽¹⁾.

El menor ritmo de expansión se explica principalmente porque el monto promedio del crédito de cada cliente ha moderado su crecimiento, desde 7,6% real anual en diciembre de 2015 a 6,6% en mayo de 2016 (**Gráfico N° 1**). Esto se asociaría a que los nuevos créditos son otorgados en un contexto de menor crecimiento de los precios de vivienda (**Gráfico N° 2**), así como una reducción en el nivel de financiamiento o *loan-to-value* (**ver sección siguiente**).

GRÁFICO N° 1

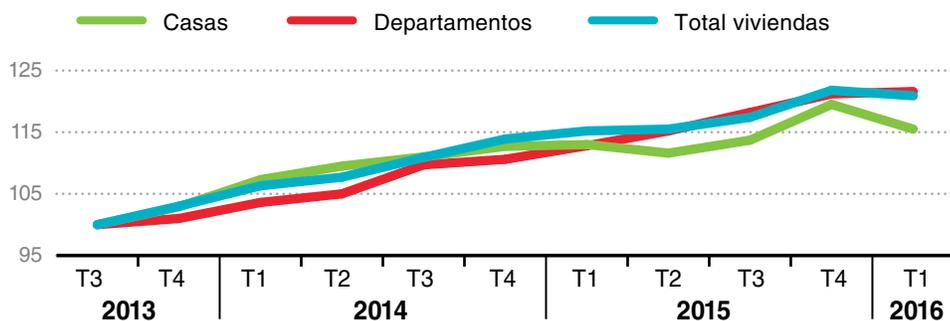
Colocaciones de vivienda^[1]
(Variación porcentual real en 12 meses)



Fuente: Asociación de Bancos en base a SBIF.
[1] Excluye filiales extranjeras.

GRÁFICO N° 2

Precio promedio de viviendas financiadas con crédito bancario^{[1],[2]}
(2013.T3 = 100)



Fuente: Asociación de Bancos en base a una muestra de 9 bancos que representan alrededor del 90% del mercado de crédito hipotecario para la vivienda.
[1] El índice representa el nivel del precio de escritura en UF por m².
[2] Incluye viviendas nuevas y usadas, en todo Chile.

(1) Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central de Chile a junio de 2016.

Condiciones crediticias: más conservadoras

Estándares de aprobación más conservadores

La Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central señala en términos generales que un 25% de los bancos reportaron estándares de aprobación más conservadores durante el segundo trimestre de 2016. El principal factor de ajuste que reportan los bancos es hacia un menor uso de crédito de consumo de manera complementaria al crédito hipotecario, aspecto destacado por el 17% de los bancos.

Deuda a valor de la vivienda (Loan-to-value) disminuye gradualmente

La mediana del LTV se redujo 2,5 puntos porcentuales en un año, alcanzando a 77% en el primer trimestre de 2016 (Gráfico N° 3A). Este comportamiento se observa de manera más nítida en las operaciones de viviendas con precios inferiores a UF 10.000 (Gráfico N° 3B).

El ajuste antes descrito se asocia al cambio en la normativa de provisiones, que vincula las provisiones al nivel de *loan-to-value* y que fue implementado en enero del 2016⁽²⁾, y, complementariamente, es coherente con el ciclo vigente en la economía, donde es natural que los bancos adopten condiciones crediticias más conservadoras.

GRÁFICO N° 3 A

Distribución de LTV inicial en operaciones hipotecarias^[1]
(Porcentaje del valor de la garantía)

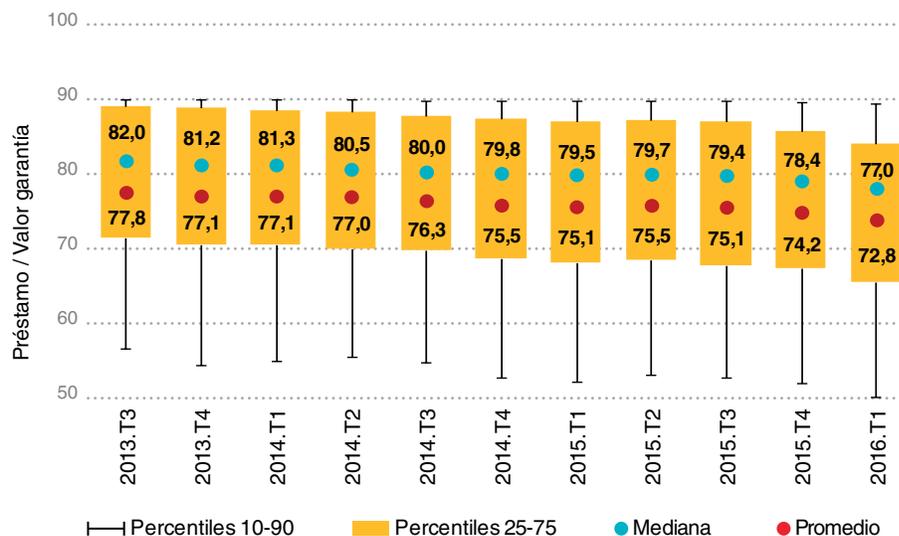
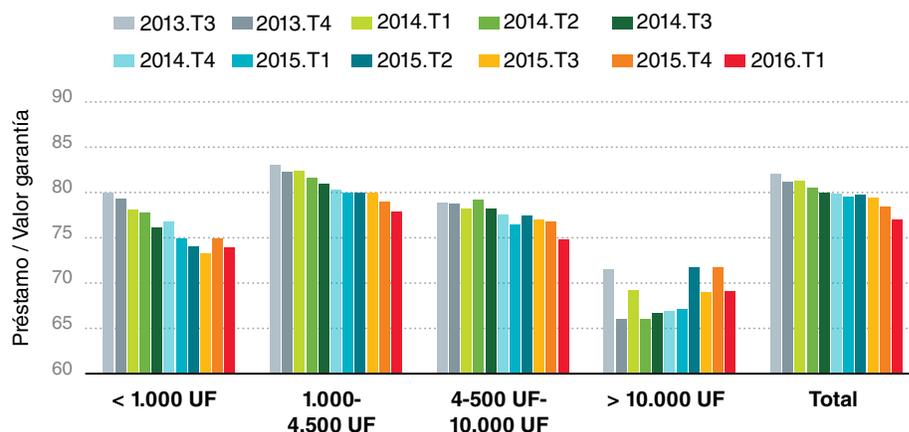


GRÁFICO N° 3 B

LTV inicial mediano por tramo de precios de viviendas^[1]
(Porcentaje del valor de la garantía)



Fuente: Asociación de Bancos en base a una muestra de 9 bancos.

[1] 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.

(2) La Circular Bancos N° 3.573 de la SBIF (del 30 de diciembre de 2014) establece el método estándar para constituir provisiones sobre los créditos hipotecarios residenciales, aplicable a partir de enero de 2016.

Cartera de vivienda: una mirada prospectiva

Las operaciones hipotecarias involucran dos tipos de viviendas: las viviendas nuevas, asociadas a promesas de compra que tienen rezagos relevantes para la entrega de la propiedad y la gestión posterior del crédito (venta futura)⁽³⁾, y las viviendas usadas, que son propiedades ya construidas, que no deberían presentar rezagos importantes en su entrega (venta spot) y por tanto podrían tener una mayor vinculación con el ciclo.

El crédito asociado a viviendas usadas representa en promedio un 55% de los créditos cursados, tanto en términos de unidades como de monto, y su crecimen-

to muestra una caída trimestral de 9% a marzo de 2016⁽⁴⁾. Así, bajo un escenario de prolongación del deterioro económico, este componente podría continuar con un ajuste, ya que tal como se mencionó, estas transacciones no cuentan con un compromiso previo de compra.

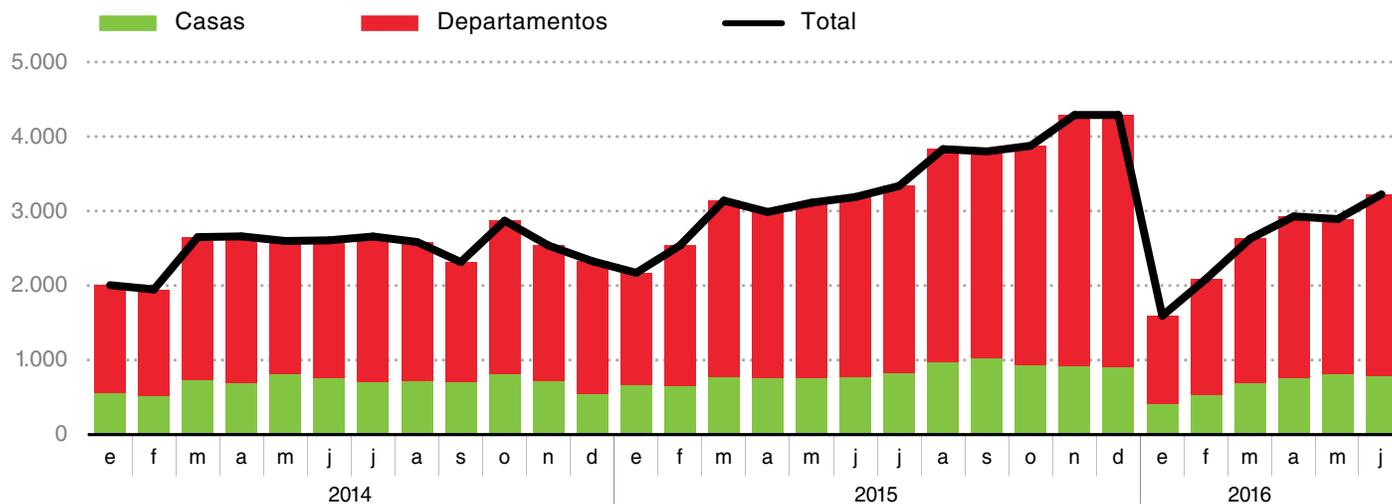
En el caso del crédito a viviendas nuevas (45% de los créditos) existen elementos contrapuestos en su evolución esperada. Por un lado, el adelantamiento en la compra de viviendas durante el 2015 por razones tributarias⁽⁵⁾ elevó las promesas de viviendas nuevas, las que solo en la

Región Metropolitana crecieron un 36% anual a diciembre de 2015 (**Gráfico N° 4**). Estas promesas debieran traducirse en escrituras en el transcurso de este y el próximo año, lo que involucraría un impulso a los créditos hipotecarios.

La concreción de dicho impulso dependerá de la evolución de los desistimientos, los que de acuerdo a la información disponible no han mostrado cambios relevantes en lo más reciente. Sin embargo, en la medida que el deterioro del ciclo se prolongue y/o profundice, estos indicadores podrían aumentar.

GRÁFICO N° 4

Flujo neto de promesas de compra-venta de viviendas nuevas en la Región Metropolitana ^{[1],[2]}
(Unidades mensuales)



Fuente: Infoinmobiliario.

[1] Promesas de compra-venta netas de desistimientos de promesas.

[2] Incluye unidades con disponibilidad inmediata, en verde y en blanco.

(3) Más de un 90% se realizan mediante ventas en verde y blanco, cuya entrega puede tardar hasta tres años.

(4) Estimación del período 2013.III a 2016.I basada en una encuesta trimestral de la Asociación de Bancos para una muestra de 9 instituciones que representan cerca de 90% de las colocaciones hipotecarias del sistema.

(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. Las excepciones son: si el vendedor no es habitual, si se realizó una promesa de compra válida antes del 1 de enero de 2016, o si la propiedad cuenta con permiso de edificación otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016 y su construcción finaliza durante el 2016.

Síntesis



La banca mantiene estándares de aprobación de créditos más conservadores, que en conjunto con cambios regulatorios reducen gradualmente el LTV de 79,5% a 77,0%.



La evolución futura del crédito mantiene un sesgo expansivo, debido a la inercia con que las promesas existentes se traducen en créditos efectivos.



Colocaciones de vivienda crecen 8,6% real en doce meses a junio de 2016, una de las expansiones más bajas de los últimos 4 años.



No obstante, la materialización de dichas promesas dependerá de la evolución del ciclo económico.