

12 de julio 2021

Abif Informa
N° 168

Radiografía al crédito hipotecario



**Más de
1,1 millones**

de personas con
financiamiento
hipotecario

Acceso a la vivienda

Esto corresponde a más del 20% de los propietarios, existiendo un 49% adicional de hogares que ya la pagaron.



5,6%

Variación anual
del crédito
hipotecario a
mayo de 2021

38,4%

de la cartera reprogramada
por la pandemia

Crédito hipotecario

Mantuvo un positivo dinamismo durante la pandemia y se brindó tranquilidad a los clientes con reprogramaciones masivas.



1°

En ranking de
menores tasas
regionales

2,51%

Tasa de interés
hipotecaria promedio
en el último mes

Tasa de interés

Costo de financiamiento más barato reduce la carga financiera, y la prevalencia de tasas fijas reduce incertidumbre en los dividendos futuros.



20 años

es el plazo
típico de
financiamiento
para la
vivienda

Plazo del crédito

El financiamiento a plazos largos permite un dividendo mensual más bajo.



74,1%

es el
porcentaje de
financiamiento
promedio

Porcentaje de financiamiento

Favorable a nivel internacional.



Solo 1,3%

de morosidad,
una de las más
bajas a nivel
global

Riesgo de la cartera

Endeudamiento responsable ha entregado tranquilidad a las personas.

En Chile, el 62% de los hogares ha podido adquirir su vivienda, donde un 49% ya han pagado el crédito o la han adquirido por otro medio, y los demás hogares están financiándola con un hipotecario (**Tabla N°1**). Así, un 21% de los más de 4 millones de hogares con vivienda propia cuentan con un crédito, evidenciándose así la relevancia de este mecanismo como fuente de financiamiento de los hogares.

Tabla N°1

Régimen de vivienda principal de los hogares

	Número de hogares	Porcentaje de hogares
Propia pagada	3.201.417	48,7
Propia con hipotecario ^[1]	862.047	13,1
Arrendada	1.523.138	23,2
Otro ^[2]	991.724	15,1

Fuente: Casen 2020.

[1] Se asume que la vivienda propia pagándose tiene asociado un crédito hipotecario.

[2] Corresponde a vivienda cedida, usufructo, ocupación irregular o poseedor irregular.

Crédito hipotecario

El crédito hipotecario, a pesar del impacto económico de la crisis sanitaria, ha mantenido un razonable dinamismo, exhibiendo un crecimiento de 5,6% real anual en lo más reciente. En efecto, la desaceleración observada durante la crisis actual es bastante más acotada que la que se registró en la crisis financiera del año 2008, donde el crecimiento se redujo de 14,8% en septiembre de 2008 a 7,3% en agosto de 2009.

Tabla N° 2

Reprogramaciones hipotecarias

(Porcentaje de hogares)

Año	Operaciones cursadas		Cartera hipotecaria		Tasa de reprogramación		Tasa de rechazo ^[1]	
	Clientes (número)	Colocaciones (MM\$)	Clientes (número)	Colocaciones (MM\$)	Clientes (%)	Colocaciones (%)	Clientes (%)	Colocaciones (%)
2020	337.872	21.411.721	1.200.341	55.765.900	28,1%	38,4%	S/I	S/I
2021	11.605	31.407	1.202.353	62.775.335	1,0%	0,1%	1,5%	4,0%

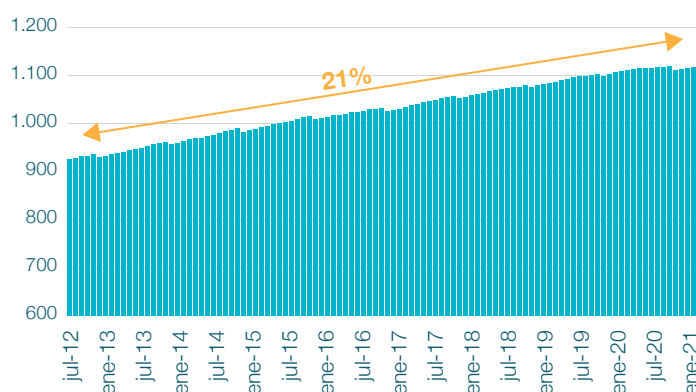
Fuente: Asociación de Bancos en base a información de la CMF. Cifras de 2020 al 28 de agosto para reprogramaciones y al 31 de julio para el total de la cartera. Cifras de 2021 al 26 de junio para reprogramaciones y al 31 de mayo para el total de la cartera. S/I: sin información.

[1] Tasa de rechazo por no cumplimiento de las políticas de la propia institución.

En relación con el número de deudores, este se ha mantenido relativamente estable, luego de alcanzar niveles sobre el millón cien mil clientes en diciembre, registrando de este modo un crecimiento de 21% en los últimos 9 años (**Gráfico N° 1**).

Gráfico N° 1

Deudores cartera hipotecaria (Miles)



Fuente: Asociación de Bancos en base a información de la CMF.

En el contexto de la crisis sanitaria, la banca ha impulsado reprogramaciones masivas, las cuales equivalen al 29% de los clientes y al 38% de las colocaciones. Este apoyo a las personas ha sido fundamental para acompañar a los clientes en la coyuntura actual (**Tabla N°2**).

02.

Condiciones crediticias

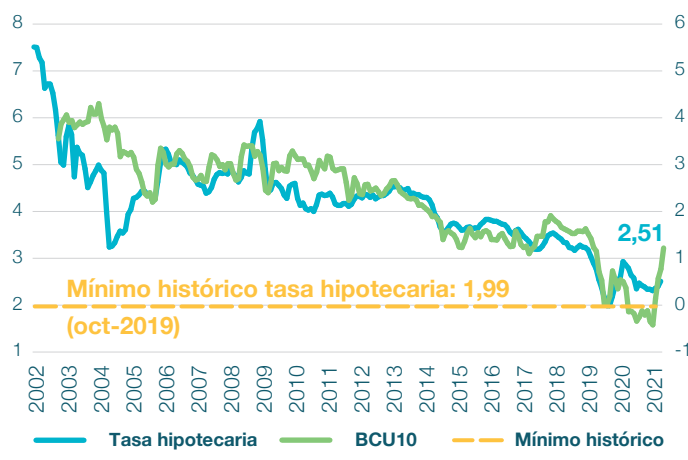
Las condiciones de los créditos hipotecarios han evolucionado positivamente. Tanto el nivel y tipo de tasa de interés, como los plazos y porcentaje de financiamiento otorgado, están dentro de los más favorables a nivel internacional.

Tasas de interés

Las tasas de interés para créditos hipotecarios actuales se encuentran muy próximas a sus mínimos históricos. La dinámica de la tasa de interés muestra un descenso persistente a través de los años, alcanzando su mínimo histórico en octubre de 2019 (1,99%), y registrando en lo más reciente un nivel de 2,51% anual (**Gráfico N°2**).

Gráfico N° 2

Tasa de interés hipotecaria y BCU 10 años ^[1]
(Porcentaje anual)



Fuente: Banco Central de Chile.

[1] Tasa promedio ponderada (por monto) para operaciones en UF.

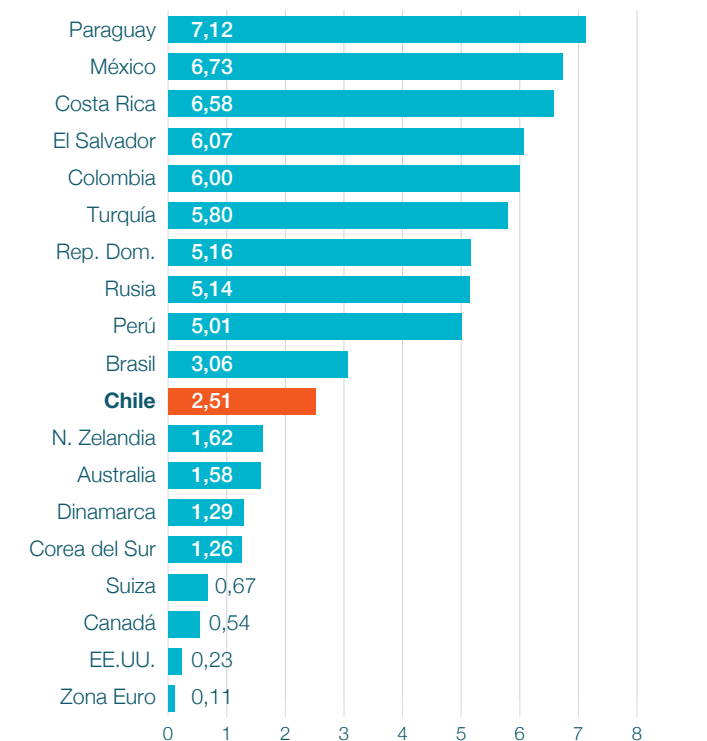
En todo caso, y más allá de las fluctuaciones recientes, este nivel de tasas de interés sigue siendo favorable a nivel internacional, donde en términos equivalentes se encuentran por debajo de toda la región, y sólo levemente por encima de economías avanzadas (**Gráfico N° 3**).

Con todo, la dinámica en la punta ha hecho subir el costo de fondeo en más de 164 puntos base (pb) en los últimos cuatro meses. En parte, esto explica el reciente aumento de las tasas de interés hipotecarias, aunque lo han hecho en una magnitud mucho menor.

Asimismo, las tasas de interés anteriores corresponden a promedios de créditos con características muy diversas de valor de la propiedad, plazos y porcentaje de financiamiento. Aun así, desde el año 2012 se observa una diferencia promedio entre el percentil 25 y el 75 de la distribución diaria de 0,86 puntos porcentuales. Es decir, la dispersión de tasas es acotada en la cartera de vivienda.

Gráfico N° 3

Tasa de interés hipotecaria: Países seleccionados
Cifras a mayo de 2021 o última fecha disponible
(Porcentaje anual real) ^[1]



Fuente: Asociación de Bancos en base a Theglobeconomy.com, Fondo Monetario Internacional y fuentes locales.

[1] Tasa hipotecaria según Theglobeconomy.com o fuentes locales, ajustada por expectativas de inflación de acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (inflación del IPC, promedio aritmético para el período 2021-2026, WEO abril 2021).

Tasas fijas vs. Tasas variables

El mercado hipotecario se caracteriza por la predominancia del esquema de tasas fijas. Esto es positivo, ya que genera un menor riesgo financiero a los clientes, ya que los pagos programados no se ven afectados frente a fluctuaciones futuras en las condiciones de mercado.

En efecto, Chile es uno de los pocos países que posee esta característica (**Tabla N° 3**). Gran parte de esto se debe a la profundidad del mercado de capitales chileno, que cuenta con un mercado de renta fija de largo plazo muy desarrollado.

Tabla N° 3

Modalidad predominante de la tasa hipotecaria según país

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

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

Plazo del crédito

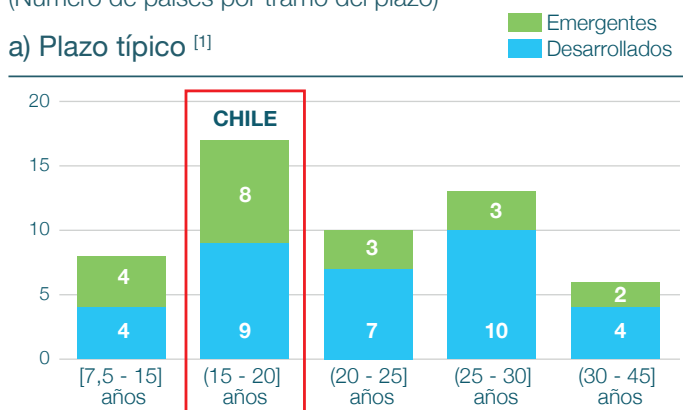
El plazo es otro de los factores que afectan el acceso a un crédito para la vivienda. En comparación con una muestra amplia de países, el plazo más frecuente utilizado en Chile se encuentra en torno al centro de la distribución. Sin embargo, el plazo máximo al que se puede acceder es de los mayores que existe en el mundo (**Gráfico N° 4**).

Los mayores plazos permiten un menor esfuerzo mensual. Para ejemplificar la relevancia del plazo de financiamiento, - considerando un valor de la propiedad de 3.000 UF, un pie de 20% y una tasa de 2,51%, el dividendo aumentaría 78% si el plazo se reduce de 20 a 10 años.

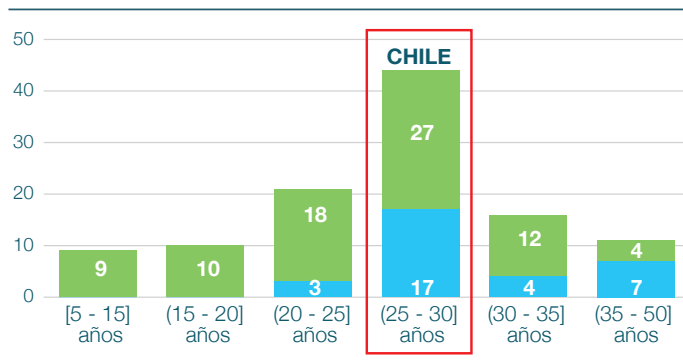
Gráfico N° 4

Plazo de créditos hipotecarios (Número de países por tramo del plazo)

a) Plazo típico ^[1]



b) Plazo máximo ^[2]



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; Encuesta Financiera de Hogares 2014 para Chile; y a Housing Finance Information Network (www.hofinet.org).

[1] Plazo más frecuente o plazo promedio.

[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.

02.

Condiciones crediticias

Razón deuda-garantía

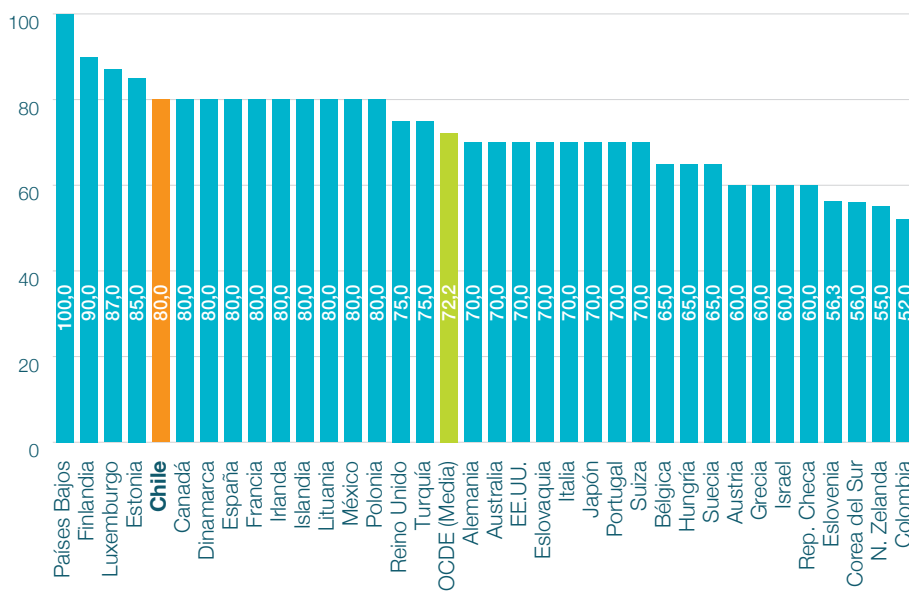
En comparación con la mayoría de los países de la OCDE y también a nivel regional, en Chile la razón deuda-garantía es alta -es decir, el banco financia una importante porción de la propiedad (**Gráfico N° 5**). En concreto, en Chile la razón deuda-garantía promedio se ubica en 74,1%.

Por su parte, lo más usual es financiar el 80% la propiedad, frente a una media de 72,2% en la OCDE, lo que ubica a Chile entre los cinco primeros. En la región, Chile está por delante de las mayores economías de Sudamérica.

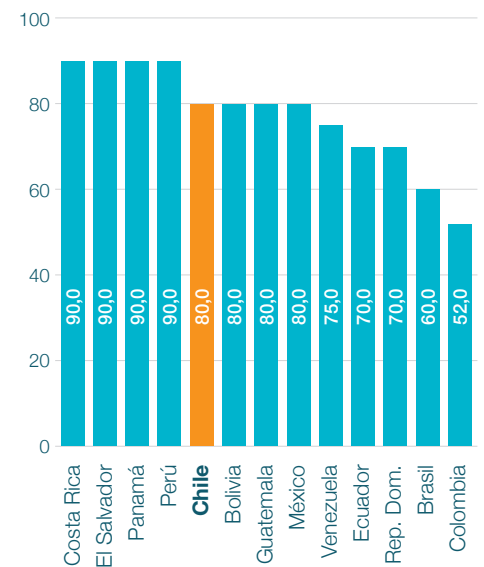
Gráfico N° 5

Razón deuda-garantía inicial típica ^{[1],[2]}
(Porcentaje del valor de la garantía)

a) OCDE



b) Latinoamérica



Fuente: Asociación de Bancos en base a Housing Finance Information Network (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] La razón deuda-garantía típica se refiere al porcentaje de financiamiento más frecuente que se cursa en el país, esto es, la moda de la distribución.

03.

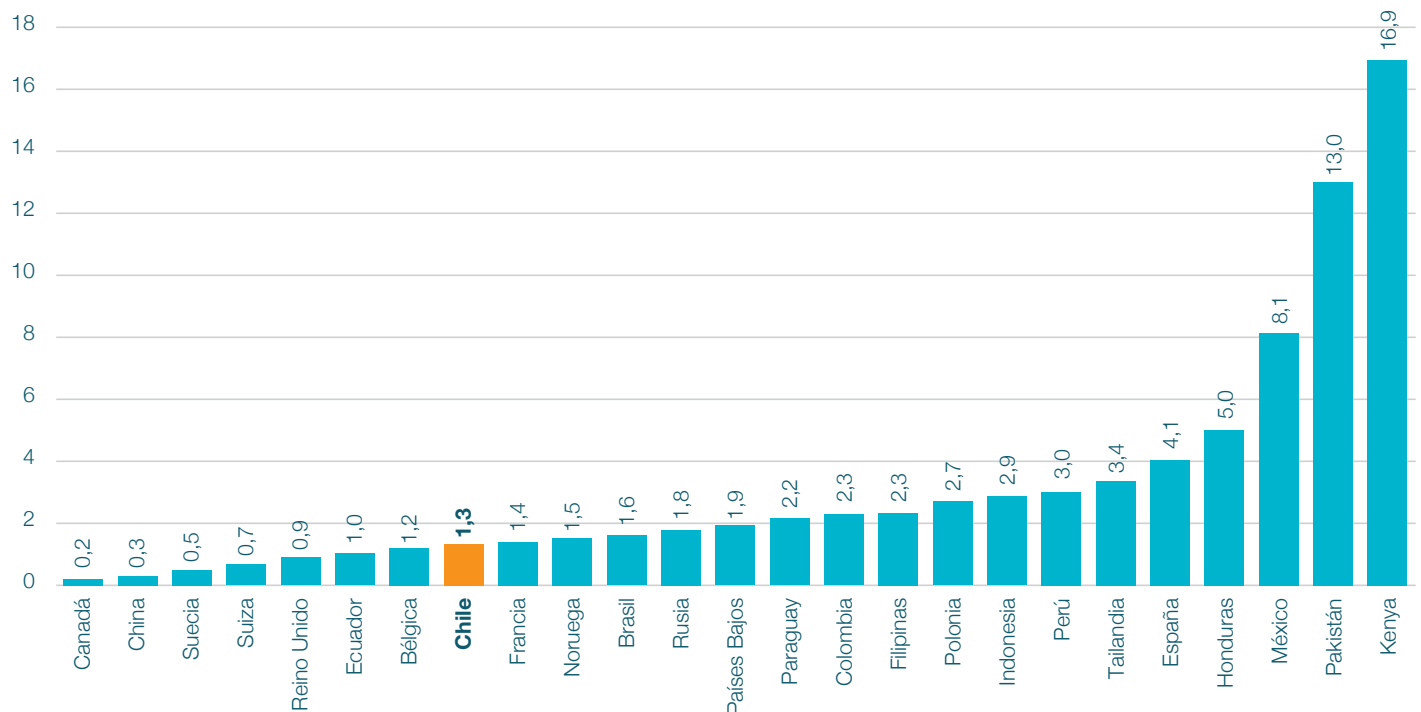
Riesgo de Crédito

El nivel de morosidad es bajo comparado con otros países, siendo incluso menor que el observado en importantes economías avanzadas (**Gráfico N° 6**). El bajo nivel de morosidad indica un buen comportamiento de los deudores

y un otorgamiento responsable por parte de las instituciones financieras, aspecto fundamental para un adecuado funcionamiento del sistema financiero.

Gráfico N° 6

Morosidad mayor a 90 días en créditos hipotecarios ⁽¹⁾
(Porcentaje de las colocaciones)



Fuente: Asociación de Bancos en base a Housing Finance Information Network (www.hofinet.org) y CMF (para Chile).

[1] La cifra para Chile se refiere a mayo de 2021; cifras para los demás países se refieren a diciembre de 2018 o última fecha disponible.