



Evolución de los Créditos Hipotecarios

División de Estudios
Diciembre 2012

Resumen: El informe analiza la evolución de los créditos hipotecarios (bancos y mutuarías) entre diciembre 2006 y noviembre 2012. Los resultados del análisis muestran que a octubre de 2012 el stock de créditos hipotecarios alcanza a US\$ 51.050 millones, alrededor de un 20% del PIB. Finalmente, utilizando la Casen 2011 se muestra que los hogares de los quintiles más ricos de la población son quienes poseen en su mayoría créditos hipotecarios con el sector financiero.



1. Introducción

En el presente informe se muestra la evolución del stock de créditos hipotecarios entre diciembre de 2006 y noviembre de 2012. La información es obtenida de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF)

El stock de créditos hipotecarios considera a los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables¹ (mutuarias) y operaciones de financiamiento de los bancos, lo que considera Mutuos Hipotecarios Endosables, Mutuos Hipotecarios No Endosables y Letras de Crédito.

2. Antecedentes generales

A octubre de 2012 el stock de créditos hipotecarios alcanza a US\$ 51.050 millones (1.078 millones de UF), alrededor de un 20% del PIB nacional. Del monto total, US\$ 47.722 millones, equivalentes al 93,5%, son otorgados por la banca y US\$ 3.328 millones, que corresponden al 6,5%, son administrados por las mutuarias.

Como se señaló en el párrafo anterior, el total de créditos hipotecarios en Chile alcanza al 20% del PIB, cifra bastante inferior a la de países desarrollados como Francia con un 40% sobre el PIB, España y Estados Unidos que superan el 60% o Australia con un 90% del ingreso disponible nacional.²

Respecto a su evolución, los bancos han aumentado sostenidamente su participación desde un 88,9% que mantenían a diciembre de 2006 a un 93,5% a la fecha. No obstante, los porcentajes de participación permanecen estables entre diciembre de 2011 y octubre de 2012.

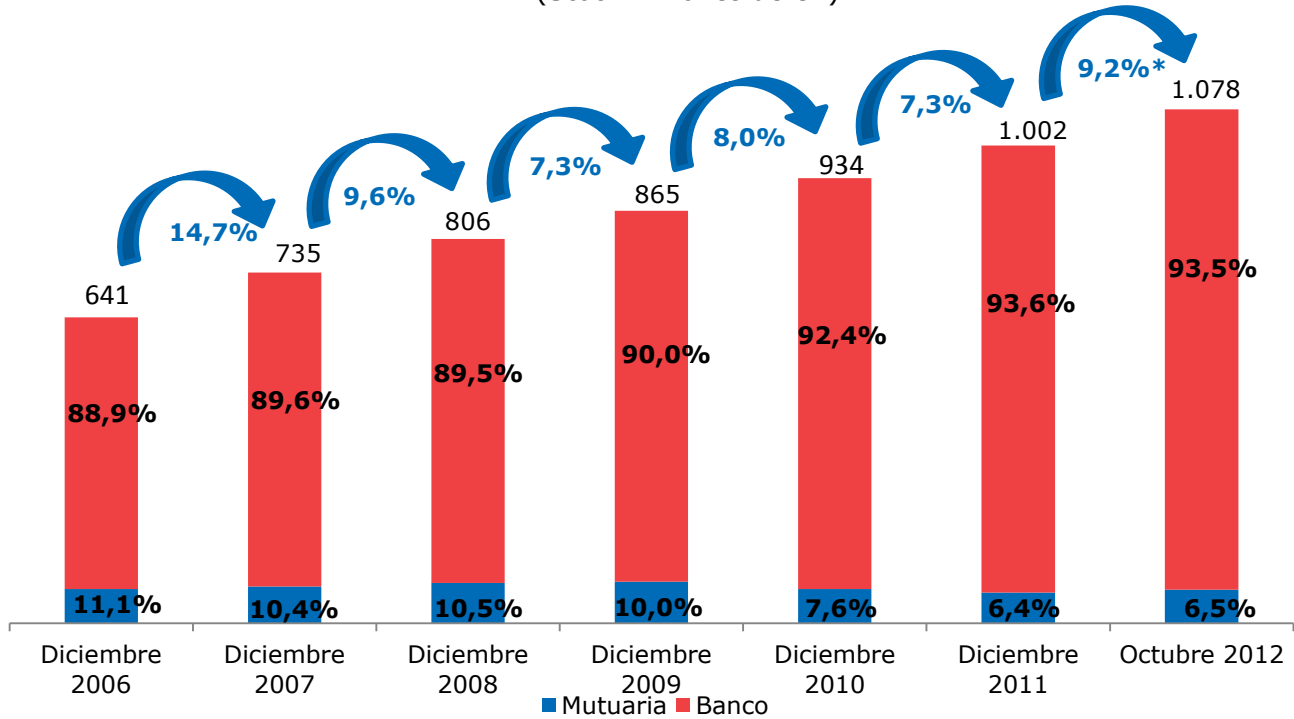
Por otra parte, destacar que en el periodo analizado el crecimiento promedio de las colocaciones hipotecarias (bancos y mutuarias) alcanzó al 9,3%.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de las colocaciones hipotecarias en nuestro país.

¹ Sociedades anónimas cuyo objeto específico es otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. Para ejercer en el mercado, deben encontrarse inscritos en un Registro Especial de la SVS, contratar anualmente una póliza de garantía que cubre los perjuicios patrimoniales que puedan afectar a terceros por incumplimiento en sus actos, presentar estados financieros trimestral y anualmente, y cumplir con el endeudamiento y patrimonio exigidos para operar en el mercado.

² Fuente: Banco Central de Chile. Presentación Informe de Estabilidad Financiera, Primer Semestre 2012.

Gráfico 1
Colocaciones Hipotecarias
 (Stock millones de UF)



* Variación Octubre 2011-Octubre 2012
 Fuente: SVS y SBIF

3. Créditos hipotecarios otorgados por bancos

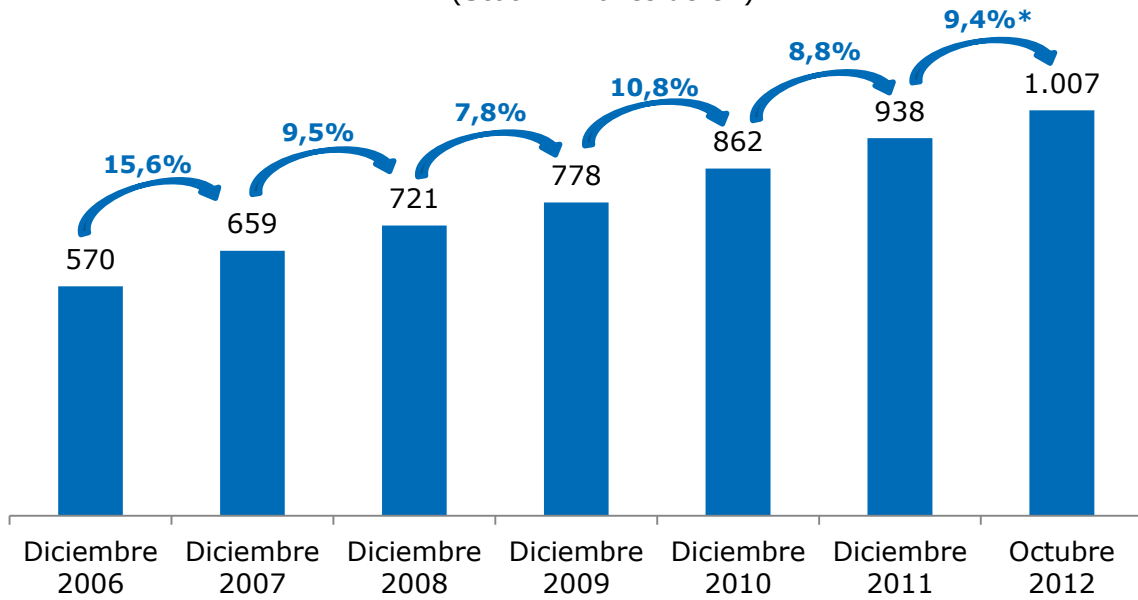
El stock de crédito hipotecario de la banca ha aumentado sostenidamente en el tiempo alcanzando a 1.007 millones de UF (US\$ 47.722 millones) en octubre de 2012.

Las colocaciones han aumentado un 10,3% promedio entre diciembre de 2006 y octubre de 2012.

La evolución del stock se muestra en el gráfico 2.



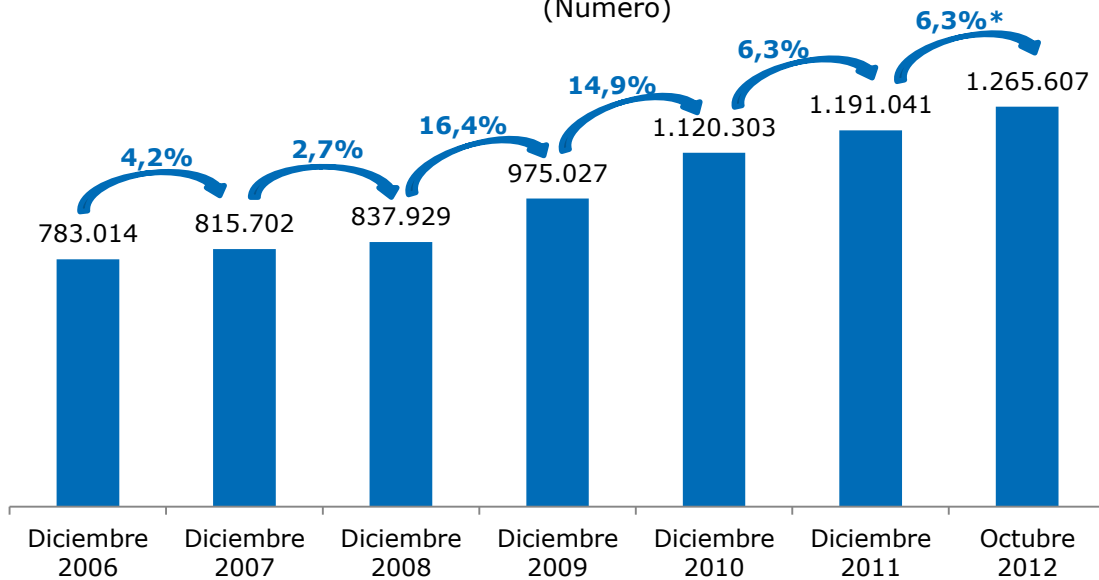
Gráfico 2
Colocación Bancaria Hipotecaria
 (Stock millones de UF)



* Variación Octubre 2012-Octubre 2011
 Fuente: SBIF.

En tanto que, el número de operaciones ha aumentado un 8,5% promedio entre diciembre de 2006 y octubre de 2012.

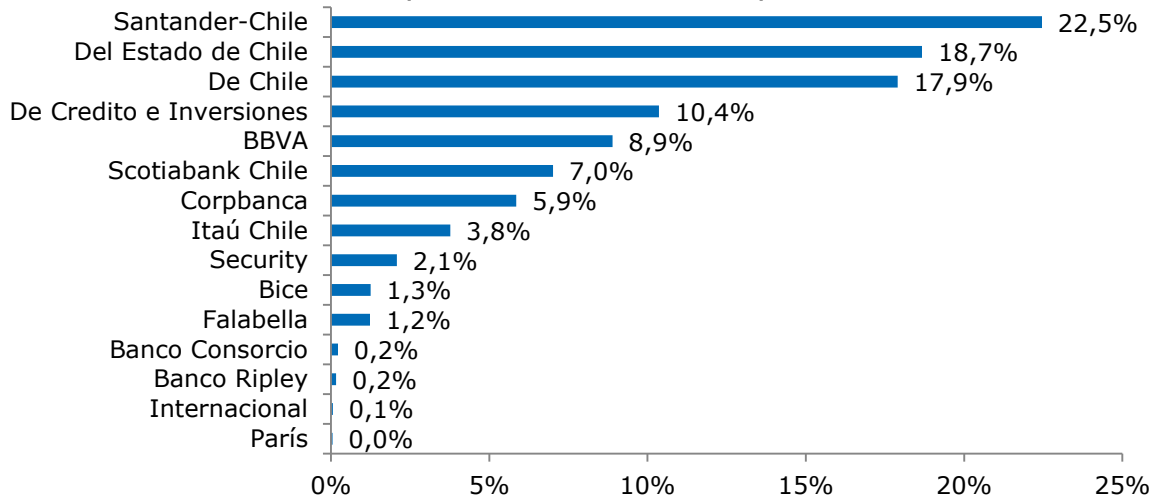
Gráfico 3
Operaciones Bancarias Vivienda
 (Número)



* Variación Octubre 2011-Octubre 2012
 Fuente: SBIF.

Por su parte, es posible observar que a octubre de 2012 los créditos de vivienda bancarios fueron otorgados en su mayoría por el Banco Santander con un 22,5%, Banco del Estado con un 18,7%, Banco de Chile con un 17,9% y BCI con un 10,4%.

Gráfico 4
Créditos Vivienda por Banco
(% del total, octubre 2012)

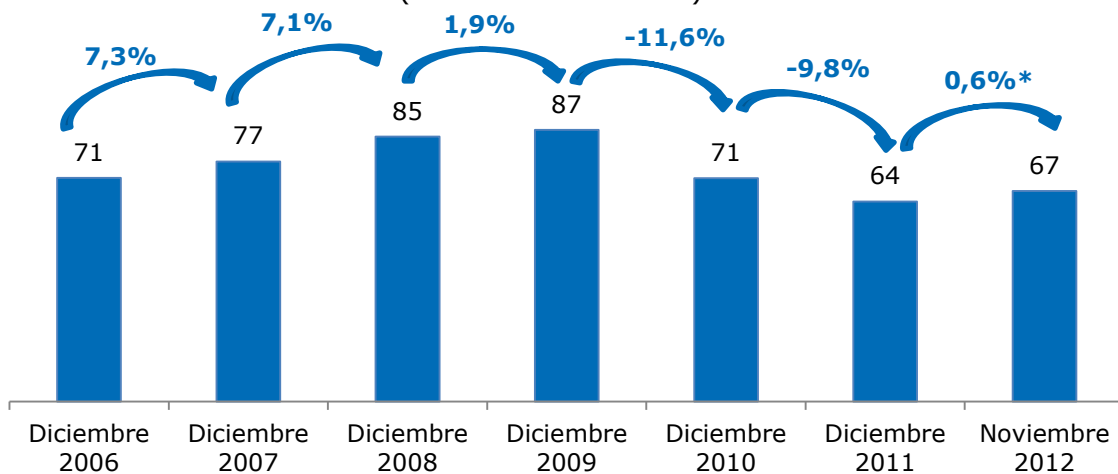


Fuente: SBIF.

4. Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios

Las mutuarías a partir de diciembre de 2009 disminuyeron su stock de administración de créditos hipotecarios entre diciembre de 2009 y 2011, presentando un leve cambio de tendencia durante el 2012.

Gráfico 5
Montos Mutuos Hipotecarios
(Stock millones de UF)

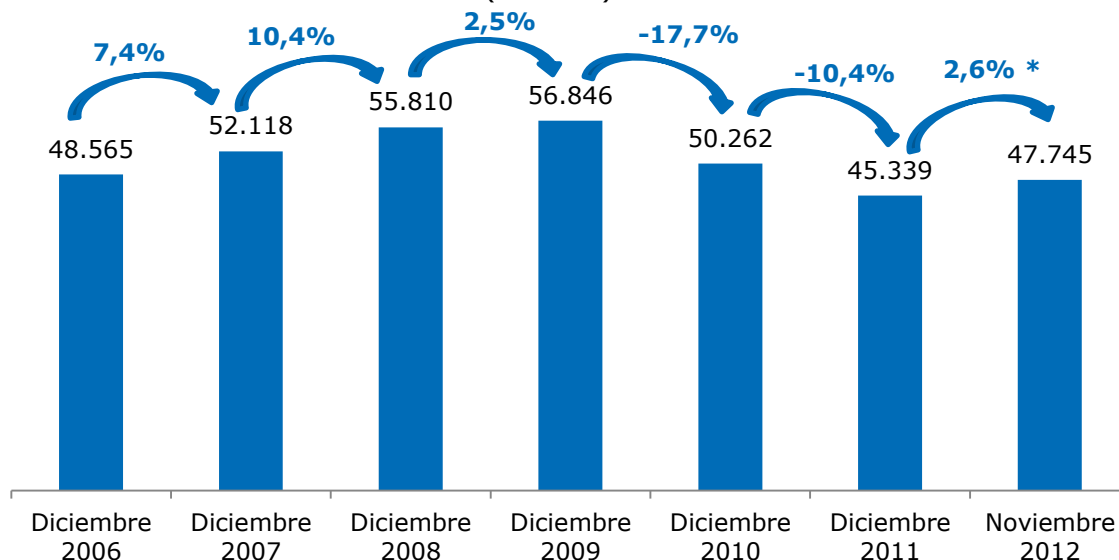


* Variación Noviembre 2011-Noviembre 2012

Fuente: SVS.

La evolución del número de créditos hipotecarios presenta una evolución similar al gráfico anterior.

Gráfico 6
Mutuos Hipotecarios
(Número)



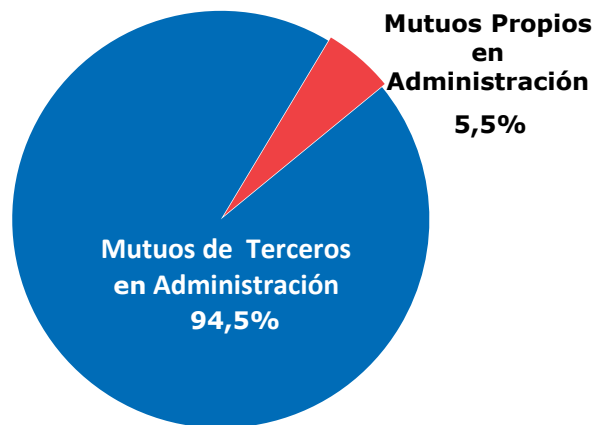
* Variación Noviembre 2011-Noviembre 2012

Fuente: SVS.

Respecto a la composición de los créditos administrados por las mutuarías, se puede destacar lo siguiente:

- A noviembre de 2012 un 94,5% del stock administrado corresponde a mutuos de terceros en administración y 5,5% a mutuos propios.

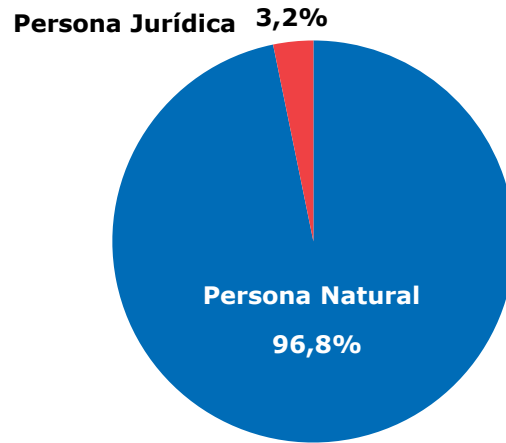
Gráfico 7
Mutuos Propios y de Terceros
Noviembre 2012
(% del total)



Fuente: SVS.

- A noviembre de 2012 un 96,8% del stock administrado corresponde a mutuos otorgados a personas naturales y 3,2% a personas jurídicas.

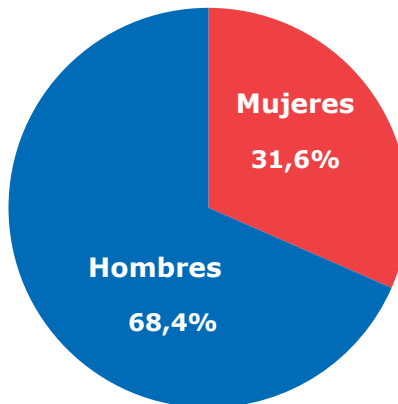
Gráfico 8
Composición Montos Mutuos Hipotecarios
Noviembre 2012
(% del total)



Fuente: SVS.

- A noviembre de 2012 un 68,4% del stock administrado corresponde a mutuos otorgados a hombres y 31,6% a mujeres.

Gráfico 9
Género Clientes Mutuos Hipotecarios
Noviembre 2012
(% del total)

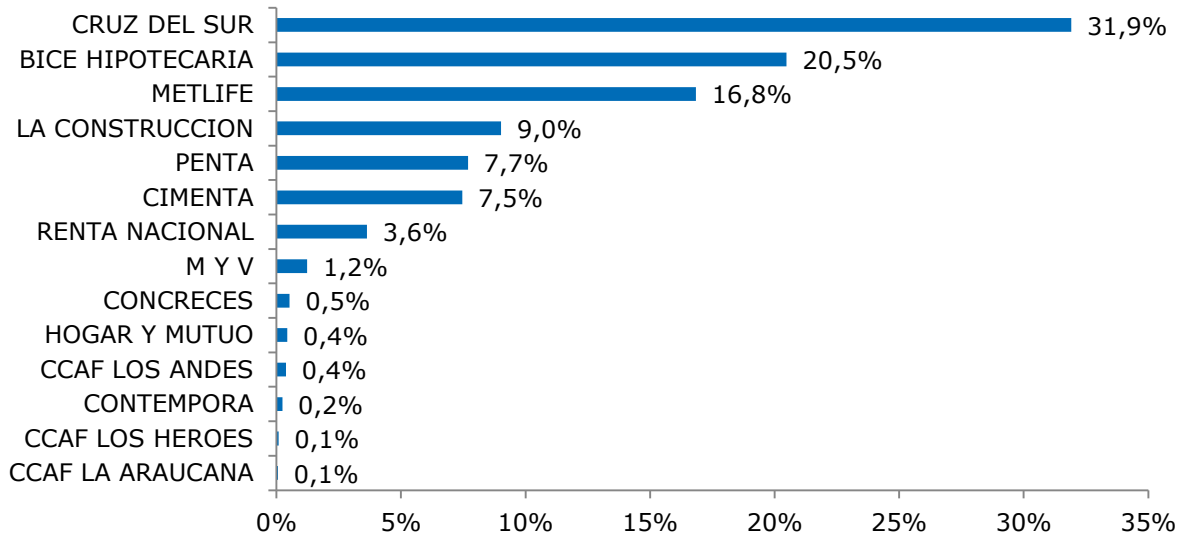


Fuente: SVS.

Por su parte, es posible destacar que las mutuarías que poseen una mayor participación son Cruz del Sur con un 31%, BICE Hipotecaria con un 20,5% y Metlife con un 16,8%.



Gráfico 10
Mutuarias según Monto
 (% del total, noviembre 2012)



Fuente: SVS.

5. Distribución socioeconómico de los créditos hipotecarios

En base a información de la última Encuesta CASEN, que considera información del 2011, se puede señalar que un 56,5% de las viviendas fueron adquiridas con crédito hipotecario cuyo detalle es el siguiente:

En el caso del I quintil, un 34% fueron financiadas con el Serviu, un 9,3% con Banco Estado y el 4,5% restante con Otras Instituciones³.

En el II quintil, un 31,9% fueron financiadas con el Serviu, un 13,7% con Banco Estado y un 6,8% fue con Otras Instituciones.

En el III quintil, un 29,9% fueron financiadas con el Serviu, un 14,2% con Banco Estado y un 10,8% fue con Otras Instituciones.

En el IV quintil, un 25,8% fueron financiadas con el Serviu, un 16,8% con Banco Estado y un 17,4% con Otras Instituciones.

En el V quintil, un 11,4% fueron financiadas con el Serviu, un 15,6% con Banco Estado y el 39,1% restante fue con Otras Instituciones.

³ Otras Instituciones incluye Bancos Privados, Financieras, Compañías de Seguros, Cajas de Compensación, Cooperativas y otras.

Cuadro 1

Pregunta V11 a jefe de hogar: ¿Compró la vivienda con crédito hipotecario?

	I	II	III	IV	V	Total
Serviu	34,0%	31,9%	29,9%	25,8%	11,4%	26,4%
Banco Estado	9,3%	13,7%	14,2%	16,8%	15,6%	14,0%
Banco privado o financiera	1,7%	3,6%	5,7%	11,0%	33,5%	11,4%
Compañía de seguro	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,2%
Caja de compensación	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%
Cooperativas	1,3%	1,3%	2,5%	2,7%	1,5%	1,9%
Otra institución	1,3%	1,6%	2,4%	3,1%	3,4%	2,4%
Sin crédito hipotecario	52,2%	47,6%	45,0%	39,9%	34,0%	43,5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: CASEN 2011.

En tanto que, de las viviendas adquiridas con créditos hipotecarios, un 62,4% del total terminó de pagar la obligación, mientras que un 32,3% está pagando al día, un 4,4% con atraso y un 0,8% no está pagando y mantiene deuda pendiente.

Cuadro 2

Pregunta V12 a jefe de hogar: ¿Está pagando se crédito hipotecario actualmente?

	I	II	III	IV	V	Total
Si, está pagando al día	13,3%	23,9%	24,6%	33,7%	56,1%	32,3%
Si, está pagando con atraso	6,4%	5,6%	4,2%	3,4%	3,2%	4,4%
No está pagando, deuda pendiente	1,8%	0,9%	1,0%	0,5%	0,3%	0,8%
Termino de pagar	78,6%	69,6%	70,2%	62,4%	40,3%	62,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: CASEN 2011.

6. Conclusión

A noviembre de 2012 el stock de créditos hipotecarios alcanza a US\$ 51.050 millones (1.078 millones de UF), alrededor de un 20% del PIB nacional.

Del total del stock de créditos hipotecarios, US\$ 47.722 millones, equivalentes al 93,5%, son otorgados por la banca y US\$ 3.328 millones, que corresponden al 6,5%, son administrados por las mutuarías.

Los bancos han mostrado un sostenido crecimiento en las colocaciones de créditos hipotecarios con un crecimiento de 10,3% promedio entre diciembre de 2006 y octubre de 2012.

Las mutuarías experimentaron una caída en su nivel de stock a partir de diciembre de 2009, pero se aprecia un leve cambio de tendencia durante el 2012.

El dinamismo del mercado inmobiliario y crediticio en el 2012 se debe a la solidez de la actividad económica, que presenta un crecimiento de 5,7% en los primeros diez meses del año, una tasa de desempleo que ronda el 6,5%, salarios reales al alza y una inflación contenida. A lo anterior, se suma las competitivas tasas de interés en el segmento de créditos hipotecarios, lo que alienta a los consumidores de los quintiles de mayores ingresos y menos vulnerables a adquirir bienes raíces en condiciones favorables.

ANEXO

Cuadro 3

Pregunta V11 a personas que viven en la vivienda: ¿Compró la vivienda con crédito hipotecario?

	I	II	III	IV	V	Total
Serviu	35,6%	32,6%	31,5%	25,4%	10,8%	27,6%
Banco Estado	9,8%	14,2%	14,3%	17,6%	16,9%	14,5%
Banco privado o financiera	2,0%	3,8%	6,3%	12,2%	36,2%	11,4%
Compañía de seguro	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,5%	0,2%
Caja de compensación	0,1%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
Cooperativas	1,1%	1,2%	3,0%	2,3%	1,3%	1,8%
Otra institución	1,3%	1,5%	2,0%	3,2%	3,4%	2,3%
Sin crédito hipotecario	50,1%	46,3%	42,7%	38,8%	30,7%	42,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: CASEN 2011.

Cuadro 4

Pregunta V11 a personas que viven en la vivienda: ¿Está pagando se crédito hipotecario actualmente?

	I	II	III	IV	V	Total
Si, está pagando al día	13,6%	24,3%	25,1%	36,3%	56,7%	32,1%
Si, está pagando con atraso	7,0%	5,7%	4,5%	3,9%	3,6%	4,8%
No está pagando, deuda pendiente	2,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,3%	0,9%
Termino de pagar	77,4%	69,0%	69,5%	59,3%	39,4%	62,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: CASEN 2011.