

# Financiamiento Hipotecario para Vivienda

Un significativo incremento registró durante 1994 el financiamiento hipotecario para la vivienda, tanto en lo que se refiere al número de créditos otorgados como al flujo de recursos canalizados a estas operaciones.

En efecto, según estadísticas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, las operaciones en letras de crédito hipotecario para vivienda alcanzaron casi los 50.000 préstamos, que sumaron un total de 31.300.000 UF, lo que representa incrementos superiores al 18 y 39%, respectivamente, en relación a las operaciones registradas en 1993.

Por su parte, los créditos en Mutuos Endosables otorgados por las agencias administradoras de este tipo de instrumento también se incrementaron, aunque en proporciones menores, pero también significativas (14,1% en número y 17,6% en monto).

El Gráfico 1 ilustra la evolución del financiamiento con letras hipotecarias para vivienda

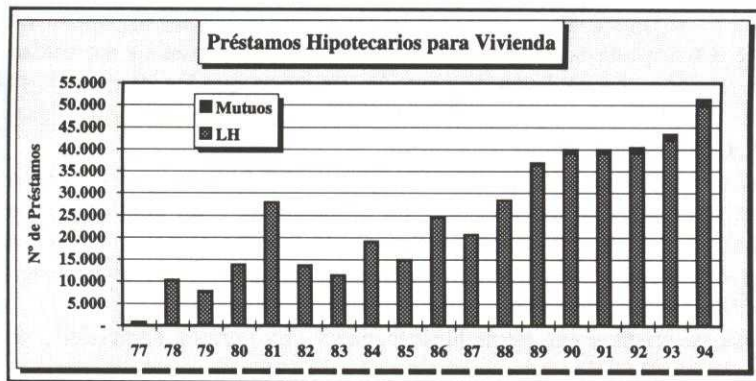


GRAFICO N° 1

desde la reimplantación de este instrumento, en 1977, en tanto que el Gráfico 2 muestra el origen, por emisores, del financiamiento a la demanda habitacional, incluidos Letras y Mutuos de Agencias Administradoras.

Esta tendencia creciente del financiamiento de la demanda habitacional se viene registrando ya desde hace varios años, y resulta concordante con la tendencia

también creciente del mercado habitacional. Toda vez que este último se viene desarrollando esencialmente en el mercado privado sin subsidio estatal, es decir, en el segmento del mercado de viviendas de mayor valor, la tendencia del monto promedio de los préstamos ha sido creciente.

Otra consecuencia de esta tendencia es que, dado que el Banco del Estado se concentra básicamente en el financiamiento de viviendas de los programas de subsidio, su participación en el mercado ha venido declinando (Gráfico 3) en favor del resto de la banca comercial privada, aunque todavía es por lejos el principal generador de financiamiento hipotecario habitacional con letras de crédito

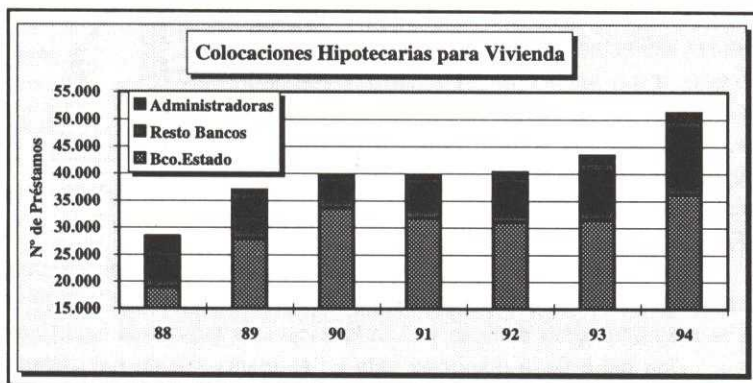


GRAFICO N° 2

to (72,7% en número de operaciones y 32,2% en monto durante 1994).

Así pues, aunque las operaciones hipotecarias se incrementaron en general, han sido los bancos privados los más dinámicos en este mercado, aumentando sus operaciones en casi un 29%, y en un 53% los recursos comprometidos durante 1994.

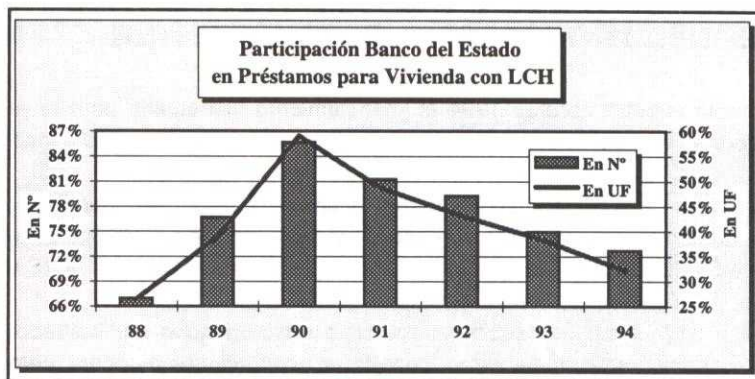


GRAFICO N° 3

reprogramación y de la mejoría en la capacidad de pago de los deudores hipotecarios, posibilitada por el crecimiento sostenido de la economía durante los últimos años, los indicadores de morosidad de estos préstamos vienen registrando una paulatina disminución, de modo que los dividendos en cartera vencida representan en la actualidad sólo el 0,4% del total de la deuda en letras de crédito, y afectan al 8% del total de los préstamos vigentes (Gráfico 4).

Respecto de este Gráfico conviene aclarar que el salto que se registra en la proporción de préstamos con dividendos vencidos en 1992 no corresponde propiamente a un aumento de la morosidad, sino a la explicitación por parte del Banco del Estado de créditos complementarios a operaciones de subsidios, que, otorgados en el marco de un convenio con el Ministerio de la Vivienda, se venían arrastrando con dividendos atrasados.

Por cierto que las líneas de créditos con letras hipotecarias y con mutuos endosables de agencias administradoras no es este todo el financiamiento disponible, pero desgraciadamente no existe información directa de otros tipos de créditos habitacionales que otorga el sistema financiero, sean Mutuos u otros. De fuentes indirectas se puede estimar que estas operaciones suman alrededor de 600 préstamos anuales, por montos totales del orden de 1.200.000 de UF.

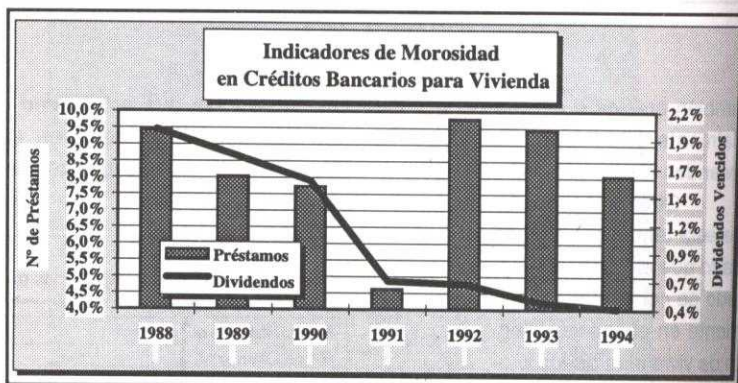


GRAFICO N° 4

Considerando que en la actualidad se construyen casi 120.000 viviendas por año, y que el financiamiento analizado se canaliza en parte también a la transferencia de viviendas usadas, surge la pregunta cómo se financia la adquisición de más de la mitad de lo que se construye.

Una parte de la respuesta está en el financiamiento habitacional que aporta el Ministerio de la Vivienda, orientado a los beneficiarios de los programas de vivienda social y progresiva, programas que en 1994 representaron la construcción de 35.000 soluciones habitacionales, con lo que a lo menos queda por explicar el financiamiento de las restantes 30.000 unidades nuevas, estimándose que la mayor parte de ellas no demanda créditos hipotecarios, en tanto que de las otras, algunas son vendidas con créditos de mediano plazo otorgados por bancos y las propias inmobiliarias, y un saldo pasa a engrosar el stock de viviendas en oferta, sin olvidar que un análisis correcto a este respecto debe hacerse en términos de flujos y no de stocks, y que las estadísticas de permisos municipales son sólo una aproximación de la oferta de viviendas cuya venta debe ser financiada.