

## La importancia de la competencia financiera y los estándares de aprobación de créditos hipotecarios para la vivienda

**En los últimos tres años se observó una fuerte demanda por vivienda en el país.** Existen diversos factores por el lado de la demanda que explican dicho dinamismo: el desempleo ha registrado niveles históricamente bajos desde 2010 y las remuneraciones aumentaron a un promedio de 3% en términos reales, lo cual provocó una sensación de optimismo entre los consumidores con respecto a su situación económica.

Otro de los factores con una influencia significativa sobre la demanda habitacional han sido las condiciones financieras para la compra de vivienda. En efecto, en los últimos cuatro años la tasa hipotecaria promedio, así como las tasas de los diferentes créditos para compra de vivienda (letras de crédito y mutuos hipotecarios), se ubicaron por debajo de su promedio histórico. Adicionalmente, la Carga Anual Equivalente (que incorpora todos los costos asociados al crédito, tales como seguros y gastos operacionales) se redujo desde 6,48% en 2011 a 5,5% en 2013. Junto a ello, el segmento de crédito hipotecario mostró una evolución positiva: las colocaciones de vivienda avanzaron 12% promedio en los últimos cuatro años, mientras que los indicadores de riesgo han estado en niveles mínimos (la morosidad descendió desde máximos de 6% en 2010 hasta menos de 3,3% en los últimos meses y la cartera deteriorada pasó de 10% a 6,6% en los últimos 5 años).

Uno de los momentos de mayor relevancia cuando se adquiere una vivienda o se firma una promesa de compra es, sin duda alguna, la obtención de un crédito hipotecario. En la actualidad no existen mediciones precisas del acceso al crédito, siendo el estándar de aprobación de créditos que se obtiene de la Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central, el indicador más usado para esta finalidad. Este indicador se construye en base a la opinión de los bancos sobre sus condiciones para otorgar financiamiento (más restrictivas, sin cambios o menos restrictivas). En el segmento hipotecario dicho indicador se ubicó en zona negativa (condiciones más

restrictivas) en casi todos los trimestres desde 2010, aunque el nivel de restricción ha sido muy inferior al observado durante la crisis financiera de 2008.

Puede resultar paradójico que en un escenario de restricción crediticia en el segmento hipotecario, la demanda por vivienda haya mostrado tan buenos resultados. Sin embargo, existen varias razones por las que la rigidez en la oferta de financiamiento no afectó tan severamente al mercado inmobiliario. En primer lugar, el segmento de crédito hipotecario ha sufrido importantes cambios normativos en los últimos años, de manera que el principal instrumento para financiar la compra de vivienda en la actualidad es el mutuo hipotecario no endosable, que ofrece mayor flexibilidad frente a letra hipotecaria en cuanto a plazos, modalidad de tasas y relación deuda-garantía.

En segundo lugar, en los últimos años aumentó la competencia en el segmento de crédito hipotecario: en 2005 los cinco bancos más importantes (Banco Estado, Santander, Banco Chile, BBVA y BCI) concentraban 85% de las colocaciones de vivienda en el sistema bancario, mientras que en 2013 este porcentaje alcanzó a 77%. En estos últimos años bancos de menor tamaño (Corpbanca, Itaú, Security, bancos de casas comerciales) aumentaron su participación en el segmento hipotecario, lo cual relajó, en cierta medida, los efectos de una mayor rigidez en la aprobación de créditos hipotecarios.

Por último, existe evidencia internacional del impacto negativo que la restricción crediticia tiene sobre la economía, de manera que una mayor rigidez en el otorgamiento de financiamiento genera contracciones de la actividad económica durante varios periodos. Por esta razón, es importante que las entidades bancarias no sobreaccionen limitando la oferta de créditos a empresas y hogares, siempre que las condiciones económicas no sufran deterioros significativos y los indicadores de riesgo de la cartera crediticia no empeoren drásticamente.

“En los últimos cuatro años la tasa hipotecaria promedio, así como las tasas de los diferentes créditos para compra de vivienda (letras de crédito y mutuos hipotecarios), se ubicaron por debajo de su promedio histórico.”

Francisco Javier Lozano  
Economista,  
Gerencia de Estudios CChC

