

RECUADRO III.1

ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE PAGO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN CHILE

El presente recuadro caracteriza a los deudores hipotecarios bancarios en Chile e identifica algunos de los factores que influyen en su comportamiento de pago. Esto basado en un análisis que comprende más de 130 mil nuevos créditos hipotecarios otorgados en el período desde enero del 2012 a diciembre del 2014.

Fuentes de información

Para el análisis se utilizan datos administrativos innominados de la banca tanto de stocks de deuda como de flujos de crédito a nivel de deudor. La base de datos empleada incluye información del estatus de deuda hipotecaria del individuo (deuda al día, con atraso o en mora), junto con información de tasa de interés, monto y plazo del crédito. También contiene otras características financieras del deudor, como su cupo disponible en líneas y tarjetas de crédito, e información histórica de su comportamiento de pago en consumo. Con estas últimas, se construyen dos indicadores de riesgo: cobertura e historia crediticia. El primero se define como el cociente entre el cupo y el dividendo mensual, en tanto el segundo se obtiene como el porcentaje de meses que el deudor presentó incumplimiento en el pago de sus créditos de consumo durante los dos años previos al otorgamiento del crédito hipotecario.

Comparando las cohortes de créditos originados en el 2012 con aquellas del 2014, se observa que los deudores de la cohorte más reciente han obtenido créditos que, en promedio, tienen menores tasas de interés, son de montos más altos y no presentan mayor variación en los plazos (tabla III.5). Respecto de sus características, estos deudores disponen de un mayor cupo disponible en líneas y tarjetas de crédito, lo que se traduce en un mayor índice de cobertura, a la vez que exhiben una mejor historia crediticia.

Definición de los indicadores

Se considera un evento de incumplimiento cuando el deudor hipotecario cesa uno o más de los pagos en el horizonte de los próximos doce meses^{1/}. En particular, se define: (i) atraso como el evento que ocurre cuando el deudor registra al menos dos meses seguidos de incumplimiento de pago y (ii) mora cuando se observan tres o más meses seguidos.

Utilizando estas definiciones en las cohortes de deudores del 2012 y 2013, se obtiene que el porcentaje de créditos que presentan atrasos alcanza el 5,8%, en tanto que la fracción de deudores con mora es 1,6%.

TABLA III.5
Estadísticas descriptivas de nuevos créditos hipotecarios
(porcentaje, monto en UF y número de años)

Estadístico	Tasa (%)			Monto (UF)			Plazo (años)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
N° Obs	32.128	47.607	52.536	32.128	47.607	52.536	32.128	47.607	52.536
Media	4,6	4,7	4,2	1.872	1.968	2.036	22,8	22,6	22,8
Mediana	4,5	4,6	4,2	1.546	1.592	1.632	25,0	20,7	23,3

Estadístico	Cupos (UF)			Cobertura (veces) (1)			Historia Crediticia (%) (2)		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
N° Obs	32.128	47.607	52.536	32.128	47.607	52.206	32.128	47.607	52.536
Media	271,2	301,5	338,6	8,8	9,5	10,7	7,8	7,1	6,7
Mediana	148,8	174,4	197,6	16,1	17,7	20,2	0,0	0,0	0,0

(1) Corresponde al indicador cupo sobre dividendo mensual.

(2) Corresponde al porcentaje de meses con incumplimiento en el pago de cuotas de créditos de consumo durante los dos años previos al otorgamiento del crédito hipotecario.

Fuente: Banco Central de Chile a base de información de la SBF.

^{1/} Dada esta definición de incumplimiento se tiene un truncamiento de la base de datos, reduciendo la muestra de enero 2012 a diciembre 2013.



Por su parte, los indicadores de cobertura e historia crediticia son categorizados en cinco tramos. Para el caso de cobertura se utilizan los quintiles de la distribución de este indicador; en tanto que para la historia crediticia, el primer tramo incluye los deudores que no presentan atrasos en sus deudas de consumo previas y los siguientes tramos se construyen a partir de los cuartiles de esta variable (Alegria y Bravo, 2015).

Resultados

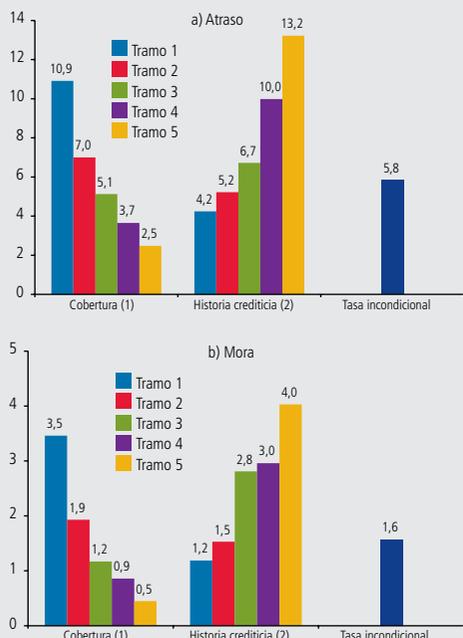
Los resultados muestran que al aumentar el indicador de cobertura disminuye la tasa de incumplimiento, tanto en atraso como en mora (gráfico III.17). Por ejemplo, deudores que se ubican en el primer tramo de cobertura —que en promedio pueden cubrir 2,5 dividendos mensuales con su cupo disponible— exhiben una tasa de atraso que duplica a la registrada en el tercer tramo de cobertura, donde en promedio la razón cupo sobre dividendo mensual alcanza 17 meses. Esta relación se mantiene en el caso de los eventos de mora.

Asimismo, una mejor historia crediticia reduce las tasas de mora. Por ejemplo, deudores que no han presentado atraso en sus deudas de consumo presentan cerca de un cuarto de la fracción de mora de aquellos que se ubican en el tramo más alto de historia crediticia, donde en promedio los deudores tienen 12 meses de atraso en sus créditos de consumo.

Conclusiones

Créditos que en su origen son otorgados a deudores con mayores niveles de coberturas y un buen historial de pago tienen menores tasas de incumplimiento. Así, la mejora de estos indicadores observada en las camadas más recientes de deudores, sugiere un comportamiento más prudente de la banca. Si bien este análisis omite variables relevantes como el ingreso y situación laboral del deudor, dicho comportamiento debiera reducir el riesgo de crédito de esta cartera.

GRÁFICO III.17
Tasas de Incumplimiento por tramo de indicadores de riesgo:
período 2012-2013
(porcentaje)



(1) Corresponde al indicador cupo sobre dividendo mensual.
(2) Corresponde al porcentaje de meses con incumplimiento en el pago de cuotas de créditos de consumo durante los dos años previos al otorgamiento del crédito hipotecario.

Fuente: Banco Central de Chile a base de información de la SBIF.