

RECUADRO III.2 FINANCIAMIENTO BANCARIO DE TRANSACCIONES DE VIVIENDAS

El objetivo de este Recuadro es describir la evolución del financiamiento bancario, a través de crédito hipotecario, en la compra de viviendas durante el período 2004-2013. En particular, se analiza la razón entre crédito y valor de la vivienda —*loan to value* o LTV— al momento de la originación, utilizando una muestra de transacciones efectivas de viviendas^{3/}.

Distribución del LTV

La dinámica del LTV da cuenta del ciclo económico. Entre el primer trimestre del 2005 y el segundo del 2008, los bancos otorgaron en promedio financiamiento hipotecario por el 86% del valor de la vivienda. Sin embargo, en la medida que las condiciones financieras se empezaron a deteriorar a partir de septiembre del 2008, se observa una reducción del LTV, hasta llegar a valores del orden de 72% hacia finales del 2010. Posteriormente, este indicador subió, manteniéndose estable desde el 2011 y hasta el cierre del 2013 en valores promedio levemente sobre 80% (gráfico III.20).

El análisis de la distribución del LTV por trimestre permite concluir que, en lo más reciente, un cuarto de los créditos hipotecarios se otorgan con un LTV sobre 90%. En el período 2005-2008, esa misma fracción de transacciones se otorgaban con un 100% de financiamiento. Por otra parte, el valor mediano se encuentra levemente por debajo de 90%, lo que da cuenta de una alta concentración de créditos con un LTV en torno a este porcentaje. Ello es coherente con el auto reporte de los bancos en la Encuesta de Crédito Bancario (ECB), la cual señala que el mayor porcentaje de créditos son otorgados en tramos de LTV superiores a 80%.

Los datos indican que también existen diferencias en el LTV para distintos valores de las viviendas compradas. En general, el LTV es inferior y más estable en viviendas de mayor valor (más de UF6.000). Esto es observable no solo en términos promedio, sino también respecto de los extremos de la distribución (tabla III.5). En particular, un cuarto de los créditos otorgados a viviendas de más de UF6.000 obtuvo un financiamiento igual o superior a 90% durante todo el período analizado. En los créditos entre UF1.000 y 2.000, este mismo porcentaje de transacciones se otorgó con un LTV de 100% en el período previo al 2009.

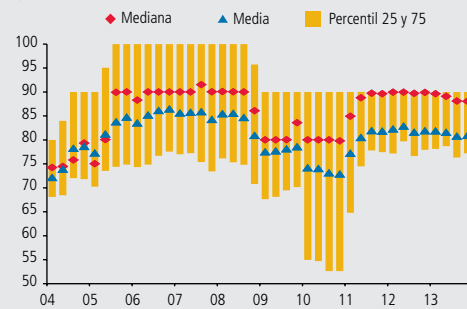
^{3/} La muestra solo incluye operaciones con financiamiento bancario y que hayan sido realizadas por una persona natural.

Por tanto, la alta concentración de créditos con 100% de financiamiento observado a nivel agregado durante el período 2005-2008 se explica mayoritariamente por el financiamiento de viviendas entre UF1.000 y 2.000. En lo más reciente, transacciones con un LTV de 100% continúan concentrándose en este tramo de valor de viviendas, pero representan un porcentaje inferior a 3% de las transacciones totales (gráfico III.21).

GRÁFICO III.20

Razón entre crédito y valor de la vivienda

(porcentaje)



Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

TABLA III.5

LTV según tramo de valor de la vivienda

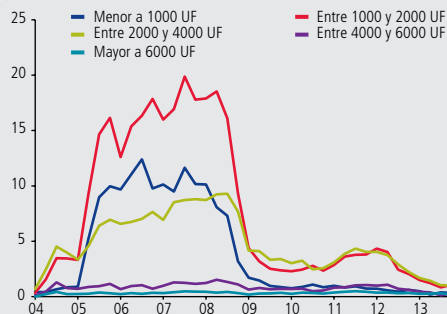
(porcentaje)

Indicador	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Entre UF 1000 y UF 2000																				
Media	84,3	90,0	90,4	91,2	86,4	82,8	84,4	85,3	84,5	83,5										
Percentil 25	76,3	84,9	86,8	88,9	80,0	78,5	80,0	80,5	80,3	80,0										
Mediana	89,4	92,8	95,6	100,0	90,0	87,4	89,5	90,0	89,6											
Percentil 75	98,9	100,0	100,0	100,0	100,0	90,0	90,0	90,0	90,0											
Entre UF 2000 y UF 6000																				
Promedio	81,7	84,0	85,3	85,8	84,0	81,9	83,8	84,4	84,4	82,4										
Percentil 25	75,0	75,0	79,4	80,0	77,6	76,3	80,0	80,0	80,2	80,0										
Mediana	85,2	90,0	90,0	90,0	90,0	88,4	89,7	90,0	89,2											
Percentil 75	91,1	100,0	100,0	100,0	100,0	90,0	90,0	90,0	90,0											
Más de UF 6000																				
Media	73,5	74,6	77,0	76,4	74,3	74,0	73,3	76,5	75,0	73,3										
Percentil 25	61,1	61,5	66,1	65,4	62,9	62,2	60,3	66,2	64,2	63,4										
Mediana	79,2	78,5	80,0	80,0	80,0	79,3	78,5	80,2	80,0	79,9										
Percentil 75	89,1	90,0	90,4	90,7	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0	89,2										

Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

GRÁFICO III.21**Créditos hipotecarios otorgados con 100% de financiamiento**

(porcentaje de las transacciones totales)



Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

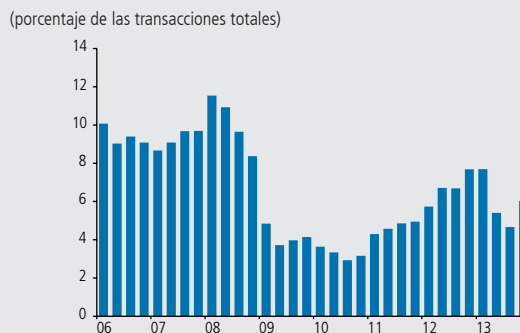
Vínculo con otras condiciones crediticias

Además del porcentaje de financiamiento hipotecario en las transacciones de viviendas, los bancos utilizan —entre otras variables— la fracción del ingreso que representa el dividendo (*dividend to income* o DTI) como un antecedente a evaluar al momento de otorgar un crédito hipotecario. En el caso de la muestra de transacciones analizada, se mantuvo estable por debajo de 25% entre el 2006 y el 2013.

Combinando ambos elementos (LTV y DTI), se puede estimar la proporción de transacciones efectuadas con condiciones de crédito menos restrictivas. Esto es, una carga financiera relevante (DTI sobre 30%) y un alto financiamiento bancario (LTV mayor a 90%). Esta proporción alcanzó niveles en torno al 10% durante el período 2006-2008, lo que es coherente con el alto LTV observado en ese lapso. En lo más reciente, dicha fracción se redujo, representando a finales del 2013 solo 6% de las transacciones totales (gráfico III.22).

GRÁFICO III.22**Transacciones hipotecarias con condiciones crediticias menos restrictivas**

(porcentaje de las transacciones totales)



Fuente: Banco Central de Chile en base a información del SII.

En resumen, las condiciones crediticias para préstamos hipotecarios para la vivienda, medidas a través del LTV y del DTI, permanecieron relativamente estables en los últimos años, y en niveles inferiores a los observados durante los años 2005 al 2008.