



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile



Loan to Value Residencial (LTV): **Estadísticas en Series de Tiempo**

Abril 2019



Loan to Value Residencial (LTV): Estadísticas en Series de Tiempo

Serie de Estadísticas Comentadas
Abril 2019

I. Introducción

A partir de esta fecha, la SBIF inicia la publicación mensual de un nuevo set de reportes estadísticos con antecedentes asociados a la cartera de crédito hipotecario para la vivienda (tabla 1):

Tabla 1: Identificación de los nuevos reportes estadísticos

Nombre	Contenido	Periodicidad	Formato	Cobertura	Medio
LTV total sistema	Relación deuda garantía medida en base a flujos, a nivel de sistema financiero	Mensual	Serie de tiempo	Enero de 2011 a la fecha	BEST
LTV según institución financiera	Relación deuda garantía medida en base a flujos, a nivel de institución financiera	Mensual	Serie de tiempo	Enero de 2011 a la fecha	BEST
LTV según tramo de monto de crédito	Relación deuda garantía medida en base a flujos, a nivel de sistema financiero y segmentada por tramos de monto de crédito	Mensual	Serie de tiempo	Enero de 2011 a la fecha	BEST
LTV según monto de garantías	Relación deuda garantía medida en base a flujos, a nivel de sistema financiero y segmentada por tramos de monto de garantía	Mensual	Serie de tiempo	Enero de 2011 a la fecha	BEST

Fuente: SBIF

Estas estadísticas constituyen un avance en el seguimiento de la evolución de la cartera de crédito hipotecario para la vivienda. La información complementa los antecedentes sobre la materia previamente publicados (tabla 2).

Estos reportes dan cuenta de la modernización del enfoque de divulgación estadística de la SBIF, facilitando el análisis estadístico y económico de las cifras divulgadas (los indicadores son presentados en series de tiempo) y atiende a la necesidad de los usuarios de contar con información actualizada, oportuna y regular.

Tabla 2: Otros reportes disponibles de créditos para la vivienda en series de tiempo

Nombre	Contenido	Periodicidad	Cobertura	Medio
Flujos de créditos hipotecarios para la vivienda	Incluye número y monto de operaciones cursadas y tasas de interés, segregados por plazos, institución financiera y tipo de producto	Mensual	Enero de 2013 a la fecha	Reporte WEB y BEST
Stock de créditos hipotecarios para la vivienda	Incluye número y monto de operaciones, segregados por institución financiera y tipo de productos	Mensual	Diciembre de 2000 a la fecha	Reporte WEB y BEST
Número de Deudores y Monto de sus Obligaciones (Nueva versión)	Incluye número de deudores y monto de sus obligaciones del sistema financiero separado por tipo de cartera (vivienda, consumo y comercial) y tramo de deuda	Mensual	Enero de 2000 a la fecha	Reporte WEB y BEST
Índice regional de mora	Incluye índice de morosidad (90 días o más y menor a 90 días) por comuna, región y tipo de cartera (vivienda, consumo y comercial)	Mensual	Enero de 2008 a la fecha	Reporte WEB y BEST
Riesgo de crédito	Índice de provisiones por riesgo de crédito, por institución y tipo de cartera	Mensual	Enero de 2011 a la fecha	BEST
Cartera deteriorada vivienda	Índice de deterioro para cartera de vivienda por institución	Mensual	Enero de 2011 a la fecha	BEST

Fuente: SBIF

II. Antecedentes Generales

Los créditos hipotecarios para la vivienda corresponden a financiamientos otorgados a personas naturales, cursados para que el deudor adquiera, amplíe, repare o construya su vivienda. Los principales instrumentos utilizados para el efecto son mutuos hipotecarios no endosables (MHNE), mutuos hipotecarios endosables (MHE) y letras de crédito hipotecarias para la vivienda (LCH).

Los instrumentos usados para cursar financiamientos habitacionales difieren en cuanto al marco de regulación aplicable. En efecto, la regulación vigente establece limitaciones diferenciadas en aspectos como relación dividendo-renta, relación crédito-garantía y plazo del financiamiento, entre otros (tabla 3). Al respecto, destacan las condiciones más restrictivas aplicables a LCH y MHE en atención a consideraciones que se relacionan con su colocación en el mercado de valores.

Tabla 3: Instrumentos de financiamiento para la vivienda

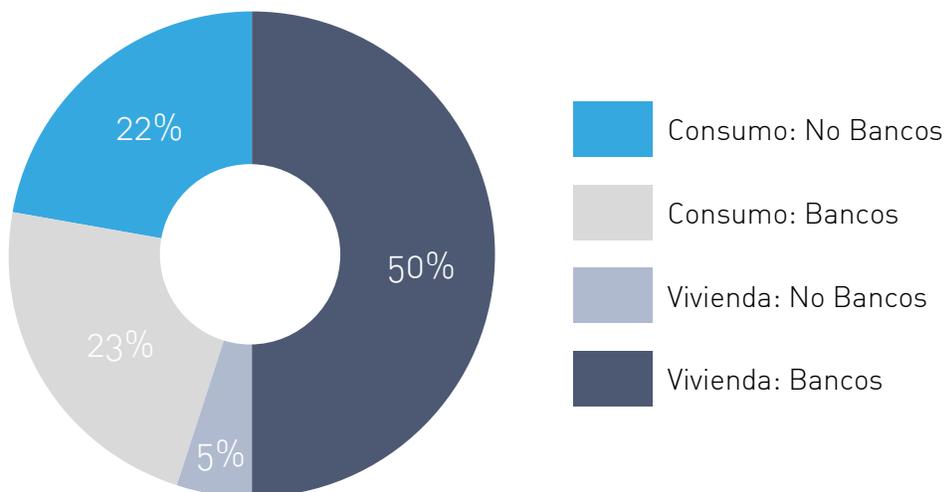
	Letras de crédito hipotecarias (LCH)	Mutuo Hipotecario Endosable (MHE)	Mutuo hipotecario no endosable (MHNE)
Regulador	BCCH/SBIF	SBIF	SBIF
LTV o Relación Deuda-Garantía	≤ 75% (1)	≤ 80%	Sin restricción
Moneda	Moneda chilena y moneda extranjera (2) (3)	Moneda chilena y moneda extranjera (4)	Sin restricción
Plazo	≥ 1 año	1-40 años	Sin restricción
Dividendo	≤ 25% Ingresos del prestatario si tasación ≤ UF 3.000	Sin restricción	Sin restricción
Securitización	No securitizable	Sin restricción	Sin restricción
Seguros	Incendio y desgravamen	Incendio y desgravamen	Sin restricción
Ley	Título XIII de la LGB	Artículo 69 de la LGB	Artículo 69 de la LGB
Regulación SBIF	Capítulo 9-1 de la RAN de la SBIF	Capítulo 8-4 de la RAN de la SBIF	Sin restricción
Regulación BCCH	Capítulo II.A.1 del CNF del BCCH	Capítulo II.A.2 del CNF del BCCH	Sin restricción

Notas: (1) Bajo condiciones asociadas a la solvencia del emisor y a la calidad crediticia del deudor la relación podría llegar a 100%; (2) Incluye moneda chilena reajutable y no reajutable, operaciones pagaderas o expresada en moneda extranjera, y reajustables por tipo de cambio; (3) En el caso de operaciones asociadas a moneda extranjera, la relación deuda garantía máxima no debe superar el 60%; y (4) En el caso de operaciones asociadas a moneda extranjera, la relación deuda garantía máxima no debe superar el 65%.
Fuente: SBIF y BCCH.

Financiamiento hipotecario para la vivienda en Chile

Más de la mitad de la deuda de los hogares (55%) en Chile corresponde a deuda hipotecaria para la vivienda. El 91% del financiamiento hipotecario para la vivienda es provisto por entidades bancarias (gráfico 1). El porcentaje restante está asociado a oferentes de crédito como mutuarías (usualmente asociadas a compañías de seguros), cajas de compensación y cooperativas de ahorro y crédito (BCCH 2018).

Gráfico 1: composición de la deuda de los hogares (porcentaje de la deuda total) · Datos a diciembre de 2018



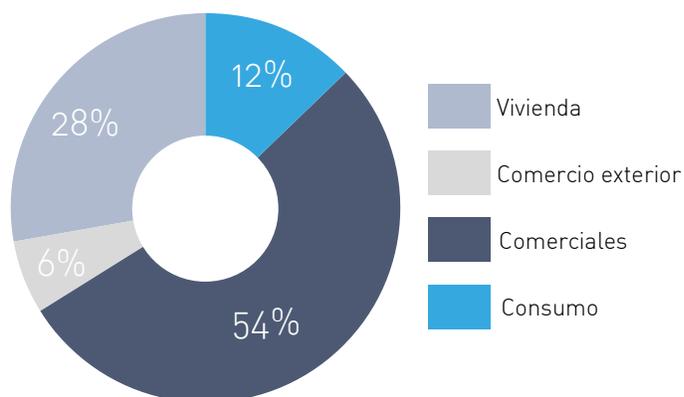
Fuente: SBIF y BCCH.

Las colocaciones hipotecarias para la vivienda representan una parte importante del stock de colocaciones bancarias (28%). Dicha magnitud es 2,3 veces superior a las colocaciones de consumo (gráfico 2A).

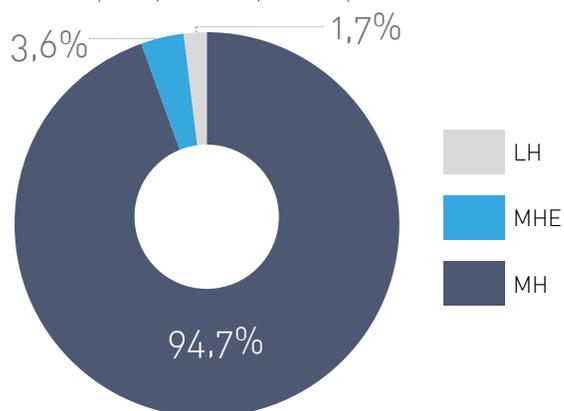
Buena parte del stock de colocaciones hipotecarias para la vivienda está asociado a mutuos hipotecarios no endosables (gráfico 2B). Lo anterior contrasta con lo observado antes del año 2005, periodo en el que el instrumento dominante eran las letras de crédito hipotecario para la vivienda ^{1/}.

Gráfico 2: colocaciones bancarias (monto como porcentaje del total)

a. Tipos de cartera



b. Tipos de productos hipotecarios para la vivienda

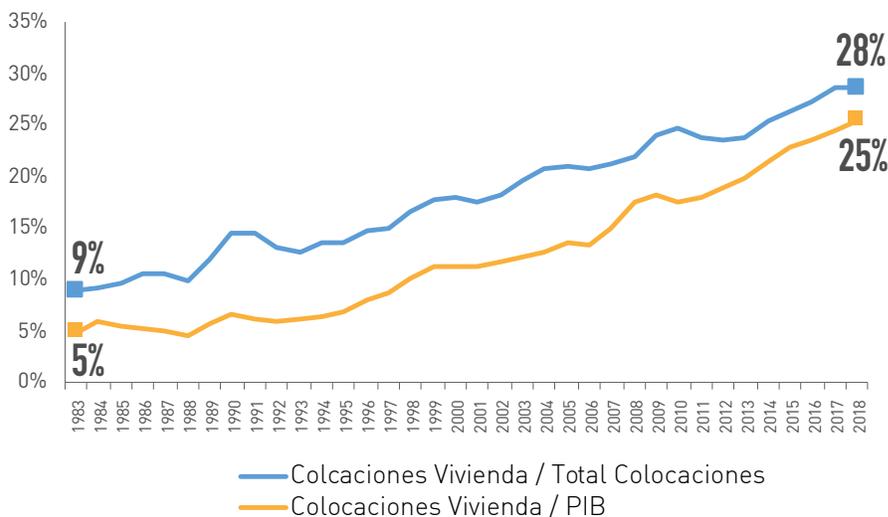


Notas: (1) Datos a diciembre de 2018; (2) Balances individuales.
Fuente: SBIF

1/ Según SBIF (2019b) a diciembre del año 2000 las proporciones de MH, MHE, y LH eran de 12%, 20% y 68%

Durante las últimas décadas las colocaciones hipotecarias para la vivienda se han expandido significativamente. La tasa de crecimiento observada es superior a la de las colocaciones totales y superior al crecimiento de la economía (gráfico 3). Dicho fenómeno ha sido acompañado por una importante reducción en el nivel de las tasas de interés, un aumento en el plazo promedio de los financiamientos y la incorporación de nuevos oferentes a la industria (SBIF 2019b).

Gráfico 3: Evolución de las colocaciones hipotecarias para la vivienda (porcentaje del total de colocaciones y porcentaje del PIB)



Nota: Colocaciones bancarias consignadas en los balances individuales (elimina efecto de colocaciones efectuadas en el exterior).
Fuente: SBIF, BCCH y FMI.

Relación Deuda Garantía (Loan to Value)

Tanto la normativa como las prácticas de mercado destacan la importancia de la relación deuda garantía como factor crítico en la gestión del riesgo de crédito de la cartera hipotecaria (Recuadro 1), lo que subraya la importancia de las cifras de LTV divulgadas por la SBIF.

Las estadísticas publicadas dan cuenta de los elementos fundamentales de la distribución de la relación deuda garantía de las operaciones hipotecarias para la vivienda cursadas por la banca. En efecto, las series temporales muestran los extremos de las distribuciones (mínimo y máximo), el valor promedio y otros estadígrafos de posición como los percentiles 25, 50 y 75.

El indicador “LTV promedio ponderado” divulgado, está medido sobre la base de los flujos de créditos, y corresponde a un promedio ponderado por monto de las relaciones deuda – garantía asociada a los créditos cursados durante un periodo. Matemáticamente:

$$LTV_t = \sum_i^n \frac{d_i}{D} * \left[\frac{d_i}{v_i} \right]$$

d_i : saldo del crédito i

v_i : valor de la garantía hipotecaria asociada al crédito i

i : créditos cursados durante el mes t , con $i: 1, \dots, n$

D : suma de los flujos de todos los créditos cursados durante el mes t

$[d_i/v_i]$: relación deuda garantía del crédito i

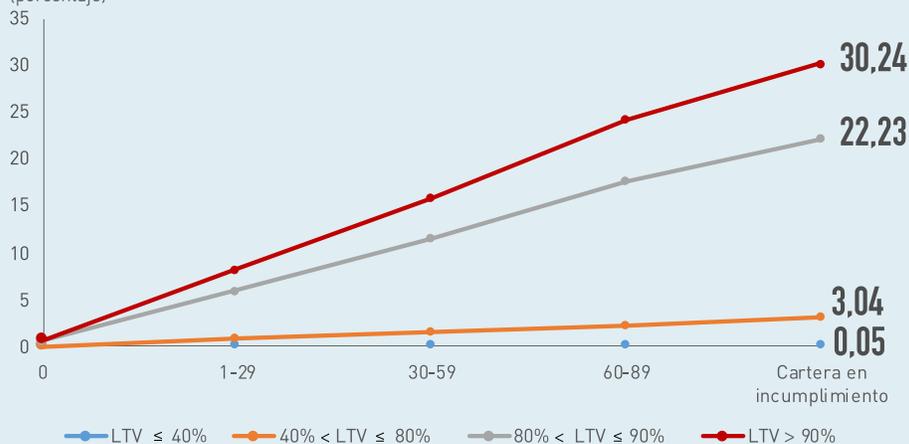
Los estadígrafos determinados a partir de los flujos mensuales de colocaciones difieren de aquellos susceptibles de ser calculados sobre la base del stock de créditos. En efecto, las medidas de stock poseen un alcance más amplio asociado a la totalidad de los créditos vigentes y, como consecuencia, exhiben menor variabilidad temporal.

En general, las disminuciones del LTV promedio son reflejo de la aplicación de condiciones de crédito más restrictivas, mientras que los aumentos son indicadores de condiciones de crédito menos exigentes.

Recuadro 1
Normativa de provisiones y LTV

La Circular N°3.573 emitida por la SBIF el 30 de diciembre de 2014 estableció un método estándar para computar las provisiones mínimas sobre colocaciones hipotecarias para la vivienda, en base a la morosidad y la relación préstamo a garantía (loan-to-value o LTV) de los créditos (gráfico R1.1). La norma en cuestión, que entró en vigencia el 1 de enero de 2016.

Gráfico R1.1: Factor de provisiones aplicable a la cartera hipotecaria para la vivienda (porcentaje)



Fuente: Capítulo B1 del CNC de Bancos (SBIF).

La norma es aplicable tanto a la cartera hipotecaria para la vivienda como a la cartera de leasing para la vivienda. Para los créditos vinculados a programas habitacionales y de subsidio del Estado de Chile con el seguro de remate, aplican factores de mitigación de pérdidas que reducen las exigencias de provisiones.

Entre los fundamentos que impulsaron el cambio regulatorio destacan dos aspectos. En primer lugar, la importancia de esta cartera, tanto en término del número de deudores como de su participación en el total de colocaciones. En segundo lugar, la existencia de brechas de diseño y aplicación en los modelos de gestión de crédito aplicados por la banca. Al respecto se observaron políticas de concesión de créditos hipotecario con una tendencia marcada de aumento en el LTV hasta el año 2012, déficit en las provisiones constituidas y deficiencias metodológicas en la construcción de los modelos de provisiones.

La literatura especializada ofrece amplia evidencia de que la morosidad y el LTV son factores fundamentales en la determinación de las pérdidas esperadas de las carteras hipotecarias. Pacheco, Pulgar y Valdebenito (2014) destacan que su inclusión en modelos de determinación de provisiones tiende a compatibilizar el cumplimiento regulatorio con la gestión activa del riesgo de crédito^{a/}. Otros trabajos como Bover, Torrado y Villanueva (2019) destacan la relevancia del indicador para evaluar la situación financiera de los hogares.

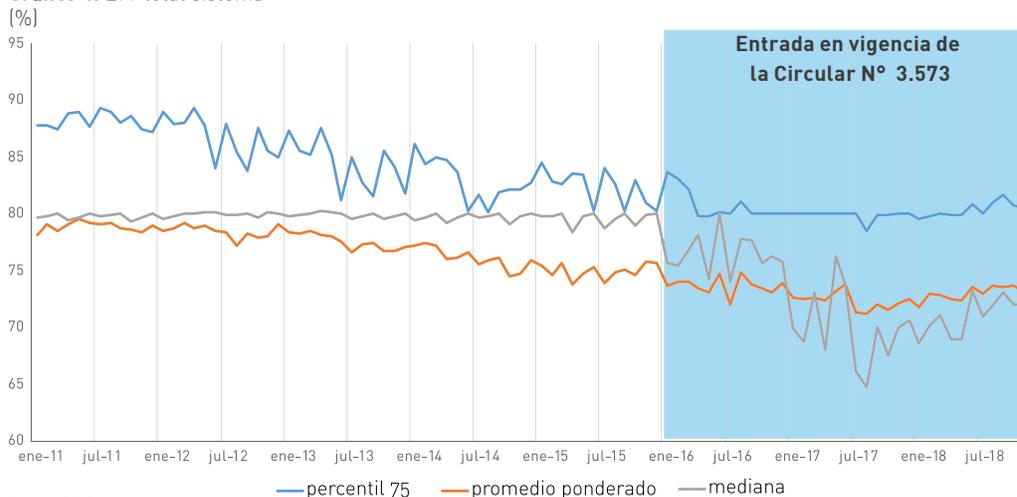
a/ De manera complementaria en BIS (2018) se presentan estadísticas globales del uso del LTV como herramienta macroprudencial durante el periodo 1995-2018.

III. Revisión de las Cifras Publicadas

Durante el periodo de análisis (2011-2018) las series temporales de LTV promedio ponderado muestran una importante disminución (gráfico 4). En efecto, durante el periodo, el LTV promedio se redujo de manera significativa (alrededor de 5 puntos porcentuales) y la mediana lo hizo en una magnitud aún mayor (alrededor de 8 puntos porcentuales).

A partir de la entrada en vigencia del nuevo estándar de provisiones para la cartera hipotecaria (enero de 2016) se observa una aceleración en la disminución de la mediana de la serie de LTV (gráfico 4).

Gráfico 4: LTV total sistema

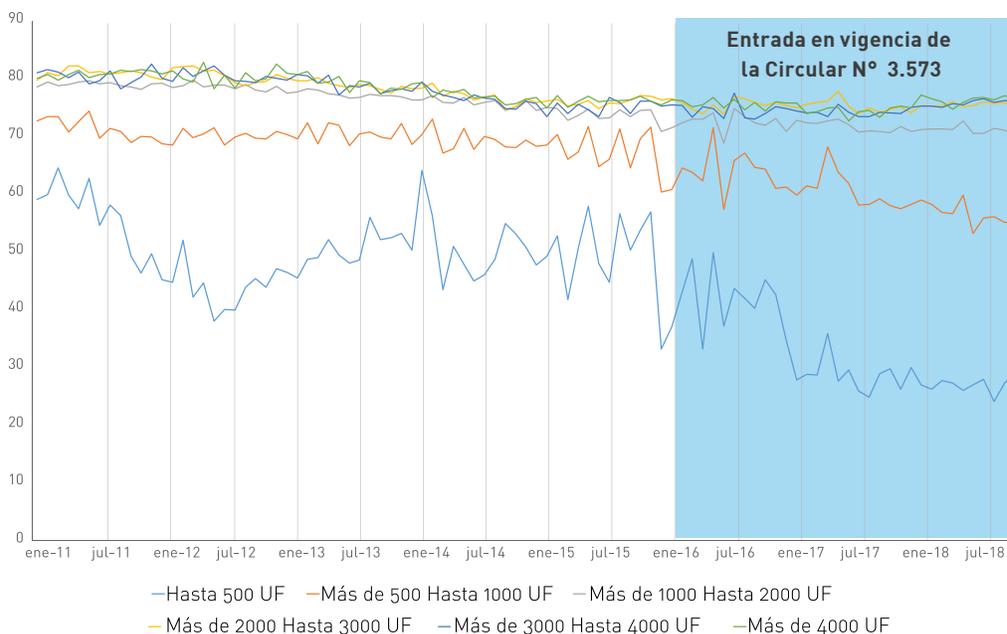


Fuente:SBIF.

En BIS (2018) se destaca que la reducción del LTV en Chile se inició antes de la entrada en vigencia de la nueva norma de provisiones: “En Chile, las advertencias del Banco Central en su Informe de Estabilidad Financiera entre junio y diciembre de 2012 parecen haber afectado a las prácticas de concesión de crédito bancario, induciendo en concreto una reducción de la LTV en las hipotecas”.

La apertura de los indicadores de LTV por tramo del monto de crédito muestra la existencia de una relación positiva entre la magnitud del LTV (original) y el tramo de monto de los créditos. Los créditos hipotecarios para la vivienda de préstamos inferiores a UF 2.000, tienden a otorgarse en condiciones de LTV mucho más restrictivas que los de mayor monto. En efecto, los créditos de menor monto, así como los con menor cobertura de garantía, son los que experimentaron la mayor caída en el LTV desde la entrada en vigencia de la nueva norma de provisiones (gráfico 5 y tabla 3).

Gráfico 5: LTV según tramo de monto del crédito (promedio ponderado, flujos)



Fuente:SBIF.

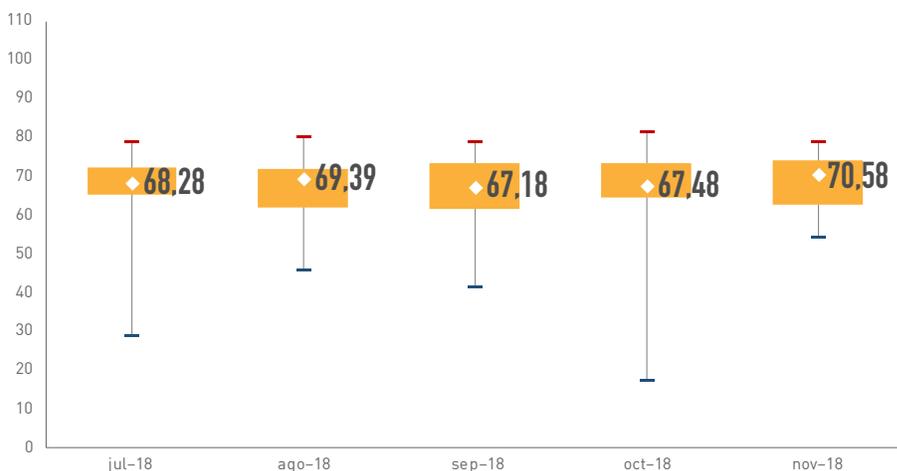
Tabla 4: LTV promedio según monto de garantías (porcentaje)

Período	Hasta 500 UF	Más de 500 Hasta 1000 UF	Más de 1000 Hasta 2000 UF	Más de 2000 Hasta 3000 UF	Más de 3000 Hasta 4000 UF	Más de 4000 UF
2011-2015 (%)	71,03	74,94	79,89	79,81	78,24	73,29
2016-2018 (%)	51,83	59,17	73,92	76,07	75,02	70,34
Diferencial (pp)	-19,20	-15,77	-5,97	-3,74	-3,22	-2,95

Fuente:SBIF.

El gráfico 6 muestra que los niveles de LTV varían entre instituciones y a través del tiempo. En efecto, durante el último semestre de 2018 la mediana del LTV a nivel de instituciones estuvo en un rango entre 67% y 71%. El mismo gráfico muestra que la mitad de las instituciones bancarias operó con un LTV promedio superior a 70,58%, y que la institución con el mayor LTV promedio alcanzó una cifra de 78,96%.

Gráfico 6: Distribución del LTV por institución
(promedio ponderado, flujos)



El box-plot destaca en azul y rojo los extremos de la distribución (mínimo y máximo). Los límites de la caja representan los percentiles 25 y 75. El marcador verde corresponde a la mediana.
Fuente: SBIF.

IV. Alcances Metodológicos: Metadatos

Información básica

· Definición y descripción

Método estándar para computar las provisiones mínimas sobre colocaciones hipotecarias para la vivienda, que considera explícitamente la morosidad y la relación préstamo a garantía (loan-to-value) de los créditos.

·Unidad de medida

Porcentaje - ratio.

·Cobertura geográfica

Nacional.

·Marco legal

La información concerniente a Loan to Value, instrumento de medición de provisiones por riesgo de crédito, está adscrita al capítulo B-1 del Compendio de Normas Contables:

“Los bancos deben mantener permanentemente evaluada la totalidad de su cartera de colocaciones y sus créditos contingentes, a fin de constituir oportunamente las provisiones necesarias y suficientes para cubrir las pérdidas esperadas asociadas a las características de los deudores y de sus créditos, que determinan el comportamiento de pago y la posterior recuperación. Para ese efecto, se deberán utilizar los modelos o métodos de evaluación que sean más apropiados para el tipo de cartera u operaciones que realicen, ciñéndose a las pautas generales establecidas en los N°s. 2 y 3 siguientes. En concordancia con lo indicado en el numeral anterior, dichos modelos, como asimismo las modificaciones en su diseño y su aplicación, deberán ser aprobados por el Directorio del banco, debiendo quedar constancia de ello en el acta de la respectiva sesión. Al tratarse de agencias de bancos extranjeros, dicha aprobación deberá obtenerse de su Casa Matriz. En las demás disposiciones de la presente norma en que se mencione al Directorio, también se entenderá referido, respecto de tales agencias, a la autoridad correspondiente de su Casa Matriz”.

· Comentarios y advertencias

No aplican.

Fuente de datos

· Naturaleza del conjunto de observaciones

Población.

· Entidades o instituciones que reportan

Bancos Fiscalizados por la SBIF. Ver detalle aquí .

· Unidad de reporte

Promedio ponderado, expresado en porcentaje - ratio.

· Instrumentos de captura de datos

Archivo C12 del Manual de Sistemas de Información: Activos y provisiones de colocaciones de consumo y vivienda. Archivo D54, registros 1 y 2 del Manual de Sistemas de Información: Garantías constituidas y personas con garantías constituidas, respectivamente.

Metodología

· Levantamiento de datos

Según las instrucciones contenidas en el Manual del Sistema de Información.

· Métodos de imputación

No aplican.

· Relaciones operacionales

La construcción del LTV se efectúa a nivel de deudor (RUT). Para cada RUT, periodo, Tipo de Cartera, Entidad y Agrupación; se calcula como el ratio del saldo promedio de los créditos sobre el valor promedio de las garantías del deudor, en base al número de operaciones reportadas.

· Métodos de consolidación, estratificación y coherencia temporal

La consolidación de los datos se realiza a nivel de sistema financiero.

· Criterios de Validación Estadística

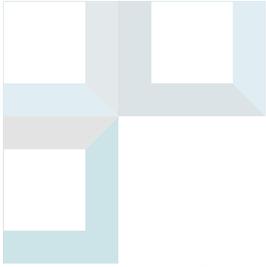
La información se analiza de manera agregada evaluando la completitud de datos, variabilidad interanual y mensual, junto con la tendencia y estacionalidad de la serie así como los cambios de nivel producto de ajustes operacionales por parte de las instituciones.

· Series ajustadas

No hay series disponibles.

· Cambios en la metodología

No ha habido cambios metodológicos desde la creación de la serie.



Divulgación

· Frecuencia de publicación

Trimestral.

· Rezago de publicación

Dos meses después del último día del mes calendario de la información a publicar.

· Profundidad histórica

Disponible desde Enero del 2011.

Acceso a datos

· Enlaces

Base de Datos SBIF: www.sbif.cl

Otros recursos

· Ley General de Bancos:

<http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=83135>

· Capítulo B-1 del Compendio de Normas Contables:

https://www.sbif.cl/sbifweb/internet/archivos/norma_6545_1.pdf

REFERENCIAS

BCCH (2018). “Informe de Estabilidad Financiera: Segundo Semestre 2018”. Noviembre de 2018.

BIS (2018). “Informe Económico Anual”. Banco de Pagos Internacionales, Junio de 2018.

Bover, Torrado y Villanueva (2019). “La ratio préstamo-valor de la vivienda en España durante el período 2004-2016”. Boletín Económico 1/2019. Banco de España, febrero de 2019.

Pacheco, Pulgar y Valdebenito (2014). “Modelo Estándar de Provisiones para la Cartera Hipotecaria Residencial”. Serie de Estudios Normativos, N° 14/01 Diciembre 2014, SBIF.

SBIF (2019a). “Stock de créditos hipotecarios para la vivienda”. Reporte estadístico SBIF, enero de 2019.

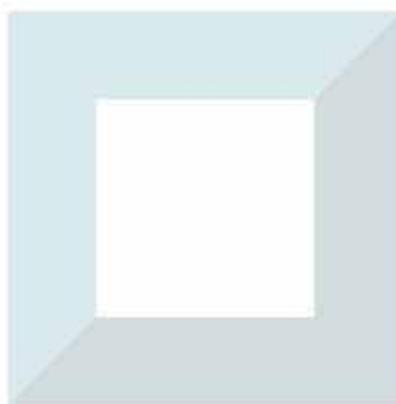
SBIF (2019b). “Flujos de créditos hipotecarios para la vivienda”. Reporte estadístico SBIF, enero de 2019.

Otros Reportes de la Serie Estadísticas Comentadas

Nombre	Fecha	Contenido
Nuevos reportes asociados a tasas de interés de operaciones de crédito de dinero	Septiembre 2014	Análisis de la primera versión de los reportes estadísticos exigidos en el artículo 31 de la Ley 18.010.
Nuevos reportes asociados a Ahorro para la vivienda	Octubre 2015	Análisis de la primera versión de los reportes estadísticos Cuentas de ahorro para la vivienda por institución financiera y Cuentas de ahorro para la vivienda regional:
Informe sobre condiciones de crédito a empresas por tamaño	Enero 2016	Análisis de la primera versión del reporte Flujos de créditos comerciales por tamaño de deuda
Morosidad en Chile: una visión regional y comunal	Enero 2017	Análisis de la primera versión de los reportes de actividad crediticia y morosidad a nivel comunal y regional.
Cuentas de depósito a la vista segregadas geográficamente	Septiembre 2017	Análisis de la primera versión de los reportes de cuentas de depósito a la vista, con información de número de cuentas, saldos y tipo de cuenta, por institución y región.
Colocaciones Bancarias: serie temporal desde 1990 a la fecha	Noviembre 2017	Análisis de la primera versión de los reportes de series temporales de colocaciones bancarias segregadas tipo de cartera, tanto a nivel de instituciones como de sistema financiero.
Flujos de Créditos para la Vivienda	Abril 2018	Análisis de la primera versión de los reportes sobre flujos de créditos para la vivienda que contienen información de tasas, monto y número de operaciones segregadas por tipo de producto, plazo e institución financiera



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile



**Loan to Value Residencial (LTV):
Estadísticas en Series de Tiempo**