



Más familias vuelven a animarse por los créditos hipotecarios

Las entidades financieras han otorgado unos S/. 666 millones de nuevos préstamos para la adquisición de viviendas en los primeros seis meses de este año.

Ricardo, en setiembre del 2008, estuvo por aceptar un crédito hipotecario, que le ofrecía una entidad financiera para adquirir un departamento en Magdalena. Sin embargo, se desanimó en tomar el crédito, ante la incertidumbre que tenía, debido a que la crisis internacional empezaba a agudizarse, y había temores sobre su impacto en nuestra economía.

Ahora, que estamos próximos a cumplir un año de la caída del banco de inversión Lehman Brothers, hecho que marcó el inicio de la debacle mundial, se están presentando señales de cierta recuperación en varios lugares del planeta. En nuestro país, algunos analistas y las autoridades estiman que la economía recuperará su dinamismo en este segundo semestre.

Este mayor optimismo ha llevado a Ricardo, quien tiene dos hijos en el colegio y trabaja como supervisor en una compañía eléctrica, a retomar los trámites para lograr un crédito y comprar su ansiado departamento. Su esposa, que es contadora de un supermercado, también cree que es el momento de dar el paso de la casa propia, ya que vienen pagando alquileres por más de 10 años.

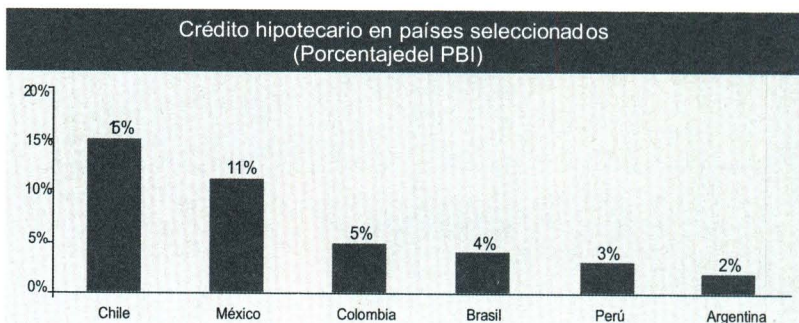
Pero, al parecer, no solo Ricardo está volviendo a gestionar su crédito hipotecario, sino también otras personas se están animando y perdiendo el miedo a demandar financiamiento de mediano y largo plazo, según la percepción del gerente general del Banco de Crédito, Walter Bayly.

La gente cree ahora que hay mayor estabilidad hacia adelante y está menos preocupada por posibles pérdidas de sus empleos. "Estamos recuperando el nivel de préstamos que teníamos antes", agregó Bayly.

Esta visión difiere de la que existía a fines del 2008 y los primeros meses de este año, cuando el ruido generado por la crisis mundial llevó a las

Marzo 2009	Créditos hipotecarios		Dolarización (%)	Participación en el sistema financiero	Créditos hipotecarios y Créditos totales	Créditos hipotecarios y Patrimonio (N° de veces)
	Moneda nacional (mill. S/)	Moneda extranjera (mill. U\$)				
Banca Múltiple	3,870	2,531	67.4	95.8	13.0	0.99
Empresas Financieras	147	22	31.9	1.7	10.6	0.84
Cajas Municipales	69	50	69.5	1.8	3.7	0.19
Cajas Rurales	14	6	57.1	0.3	2.7	0.16
EDPYMES	13	9	68.2	0.4	3.6	0.14
TOTAL	4,114	2,617	66.8	100.0	12.0	0.89

Nota: SUPERINTENDENCIA DE BANS. CA, SEGUROS Y AFP



Nota: MORRIS (2009)



Los créditos hipotecarios se financian con recursos del Fondo Mivivienda (casi un 20%), con instrumentos hipotecarios (solo un 2%), y con depósitos del propio sistema bancario.



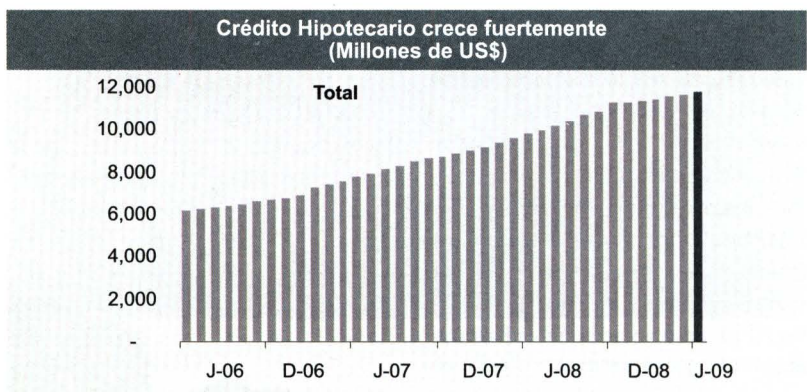
personas a ser prudentes y no embarcarse en inversiones duraderas, ni en deudas de mediano plazo, a la espera de que las cosas se estabilicen.

RECUPERACIÓN

¿Cómo ha evolucionado este tipo de financiamiento? Durante los últimos años, se ha observado en nuestro país un fuerte crecimiento del crédito hipotecario. Sin embargo, su tamaño con relación al PBI es todavía pequeño (3.3%), en comparación con otros países de la región (en Chile llega al 15% y en México al 11%).

El saldo de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero, a junio del 2009, ascendió a S/. 11,331 millones, registrando crecimientos de 1.2% en los meses de junio y mayo últimos. Según el BCR, en el primer semestre del año, se han otorgado unos S/. 666 millones en nuevos créditos.

Bayly comenta que la demanda por financiamiento de largo plazo se ha reactivado en forma “sorprendente”



Nota: SBS

y los créditos hipotecarios están creciendo, luego de unos meses de lento avance, debido a la crisis mundial. En el caso del Banco de Crédito, los créditos hipotecarios alcanzaron un pico en diciembre del 2008 y colocaron unos US\$ 40 millones. En ene-

ro, cayeron a US\$ 20 millones, pero, luego, gradualmente, se recuperaron hasta alcanzar ahora otra vez los US\$ 40 millones.

La reducción de las tasas de interés de estos préstamos favoreció a esta

Luis Carranza subraya que el gran problema en el crédito hipotecario no es por dar incentivos y reducir impuestos a los constructores, sino el gran problema de este sector es no tener un fondeo de largo plazo.

La tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es menor al 1%, mientras que la del total del crédito del sistema financiero es cercana al 2%.

mejora, pero el gerente general del BCP considera que la principal razón de la recuperación es la mayor confianza de las personas “por un sentimiento de optimismo y menor sensación negativa”.

El banco espera que la demanda de endeudamiento de los clientes crezca aún más en la segunda mitad del año de la mano con la recuperación económica, que será impulsada por el gasto fiscal, la política expansiva del Banco Central de Reserva y los mejores precios de los metales.

FINANCIAMIENTO

Los créditos hipotecarios se financian con recursos del Fondo Mivivienda (casi un 20%), con instrumentos hipotecarios (solo un 2%), y con depósitos del propio sistema bancario. En este último caso, los de más largo plazo son los de las CTS (con una duración de entre cuatro y siete años), y los de inversionistas institucionales (principalmente de las AFP), cuya volatilidad es bastante alta.

Este descalce de plazos (la no coincidencia) podría ser evitado con el desarrollo de instrumentos hipotecarios, que es una fuente de más largo aliento, recomienda el BCR.

Por eso, el ministro de Economía, Luis Carranza, subraya que el gran problema en el crédito hipotecario no va por dar incentivos y reducir impuestos a los constructores, sino el gran problema de este sector es no tener un fondeo de largo plazo. “En estos, estamos trabajando para dar mayor liquidez de largo plazo”, subraya Carranza.

Una de las alternativas es el desarrollo de los bonos hipotecarios. Por eso, algunos bancos han venido explorando alternativas de financiamiento para sus créditos hipotecarios.

Así, por ejemplo, entre los años 2001 y 2008, en el Perú, se ha colocado un total de US\$ 85 millones de bonos hipotecarios. Asimismo, en el año 2008, se ha registrado la inscripción de programas de emisión de bonos hipotecarios en el Registro Público del Mercado de Valores, ascendente a US\$ 110 millones, lo que reflejaría un mayor interés en diversificar las fuentes de financiamiento por parte de los bancos.

El MEF viene trabajando en el diseño de un bono hipotecario de características especiales. El ministro Carranza cree que, con este nuevo bono hipotecario, se lograría ampliar el acceso a vivienda de las familias de los segmentos C y D, que actualmente no tienen acceso al mercado hipotecario.

CONDICIONES

Actualmente, la banca ofrece créditos hipotecarios a plazos de hasta 30 años. Sin embargo, el promedio es

de 13 años y muchas personas suelen efectuar prepagos, que finalmente reducen la duración de los créditos a siete u ocho años en promedio.

Si bien los bancos llegaron a ofrecer, en un momento, créditos con una inicial de solo el 10% del valor del inmueble, en la actualidad, solo financian el 80%, es decir, la inicial es del 20%.

En cuanto al costo del crédito, según información de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), actualmente, la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios en el sistema bancario es de 10.34% en soles y de 10.30% en dólares. Antes del estallido de la crisis mundial, las tasas promedio se ubicaban en 9% y 9.5%, tanto en dólares como en soles.

Un aspecto importante es que la tasa de morosidad de los créditos hipotecarios es menor al 1%, mientras que la del total del crédito del sistema financiero es cercana al 2%, lo que demuestra que la calidad de la cartera de los créditos hipotecarios es superior a la del promedio. Esto explica el gran interés que tienen los bancos por esta modalidad crediticia. ■

