



RECUADRO 2: CONDICIONES CREDITICIAS EN EL MERCADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Durante 2011, los créditos hipotecarios¹⁸ otorgados por las empresas del sistema financiero (ESF) tuvieron un incremento de 24,6%, tasa superior a la observada en los créditos de consumo (21,5%) y a la microempresa (11,7%). En ese periodo, las ESF desembolsaron más de 2 800 créditos mensualmente, cifra 17% superior a la registrada en 2010, y la cantidad de deudores hipotecarios del sistema financiero se incrementó en 15%. Por otro lado, las tasas de interés han permanecido estables (8,1% en nuevos soles y 9,4% en dólares) mientras que continúa el proceso de desdolarización de los créditos (la participación de los créditos hipotecarios en nuevos soles se ha incrementado de 47% a 50%).

Este conjunto de indicadores muestra que el mercado de créditos hipotecarios sigue experimentando un importante dinamismo, el cual es impulsado tanto por factores de demanda, debido a la necesidad de viviendas por parte de las personas, como por factores de oferta, vinculados al desarrollo de proyectos inmobiliarios y a la flexibilización de las condiciones crediticias ofrecidas por las ESF (como la relación préstamo/valor del inmueble o *loan-to-value* LTV, la relación cuota/ingreso, plazo, entre otras condiciones).

La importancia de la evaluación de las condiciones crediticias radica en que un relajamiento de las mismas podría desencadenar una crisis similar a la *subprime*, toda vez que no se realice una adecuada evaluación económico-financiera de los clientes. Cabe recordar que, en los Estados Unidos de América, el incremento en el stock de viviendas y la mayor toma de riesgos (flexibilización de las condiciones crediticias) contribuyeron al desarrollo de la crisis *subprime*. Adicionalmente, un relajamiento de estas condiciones podría brindar a los reguladores y supervisores una alerta temprana de un probable incremento futuro de la morosidad en estos créditos.

Para evaluar el nivel de flexibilización de las condiciones en las que actualmente se puede recibir un crédito hipotecario, se realizaron visitas a diversas entidades bancarias (EB) y entidades no bancarias (ENB). En el Cuadro 1 de este recuadro se resumen los resultados de dichas visitas. El ratio cuota/ingreso hace referencia a la suma de las cuotas que debe pagar el deudor por todos los créditos que mantenga con las instituciones financieras, incluyendo en el cálculo la cuota del crédito hipotecario.

Así, se aprecia que las EB son más flexibles que las ENB al momento de otorgar créditos hipotecarios, ya que exigen una menor cuota inicial y un mayor plazo para el pago de los créditos. A través del mayor ratio LTV en las EB (hasta el 90% del valor del inmueble), los clientes pueden acceder a los créditos pagando una cuota inicial más baja que en las ENB. En cuanto al plazo de los créditos, en las EB se puede acceder a créditos hipotecarios con plazos de hasta 30 años, mientras que en las ENB el plazo máximo llega a los 20 años.

18 Este mercado se caracteriza por ser atendido principalmente por las entidades bancarias, entidades que concentran el 96,5% del total de créditos hipotecarios, seguido por las cajas municipales que poseen el 2,5% del total.

Al considerar el requisito de antigüedad laboral necesario para acceder al crédito hipotecario, las ENB son más flexibles que las EB debido a que requieren una menor antigüedad laboral. En las EB visitadas se requiere acreditar una antigüedad laboral no menor a un año, mientras que las ENB, de acuerdo a la condición de trabajo, la antigüedad requerida puede ser menor a los seis meses.

Adicionalmente, se observan otras condiciones relacionadas al financiamiento de bienes futuros y el monto máximo de crédito en las que no se aprecia flexibilización en las ENB, pero a las cuales es necesario hacer seguimiento para detectar si se produce un relajamiento en el futuro.

**Cuadro 1
RESUMEN DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS EN EB Y ENB**

	Condición	Característica
Entidades Bancarias	LTV	Entre 80% y 90%.
	Plazo	Hasta 30 años.
	Cuota/Ingreso	Entre 40% y 50%.
	Límite por crédito hipotecario	En la mayoría de instituciones no hay límite.
	Otros	Brindan la posibilidad de recomprar la deuda hipotecaria con otras instituciones y financian la compra de bienes futuros ¹⁹ . Para acceder al crédito, se requiere una antigüedad laboral de 1 año (trabajadores dependientes) y 2 años (trabajadores independientes).
Entidades No Bancarias	LTV	Mayoritariamente hasta 80%.
	Plazo	Hasta 20 años.
	Cuota/Ingreso	Entre 40% y 50%.
	Límite por crédito hipotecario	Mayoritariamente S/. 190 000.
	Otros	En las cajas municipales se observa que no otorgan créditos para la compra de bienes futuros. Además, algunas cajas rurales tienden a financiar viviendas construidas solamente por determinadas empresas constructoras. ²⁰ Para acceder al crédito, se requiere una antigüedad laboral de entre 6 meses y 1 año (trabajadores dependientes) y de entre 5 meses y 2 años (trabajadores independientes).

En la actualidad, las ENB visitadas no otorgan créditos hipotecarios para la compra de bienes futuros, con lo cual reducen el riesgo de que el bien no sea finalmente inscrito en los registros públicos o de que la vivienda sea vendida a más de una persona. Del mismo modo, las ENB presentan un límite del monto de crédito hipotecario a otorgar, que se sitúa alrededor de los S/. 190 000. En las EB, no se establece un límite en el monto del crédito, pero se exige que el deudor cumpla con los requisitos, considerando la relación cuota/ingreso máxima aceptada por la EB.

Asimismo, en términos relativos, las ENB tienden a desembolsar una mayor cantidad de créditos en nuevos soles que las EB para evitar una exposición al riesgo cambiario, producto de la fluctuación en el tipo de cambio.

19 Una vivienda que se encuentre en proyecto o que no haya sido independizada es considerada un bien futuro. Al ser otorgados los créditos solo para la compra de viviendas terminadas, las ENB reducen el riesgo de no inscripción o de que sea vendida a más de una persona.

20 Lo cual reduce problemas de información, ya que las constructoras aseguran que los inmuebles serán terminados y no serán vendidos a varias personas.

