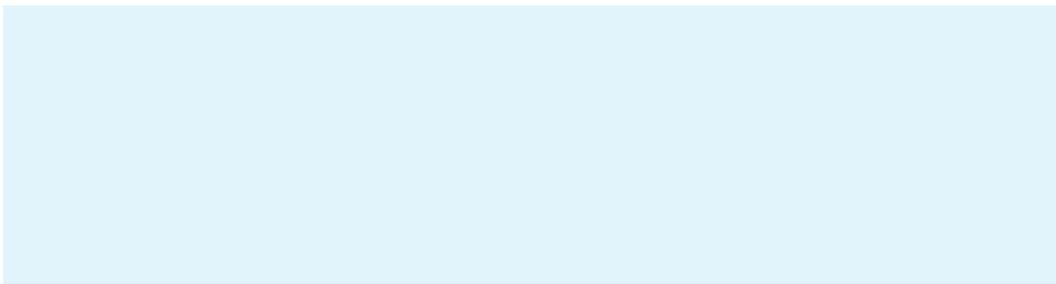

RECUADRO 3
EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Desde 2002, el crédito hipotecario muestra un importante dinamismo, en paralelo a la recuperación de la actividad del sector construcción, notándose que el nivel de créditos respecto al total de colocaciones del sistema financiero y del PBI es aún bajo.¹² Asimismo, la tasa de crecimiento anual

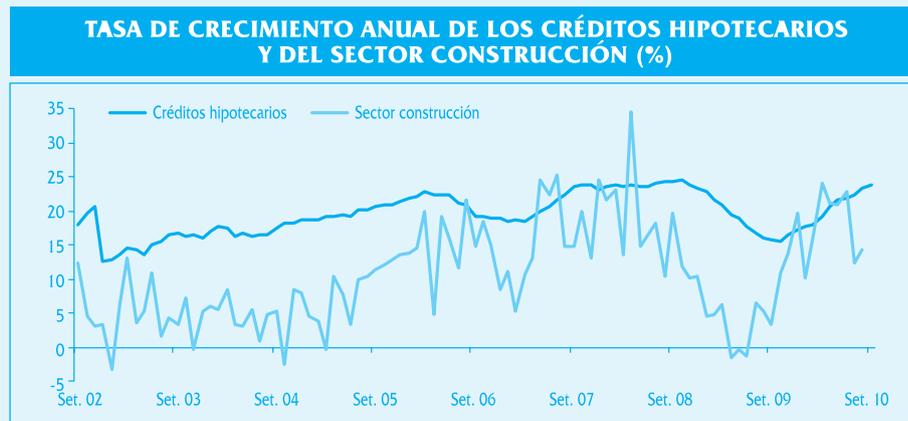


¹² En setiembre de 2010, los créditos hipotecarios del sistema financiero representaron el 12,8% de las colocaciones brutas y cerca del 3,5% del PBI, nivel que es bajo comparado con otros países de la región, como Colombia (5%) y Chile (16%).



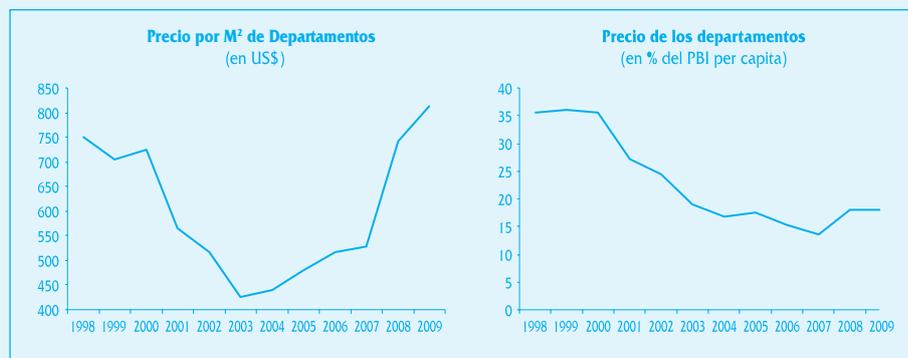


(últimos doce meses) de este tipo de crédito se ha incrementado a 23,8% en setiembre último, mostrando una progresiva recuperación hacia los niveles previos a la profundización de la crisis financiera internacional, en octubre de 2008.



Fuente: BCRP e INEI.

A pesar de este aumento del crédito hipotecario, no se aprecian evidencias de una burbuja hipotecaria. Los precios de las viviendas se incrementaron en los últimos años, alcanzando niveles similares a los observados en 1998. Con la última información disponible (a diciembre de 2009) de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO),¹³ se estima que el precio promedio por metro cuadrado de los departamentos en Lima Metropolitana se habría incrementado 9,8% en 2009, pasando de US\$ 741 a US\$ 814. Sin embargo, este último nivel de precios es aún bajo como proporción del PBI per cápita.



Fuente: CAPECO.

13 Los datos son recogidos por CAPECO mediante encuestas que se realizan en 49 distritos de Lima Metropolitana y Callao. En la muestra, se incluye tanto inmuebles nuevos como los preexistentes.

Similar conclusión se obtiene en la Nota de Estudios del BCRP N° 55, "Indicadores del Mercado Inmobiliario"¹⁴ publicado el 28 de octubre de 2010. En ese estudio, al igual que con la información de CAPECO, se muestra que el precio de venta de los departamentos en dólares por metro cuadrado presenta un incremento a partir de fines de 2006, aunque antes de ese período solo registraron una reducción moderada.

Por otro lado, las condiciones crediticias en el mercado de créditos hipotecarios no han variado sustancialmente. Así, en los últimos doce meses, el plazo promedio de los créditos hipotecarios de la banca fluctúa entre 20 y 30 años, aunque la duración promedio de estos créditos se mantiene en aproximadamente 8 años, ya que los clientes suelen efectuar prepagos. Asimismo, el *loan-to-value* (LTV), que se define como el ratio entre el monto del préstamo y el valor del inmueble hipotecado, llega a alcanzar el 80%, aunque este nivel tiende a ser menor debido a que las personas estarían aportando una mayor cuota inicial por sus hipotecas (menor deuda como porcentaje del valor del inmueble).

Desde la profundización de la crisis financiera internacional, se observó un aumento de la morosidad de los créditos hipotecarios. Así, se observó una ligera disminución de los créditos hipotecarios con categoría normal de la banca que se trasladaron a la cartera de alto riesgo (CAR),¹⁵ de 2,4% en octubre de 2008 a 2,9% en junio de 2010 (última información disponible).



Fuente: SBS.

Este deterioro no fue sistémico y se concentró en algunas entidades financieras que reorientaron su estrategia crediticia, desde el año 2006, hacia sectores cuyos ingresos están más relacionados al ciclo económico. Sin embargo, las medidas correctivas que dichas entidades han estado implementando, así como la recuperación de la actividad económica, se vienen reflejando en la disminución de la CAR en los últimos meses.

14 En dicho estudio, se presenta la evolución de las medianas de los precios de venta trimestrales por metro cuadrado de departamentos nuevos ubicados en los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En la elaboración de la información, se trabajó con inmuebles de similares características.
15 La cartera de alto riesgo equivale a la suma de los créditos con calificación deficiente, dudoso y pérdida.

