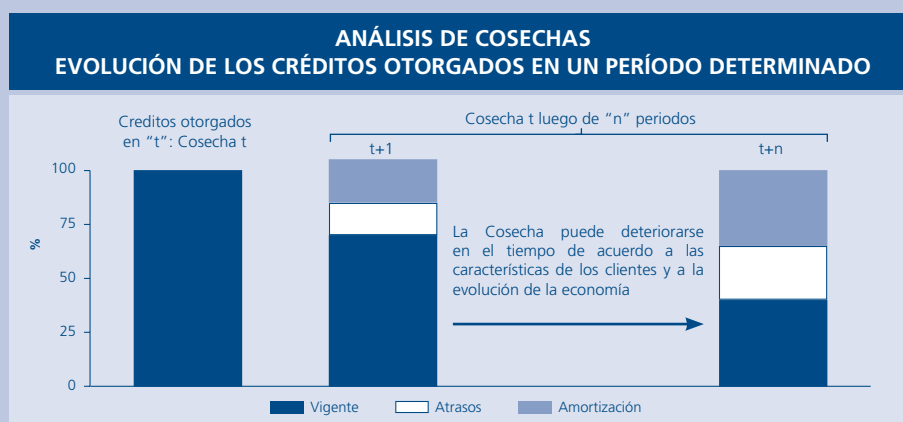


RECUADRO 3 ANÁLISIS DE COSECHAS PARA LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Este recuadro presenta la metodología de “Análisis de Cosechas” (*vintage analysis*), la cual es utilizada por los bancos centrales para monitorear la estabilidad financiera. Con esta metodología, se evalúa los resultados de la política crediticia llevada a cabo por las entidades financieras en sus créditos hipotecarios.

Marco Conceptual

El análisis de cosecha se refiere al seguimiento en el tiempo del desempeño de los créditos otorgados por una entidad financiera a un conjunto de individuos en un periodo específico, cuantificando los créditos con atrasos. Una cosecha generada en un período determinado presenta al inicio a todos sus créditos en una situación de vigente (pagos al día). Luego, conforme transcurre el tiempo, los créditos empiezan a “madurar”, por lo que pueden mostrar: i) atrasos o incumplimientos en el pago de sus obligaciones, los cuales pueden ir aumentando en el tiempo; o, ii) recuperaciones parciales o totales, ya sean por pagos efectuados por los prestatarios o por actividades de recuperación y cobranza llevadas a cabo por las propias entidades financieras.



Los créditos con atrasos corresponden a los préstamos otorgados a deudores que presentan dificultades en su capacidad de pago. Dichos créditos pueden estar en las categorías de morosos o de castigados. Esta última categoría corresponde a los préstamos deteriorados que han sido apartados del balance de la entidad²¹.

La medición de los créditos con atrasos se realiza a través de los indicadores de morosidad. Así, para la cosecha generada en el período “t”, su indicador de morosidad luego de “n” periodos posteriores al otorgamiento de dichos créditos se define como:

$$\text{Indicador de morosidad}_{t+n} = \frac{\text{Cartera Morosa}_{t+n}}{\text{Créditos Otorgados}_t} * 100$$

21 Las entidades también pueden transferir o vender cartera deteriorada como parte de sus políticas de gestión de riesgos.





Es importante mencionar que el indicador real de atrasos debiera considerar los créditos castigados. Sin embargo no es posible identificar los castigos de cartera efectuados por las entidades financieras en los reportes crediticios. Por ello, se utiliza como indicador aproximado el ratio de morosidad correspondiente a la agregación de las carteras en cobranza judicial, vencida, refinanciada y reestructurada.

El indicador de morosidad para el periodo " $t+n$ " indica el porcentaje de los créditos otorgados en el periodo " t " que se encuentra en situación de moroso en el momento " $t+n$ ".

Cabe resaltar que, en la evaluación de la cartera sujeta al análisis de cosecha efectuado en cualquier momento en el tiempo, el tamaño de la cartera puede disminuir ya que en el camino pueden ocurrir amortizaciones que cancelen el crédito. El objetivo final del seguimiento de dichos créditos radica en la evaluación de la calidad de la selección de los deudores efectuada por una entidad financiera en un momento dado en el tiempo (periodo inicial de la cosecha). La evaluación se realiza mediante el análisis de cómo esa cartera "madura" en el tiempo, observando el ritmo del deterioro en la calidad de los créditos.

Para la implementación de la metodología de "Análisis de Cosechas", se utiliza el Reporte Crediticio Consolidado (RCC), el cual registra los saldos a fin de mes de los créditos mantenidos por un deudor en cada entidad financiera.

Para la construcción de la cartera a evaluar en el análisis de cosecha, se utiliza los créditos de los nuevos deudores en una fecha determinada. En el análisis se excluye los créditos otorgados a los deudores ya existentes, ya que, en la información que proporciona el RCC, no hay forma de saber cuándo y por cuánto se otorgó un nuevo crédito. Se considera como nuevo deudor de una entidad financiera en un mes específico si registra un préstamo en ese mes y ninguna obligación crediticia en esa entidad en el mes anterior²².

Resultados del Análisis de Cosechas

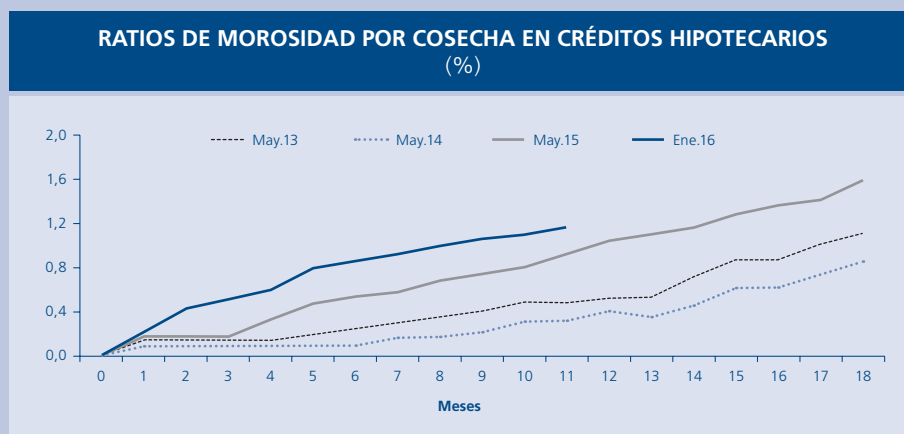
El "Análisis de Cosechas" se llevó a cabo para la cartera hipotecaria del sistema financiero como una única entidad. Para efectos del análisis, se tomaron cuatro cosechas cuyos indicadores de morosidad son analizados en los siguientes 18 meses desde la concesión del crédito. Las cosechas consisten en créditos otorgados en mayo de 2013, mayo de 2014, mayo de 2015 y enero de 2016.

Se observa que el indicador de morosidad en cada cosecha tiene diferente pendiente. Se aprecia que la cosecha de 2013 muestra un mayor indicador de morosidad que la cosecha de 2014, comparándolas en los primeros 9 meses de evolución de cada cosecha. Para contener la morosidad, las entidades financieras tomaron medidas correctivas en sus procesos crediticios a fines del año 2013, por lo que ajustaron sus modelos de selección de deudores, reforzaron sus áreas de negocios y riesgos y

22 Bajo ese supuesto, sin embargo, una cosecha podría presentar cambios en el tiempo, por efecto de los castigos de cartera y de las ventas y transferencias de créditos, cambios que no son considerados en nuestro análisis por carecer de esa información. Cuando uno de esos casos ocurre, se anula la obligación crediticia de dicho deudor en el RCC.

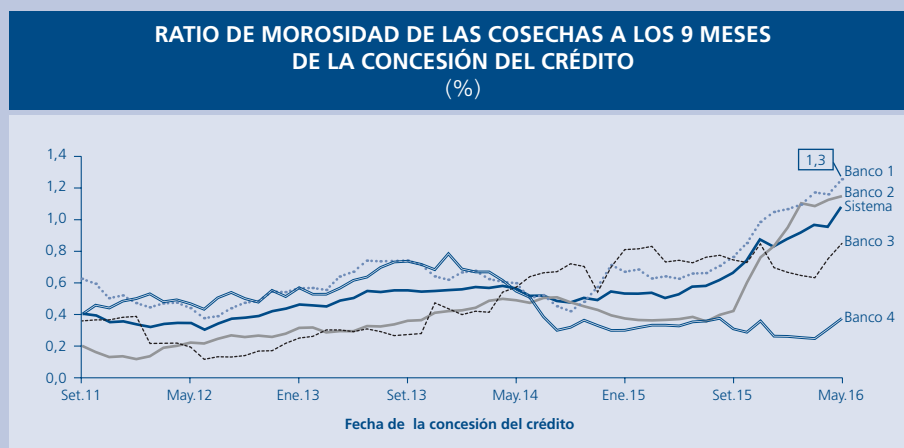
redujeron la dolarización de los créditos otorgados. La implementación de esas medidas tuvo efectos positivos en los indicadores de morosidad de la cosecha del año 2014.

Sin embargo, se observa que las cosechas de los años 2015 y 2016 se deterioran con mayor rapidez y alcanzan niveles de morosidad más elevados que el resto de cosechas. Estos resultados reflejarían una flexibilización en la política crediticia de algunas entidades que permitió la entrada de clientes de mayor perfil de riesgo.



Para evaluar las mejoras en la administración del riesgo de crédito entre los bancos, se efectúa el análisis de cosechas para los cuatro bancos de mayor tamaño, los cuales concentran, en conjunto, el 86% de los créditos hipotecarios del sistema financiero a marzo de 2017.

En el siguiente gráfico se presenta los resultados del análisis de cosechas para los créditos concedidos en todos los meses comprendidos entre setiembre de 2011 y mayo de 2016. En cada período, se muestra el ratio de morosidad de las cosechas luego de 9 meses de la concesión del crédito, a fin de analizar las cosechas originadas hasta mediados de 2016. La cosecha de mayo de 2016, por ejemplo, muestra un indicador de morosidad de 1,3% a los 9 meses transcurridos desde la concesión de los préstamos efectuada por el Banco 1.





Los resultados del análisis de cosechas muestran que los créditos hipotecarios concedidos entre mayo de 2015 y mayo de 2016 muestran un deterioro progresivo en sus indicadores de morosidad. Tres de los bancos de mayor tamaño no han tenido resultados exitosos en selección de clientes menos riesgosos. En el Banco 4, en cambio, se observa que las medidas correctivas tomadas en el año 2014 han incidido en una mejor selección de los deudores en los siguientes dos años.

Al analizar las cosechas por rangos de deuda, se observa que los mayores deterioros en la calidad de la cartera ocurre en los préstamos menores a los S/ 250 mil, especialmente aquellos otorgados con el financiamiento propio de los bancos. De acuerdo a los bancos, el deterioro de la cartera proviene principalmente de los créditos dirigidos a clientes de menores ingresos, entre ellos el segmento de independientes. En este último, los créditos se otorgaron a través de productos de ahorro que permitían al potencial cliente realizar depósitos durante un período determinado para ser sujeto del crédito hipotecario.

En el caso de los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, cuya participación en las carteras hipotecarias de los cuatro bancos de mayor tamaño fluctúa entre 5,4% y 24,2%, los resultados de las cosechas muestran indicadores de morosidad menores que los otorgados con recursos propios.

De acuerdo al análisis de cosechas efectuado para los créditos hipotecarios, se observa que la calidad de cartera de los bancos muestra un deterioro continuo de los indicadores de morosidad en los créditos otorgados en los últimos dos años. Por ello, es necesario que las entidades financieras continúen implementando mejoras en sus políticas crediticias, contemplando escenarios de menor dinamismo de la actividad económica y de volatilidad cambiaria, a fin de evitar potenciales pérdidas derivadas de mayores incrementos en la morosidad de los créditos hipotecarios.