

## Recuadro 6

## DINÁMICA RECIENTE DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: SALDOS, DESEMBOLSOS Y RECOMPRAS

El presente Recuadro analiza la evolución reciente del crédito hipotecario considerando tanto el crecimiento de los saldos así como estimaciones de los desembolsos de nuevos préstamos y de las recompras de los créditos. Para ello, se utiliza información del Registro Crediticio Consolidado (RCC), que permite observar el saldo<sup>42</sup> y el flujo anual de nuevos préstamos hipotecarios<sup>43</sup>, clasificados por rangos de monto. Asimismo, nos permite realizar la estimación de las recompras<sup>44</sup>.

Durante los últimos meses, el crecimiento interanual del saldo de crédito hipotecario otorgado por las sociedades de depósito se viene acelerando, luego de haber alcanzado en abril de 2025 un crecimiento de 5,9 por ciento, tasa mayor que el crecimiento de diciembre 2024 (5,0 por ciento). Esta tasa implica una aceleración respecto a la tendencia observada en los meses anteriores. Este comportamiento estaría asociado a la recuperación del dinamismo de la economía y a la reducción de las tasas de interés cobradas por las instituciones financieras, que reflejan en parte, la disminución de la tasa de referencia de 7,75 por ciento (enero 2023) a 4,5 por ciento (mayo 2025) y las tasas de interés de largo plazo, como es el rendimiento de los bonos soberanos a 10 años. Esta aceleración también se manifiesta en el mayor número de operaciones de compraventa de inmuebles.

Por tamaño de deuda, desde diciembre 2019 a abril de 2025 el crecimiento reciente se explica principalmente por el aumento de los préstamos de mayor tamaño (mayores a S/ 150 000), observándose una caída en los préstamos de montos menores a S/ 150 000. Este comportamiento se observa también en el último año.

## SALDO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE LAS SOCIEDADES CREADORAS DE DEPÓSITOS

(Millones de S/)

Rango	Dic.19	Dic.22	Dic.23	Abr.24	Dic.24	Abr.25	Var.%		
							Dic.24/ Dic.23	Abr.25/ Abr.24	Abr.25/ Dic.19
Menor a 150 000	10 982	10 485	10 489	10 427	10 410	10 346	-0,8	-0,8	-5,8
Entre 150 000 y 300 000	12 725	15 036	16 279	16 719	17 677	18 145	8,6	8,5	42,6
Entre 300 000 y 450 000	9 012	12 191	13 255	13 653	14 396	14 995	8,6	9,8	66,4
Entre 450 000 y 600 000	5 537	7 259	7 819	7 909	8 280	8 593	5,9	8,7	55,2
Mayor a 600 000	13 947	17 676	18 220	18 274	18 620	18 998	2,2	4,0	36,2
Total (sin cooperativas)	52 203	62 647	66 063	66 981	69 383	71 076	5,0	6,1	36,2
<b>Total</b>	<b>53 273</b>	<b>63 430</b>	<b>66 834</b>	<b>67 797</b>	<b>70 195</b>	<b>71 806</b>	<b>5,0</b>	<b>5,9</b>	<b>34,8</b>

Fuente: RCC y Balances de Comprobación. Considera saldos totales de préstamos hipotecarios y los saldos en moneda extranjera se evalúan a tipo de cambio de S/ 3,77. Las sociedades creadoras de depósitos (SCD) comprenden bancos, empresas financieras, cajas municipales y rurales, Nación y cooperativas.

Por su parte, Mivivienda contribuyó 0,9 puntos porcentuales al crecimiento interanual del crédito hipotecario en diciembre de 2024 cuando éste alcanzó 5,0 por ciento. Similarmente, en abril registró una contribución de 0,7 puntos porcentuales al crecimiento interanual de los créditos hipotecarios que fue 5,9 por ciento.

42 Los saldos en moneda extranjera se evalúan a tipo de cambio constante de diciembre de 2024 de S/ 3,77, para así aislar el efecto valuación en el análisis de la dinámica del crédito.

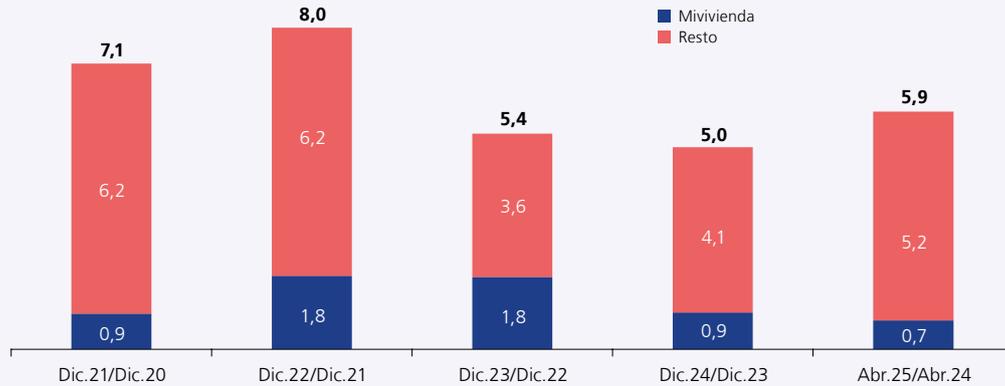
43 Los desembolsos de nuevos créditos hipotecarios corresponden a aquellos clientes que no estaban presentes en el mismo mes del año anterior y se encuentran en situación de vigente en el mes analizado.

44 Las recompras de deuda hipotecaria se estima identificando deudores cuyo saldo total se mantiene relativamente constante entre dos meses consecutivos, pero que simultáneamente reducen su deuda con una entidad y la incrementan con otra.





### CONTRIBUCIONES AL CRECIMIENTO INTERANUAL (%) DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE SCD



Fuente: Balance de Comprobación.

Otro factor que ha contribuido a la aceleración del crecimiento del crédito hipotecario es la reducción de las tasas de interés a partir de marzo de 2023, en línea con la caída de los rendimientos de los bonos soberanos, que pasaron de 7,72 por ciento en marzo de 2023 a 6,60 por ciento en abril de 2025. En ese mismo periodo, la tasa promedio de las empresas bancarias para créditos hipotecarios se redujo de 9,98 por ciento a 7,74 por ciento. Se observa que la mayor correlación entre ambas tasas se da 6 meses hacia atrás, indicando que la tasa de interés hipotecaria sigue a la tasa de largo plazo con un rezago de alrededor 6 meses.

### TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA PROMEDIO EN MONEDA NACIONAL Y RENDIMIENTO DE BONOS A 10 AÑOS

(En porcentajes)



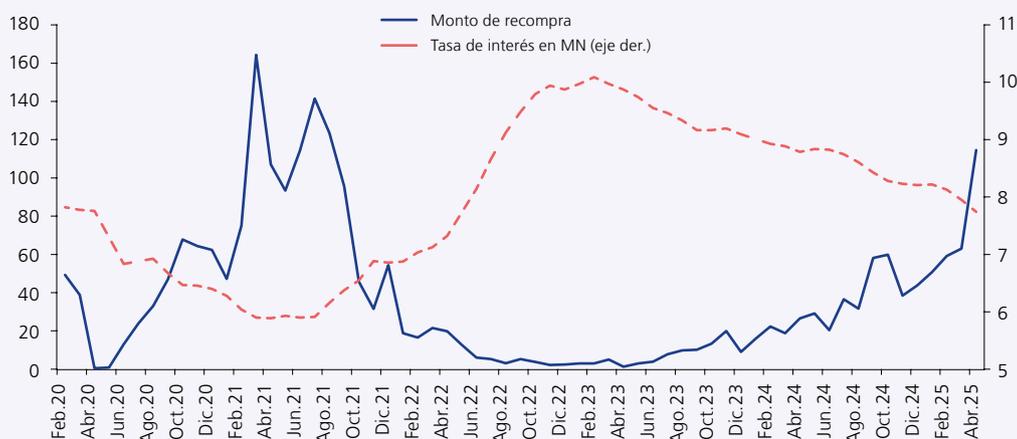
Fuente: SBS. Considera tasa de interés promedio hipotecaria de las empresas bancarias. Las tasas de interés hipotecaria promedio de la banca procede de la SBS definida como tasas activas anuales de las operaciones en moneda nacional realizadas en los últimos 30 días útiles. La tasa de rendimiento de bonos soberanos a 10 años se obtiene de las estadísticas del BCRP.

Por su parte, en el siguiente grafico se observan los montos de recompra de préstamos hipotecarios<sup>45</sup> que presentan una tendencia creciente en línea con la reciente reducción de las tasas de interés de

45 La recompra de deuda corresponde al monto de deuda hipotecaria que se reubica desde una entidad financiera hacia otra. Estas se estiman identificando deudores cuyo saldo total se mantiene relativamente constante (+/- 5 por ciento) entre dos meses consecutivos, pero que simultáneamente reducen su deuda con una entidad y la incrementan con otra.

estos préstamos. Durante la pandemia se observaron tasas muy bajas y una mayor recompra de deuda. Por otro lado, por la pandemia se permitió la reprogramación de los créditos, alcanzando el saldo de los créditos hipotecarios reprogramados un máximo de S/ 19 073 millones (36,6 por ciento del total) en julio 2020.

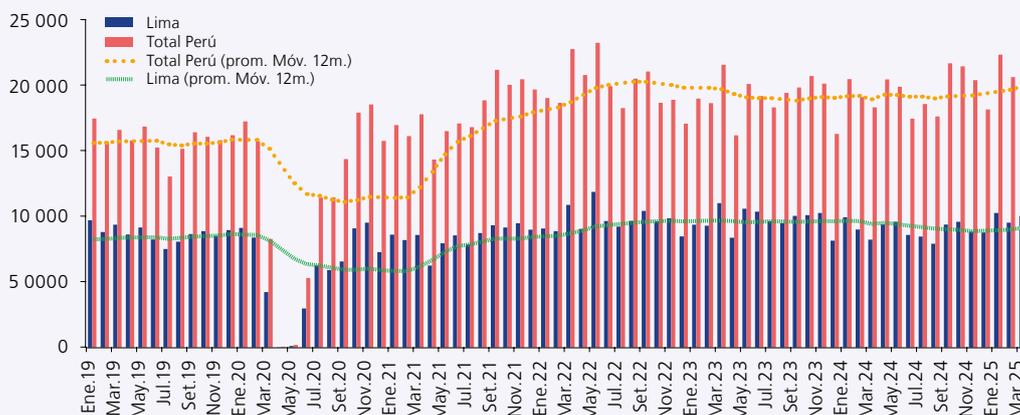
### MONTO DE RECOMPRA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (Millones de S/)



Fuente: RCC. El monto de recompra de deuda hipotecaria se estima identificando deudores cuyo saldo total se mantiene relativamente constante entre dos meses consecutivos, pero que simultáneamente reducen su deuda con una entidad y la incrementan con otra. Considera tasa de interés promedio hipotecaria de la banca.

Asimismo, los siguientes gráficos muestran la evolución del número de operaciones de compraventa de inmuebles, tanto en Lima como para todo el país. Se observa una ligera recuperación en los últimos meses considerando la evolución de las ventanas móviles (el dato mensual es más volátil). Esto último se explica en parte por la disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, que ha impulsado a su vez a la compraventa de viviendas.

### NÚMERO DE OPERACIONES COMPRA-VENTA DE INMUEBLES



Fuente: Sunarp.

Por su parte, la participación de moneda extranjera en el total de créditos hipotecarios ha disminuido desde un 94,6 por ciento en 2001 hasta un 6,7 por ciento en abril de 2025, mientras que el crédito



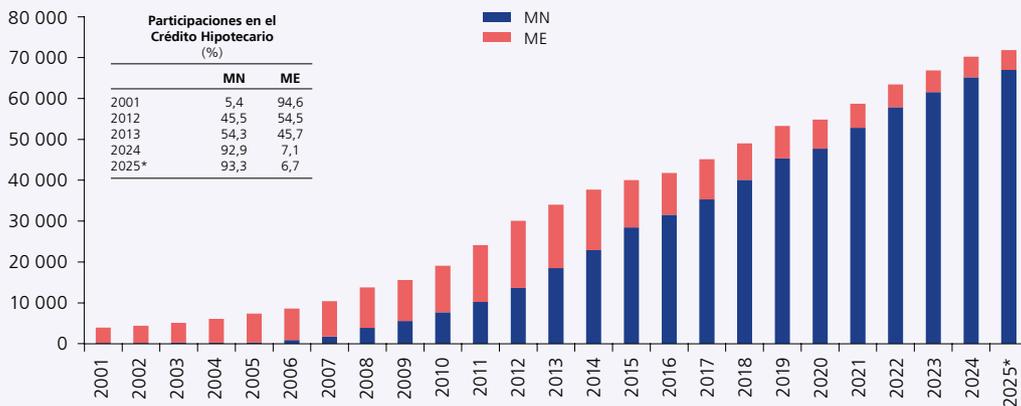


hipotecario en moneda nacional ha incrementado su participación de 5,4 por ciento a 93,3 por ciento en el mismo periodo.

El financiamiento hipotecario ha mantenido una participación promedio en el crédito total del 14 por ciento durante el periodo 2001-2024, alcanzando su punto máximo en el mes reciente, abril del 2025, con 16,9 por ciento y su mínimo en 2001 con 8,3 por ciento. En los últimos años se observa una ligera tendencia al alza con una variación de 2,5 puntos porcentuales desde diciembre 2020 hasta abril de 2025.

### EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO POR MONEDAS

(Millones de S/)



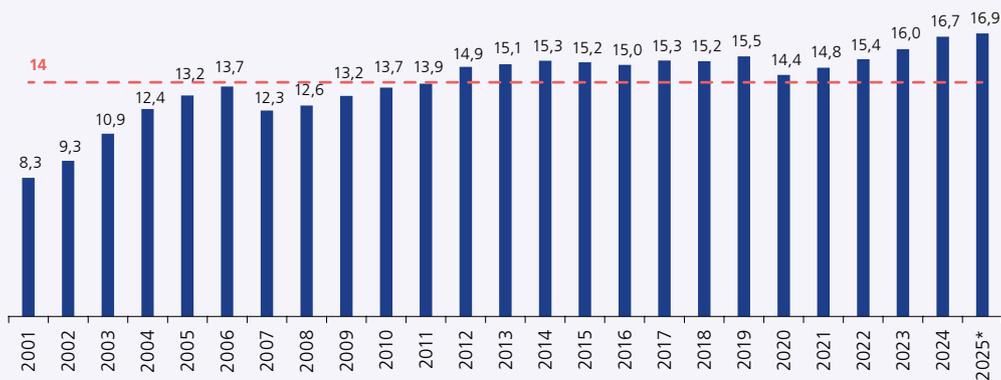
\* Información a abril de 2025.

1/ Los saldos totales se evalúan al tipo de cambio constante de diciembre del 2024, 3,77 soles por USD.

Fuente: Balance de Comprobación de Saldos.

### RATIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO SOBRE CRÉDITO TOTAL AL SECTOR PRIVADO

(%)



\* Información a abril de 2025.

Fuente: Balance de Comprobación de Saldos.

A manera de conclusión, la situación actual de los nuevos créditos hipotecarios muestra un mayor dinamismo tanto en saldo como en desembolsos anuales de nuevos préstamos. Asimismo, los préstamos con mayor dinamismo corresponden a los segmentos de mayor tamaño. Este comportamiento estaría respaldado por la disminución de las tasas de interés de los préstamos hipotecarios. Lo que también estaría asociado a la tendencia creciente de los montos de recompra de créditos hipotecarios.