

Financiamiento inmobiliario

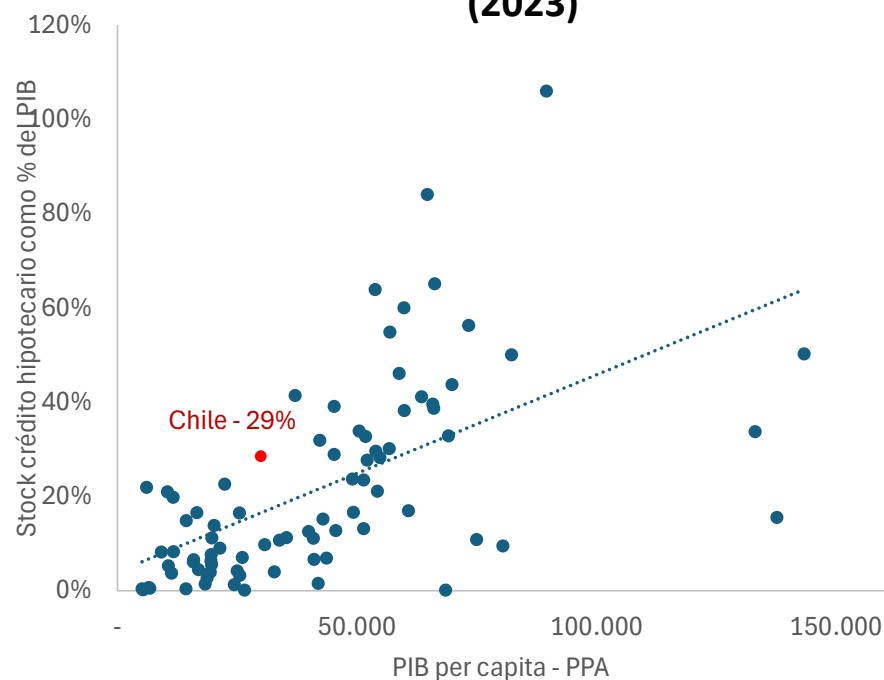
Seminario UAI

19 de agosto de 2024

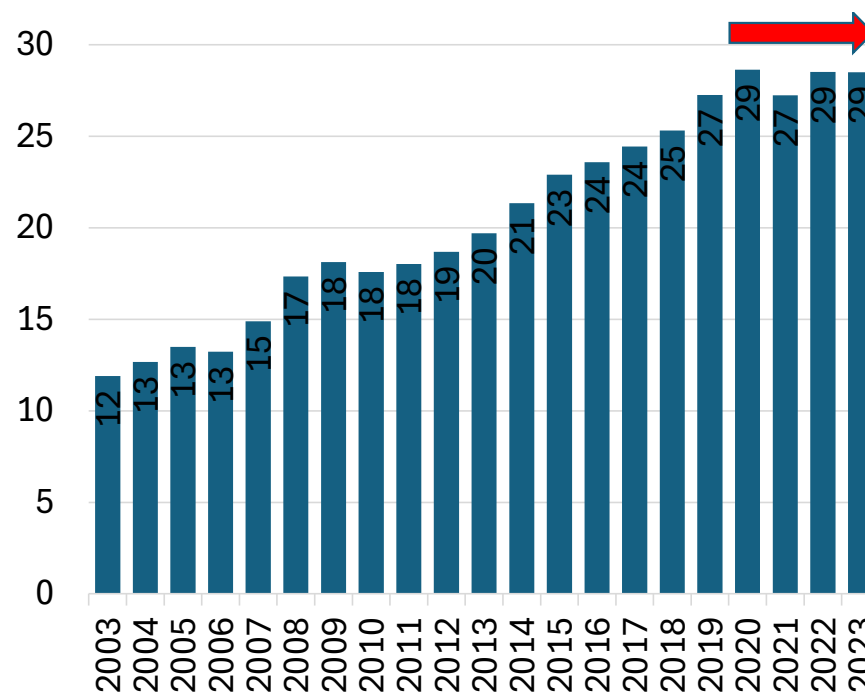


Marco General – desarrollo del crédito hipotecario

Profundidad del mercado de crédito hipotecario en una comparación internacional (2023)

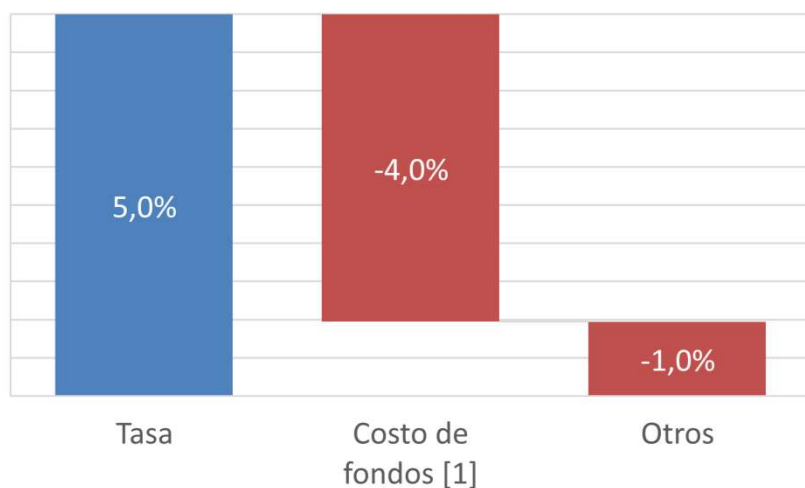


Evolución de Crédito Hipotecario (crédito/PIB, porcentaje)



Tasas hipotecarias – fuerte dependencia de costo de fondos

Componentes de la tasa de interés de un crédito hipotecario (% en UF - datos a junio de 2024 para un crédito de LTV=80%)



Fuente: Elaboración propia en base a CMF y Banco Central.

[1] Estimación basado en BTU-10 + 50pb spread bancario y ROE real 12 meses, con composición D/E según PRC de 30% (LTC 80%) y CET1/APR=12,49% (mayo 2024).

Impacto de tasa de interés en dividendo [1] (dividendos en UF, e ingreso mensual en MM\$)

Tasa		10 años	20 años	30 años
5,0%	Dividendo (UF)	38,0	23,5	19,1
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	5,7	3,5	2,9
4,0%	Dividendo (UF)	36,3	21,7	17,0
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	5,5	3,3	2,6
3,0%	Dividendo (UF)	34,7	19,9	15,1
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	5,2	3,0	2,3
2,0%	Dividendo (UF)	33,1	18,2	13,3
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	5,0	2,7	2,0

Fuente: Elaboración propia

[1] Considera crédito de 4.500 UF, con LTV 80% para todos los escenarios

[2] Ingreso mensual en MM\$ requerido para lograr RCI 25%. No considera seguros

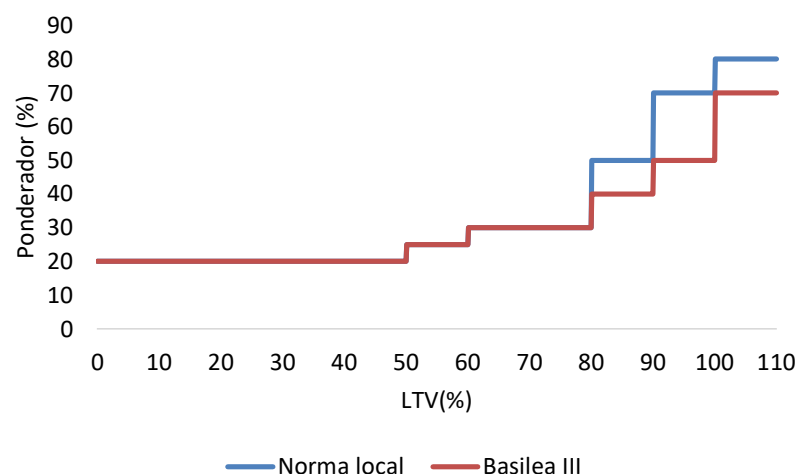
Marco normativo – viviendas y ADC

- Capital (viviendas) → PRC según número de viviendas y LTV (desviación de BIS 3 con LTV >80%) 
- Capital (ADC) → **En línea con BIS III** 
 - Regla general (PRC 150%)
 - Criterios para acceder a PRC 100%

Desviación de Basilea III en el modelo de requisitos de capital por riesgo de crédito

- En Chile, los modelos de provisiones y capital sobre-castigan préstamos con LTV>80% en relación con Basilea III.
Desincentivo a prestar con LTV altos.
- Esto implica que en el origen de un crédito tipo con LTV=90%, el costo de capital anual aumenta en casi un 25%.

Ponderadores de riesgo de crédito según normativa



Fuente: Elaboración propia en base a CMF y BIS.

Simulación de impacto de la normativa de capital sobre el costo de capital en el origen del crédito

	Con normativa vigente	Con Basilea III
Monto de la vivienda (UF)	3.000	3.000
LTV	90%	90%
Monto del crédito (UF)	2.700	2.700
Ponderador de capital	50%	40%
Capital requerido en origen[1]	209	167
Costo de capital sobre crédito	0,80%	0,64%

[1] Asumiendo cifras para mayo 2024 de CET1/APR = 12,5%

Fuente: Elaboración propia en base a CMF.

Marco normativo CMF vs BIS III – desarrollo inmobiliario

➤ Capital – Ponderadores por Riesgo de Crédito ADC → ✓

CMF	Basilea III
Regla General: 150%	Regla general: 150%
Condiciones para PRC 100%: • Garantía jurídicamente exigible y debe permitir ejecutar en un tiempo razonable. • Hipoteca constituida en primer grado de preferencia. • Políticas de concesión que incluyen indicadores objetivos de la capacidad del deudor de devolver préstamo. • Gestor del proyecto debe ser dueño del terreno, y terreno debe ser parte de la garantía. • Capital en riesgo + montos asociados a promesas, deberá representar al menos el 50% de la exposición (excepto para proyectos DS19 o DS49).	Condiciones para PRC 100%: • Garantía jurídicamente exigible y debe permitir ejecutar en un tiempo razonable. • Hipoteca constituida en primer grado de preferencia. • Política de concesión que incluyen indicadores objetivos de la capacidad del deudor de devolver préstamo. • Contratos preventa o prearrendamiento deben representar un porcentaje significativo del total de contratos o de la cifra de capital en riesgo. Capital en riesgo se determinará como importe apropiado de capital aportado por prestatario para cubrir parcialmente el valor de tasación del inmueble construido.



Alternativas de financiamiento

¿Leasing financiero para la vivienda?

- El leasing inmobiliario residencial es acotado en el país.
- Algunas características:
 - Subsidio Leasing Habitacional (DS 120) → aporte entre 100 y 250 UF, para **viviendas hasta 2.000 UF**.
 - 2.200 UF en regiones de Arica y Parinacota, Antofagasta, Aysén, Magallanes y Provincia de Chiloé
 - Aporte se suma al monto inicial entregado.
 - Sobretasa en impuesto territorial (**0,425% del avalúo fiscal**) → adicional a impuesto territorial normal.
 - Beneficios tributarios para el crédito hipotecario **no se trasladan al leasing**.
 - En bancos, aplican las mismas provisiones de crédito para vivienda.

Dividendos reducidos – solución transitoria

- En otras jurisdicciones, se estructuran productos con dividendos reducidos, que **concentran una cuota final de amortización final equivalente a un 40% - 50% del financiamiento**.
- Disponible tanto para créditos hipotecarios como operaciones de leasing inmobiliario.
- Si bien, estos productos pueden disminuir la carga financiera asociada a los dividendos y/o permitir comprar viviendas a personas con pocos ahorros, necesariamente también implican costo de crédito más alto debido a que tienen amortizaciones más lentas.

Comparación de diferentes tipos de financiamiento para la vivienda

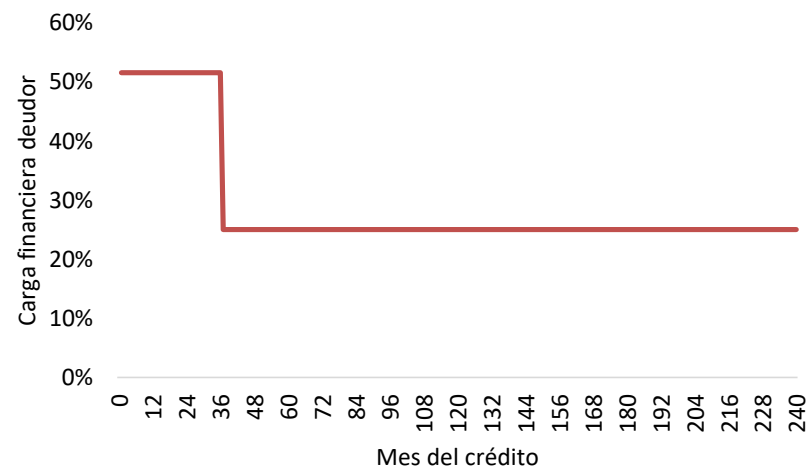
	Mutuo hipotecario normal	Mutuo con cuota reducida	Leasing habitacional	Leasing con cuota reducida
Valor vivienda (UF)	3.000	3.000	3.000	3.000
LTV	80%	80%	95%	95%
Plazo	20 años	20 años	20 años	20 años
Monto crédito (UF)	2.400	2.400	2.850	2.850
Dividendo (UF)	15,7	12,7	18,6	15,7
Amortización 40% final (UF)	-	960	-	1.140
Costo total del crédito	3.766	4.016	4.472	4.903
Renta mínima (MM \$)*	2,4	1,9	2,8	2,4

(*) para lograr carga financiera asociada a dividendos de un 25% de la renta mensual

Pie en cuotas

- Pie en cuotas: Inmobiliarias financian el pie de una vivienda en cuotas. Esto ayuda a deudores que no han acumulado suficientes ahorros.
- Caso ventas en verde (o blanco), es equivalente a constituir un ahorro para el pie.
- Peligro potencial: traslape del pago de la deuda a la inmobiliaria y el desembolso del crédito hipotecario.

**Simulación de evolución carga financiera del deudor de un crédito hipotecario tipo
asumiendo pago de pie en 36 cuotas y traslape con el crédito hipotecario [1]**



[1] Crédito hipotecario simulado asumido corresponde a un deudor que tiene una carga financiera asociada al crédito hipotecario del 25%, 20 años plazo y LTV de 80%. El pie en cuotas es otorgado en 36 cuotas con una tasa real de 0%. Se asume que ingresos no cambian en términos reales

FOGAES vivienda

- FOGAES vivienda: Garantía estatal de hasta el 10% del pie de un crédito hipotecario.
- Este programa permite que los bancos constituyan provisiones para un crédito con LTV 90% como si fuese uno de 80%.

Impacto de tasa de interés en dividendo [1] (dividendos en UF, e ingreso mensual en MM\$)

		10 años	20 años	30 años
Sin FOGAES	Dividendo (UF)	42,7	26,5	21,5
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	6,4	4,0	3,2
Con FOGAES	Dividendo (UF)	41,8	25,4	20,3
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	6,3	3,8	3,1

Fuente: Elaboración propia

[1] Considera crédito de 4.500 UF, con LTV 90%, y tasa sin FOGAES de 5,0%, con una reducción de 0,5% máximo al aplicar FOGAES.

[2] Ingreso mensual en MM\$ requerido para lograr RCI 25%. No considera seguros

Beneficios tributarios

- Los beneficios tributarios vigentes implican **montos y vigencias menores que programas pasados**.

	Ley 19.622	Beneficio actual (Ley 21.631)
Incentivo	Reducción de renta afecta a impuestos	Crédito tributario reembolsable
Límites anuales	120 UTM (créditos firmados entre jun-dic '99) 72 UTM (créditos firmados entre ene-sep '00) 36 UTM (créditos firmados entre oct 00' - jun '01)	16 UTM
Vigencia del incentivo	Durante la vida del crédito	6 años tributarios ('24-'29)
Tipo de vivienda	Primera vivienda DFL 2	Una vivienda nueva

Financiamiento ADC – Crédito, factoring y confirming

- Financiamiento ADC para capital de trabajo
 - Anticipo de contratos
 - Factoring → riesgo de crédito de proveedor
 - Crédito comercial → riesgo de crédito de proveedor
 - **Confirming → riesgo de crédito de mandante**
 - Convenios con sector público – actualmente sólo con BECH
 - Temas administrativos:
 - Requiere firma de convenios con bancos
 - Confirmar facturas sólo cuando se cumplan las condiciones para constituir una obligación de pago al proveedor en fechas ciertas.

Securitización y auto securitización

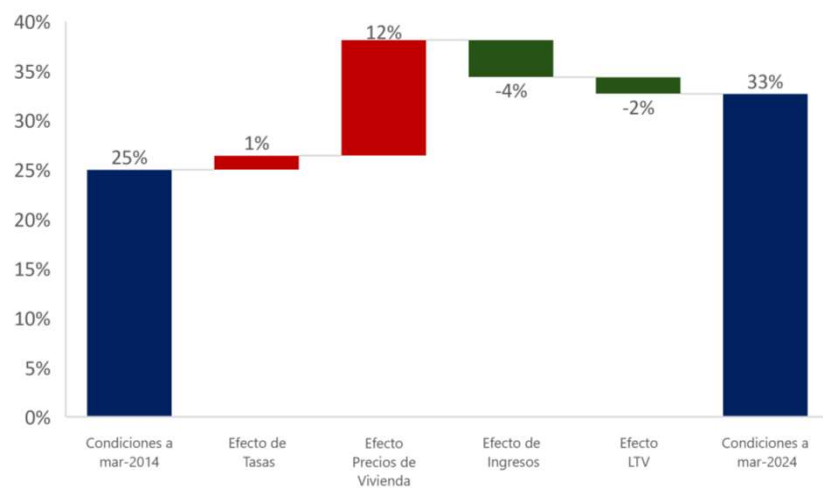
- Securitización amplía las fuentes de financiamientos, especialmente en instituciones no bancarias.
- Securitización retenida (caso bancos):
 - Gestión de capital, mejorando así el acceso al crédito.
 - Potencial reducción en costo de fondos: 2 – 10pb, dependiendo de composición de stock y porción a liquidar y retener.
 - Gestión de liquidez, usando el bono como colateral para operaciones con Banco Central (caso Europa, Australia).
- Normativa BCCh (Acuerdo N°2653-01-240704) incorporó figura de securitización retenida, y flexibilizó normas de securitización → pendiente adecuaciones en requisitos de capital (CMF).

Accesibilidad – contribución de la tasa

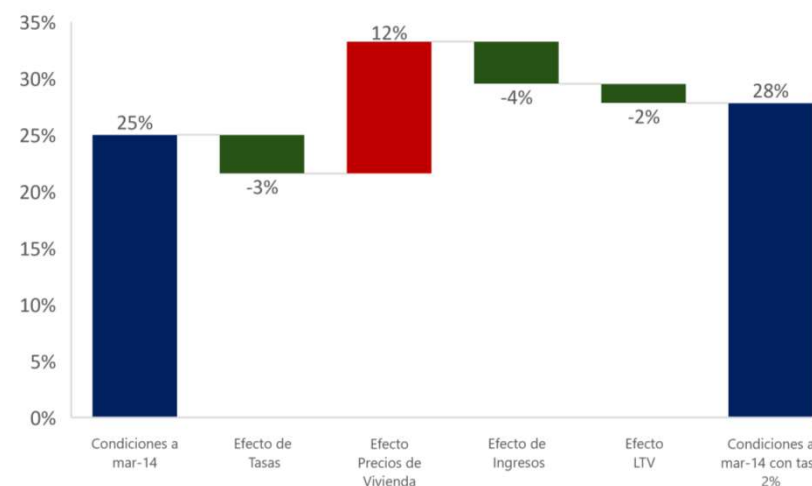
- Las distintas medidas presentadas tienen alcance limitado.
- Volver a una tasa de 2% **mitigaría en un 60% el impacto sobre la asequibilidad del crédito hipotecario** del aumento de precio de la vivienda sobre el nivel de ingreso de los últimos 10 años.

Simulación de Cambio en la Carga Financiera: 2014-2024 (% del ingreso disponible de los hogares)

Escenario Base



Escenario con tasa = 2%



Financiamiento inmobiliario

Seminario UAI

19 de agosto de 2024



Marco normativo CMF – vivienda

➤ Provisiones (modelo estándar – crédito para la vivienda y leasing)

Pérdida Esperada (porcentaje)					
Tramo PVG	0 días mora	1-29 días mora	30-59 días mora	60-90 días mora	Cartera en incumplimiento
$PVG \leq 40\%$	0,0002	0,0094	0,0222	0,0362	0,0537
$40\% < PVG \leq 80\%$	0,0421	0,7745	1,5204	2,3047	3,0413
$80\% < PVG \leq 90\%$	0,5421	6,0496	11,5255	17,6390	22,2310
$PVG > 90\%$	0,7453	8,2532	15,7064	24,2355	30,2436

➤ Mitigación de pérdidas – programas habitacionales (con seguro estatal de remate) y subsidio estatal

	$V \leq 1.000 \text{ UF}$	$1.000 \text{ UF} < V \leq 2.000 \text{ UF}$
$PVG \leq 40\%$	100	
$40\% < PVG \leq 80\%$		
$80\% < PVG \leq 90\%$	95	96
$PVG > 90\%$	84	89



Marco normativo CMF vs BIS III – vivienda

➤ Capital – Ponderadores por Riesgo de Crédito → **desviación sobre BIS para LTV > 80%**

CMF			Basilea III		
	Hasta 2 créditos hipotecarios para vivienda	3 o más créditos hipotecarios para vivienda		Amortización no depende de flujos generados por inmueble	Amortización depende de flujos generados por inmueble
LTV ≤ 50%	20%	30%	LTV ≤ 50%	20%	30%
50% < LTV ≤ 60%	25%	35%	50% < LTV ≤ 60%	25%	35%
60% < LTV ≤ 80%	30%	45%	60% < LTV ≤ 80%	30%	45%
80% < LTV ≤ 90%	50%	60%	80% < LTV ≤ 90%	40%	60%
90% < LTV ≤ 100%	70%	75%	90% < LTV ≤ 100%	50%	75%
LTV > 100%	80%	105%	LTV > 100%	70%	105%
Criterios: • Inmueble íntegramente construido, o en construcción (primera vivienda). • Derecho de garantía jurídicamente exigible. • Hipoteca constituida en primer grado de preferencia. • Políticas de concesión de créditos con indicadores objetivos, consistentes con comportamiento de pago. • Toda la información requerida está documentada – incluyendo capacidad de pago del deudor y tasación del inmueble.			Criterios: • Inmueble íntegramente construido, o en construcción (inmueble residencial destinado máx. 4 familias y vivienda habitual del deudor). • Derecho de garantía jurídicamente exigible. • Gravamen preferente sobre el inmueble. • Capacidad del prestatario para amortizar su deuda. • Tasación prudente del inmueble. • Documentación necesaria.		



Impacto de tasa de interés con precios de vivienda del 2014

Impacto de tasa de interés en dividendo [1] (dividendos en UF, e ingreso mensual en MM\$)

Tasa		10 años	20 años	30 años
5,0%	Dividendo (UF)	19,0	11,8	9,5
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	2,9	1,8	1,4
4,0%	Dividendo (UF)	18,2	10,8	8,5
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	2,7	1,6	1,3
3,0%	Dividendo (UF)	17,3	9,9	7,5
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	2,6	1,5	1,1
2,0%	Dividendo (UF)	16,5	9,1	6,6
	Ingreso mensual (MM\$) [2]	2,5	1,4	1,0

Fuente: Elaboración propia

[1] Considera crédito de 2250 UF, con LTV 80% para todos los escenarios

[2] Ingreso mensual en MM\$ requerido para lograr RCI 25%. No considera seguros