



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile



Financiamiento bancario de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional

Unidad de Desarrollo de Mercados
**Departamento de Productos Financieros
e Industria Bancaria**

Dirección de Estudios

Noviembre 2014

Descargo de responsabilidad

Si bien la SBIF ha realizado un esfuerzo por resguardar la consistencia de los antecedentes expuestos, su responsabilidad se limita al diseño de las bases de dato, y a la recepción y procesamiento de la información aportada por las instituciones fiscalizadas, siendo éstas las responsables de su calidad.

-
- ① Introducción y observaciones generales.
 - ② Cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional.
 - ③ Remate de garantías asociadas a financiamientos de viviendas con subsidio habitacional (2000-2013).
 - ④ Seguros de remate 2013 - Junio 2014.
 - ⑤ Cartera de leasing habitacional asociada a programas de subsidio habitacional (Junio 2013 - Junio 2014).

El presente informe tiene como finalidad contribuir a la evaluación de las políticas públicas en materia habitacional. En este sentido, la SBIF ha desarrollado un esfuerzo especial para generar y poner a disposición de las autoridades económicas y del público en general, la mayor cantidad de antecedentes posibles respecto de la cartera de créditos bancarios asociada a los programas de subsidio habitacional.

Los niveles de desagregación de los antecedentes presentados escapan del alcance natural del Sistema de Información Institucional, por lo que han sido obtenidos y procesados de forma *ad hoc* para el desarrollo de este trabajo.

El informe se ha estructurado en cuatro secciones. En la primera se presentan antecedentes del stock de créditos vigentes asociados a subsidios habitacionales. En la segunda parte se presentan antecedentes detallados respecto de aquellos créditos asociados a programas de subsidio habitacional que han sido objeto de remates durante los últimos doce años. A continuación se profundiza respecto del uso de los seguros de remates asociados a dichos programas. Finalmente, se observa en detalle la cartera de leasing habitacional beneficiaria de los subsidios antes mencionados.

La cartera de créditos bancarios para la vivienda, asociada a programas de subsidio es significativa, tanto desde una perspectiva social como en términos de los activos del sistema financiero comprometidos. En efecto:

- Dicha cartera involucra a 372 mil personas, cifra que representa alrededor de un 39% del total de deudores de la cartera bancaria de vivienda.
- El stock de obligaciones asociado representa alrededor de un 10% del total de la cartera de créditos bancarios para la vivienda.

Durante el año 2013 se observó una importante contracción de la cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional, y un aumento del valor promedio de las viviendas financiadas. En efecto:

- Respecto al año anterior, el número de deudores se redujo en un 10%, mientras que el stock de obligaciones se contrajo en un 8% real. La última cifra contrasta con el crecimiento global experimentado por la cartera de créditos bancarios para la vivienda durante el mismo periodo (10%).
- El valor promedio de las viviendas financiadas aumentó en un 8%.

A fines del 2013, la cartera hipotecaria con subsidios exhibía indicadores de morosidad acotados (1,3%). No obstante, la incidencia en términos del número de deudores afectados fue significativamente mayor.

- En efecto, 21% de los deudores en este segmento exhibía algún impago, 35% de los deudores presentaba reprogramaciones y 10% se encontraba en cobranza judicial (estas cifras no difieren significativamente de las observadas durante el año anterior).

Remates de viviendas asociadas a subsidios

En los últimos dos años se observa un aumento importante en el número de remates y cesiones en pago. No obstante, la incidencia de estos casos sobre el total de la cartera se mantiene acotada:

- Durante el periodo 2000 - 2013 el promedio de remates y cesiones en pago fue de 76 casos anuales, a nivel de sistema.
- En contraste, la cifra del año 2013 fue de 469, es decir, se produjeron 393 casos más que el promedio mencionado en el punto anterior. Para el año 2014, asumiendo que se mantienen las cifras presentadas en el primer semestre, se tendrían 474 casos, esto es 398 viviendas rematadas o cedidas más que el promedio histórico (2000-2013).
- No obstante lo anterior, el volumen actual de remates y cesiones representa alrededor de un 0,1% del total de viviendas con subsidio financiadas.

Remates de viviendas asociadas a subsidios

Además:

- De manera agregada, el valor de transferencia de las viviendas (cesión o remate) ha superado los saldos adeudados por los clientes bancarios involucrados, por lo que no se han producido diferencias en contra de los acreedores.
- Durante los dos últimos años, la incidencia de las viviendas rematadas adjudicadas por la propia institución financiera ha aumentado. El promedio de viviendas rematadas y cedidas, adjudicadas por la propia institución acreedora entre los años 2005 y 2013, fue de 26. Este número contrasta con las 156 viviendas adjudicadas en el año 2013 y las 75 en el primer semestre del año 2014.

Operaciones beneficiarias del seguro de remate

La aplicación de seguros de remate asociados a la cartera de créditos hipotecarios con subsidio habitacional ha sido acotada en los últimos dos años.

En efecto, durante el año 2013 se reportan 35 casos, y durante el primer semestre del presente año, 13 casos adicionales.

Cartera de leasing habitacional

Dentro del perímetro regulatorio de la SBIF existen, a la fecha, dos entidades autorizadas para originar contratos de arriendo con promesa de compraventa: BBVA sociedad de leasing inmobiliario S.A. y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

El nivel de actividad de estas entidades es reducido.

- En efecto, el valor neto actual de los contratos vigentes a junio de 2014 es un 2% del total de créditos bancarios para la vivienda.
- Adicionalmente, se observa que el stock de dicha cartera se redujo en un 4% entre diciembre de 2013 y junio de 2014.

Para el último periodo del que se tienen datos (2010-2013), las entidades sólo reportan 5 casos de recuperaciones de bienes (inmuebles) dados en arrendamiento.



0101



0101101011010101110101011010110101011101

Cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional

010110

01011

0101101011

Antecedentes generales de la cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional

Variable	Abr. 2012	Dic. 2013
Número de deudores	413.041	371.807
Número de operaciones	523.261	465.787
Saldo de deuda (UF)	125.874.254	115.975.606
% financiado de las viviendas (promedio)	67%	48%
Valor promedio de las viviendas (UF)	636	689
Saldo promedio de deuda (UF)	241	249

Cartera de créditos de vivienda asociada a subsidios habitacionales (número de deudores y monto de las obligaciones) (Diciembre 2013).

	Deudores	Deuda (UF)
Total	371.807	115.975.606
Casas hasta UF500	166.130	24.592.209
Casas sobre UF500 y hasta UF1.000	174.333	62.965.416
Casas sobre UF1.000	31.344	28.417.981

Fuente: SBIF

Cartera de créditos de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional segregada por institución (Diciembre 2013).

Institución financiera	Tasa de interés promedio ponderada	Número de deudores	Monto deuda (UF)	Monto original (UF)	Monto en mora (UF)
Banco de Chile	5,3	15.116	9.294.429	12.761.505	30.679
Banco Internacional	5,0	1	1.472	1.584	8
Banco del Estado	5,4	300.576	78.970.849	116.547.462	995.926
Scotiabank	5,8	32.744	14.753.702	18.012.382	290.921
BCI	4,9	2.332	2.079.129	2.320.317	4.913
Corpbanca	4,4	1.569	1.683.880	1.838.707	984
Banco Santander	5,7	12.049	4.253.410	6.854.870	65.107
Banco Falabella	4,5	1.665	1.431.730	1.560.059	4.160
Banco Ripley	4,9	2.062	647.925	974.829	3.033
Banco Paris	4,9	217	117.333	145.930	602
BBVA	5,5	3.476	2.741.747	3.596.581	54.366
Total General	5,4	371.807	115.975.606	164.614.226	1.450.699

Cartera de créditos de vivienda desagregada por programa de subsidio habitacional.

	Deudores		Deuda (UF)	
	abr. 2012	dic. 2013	abr. 2012	dic. 2013
Créditos traspasados a la banca por el SERVIU.	292	277	271.787	241.038
Subsidio Habitacional "Nueva Básica".	53.665	49.294	15.833.066	13.324.493
Subsidio Habitacional "Subsidio Unificado".	99.456	70.396	26.635.216	15.393.773
Subsidio habitacional en reemplazo del subsidio unificado Decreto N° 40 de 2004 MINVU. (*)	79.741	84.698	38.192.533	40.273.699
Subsidio Leasing Habitacional.	161	167	156.262	140.512
Subsidio Rural.	377	422	259.790	289.729
Vivienda Progresiva.	38	34	30.636	21.532
Programa Especial para Trabajadores PET	138.753	113.720	26.407.920	21.346.614
Fondo Solidario. (*)	8.705	8.994	3.087.824	3.039.950
Subsidio Extraordinario Decreto N° 4 de 2009.	25.748	24.969	10.900.218	9.790.420
Sistema Integrado de Subsidio Habitacional. Decreto N° 1 de 2011 MINVU. (*)	3.491	14.695	2.438.595	10.264.335
Otros	2.614	4.141	1.660.407	1.849.511
Total	413.041	371.807	125.874.254	115.975.606

(*) Los subsidios originalmente otorgados de acuerdo con las condiciones del Decreto N° 40 de 2004 o del Decreto N° 174 de 2005 (Fondo Solidario), deben mantener su clasificación, aún cuando los beneficiarios se hayan acogido a lo dispuesto en el inciso final del artículo 75 del Decreto N° 1 de 2011, por resultarles más favorables las condiciones de este último Decreto.

**Deudores con comportamiento de pago deficiente
de la cartera de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional.**

	Abr. 2012		Dic. 2013	
	Número	% Total	Número	% Total
Deudores en cobranza judicial	54.458	13%	36.188	10%
Deudores morosos (*)	111.597	27%	77.284	21%
Deudores reprogramados	185.255	45%	131.460	35%
Total deudores con comportamiento de pago deficiente	189.739	46%	141.600	38%
Deudores no afectados	223.302	54%	230.207	62%
Total	413.041	100%	371.807	100%

(*) Con cuotas impagas a partir del primer mes.
Fuente: SBIF

Operaciones reprogramadas(*) número de deudores y deuda (Diciembre 2013).

Número de reprogramaciones	Número de deudores	Monto del crédito original de la deuda renegociada (UF)	Monto deuda renegociada (UF)	Monto total de la deuda asociada a los deudores renegociados (UF)
1 reprogramación	56.649	4.389.309	3.972.102	14.660.952
entre 2 y 4 reprogramaciones	67.680	12.287.921	9.783.213	14.819.681
entre 5 y 7 reprogramaciones	6.833	1.722.478	1.626.033	1.870.802
más de 7 reprogramaciones	298	92.948	88.519	102.064
Total	131.460	18.492.656	15.469.867	31.453.499

(*) El mecanismo de reprogramación es definido por cada institución financiera.
Fuente: SBIF

Remate de garantías asociadas a
financiamientos de viviendas con
subsídio habitacional
(2000-2014)

Número de viviendas subsidiadas objeto de remates
(stock a fines de cada período)

Período (*)	Tipo de transferencia			Total
	Rematada y adjudicada por terceros	Rematada y adjudicada por la misma institución financiera	Cedida en pago	
2000	-	2	-	2
2001	-	1	-	1
2002	3	8	-	11
2003	17	9	-	26
2004	52	13	-	65
2005	61	16	-	77
2006	57	4	-	61
2007	37	10	-	47
2008	46	6	-	52
2009	33	9	-	42
2010	40	11	-	51
2011	118	20	-	138
2012	19	4	-	23
2013	313	155	1	469
jun-14	162	75	-	237
Total	958	343	1	1.302

(*) Hasta el año 2012 contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000. A partir del año 2013, se considera el total de viviendas. El número de viviendas de hasta las UF 1.000 representa un porcentaje superior al 95% del total de remates.

Fuente: SBIF.

Número de viviendas subsidiadas objeto de remates por institución financiera (*)
(acumulado a partir del año 2000)

Institución financiera	Tipo de transferencia			Total
	Rematada y adjudicada por terceros	Rematada y adjudicada por la misma institución financiera	Cedida en pago	
Banco de Chile	120	21	-	141
Banco del Estado	505	233	-	738
Scotiabank	160	3	-	163
BCI	28	14	-	42
Corpbanca	-	4	-	4
Citibank	-	7	-	7
Banco Santander	13	26	1	40
Banco Falabella	5	3	-	8
Banco Ripley	23	3	-	26
BBVA	10	9	-	19
Banco del Desarrollo	94	20	-	114
Total	958	343	1	1.302

(*) Hasta el año 2012 contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000. A partir del año 2013, se considera el total de viviendas. El número de viviendas de hasta las UF 1.000 representa un porcentaje superior al 95% del total de remates.
Fuente: SBIF.

Valores de remate (o transferencia) respecto al saldo de la deuda a nivel de sistema
(stock a fines de cada período)

Período (*)	Número de viviendas (*)	Valor de la transferencia UF (A) (**)	Saldo de la deuda UF (B)	Diferencia UF (A) - (B)
2000	2	955	955	0
2001	1	774	843	-69
2002	11	6.188	5.199	989
2003	26	46.586	46.388	198
2004	65	58.567	58.997	-430
2005	77	88.741	97.984	-9.243
2006	61	43.484	44.574	-1.090
2007	47	25.351	17.970	7.381
2008	52	26.999	17.542	9.457
2009	42	22.193	16.134	6.059
2010	51	42.371	29.052	13.319
2011	138	76.627	61.077	15.550
2012	23	11.215	5.360	5.855
2013	469	267.143	137.420	129.723
jun-14	237	133.517	63.068	70.449
Total	1.302	850.711	602.563	248.148

(*) Hasta el año 2012 contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000. A partir del año 2013, se consideran el total de viviendas. El número de viviendas hasta las UF 1.000 es superior al 95% del total rematadas.

(**) No considera los gastos asociados al proceso de remate.

Fuente: SBIF.

Valores de remate (o transferencia) respecto al saldo de la deuda por institución financiera
(stock a fines de cada período)

Institución Financiera	Número de viviendas (*)	Valor de la transferencia UF (**)	Saldo de la deuda UF	Diferencia UF (A) - (B)
Banco de Chile	141	51.571	52.452	-881
Banco del Estado	738	516.778	322.600	196.970
Scotiabank	163	107.199	99.241	8.905
BCI	42	38.331	25.889	12.442
Corpbanca	4	655	655	0
Citibank N.A.	7	4.329	4.594	-265
Banco Santander	40	24.888	17.307	7.581
Banco Falabella	8	4.708	5.499	-792
Banco Ripley	26	10.922	12.535	-1.613
BBVA	19	20.273	9.414	10.860
Banco del Desarrollo	114	71.057	56.115	14.942
Total general	1.302	850.711	602.563	248.148

(*) Hasta el año 2012 contempla sólo viviendas cuyo valor original no excede de UF 1.000. A partir del año 2013, se consideran el total de viviendas. El número de viviendas hasta las UF 1.000 es superior al 95% del total rematadas.

(**) No considera los gastos asociados al proceso de remate.

Fuente: SBIF



0101



0101101011010101110101011010110101011101

010110

Seguros de remate 2013 - Junio 2014

01011

0101101011



Total de operaciones cubiertas por el Seguro de Remate asociado a programas de subsidio habitacional (año 2013 – primer semestre 2014)

	2013	2014
Número promedio de dividendos morosos	49	47
Saldo total de la deuda al momento de la transferencia UF	20.556	7.368
Monto total moroso UF	7.345	2.111
Total valor de la transferencia UF	17.399	7.102
Montos cubiertos por el seguro de remate UF	2.497	266
Número de viviendas beneficiarias del seguro	35	13
Número de bancos que cobraron el seguro	2	2
% de seguro aplicado sobre remanente de deuda	79%	100%
% deuda no cubierto por remate de garantía	85%	96%
Frecuencia de uso del seguro (*)	8%	5%

(*) Frecuencia de uso del seguro se obtiene del número de viviendas beneficiarias del seguro sobre el total de viviendas rematadas.
Fuente: SBIF.

Detalle de las instituciones financieras usuarias del Seguro de Remate
(año 2013 - primer semestre 2014)

Número de viviendas del tramo	Viviendas rematadas y adjudicadas por la institución financiera	Viviendas rematadas y adjudicadas por terceros	Total remates
2013	14	21	35
Banco del Estado	6	9	15
Scotiabank	8	12	20
2014	5	8	13
Banco del Estado	5	6	11
Scotiabank	-	2	2
Total	19	29	48

Porcentaje cobertura del seguro	Viviendas rematadas y adjudicadas por la institución financiera	Viviendas rematadas y adjudicadas por terceros	Total remates
2013	78%	80%	79%
Banco del Estado	100%	100%	100%
Scotiabank	74%	68%	71%
2014	100%	100%	100%
Banco del Estado	100%	100%	100%
Scotiabank	-	100%	100%
Total	79%	82%	81%

Fuente: SBIF



0101



0101101011010101110101011010110101011101

Cartera de leasing habitacional asociada a programas de subsidio habitacional (Junio 2014)

010110

01011

0101101011

Estado de la cartera de leasing habitacional asociada a programas de subsidio (*)

Nivel de morosidad	Jun. 2013		Jun. 2014	
	Monto adeudado (UF)	Porcentaje	Monto adeudado (UF)	Porcentaje
Al día	2.126.796	73%	2.108.842	76%
Mora hasta 90 días	420.978	15%	369.588	13%
Mora 90 días y hasta 1 año	232.265	8%	226.317	8%
Mora un año o más y menor de dos años	96.000	3%	67.591	2%
Mora dos años o más y menor de tres años	2.077	0,07%	2.196	0,10%
Mora tres años o más y menor de 4 años	20.386	1%	16.650	1%
Mora cuatro años o más	658	0,02%	867	0,03%
Total	2.899.159	100%	2.792.052	100%

(*) No incluye cartera objeto de cesiones en procesos de securitización.
Fuente: SBIF.

Recuperaciones de bienes asociados a cartera de leasing habitacional bancaria (*)
(acumulado anual)

Período	Nº Bienes
	Recuperados
2004	415
2005	266
2006	302
2007	243
2008	173
2009	46
2010	5
2011	0
2012	0
2013 (**)	0

(*) incluye recuperaciones asociadas tanto a cartera propia como a cartera administrada (securitizada).

(**) información actualizada a mayo de 2013.

Fuente: Solicitud especial de información. SBIF.

Fuentes:

Los antecedentes sobre estado de la cartera de vivienda asociada a programas de subsidio habitacional fueron obtenidos a partir del archivo D42 del Manual de Sistemas de Información de la SBIF.

Los antecedentes sobre remates de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional fueron generados a partir del archivo D43 del Manual de Sistemas de Información de la SBIF.

Los antecedentes sobre la cartera de leasing habitacional fueron generados a partir del archivo D27 del Manual de Sistemas de Información de la SBIF.

Las descripciones técnicas de tales bases de datos se encuentran disponibles en el Sitio Web Institucional, en la sección correspondiente al Sistema de Deudores.



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile



Financiamiento bancario de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional

Unidad de Desarrollo de Mercados
**Departamento de Productos Financieros
e Industria Bancaria**

Dirección de Estudios

Noviembre 2014