



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



Cuaderno N° 281:

CARTERA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA EN
PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

Octubre – Diciembre 2024

Unión Interamericana para la Vivienda

CARTERA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

CUADERNO N° 281

Octubre – Diciembre 2024

Ronald Sánchez, Secretario Técnico de Uniapravi

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

Bajada Balta 169, 4to. Piso
Lima 18, Perú
Casilla Postal N° 18-1366
Teléfonos: (51-1) 444-6605
E-mail: uniapravi@uniapravi.org
Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi).

PRESENTACIÓN

En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta “Cartera de crédito para vivienda en países de América Latina y el Caribe”.

El presente cuaderno, fue preparado por el Economista Sr. Ronald Sánchez, Secretario Técnico de Uniapravi; donde se describe y actualiza algunas cifras del financiamiento de la vivienda publicados previamente por Uniapravi en países de América Latina y el Caribe: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela,

El documento se realiza con datos disponibles publicados bancos centrales, superintendencias o autoridades del sistema financiero de cada país, describe el saldo de cartera de créditos para vivienda otorgados por diversas entidades bancarias, financieras y no financieras, mutuales de ahorro y préstamo, cooperativas, entre otros, así como la participación de esta cartera respecto al PBI, la calidad de la cartera de créditos para vivienda y tasas de interés promedio para el otorgamiento de créditos para vivienda, según información disponible en cada uno de los países analizados.

Uniapravi espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



*José Luis Ventura Castaños
Presidente*

CARTERA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

CUADERNO N° 281

Octubre – Diciembre 2024

ÍNDICE

1. Introducción.....	5
2. Cartera de crédito para vivienda por países.....	8
2.1. Argentina.....	8
2.2. Bolivia.....	10
2.3. Brasil.....	12
2.4. Chile.....	14
2.5. Colombia.....	16
2.6. Costa Rica.....	18
2.7. Ecuador.....	20
2.8. El Salvador.....	22
2.9. Guatemala.....	24
2.10. Honduras.....	26
2.11. México.....	28
2.12. Nicaragua.....	30
2.13. Panamá.....	32
2.14. Paraguay.....	34
2.15. Perú.....	36
2.16. República Dominicana.....	38
2.17. Uruguay.....	40
2.18. Venezuela.....	42
3. Crédito para vivienda en países de América Latina y el Caribe.....	44
Referencias bibliográficas	49

CARTERA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

Ronald A. Sánchez Castro
Secretario Técnico de Uniapravi

1. Introducción

El presente documento tiene por objetivo actualizar y/o ampliar algunas cifras sobre el financiamiento de la vivienda publicados previamente por Uniapravi en los Cuadernos N° 250 de marzo 2017 y N°256 de octubre 2018, en los siguientes países de la región: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

De acuerdo con indicadores económicos del Banco Mundial, para América Latina y el Caribe, el PBI en dólares americanos alcanzó a US\$ 7.09 billones y representa solo 6.73% del PBI mundial. Si bien antes de 2020 se registraban tasas de crecimiento bajas, menores del 2%, en el año 2020 la caída del PBI fue significativa debido principalmente al impacto la pandemia del COVID 19, si bien se recupera en 2021 en 2022 y 2023 continua con bajas tasas de crecimiento en 3.99%y 2.15% respectivamente. Por otro lado la inflación creció significativamente en 2022 legando a 7.78% y se reduce en 2023 a 4.63%, mientras que el desempleo en 2020 alcanzó a 10.21% y se ha venido reduciendo en los últimos tres años, tal como se aprecia en el Cuadro 1.

Cuadro 1
Indicadores Económicos América Latina y el Caribe

Indicador	2019	2020	2021	2022	2023
PIB (Billones US\$ a precios actuales)	5.66	4.80	5.58	6.34	7.09
PBI ALC/PBI Mundial	6.44%	5.61%	5.72%	6.26%	6.73%
Crecimiento del PIB (% anual)	0.72%	-6.65%	7.00%	3.99%	2.15%
Inflación, precios al consumidor (% anual)	2.25%	0.99%	3.50%	7.78%	4.63%
Desempleo, total (% de la fuerza laboral total)	8.02%	10.21%	9.17%	6.91%	6.22%

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Mundial

El Panorama económico nos muestra un lento crecimiento y lenta recuperación económica post pandemia, las proyecciones para América Latina y el Caribe es que para 2024 la región alcance un crecimiento del PBI en torno al 1.6%, en 2025 en torno al 2.7% y en 2026 llegaría a 2.6%, estas cifras son las más bajas en comparación con todas las demás regiones del mundo, y resultan insuficientes para fomentar la prosperidad.

Los datos demográficos, señalan que la región de América Latina y el Caribe tiene 664 millones de habitantes de los cuales el 82% viven áreas urbana y el 18% en áreas rurales, asimismo se estima que al año 2030 la formación de nuevos hogares sería de 9.6 millones en el año 2040 serían 19.7 millones y en el año 2050 serían 24.8 millones, que serían los nuevos demandantes de vivienda en los próximos 25 años.

El déficit habitacional total en América Latina y el Caribe se estima en 69.5 millones de viviendas, es decir requerimientos de vivienda nueva o de mejoramiento de las existentes, donde el déficit habitacional cuantitativo es decir cantidad de nuevas viviendas requeridas representa el 22% mientras que el déficit habitacional cualitativo referido a viviendas con deficiencias en la calidad de la vivienda y carencia de servicios básicos representa el 78%. El mayor déficit se concentra en zonas urbanas representando el 58.2% mientras que en zonas rurales el 41.8%.

Considerando el alto déficit habitacional, tanto cuantitativo y cualitativo, existente en América Latina y el Caribe, sumado a la creciente formación de nuevos, se estima que se requerirá cerca de US\$ 5.37 billones para atender el déficit habitacional actual y la nueva demanda de los próximos 25 años.



En este sentido, el financiamiento de la vivienda es un factor importante, se requiere para ampliar la disponibilidad de recursos y atender la demanda habitacional, siendo necesaria una mayor interacción y coordinación entre los actores del sector público y sector privado principalmente en la implementación de instrumentos financieros que permitan la intermediación de recursos financieros hacia la vivienda así como atraer mayor inversión y recursos en los mercados de capitales, con la finalidad de ampliar el acceso y mayor profundización del financiamiento de la vivienda.

En el presente documento se revisarán los saldos de créditos para vivienda en países de la región de América Latina y el Caribe, en base a datos publicados por bancos centrales, superintendencias o supervisores del sistema financiero de cada país, contempla los créditos otorgado en moneda nacional, extranjera y en algunos casos en unidades indexadas, por entidades bancarias y no bancarias, diversos intermediarios financieros como mutuales de ahorro y préstamo, cooperativas, y sociedades financieras, entre otros, de acuerdo a la disponibilidad de información en cada país. Se considera los créditos para vivienda, aquellos destinados a las familias y personas para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, sin fines comerciales, con y sin garantía hipotecaria según información disponible en cada país. Para medir la profundización del financiamiento de la vivienda, se estima el ratio saldo de cartera de créditos para vivienda y el Producto Bruto Interno en cada país.

En este documento se describe también la calidad de cartera medida entre la cartera morosa o vencida respecto a la cartera total de créditos para vivienda, finalmente se revisa también las tasas de interés anuales con las cuales se otorgan los créditos para vivienda en cada uno de los países analizados.

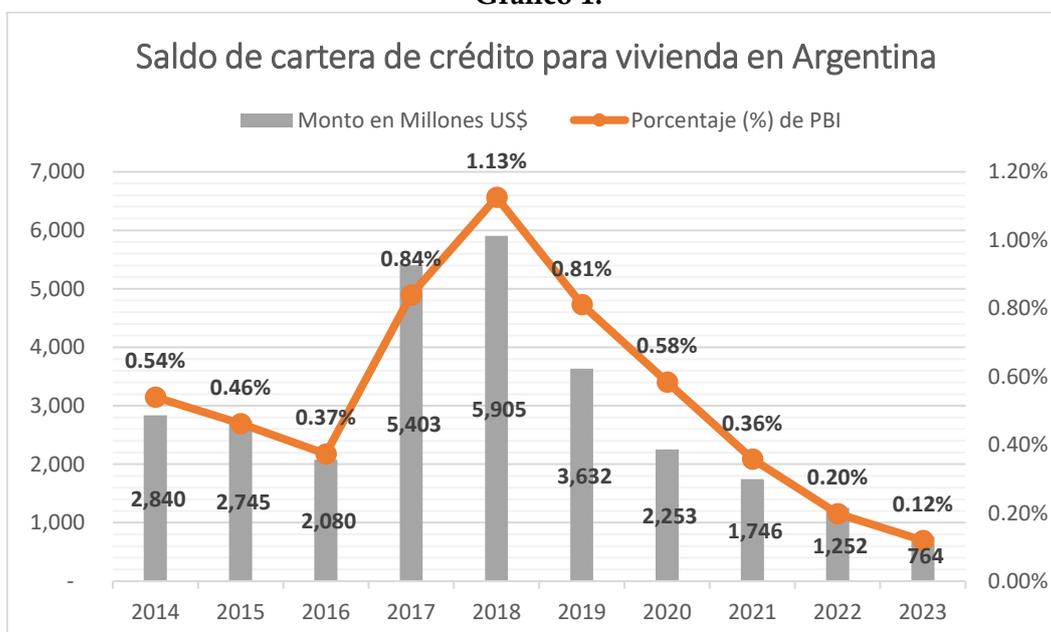
2. Cartera de crédito para vivienda por países

2.1. Argentina

Para el análisis del saldo de cartera de crédito para vivienda en Argentina se considera la información disponible del Banco Central de la República Argentina, en tal sentido desagregando los préstamos por destino, se considera que la cartera de crédito para vivienda estaría conformada por los préstamos hipotecarios al sector privado (no financiero), en moneda nacional y extranjera, destinados para la vivienda que incluye, construcción, refacción y adquisición de unidades nuevas y de otras unidades, otorgados por todo el sistema financiero, es decir, bancos públicos y privados así como compañías financieras.

Conforme lo anterior, el saldo de cartera de crédito para vivienda en Argentina pasó de US\$ 2,840 millones en el año 2014 a US\$ 764 millones en el año 2023, mostrando una caída de 73.1% en dicho periodo. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Argentina pasó de 0.54% en el año 2014 a 0.12% en el año 2023; se destaca un crecimiento en los años 2017 y 2018 cuando alcanzó el mayor saldo (US\$ 5,905 mill.) y participación del PBI (1.13%) para luego mostrar una tendencia decreciente, sin embargo considerando el tamaño de la economía, la profundización del financiamiento de la vivienda en Argentina es uno de los más bajos de la región; como se aprecia en el Gráfico 1.

Gráfico 1.



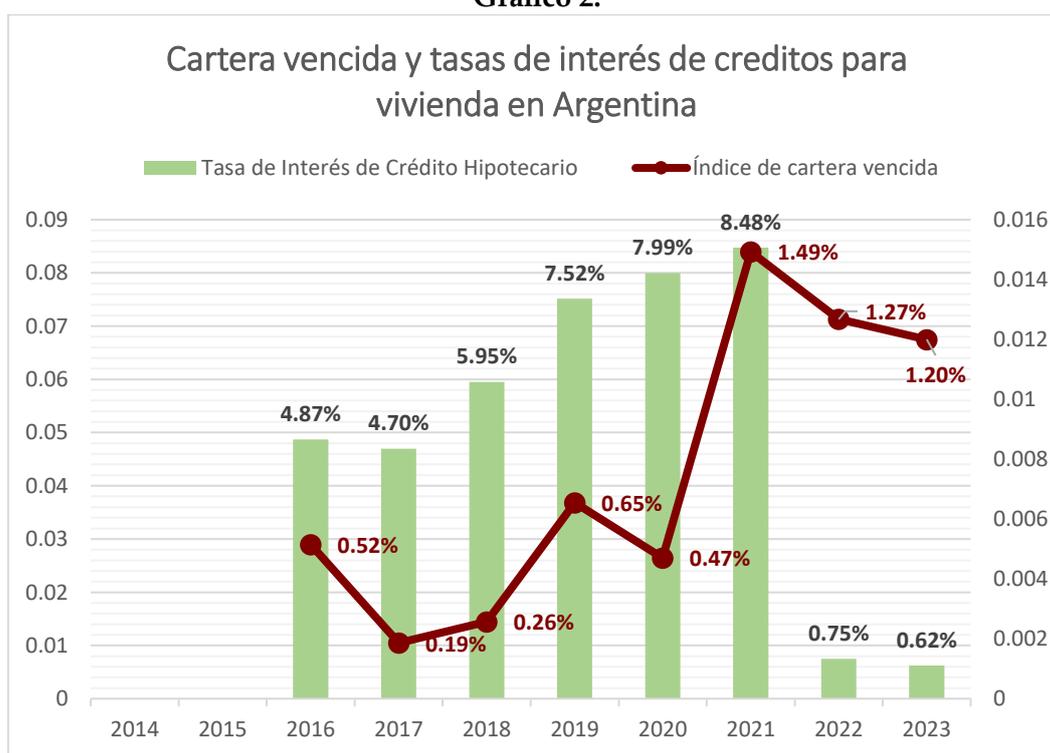
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de la República Argentina

La calidad de cartera se analiza considerando el ratio de irregularidad por persona deudora en el sistema financiero, en este caso los saldos de créditos hipotecarios otorgados a familias con atrasos de más de 90, respecto a la cartera hipotecaria total

sistema financiero. Por otro lado, se estima que el 90% de créditos hipotecarios se realizan en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER", en tal sentido en este documento se considerará las tasas de interés de créditos otorgados en UVA.

De acuerdo a lo anterior, el índice de cartera vencida en Argentina pasó de 0.52% en el año 2016 (dic) a 1.20% en el año 2023 (nov), si bien alcanzó el 1.49% en 2021, luego empieza a reducirse, manteniéndose en niveles bajos de incumplimiento. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en UVA en Argentina pasó de 4.87% en el año 2016 a 0.62% en el año 2023; como se aprecia en el Gráfico 2. Cabe señalar que si bien las tasas de interés alcanzaron a 8.48% en UVA en 2021, luego tuvieron un ajuste en 2022 y 2023 manteniéndose por debajo de 1%, para el año 2024 en agosto el promedio alcanzaría el 4.4%. En contraste a las tasas en UVA y a modo de referencia, las tasas de interés en porcentaje nominal anual de créditos hipotecarios en moneda nacional, pasaron de 18.75% en diciembre 2016 a 130.60% en diciembre 2023, en 2024 habría una disminución progresiva llegando a 26.24% en junio de este año. A pesar de bajos niveles de incumplimiento, los altos niveles de inflación que se reflejan en las tasas de interés, limitan el desarrollo y profundización del crédito hipotecario.

Gráfico 2.



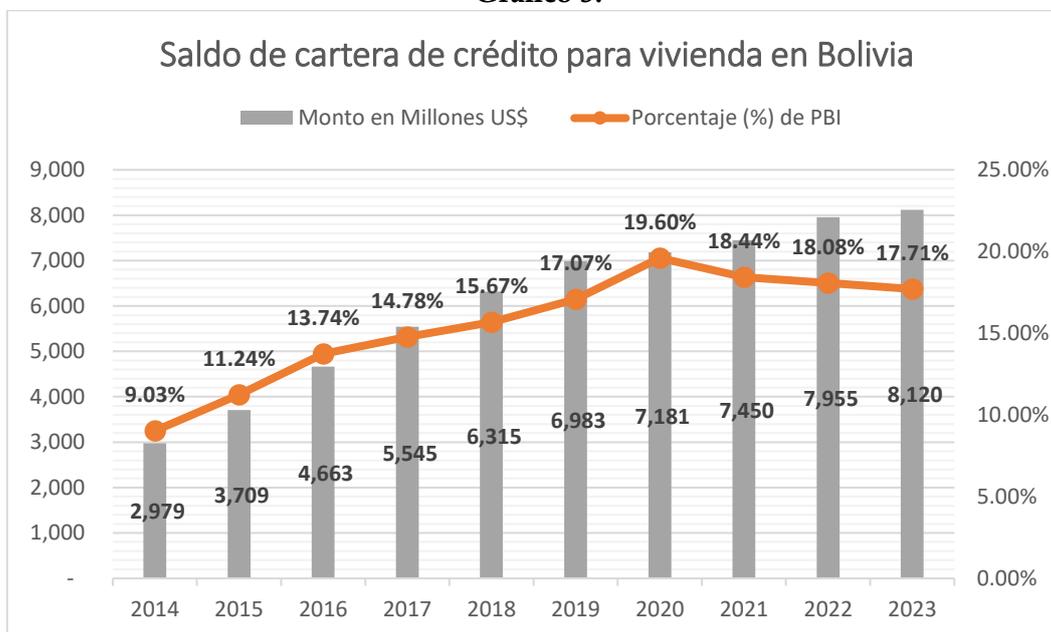
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de la República Argentina

2.2. Bolivia

Para el análisis del saldo de cartera de crédito para vivienda en Bolivia, se considera información consolidada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI; en este caso se incluye los crédito hipotecario de vivienda, crédito de vivienda sin garantía hipotecaria, crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado, crédito hipotecario de vivienda de interés social y crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria, que han sido otorgado por todo el sistema financiero, que incluye Bancos Múltiples, Bancos PYME, Bancos de Desarrollo Productivo, Entidades Financieras de Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito, e Instituciones Financieras de Desarrollo, para la adquisición de terreno para la construcción de vivienda, compra, construcción, refacción, remodelación, ampliación y mejoramiento de unidades habitacionales.

En tal sentido, el saldo de cartera de crédito para vivienda en Bolivia pasó de US\$ 2,979 millones en el año 2014 a US\$ 8,120 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 172.59% en los últimos 10 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Bolivia pasó de 9.03% en el año 2014 a 17.71% en el año 2023, se puede apreciar que en 2020 alcanzó el mayor porcentaje de 19.60% para luego reducirse ligeramente hasta 2023 a niveles similares de 2019; como se aprecia en el Gráfico 3.

Gráfico 3.



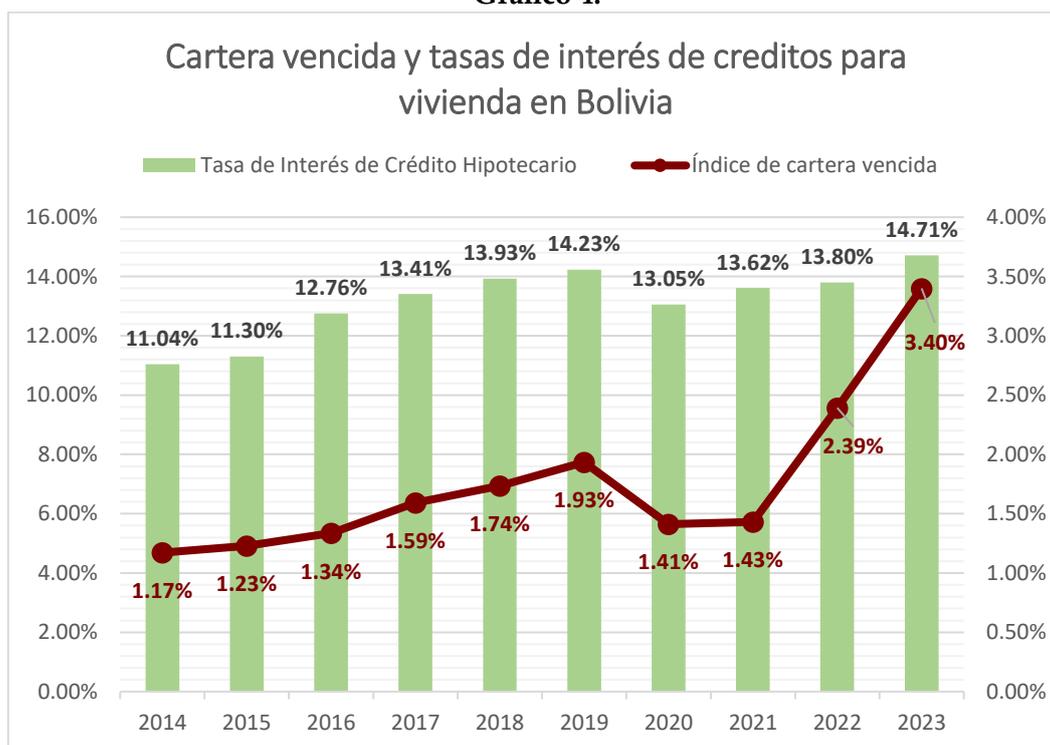
Fuente: Elaboración propia con datos de Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI

La calidad de cartera de crédito para vivienda se analiza a partir de la cartera vencida y en ejecución, incluyendo reprogramados y reestructurados vencidos o en ejecución, es decir créditos que presentan una morosidad mayor a 31 días. Las tasas de interés de créditos hipotecarios se considera el promedio simple de las tasas activas anuales de

créditos para vivienda al final de cada año, otorgados en moneda nacional por las entidades del sistema financiero que incluye Bancos Múltiples, Bancos PYME, Bancos de Desarrollo Productivo, Entidades Financieras de Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito, e Instituciones Financieras de Desarrollo.

En base a lo anterior, se estima que el índice de cartera vencida mayor a 31 días en Bolivia pasó de 1.17% en el año 2014 a 3.40% en el año 2023, si bien tuvo tendencia creciente entre 2014 y 2019, se mantuvo en niveles bajos, luego en los años 2020 y 2021, se reduce, sin embargo en 2022 y 2023 la morosidad hipotecaria vuelve a elevarse por encima del 2%; considerando que el indicador, con información disponible, es en base a una morosidad con vencimientos a partir de 31 días, la cartera hipotecaria es bastante saludable. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Bolivia pasó de 11.04% en el año 2014 a 14.71% en el año 2023; si bien se mantiene relativamente estable, se redujo en el año 2020, pero luego mantiene una tendencia creciente llegando en 2023 a niveles similares de 2019; como se aprecia en el Gráfico 4.

Gráfico 4.



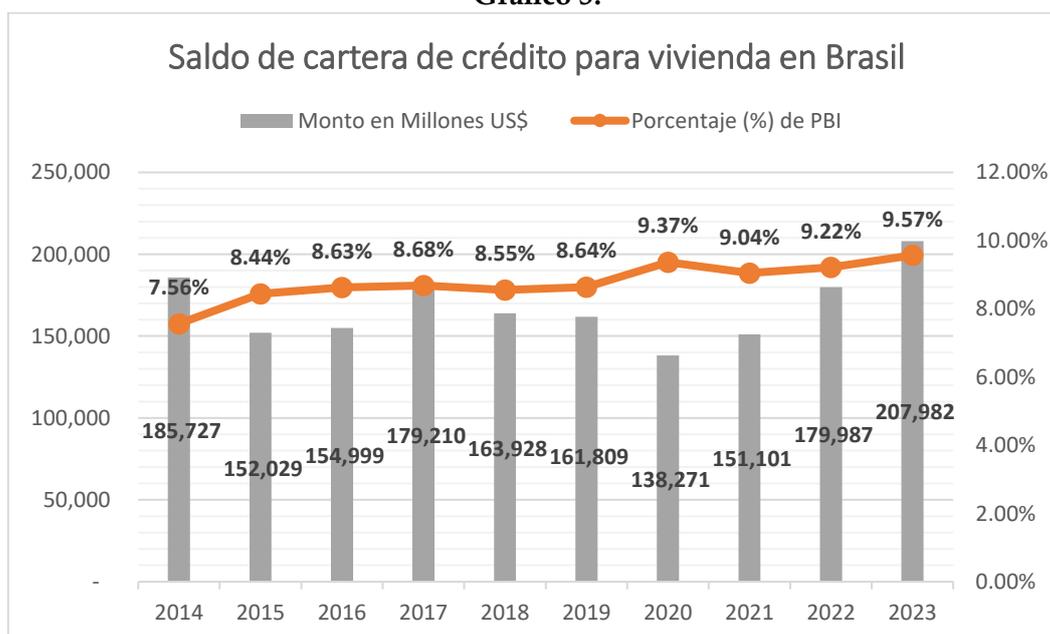
Fuente: Elaboración propia con datos de Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI y Banco Central de Bolivia

2.3. Brasil

En Brasil el crédito para vivienda se considera datos publicados por el Banco Central de Brasil, sobre crédito del sistema financiero en la modalidad de financiación inmobiliaria a tasas de mercado y reguladas, créditos destinados a personas físicas u hogares, que son financiamientos con recursos asignados provenientes de depósitos de ahorro y del Fondo de Compensación del Trabajo (FGTS), concedidos para construcción y adquisición de viviendas, compra de materiales para la construcción de viviendas y otras finalidades definidas en la legislación vigente. En cuanto a los recursos asignados, el 80% debe canalizarse a tasas de interés controladas y hasta el 20% puede canalizarse a tasas de interés de mercado.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Brasil pasó de US\$ 185,727 millones en el año 2014 a US\$ 207,982 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 11.98% en los últimos 10 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Brasil pasó de 7.56% en el año 2014 a 9.57% en el año 2023; como se aprecia en el Gráfico 5.

Gráfico 5.

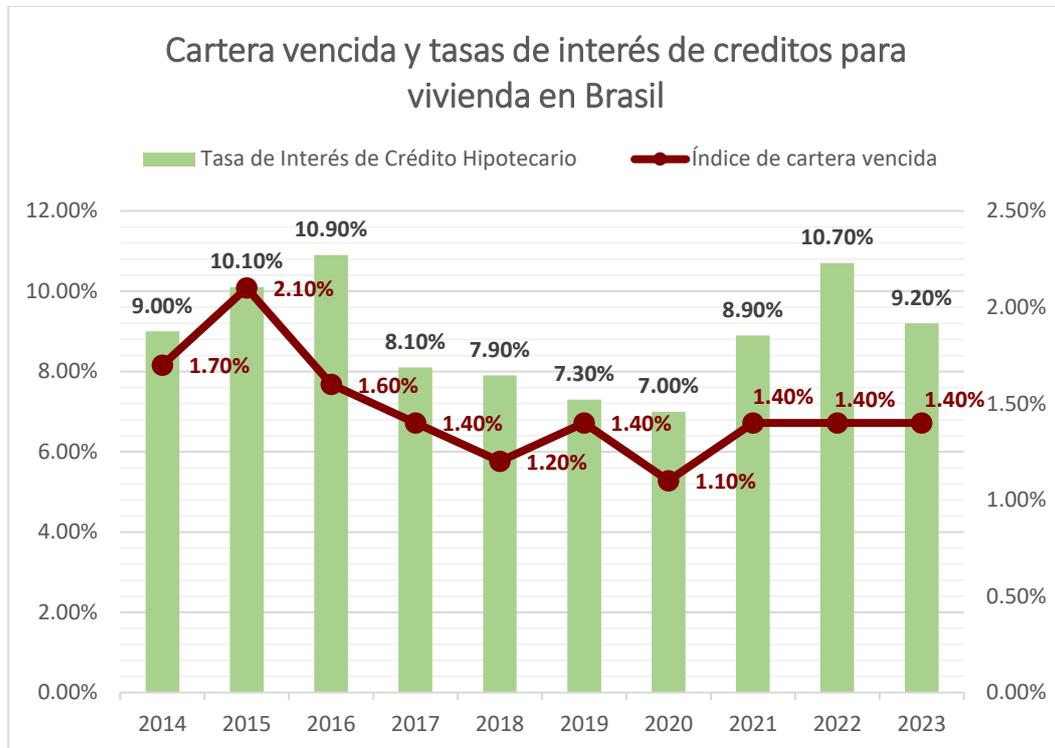


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Brasil

El índice de cartera vencida en Brasil con incumplimiento de 90 días a más, pasó de 1.70% en el año 2014 a 1.40% en el año 2023, muestra una tendencia decreciente, a excepción de 2015, 2019 y 2021, que tiene ligeros aumentos, y a partir de 2021 la morosidad de 90 días a más se mantiene estable en 1.4%. Asimismo, la tasa de interés promedio anual de créditos para vivienda en Brasil incluyendo tasas de mercado y reguladas, pasó de 9.00% en el año 2014 a 9.20% en el año 2023, aunque en los últimos diez años ha tenido fluctuaciones, alcanzando el más alto nivel en 10.90% en 2016, y

luego bajando hasta 7% en 2020, subió en 2021 y 2022, y luego 2023 disminuye hasta alcanzar niveles similares a 2014; como se aprecia en el Gráfico 6.

Gráfico 6.



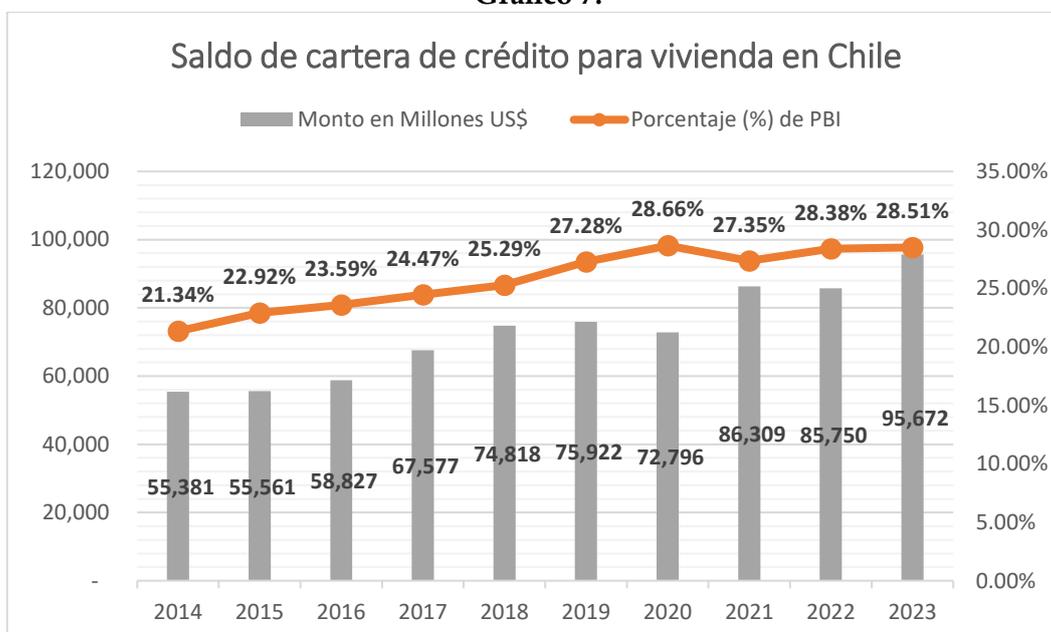
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Brasil

2.4. Chile

En Chile se considera la información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero de Chile, sobre las colocaciones total sistema y segregadas por tipo de cartera, en este caso de vivienda, stock de cartera al final de cada año.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Chile pasó de US\$ 55,381 millones en el año 2014 a US\$ 95,672 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 72.75% en los últimos 10 años, mostrando una evolución estable, a excepción de 2020 cuando tuvo una ligera disminución. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Chile pasó de 21.34% en el año 2014 a 28.51% en el año 2023, que igualmente muestra un crecimiento sostenido a excepción de 2021 que redujo ligeramente, sin embargo mantiene uno de los niveles más altos de profundización del crédito para la vivienda en la región; como se aprecia en el Gráfico 7.

Gráfico 7.



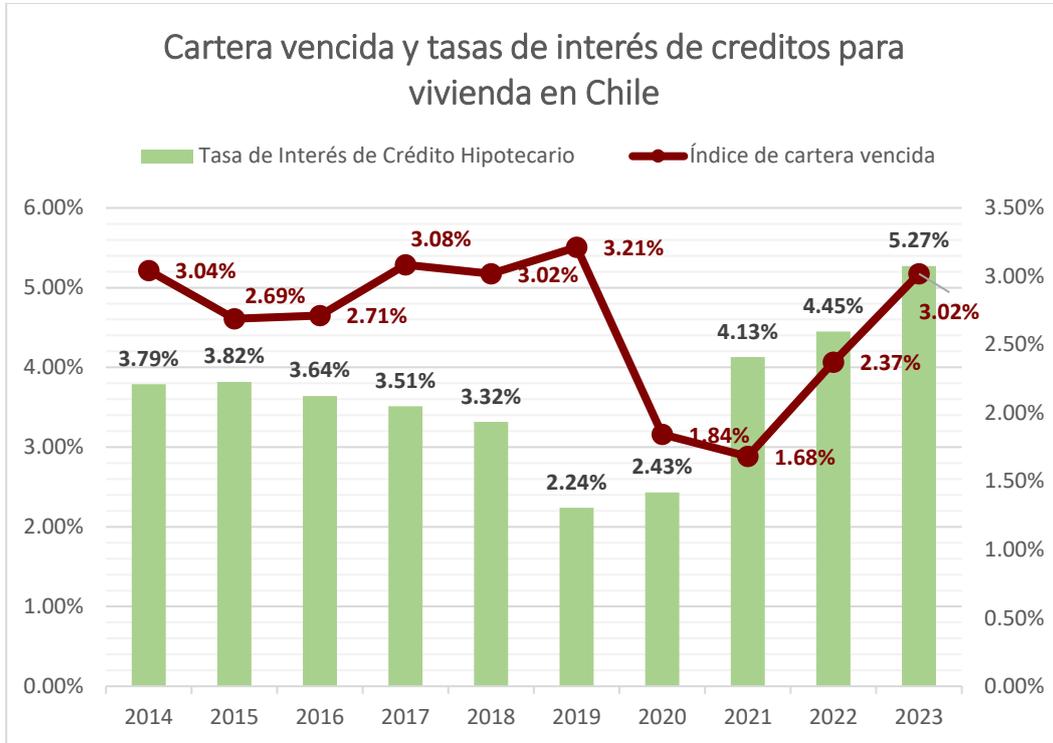
Fuente: Elaboración propia con datos de Comisión para el Mercado Financiero de Chile

La calidad de cartera se mide a través de los indicadores de cartera con morosidad de 90 días o más, promedio del sistema bancario y las cooperativas de ahorro y crédito. La tasa de interés de créditos hipotecarios para la vivienda, considera el promedio ponderado a final de cada año de operaciones en moneda chilena reajutable con plazos contractuales de 1 año o más, asociadas a mutuos hipotecarios para financiamientos de vivienda y otros, otorgados por instituciones bancarias.

El índice de cartera vencida en Chile, con morosidad de 90 días a más, pasó de 3.04% en el año 2014 a 3.02% en el año 2023. Como referencia a finales del 2023 el sistema bancario reportó una morosidad de créditos para vivienda de 1.74% mientras que el de las cooperativas fue de 4.30%. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Chile otorgado por instituciones bancarias pasó de 3.79% en el año 2014 a 5.27% en el

año 2023, tuvo niveles más bajos en 2019 y 2020 en 2.24% y 2.43% respectivamente, y luego sigue con una tendencia creciente hasta 2023; como se aprecia en el Gráfico 8.

Gráfico 8.



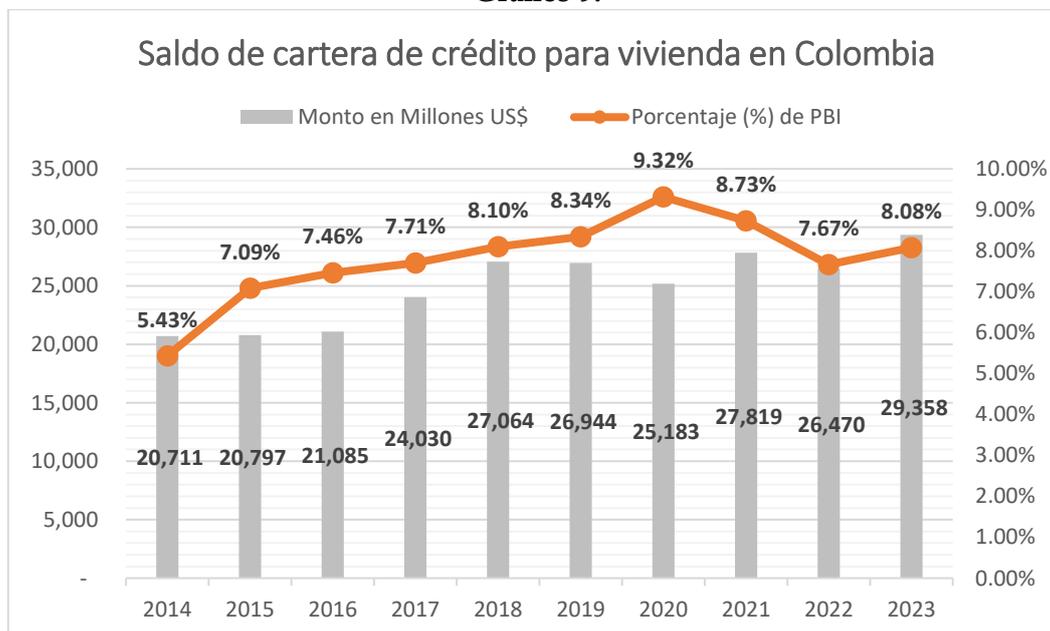
Fuente: Elaboración propia con datos de Comisión para el Mercado Financiero de Chile

2.5. Colombia

Se considera el saldo de capital total de la cartera hipotecaria, publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, tanto para Vivienda de Interés Social (VIS) y vivienda No VIS, asimismo se incluye créditos de vivienda y leasing habitacional que otorgan las entidades que financian vivienda nueva, usada y otros, como Establecimientos de Créditos (bancos, corporaciones financieras, cooperativas financieras y compañías de financiamiento), Fondo Nacional del Ahorro, Cooperativas, Fondos de Empleados y Fondos de Vivienda, Cajas de Compensación Familiar y Otros Colectores de Cartera.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Colombia pasó de US\$ 20,711 millones en el año 2014 a US\$ 29,358 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 41.75% en los últimos 10 años, salvo en los periodos 2016 y 2020, tuvo una evolución creciente estable. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Colombia pasó de 5.43% en el año 2014 a 8.08% en el año 2023; mantuvo un crecimiento hasta 2020 llegando a 9.32% luego en 2021 y 2022 se reduce a niveles de 2017, y en 2023 registra recuperación del indicador; como se aprecia en el Gráfico 9.

Gráfico 9.



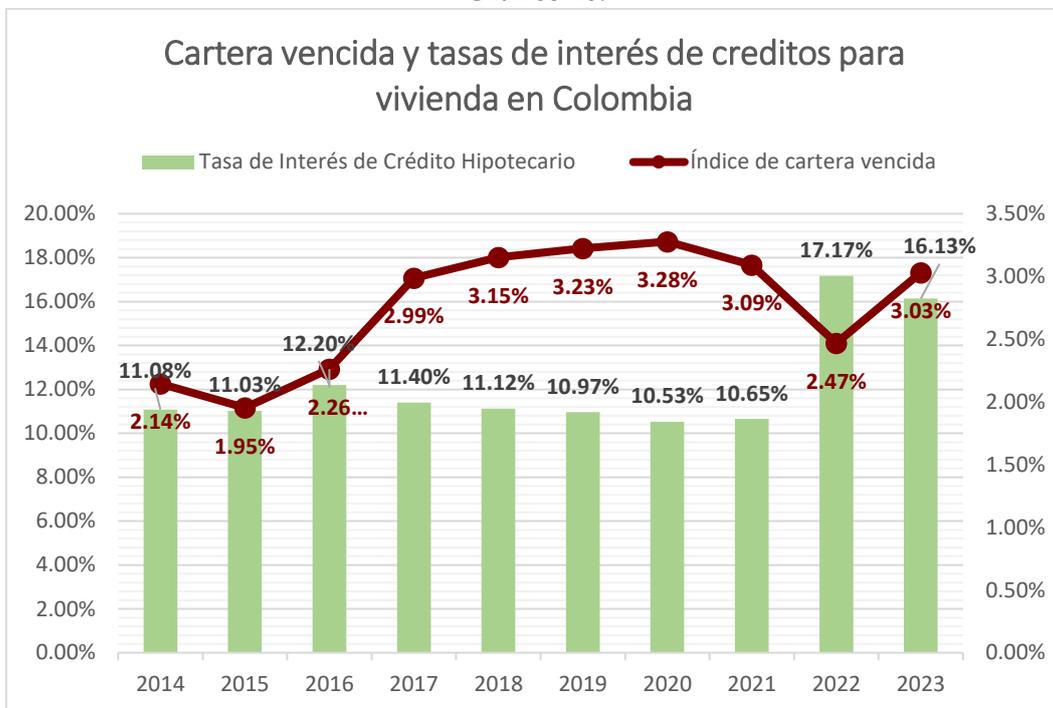
Fuente: Elaboración propia con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE

Para el análisis de calidad de cartera hipotecaria se considera el Indicador de Calidad Tradicional (Cartera y Leasing Vencido / Cartera y Leasing Bruto). publicado por la Superintendencia Financiera de Colombia, se entiende cartera con vencimientos superiores a 30 días, para lo cual la cartera vencida de vivienda en el plazo de 1 a 4 meses sólo incluye las cuotas vencidas, el capital no incluido en las cuotas de 1 a 4 meses se

considera vigente. Por otro lado para las tasas de créditos hipotecarios se considera tasas efectivas anuales promedio ponderadas, a finales de cada año.

En tal sentido, el índice de cartera vencida en Colombia pasó de 2.14% en el año 2014 a 3.03% en el año 2023, se refleja una tendencia creciente entre 2015 y 2020 alcanzando el 3.28%, luego en 2021 y 2022 se reduce hasta 2.47%, sin embargo en 2023 se vuelve a incrementar, no obstante considerando que es un indicador con vencimientos superiores a 30 días, se concluye que el incumplimiento de la cartera se mantiene en niveles saludables. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Colombia pasó de 11.08% en el año 2014 a 16.13% en el año 2023, se mantuvo relativamente estable, incluso mostrando tendencia decreciente entre 2016 y 2021, sin embargo en 2022 repunta a su mayor nivel de 17.17% y en 2023 se reduce ligeramente; como se aprecia en el Gráfico 10.

Gráfico 10.



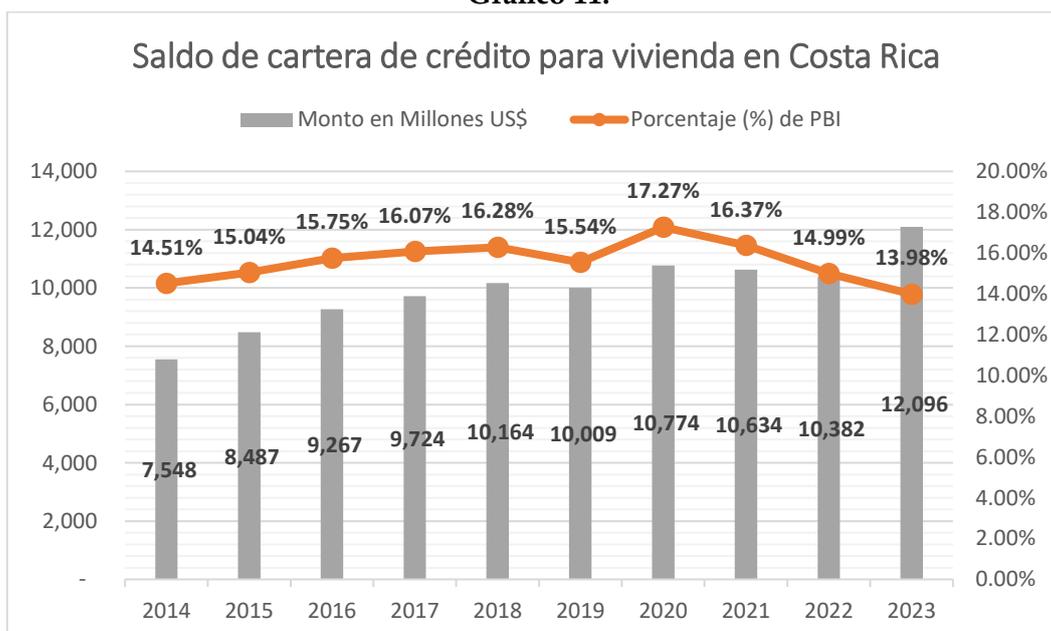
Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia Financiera de Colombia

2.6. Costa Rica

El saldo de cartera hipotecaria, se considera la información publicada por el Banco Central de Costa Rica, sobre indicadores monetario y financiero, crédito total al sector privado no financiero por actividad económica, para vivienda, es decir saldos de crédito para vivienda otorgados por el sistema financiero que incluye Banco Central de Costa Rica, bancos comerciales y otros intermediarios privados financieros no bancarios (cooperativas de ahorro y crédito, mutuales, financieras privadas y Caja de Ande).

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Costa Rica pasó de US\$ 7,548 millones en el año 2014 a US\$ 12,096 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 60.25% con tendencia creciente en los últimos 10 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Costa Rica pasó de 14.51% en el año 2014 a 13.98% en el año 2023, se mantiene relativamente estable, mostrando tendencia creciente entre 2014 y 2018, en 2020 alcanzó el mayor ratio en 17.27% sin embargo luego empieza una tendencia decreciente; como se aprecia en el Gráfico 11.

Gráfico 11.

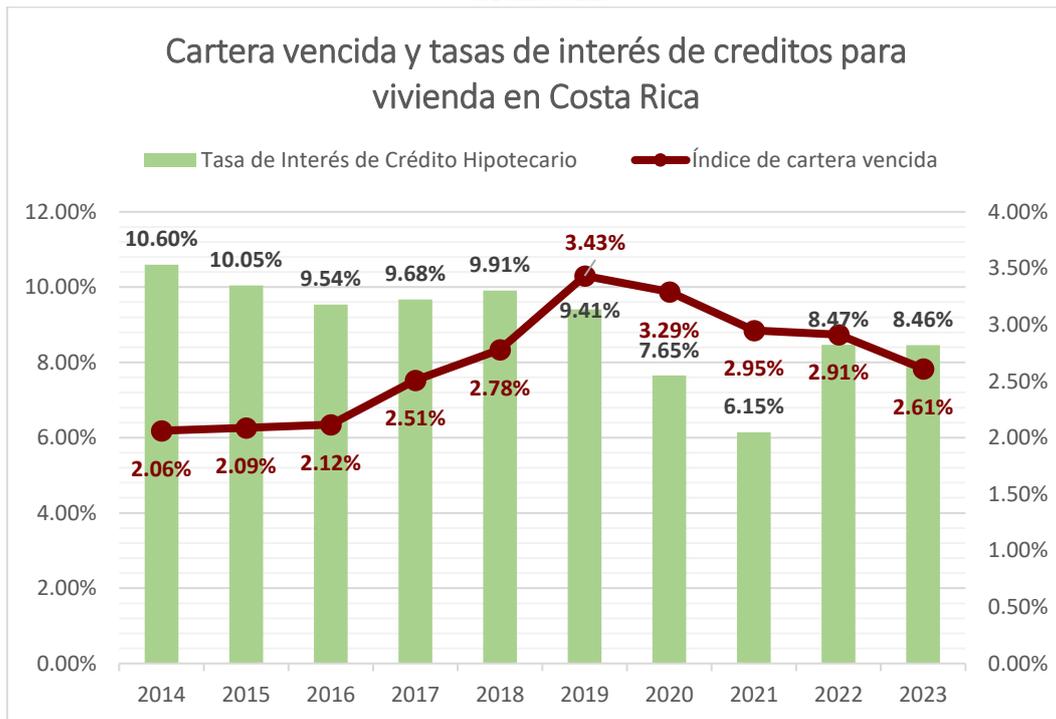


Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de Costa Rica

La calidad de cartera se mide mediante los saldos de cartera vencida mayor a 90 días, de los créditos destinados a la construcción, compra y reparación de inmuebles, incluye Bancos, Mutuales, Cooperativas, etc. Respecto a la tasa de interés se considera el promedio al final de cada periodo de las tasas de créditos para vivienda tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, otorgados por el sistema financiero al sector privado residente.

En tal sentido el índice de cartera vencida mayor a 90 días en Costa Rica pasó de 2.06% en el año 2014 a 2.61% en el año 2023; se mantuvo creciente en 2014 y 2019 llegando hasta en 3.43% luego inicia una tendencia decreciente. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Costa Rica pasó de 10.60% en el año 2014 a 8.46% en el año 2023 se muestra una tendencia a la baja, llegando inclusive en 2021 a 6.15%, luego en 2022 sube a 8.5% y se mantiene en ese nivel; como se aprecia en el Gráfico 12.

Gráfico 12.



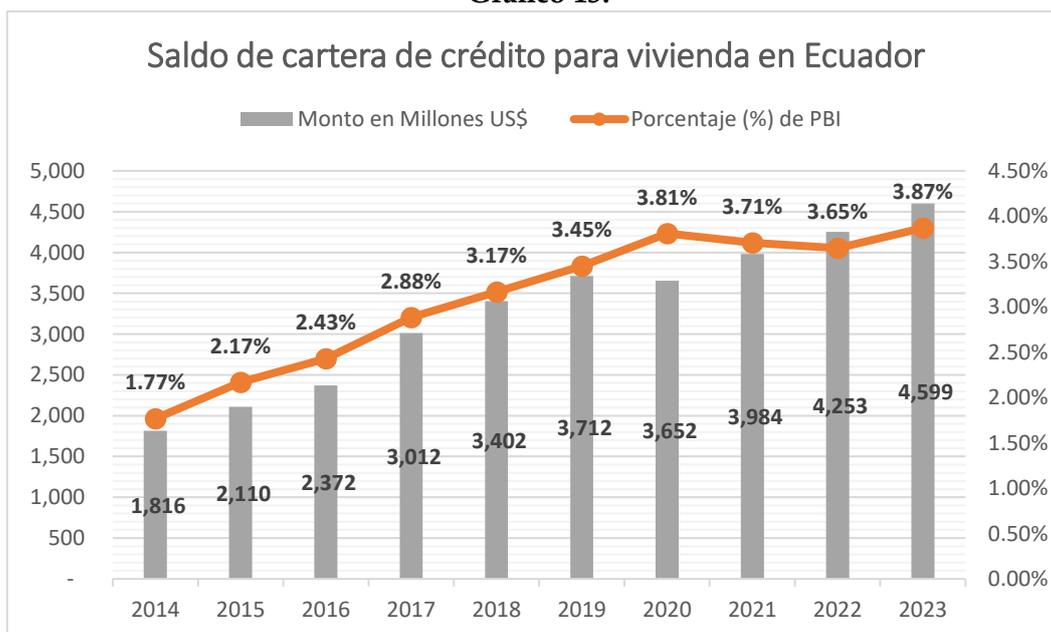
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de Costa Rica

2.7. Ecuador

Para el análisis del saldo de cartera de vivienda se consolida información publicada por la Superintendencia de Bancos de Ecuador y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, se incluye la cartera inmobiliaria (crédito torgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda propia, o para la construcción, reparación, remodelación, y mejora de inmuebles propias) y de vivienda Interés público y social, de Bancos, Mutuales, Cooperativas, y Sociedades Financieras.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Ecuador pasó de US\$ 1,816 millones en el año 2014 a US\$ 4,599 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 153.18% en los últimos 10 años, ha tenido a excepción de 2020 un crecimiento constante de la cartera de vivienda. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Ecuador pasó de 1.77% en el año 2014 a 3.87% en el año 2023, mantiene una tendencia creciente a pesar de una ligera desaceleración en 2021 y 2022 en 2023 se ha recuperado; como se aprecia en el Gráfico 13.

Gráfico 13.

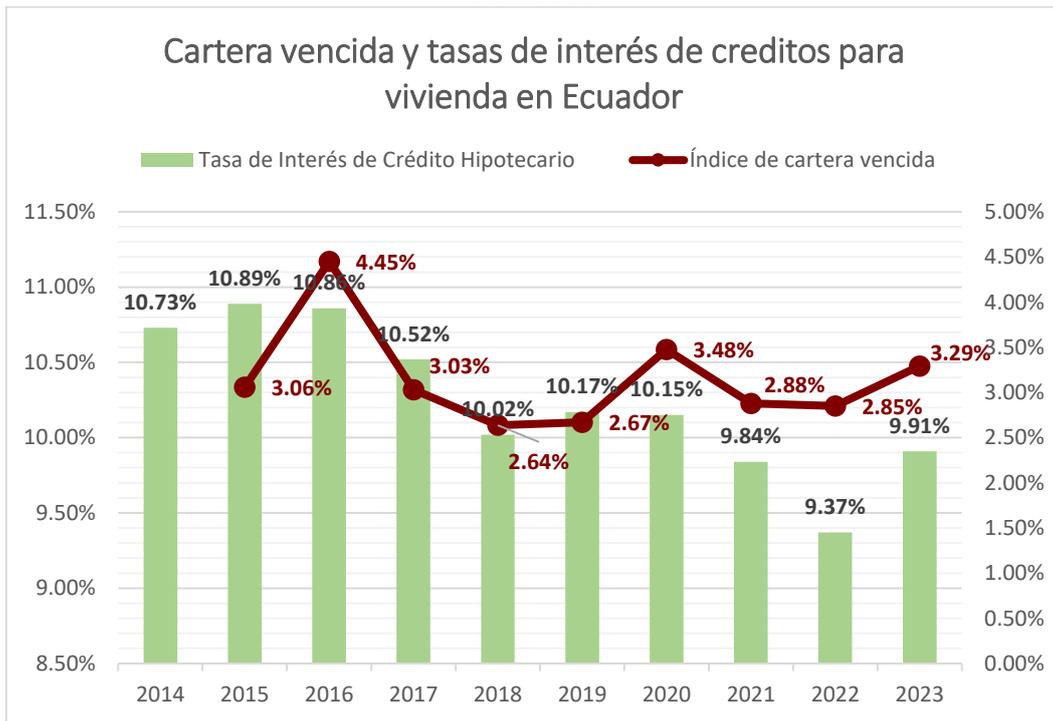


Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Ecuador y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Para evaluar la calidad de cartera se considera el índice de morosidad (Cartera que no devenga intereses + Cartera vencida / Cartera Total), se considera cartera vencida aquella con más de 60 días de morosidad. Para las tasas de interés se considera la Tasa de Interés Activa Efectiva Referencial (TAR) para el segmento crédito inmobiliario, y corresponden al promedio ponderado por monto de las tasas de interés efectivas pactadas en las operaciones de crédito concedidas por las entidades financieras, a final de cada periodo.

El índice de cartera vencida en Ecuador pasó de 3.06% en el año 2015 a 3.29% en el año 2023, tuvo algunos vaivenes, subiendo hasta 4.45% en 2016, luego decrece hasta 2.64% en 2018, pero en el mediano plazo se muestra estable. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda (cartera inmobiliaria) en Ecuador pasó de 10.73% en el año 2014 a 9.91% en el año 2023, mostrando una tendencia decreciente llegando incluso a 9.37% en 2022; como se aprecia en el Gráfico 14. Cabe señalar que esta tasa de interés no incluye la asignada para créditos de Vivienda de Interés Público y Vivienda de Interés Social las cuales tiene un tope máximo de 4.99% efectiva anual.

Gráfico 14.



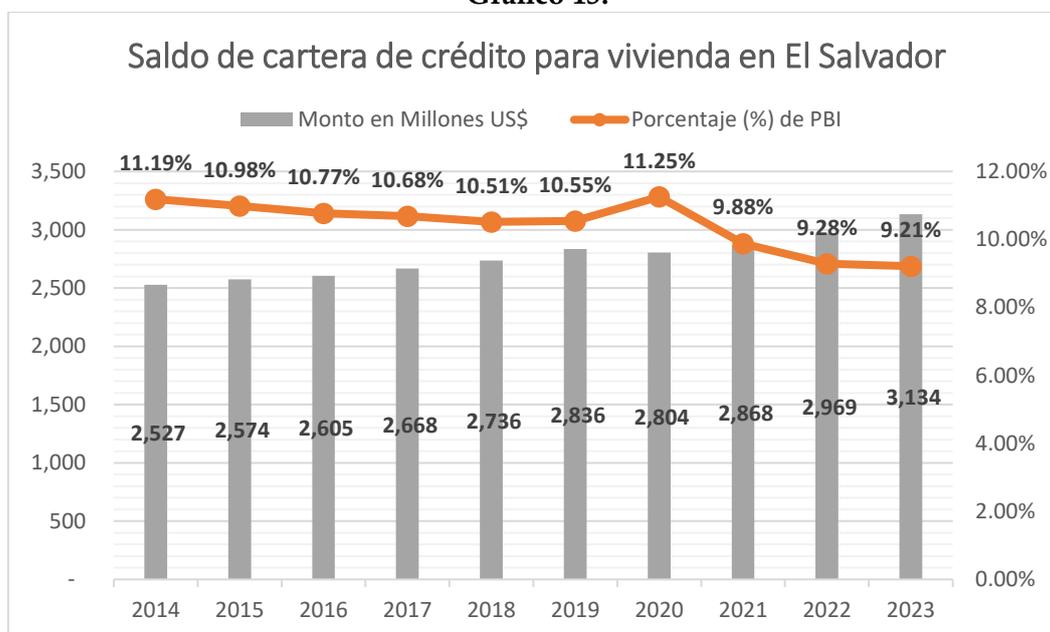
Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Ecuador, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y Banco Central de Ecuador

2.8. El Salvador

Se considera la información publicada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, sobre Cartera de Préstamos por Sectores Económicos, se incluye saldos de créditos destinados para la adquisición y construcción de vivienda otorgados por Bancos, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en El Salvador pasó de US\$ 2,527 millones en el año 2014 a US\$ 3,134 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 23.99% en los últimos 10 años, manteniendo una tendencia creciente y constante. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en El Salvador pasó de 11.19% en el año 2014 a 9.21% en el año 2023, con una tendencia decreciente, a excepción del año cuando alcanzo el máximo de 11.25%; como se aprecia en el Gráfico 15.

Gráfico 15.



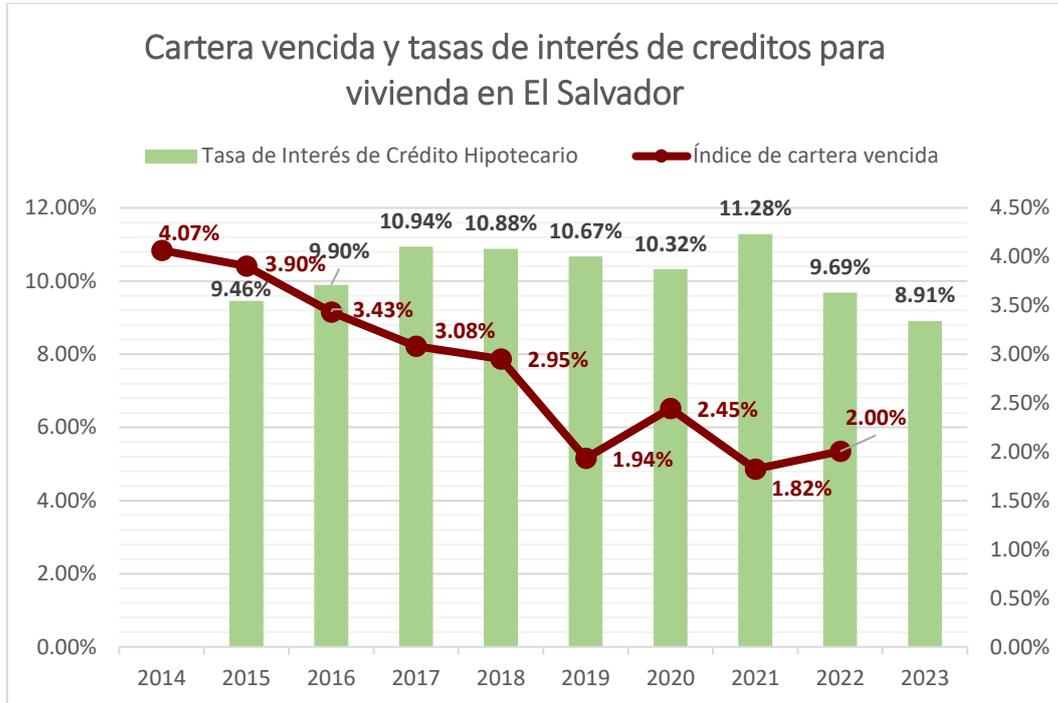
Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador

La calidad de cartera se estima a partir de la cartera vencida con 90 días a más de incumplimiento, de los créditos de adquisición de vivienda y construcción, otorgado en todo el sistema financiero. Lasa de interés considera la tasa efectiva promedio ponderada anualizadas para los préstamos para adquisición de vivienda.

El índice de cartera vencida en El Salvador pasó de 4.07% en el año 2014 a 2.00% en el año 2022, muestra una tendencia decreciente, principalmente hasta 2019 y 2021 donde alcanzó los niveles más bajos de 1.92% y 1.84% respectivamente, en general refleja una cartera saludable. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en El Salvador pasó de 9.46% en el año 2015 a 8.91% en el año 2023, aunque tiene dos periodos con los más altos niveles en 10.94% en 2017 y 11.28% en 2021, en los últimos tres años refleja una

tendencia decreciente incluso en niveles inferiores de 2015; como se aprecia en el Gráfico 16.

Gráfico 16.



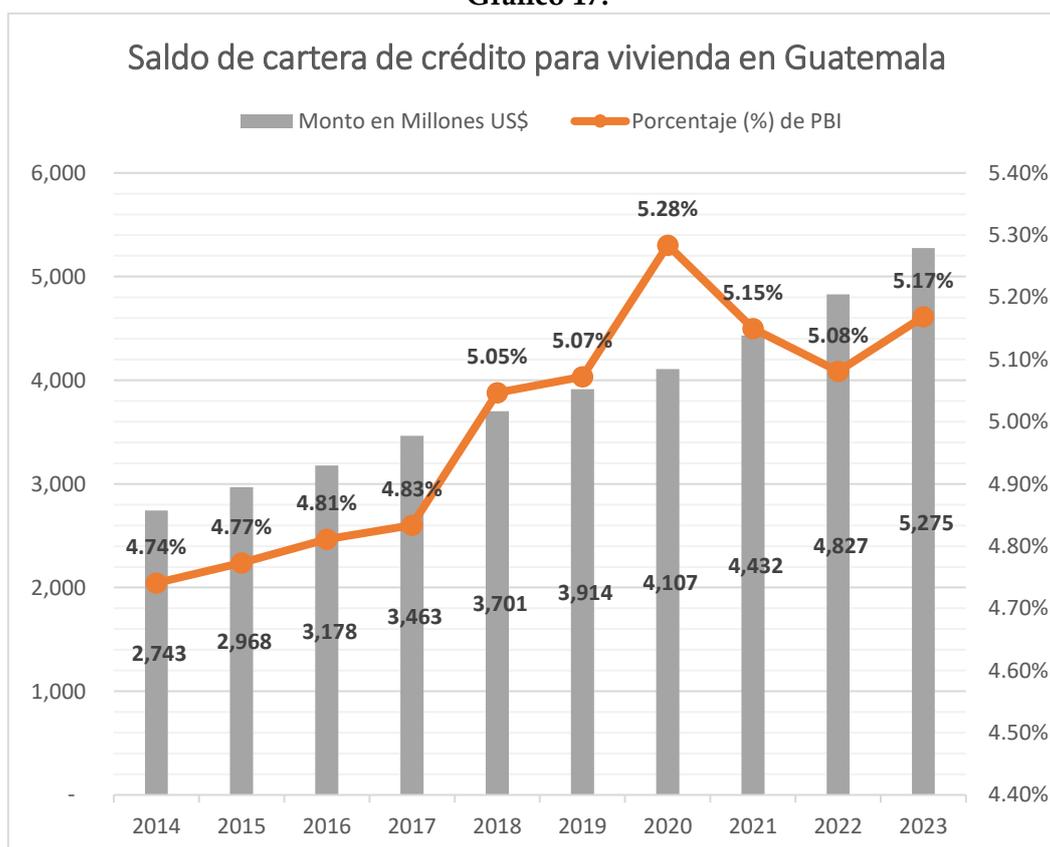
Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador

2.9. Guatemala

Se considera el saldo de cedulas hipotecarias y saldo de crédito hipotecario para vivienda, otorgado por Bancos, Sociedades Financieras y Entidades Fuera de Plaza, que están destinados a financiar la compra, construcción, remodelación o reparación de inmuebles para personas individuales; información publicada por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Guatemala pasó de US\$ 2,743 millones en el año 2014 a US\$ 5,275 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 92.32% en los últimos 10 años, con una tendencia creciente. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Guatemala pasó de 4.74% en el año 2014 a 5.17% en el año 2023, tuvo el mayor ratio en 2020 llegando a 5.28% aunque desciende en 2021 y 2022, en 2023 vuelve a subir, en largo plazo se muestra una tendencia creciente; como se aprecia en el Gráfico 17.

Gráfico 17.

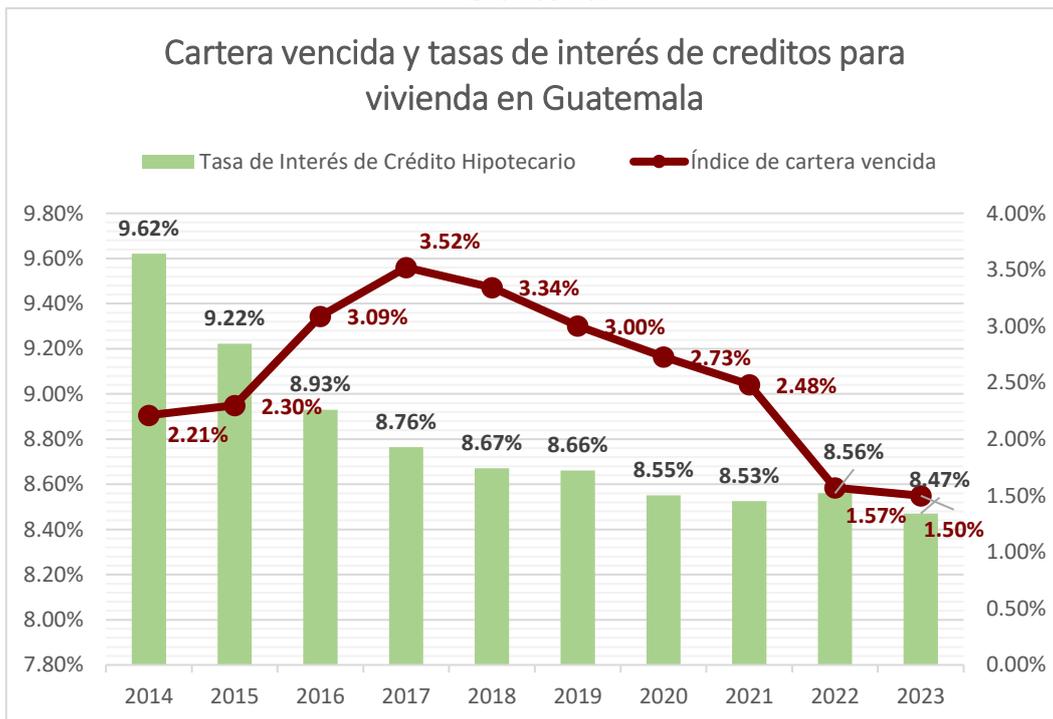


Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Guatemala

El índice de cartera vencida considera vencimientos mayores a 90 días, excepto en los años 2020 y 2021 que como medidas temporales especiales -MTE por la pandemia de COVID-19 se permitió ampliar el umbral a partir de 180 días, no obstante la cartera de vivienda con MTE representaba menos del 2% del total. Por otro lado se considera la tasa de interés promedio ponderado del sistema financiero al final de cada periodo.

El índice de cartera vencida de 90 días a más en Guatemala pasó de 2.21% en el año 2014 a 1.50% en el año 2023, cabe señalar que entre 2014 y 2017 tenía una tendencia creciente llegando hasta el 3.52% de morosidad, y a partir de 2018 el índice se reduce progresivamente alcanzando niveles bajos de 1.5% que refleja la mejora en la calidad de cartera. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Guatemala pasó de 9.62% en el año 2014 a 8.47% en el año 2023, con una clara tendencia decreciente en concordancia con el crecimiento del crédito para vivienda; como se aprecia en el Gráfico 18.

Gráfico 18.



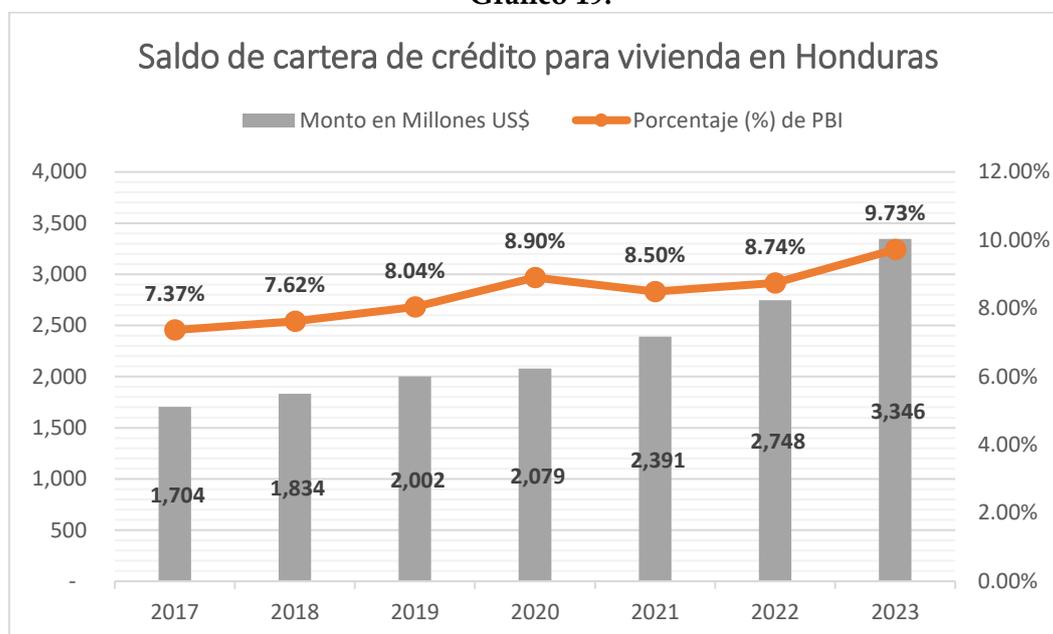
Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Guatemala

2.10. Honduras

Según la información publicada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) el saldo de créditos para vivienda, incluye el sistema financiero supervisado es decir bancos comerciales, bancos estatales, oficinas de representación, sociedades financieras y organizaciones privadas de desarrollo financieras (OPDF'S), (no incluye cooperativas).

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Honduras pasó de US\$ 1,704 millones en el año 2017 a US\$ 3,346 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 96.38% en los últimos 7 años, manteniendo una tendencia creciente. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Honduras pasó de 7.37% en el año 2017 a 9.73% en el año 2023, que refleja aumento de profundización del crédito para vivienda; como se aprecia en el Gráfico 19.

Gráfico 19.

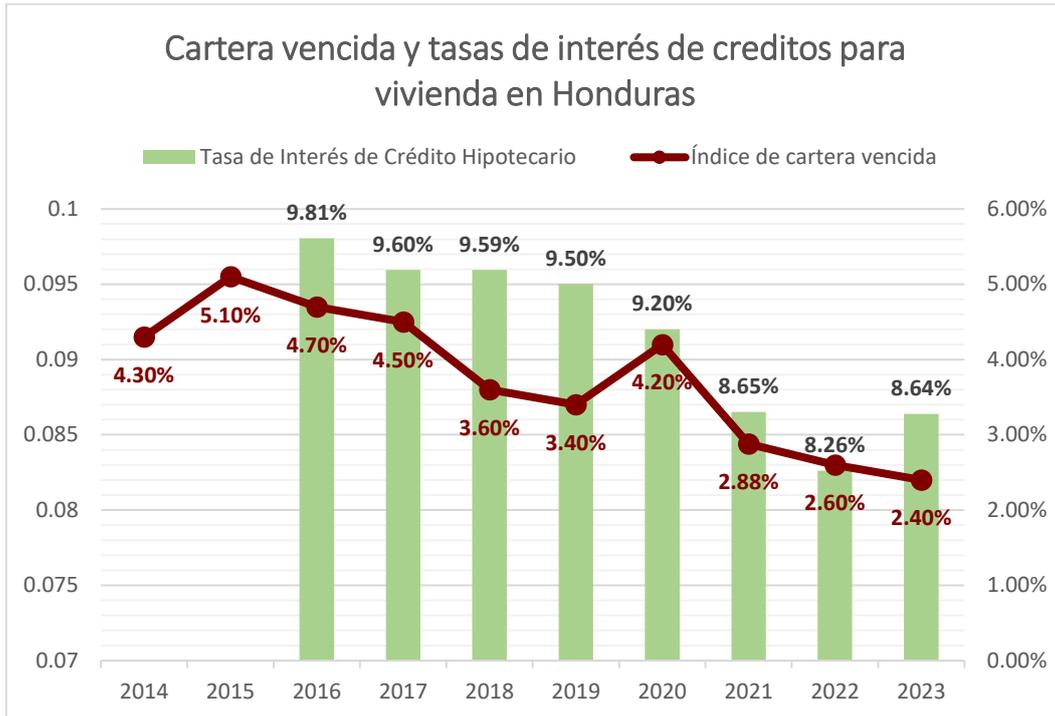


Fuente: Elaboración propia con datos de Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS)

La cartera en mora, se refiere al porcentaje de la cartera total con atraso en el pago de más de 90 días. Asimismo la tasa de interés se considera el promedio ponderado a final de cada periodo, otorgado por los bancos comerciales en moneda nacional y extranjera.

De acuerdo con información del Banco Central de Honduras, el índice de cartera vencida en Honduras pasó de 4.30% en el año 2014 a 2.40% en el año 2023, con tendencia a reducción en el largo plazo, a excepción de 2015 que subió a 5.1% y 2020 cuando fue de 4.20%. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Honduras otorgado por la banca comercial pasó de 9.81% en el año 2016 a 8.64% en el año 2023, hay una tendencia a reducirse, en 2022 la tasa bajó hasta 8.26%; como se aprecia en el Gráfico 20.

Gráfico 20.



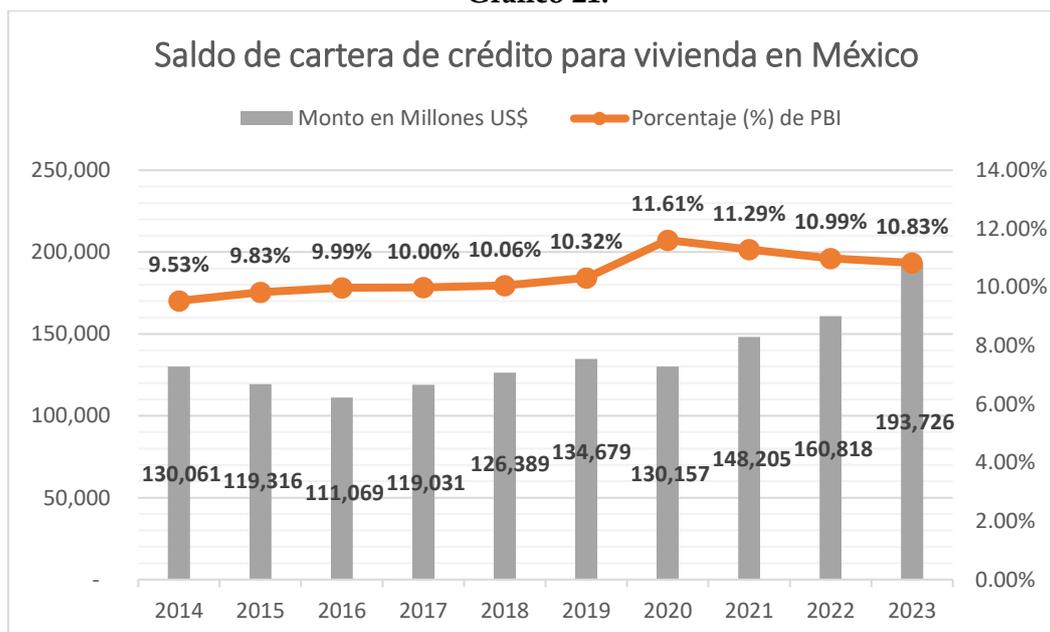
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Honduras y Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS)

2.11. México

De acuerdo con información publicada por el Banco de México sobre financiamiento al sector privado del país a través del crédito bancario y otras fuentes alternativas, se incluye la cartera de crédito para vivienda otorgado por la banca comercial y las Sofomes E.R. subsidiarias de instituciones bancarias y grupos financieros, incluyendo Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Fovissste). Según la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), el crédito para vivienda considera los créditos directos denominados en moneda nacional, extranjera, en unidades de inversión (UDIS), unidad de medida y actualización (UMA) o en veces salario mínimo (VSM), así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición o construcción de la vivienda sin propósito de especulación comercial, remodelación o mejoramiento de la vivienda, que cuenten con garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado, que estén respaldados por el ahorro de la subcuenta de vivienda del acreditado, o bien cuenten con una garantía otorgada por alguna institución de banca de desarrollo o por un fideicomiso público constituido por el Gobierno Federal para el fomento económico.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en México pasó de US\$ 130,061 millones en el año 2014 a US\$ 193,726 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 48.95% en los últimos 10 años, si bien muestra una disminución entre 2014 y 2016, a partir de 2017 a excepción de 2020, crece sostenidamente. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en México pasó de 9.53% en el año 2014 a 10.83% en el año 2023, el indicador se mantiene relativamente estable crece de 2014 a 2020 llegando a 11.61% luego se viene reduciendo ligeramente; como se aprecia en el Gráfico 21.

Gráfico 21.

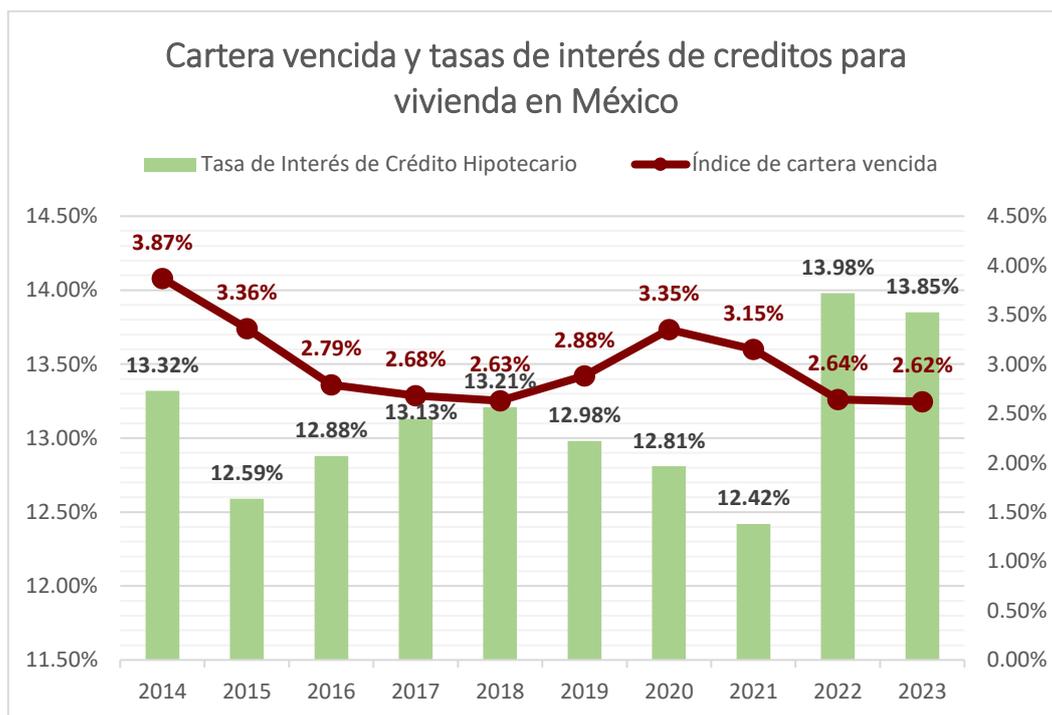


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México y Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

La calidad de cartera se analiza mediante la cartera vencida o cartera con riesgo de crédito etapa 3, que son aquellos créditos con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos, en términos generales corresponden a créditos con 90 días o más de atraso. Las tasas de interés de crédito a los hogares para vivienda, incluye bancos y Sofoles, se considera el indicador del costo anual total del crédito (CAT) de créditos hipotecarios, promedio de créditos en pesos a tasa fija.

El índice de cartera vencida en México pasó de 3.87% en el año 2014 a 2.62% en el año 2023, se mostraba una tendencia decreciente desde 2014 hasta 2018, sin embargo se elevó en 2019 y 2020, y en los últimos tres años nuevamente se reduce la morosidad hipotecaria. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en México pasó de 13.32% en el año 2014 a 13.85% en el año 2023, estable en largo plazo, en 2015 se redujo hasta 12.59%, luego subió hasta 13.21% en 2018, posteriormente tiende a bajar hasta 12.42% en 2021, en 2022 nuevamente sube a 13.98%; como se aprecia en el Gráfico 22.

Gráfico 22.



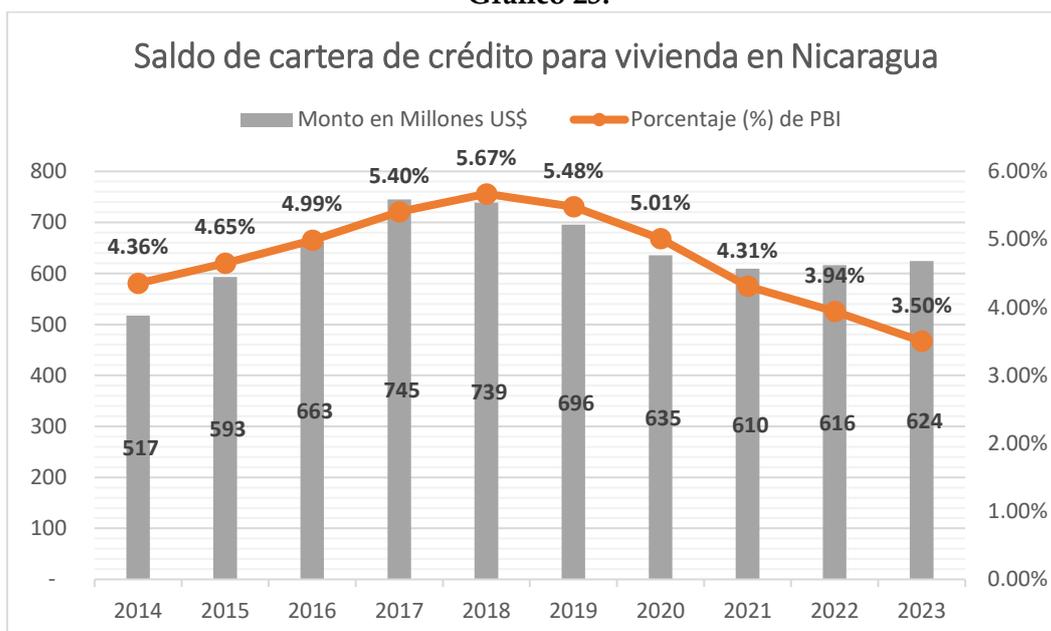
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México y Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

2.12. Nicaragua

Se considera el saldo de cartera de créditos hipotecarios otorgados por los bancos y financieras, así como de fideicomisos y microfinancieras, según información publicada por el Banco Central de Nicaragua (BCN), los créditos hipotecarios son otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, o adquisición de lotes con servicios, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Nicaragua pasó de US\$ 517 millones en el año 2014 a US\$ 624 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 20.69% en los últimos 10 años, mantuvo una tendencia creciente entre 2014 y 2017, luego desciende hasta 2021, y recupera en 2022 y 2023. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Nicaragua pasó de 4.36% en el año 2014 a 3.5% en el año 2023; mantuvo tendencia creciente hasta 2018 llegando a 5.67% sin embargo el indicador se vuelve decreciente; como se aprecia en el Gráfico 23.

Gráfico 23.



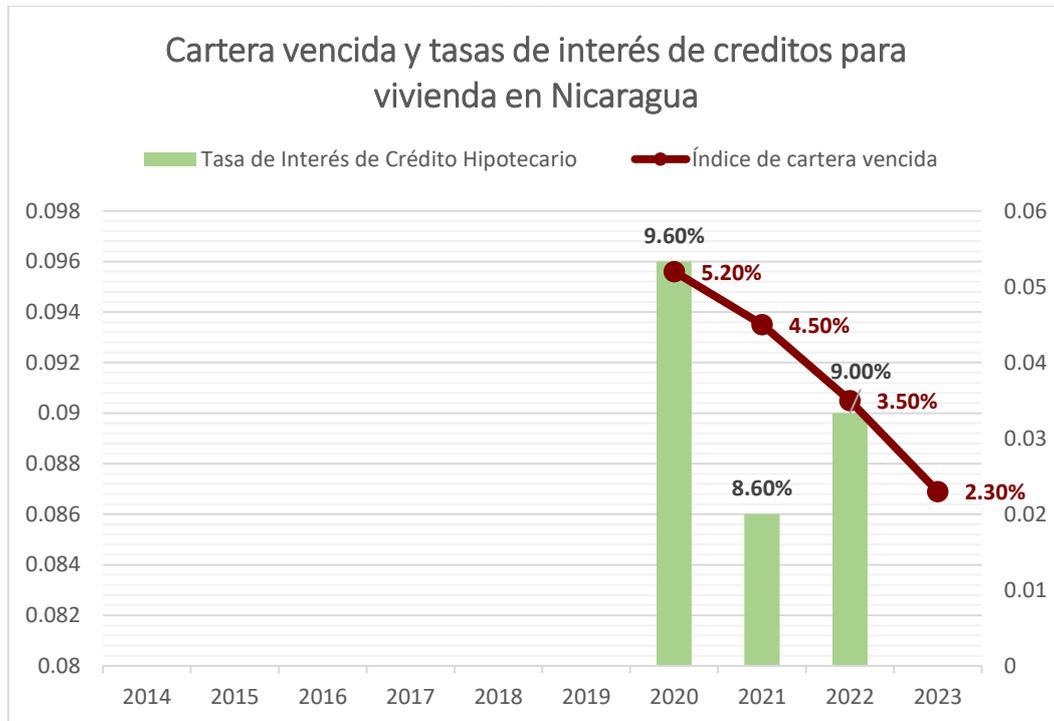
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Nicaragua (BCN)

La morosidad se analiza mediante la cartera vencida y cobro judicial de vivienda otorgado por Bancos y Financieras respecto a la cartera bruta (No incluye Microfinancieras), la cartera vencida se refiere a créditos en mora mayor a 90 días. La tasa de interés de créditos para vivienda se considera el promedio de créditos hipotecarios en dólares a corto plazo otorgada por los bancos (No incluye Microfinancieras).

El índice de cartera vencida en Nicaragua pasó de 5.20% en el año 2020 a 2.30% en el año 2023, mostrando una considerable mejora en la calidad de cartera. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda de los bancos en Nicaragua pasó de 9.60% en el año

2020 a 9.00% en el año 2022 en 2021 registró tasa de interés de 8.60%; como se aprecia en el Gráfico 24. Cabe señalar que esta tasa no considera créditos otorgados por entidades microfinancieras, a modo de referencia, estas últimas fluctuaron entre 22% y 26% entre 2020 y 2023.

Gráfico 24.



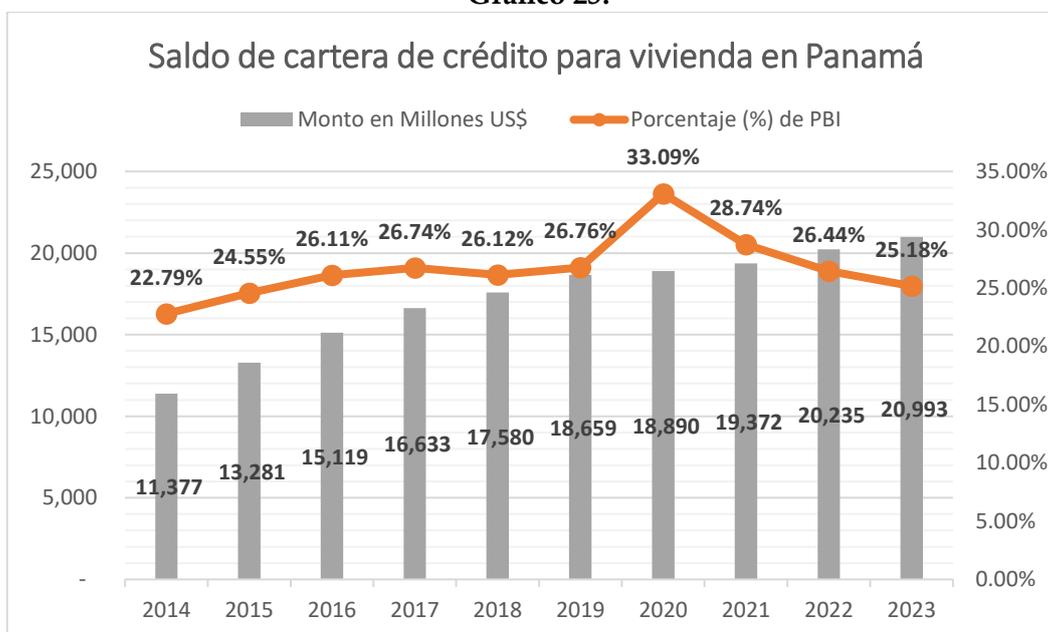
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Nicaragua (BCN)

2.13. Panamá

Se considera la información publicada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, sobre cartera de crédito, se incluye saldo de crédito hipotecario para vivienda y de construcción vivienda interino, otorgado por el Sistema Bancario Nacional, es decir banca oficial, privada y extranjera, no se incluye información de Banco Hipotecario Nacional.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Panamá pasó de US\$ 11,377 millones en el año 2014 a US\$ 20,993 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 84.53% en los últimos 10 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Panamá pasó de 22.79% en el año 2014 a 25.18% en el año 2023; cabe señalar que en 2020 llegó a 33% uno de los indicadores de profundización hipotecaria más altos de la región; como se aprecia en el Gráfico 25.

Gráfico 25.

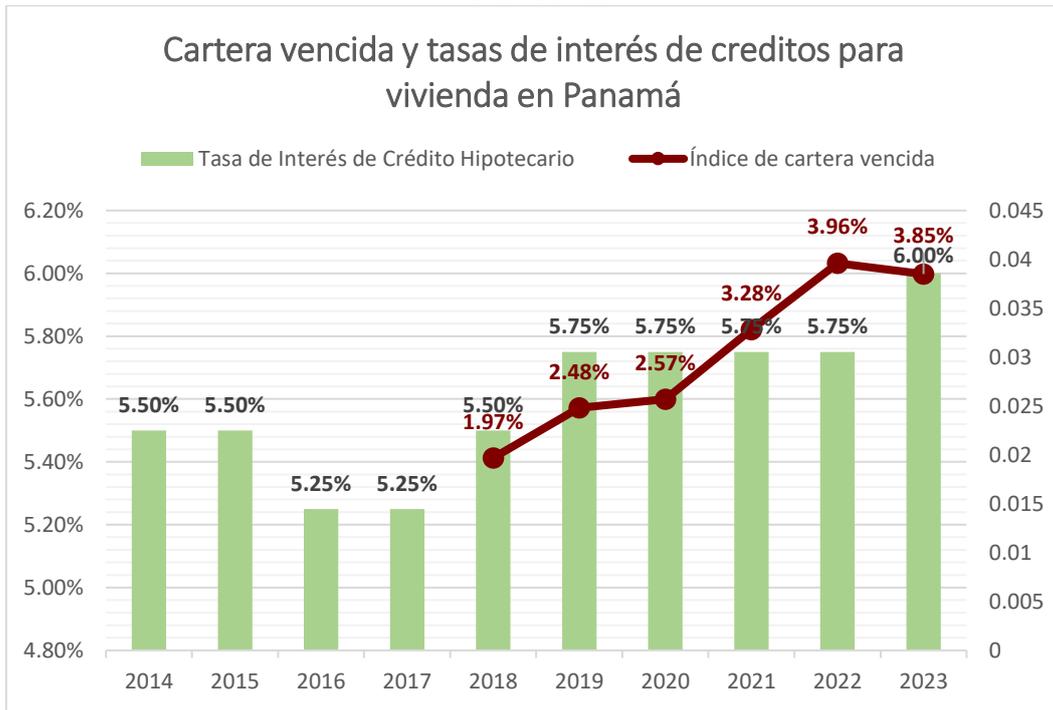


Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Panamá

Calidad de cartera se mide con el índice de cartera vencida es decir saldo de créditos con vencimientos mayores a 90 días, se considera indicador para bancos locales. Las tasas de interés se considera el promedio ponderado de las tasas de interés reportadas por los cinco bancos privados con mayores carteras de crédito hipotecario residencial, más la Caja de Ahorros.

El índice de cartera vencida en Panamá pasó de 1.97% en el año 2018 a 3.85% en el año 2023, mantiene una tendencia creciente, salvo el último año que redujo ligeramente. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Panamá pasó de 5.50% en el año 2014 a 6.00% en el año 2023, se mantienen relativamente estables entre 5% y 6%; como se aprecia en el Gráfico 26.

Gráfico 26.



Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Bancos de Panamá

2.14. Paraguay

Se considera información publicada por el Banco Central del Paraguay, sobre créditos por sectores económicos, en el sector vivienda incluye financiamiento para compra de viviendas y apartamentos, adquisición de lotes de terrenos, financiamiento para mejoras de viviendas y apartamentos, créditos otorgados por bancos y entidades financiera en moneda nacional y extranjera.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Paraguay pasó de US\$ 369 millones en el año 2014 a US\$ 919 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 148.94% en los últimos 10 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Paraguay pasó de 0.91% en el año 2014 a 2.14% en el año 2023; se refleja un crecimiento constante tanto en el saldo como el ratio respecto al PBI; como se aprecia en el Gráfico 27.

Gráfico 27.



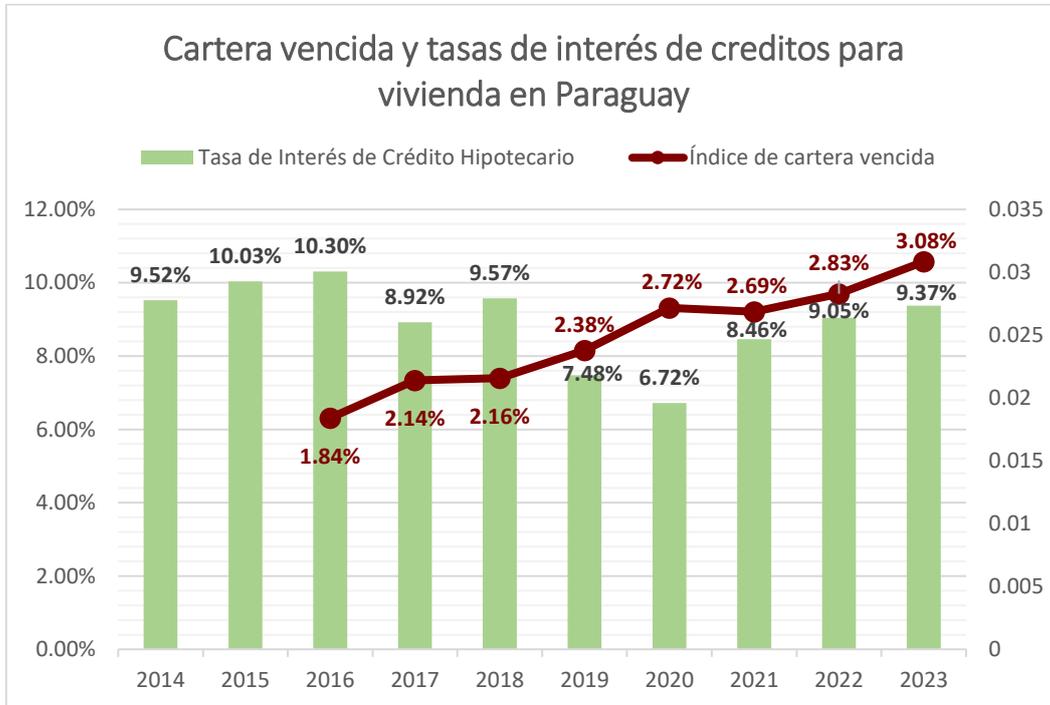
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central del Paraguay

La calidad de cartera considera la cartera vencida respecto a cartera bruta, promedio ponderado de las entidades bancarias y entidades financieras, se considera cartera de créditos morosa o con un atraso superior a 60 días en el cumplimiento de las obligaciones. Las tasas de interés se considera tasas de interés efectiva, promedios mensuales en porcentajes anuales ponderados sobre saldos de bancos y financieras.

El índice de cartera vencida en Paraguay pasó de 1.84% en el año 2016 a 3.08% en el año 2023, manteniendo una tendencia creciente. Las tasas de interés de créditos para vivienda en Paraguay pasaron de 9.52% en el año 2014 a 9.37% en el año 2023, aunque

tuvo varios cambios, se destaca que en 2016 alcanzó el nivel más alto en 10.30% y el nivel más bajo fue en 2020 con 6.72% a partir de entonces tiene una tendencia creciente; como se aprecia en el Gráfico 28.

Gráfico 28.



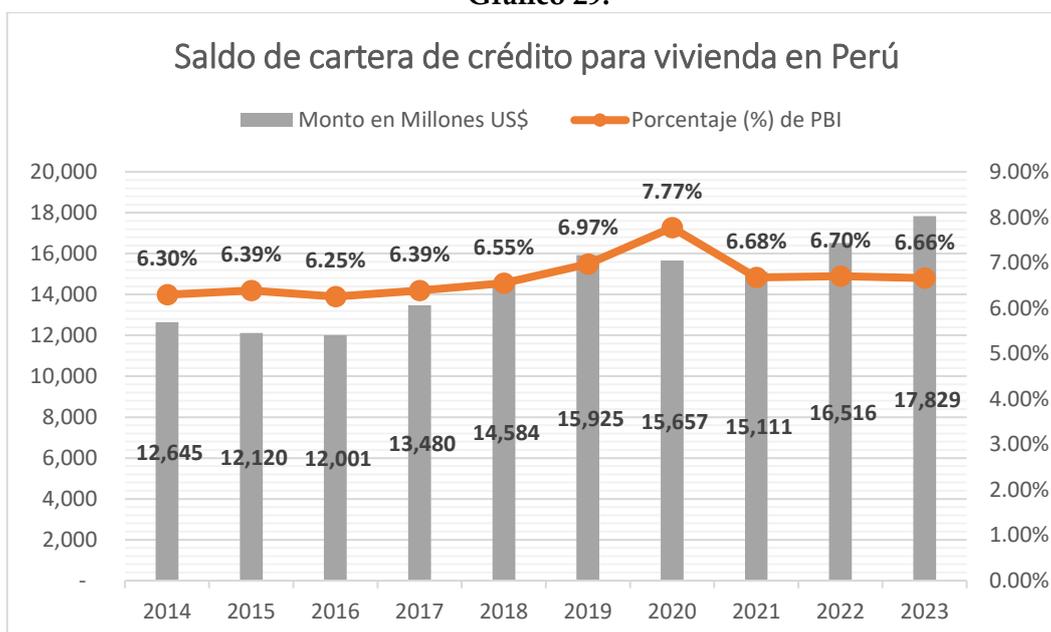
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central del Paraguay

2.15. Perú

Se considera información publicada por el Banco Central de Reserva del Perú, sobre crédito al sector privado de las sociedades creadoras de depósito, corresponde a saldos de crédito hipotecario otorgado por Empresas Bancarias, Banco de la Nación, Empresas Financieras, Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, Cajas Rurales de Ahorro y Crédito y Cooperativas de Ahorro y Crédito, en moneda nacional y extranjera, otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia, siempre que tales créditos se otorguen amparados con hipotecas debidamente inscritas.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Perú pasó de US\$ 12,645 millones en el año 2014 a US\$ 17,829 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 40.99% en los últimos 10 años, a pesar que en 2015-2016 y 2020-2021 hubo una contracción, muestra una tendencia creciente en el largo plazo. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Perú pasó de 6.30% en el año 2014 a 6.66% en el año 2023, se mantiene relativamente estable, y alcanzó el mayor indicador en 2020 con 7.77%; como se aprecia en el Gráfico 29.

Gráfico 29.



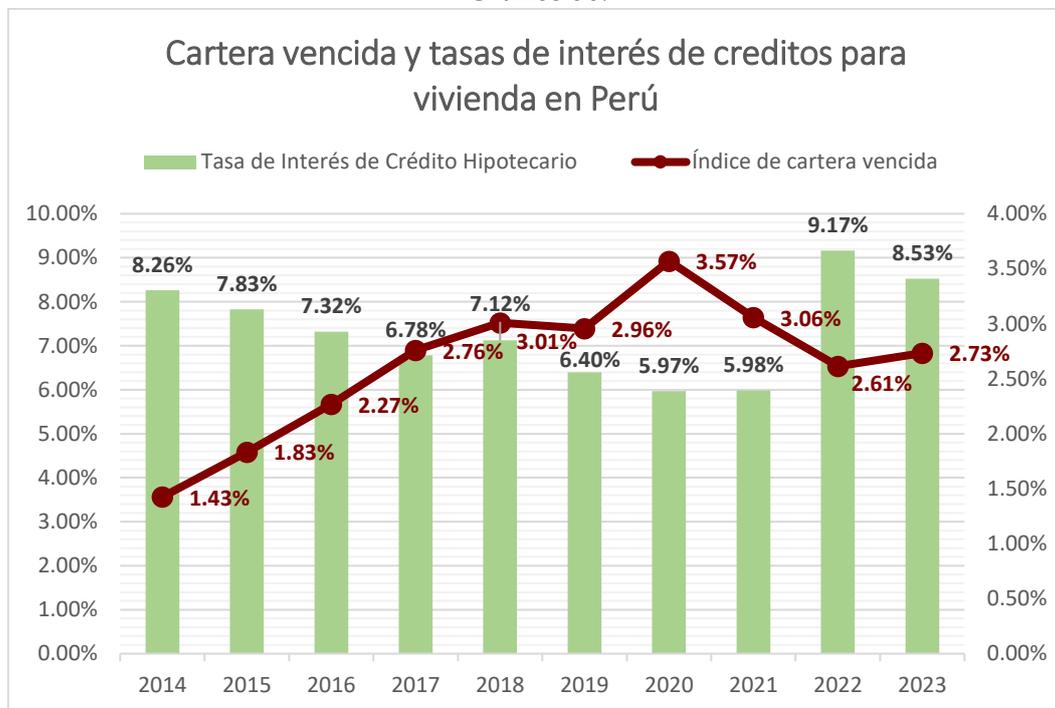
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Reserva del Perú

Para el análisis de calidad de cartera se considera los reportes del sistema financiero publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP del Perú, que incluye a la Banca Múltiple, Empresas Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales y Empresas de Créditos (no incluye cooperativas) y Banco de la Nación. La morosidad de Créditos Hipotecarios, corresponde al Porcentaje de créditos hipotecarios que se encuentran en situación de vencido o en cobranza judicial. Después de 30 días de atraso se considera

vencida la cuota y después de 90 días el saldo. Asimismo, las tasas de interés promedio del sistema financiero (T.I.) por tipo de crédito se calculan como el promedio ponderado de las tasas de interés de los desembolsos realizados en el mes calendario por los montos desembolsados en ese mismo mes en el tipo de operación y entidad respectiva, asimismo se estima el promedio simple de tasas en moneda nacional y extranjera.

El índice de cartera vencida en Perú pasó de 1.43% en el año 2014 a 2.73% en el año 2023, hay una tendencia creciente, llegando a 3.57% en 2020, luego empieza a reducirse. Las tasas de interés de créditos para vivienda en Perú pasaron de 8.26% en el año 2014 a 8.53% en el año 2023, había una tendencia decreciente hasta el año 2021 llegando a 6%, sin embargo en 2022 y 2023 las tasas suben de forma significativa; como se aprecia en el Gráfico 30.

Gráfico 30.



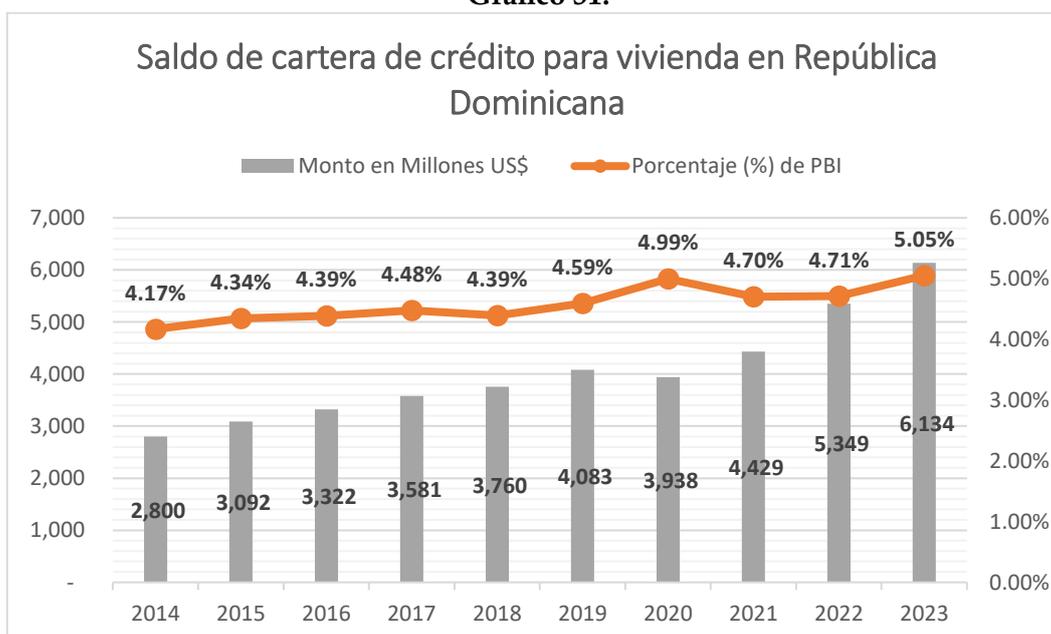
Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de Banca, Seguros y AFP del Perú

2.16. República Dominicana

Se considera saldo adeudado por tipo de cartera de crédito publicado por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, créditos hipotecarios otorgados por bancos múltiples, bancos de ahorro y crédito, asociaciones de ahorro y préstamo corporaciones de crédito y entidades públicas de intermediación financiera, préstamos concedidos a personas físicas para la adquisición, reparación, remodelación, ampliación o construcción de viviendas. Se considera cartera bruta el total de la cartera vigente, en mora, vencida, restructurada, en cobranza judicial y los rendimientos por cobrar. Sin considerar las provisiones para cartera de crédito.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en República Dominicana pasó de US\$ 2,800 millones en el año 2014 a US\$ 6,134 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 119.04% en los últimos 10 años, manteniendo una tendencia creciente a excepción del 2020. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en República Dominicana pasó de 4.17% en el año 2014 a 5.05% en el año 2023, tendencia creciente con reducciones ligeras en 2018 y 2021; como se aprecia en el Gráfico 31.

Gráfico 31.



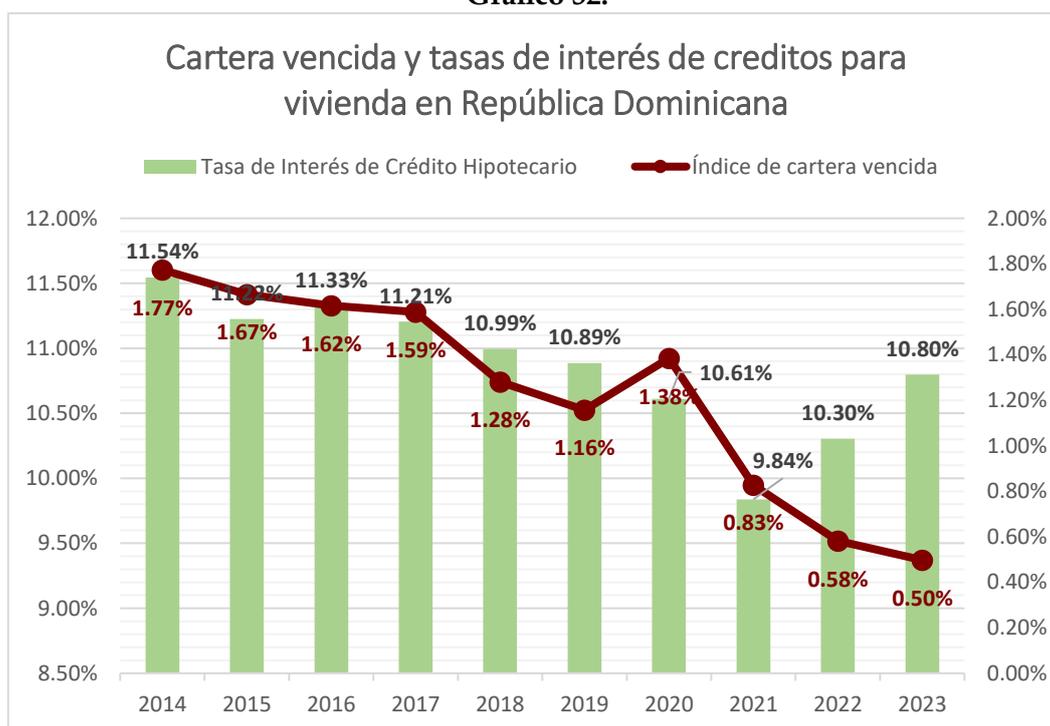
Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

La calidad de cartera se mide mediante el ratio Cartera de Crédito Vencida / Total de Cartera de Crédito Bruta, donde la cartera vencida corresponde a créditos con atrasos en sus pagos son mayores de 90 días. La Tasa de Interés Activa (Stock) es el porcentaje promedio que cobra una entidad financiera a las personas física o jurídicas por los saldos

que mantienen en financiamientos recibidos, esta variables es un promedio ponderado por el saldo adeudado.

El índice de cartera vencida en República Dominicana pasó de 1.77% en el año 2014 a 0.50% en el año 2023, mostrando así una clara reducción del indicador con una mejora sustancial de la calidad de cartera. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en República Dominicana pasó de 11.54% en el año 2014 a 10.80% en el año 2023, muestra una tendencia decreciente llegando en 2021 al nivel más bajo de 9.84%; como se aprecia en el Gráfico 32.

Gráfico 32.



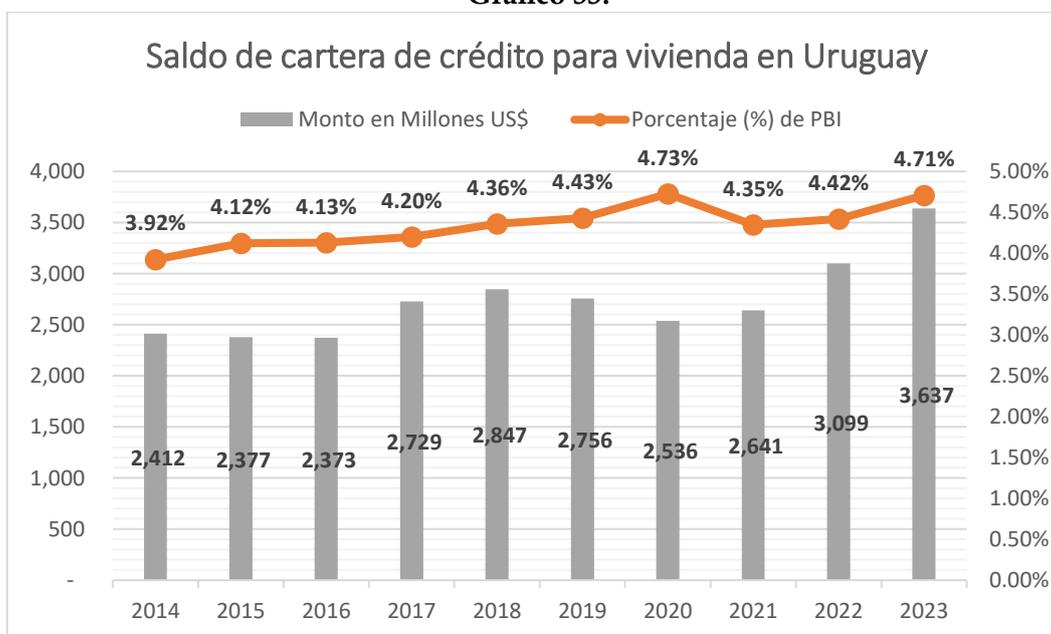
Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana

2.17. Uruguay

Se considera créditos a familias para adquisición de inmuebles, publicado por el Banco Central del Uruguay sobre crédito al sector no financiero privado residente por sector de actividad , se incluye a Bancos públicos, Bancos privados, Cooperativas de intermediación financiera, Casas financieras y Administradoras de Crédito.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Uruguay pasó de US\$ 2,412 millones en el año 2014 a US\$ 3,637 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 50.78% en los últimos 10 años, con una tendencia creciente, a excepción de 2015 y 2020 cuando se redujo. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Uruguay pasó de 3.92% en el año 2014 a 4.71% en el año 2023, el indicador mantuvo crecimiento hasta el año 2020 cuando alcanzó a 4.73%, en 2021 se reduce pero en 2022 y 2023 vuelve a la senda de crecimiento; como se aprecia en el Gráfico 33.

Gráfico 33.



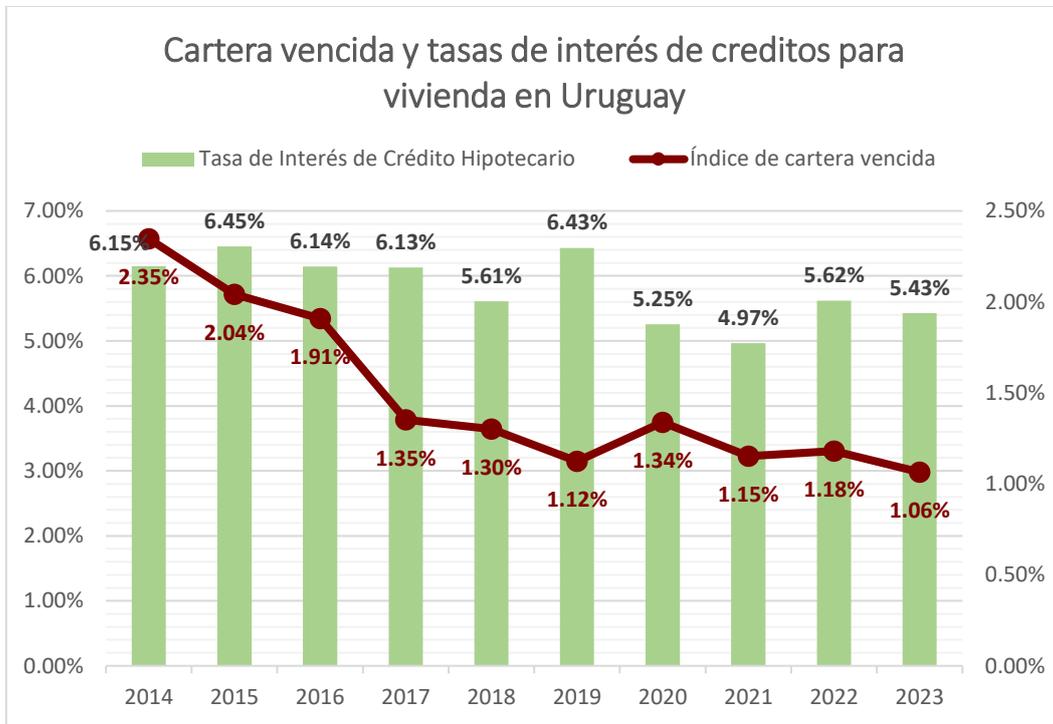
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central del Uruguay

Se considera cartera vencida a los préstamos con atrasos mayores o iguales a 60 días. Las tasas de interés efectivas anuales, son el promedio mensual al final de cada año, corresponde al promedio de tasas de créditos para vivienda en unidades indexadas y en dólares; se incluye BROU, BHU, bancos privados, cooperativas de intermediación financiera y casas financieras en actividad en cada fecha. Las operaciones correspondientes al Sector Vivienda son pactadas en su totalidad a un plazo mayor a un año.

El índice de cartera vencida en Uruguay pasó de 2.35% en el año 2014 a 1.06% en el año 2023, mantiene una tendencia creciente excepto en 2020. Asimismo, la tasa de interés de créditos para vivienda en Uruguay pasó de 6.15% en el año 2014 a 5.43% en el año 2023,

se mantiene estable, obteniendo los niveles más altos de 6.45% en 2015 y 6.43% en 2019 y el nivel más bajo de 4.97% en 2021 como se aprecia en el Gráfico 34.

Gráfico 34.



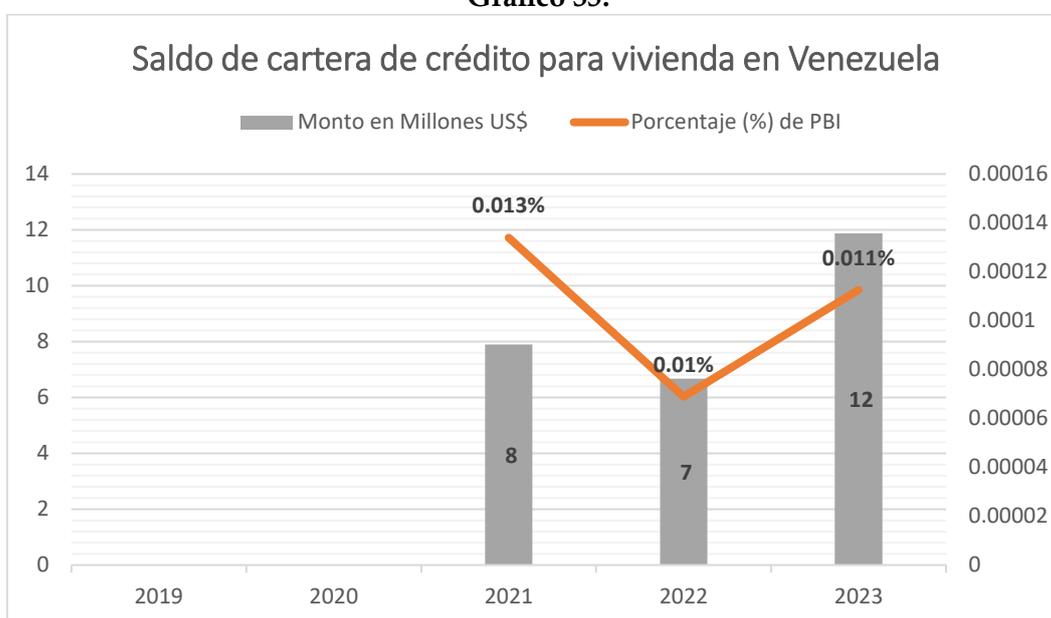
Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central del Uruguay

2.18. Venezuela

De acuerdo con información disponible del Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario de Venezuela, sobre saldo de crédito de cartera bruta, se considera el saldo créditos hipotecarios que se refiere a los préstamos destinados al sector construcción y adquisición de vivienda, otorgados por el sector bancario.

El saldo de cartera de crédito para vivienda en Venezuela pasó de US\$ 8 millones en el año 2021 a US\$ 12 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 50.46% en los últimos 3 años. Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en Venezuela pasó de 0.013% en el año 2021 a 0.011% en el año 2023, cuya participación es muy reducida; como se aprecia en el Gráfico 35.

Gráfico 35.

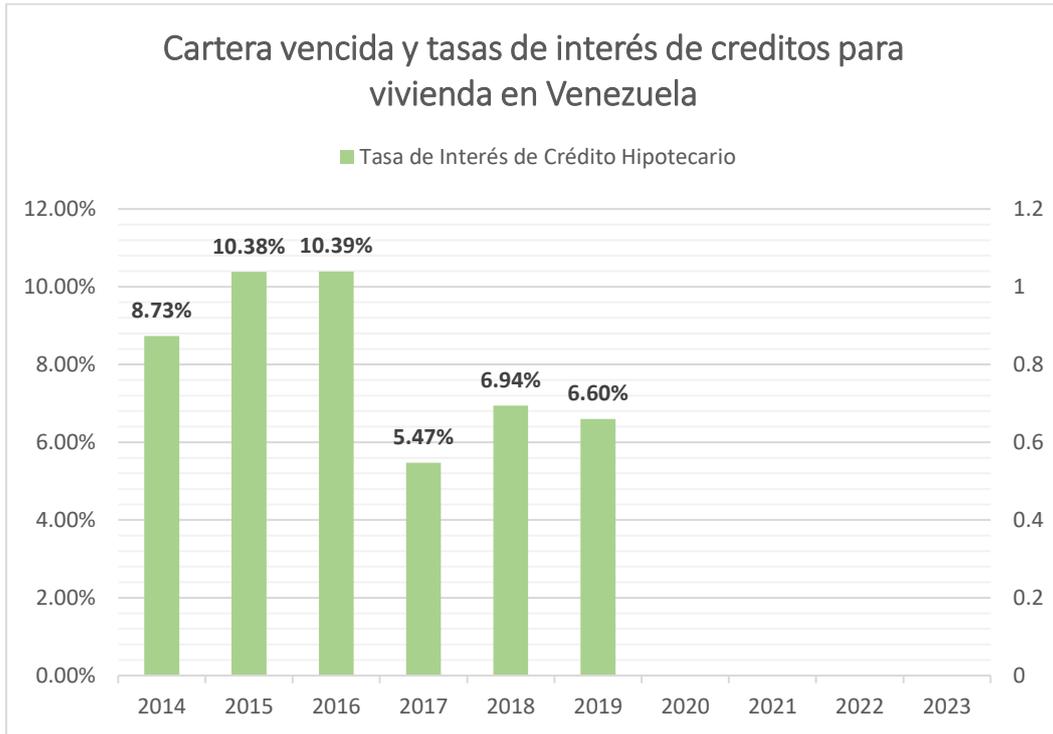


Fuente: Elaboración propia con datos de Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario de Venezuela

Con información disponible del Banco Central de Venezuela, las tasas de créditos hipotecarios otorgados por bancos universales son tasas de interés activas anuales nominales promedios ponderadas, y se refiere a los préstamos destinados al sector construcción y adquisición de vivienda, además incluye los créditos otorgados bajo programas especiales de financiamiento y de la Ley de Política Habitacional.

En tal sentido la tasa de interés de créditos para vivienda en Venezuela pasó de 8.73% en el año 2014 a 6.6% en el año 2019, hubo una reducción importante llegando a 5.47% en 2017; como se aprecia en el Gráfico 36.

Gráfico 36.



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco Central de Venezuela

3. Crédito para vivienda en países de América Latina y el Caribe

El saldo de cartera de crédito para vivienda en los países de América Latina y el Caribe anteriormente revisados pasó de US\$ 442,454 millones en el año 2014 a US\$ 614,220 millones en el año 2023, mostrando un crecimiento acumulado de 38.82% en los últimos 10 años. Entre 2015 y 2019 mantiene creciente, sin embargo se ve afectado con la pandemia en 2020, y en los últimos tres años continua el crecimiento, superando niveles de prepandemia, como se aprecia en el Gráfico 37.

Gráfico 37.



Fuente: Elaboración propia con datos de Bancos Centrales, Superintendencias y/o autoridades de bancos y entidades financieras, países de América Latina

Mientras que el saldo de cartera de crédito para vivienda como porcentaje del PBI en la región pasó de 6.8% en el año 2014 a 8.7% en el año 2023; como se aprecia en el Gráfico 38, alcanzando el mayor indicador de 9.2% en el año 2020, tiene retrocesos en 2021 y 2022, sin embargo en 2023 se recupera.

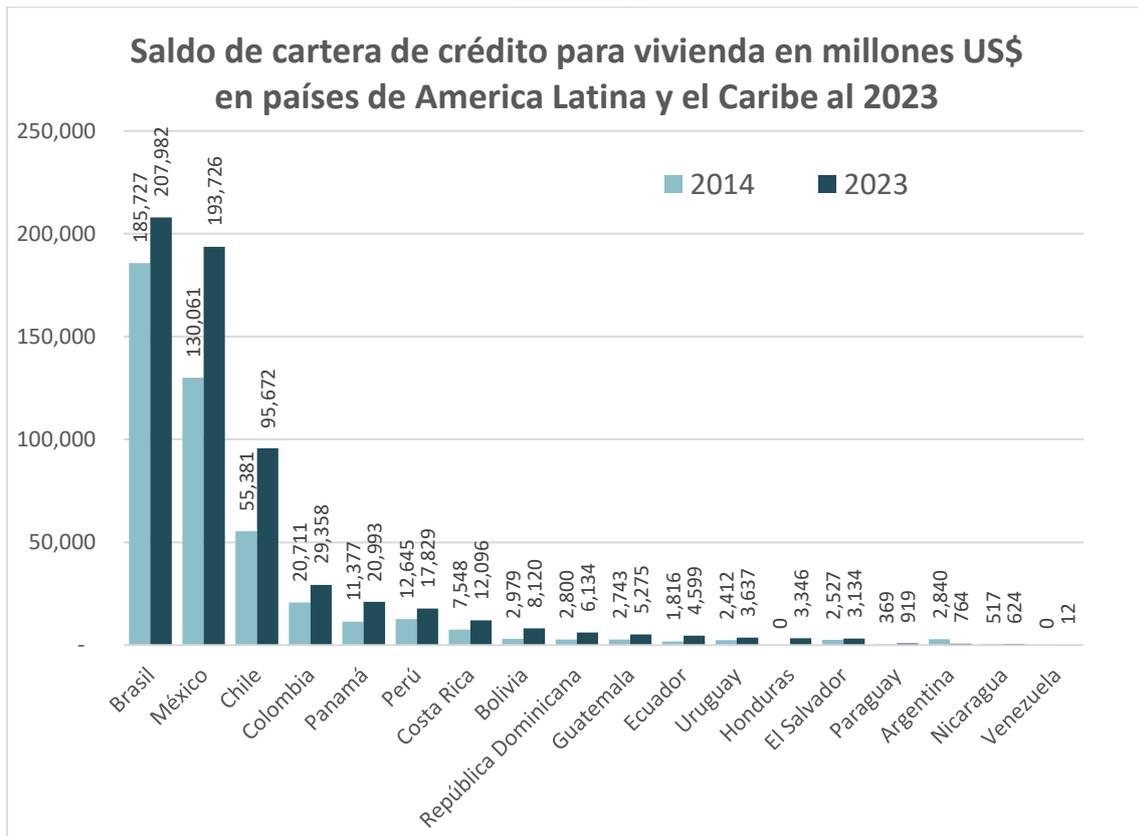
Gráfico 38.



Fuente: Elaboración propia con datos de Bancos Centrales, Superintendencias y/o autoridades de bancos y entidades financieras, países de América Latina

En el análisis por países de la región, en los últimos diez años se observa que la mayoría de países de la región ha aumentado, aunque en diferente proporción el saldo de cartera de créditos para vivienda expresado en dólares americanos, a excepción de Argentina, de manera que al 2023 los mayores volúmenes en dólares americanos, lo mantiene Brasil, México y Chile, mientras que los menores volúmenes se encuentran en Argentina, Nicaragua y Venezuela, como se aprecia en el Gráfico 39.

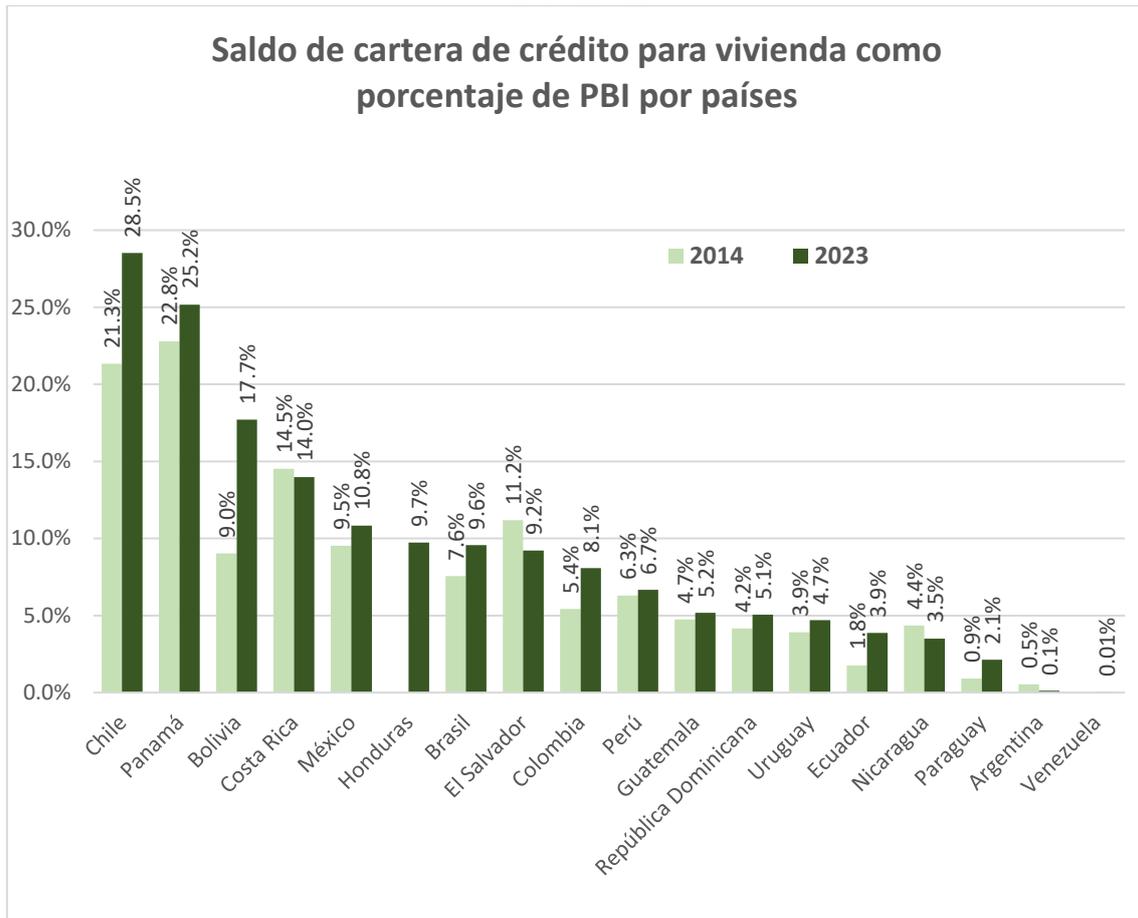
Gráfico 39.



Fuente: Elaboración propia con datos de Bancos Centrales, Superintendencias y/o autoridades de bancos y entidades financieras, países de América Latina

Respecto a la profundización del crédito para vivienda, expresado como porcentaje del PBI, se observa en el Gráfico 40 y como se vio en el detalle de cada país, la mayoría de países a incrementado la profundización del financiamiento de la vivienda, a excepción de Costa Rica, El Salvador, Nicaragua, Argentina y Venezuela, cuyos indicadores se redujeron en 2023 respecto a 2014. Al Año 2023 lideran la profundización del financiamiento de la vivienda en la región, Chile y Panamá con un indicador por encima del 25%, le sigue Bolivia con un acelerado crecimiento, Costa Rica con el indicador sin mucha variación y México por encima del 10%. Los países con el indicador más bajo encontramos a Argentina y Venezuela por debajo del 1%, el resto de países se encuentran entre el 2 y 10%.

Gráfico 40.



Fuente: Elaboración propia con datos de Bancos Centrales, Superintendencias y/o autoridades de bancos y entidades financieras, países de América Latina

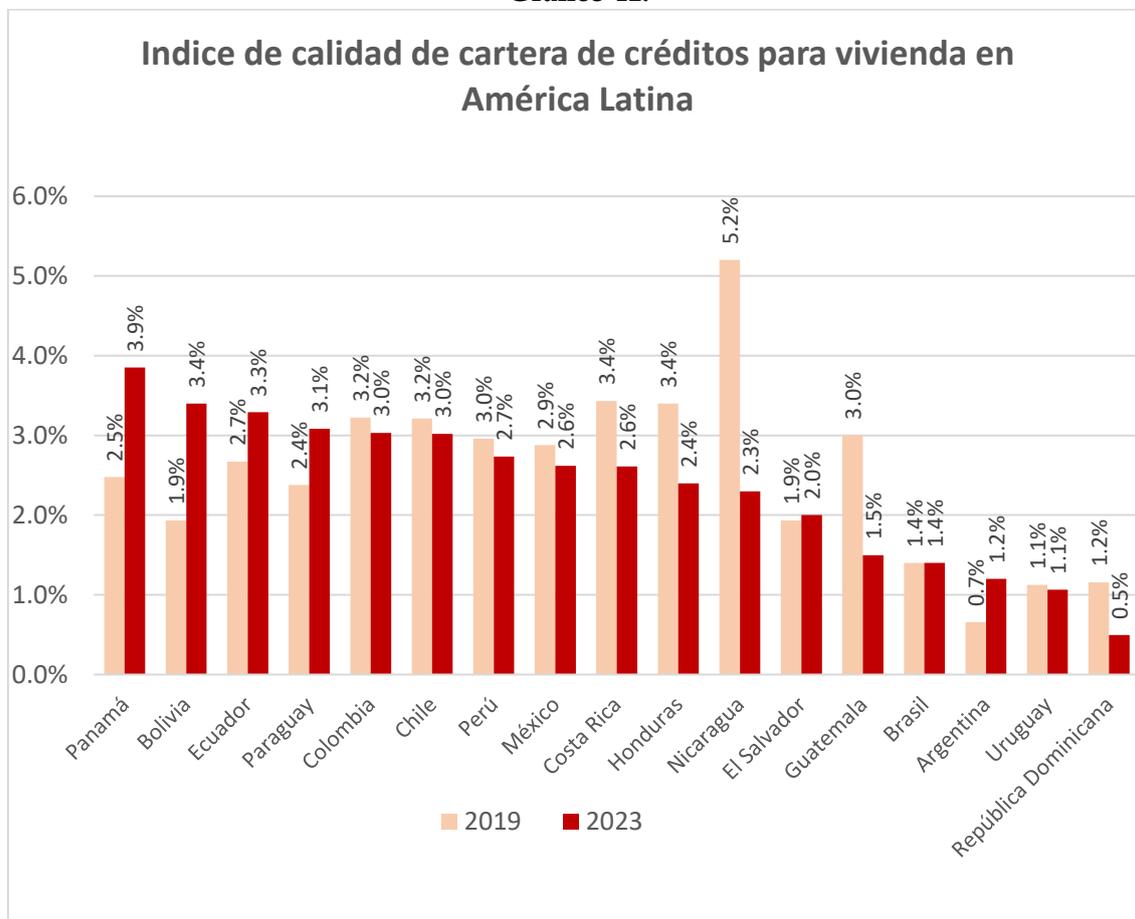
De esta manera se puede observar que tanto con el indicador regional y el individual de países de la región, el saldo de cartera de créditos para vivienda, que representa la profundización del financiamiento de la vivienda, existe una gran oportunidad para expandir el financiamiento de la vivienda en países de América Latina y el Caribe.

El indicador de calidad cartera, según el análisis detallado por países en la mayoría de ellos se mide con cartera vencida y morosidad con atrasos mayores a 90 días, algunos países como Bolivia y Colombia, es de mayor a 30 días, y en Ecuador, Paraguay y Uruguay es de mayor a 60 días.

El comportamiento ha sido diverso en los últimos cinco años, y se puede observar que al año 2023 los mayores indicadores de morosidad del crédito para vivienda los tienen Panamá, Bolivia, Ecuador y Paraguay, por encima del 3%. Los más bajos índices de morosidad menores del 2% se ubican en Guatemala, Brasil, Argentina, Uruguay y República Dominicana., como se observa en el Gráfico 41.

En general la región tiene una cartera de créditos para vivienda saludable, el promedio estimado para la región al 2014 fue de 2.5%, y al 2023 de 2.3%, sin cambios significativos en los últimos diez años, siendo el mayor nivel en 2020 con 2.6%.

Gráfico 41.

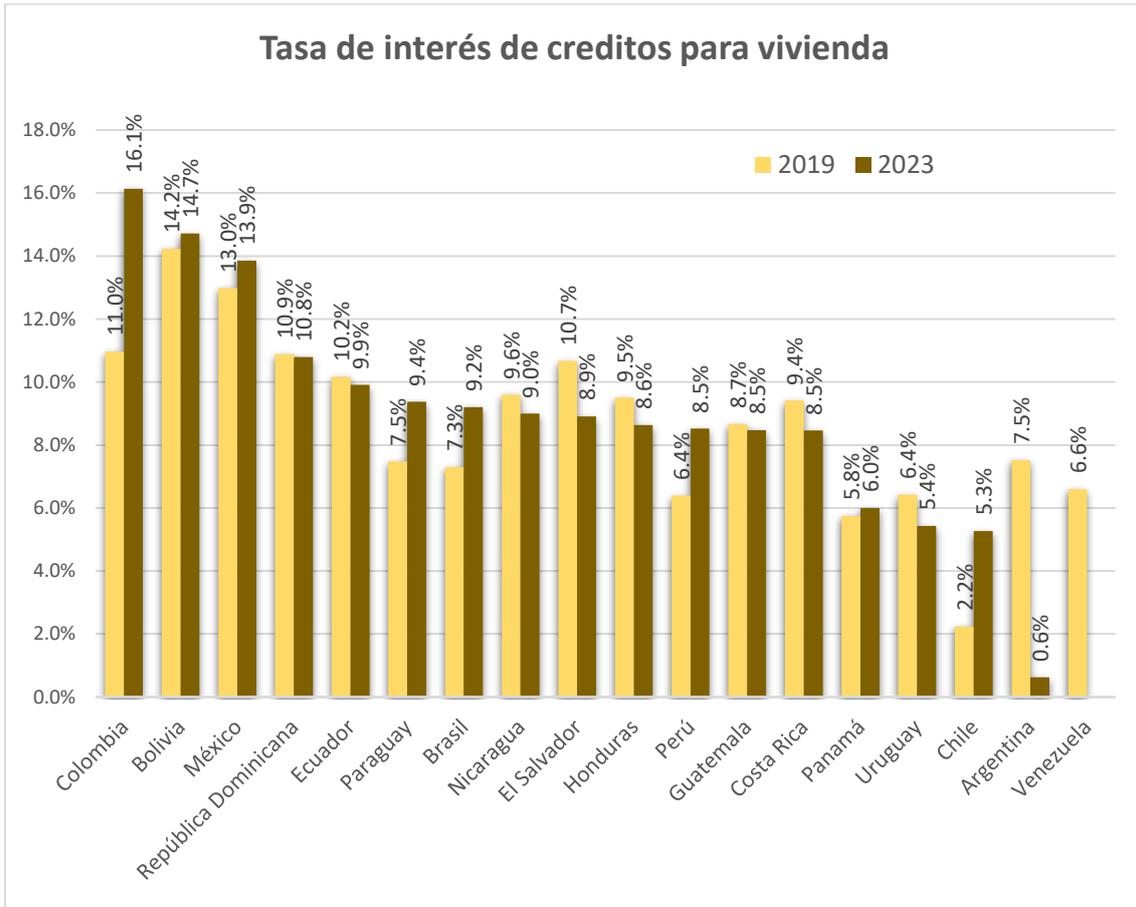


Fuente: Elaboración propia con datos de Bancos Centrales, Superintendencias y/o autoridades de bancos y entidades financieras, países de América Latina

Las tasas de interés de los créditos para vivienda otorgados son también diversas en los países de la región, existe mayor diferenciación en aquellos donde existe prestamos en moneda indizada como Chile, Argentina y Uruguay, cuyas tasas son las mas bajas, y otros donde existen tasas controladas o con topes máximo, o con programas especiales como el caso de Venezuela y Bolivia.

Considerando la información revisada en este documento de cada uno de los países de la región, podemos observar que las tasas de interés promedio anual de los créditos hipotecarios para vivienda en el año 2023 oscilan entre 5% y 15% (salvo el caso de Argentina cuyos créditos se otorgan en UVA). Las mas altas se encuentran en Colombia, Bolivia, México y República Dominicana por encima del 10%, mientras que en Chile, Uruguay y Panamá se ubican debajo del 6%, como se observa en el Gráfico 42.

Gráfico 42.



Referencias bibliográficas

Argentina:

Banco Central de la República Argentina (Septiembre 2024), Información de Entidades Financieras, Diciembre 2023. Recuperado de: <https://www.bcra.gob.ar>

Bolivia:

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero-ASFI, Anuario Estadístico 2014-2023. Recuperado de: <https://www.asfi.gob.bo>

Banco Central de Bolivia (Septiembre 2024), Información sobre el interés que se paga por un préstamo Diciembre 2014 -Diciembre 2023. Recuperado de: <https://www.bcb.gob.bo/>

Brasil:

Banco Central de Brasil (Junio 2024). *Estatísticas Monetarias e de Crédito, Mayo 2024*. Recuperado de: <http://www.bcb.gov.br/>

Chile:

Comisión para el Mercado Financiero de Chile (Junio 2024). Base Estadística en Series Temporales BEST Mayo 2024. Recuperado de: <https://www.best-cmf.c>

Colombia:

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE (Septiembre 2024). Boletín Técnico Cartera Hipotecaria de Vivienda (CHV) 2014-2023. Recuperado de: <http://www.dane.gov.co/>

Superintendencia Financiera de Colombia (Septiembre 2024). Estadísticas e Informes, Evolución de cartera de créditos, 2014-2023. Recuperado de: <https://www.superfinanciera.gov.co/>

Costa Rica:

Banco Central de Costa Rica (Junio 2024). Indicadores Monetario y Financiero, Crédito del sistema financiero al sector privado por actividad económica 2014-2023. Recuperado de: <https://www.bccr.fi.cr/>

Ecuador:

Superintendencia de Bancos de Ecuador (Junio 2024). Estudios y Análisis, Colocaciones de Cartera de Vivienda 2014-2023. Recuperado de: <https://www.superbancos.gob.ec/>

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (Junio 2024). Estadísticas SFPS 2014-2023. Recuperado de: <https://estadisticas.seps.gob.ec/>

El Salvador:

Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (Septiembre 2024). Boletín Estadístico 2014-2023. Recuperado de: <https://ssf.gob.sv>

Guatemala:

Comisión Nacional de Bancos y Seguros (Septiembre 2024). Información Financiera y Estadística 2016-2023. Recuperado de: <https://publicaciones.cnbs.gob.hn>

Superintendencia de Bancos de Guatemala (Septiembre 2024). Informe Trimestral del Sistema Financiero 2014-2023. Recuperado de: <https://www.sib.gob.gt/>

Honduras:

Banco Central de Honduras (Septiembre 2024). Informe de Estabilidad Financiera 2014-2023. Recuperado de: <https://www.bch.hn>

México:

Banco de México (Septiembre 2024). Sistema de Información Económica e Informe de Estabilidad Financiera, 2014- 2023. Recuperado de: <https://www.banxico.org.mx/>

Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Septiembre 2024). Información Estadística, Portafolio de Información, 2014- 2023. Recuperado de: <https://portafolioinfo.cnbv.gob.mx/>

Nicaragua:

Banco Central de Nicaragua (Septiembre 2024). Informe de Mercados Financieros 2020-2023 e Informe Financiero Dic 2016. Recuperado de: <https://www.bcn.gob.ni/>

Panamá:

Superintendencia de Bancos de Panamá (Septiembre 2024). Reportes Estadísticos 2014-2023, Informe de Estabilidad Financiera 2023. Recuperado de: <https://www.superbancos.gob.pa/>

Paraguay:

Banco Central del Paraguay (Septiembre 2024). Boletines Estadístico Financieros 2014-2023. Recuperado de: <https://www.bcp.gov.py/>

Perú:

Banco Central de Reserva del Perú (Septiembre 2024). Series Estadísticas 2017-2023. Recuperado de: <https://www.bcrp.gob.pe/>

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP del Perú (Septiembre 2024). Sistema Financiero 2014-2023. Recuperado de: <https://www.sbs.gob.pe/>

República Dominicana:

Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (Septiembre 2024). SIMBAD Estadísticas del Sistema Financiero 2014-2023. Recuperado de: <https://simbad.sb.gob.do/>

Uniapravi:

Unión Interamericana para la vivienda (Uniapravi). Financiamiento de la Vivienda en Países de América Latina ALC-5: Brasil, Chile, Colombia, México y Perú. (Sanchez, R. y Saldaña, J.), Cuaderno N° 250 Enero – Marzo 2017, Lima, Perú

Unión Interamericana para la vivienda (Uniapravi). Financiamiento de la Vivienda en Países de América Latina (Sanchez, R. y Saldaña, J.), Cuaderno N° 256 Julio – Septiembre 2018, Lima, Perú

Uruguay:

Banco Central del Uruguay (Septiembre 2024). Series Estadísticas – Créditos 2014-2023. Recuperado de: <https://www.bcu.gub.uy/>

Venezuela:

Banco Central de Venezuela (Septiembre 2024). Estadísticas Sector Financiero Tasas de Interés 2014-2023. Recuperado de: <https://www.bcv.org.ve/>

Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario de Venezuela (Septiembre 2024). Nota de Prensa Enero 2023. Recuperado de: <https://sudeban.gob.ve>