

Recuadro 3: Créditos al sector inmobiliario

En bancos y financieras el crédito destinado al sector inmobiliario puede clasificarse en dos subsectores. Estos son el dedicado a la compra de viviendas y terrenos y el dedicado a la construcción.

La construcción influyó de manera importante en la expansión de la actividad económica en lo que va del 2016. En términos reales, este sector aumentó 23,0% entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo trimestre de 2016.⁴⁴ Esto se debe principalmente al mayor dinamismo en la ejecución de obras del sector privado y, en menor medida, a incrementos en la inversión física del gobierno.

El crédito destinado al sector inmobiliario aumentó 14,8% entre junio de 2015 y junio de 2016. Este asciende a 678,2 millones de dólares en junio de 2016 y representa 4,9% del total créditos del sistema. Desde junio de 2015 hasta junio de 2016, el crédito para las construcciones presenta un aumento interanual de 17,7% y el crédito para las viviendas y terrenos 12,4%. El crédito destinado al subsector de construcciones representa 45,5% del total otorgado al sector y el destinado al subsector de viviendas y terrenos representa 54,5% del total.

El crédito en guaraníes al sector inmobiliario representa 82,2% del total destinado a este sector. En junio de 2016 éste asciende a 3,1 billones de guaraníes. Si bien se observa una desaceleración gradual de las variaciones interanuales desde junio de 2015, el crédito al sector inmobiliario sigue presentando incrementos importantes. Éste aumentó 18,8% entre junio de 2015 y junio de 2016 (Gráfico 3.1). El crédito destinado a viviendas y terrenos asciende a 2,0 billones de guaraníes y representa el 63,3% del total en guaraníes. El restante 36,7% se destinó a la financiación de construcciones a junio de 2016.

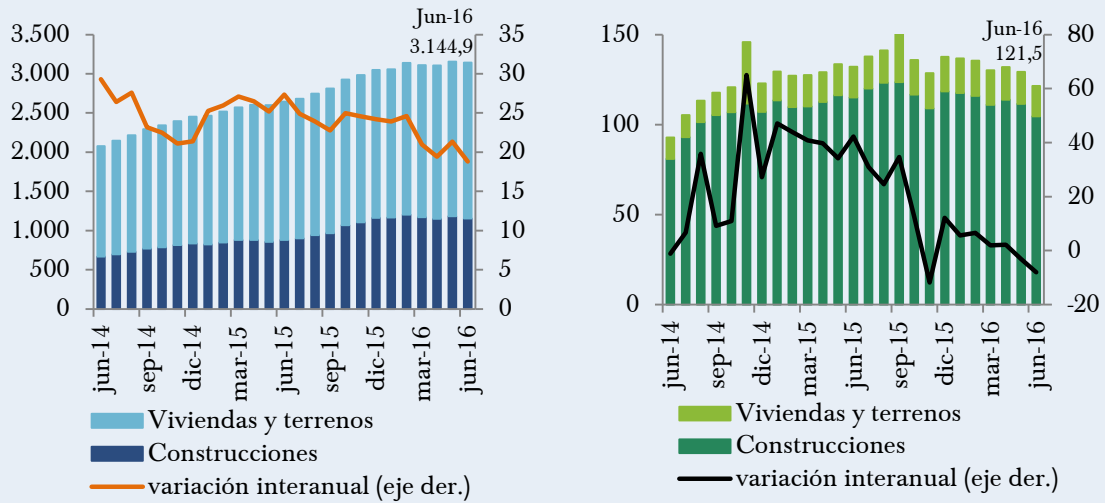
El crédito otorgado en dólares representa 17,8% del total destinado al sector inmobiliario. En junio de 2016 éste asciende a 121,5 millones de dólares. El mismo se redujo 8,1% entre junio de 2015 y junio de 2016. De este monto, 86,1% del total fue destinado al subsector de la construcción (Gráfico 1).

La cantidad de deudores del sector inmobiliario asciende a 29.300 a junio de 2016. Esto representa 2,8% del total deudores del sistema. Entre junio de 2015 y junio de 2016 la cantidad de deudores del sector inmobiliario aumentó 30,0%.

⁴⁴ Boletín de Cuentas Nacionales Trimestrales (CNT). <https://www.bcp.gov.py/boletin-de-cuentas-nacionales-trimestrales-i371>

Gráfico 1: Créditos al sector inmobiliario por moneda

Miles de millones de guaraníes, porcentaje; millones de dólares, porcentaje

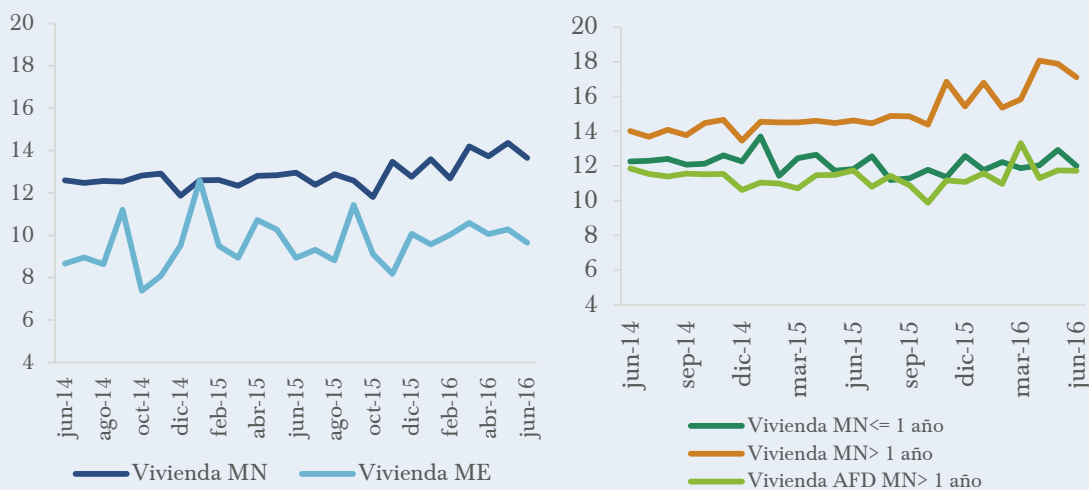


Notas: Los datos corresponden a bancos y financieras.

Fuente: Central de Información. Superintendencia de Bancos.

El promedio de las tasas de interés de préstamos bancarios para la vivienda en guaraníes asciende a 13,7% en junio de 2016. Este se encuentra por debajo del promedio ponderado de las tasas bancarias que asciende a 17,8%. El promedio menor de las tasas de interés para préstamos a la vivienda se ve afectado por las menores tasas ofrecidas vía Agencia Financiera de Desarrollo (AFD). Por plazo, las tasas de la AFD son las más bajas en promedio. En junio de 2016, las tasas de la AFD menores o iguales a un año ascienden a 10,3% y aquellas mayores a un año 11,7% en promedio (Gráfico 2).

Gráfico 2: Tasas bancarias para la vivienda
Porcentaje



Notas: 1/Las tasas son el promedio mensual en porcentaje anual de las tasas de interés efectivas bancarias.

2/MN: moneda nacional. ME: moneda extranjera.

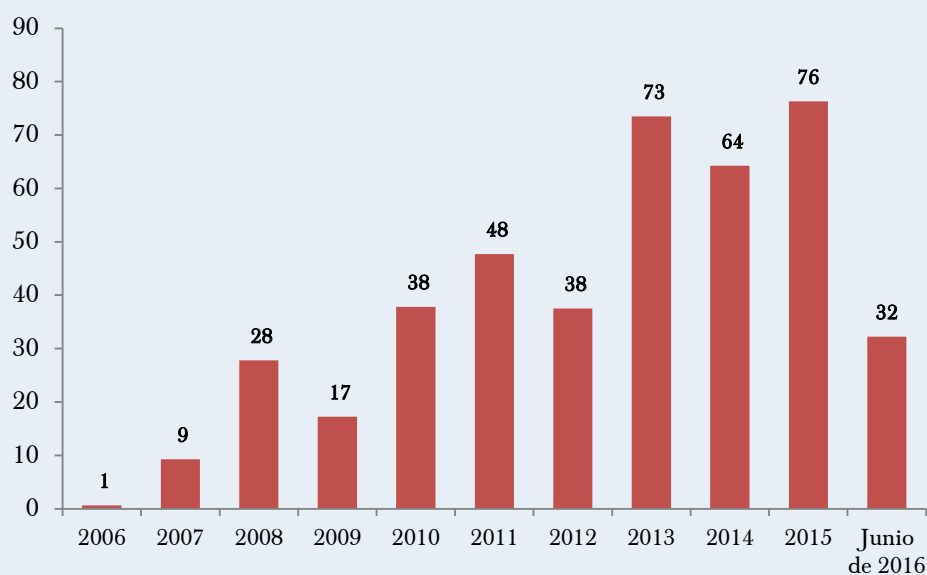
Fuente: Anexo de Indicadores Financieros publicado por la Gerencia de Estudios Económicos – Junio 2016.

En moneda extranjera, el promedio de las tasas de interés para la vivienda asciende a 9,6% en junio de 2016. El promedio de las tasas mayores a un año asciende a 11,4% en junio de 2016. El promedio de las tasas de los préstamos AFD mayores a un año fue 9,4% en junio de 2016.

Los créditos otorgados con recursos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) han influido en el dinamismo del sector inmobiliario. En el año 2016, la AFD canalizó recursos para el financiamiento de 810 viviendas hasta junio de 2016. Esto representa un monto de 32,2 millones de dólares a junio de 2016. Desde julio de 2006 hasta junio de 2016, la AFD aprobó créditos destinados a la financiación de viviendas por valor de 424,2 millones de dólares (Gráfico 3).

Gráfico 3: Créditos aprobados por AFD

Millones de dólares



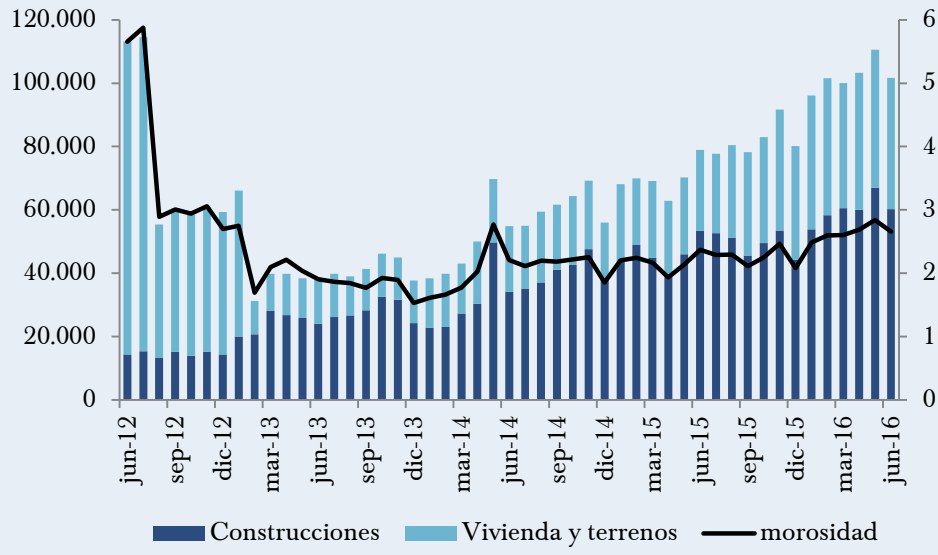
Fuente: Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

El ratio de morosidad del sector inmobiliario asciende a 2,7% en junio de 2016. La cartera vencida del sector asciende a 18,0 millones de dólares a la misma fecha. De la cartera total vencida, 59,2% corresponde a la cartera de construcciones y el restante 40,8% a viviendas y terrenos. Las provisiones representan 57,6% de la cartera vencida a junio de 2016. Sin embargo, el valor computable del valor de la garantía hipotecaria equivale a 70% del inmueble (Gráfico 4).⁴⁵

⁴⁵ Resolución N° 1, Acta 60 de fecha 28.09.07.

Gráfico 4: Cartera vencida del sector inmobiliario

Millones de guaraníes, porcentaje



Notas: la cartera vencida corresponde a la suma de los valores registrados por bancos y financieras.

Fuente: Central de Información. Superintendencia de Bancos.