



Equilibrium *Calificadora de Riesgo*
An Affiliate of Moody's Investors Service, Inc.

Análisis del Crédito Bancario Hipotecario al 31 de enero de 2009

Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A.

Calle 50 y 54 Este, Edificio Frontenac, Of. 3-D
Bella Vista, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-3790 Fax: (507) 214-7931
www.equilibrium.com.pa

31 de marzo de 2009



Resumen Ejecutivo

- Los créditos hipotecarios representan el 25% del total de créditos otorgados en Panamá.
- Al 31 de enero de 2009, los créditos hipotecarios (US\$5,590 millones) otorgados por los Bancos de Licencia General estuvieron conformados en un 88% por los residenciales (12% por comerciales). Desde diciembre 2003 a enero 2009, mostraron una tasa de crecimiento anual promedio de 10.9%.
- La Ley de Interés Preferencial y la Ley de Descuento Directo han impulsado el otorgamiento de los créditos hipotecarios residenciales. Al 31 de enero de 2009, el saldo de créditos con tasa preferencial representó el 40% del saldo total de residenciales (US\$4,897 millones).
- Del total de cartera hipotecaria, los cinco bancos con mayor participación en dicho segmento representaron el 78%, lo que refleja una concentración relativamente alta.
- Los créditos hipotecarios residenciales muestran una gradual desaceleración en los últimos meses. A enero 2008 dicha cartera crecía a un ritmo del 13.4% anual mientras que a enero 2009, dicho ritmo se redujo a 10.1%. Se prevé que la tendencia continúe durante el 2009.
- Se observa un incremento en el indicador de mora (créditos con más de 30 días de atraso) para la cartera hipotecaria. Dicho indicador pasó de 5.1% en diciembre 2006 a 5.4% en diciembre 2007 y 6.5% en diciembre 2008. El indicador de mora a diciembre 2008 supera el de otros sectores crediticios y el promedio del sistema bancario (3.4%).
- El 68% de la mora hipotecaria (US\$359 millones) se concentra en los créditos con saldo menor a US\$75,000, lo que totaliza US\$243 millones. A su vez, la mora de la cartera hipotecaria representa el 35% de la mora de todo el sistema bancario (US\$1,032 millones).
- Los rangos de créditos hipotecarios que presentan mayor morosidad son los tramos de US\$50,000 a US\$62,500 (8.3%) y de US\$20,000 a US\$50,000 (7.6%).
- La alta inflación en Panamá durante el 2008 y el alto nivel de endeudamiento de las familias panameñas, habrían influido en el mayor nivel de mora observado. Ello se agrava con la alta rotación laboral en algunos segmentos socioeconómicos, lo que interrumpe el continuo flujo de cobro a través de los descuentos directos de planilla salarial.
- Se prevé que aumentos en la tasa de interés producto de la culminación del periodo de tasa preferencial (10 años), escenarios menos favorables de la economía y el agotamiento en la capacidad de endeudamiento de las familias, podrían incrementar el riesgo crediticio en el segmento de hipotecas residenciales, en especial para aquellos otorgados con tasa preferencial.
- Políticas más conservadoras en la admisión del crédito (entre ellas, mayor porcentaje de abono y mayores requisitos en el perfil del cliente) atenuarán el riesgo crediticio de la cartera hipotecaria.
- Considerando el descalce de plazos (brecha entre vencimiento de activos y pasivos) del Sistema Bancario Panameño, el mercado de capitales y el financiamiento de organismos multilaterales son alternativas que permitirían ampliar el vencimiento promedio de los pasivos.

Estructura de los créditos hipotecarios

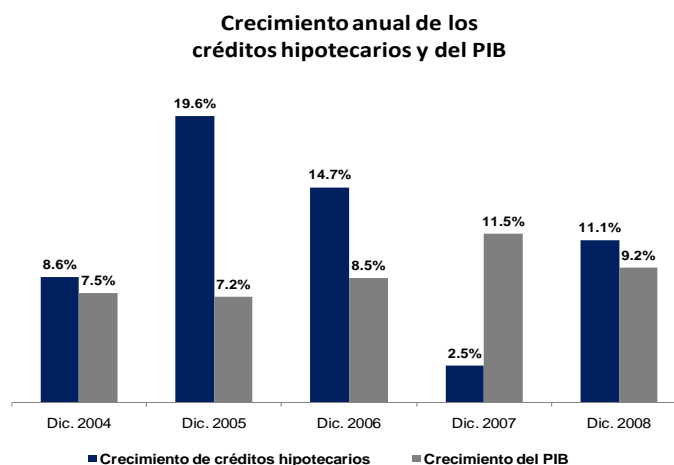
Al 31 de enero de 2009 los créditos hipotecarios otorgados por el Sistema Bancario Nacional (SBN)¹ fueron de US\$5,589.9 millones, mostrando un crecimiento de 11.7% respecto de enero 2008 (US\$5,006.4 millones). El 87.6% de los créditos hipotecarios totales son “residenciales” (US\$4,897.1 millones), mientras que el 12.4% restante corresponde a hipotecas “comerciales” (US\$692.8 millones). Dentro de los créditos hipotecarios residenciales, el 40.1% (US\$1,964.1 millones) estuvo conformado por créditos de viviendas financiadas con tasa preferencial.

Cartera de créditos hipotecarios del SBN

	Ene. 06	Ene. 07	Ene. 08	Ene. 09
Créditos hipotecarios residenciales (a)	3,449	3,925	4,450	4,897
Con tasa preferencial	1,532	1,669	1,841	1,964
Sin tasa preferencial	1,917	2,255	2,630	2,933
Créditos hipotecarios comerciales (b)	859	625	557	693
Total (a + b)	4,308	4,550	5,006	5,590

Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá
Cifras en US\$ MM

Durante los últimos cinco años se ha apreciado un crecimiento de la cartera hipotecaria, que en promedio ha sido superior al crecimiento de la economía. La Ley de Interés Preferencial² y la Ley de Descuento Directo³ han favorecido el desarrollo de los créditos hipotecarios residenciales.



Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá y Contraloría General de la República

Al 31 de diciembre de 2008, el SBN muestra una cartera crediticia compuesta por 127 mil préstamos hipotecarios, de los cuales el 90.7% fue inferior a US\$75,000⁴. Al 31 de enero de 2009, 29 bancos de licencia general otorgaron préstamos de la modalidad “hipotecaria”. La concentración de los 5 bancos con mayor cartera hipotecaria representó el 78.2% de dicha modalidad⁵.

¹ Conformado por bancos de licencia general.

² Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985.

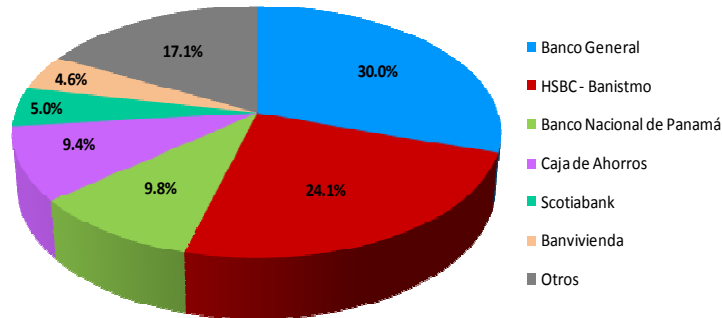
³ Ley No. 55 de 7 de septiembre de 1976.

⁴ Se incluye hipotecarios residenciales y comerciales.

⁵ Para el cálculo se agruparon los créditos hipotecarios de HSBC Bank (Panamá) con su subsidiaria Banistmo.



Distribución de créditos hipotecarios entre los bancos que conforman el SBN



A/31 de enero de 2009

Marco Legal

El desarrollo de la cartera hipotecaria ha sido propiciado en parte por la Ley de Interés Preferencial⁶. Las hipotecas con tasa preferencial han representado entre 40% y 45% de las hipotecas residenciales durante los últimos tres años.

En conformidad con la Ley de Interés Preferencial y sus modificaciones⁷, los requisitos de los préstamos hipotecarios a tasa preferencial son:

- Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario en la República de Panamá;
- Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se considerará como tal la primera venta desde su construcción, sin que haya sido previamente habitada;
- Que no se trate de financiamiento interino de construcciones, ni para construir mejoras en una vivienda previamente habitada;
- Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble del que forma parte la referida residencia;
- Que el precio de compra o de la construcción de la vivienda no exceda la suma de US\$80,000.
- Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años.

⁶ Pueden acogerse a dicha ley, los Bancos, la Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras (incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo) o cualquiera otra persona jurídica previamente registrada en el Ministerio de Hacienda y Tesoro y cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios o dedicarse a la construcción.

⁷ La Ley de Interés Preferencial ha sido modificada por:

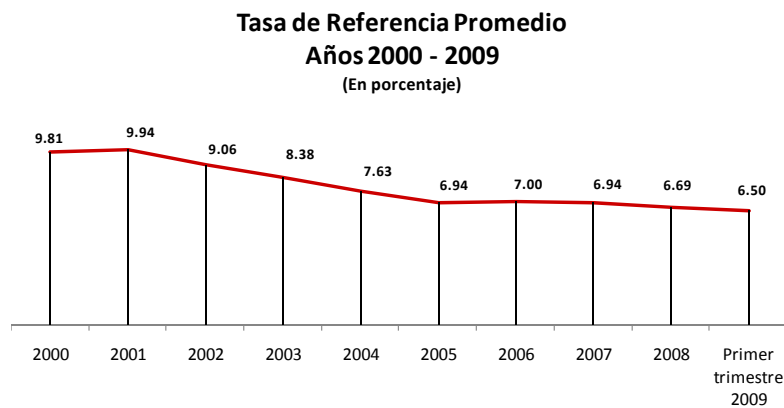
- i. Ley No. 11 de 26 de septiembre de 1990;
- ii. Ley No. 4 de 17 de mayo de 1994;
- iii. Ley No. 30 de 20 de julio de 1999;
- iv. Ley No. 50 de 27 de octubre de 1999;
- v. Ley No. 65 de 29 de octubre de 2003, y
- vi. Ley No. 29 de 2 de junio de 2008.



Informe Especial

Según lo establecido en la Ley de Interés Preferencial y sus modificaciones, la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP) se encarga de calcular y publicar dentro de los 10 primeros días laborales de cada trimestre, una “tasa de referencia”⁸ del mercado local para préstamos hipotecarios residenciales no amparados por dicha ley. La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a ella (tasa preferencial⁹) se denomina “tramo preferencial”¹⁰. La tasa preferencial se otorga en forma temporal por un periodo de 10 años a partir del inicio del crédito.

En el caso de las viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea menor o igual a US\$30,000, el tramo preferencial será equivalente al valor de la tasa de referencia establecida durante la vigencia del beneficio hipotecario (10 años). Es decir, la tasa aplicable a dichos créditos será del 0% para el deudor¹¹.



Fuente: SBP
Se consideró el promedio de la tasa de referencia vigente en cada uno de los cuatro trimestres del año correspondiente

Los nuevos préstamos hipotecarios en el 2008 tuvieron una tasa promedio de 4.95%, es decir, 1.74 puntos porcentuales menos respecto del promedio de la tasa referencial de dicho año (en el 2007 la tasa promedio fue 4.70%, 2.24 puntos porcentuales menos respecto de la tasa referencial promedio).

Evolución

Al 31 de enero de 2009, los créditos al sector hipotecario representaron el 24.9% de los créditos otorgados en Panamá (US\$22,408.9 millones), siendo el segundo en participación crediticia dentro del SBN (superado por el sector comercio con 26.3% de participación). Los créditos internos crecieron en US\$2,938.1 millones (15.1%) de enero 2008 a enero 2009, mientras que los créditos hipotecarios lo hicieron en US\$583.9 millones (11.7%) durante dicho periodo.

⁸ A efectos de calcular la tasa de referencia, la SBP obtendrá mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos hipotecarios residenciales no amparados por la Ley de Interés Preferencial. La tasa de referencia equivaldrá al promedio redondeado al 1/4% más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos.

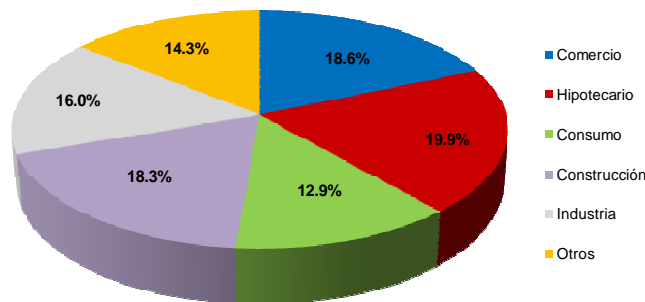
⁹ Tasa que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales.

¹⁰ Dicho tramo no podrá exceder de 4% en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de US\$30,000 y no exceda de US\$65,000. El tramo no podrá exceder del 2% en el rango de US\$65,001 a US\$80,000.

¹¹ En consecuencia, el Estado pagará el 100% de los intereses preferenciales a las personas y entidades que se amparen bajo la Ley de Interés Preferencial (Ver nota al pie No.6).



Principales sectores que explicaron el crecimiento en la cartera total del SBN

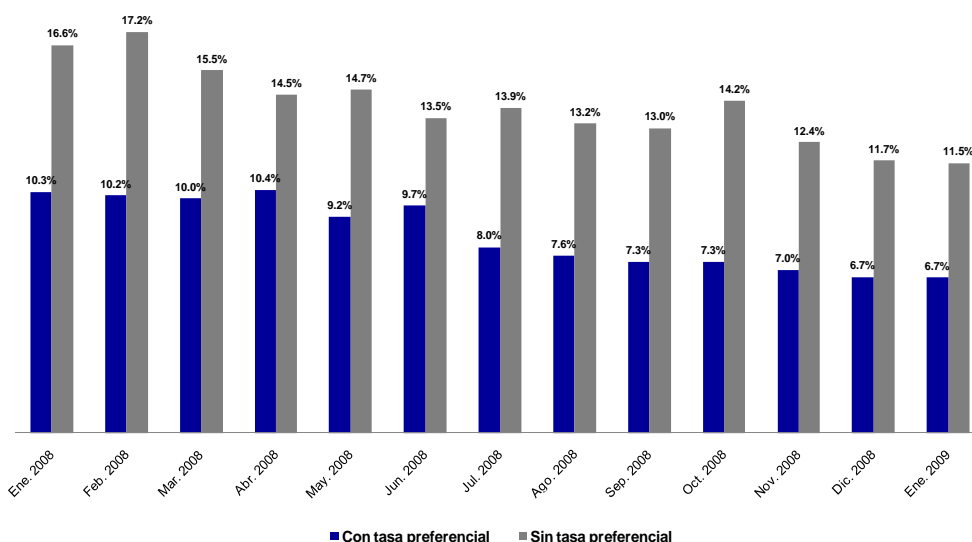


Para el periodo enero 2008 a enero 2009
Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá

Al igual que los sectores crediticios de consumo personal, tarjetas de crédito, créditos automotrices, comercio minorista y comercio a la Zona Libre de Colón, se ha observado desaceleración en el sector hipotecario (a partir de noviembre 2008), continuando dicha tendencia en lo transcurrido del 2009. También se observa que la cartera de crédito hipotecario decreció en US\$33.4 millones de octubre a noviembre del 2008 (de US\$5,513.0 millones a US\$5,479.6 millones).

En el contexto de la desaceleración crediticia, los préstamos hipotecarios residenciales muestran una tendencia más pronunciada que los hipotecarios comerciales. Se prevé que para el 2009 dicha tendencia continúe, debido a los efectos generados por la crisis financiera global y el menor crecimiento de la economía panameña en el 2009¹².

Crecimiento anual de créditos hipotecarios residenciales otorgados por el SBN



Fuente: SBP

¹² Para mayores detalles se puede revisar el "Informe Sectorial del Sector Bancario Panameño" al 31 de diciembre de 2008, el cual está disponible en www.equilibrium.com.pa.

Informe Especial

Uno de los retos más importantes para el SBN en el 2009 será la administración de riesgos de liquidez y descalce de plazos. En ese contexto, considerando que los nuevos créditos hipotecarios otorgados en el 2008 se hicieron a un plazo promedio de 24 años, y que el 24.9% de los créditos totales internos del SBN son de la modalidad hipotecaria, se hace necesario que el SBN cuente con financiamientos con plazos más amplios que los actuales. Al respecto, el mercado de capitales y el financiamiento de organismos multilaterales son alternativas que permitirían ampliar el vencimiento promedio de los pasivos.

Morosidad

Las cifras oficiales¹³ muestran una tendencia creciente en la morosidad de la cartera hipotecaria al cierre del 2008. Aunque, la Ley de Descuento Directo¹⁴ facilita el cobro de las cuotas hipotecarias respecto de otros compromisos financieros, los índices de mora aumentaron a partir de noviembre 2008¹⁵. El índice de mora se situó por encima del 6% en los meses posteriores (en los 10 primeros meses del 2008 el índice de mora promedio fue 5.1%).

Se considera índice de mora al cociente entre créditos vencidos y morosos sobre la cartera total. Los vencidos y morosos comprenden aquellos que tienen más de 30 días de atraso en la cuota de servicio de deuda y/o en los intereses respectivos.

Al 31 de diciembre de 2008, el ratio de morosidad de los créditos hipotecarios¹⁶ se ubicó en 6.5%, siendo éste el sector crediticio que muestra el ratio más alto respecto de otros sectores. Al 31 de enero de 2009 dicho ratio fue de 6.6%. La Ley de Descuento Directo ha facilitado el cobro oportuno de las cuotas y en consecuencia ha impedido que el ratio de morosidad sea aún más alto.

Ratio de morosidad (Principales sectores)

	Dic. 06	Dic. 07	Dic. 08
Créditos comerciales	4.2%	2.7%	2.5%
Consumo personal	2.9%	4.1%	5.9%
Automotrices	4.0%	4.5%	6.4%
Interinos de construcción	2.1%	2.7%	2.9%
Hipotecarios	5.1%	5.4%	6.5%
TOTAL	2.7%	2.8%	3.4%

Fuente: SBP

¹³ Obtenidas de la página web de la SBP (www.superbancos.gob.pa).

¹⁴ Dicha ley establece el descuento obligatorio de las cuotas mensuales de una vivienda. En conformidad con la misma, quien adquiera una vivienda puede autorizar a su acreedor en forma irrevocable, una vez aprobada mediante una resolución del Ministerio de Vivienda, el derecho de descontar la cuota mensual directamente de sus ingresos mensuales, sujeto a ciertas restricciones. Los montos a descontar a los deudores pueden ser cambiados por el acreedor las veces necesarias y el descuento directo sigue el deudor en sus diferentes trabajos durante la vigencia de su préstamo hipotecario. El descuento directo para vivienda tiene prioridad sobre descuentos directos para préstamos personales.

¹⁵ De octubre a noviembre el índice de mora creció de 5.0% a 6.2%.

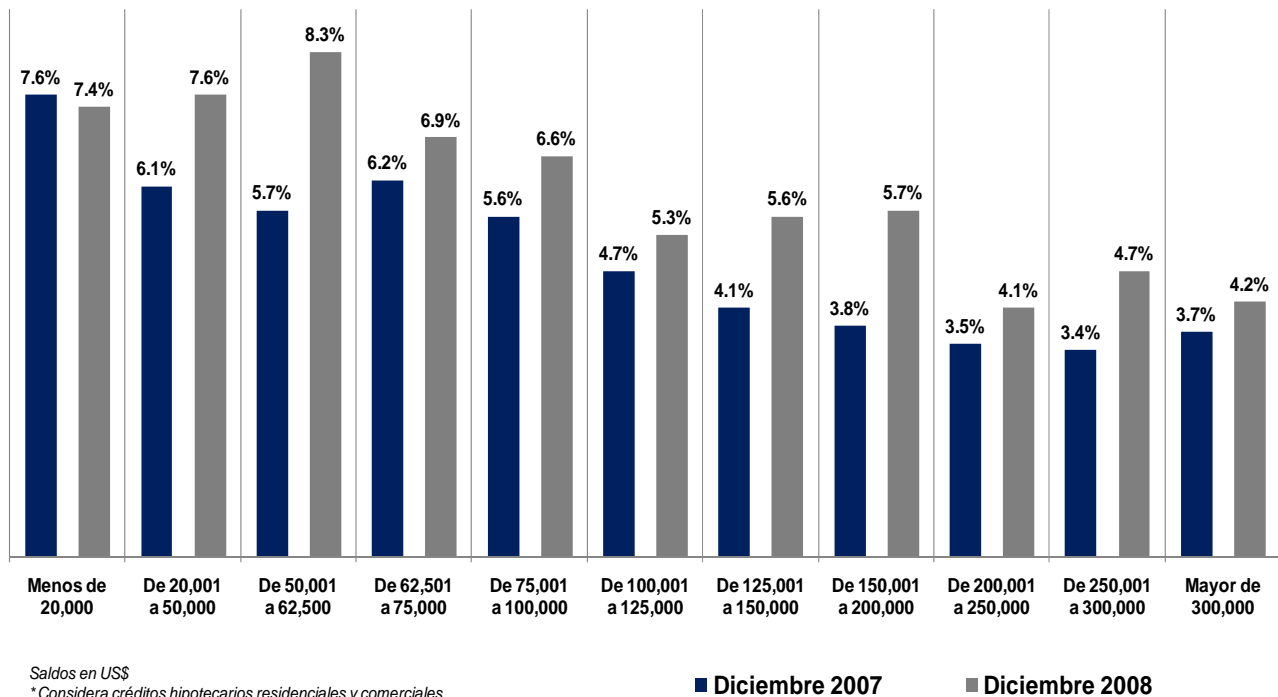
¹⁶ Residenciales y comerciales.



Informe Especial

Al 31 de diciembre de 2008, la cartera vencida y morosa para los créditos hipotecarios en el rango de menos de US\$75,000 fue de US\$243 millones y representó el 67.7% de la mora total de la cartera hipotecaria (US\$359 millones). El 35% de la mora del SBN¹⁷ está conformada por el total de la cartera vencida y morosa hipotecaria a diciembre 2008 (similar porcentaje en 2007).

% de créditos vencidos y morosos sobre la cartera hipotecaria* del SBN



Saldos en US\$

* Considera créditos hipotecarios residenciales y comerciales

Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá

■ Diciembre 2007

■ Diciembre 2008

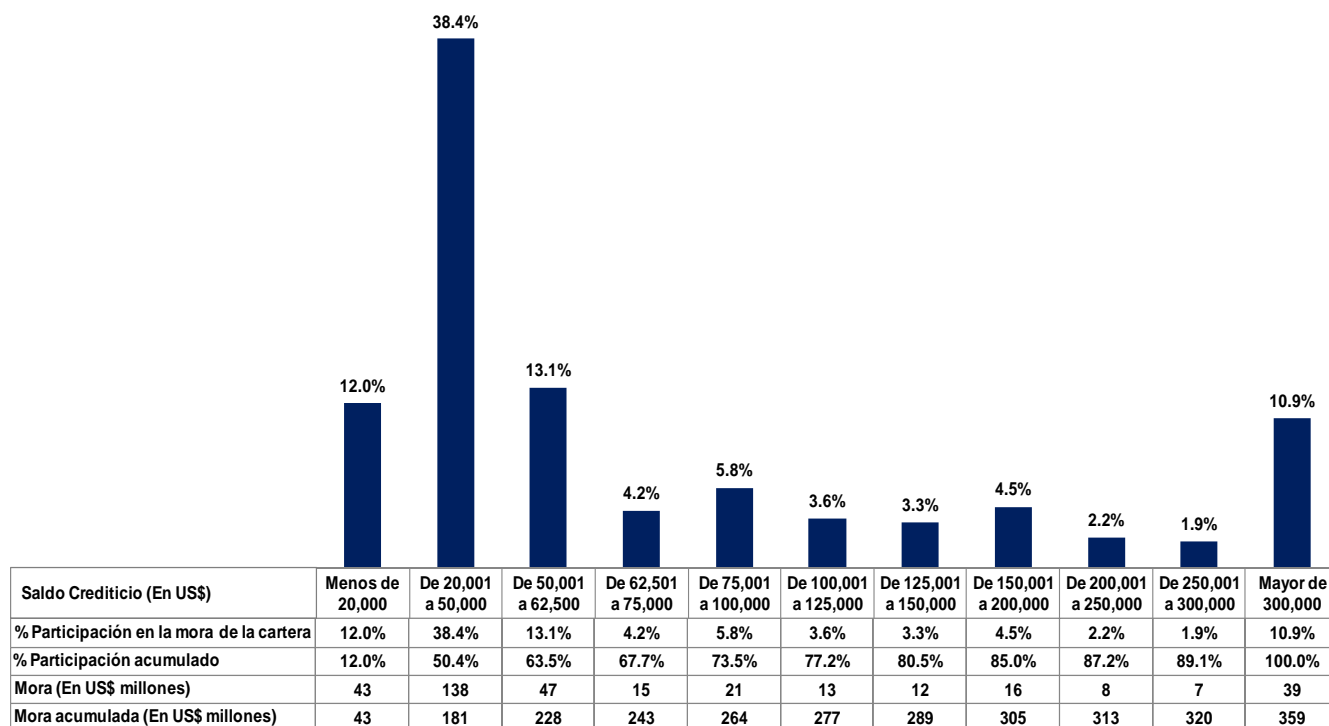
Al 31 de diciembre de 2008, los niveles de morosidad han aumentado en casi todos los rangos de saldos de créditos hipotecarios¹⁸ (con excepción de los préstamos menores a US\$20,000), respecto del 2007. El mayor incremento relativo se observó en el rango de US\$50,001 a US\$62,500 (+2.6 puntos porcentuales) el cual se ubicó en 8.3% (5.7% en diciembre 2007).

La morosidad en el rango de US\$20,001 a US\$50,000 fue la que mayor influencia tuvo sobre el ratio final, debido a que la cartera vencida y morosa de dicho rango (US\$138 millones) representó el 38.4% de los créditos hipotecarios vencidos y morosos (US\$359 millones).

¹⁷ Cartera vencida y morosa del SBN / Créditos totales del SBN.

¹⁸ Residenciales y comerciales.

Composición de la cartera vencida y morosa hipotecaria



Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá

Al 31 de diciembre de 2008

Perspectivas y Conclusiones

Las tendencias observadas en los últimos meses permiten prever que continuará la desaceleración en la cartera de créditos hipotecarios residenciales. Políticas crediticias más conservadoras por parte de las entidades que participan en dicho segmento acentuarían la tendencia.

La cartera vencida y morosa de la cartera hipotecaria (créditos con atraso mayor a 30 días) se ha incrementado en los dos últimos años, pasado de representar el 5.1% en diciembre 2006 a 5.4% y 6.5% a diciembre 2007 y 2008, respectivamente.

Los tramos crediticios que muestran una mayor morosidad son los de créditos hipotecarios con saldo inferior a US\$75,000, que representan el 68% de la mora hipotecaria total. A su vez, esta última constituye el 35% de la mora total del SBN.

La inflación durante el 2008, el alto nivel de endeudamiento de las familias panameñas afectaron a la capacidad de pago oportuno de las cuotas crediticias y el sector hipotecario no fue la excepción. Además, la movilidad laboral (de un empleador a otro) en determinados segmentos de la población es un factor que interrumpe el cobro oportuno del servicio de deuda a través de la modalidad de “descuento directo”.



Informe Especial

Escenarios económicos menos favorables para los años 2009 y 2010, así como el agotamiento de la capacidad de endeudamiento de las familias panameñas, pueden presionar aún más el incremento en la mora. En particular, para aquellos créditos otorgados con tasa preferencial, la culminación del periodo de subsidio de la tasa (10 años) podría incrementar aún más el riesgo crediticio.

Por otro lado, políticas conservadoras en la admisión y refinanciamiento de créditos, gestión efectiva de cobro, así como buenas prácticas de administración de riesgo son mitigantes de eventuales deterioros crediticios.



Equilibrium *Calificadora de Riesgo*
An Affiliate of Moody's Investors Service, Inc.

Informe Especial

Contacto:

Ernesto Bazán

ebazan@equilibrium.com.pa

Tel: (507) 214-3790

(507) 214-7931

www.equilibrium.com.pa

Calle 50 y 54 Este, Edificio Frontenac, Oficina 3-D

Bella Vista – Panamá