

Informe sobre los programas de crédito dirigidos a vivienda:

**Principales características y condiciones vigentes en el Sistema Financiero
Nacional al año 2014**

Abril 2014

San José, Costa Rica

**Despacho de Ministro
Planificación Institucional**

Contenido

Contenido.....	2
Presentación.....	3
1. Principales rasgos de la economía costarricense actual	5
2. Estado de las variables relacionadas con el crédito para vivienda, en Costa Rica	7
2.1 Productos o programas	7
2.2 Planes de inversión	8
2.3 Condiciones.....	8
2.4 Tasas de interés	9
3. Colocaciones de crédito en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles" a febrero 2014: cartera atrasada y cartera en cobro judicial	12
3.1 Colocaciones de crédito en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles" a febrero 2014: cartera atrasada y cartera en cobro judicial, por tipo de entidad financiera ...	15
4. Perspectivas económicas mundiales de corto plazo.....	19

Despacho de Ministro Planificación Institucional

Presentación

Desde 1949 y hasta 1995, la nacionalización bancaria y el consecuente monopolio de las cuentas corrientes en poder de los bancos comerciales del Estado, les eximió a éstos de pagar un rendimiento sobre los depósitos a la vista; lo cual les permitió obtener esos recursos sin costo financiero alguno y, por ende, contar con un mayor margen para cubrir los costos derivados de la intermediación y para reducir, al menos en teoría, la tasa de interés activa cobrada por los préstamos.

Así, hasta 1995, la industria bancaria nacional estuvo dominada por los cuatro bancos estatales de aquel entonces: Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), Banco de Costa Rica (BCR), Banco Anglo Costarricense (BAC) -ya desaparecido-, y Banco Crédito Agrícola de Cartago (BCAC); aunque es posible afirmar la existencia de un duopolio, ya que dos de ellos, antes de la apertura de las cuentas corrientes, tenían acaparado el 99.2% del total de recursos: 52,1% el BCR y 47,1% el BNCR.

Pero con la derogación del monopolio estatal y la resultante participación de la banca privada en el manejo de cuentas corrientes, se generó cierta competencia entre ambos sectores y se obligó a incrementar los niveles de calidad y eficiencia en los servicios bancarios ofrecidos al público costarricense.

Por consiguiente, a través de los últimos años, dicha competencia se ha ido profundizando en la búsqueda de economías de alcance, y ha traído como consecuencia dos beneficios importantes para los clientes bancarios, especialmente los solicitantes de crédito: primero, una reducción de las tasas de interés; y, segundo, una gran innovación y diversificación de productos, que pretenden ajustarse a las necesidades y posibilidades de pago específicas de cada demandante.

Por su parte, desde hace algunos años, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) ha manejado versiones modificadas del bono de vivienda tradicional, tales como: el Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC), que busca incidir en el nivel de ahorro por parte del solicitante de

Despacho de Ministro Planificación Institucional

crédito, con el propósito de que le implique algún grado de aporte y sepa así valorar la obtención de dicho subsidio; el Programa de Bono Integral (segunda planta), que da a aquellas familias que no cuentan con terreno propio, la oportunidad de construir su vivienda, compartiendo una propiedad con otra familia, siempre y cuando ambas estén unidas por la relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral, hasta el tercer grado inclusive; y el Programa de Bono Diferido, que está dirigido a familias de clase media, interesadas en aplicar el monto del subsidio en la amortización parcial de la cuota mensual a pagar por el crédito obtenido, en lugar del valor de la solución habitacional.

Sin embargo, lamentablemente, algunas de las constantes en la tramitación de créditos para vivienda, en el Sistema Financiero Nacional (SFN), lo constituyen: el amplio número de requisitos (más de 15 requerimientos en varios casos), la espera para su aprobación (entre tres y seis semanas, en promedio) y los altos costos de formalización; lo cual termina por desmotivar a muchas personas que necesitan, en forma rápida, un préstamo para adquirir su casa.

Por lo tanto, el presente informe intenta mostrar, en términos generales, los productos crediticios disponibles y las condiciones exigidas por los distintos intermediarios financieros, en el ámbito de la vivienda. Para ello, se expone una serie de puntos que, en conjunto, permiten visualizar las similitudes y diferencias que existen entre dichas entidades, y que son el resultado de la gran competencia prevaleciente en el mercado crediticio nacional.

Los aspectos analizados en este estudio son los siguientes: la situación macroeconómica actual de Costa Rica y las expectativas para el corto plazo; el estado de las variables relacionadas con el crédito nacional para vivienda, y las características de algunos intermediarios financieros en función de esas variables; las tasas de interés, las colocaciones de crédito y la cartera morosa en la actividad de "Construcción, compra y reparación de inmuebles", a febrero de 2014.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

1. Principales rasgos de la economía costarricense actual ¹

De acuerdo con el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), en el año 2013, la economía nacional mostró un crecimiento del 3,5%; a pesar de una desaceleración registrada en la industria manufacturera, desde octubre de ese año.

El aumento de la actividad manufacturera obedeció, principalmente, al crecimiento productivo de las empresas asociadas a los regímenes especiales (zonas francas), que les permitió una mayor colocación en los mercados de microcomponentes, procesadores, aparatos y suministros eléctricos, y alimentos diversos. Por su parte, la actividad “transporte, almacenamiento y comunicaciones” mejoró a raíz de los movimientos asociados a la telefonía, el internet, la televisión por cable, el turismo y el comercio exterior de mercancías.

El comercio creció, sobre todo, debido a una mayor demanda interna de aparatos eléctricos, hierro, maquinaria, textiles, madera, papel y cartón; en tanto que los servicios prestados a empresas aumentaron a causa del desarrollo de servicios dirigidos al mercado exterior (centros de negocio e informáticos), así como los de índole arquitectónica, ingenieril, jurídica y publicitaria.

La construcción, por su parte, creció un 2,4% en 2013 -3,1 puntos porcentuales (p.p.) menos que en el año 2012-, debido, especialmente, a la actividad del ámbito privado (edificaciones para manufactura y obras habitacionales), mientras que el desempeño del sector público se redujo, a raíz de una baja ejecución presupuestaria en proyectos de infraestructura vial y de generación eléctrica.

Al finalizar el año 2013, el saldo de la deuda pública total llegó a ₡13,7 billones (55% del PIB); y el déficit financiero del Sector Público Global Reducido alcanzó el 6,2% del PIB. Por su parte, a inicios de 2014, se observó una menor presión en las tasas de interés internas y, por ende, en la Tasa Básica Pasiva (TBP), debido a la tendencia a la baja en las expectativas de

¹ Referencia: Banco Central de Costa Rica, Informe Mensual de Coyuntura Económica, División Económica, Febrero 2014.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

inflación y de la variación cambiaria; lo cual coadyuvó a un aumento en la tasa de interés real y el premio por ahorrar en colones. En cuanto a las tasas activas en dólares, éstas no parecen reflejar las presiones hacia el alza, como consecuencia del aumento en el tipo de cambio.

Por otra parte, el alza en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) estuvo influida, principalmente, por el servicio de electricidad, la educación superior y el casado; lo cual contrastó con una leve disminución en los precios de los huevos y algunos bienes agrícolas. Asimismo, en lo concerniente a las expectativas inflacionarias, en enero del presente año, el valor promedio (5,8%) se ubicó más alto del rango meta para el año 2014, que es de $4\% \pm 1$ p.p.

El escenario mundial ha mostrado algunos signos de mejoría, sobre todo, a raíz de la evolución positiva experimentada por las economías de Estados Unidos y Japón. Las naciones desarrolladas han logrado consolidar el sector financiero y aumentar el consumo, favoreciendo las expectativas económicas; mientras que los países emergentes esperan los resultados del retiro del estímulo monetario, por parte del Banco de la Reserva Federal de Estados Unidos.

Por su parte, el Banco Central Europeo decidió mantener la tasa de interés de referencia en 0,25%, ya que se ha venido observando un fenómeno de caída en el nivel general de precios; lo cual podría arriesgar la recuperación productiva de las respectivas naciones.

Con respecto a América Latina, se ha evidenciado una reducción de los ingresos netos de capital externo, como consecuencia de la merma en el estímulo monetario de la FED, provocando la depreciación de algunas monedas, entre las cuales se halla el colón de Costa Rica (en el primer trimestre del año 2014).

Despacho de Ministro
Planificación Institucional

7

2. Estado de las variables relacionadas con el crédito para vivienda, en Costa Rica

2.1 *Productos o programas*

El mercado financiero costarricense ofrece, en la actualidad, una amplia gama de productos crediticios en materia de vivienda. Dicha variedad se presenta, principalmente, en la banca estatal y en las mutuales, a pesar de que todos los productos se derivan de un solo programa matriz denominado "Crédito Vivienda". La creación de diferentes alternativas obedece al deseo de ajustarse a los requerimientos y posibilidades de pago, de los distintos tipos de clientes. Así, los diversos programas de crédito varían en función de aspectos tales como:

- Moneda: colones y dólares.
- Plan de inversión: compra, construcción, mejora, remodelación, ampliación, cancelación de hipoteca y otros.
- Tasa de interés: fija, variable y escalonada.
- Finalidad: comercial -tradicional- y social -se puede complementar con un Bono Familiar de Vivienda-.
- Cuota: nivelada.
- Tipo de vivienda: en serie, vertical, condominio, turística.
- Número de viviendas: primera, segunda o más.

Algunos de los productos crediticios y subsidiarios, disponibles en el mercado para vivienda son: Crédito vivienda ayuda social, Crédito vivienda damnificados por desastres naturales, Crédito vivienda colones 100% con garantía real, Crédito vivienda dólares, Crédito vivienda para pensionados, Vivienda en serie, Cuota única, Vivienda sustentable, Vivienda futura, Construcción en lote propio cero gastos, Sistema de Ahorro y Préstamo para vivienda, Programa Personas con Discapacidad, Programa Bono Diferido, Programa Bono Integral y Programa Indígena, entre muchos otros.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

2.2 Planes de inversión

Actualmente, todos los intermediarios financieros ofrecen crédito para planes de inversión muy similares. No obstante, en este sentido, la banca estatal, las mutuales y la Fundación Costa Rica-Canadá muestran una mayor amplitud de opciones, al comparárseles con la banca privada, que tiende a ser un poco más restrictiva.

En síntesis, los planes de inversión afines a vivienda, predominantes en el mercado y financiados por los intermediarios, son:

- Compra de vivienda existente.
- Compra de lote y construcción de vivienda.
- Construcción de casa en lote propio.
- Compra de lote.
- Remodelación, ampliación, mejora o terminación de la vivienda (RAMT).
- Cancelación de hipotecas anteriores.

Además, algunas de las entidades financian un rubro que tienden a incluir en el tema de vivienda y que denominan "Bienestar Familiar"; el cual abarca la compra de electrodomésticos y menaje para la casa, el capital de trabajo para microempresas, el pago de deudas de diversa índole, los viajes y otros. Sin embargo, es importante aclarar que dicho rubro no es considerado para efectos del presente análisis, por no corresponder en forma estricta a lo que, tradicionalmente, se ha conocido como crédito para vivienda.

2.3 Condiciones

Las condiciones definidas por los intermediarios varían según el tipo de entidad, el producto, el plan de inversión y la complementariedad, o no, de un bono. Dichas condiciones versan sobre: la moneda en que se brinda el préstamo, las comisiones, el tipo de garantía, el plazo, los montos mínimos y máximos de financiamiento, los porcentajes máximos de financiamiento, la relación cuota-ingreso, el avalúo y los seguros a pagar, entre otros.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

9

De modo que las condiciones más comunes establecidas por las entidades para el otorgamiento del crédito a vivienda son:

- Moneda: colones y dólares.
- Relación Cuota-Ingreso: varía entre un 30% y un 65% (según capacidad de pago).
- Garantía: hipoteca y fianza (en pocos casos).
- Plazo: oscila entre los 7 y los 30 años, como máximo.
- Montos mínimos y máximos a financiar: de \$1.000 en adelante, según capacidad de pago del cliente y garantía.
- Porcentaje de financiamiento: va desde un 70% hasta un 100% (ofreciendo una garantía adicional hipotecaria, prendaria o títulos valores) sobre el valor del avalúo.
- Comisiones: varían entre el 0% y el 3%.
- Seguros: varias pólizas son exigidas de acuerdo con el tipo de programa, pero las más frecuentes son las de: vida, incendio, saldo deudor y desempleo.

2.4 Tasas de interés

Las tasas de interés constituyen la variable más versátil en lo relacionado con el crédito para vivienda, por ser su principal determinante. Asimismo, en el mercado financiero existen diferentes clasificaciones para las tasas de interés, dependiendo de: *su volatilidad*, las hay fijas, variables (predominantes) y escalonadas; *la moneda*, las hay en colones y en dólares; *la finalidad*, las hay de interés social (más bajas) y comercial; *la ubicación dentro del plazo total*, las hay para los primeros años (más bajas) y para el resto del plazo.

Como es de esperarse, los préstamos de interés social devengan tasas un poco más bajas que las de los créditos con fines comerciales, y son brindados, principalmente, por los intermediarios estatales; dado el mayor nivel de fondos y operaciones que manejan, y que les permiten el logro de economías de ámbito.

Con respecto a las tasas en colones, el mercado está tomando como referencia la Tasa Básica Pasiva (TBP) -6,45% a mediados de marzo 2014-, más algunos puntos porcentuales; y, en

**Despacho de Ministro
Planificación Institucional**

10

el caso de las tasas en dólares, la referencia es la Libor y la Prime, más unos puntos. Así, por ejemplo, en el caso del Banco de Costa Rica, las tasas en colones van desde un 8% fijo (los 8 primeros años) hasta la TBP+7%.

Según el Cuadro N° 1, durante los primeros dos meses del año 2014, la tasa de interés de los créditos para vivienda en moneda nacional disminuyó, en promedio, un 14,3% con respecto al 2013; debido, principalmente, a la reducción de la TBP y la baja inflación.

Cuadro N° 1

Bancos Estatales: Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda, enero-marzo 2013 y 2014.

Mes	2013	2014
Enero	12,8	10,1
Febrero	11,8	10,0
Marzo	11,0	9,8
Promedio	11,9	10,0
Variación relativa (%)		-15,9

Bancos Privados: Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda, enero-marzo 2013 y 2014.

Mes	2013	2014
Enero	15,8	13,9
Febrero	14,9	13,0
Marzo	14,0	12,8
Promedio	14,9	13,2
Variación relativa		-10,9

Entidades Financieras No Bancarias: Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda, enero-marzo 2013 y 2014.

Mes	2013	2014
Enero	14,2	11,5
Febrero	13,5	11,5
Marzo	13,1	11,5
Promedio	13,6	11,5
Variación relativa		-15,3

Fuente: Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Despacho de Ministro Planificación Institucional

11

Así, la tasa promedio de préstamos para vivienda, en colones, atinente a los bancos estatales, los bancos privados y las entidades financieras no bancarias, fue de un 11,6%; lo que equivale a una disminución de 1,8 p.p., en relación con el mismo lapso de 2013. Por su parte, los bancos estatales (10%) y las entidades financieras no bancarias (11,5%) son las entidades que mostraron las tasas más favorables, ubicándose por debajo del 12%.

En este sentido, valga llamar la atención sobre la caída de 1,7 p.p. que experimentó, en el período analizado, la tasa de interés promedio de la banca privada, en relación con igual lapso de 2013. Ello podría obedecer, entre otros motivos, a la presión generada por la competencia de dicha banca, que se ha interesado en la vivienda de clase media; así como la oportunidad de negocios que representa el nicho del crédito hipotecario.

No obstante, la tasa promedio de la banca privada se mantuvo por encima de la estatal, en más de 3 p.p., con respecto al año anterior. Una de las razones de esta diferencia entre los intermediarios privados y los públicos, radica en el mayor costo de los recursos para los primeros; así como en las tasas preferenciales que ofrece el Estado a los estratos socioeconómicos más bajos, mediante los programas de crédito para vivienda de interés social.

Por su parte, como lo muestra el Cuadro N° 2, durante los primeros tres meses de 2014, la tasa de interés promedio de préstamos para vivienda en dólares anduvo por el orden del 8,5%, ubicándose en 0,1 p.p. por debajo de la tasa media, en el mismo lapso del año 2013.

En el caso de los bancos estatales, la tasa promedio disminuyó en 0,6 p.p., mientras que la tasa media de los bancos privados aumentó en 0,3 p.p.; a la vez que éstos registraron una tasa un poco superior, quizás por una reducción en la disponibilidad de divisas, dada la significativa variación observada en el tipo de cambio, durante el primer trimestre de 2014.

Despacho de Ministro
Planificación Institucional

12

Cuadro N° 2

Bancos Estatales: Tasas de interés para préstamos en EUA\$ para vivienda, enero-marzo de 2013 y 2014		
Mes	2013	2014
Enero	8,9	8,3
Febrero	8,9	8,5
Marzo	9,1	8,5
Promedio	9,0	8,4
Variación relativa (%)	-5,9	
Bancos Privados. Tasas de interés para préstamos en EUA\$ para vivienda, enero-marzo de 2013 y 2014		
Mes	2013	2014
Enero	8,0	8,7
Febrero	8,3	8,5
Marzo	8,5	8,5
Promedio	8,3	8,6
Variación relativa	3,8	
Fuente: BCCR.		

3. Colocaciones de crédito en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles" a febrero 2014: cartera atrasada y cartera en cobro judicial

En el Cuadro N° 3, se puede apreciar una muestra integrada por las siguientes entidades financieras, bancarias y no bancarias: Banco de Costa Rica (BCR), Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), BAC San José, Scotiabank, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Mutual Alajuela-La Vivienda, Coopeservidores, y, Caja de Ahorro y Préstamo de la Ande. En dicho cuadro, se analiza las colocaciones de crédito en la actividad económica de "Construcción, compra y reparación de inmuebles"; ya que incluye al ámbito de la vivienda. Asimismo, las variables estudiadas para cada una de las entidades pertenecientes a la muestra son: la cartera atrasada, la cartera en cobro judicial y el peso relativo de ambas en la cartera total de la actividad.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

13

Las entidades de la muestra estudiada, que experimentaron los mayores incrementos en la cartera atrasada, entre febrero 2013 y febrero 2014, fueron Coopeservidores (140,3%), la Caja de Ahorro y Préstamo de la Ande (106,2%), la Mutual Alajuela (14,3%), el BAC San José (14,0%) y el BCR (13,3%); mientras que, en el mismo período, otros intermediarios, tales como Scotiabank (18,7%) y el BNCR (1,3%), redujeron sus respectivas carteras morosas.

En cuanto a la cartera en cobro judicial, a febrero de 2014, Coopeservidores (111,4%), MUCAP (48,1%), Mutual Alajuela (37,5%), y, el BCR (20,2%) fueron las entidades que registraron los aumentos más significativos, con respecto a febrero de 2013. Incluso, es probable que algunas de estas cifras obedezcan al traslado de casos de la cartera atrasada a la de cobro judicial. Por el contrario, la Caja de Ahorro y Préstamo de la Ande (43,8%) y Scotiabank (19,4%) registraron los descensos en dicho rubro; lo cual podría deberse, entre otras razones, a la recuperación del crédito, o bien, al traslado del monto a la partida de Incobrables, en cuyo caso el intermediario asume la pérdida.

Por otra parte, la Mutual Alajuela (21,8%) y la MUCAP (17,7%) fueron las entidades que registraron los mayores pesos relativos de la cartera atrasada y la cartera en cobro judicial (en conjunto), con respecto a la cartera total de la actividad, superando el 17%, en febrero de 2013 y de 2014. En contraposición, el BAC San José y la Caja de la Ande fueron los intermediarios que reportaron los menores porcentajes (inferiores al 4%); evidenciando, quizás, estándares más efectivos de análisis de las solicitudes, exigencia de requisitos y valoración del riesgo, que les permiten manejar carteras crediticias más sanas.

Finalmente, cabe indicar que, a febrero de 2014, el peso relativo promedio de la cartera atrasada y la cartera en cobro judicial, con respecto a la cartera total de la actividad, alcanzó el 9,8%; ubicándose en 0,3% por encima de la observada en el mismo período de 2013.

Despacho de Ministro
Planificación Institucional

14

Cuadro N° 3

Estado del servicio de las colocaciones por mora legal en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles", a febrero 2013 y 2014.

-En miles de colones-

Entidad Financiera	Cartera morosa				Total de la actividad		Cartera morosa con respecto a cartera total de la actividad	
	Atrasada		Cobro judicial		2013	2014	2013	2014
	2013	2014	2013	2014				
Banco de Costa Rica	44.685.829,0	50.610.594,0	11.026.114,0	13.258.059,0	593.366.457,0	645.634.851,0	9,4%	9,9%
Banco Nacional de Costa Rica	62.273.331,0	61.458.397,0	33.793.211,0	34.846.683,0	909.034.473,0	1.088.735.509,0	10,6%	8,8%
BAC San José	5.590.823,0	6.372.737,0	2.348.501,0	2.545.385,0	400.612.604,0	515.721.253,0	2,0%	1,7%
Scotiabank	35.501.876,0	28.848.939,0	6.666.935,0	5.372.922,0	346.125.526,0	359.840.264,0	12,2%	9,5%
MUCAP	20.173.518,0	22.801.214,0	1.687.490,0	2.498.592,0	127.827.809,0	143.223.702,0	17,1%	17,7%
Mutual Alajuela	39.305.758,0	44.946.098,0	1.897.722,0	2.609.788,0	197.855.705,0	218.037.713,0	20,8%	21,8%
Coopeservidores	998.036,0	2.398.660,0	33.033,0	69.819,0	29.240.639,0	46.921.148,0	3,5%	5,3%
Caja de Ahorro y Préstamo de la Ande	2.298.755,0	4.738.894,0	61.884,0	34.757,0	121.192.390,0	130.704.352,0	1,9%	3,7%

Fuente: Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

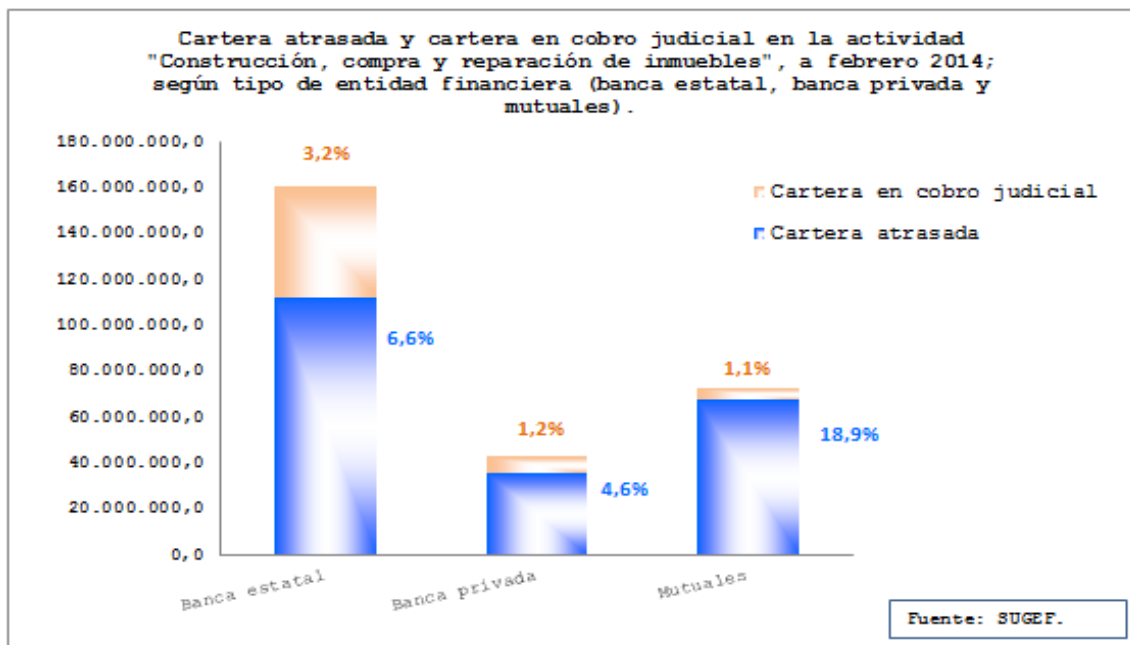
**Despacho de Ministro
Planificación Institucional**

15

3.1 Colocaciones de crédito en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles" a febrero 2014: cartera atrasada y cartera en cobro judicial, por tipo de entidad financiera

Al observar el peso que tiene la cartera en cobro judicial dentro de la cartera total de la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles", por tipo de entidad financiera, puede verse que su magnitud fue mayor en la banca estatal, alcanzando el 2,8%; lo cual, por lo general, implica créditos con atrasos superiores a los 180 días y, por ende, con una menor probabilidad de recuperación de los fondos (esto conlleva al remate de propiedades). Por su lado, las mutuales registraron una cartera atrasada que representa el 18,8% de su respectiva cartera total de la actividad, seguida por la banca estatal con un 6,5%. Estas situaciones, en alguna medida, son parte de las secuelas que ha dejado la crisis económica mundial de años recientes; así como de algunas condiciones de financiamiento poco flexibles, y de la especulación de precios de viviendas que se ha venido dando en el país, desde el período 2006-2007. (Ver Gráfico N° 1).

Gráfico N° 1



Despacho de Ministro Planificación Institucional

16

De igual forma, según el Cuadro N° 4, a febrero de 2014, la banca estatal poseía alrededor del 55,1% de los créditos otorgados a esta actividad, seguida por la banca privada con el 27,8%; lo que significa que el 82,9% de los fondos canalizados, vía crédito, a la "Construcción, compra y reparación de inmuebles", correspondió a los bancos comerciales -considerando sólo las entidades incluidas en la muestra-. Esto es lógico, en la medida en que se trata de las instituciones que poseen los capitales más grandes del SFN, así como las mayores capacidades instaladas del país; sin embargo, no se puede obviar la expansión mostrada por las mutuales, que abarcaron casi el 11,5% del mercado en dicha actividad.

Cuadro N° 4

Variables relativas a las colocaciones de crédito en "Construcción, compra y reparación de inmuebles", a febrero 2014, según tipo de entidad financiera.
-En miles de colones-

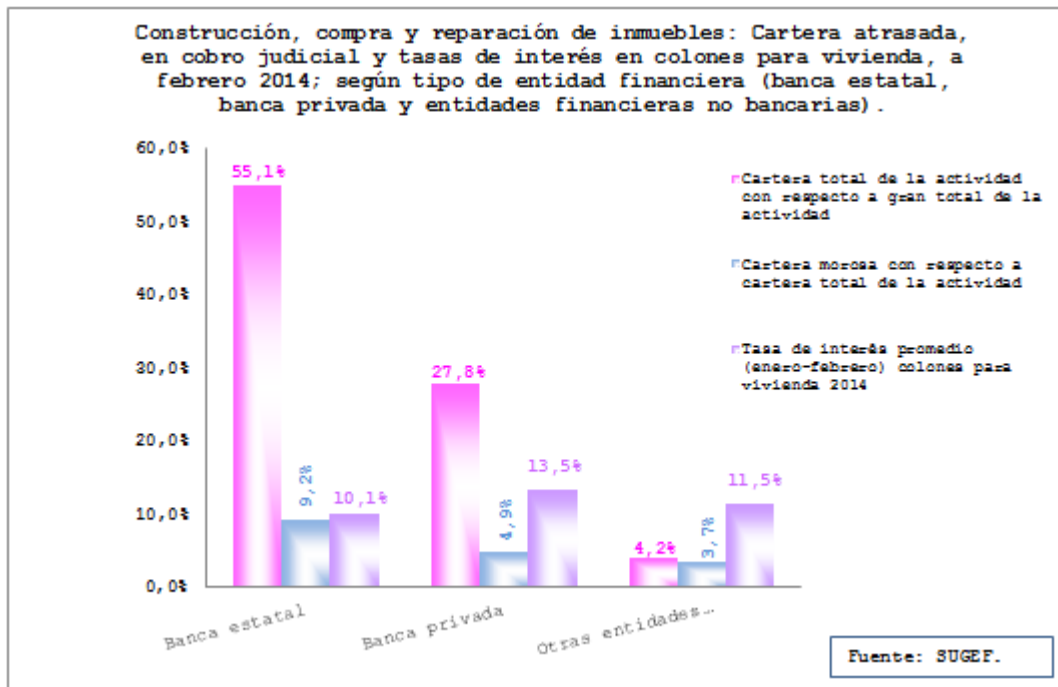
Tipo de entidad financiera	Cartera morosa		Cartera total de la actividad	Cartera total de la actividad con respecto a gran total de la actividad	Cartera morosa con respecto a cartera total de la actividad	Tasa de interés promedio (enero-febrero) colones para vivienda 2014
	Cartera atrasada	Cartera en cobro judicial				
Banca estatal	112.068.991,0	48.104.742,0	1.734.370.360,0	55,1%	9,24%	10,10%
Banca privada	35.221.676,0	7.918.307,0	875.561.517,0	27,8%	4,93%	13,45%
Mutuales	67.747.312,0	5.108.380,0	361.261.415,0	11,5%	20,17%	-
Cooperativas	2.398.660,0	69.819,0	46.921.148,0	1,5%	5,26%	-
Otras entidades financieras	4.738.894,0	34.757,0	130.704.352,0	4,2%	3,65%	11,50%
Gran Total	222.175.533,0	61.236.005,0	3.148.818.792,0	100,00%	9,00%	11,68%

Fuente: Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Con respecto al peso que tiene la cartera morosa sobre la cartera total de la actividad, llama la atención el caso de las mutuales, ya que su indicador asciende al 20,1%; siendo similar al de los bancos estatales, los bancos privados y las cooperativas, en conjunto, los cuales suman el 19,4%. Entre las posibles causas de este fenómeno podría hallarse un inadecuado análisis crediticio, originado por el deseo de abarcar un gran volumen de operaciones, en detrimento de la "calidad" de la cartera; aunado a la cobertura de segmentos de mercado muy riesgosos. (Ver Gráfico N° 2).

**Despacho de Ministro
Planificación Institucional**

Gráfico N° 2



Por consiguiente, podría decirse que, de las instituciones estudiadas, los bancos estatales son los mayores colocadores de crédito en la actividad "Construcción, compra y reparación de inmuebles". Esto obedece, entre otras razones, a que: cobran las tasas promedio más bajas del mercado, en moneda nacional (si se compara con las entidades financieras no bancarias y con la banca privada); disfrutan de un mayor grado de confianza por parte del público (por la garantía del Estado); cuentan con una amplia gama de programas crediticios, que se ajustan a los diferentes tipos de clientes y nichos de mercado; devengan comisiones más bajas que otros intermediarios (en algunos programas); y, por lo general, disponen de una mayor cantidad de fondos para prestar.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

18

Por otra parte, el hecho de que, a febrero de 2014, el 9,0% (¢260.782,5 millones) de los recursos de la cartera total de la actividad (de la muestra estudiada), corresponda a operaciones atrasadas o en cobro judicial, debería conducir a las entidades financieras a:

- El planteamiento de criterios de análisis crediticio más efectivos, tendientes a mejorar el control de calidad de la cartera; especialmente, en los casos de mega proyectos inmobiliarios y turísticos (problema muy común en el BNCR, durante el 2011, sobre todo, en proyectos de Guanacaste y Puntarenas).
- La reducción del margen de intermediación (principalmente, vía disminución de gastos administrativos).
- La innovación de productos activos y pasivos.
- La búsqueda de sistemas e instrumentos de fondeo más baratos, entre otras medidas que coadyuven a reducir el valor en riesgo.

No obstante, cabe señalar que, después de la crisis de 2008, se ha evidenciado una leve mejoría en este rubro; ya que los intermediarios financieros han procurado agotar las gestiones de cobro administrativo, los arreglos y las adecuaciones de pago, antes de llegar al escenario judicial. Además, la SUGEF flexibilizó la normativa durante la crisis, brindándoles a los intermediarios la posibilidad de ajustar plazos y tasas de interés, en beneficio de los clientes. (La Nación, 19 de abril de 2011).

Asimismo, algunos bancos han tomado medidas de carácter aún más preventivo ante el riesgo, como la aplicación de las "pruebas de estrés", previas al otorgamiento de un crédito. De hecho, a pesar de "...los fuertes aumentos que ha presentado el precio del dólar en las últimas semanas, al menos los dos bancos estatales con más peso en el sistema financiero nacional no registran más casos de morosidad de clientes con deudas en esa moneda". (La Prensa Libre, 17 de febrero de 2014).

Despacho de Ministro
Planificación Institucional

19

4. Perspectivas económicas mundiales de corto plazo

De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), en el año 2014, el crecimiento mundial sería de un 3,7%, y en 2015 de un 3,9%; aunque con riesgos hacia abajo, por posible inflación en los países avanzados.

Por su parte, las perspectivas para el año 2014 apuntan hacia una recuperación más significativa de las economías avanzadas, la cual provocaría un aumento de la demanda, en beneficio de los mercados emergentes.

Cuadro N° 5

Proyecciones de crecimiento mundial 2014-2015

	Proyecciones	
	2014	2015
Estados Unidos	2,8	3,0
Eurozona	1,0	1,4
Japón	1,7	1,0
Otras economías avanzadas	3,0	3,2
América Latina y Caribe	3,0	3,3
Países emergentes de Asia	6,7	6,8

Fuente: Informe "World Economic Outlook" (WEO), Fondo Monetario Internacional, enero 2014.

A nivel global, durante el segundo semestre del año 2013, la actividad productiva y el comercio mejoraron. En cuanto a los países avanzados, debe acotarse que la demanda final se incrementó; en tanto que se reactivaron las exportaciones en las economías emergentes.

Estados Unidos, por su parte, crecería en un 2,8%, en 2014, superando en casi un punto porcentual lo registrado en el año 2013 (1,9%), principalmente, debido a la reducción en la presión fiscal, como resultado de un acuerdo presupuestario para bajar el gasto.

Despacho de Ministro Planificación Institucional

En cuanto a la eurozona, podría decirse que está migrando de un estado recesivo a uno de recuperación, con un crecimiento proyectado del 1%, para el año 2014; el cual estará incentivado por las exportaciones, en paralelo a una demanda interna frenada por la deuda pública y la segmentación financiera.

En relación con los países emergentes y en desarrollo, se estima un crecimiento del 5,1% en 2014 y de 5,4% en 2015. Algunos de ellos se han visto beneficiados por el fortalecimiento de la demanda externa de economías avanzadas; aunque, a la vez, con una demanda interna débil, como consecuencia de condiciones financieras poco flexibles y de situaciones políticas complicadas que, sobre todo, afectan la inversión (volatilidad de flujos de capital).

Finalmente, es importante señalar que el Informe del FMI enfatiza la necesidad de todos los países de lograr un crecimiento fuerte y sostenido, además de controlar las debilidades particulares. Además, ante las perspectivas de aumento del crecimiento, las economías avanzadas no deben replegar, precipitadamente, las medidas de política monetaria acomodaticia. En lo relativo a los mercados emergentes y en desarrollo, se debe poner especial atención en el riesgo de que se generen variaciones repentinas de la dirección de los flujos de capital; sobre todo, en el caso de las naciones que reportan cifras deficitarias en la cuenta corriente de la balanza de pagos, a raíz de debilidades internas.