LITORALPRESS

Fecha: 25-09-2020
Fuente: La Tercera Online
Título: **¿Cómo cotizar y elegir el mejor financiamiento para un nuevo hogar?**

Visitas: 697.475
VPE: 2.336.541

Favorabilidad: ☐ No Definida

Link: https://www.latercera.com/laboratoriodecontenidos/noticia/como-cotizar-y-elegir-el-mejor-financiamiento-para-un-nuevo-hogar/ZPXJPMYXBVDQPN7TZYSQ3MEVIQ/

¿ Cómo cotizar y elegir el mejor financiamiento para un nuevo hogar? Tener una buena relación comercial con los bancos y conocer las formas de interés que ofrece el mercado financiero son algunas de las recomendaciones que expertos en la materia aconsejan para escoger la tasa de interés menos riesgosa para invertir en bienes raíces. Comentarios Si hay un aspecto importante que debe considerarse cuando se quiere invertir en bienes raíces es la tasa de interés. Un indicador que se expresa en forma de porcentaje y que se usa para estimar el costo de un crédito o la rentabilidad de los ahorros o inversión. Según Rafael Romero, profesor de finanzas de la Universidad Alberto Hurtado y socio de PKF Chile Finanzas Coporativas, la tasa de interés es "el precio del dinero en el tiempo.

Es decir, a qué precio podemos cambiar consumo presente por consumo futuro". Para que la compra de un bien raíz sea un buen negocio el desafío para los inversionistas es siempre conseguir una tasa de interés baja. "La mejor tasa es la menor que podamos conseguir para una determinada transacción. Sin embargo, como todo precio en una economía abierta se construye por la interacción de los distintos agentes que se tranzan, las tazas de interés no son fijas en el tiempo", explica Romero.

Actualmente, y tal como lo anunció hace pocos días el Banco Central, las tasas de interés de los créditos hipotecarios llegaron a su nivel más bajo en seis meses, alcanzando un 2,40%. Un registro importante, considerando que la más baja registrada en nuestro país se alcanzó durante la primera semana de noviembre de 2019, que fue de 1,91%. Al respecto, Rafael Romero sostiene que "el Banco Central tiene la tasa de política monetaria en un nivel histórico bajo, y esto ha presionado a todas las tasas de interés a la baja.

Desde ese punto de vista, puede ser un buen momento de comprar para alguien que la crisis no le ha afectado tanto". Según César Brito, jefe de marketing de Inmobiliaria Ciss "usualmente las mejores tasas de interés se ofrecen en periodos de poco crecimiento económico, por eso, si la persona dispone del respaldo financiero necesario, invertir en períodos de crisis puede ser beneficioso". La mejor decisión Uno de los consejos para adquirir una tasa de interés conveniente siempre será mantener una buena relación comercial con varias instituciones financieras y luego, como en todo negocio, cotizar en varias de ellas.

Para tomar una buena decisión debe informarse y responderse las siguientes preguntas: 1) ¿ Qué hay que considerar para una tasa de interés conveniente? Carlos Aguirre, director de la Escuela de Construcción e Investigación del Centro de Producción del Espacio de la Universidad de las Américas (UDLA) sostiene qué "lo más importante en el caso de un crédito es la relación entre la tasa de interés, el ingreso anual por arriendo (considerando la vacancia) y el valor del inmueble.

En ese sentido la cotización de la tasa de interés, y más todavía, el pago de corto plazo del pie, son claves para hacer una buena inversión". 2) ¿ Cuántas tasas de interés existen? Con respecto a las principales tasas de interés que se pueden encontrar están: las tasas de interés para créditos de consumo, tasas de interés para créditos comerciales y empresas y tasas de interés para créditos hipotecarios. 3) ¿ Cuáles son las tasas de interés más riesgosas? Las tasas de interés para créditos de consumo son más riesgosas que los créditos comerciales e hipotecarios.

Así lo explica Romero quien sostiene que: "Esto ocurre porque los montos de los créditos de consumo son más bajos, y por lo tanto, los bancos cobran una tasa de interés más alta para poder cubrir sus costos de transacción.

En cambio un crédito comercial, que tiene involucrado montos muchos más altos, la tasa de interés es más bien baja; y la tasa de interés más barata es para los créditos hipotecarios, porque cuando una familia o empresa se compromete con un crédito de este tipo, el bien raíz queda en garantía a nombe del banco, por eso tiene menos riesgo para la institución financiera". 4) ¿ Fija o variable? La tasa de interés puede ser de carácter fijo, esto significa que se mantiene estable mientras dura la inversión o se devuelve el préstamo; o variable, que se actualiza, por lo general, de manera mensual, para adaptarse a la inflación, la variación del tipo de cambio y otros factores. "Todas las tasas de interés son en UF, porque son créditos a largo plazo, por lo tanto, lo más recomendable para una familia es comprar a tasa fija porque es menos riesgosa.

Generalmente la tasa variable la ofrecen como una alternativa para pagar un monto de crédito más bajos, pero esta aumentará dependiendo de las condiciones de mercado", explica Romero. 5) ¿ Cómo debiera cotizarse una taza de interés? La mejor estrategia para Sebastián Maturana es realizar el siguiente camino: "Primero ver en la CMF (Comisión para el Mercado Financiero) cuál es la tasa máxima convencional del momento y ver por otro lado el promedio del mercado actual, con esto ya sabemos en qué contexto o tasas macro nos podemos mover; posteriormente con una cotización formal o una promesa de compraventa, cotizar primero con un banco y posteriormente ir con esa misma cotización a diferentes instituciones financieras, una a la vez; con esto muchas veces se consigue mejorar el costo del crédito.

Habiendo visto la tasa máxima convencional y el promedio de mercado, sabremos si estamos tomando una buena decisión". 6) ¿ Qué debo solicitar si me decido por el crédito? Si después de cotizar se decide por una entidad bancaria, entonces debe pedir una tabla de amortizaciones. Este documento le permitirá conocer el comportamiento de su deuda mes a mes, pues en ella se especifican los períodos de pago, la cuota, los intereses, etc.