

Fecha: 13-01-2022
Medio: Diario Financiero
Supl.: Diario Financiero
Tipo: Actualidad

Pág.: 11
Cm2: 707,9
VPE: \$ 6.272.859

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad:  Positiva

Título: Fuerte aumento del costo de créditos hipotecarios: dividendos subieron casi 20% en 2021

Fuerte aumento del costo de créditos hipotecarios: dividendos **subieron casi 20% en 2021**

■ Para un préstamo de UF 6.000 la tasa de interés promedio en 2021 fue de 5,12%. Un año atrás, la misma operación tenía un interés promedio de 3,05%.

POR VICENTE VERA V.

El ranking de costos de créditos hipotecarios que elaboró la plataforma MiMejorTasa.cl, para un préstamo hipotecario de UF 3.000 a 20 años con un pie de 20%, reveló que la tasa de interés promedio fue de 5,17% a diciembre de 2021. El dividendo promedio, con seguros incluido, fue de UF 16,71.

Hace un año, la misma operación crediticia registró una tasa promedio de 3,13% y un dividendo de UF 14,09. Además, en 2020 este tipo de préstamo era ofrecido por nueve bancos, mientras que en 2021 fueron seis entidades.

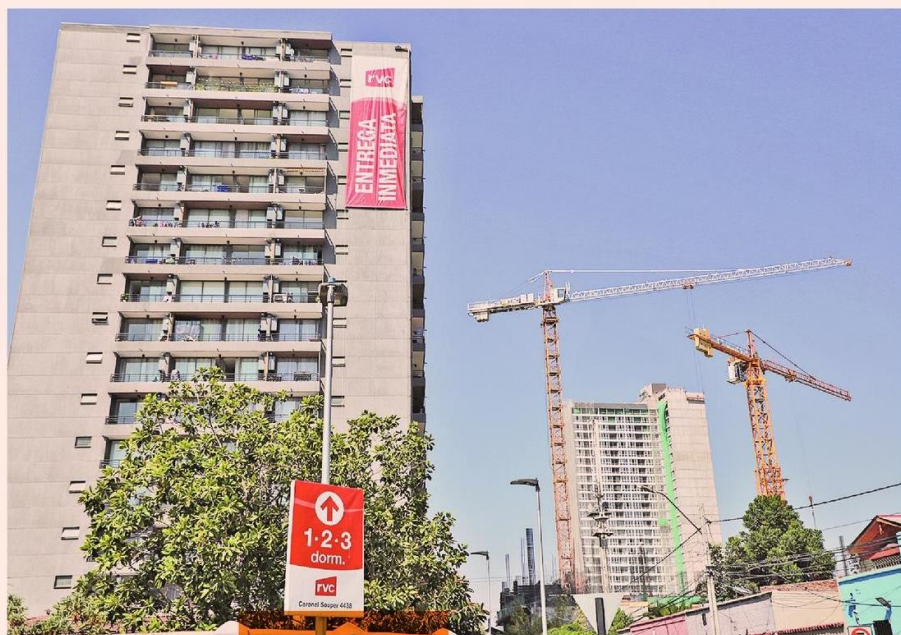
Así, en un año las tasas de interés promedio para los créditos hipotecarios subieron 204 puntos base y el dividendo promedio se incrementó en 18,6%.

La situación se repite para un préstamo de UF 6.000 a 20 años y con un pie de 20%. La tasa de interés promedio al finalizar 2020 era de 3,05% y un dividendo de UF 27,97, siendo ofrecido por 10 bancos.

Un año después la oferta se redujo a siete bancos, la tasa de interés promedio llegó a 5,12% y el dividendo promedio quedó en UF 33,18. En un lapso de 12 meses, aumentó 207 puntos base la tasa de interés promedio y el dividendo saltó 18,6%.

Mayor costo de financiamiento

Desde la Asociación de Bancos (Abif) explicaron que



las razones que explican el alza de las tasas de interés en los créditos hipotecarios están “asociadas al incremento en el costo de financiamiento de largo plazo, aun cuando el alza experimentada es menor a la observada en instrumentos de Tesorería”.

Uno de los elementos que afectaron el costo de financiamiento fueron los retiros de ahorros previsionales del 10% de las AFP.

El gremio enfatiza que tras estos rescates el “mercado de capitales es menos profundo, porque se le ha extraído en poco tiempo más de US\$ 50 mil millones, a lo que se suma el riesgo de volver a utilizar en el futuro políticas similares para enfrentar situaciones de fragilidad económica”.

Los bancos profundizan que estos factores siguen influyendo en el acceso a endeudamiento a largo plazo, que actualmente tiene condiciones menos favorables que las de hace un año.

El docente de Unegocios FEN de la Universidad de

Chile, Jorge Berrios, recuerda que los bancos son los primeros actores en reaccionar a los riesgos del mercado y se ajustan rápidamente a estas condiciones: “Esto hace que, a mayores factores de riesgo en los mercados, tiendan subir las tasas de los créditos de manera de poder cubrir cualquier riesgo que pueda venir a futuro”.

Los cambios en las ofertas

El académico del Instituto de Economía UC, Jaime Casassus, indica que tras lo ocurrido en 2021, los bancos cambiaron la estructura tradicional de los préstamos para la vivienda.

“Están otorgando préstamos con menor plazo, con menor duración, producto de la mayor iliquidez que existe en el mercado a largo plazo, y también están traspasando el riesgo de tasas de interés al cliente al ofrecer créditos con tasa mixta y flotante versus los créditos de largo plazo con tasa fija que se ofrecían

tipo de colocaciones.

Berrios sostiene que el alza sostenida que experimentaron las tasas en 2021 podría tener un freno durante el ejercicio o al menos en un nivel estable, si se cumplen cuatro escenarios.

El primero, es disminuir las presiones inflacionarias a nivel local e internacional, dice el académico.

En segundo lugar, indica que la reducción de la inestabilidad política del país podría colaborar a un escenario más benigno. En tercer término, el mercado debe tener claridad sobre cuáles serán las principales líneas de acción económicas del nuevo gobierno; y por último, controlar la pandemia.

En la Abif apuntan que para que las tasas de interés para financiamientos de largo plazo se establezcan durante este año, “es fundamental frenar el deterioro al mercado de capitales, y volver a impulsar políticas que promuevan el ahorro y el financiamiento a plazo”.

El gremio considera importante que “hay que entender que la salud del mercado de capitales incide de manera directa en el bienestar de muchos hogares, especialmente en Chile donde los créditos hipotecarios representan el 30% del PIB, muy por sobre la importancia que estos créditos tienen en otros países de Latinoamérica”.

Los factores clave

El panorama para este año no es muy alentador para este

4%
FUE LA TASA DE INTERÉS
PROMEDIO ANUAL EN
UF DE COLOCACIÓN EN
DICIEMBRE.

6
BANCOS
OFRECEN CRÉDITOS
DE UF 3.000.