LITORALPRESS

Fecha: 24-10-2021
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Economía
Título: Qué sueldo piden los bancos para acceder a un hipotecario de 15 años

Pág. : 20
Cm2: 721,0
VPE: $ 3.964.559

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: Positiva

Las entidades están reduciendo los plazos para pagar este tipo de préstamos

Qué sueldo piden los bancos para acceder a un hipotecario de 15 años

FRANCISCA ORELLANA

El escenario de créditos hipotecarios para financiar una vivienda está muy movedizo, luego de que las instituciones financieras decidieron reducir los plazos para pagarlos. Partimos el año con préstamos a 30 años plazo y ya vamos en 20 años. Incluso hay bancos como el Chile que en su web solo da la opción de simularlos a 15 años plazo.

El impacto de este nuevo escenario es grande, ya que además de reducir el tiempo que les dan a los clientes para saldar la deuda, se incrementa el valor de la cuota del dividendo y también el sueldo requerido para poder optar a financiamiento, ya que el dividendo no puede superar el 25% de los ingresos de la persona.

"Al bajar el número de años se está acortando la capacidad de deuda de los hogares. Tienen que ganar más porque la cuota hipotecaria se calcula con más o menos un cuarto del sueldo", afirma Daniel Serey, gerente de Estudios de Toctoc.cl.

Comenta que si antes para pagar un dividendo de un hipotecario a 30 años de una vivienda de 3.500 UF -precio promedio de un departamento en el Gran Santiago-, dando el 20% de pie, se requería de un sueldo mínimo de $1.900.000, "ahora que bajó a 20 años, con tasas de 3,2%, se necesitan $2.400.000, que es un sueldo súper alto. Y si el crédito es a 15 años, algunos bancos ya están exigiendo un sueldo promedio mínimo de $2.900.000 y el dividendo puede llegar a $730.000. El porcentaje de gente que gana eso es muy reducido", destaca.

Los bancos están reduciendo el plazo de los hipotecarios para manejar los riesgos, debido a la alta inflación, alza de tasas de interés y hasta escenario político y social.

De hecho, la plataforma de comparación de productos bancarios Comparaonline hizo un análisis respecto al sueldo promedio que debe tener un hogar para optar a un préstamo hipotecario por 15 años. Lo mínimo requerido es $1.840.214 cuando se trata de una vivienda de 2.500 UF, con 20% de pie (*ver tabla*).

Martín Campos, analista de negocios de ComparaOnline, afirma que debido al alza de tasas de interés, han visto una disminución en la cantidad de personas que simulan un crédito, por lo que es de esperar que esta disminución de demanda por hipotecarios termine afectando a todo el sector inmobiliario.

Bajo este contexto, afirma que lo más seguro es tomar un crédito con tasa fija, ya que al menos se asegura pagar siempre el mismo dividendo.

"Lo más riesgoso sería una tasa variable ante el contexto de inestabilidad económica", sostiene.

Las promesas

En Chile no se había visto una situación de condiciones crediticias tan restrictivas en los últimos años 30 años, comenta Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica.

Destaca que el escenario afecta sobre todo a personas que ganan entre $1.500.000 a $2.500.000 que podían comprar una vivienda con un hipotecario, pero que ahora quedan fuera del sistema y no les queda otra opción que arrendar.

Ferencz Delarze, director de la corredora de propiedades Property Partners, agrega que si bien los segmentos de mayores ingresos están más cubiertos, porque financian un porcentaje mayor de pie o tienen más sueldo, igual ve un impacto al tener que pagar dividendos más altos.

"Si antes podían pagar un dividendo por 15.000 UF, como ahora está más caro, va a tener que buscar una de 12.000 UF. No veo que vayan a bajar los precios de las casas, porque hay poca oferta y pocos terrenos", destaca.

Indica que donde va a golpear fuerte también será en los inversionistas de departamentos que firmaron sus promesas de compraventa hace dos o tres años y que ahora deben firmar la escritura y contar con el financiamiento para pagarla.

"El banco ya no los está mirando como hace dos años, sino que con la lupa de hoy con más restricciones. Me he topado con casos que tienen reservadas cinco unidades, tienen que escriturarlas ahora y el banco no les pasa la plata porque la situación ha cambiado. Le están dando menos plazo para el hipotecario, el dividendo se les hace más pesado porque el arriendo no alcanza a cubrir la cuota o no les quieren pasar la plata. Habrá mucha gente que tendrá que soltar sus promesas y venderlas", asegura.

Con todo eso, lo único que se generan son más brechas para comprar una vivienda, indica Fuentes.

"Hicimos un estudio donde vimos que por cada peso que aumenta el ingreso del hogar, las viviendas suben cuatro, lo que genera una brecha grande. Si sumamos ahora las restricciones de los hipotecarios, hace que comprar una vivienda sea cada vez más difícil", señala.

Para una vivienda de 2.500 UF hay que demostrar un ingreso mínimo de $1.840.214. Inversionistas que compraron en verde hace dos años hoy tienen problemas para conseguir la aprobación.

Sueldo requerido para un hipotecario a 15 años

Precio de la propiedad	Tasa promedio del mercado	Dividendo	Sueldo líquido
2.500 UF	5,34%	$500.057	$1.840.214
5.000 UF	5,27%	$995.818	$3.669.313
7.500 UF	5,27%	$1.493.819	$5.504.197
10.000 UF	5,27%	$1.991.759	$7.338.930

**Simulación de un crédito con 20% de pie.*
Fuente: Comparaonline.com

La restricción de créditos también les va a pegar a las inmobiliarias.

RAÚL BRAVO