

Especial Black Inmobiliario

Nuevo registro muestra todas sus deudas y revela si es buen pagador

Adiós, creditazos: el nuevo perfil del inversionista inmobiliario



"La competencia hoy se concentra en atraer a los buenos pagadores", dice Sandra Jerez.

FRANCISCA ORELLANA

Desde este lunes 27 y hasta el miércoles 29 de abril se realizará la sexta versión del Black Inmobiliario, evento con rebajas 100% online que concentra la oferta de 54 inmobiliarias, bancos, aseguradoras y servicios asociados en la plataforma [blackinmobiliario.cl](https://acortar.link/aqEanq) (<https://acortar.link/aqEanq>). Organizado por la Cámara de Comercio de Santiago, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, la Asociación de Bancos y la Cámara Chilena de la Construcción, es el evento comercial más importante del año para el rubro.

Esta versión tiene un ingrediente distinto: es primera vez que tanto la industria como quienes quieren pedir un crédito hipotecario estarán regidos por el nuevo Registro de Deuda Consolidada (Redec), que entrega una radiografía completa del historial financiero de una persona: agrupa sus créditos y obligaciones no sólo en los bancos, sino también en mutuarías, cajas de compensación o casas comerciales. El registro incluye datos pocos conocidos hasta ahora, como si alguien es aval o codeudor, y el estado de pago de cada una de sus obligaciones financieras, por lo que se pide a todos aquellos que quieren pedir un crédito hipotecario.

"El que antes compraba varios departamentos al mismo tiempo, hoy tiene mucho menos espacio", aclara analista inmobiliario.

Por lo mismo, es cada vez más difícil, la posibilidad de ejecutar los llamados "creditazos" (pedir varios créditos en simultáneo en distintas instituciones financieras en un periodo acotado de tiempo). Así, ese perfil tradicional del inversionista inmobiliario que con muy pocos ahorros podía comprar varios departamentos a la vez está llegando a su fin. Hoy la realidad es distinta y hay que preparar el historial financiero para obtener créditos.

Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, recalca que "el interés por invertir en propiedades no desapareció: según nuestro último Estudio de Expectativas Inmobiliarias y Educación Financiera -aplicado en marzo a cotizantes de nuestra red de portales-, el segmento inversionista subió de 16,7% a 19,3%, el nivel más alto que hemos registrado".

Lo que cambió, dice, son las reglas del juego: "Antes, alguien podía tener varias operaciones en paralelo y no todo se veía al mismo tiempo. Hoy sí y eso se traduce en más restricciones. En los primeros días vimos un aumento

en los rechazos hipotecarios, no necesariamente porque las personas estuvieran sobreendeadas, sino porque ahora los bancos ven la película completa, no sólo una parte", destaca

Por ejemplo, alguien mantenía un crédito hipotecario en el banco y otro en una mutuaría, "antes podía parecer menos endeudado al momento de pedir un nuevo crédito: hoy, todo eso se suma, y puede quedar fuera. Por eso cambió el perfil, hoy se mantiene activo el inversionista más ordenado financieramente, que compra con planificación. El que antes compraba varios departamentos al mismo tiempo hoy tiene mucho menos espacio para hacerlo".

Ordenar cuentas

Cristian Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, afirma que hoy se está viendo mucho profesional joven o adulto joven que quieren comprar su primera o segunda vivienda: "Ya no está el inversionista avezado que compraba de cuatro propiedades para arriba de manera simultánea. Eso se ve muy poco; se puede comprar, uno, dos o tres, pero sólo si el inversionista ahora califica. Hay personas que tienen deudas con mutuarías que antes estaban ocultas y ahora ya no: esas son las que se van a ver más complicadas".

Coincide Sandra Jerez, gerente general de Capital Inteligente: "Desapareció el inversionista que crecía rápido aprovechando los vacíos de información y gana terreno un perfil más ordenado, con ingresos claros, ahorro previo y una

visión de más largo plazo. Ya no basta con tener un sueldo decente, hay que tener toda la película financiera en orden. La competencia hoy se concentra en atraer a los buenos pagadores".

Sandra, ¿cómo se tramita ahora un hipotecario?

"Las reglas son que el dividendo no debería superar el 25% de la renta líquida, y para el pie se pide entre el 10% a 20% del valor total. Para quien quiere ir por más de una propiedad, recomendaría ordenar su perfil antes de partir: bajar deudas de consumo, cerrar tarjetas que no se usan y formalizar los arriendos de propiedades anteriores ante el SII, porque suma como capacidad de pago. Y cotizar en al menos tres o cuatro instituciones: banco, mutuaría y cajas, justamente porque ahora están en igualdad de condiciones y se pueden conseguir mejores ofertas si uno sabe comparar. Ahora no se trata de crecer rápido, sino bien y con inteligencia".

Sergio Barros sugiere cerrar la línea de crédito, incluso si no la ocupa nunca: "Si tienes una línea de \$5.000.000 disponible, aunque no la uses, el banco la considera como parte de tu capacidad de endeudamiento y puede bajarte el monto que te aprueban. Llegar desordenado al banco hoy no sólo significa un rechazo, sino que ese rechazo queda registrado y puede complicar futuros intentos. La diferencia no la marca sólo cuánto ganas, sino cómo manejas tu deuda y qué tan buen pagador has sido en el tiempo".

"Ya no basta con tener un sueldo decente, hay que tener toda la película financiera en orden"

Sandra Jerez