

## CRÉDITOS 2024: Dónde y qué tener en cuenta al endeudarse en un "ciclo de restricción"

II ace unas semanas, economistas de los principales bancos de la plaza auguraban un oscuro panorama para el crédito este año, al concordar en que este ciclo de restricción es el "peor" en 30 años.

Sin embargo, al hablar con diversos actores del mercado del crédito aparecen matices en un panorama que, para algunos, también abre oportunidades de crecimiento y opciones viables para consumidores que están mostrando preferencias más moderadas, acorde al panorama de inestabilidad económica.

Los más moderados en sus proyecciones son los bancos. El gerente de estudios de la Asociación de Bancos, Matías Bernier, afirma que luego del bajo dinamismo de 2023, la evolución de los créditos a personas dependerá, entre otros factores, de la reactivación de la economía y del mercado laboral. Y es que, según explica, el problema de acceso al crédito no está en las restricciones impuestas por el sector —las que, asegura, "se han mantenido estables"—, sino en que la demanda por financiamiento ha sido impactada principalmente por los bajos niveles de ocupación y la alta informalidad.

Esta visión es compartida por el economista y ex gerente general del gremio de bancos Alejandro Alarcón, quien enfatiza que el dinamismo de la economía y del crédito para 2024 estará ligado a las decisiones de las autoridades en materias clave, como el apoyo a los ingresos y los ajustes en materia tributaria. "No tengo duda de que el Banco Central seguirá proyectando una política monetaria más expansiva, pero se requiere más certidumbre, confianza e inversión", sostiene.

En tal escenario, en créditos de consumo, un factor que puede ayudar es la normalización gradual de la política monetaria. "Desde junio de 2023, el Banco Central ha rebajado en 400 puntos base su Tasa de Política Monetaria y, como han señalado las autoridades, veremos recortes adicionales en los próximos meses", añade Bernier.

En préstamos hipotecarios, en tanto, el experto resalta el negativo impacto de un menor ahorro de los hogares en los últimos años, y la consiguiente dificultad para acumular un pie, así como "el incremento importante del costo de las viviendas y tasas de interés de largo plazo que son más altas que hace cuatro años".

### Dónde están las oportunidades

Otros oferentes de crédito ven un espacio interesante de crecimiento este año.

En hipotecarios, por ejemplo, el director de negocios inmobiliarios e hipotecarios de MetLife Chile, Juan Luis Díaz, si bien reconoce que en 2024 habrá consumidores más "estrechos", también recuerda que todavía sigue habiendo un stock importante de proyectos que deberían estar estructurándose durante el año. El freno vendría dado, eso sí, por un menor flujo de nuevos proyectos, acota.

Por otra parte, indica que "se abrirán espacios para nuevos actores, principalmente *fintech*, que están viendo una oportunidad de negocio y que permiten —por ejemplo— adquirir una vivienda a través de un arriendo previo y poder solucionar, mediante este arriendo y el ahorro, la exigencia del pie", detalla.

Otros actores que ven buenas perspectivas son las cajas de compensación, que ofrecen créditos sociales, préstamos de consumo con fijo en personas de ingresos más bajos y que se descuentan directamente de la planilla de ingresos.

Francisco Sepúlveda, gerente general de la Caja La Araucana, estima que durante 2024 "tendremos un aumento de solicitudes de financiamiento por parte de las personas, debido a las restricciones de acceso a créditos de consumo que existen actualmente en la banca y otras instituciones financieras".

En cooperativas, en tanto, la gerente de División Productos y Marketing de Coopuch, Marcela Núñez, ya estima un crecimiento en colocaciones sobre 10% para este 2024.

### Más plazo, flexibilidad y montos acotados

Según Ezequiel Baredes, *head of pricing & strategic data* de ComparaOnline, este año los créditos hipotecarios y de consumo debiesen tener "una tendencia al alza, asociada con una expectativa a la baja de las tasas de interés", sostiene.

Banca, aseguradoras, cajas de compensación y cooperativas coinciden en el negativo impacto que están generando en el acceso la mayor informalidad e inestabilidad laboral y los menores ingresos. En hipotecarios, los consumidores están dedicando más tiempo a comparar opciones y medir valor de la propiedad, pie, monto final a pagar, plazo en años o valor cuota, y sus reales opciones de endeudamiento. Las preferencias se orientan a plazos más extensos, flexibilidad y montos acotados, como respuesta a un entorno económico más volátil. • CECILIA ARROYO



### Tasa crédito de consumo

Banco	Por \$1.500.000		Por \$3.000.000	
	12 cuotas	36 cuotas	12 cuotas	36 cuotas
Banco Internacional	1,44%	1,44%	1,44%	1,44%
Scotiabank	2,80%	2,80%	1,95%	1,95%
Banco Security	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Coopuch	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
CMR Falabella	3,47%	3,47%	2,88%	2,88%
Consortio	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%

Fuente: ComparaOnline al 15 de febrero de 2024

EL MERCURIO

### Tasa crédito hipotecario

Banco	Por UF 2.500		Por UF 5.000	
	15 años	25 años	15 años	25 años
Scotiabank	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%
Banco Estado	4,80%	4,75%	4,80%	4,75%
Santander	6,40%	6,25%	6,40%	6,25%
BICE	5,75%	5,75%	5,53%	5,53%
Banco Edwards	5,99%	5,89%	5,79%	5,69%
BCI	5,80%	5,80%	5,73%	5,73%
Banco de Chile	5,99%	5,89%	5,79%	5,69%
Consortio	5,85%	6,10%	5,50%	5,75%
Banco Falabella	5,98%	5,83%	5,98%	5,78%
Itaú	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%
Security	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%

Fuente: ComparaOnline al 15 de febrero de 2024

EL MERCURIO

En ese contexto, Baredes resalta además la actitud más cauta, pero activa, de los usuarios a la hora de cotizar. En préstamos hipotecarios, por ejemplo, se observa una tendencia clara a optar por alternativas de dividendos bajos y plazos más extensos de los que estaban acostumbrados, según afirma. "Esto sugiere la búsqueda de una menor carga fija, sacrificando un mayor plazo, posiblemente como respuesta a un entorno económico no tan claro y un tanto volátil. También revela una mayor cautela al asumir compromisos financieros, debido a preocupaciones sobre la estabilidad laboral y/o ingresos futuros", precisa.

De esta manera, de acuerdo con el experto, los usuarios están dedicando mucho tiempo a comparar opciones y medir factores, tales como el valor de la propiedad, monto de pie, monto final a pagar, plazo en años o valor cuota. Así, tanto en créditos de consumo como hipotecarios, la inclinación general es hacia tasas bajas, plazos de pago extendidos y montos moderados, lo que refleja una actitud conservadora en el gasto y una gestión prudente al momento de asumir deuda. "La búsqueda de flexibilidad en el inicio de los pagos y cuotas mensuales, asociados a un claro indicador de que los consumidores están buscando mantener sus obligaciones financieras dentro

de preferencias se encuentran en créditos sociales de alrededor de UF 50 (\$1,8 millón a UF de hoy) y plazos superiores a los 36 meses. Asimismo, observan un aumento de solicitudes de protección ante eventos de desempleo. "Las personas están buscando disminuir su carga financiera mensual, ante una baja de sus ingresos familiares. También tenemos un grupo importante de afiliados que buscan créditos para necesidades asociadas a salud, educación y vivienda", explica Francisco Sepúlveda.

En este escenario, la oferta de tasas de interés en el mercado exhibe una amplia dispersión que vale la pena revisar antes de decidir. Datos de ComparaOnline muestran que un préstamo por \$1,5 millón, en doce cuotas, se ofrece a tasas mensuales entre 1,44% y 3,47%.

En hipotecarios, en tanto, la variabilidad es menor, siendo las tasas ofertadas bastante similares entre distintos actores. Así, por ejemplo, en una cotización por 2.500 UF (\$9,8 millones al valor de la UF de hoy), a 25 años, el interés anual aplicado varía entre 4,75% y 8,22%. Para montos mayores se ofertan tasas similares.

### Recomendaciones para el acceso

Los expertos coinciden en que las principales dificultades de cumplimiento que muestran los usuarios hoy tienen que ver con la relación dividendo/renta, acumular el pie para un hipotecario y la antigüedad y continuidad laboral.

La falta de contratos formales es un tema que afecta, además, a emprendedores que están iniciando sus negocios. También hay muchos usuarios con empleos temporales, lo que les impide demostrar ingresos estables y confiables, según comentan en ComparaOnline.

Desde La Araucana, Francisco Sepúlveda agrega como factor negativo adicional "el alto endeudamiento que las personas traen de casas comerciales, lo que muchas veces impide poder ofrecerles un crédito para reestructurar sus deudas, por los límites normativos de carga financiera que podemos entregar las cajas de compensación".

Por ello, desde ComparaOnline recomiendan revisar el nivel de estabilidad financiera y laboral antes de endeudarse. Esto implica entender las condiciones del crédito, comparar ofertas de diferentes entidades, asumir un compromiso crediticio realista, de acuerdo al nivel de renta o ingresos; considerar la posibilidad de refinanciamiento, especialmente en el caso de deudas de tarjetas o casas comerciales; evitar endeudarse en exceso, moras en los pagos de cuotas, y llevar un control detallado de gastos una vez asumido un nuevo crédito.

La Asociación de Bancos recuerda, además, la importancia de comparar la Carga Anual Equivalente (CAE), que es un indicador que incluye los intereses, gastos y seguros asociados, y el Costo Total del Crédito (CTC), que corresponde a la suma de los pagos periódicos que debe asumir el

deudor a lo largo del plazo del crédito. "De esta forma, al comparar entre dos créditos del mismo monto y plazo, el que tenga la CAE más baja o el CTC más bajo es el más conveniente", explica Matías Bernier.

Asimismo, llama a no aceptar créditos de oferentes informales y recuerda que antes de contratar un crédito, siempre se debe chequear que se trate de una institución regulada por la CMF.

Visión similar es la de Pedro Pablo Lagos, gerente de la Asociación de Cooperativas Cooperas, que además recomienda "cotizar e informarse, verificar que los plazos sean acordes a lo que se está financiando y la carga financiera, a los ingresos".

En el caso de los créditos sociales de las cajas, la sugerencia de La Araucana es elegir una tasa fija, ya que la cuota será conocida desde el inicio hasta el final del crédito. Francisco Sepúlveda invita, además, en lo posible, a proteger estas deudas con seguros de vida y considerar seguros de cesantía que ayuden a pagar algunas cuotas mientras la persona se reemplaza. En la misma línea, sugiere revisar la flexibilidad que ofrecen las instituciones de crédito ante inconvenientes.

Por último, el ejecutivo recuerda la importancia de contar con un presupuesto familiar, que considere los ingresos estables y los gastos recurrentes, a fin de planificar los gastos futuros, e idealmente destinar un porcentaje de los ingresos, aunque sea mínimo, a algún tipo de ahorro para abordar imprevistos. "Si desde esa planificación familiar se determina que se requiere de algún tipo de crédito, para reestructurar deudas que agobian al presupuesto familiar, lo importante es que la cuota no supere el 25% de los ingresos mensuales".

**\$4 MILLONES** es el monto promedio de créditos de consumo que se solicitan en la banca, menor que años previos, según la CMF.

**\$73 MILLONES** es el monto promedio en hipotecarios, con plazos entre 20 y 25 años, a tasa fija y pie del 20%.

**ENTRE 1,44% Y 3,47%** varía la oferta de tasa de interés para préstamos de consumo de \$1,5 millón, en 12 cuotas, según ComparaOnline.

**ENTRE 4,75% Y 8,22%** varían las tasas ofertadas para un hipotecario de 2.500 UF a 25 años.

de límites gestionables", comenta.

El escenario planteado concuerda con los montos y plazos promedio solicitados. En la Asociación de Bancos afirman que de acuerdo con la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), actualmente la mediana de créditos de consumo en la banca se ubica en torno a \$4 millones, cifra por debajo de años previos; y a tres años plazo. En créditos hipotecarios, el monto medio es cercano a 2.000 UF (unos \$73,5 millones al valor de la UF de hoy), con plazos entre 20 y 25 años, a tasa fija y con pie del 20%.

Desde el área hipotecaria de MetLife, Juan Luis Díaz añade que "en un contexto donde la incertidumbre es lo que prima, los usuarios están buscando certezas, siendo muy valoradas las tasas fijas a 30 años y la flexibilidad a largo plazo". De esta manera, según Díaz, las compañías de seguro son una real alternativa en hipotecarios frente a la banca, que "en promedio prefiere plazos de 20-25 años", dice. Según explica, este diferencial significa una menor exigencia en términos de los requerimientos de renta que han sufrido las personas, producto de la inflación y tasas más altas.

Desde Caja La Araucana afirman que las