

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

Simplemente, al hablar con diversos actores del mercado el crédito aparece matizadas 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 básos su Tasa de Política Monetaria y, como han señalado sus 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 píe, 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 estructurarse durante el año. El freno vendrá dado, eso sí, por un menor flujo de nuevos proyectos, acoña.

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

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

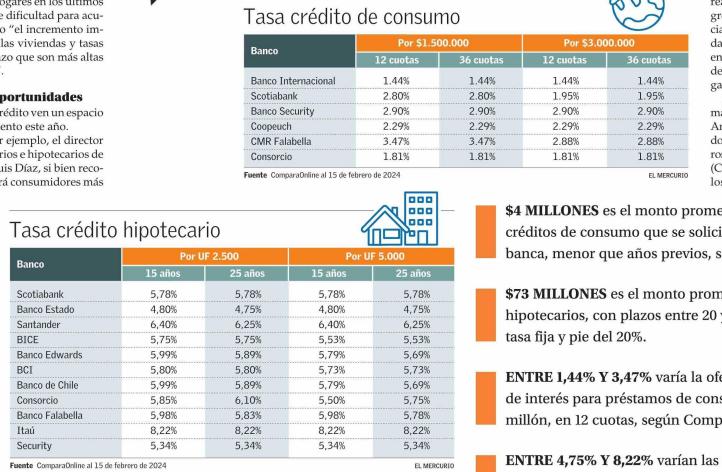
En cooperativas, en tanto, la gerente de División Productos y Marketing de Coopelch, Marcela Núñez, ya estima un crecimiento en colocaciones sobre 10% para este 2024.

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 alcista, asociada con una expectativa a la baja de las tasas de interés", sostiene.

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

Banka, 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, píe, 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 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% |
| Concorso | 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% |

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 estamos 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 píe, 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 asequibles es un claro indicador de que los consumidores están buscando mantener sus obligaciones financieras dentro

\$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 píe 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 ofrecidas para un hipotecario de 2.500 UF a 25 años.

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 checar si se trata de una institución regulada por la CMF. Visión similar es la de Pedro Pablo Lagos, gerente de la Asociación de Coopera, que además recomienda

comparar y 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 los posibles 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.

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 seguros 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

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 asistidas a salarios devolutivos y viviendas", explica Francisco Sepúlveda.

En este escenario, la oferta de tasas de interés en el mercado exhibe una amplia disponibilidad 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 ofrecidas bastante similares entre distintos actores. Así, por ejemplo, en una cotización por 2.500 UF (\$918 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 ofrecen 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 píe 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 ofrecerles un crédito para restructuring 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 todos 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 checar si se trata de una institución regulada por la CMF. Visión similar es la de Pedro Pablo Lagos, gerente de la Asociación de Cooperativas Coopera, que además recomienda

comparar y 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 los posibles 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.

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 seguros 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