

Entre el 9 de enero y el 9 de diciembre, la UF anotará un alza de \$1.820,3, más del doble que en últimos cinco años: Casi \$400 más por UF pagarán chilenos en sus dividendos por mayor inflación en próximos 30 días

Con datos de la Asociación de Bancos (Abif) para un crédito en UF, un dividendo ya contratado podría subir hasta \$25 mil anuales solo por efecto de inflación, lo que se acentúa en un escenario de restricciones de plazo, pie inicial y mayores tasas.

PAULA GALLARDO S.

No solo las restricciones y los plazos están impactando el escenario de créditos hipotecarios para quienes quieren adquirir un bien raíz. La mayor inflación se ha vuelto una protagonista relevante de este tipo de créditos, tanto por los costos a los cuales adquirir una vivienda, como el pago de los dividendos, con cuotas indexadas a la UF.

Así, por ejemplo, tomando en cuenta el IPC de ayer de 1,3% -por sobre las expectativas del mercado- y una inflación acumulada de 5,8%, si hoy la UF se sitúa en \$30.485,92, en los próximos 30 días alcanzará los \$30.882,24. Es decir, en un mes por cada UF se pagarán casi \$400 adicionales.

Si se considera el valor de la UF desde enero (\$29.061,89) a diciembre (\$30.882,24) entonces solo por efecto de inflación, por cada UF se pagarán casi \$1.900 adicionales.

¿Cuál es el impacto en los hipotecarios? Con datos de la Asociación de Bancos (Abif), para un crédito de 2.500 UF, a tasa fija en los niveles de principios de año (en torno a 3%) a 20 años, el dividendo por crédito hipotecario al 9 de enero alcanzaba a 13,42 UF, equivalente a \$389.974. Ese mismo crédito, tasa, plazo y monto en UF implica por la mayor inflación a

		Monto: 2.500											
		Tasa de interés anual											
		3%			5%			6%					
		En \$ (9 de ene.)	En \$ (9 de nov.)	En \$ (9 de dic.)	En \$ (9 de ene.)	En \$ (9 de nov.)	En \$ (9 de dic.)	En \$ (9 de ene.)	En \$ (9 de nov.)	En \$ (9 de dic.)	En \$ (9 de ene.)	En \$ (9 de nov.)	En \$ (9 de dic.)
Plazo (años)													
10	23,73	\$689.551	\$723.338	\$732.742	26,52	\$770.616	\$808.376	\$818.885	27,76	\$806.616	\$846.141	\$857.140	
15	16,83	\$489.257	\$513.230	\$519.902	19,77	\$574.549	\$602.702	\$610.537	21,10	\$613.102	\$643.144	\$651.505	
20	13,42	\$389.974	\$409.083	\$414.401	16,50	\$479.489	\$502.984	\$509.523	17,91	\$520.521	\$546.026	\$553.125	
30	10,06	\$292.390	\$306.717	\$310.705	13,42	\$390.026	\$409.138	\$414.456	14,99	\$435.602	\$456.946	\$462.887	

Fuente: Proyección propia en base a datos de la Asociación de Bancos (Abif)

Nota: Dividendo incluye amortización de capital e intereses. No considera gastos operacionales, seguros u otros costos asociados.



Entre el 9 de enero y el 9 de diciembre de cada año.

Fuente: Elab. propia en base a Banco Central e INE

noviembre un dividendo de \$409.083, que proyectado en las mismas condiciones a diciembre, alcanza \$414.401. Es decir, entre enero y diciembre, el dividendo mensual aumenta

casi \$25 mil, solo por mayor inflación, una situación que también se replicaría en otros contratos indexados a la UF, como son los arriendos y colegiaturas.

Pero en el caso del crédito hipotecario el escenario se vuelve aún más complejo si se suma el aumento de la tasa y la restricción de los plazos (ver infografía).

¿Y la tasa variable?

Un efecto adicional tiene que ver con el aumento de las ofertas a tasas mixtas para hipotecarios -que fueron el 20% del total de operaciones en 2020-, sobre las cuales advirtió el Banco Central en el Informe de Estabilidad Financiera (IEF) por riesgos de morosidad.

¿Por qué? Como una primera línea de análisis, señala la economista de Euroamerica Martina Ogaz, "la inflación es determi-

nante a la hora de pedir u otorgar un crédito hipotecario, ya que el precio de las viviendas y el cobro de dividendos es en UF, determinado por la inflación" en tanto que "los reajustes de los salarios no necesariamente se hacen por la inflación de un año o son menores al alza del costo de vida, lo que deja aun más vulnerables a las familias frente a un alza de la inflación mayor al objetivo del Banco Central".

Si siguiendo esa línea, un hipotecario con tasa flexible dice el economista jefe de Bice, Marco Correa, es un tipo de crédito que en un lapso de años (3-5 años) tiene una tasa inicial fija "a un nivel más bajo del que efectivamente se están ofreciendo por lo general y luego de ese período las ta-

sas son variables de acuerdo al mercado". Esto, agrega, "con el riesgo está en que ese período variable la tasa puede ser más alta o más baja, cambiando, por ejemplo, el dividendo a pagar".

En ese contexto, el académico del Instituto de Economía de la PUC Jaime Cassasus explica, que, por ejemplo, "para un crédito de 10 años, es probable que el banco consiga fondos por 5 años y en 5 años más tenga que volver al mercado para financiar los años restante a las tasas del momento" y eso implica que "si las tasas en el futuro están más altas y el riesgo de tasas lo toma el cliente, es probable que este termine pagando dividendos más altos, algo que podría derivar en una mayor morosidad", dice.

\$30.882,24
 será el nivel de la UF el próximo 8 de diciembre.
 En enero de 2021 se situaba en \$29.061,89.

Así, subraya Jonathan Alle, gerente general de ComparaOnline, ambas tasas -fija y mixta- tienen pros y contras en relación con la inflación y las condiciones del mercado. "La tasa fija es más alta, pero asegura que pagarás el mismo porcentaje del préstamo durante todo el período, por lo que el riesgo se ve minimizado", teniendo en cuenta que "es una incógnita si en un par de meses la tasa disminuye o no: en un contexto económico inestable, lo recomendable sería optar por la tasa fija".

Por su parte, la tasa variable "es la mejor opción cuando el contexto económico es estable, ya que puedes optar a mejores tasas cada vez que este panorama sea favorable. Hoy en día vemos constantes alzas en la tasa, por lo que sería un gran riesgo tomar un crédito de tasa variable", afirma.

Desde la industria inmobiliaria, Felipe Aldunate, gerente comercial de Smart Choice, agrega que la tasa mixta "se usa generalmente cuando es una inversión y se pretende vender la propiedad en el mediano plazo, de manera que en los primeros años pagas un dividendo más bajo", mientras que el gerente general de PROUrbe, Víctor Danús, enfatizó que "todo va a depender de la aversión al riesgo que tenga el cliente que solicita el crédito".