

Aunque el clima económico está adverso, las instituciones continúan ofreciendo financiamiento al mayor plazo posible

Siguen los créditos hipotecarios a 30 años: vea cómo le queda el dividendo, según el monto que pida prestado

Se mantiene la exigencia del 20% de pie como requisito para acceder al financiamiento de largo plazo.

FRANCISCA ORELLANA

Las continuas alzas de la tasa de interés de los créditos hipotecarios le han puesto presión y mayor preocupación a quienes están buscando comprar una propiedad. Sin embargo, a diferencia de años anteriores, donde el contexto económico también estaba debilitado y se redujeron las opciones de financiamiento, actualmente hay una amplia oferta para acceder a créditos a 30 años, el mayor plazo que ofrecen las instituciones financieras.

Fue en plena pandemia, entre 2021 y 2022, cuando casi la totalidad de los bancos – afectados por el retiro de los fondos previsionales de las AFP, que financiaban los préstamos a largo plazo-, optaron por reducir los plazos para pagar un crédito para la vivienda, eliminado los 30 años, y privilegiando opciones de 15 a 20 años. Hoy, cuando la economía no crece, hay menor consumo, y un alza de las tasas de interés y está en su mayor nivel de hace un año con un 4,4%, lo cierto es que hay un amplio abanico de ofertas para acceder a financiamiento al mayor plazo posible.

De acuerdo con la tabla que acompaña esta nota, hay al menos once instituciones que tienen la posibilidad de comprar una vivienda con un crédito hipotecario a 30 años plazo, según el análisis de la plataforma de comparación Comparaonline.cl. Hoy los créditos se están ofreciendo a tasas promedio en torno a los 5,64% y 5,75%. Por ejemplo, para una vivienda de 4.000 UF, dando 20% de pie, hay opciones de financiamiento donde el dividendo varía entre los \$665.656 en Metlife y los \$784.734, con BCI.

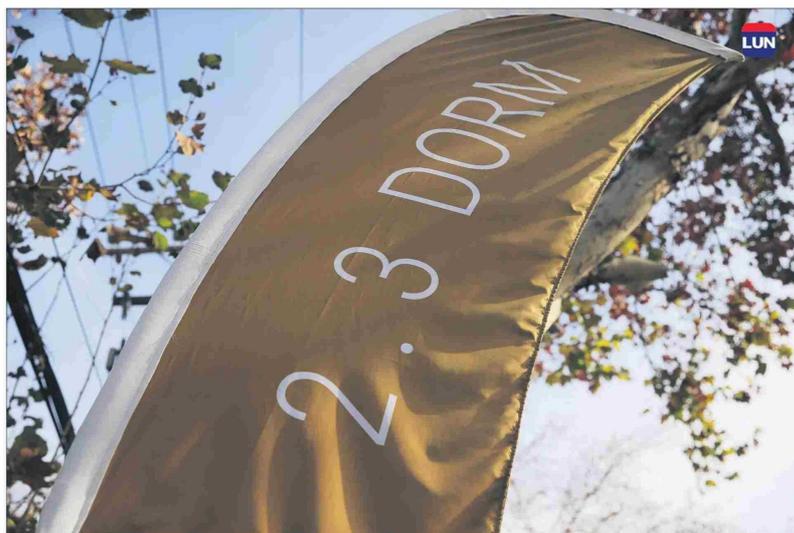
“El plazo de los créditos hipotecarios es una herramienta financiera que se adapta a las condiciones económicas; las expectativas de los consumidores y las estrategias de las instituciones financieras”, detalla Jonathan Alle, Líder del área comercial y desarrollo de negocios de Comparaonline.cl.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, explica que la existencia aún y masificación de las ofertas a 30 años se deben a que si bien este 2023 no hay “un despegue económico, la situación se ha estabilizado, la inflación ha cedido y lo más importante, la opinión pública reconoce ampliamente

En cuánto queda el dividendo a 30 años plazo (20% de pie)

Institución financiera	Propiedad de 2.500 UF		Propiedad de 4.000 UF	
	Tasa de interés	Dividendo mensual	Tasa de interés	Dividendo mensual
Scotiabank	6,51%	\$481.783	6,65%	\$781.591
Banco Estado	5,20%	\$433.877	5,20%	\$694.203
Santander	6,24%	\$477.234	6,24%	\$763.574
Bice Hipotecaria	5,25%	\$423.697	5,13%	\$669.300
Banco Edwards	5,65%	\$440.127	5,45%	\$689.575
BCI	5,36%	\$433.551	6,58%	\$784.734
Hipotecaria Security	5,30%	\$420.300	5,30%	\$672.480
Banco de Chile	5,65%	\$440.127	5,45%	\$689.575
Consortio	5,51%	\$485.562	6,25%	\$757.121
Banco Falabella	5,83%	\$448.416	5,78%	\$713.762
Metlife	5,50%	\$429.610	5,20%	\$665.656

Fuente: Comparaonline.cl



Los hipotecarios a 30 años son opción para pagar un menor dividendo.

la importancia de los fondos de pensiones privados como forma de ahorro de largo plazo”. Esto trae como consecuencia que los interesados en adquirir una propiedad, puedan acceder a una opción donde puedan pagar un dividendo menor: “Si bien el pago de intereses es obviamente mayor, el dividendo a 30 años es 1,6% inferior a la mensualidad a 20 años. Esto influye en el gasto mensual y en la renta necesaria, pero las tasas en ambos

casos son similares”.

Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, agrega que, de todos modos, este tipo de créditos son un producto relevante para los bancos: “Si bien son menos rentables, tienen un menor riesgo asociado al contar con una garantía hipotecaria y son también vinculantes, en Chile aún es habitual que nuestro banco principal sea aquel donde tenemos el crédito hipotecario. Y para las mutuarías es

también atractivo este plazo porque están relacionadas a aseguradoras que otorgan rentas vitalicias, que a través de estos créditos pueden proyectar la rentabilidad a largo plazo”.

Mayores exigencias

Aunque hay más opciones para acceder a un hipotecario, el problema es que las instituciones bancarias siguen con exigencias financieras altas a la hora de evaluar a un candidato, porque “perciben obviamente el clima de inseguridad laboral y la falta de proyección económica, dificultando obviamente la disposición de compra”, señala Martínez.

Robinson Torres, fundador de la empresa de asesoría inmobiliaria Plusvalizate, acota que como el requisito es que el dividendo no supere el 25% de los ingresos, “el alza de tasas ha dejado a muchas personas sin la posibilidad de acceder a créditos hipotecarios, créditos a 20 o 25 años, es prácticamente imposible, entonces, tomar uno a 30 años resulta la única vía posible para tener un dividendo más bajo”.

Martínez explica que si se gana \$1.000.000, “el máximo dividendo que podrías pagar es de \$250.000. Y para llegar a ese monto la única forma es extender el plazo. Quienes no califican para 20 años, es muy probable que puedan ahora hacerlo con un mejor plazo, lo que abre el acceso al crédito a más personas”.