
FERENCZ DELARZE
SOCIO FUNDADOR PROPERTY PARTNERS

40 años de hipoteca... ¿vale la pena?

El 65% de las familias en Chile viven en una casa propia. A primera vista, este número parece alentador, pero al profundizar en las cifras, la realidad es más compleja. Solo un 27% de quienes tienen menos de 35 años pueden adquirir una vivienda, frente al 53% que lograba hacerlo en 2009, según un reconocido estudio. Este cambio drástico pone de manifiesto un deterioro significativo en el acceso a la propiedad. La razón principal de esta brecha es el aumento desmedido en los precios de las propiedades, que se han más que duplicado desde 2010, mientras los salarios reales apenas han crecido.

Quienes participamos en la industria inmobiliaria, vemos cada vez menos clientes menores de 35 años interesados en comprar una vivienda. La mayoría se ve obligada a arrendar y, en muchos casos, a invertir en propiedades en zonas distantes. Este fenómeno explica el boom de las parcelas y departamentos de inversión que hemos observado en los últimos años.

Para aquellos que logran acceder al mercado, las expectativas a menudo superan la realidad. Muchos jóvenes aspiran a propiedades que están más allá de su capacidad financiera actual, dado el limitado acceso a productos hipotecarios adecuados.

Sin embargo, no todo son malas noticias. Las tasas de interés han comenzado a disminuir, alcanzando su nivel más bajo en tres años. Además, algunas instituciones financieras están lanzando productos específicos para jóvenes, incluidos créditos hipotecarios de hasta 40 años.

Tomemos como ejemplo la compra de un departamento de 40 m² en Ñuñoa, cuyo valor es de UF 3.000, con un 20% de pie. Al comparar diferentes plazos de crédito, el dividendo mensual es significativamente más bajo a medida que se extiende el plazo:

- Crédito a 20 años: \$597.047 de dividendo y un sueldo necesario de \$2.388.188.
- Crédito a 30 años: \$482.041 de dividendo y un sueldo necesario de \$1.928.164.
- Crédito a 40 años: \$428.902 de dividendo y un sueldo necesario de \$1.712.368.

Esto representa casi un 30% menos, que con un crédito a 20 años, aumentando así la accesibilidad para los jóvenes.

Es comprensible que algunos vean el crédito a 40 años como excesivo. Sin embargo, es importante considerar que la esperanza de vida en Chile es de 81 años, lo que nos otorga tiempo. Además, el plazo del crédito no necesariamente tiene que coincidir con el tiempo que permaneceremos en una propiedad. Este enfoque puede facilitar el ahorro o la capitalización del dividendo mensualmente.

Si bien no encontré datos exactos sobre cuántas veces nos cambiamos de casa a lo largo de nuestra vida, es probable que las generaciones actuales lo hagan más que sus abuelos. En España, por ejemplo, se mudan, en promedio, cuatro veces a lo largo de su vida.

La solución de los créditos a 40 años sin duda ayuda pero aún quedan posibles mejoras para mejorar el acceso a vivienda, en particular del segmento joven;

- Políticas para fomentar el ahorro de vivienda desde una edad temprana, aprovechando el interés compuesto.
- Programas de arriendo con opción a compra, que permiten acumular un porcentaje del arriendo como parte del pie.
- Créditos hipotecarios de sólo interés por un tiempo determinado, facilitando el acceso a viviendas más caras.
- Menor porcentaje de pie con garantías estatales, tratar de llegar al 95% de financiamiento.
- Opciones para complementar renta entre familiares, parejas y amigos que compartan una vivienda.
- Incentivos fiscales que alivien la carga impositiva para jóvenes compradores.

En conclusión, aún hay espacio para que tanto el mundo político, como las instituciones financieras apuesten por la búsqueda de soluciones que ayuden a la compra de vivienda, en este contexto son muy positivas las soluciones como el crédito a 40 años... aún que varios lamentablemente no clasifiquemos por edad.