

A quienes les bajaron el sueldo, aunque sigan teniendo una renta alta, les bajó el puntaje. Quienes trabajan en turismo están en la mira. Las entidades se fijan incluso en la tarjeta de crédito se paga a tiempo.



Agosto de 2020 fue el mes más bajo del año en cuanto al monto de financiamiento entregado

Los hipotecarios se pusieron difíciles: estos son los nuevos detalles que miran los bancos

FRANCISCA ORELLANA

Puede que haya cotizado en varios bancos un crédito hipotecario y aún esté esperando a que le den una respuesta, o lleve semanas tramitándolo porque le piden y le piden papeles para ver si ahora sí cumple con los requisitos.

A diferencia de 2019, la entrega de créditos hipotecario se puso cuesta arriba conforme fueron pasando los meses de la pandemia y continúa complicado. Pese a que la tasa de interés está sumamente baja, con un promedio en 2,47% en las instituciones financieras, han aumentado los requisitos para acceder a un financiamiento, desacelerándose el crecimiento que exhibía este segmento de crédito.

La Asociación de Bancos, en su informe de Cifras Financieras que analiza los datos del Banco Central, arrojó que en agosto de este año los nuevos créditos de vivienda alcanzaron 15.000.000 de UF, la cifra más baja en los últimos siete años. Si bien en septiembre y octubre ha habido un leve repunte, indicaron que los montos entregados aún se encuentran bajo el promedio de los últimos tres años, en torno a los 16.000.000 de UF.

"Esto es igual que tener un auto que andaba a 100 kilómetros por hora y se le puso freno de mano y llegó a 20. No va a volver a llegar tan rápido a los 100", afirma Cristián Lecaros, CEO de Inversión Fácil.

Guillermo Acuña, economista e investigador del Centro de Estudios en

Economía y Negocios de la Universidad del Desarrollo, agrega que si bien es preocupante la menor disponibilidad de créditos, es parte del efecto de la pandemia y ha traído consecuencias: "Los bancos se pusieron conservadores y restrictivos".

La incertidumbre de si las personas serán capaces de pagar sus deudas hizo que las exigencias de los bancos aumentaran. Francisco Ackermann, gerente comercial y cofundador de la plataforma de inversión inmobiliaria Capitalizarme, cuenta que están restrictivos con ciertos perfiles de clientes, como los ligados al

turismo o aerolíneas.

"Los ven actualmente como más riesgosos aunque estén trabajando y no les están prestando financiamiento", dice.

Hoy se debe postular a varios bancos para lograr un visto bueno.

"Ahora hay que trabajar más para sacar un crédito. Antes ibas a uno y te decía que sí. Ahora hay que ver en tres o cuatro porque varios dicen que no", afirma Ackermann.

Capitalizarme ayuda a gestionar cerca de 100 créditos al mes. Hace un año, 25 clientes podían presentar problemas; ahora esa cifra puede llegar a 40.

Más pie. Si los bancos antes exigían sólo el 10% del pie para acceder a la primera vivienda, ahora se está pidiendo el 20%.

"Las mutuarías están siendo más flexibles eso sí, aunque a tasas más altas, 0,5% o 0,8% más que un banco, pero pueden prestar hasta 85% del valor de la propiedad, por ejemplo. O ven la opción de mezclar el hipotecario con un crédito para fines generales, hacen un intento", detalla Ackermann.

Reduccion del sueldo perjudica. Que al candidato a crédito le hayan bajado la renta, aunque mantenga un sueldo alto, también es motivo de rechazo, explica Lecaros.

"La razón de la baja genera incertidumbre, sugiere que a su empresa no le está yendo tan bien. La economía funciona en base a las expectativas", indica.

Por estos días, acota, se está dando más importancia a antecedentes como el certificado de antigüedad laboral y

análisis de ingresos de hasta diez meses atrás.

"Esos datos antes no se miraban, se está haciendo una evaluación más exhaustiva de los clientes", cuenta.

Francisco Castañeda, economista y director de la Escuela de Negocios de la Universidad Mayor, agrega que siempre es mejor sujeto de crédito quien tiene contrato laboral indefinido.

"Las boletas de honorarios ya no se consideran. Antes se castigaban, pero ahora simplemente no se están tomando en cuenta porque hay inestabilidad y mucho empleo informal", detalla.

Tarjeta de crédito al día

A quienes quieren mejorar su perfil, Acuña aconseja no atrasarse en el pago de cuentas.

"Si la tarjeta de crédito pasa copada o se paga atrasada, queda en el historial y los bancos lo analizan. La persona queda como mala pagadora y puede que le den un monto menor de financiamiento o una tasa mayor", afirma.

Ackermann agrega que hay que dar valor al Estado de Situación—formulario de datos personales y financieros para solicitar un crédito—y estipular todos los instrumentos financieros y bienes que se posean, aunque tenga poco dinero invertido en ellos.

"Hay muchas personas que les da lata llenarlos completo o mencionar que tienen Fondos Mutuos o Cuenta 2 porque tienen poco dinero ahí y lo ven como irrelevante, pero todo suma puntos", dice.

Créditos hipotecarios entregados en agosto (Comparación de últimos siete años)

Año	Monto otorgado*
2014	\$293,8
2015	\$341,1
2016	\$336,8
2017	\$490,8
2018	\$415,2
2019	\$554,5
2020	\$284,2

*Cifra expresada en miles de millones de pesos, corresponde a todo el sistema bancario.

Fuente: Banco Central y Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, a octubre de 2020.