

Alza en precios de viviendas y menores ingresos familiares:

El explosivo cóctel que explica la desaceleración de los hipotecarios

Valor de edificaciones ha crecido 54% en 10 años, la renta de los hogares solo un 14%.

Por Luis Mendoza V.

Una fuerte desaceleración en los créditos hipotecarios vive el país desde la pandemia, alejando para la mayoría de chilenos la opción de una casa propia y alentando, de paso, nuevas industrias como la de los multifamily o edificios para la renta residencial.

Según la Asociación de Bancos (Abif) la carga financiera de un crédito hipotecario ha aumentado de manera relevante en los últimos 10 años, principalmente por el aumento de precios de las viviendas.

Según la Abif, los precios reales de las viviendas han crecido un 54% entre 2013 y 2023, mientras que el ingreso de los hogares se ha expandido apenas 14% real en el lapso, lo que representa un cuarto de lo que creció el precio real de la vivienda.

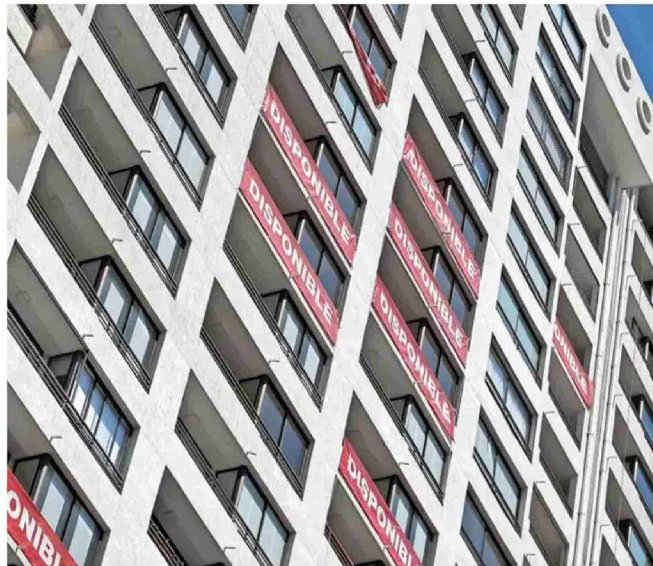
Para el vicepresidente ejecutivo de la consultora inmobiliaria Colliers, Reinaldo Gleisner, "en lo formal, las exigencias de los bancos para un crédito hipotecario son similares al período prepandemia. Sin embargo, se debe considerar que los dividendos aumentaron sobre 40% medidos en UF para una vivienda similar y subieron más del 80% expresados en pesos", respecto a los años 2018-19.

Este contexto, agregó, "hace que se requiera de una renta casi el doble para un hipotecario. Además el financiamiento está restringido, salvo excepciones, al 80% del valor de la vivienda y, en general, por menos de 20 años plazo".

De hecho, hoy un dividendo a 20 años es un 25% más caro que uno a 30 años, aseguró Gleisner.

Para la Abif, que junto a Banco Estado representa el 90% del financiamiento hipotecario en Chile, el problema radica en que los ingresos de las personas no han logrado mantenerse al día con la escalada vista en la construcción, que ha encareciendo en términos relativos sus precios y, por consiguiente, el de los préstamos hipotecarios.

De hecho, en la banca estiman que la tasa de interés ha sido un condimento más del panorama. Así, mientras la tasa promedio en 2013 era de 4,37% real, el 2023 llegó a 5,21% y en mayo pasado alcanzó un 4,97% en UF.



Requisitos vs. renta familiar

Según los bancos, el valor del dividendo mensual se determina en función de cinco factores: tasa de interés, precio de la vivienda, porcentaje del precio a financiar, plazo e ingresos del hogar.

Bajo ese prisma, el porcentaje promedio de financiamiento de viviendas en los bancos ha disminuido en 10 años de un 83% (2013) a un 79% (2023). Algo que unido al alza del valor de las viviendas y tasas y a la desaceleración implica que en 10 años el costo de los hipotecarios subiera más de un tercio, según la Abif.

Gleisner agregó que hoy los requisitos para un crédito hipotecario "siguen siendo los mismos: Empleo estable y una renta cuatro veces superior al valor del dividendo", último factor donde, aseguró, que la baja en la Tasa de Política Monetaria (TPM) que viene desarrollando el Banco Central (BC) desde el año pasado "tie-

ne cada vez menos relevancia, dada la escasez de fondos nacionales disponibles para inversiones de largo plazo".

De hecho, según un informe de Enlace Inmobiliario, esa disminución de tasas motivó a más personas a cotizar viviendas y a solicitar preaprobación de créditos hipotecarios en el primer trimestre del año, con una expansión del 5% anual y de 52% respecto al último trimestre del 2023. Sin embargo, la tasa de rechazo en la banca siguió aumentando hasta 55% del total de solicitudes, salvo en los *centennials* (hasta 28 años), con un total de 58% de respuestas positivas y un 42% de rechazo.

Pie: dos años de ingresos

Un estudio de la Universidad San Sebastián y la consultora Tinsa subrayó las dificultades actuales en el financiamiento de una vivienda, tras arrojar que un dividendo en la Región Metropolitana supera el 25%

Qué arroja el comparador de tasas

Al comparar tasas fijas de créditos hipotecarios en la página web de la CMF, para un préstamo por 4.000 UF a 20 años, los resultados fueron:

- **Banco Bice**, estima un dividendo mensual de \$1.000.015 en UF, a tasa anual del 5,1% y una Carga Anual Equivalente (CAE), que expresa intereses, gastos y seguros asociados, del 5,25%.
- **Coopeuch**, calcula un dividendo de \$1.011.277 en UF, a una tasa del 4,89% y CAE de 5,48%.
- **BancoEstado** propone un dividendo de \$1.023.664 en UF, con tasa del 5,25% y CAE del 5,55%.
- **Itaú** calcula un pago mensual de \$1.042.433 en UF, con tasa del 5,08% y CAE de 5,76%.
- **Banco Falabella**, ofrece un dividendo de \$1.038.304 en UF a tasa del 5,35% y CAE de 5,77%.
- **Scotiabank**, presenta un dividendo de \$1.123.140 en UF, al 6% anual con CAE de 6,74%.
- **Santander** calcula un pago mensual de \$1.151.294 en UF, a tasa del 6,5% y CAE de 7,07%.

del ingreso promedio familiar y que el pie requerido equivale a destinar el ingreso completo de una familia por dos años.

El director de Tinsa Cono Sur, Felipe García, explicó que "debido a la alta inflación de 2021 y 2023, hay un desajuste entre el costo de la vivienda y los salarios reales, por lo que el ingreso promedio sería la principal barrera para acceder al financiamiento, lo que disminuye el número potencial de personas que pueden financiar estas compras".

Financiamiento crece apenas a un tercio del nivel prepandemia

Desde el inicio de la pandemia, la actividad de los créditos para la vivienda se ha deteriorado según la Asociación de Bancos. Los montos totales en la cartera de vivienda "presentan un dinamismo sustancialmente menor al visto en las dos décadas anteriores, dando cuenta de un cambio relevante" en este mercado.

De hecho, agregó, el flujo promedio de operaciones de los últimos dos años es aproximadamente un tercio del promedio en los niveles prepandemia. Entre 2009 y 2020 los créditos hipotecarios crecieron 8,57%, pero desde ese año a la fecha se expanden apenas 2,76%. La coyuntura de la cartera hipotecaria se explica "tanto por shocks que

han afectado el costo en que incurre la banca al otorgar nuevos créditos", como por las condiciones que tienen los hogares "para solicitar y solventar nuevos créditos hipotecarios", dijo la Abif.

En un balance entre ambos factores, "los relacionados a la demanda han estado en terreno marcadamente restrictivo", agregó el gremio.