

¿Es tiempo de comprar una vivienda?

Alejandro Zapata

Académico Ingeniería Civil Industrial, Universidad San Sebastián Sede De la Patagonia

Hasta el 30 de agosto estará habilitado el “Hipotecario Pro”, campaña que Banco Estado lanzó la semana pasada para impulsar la compra de una vivienda nueva o usada, financiando incluso hasta el 90% bajo criterios propios de dicha entidad a tasas preferenciales. Adquirir una vivienda, a diferencia de otro tipo de inversiones, planes, o sueños que pueda tener usted o su familia, es una de las decisiones más importantes y de mayor desembolso de dinero para el ciudadano común, por tanto es lógico preguntarse si ¿es tiempo de comprar una vivienda?

Hoy, las tasas de interés de los créditos hipotecarios se encuentran en niveles que no se veían desde el 2009 en Chile, y que a junio de este año se ubica en promedio en el 5% anual. En paralelo, aumentan los requisitos para acceder a este tipo de deuda y el precio de los terrenos.

Por eso, si usted quiere comprar un bien raíz como inversión, resulta hoy bastante atractivo. En cambio, si quiere comprar una vivienda o departamento de uso habitacional, es decir, para vivir

allí, el momento para comprar es también “lo antes posible”. Siempre resulta tardío cuando se trata de comprar una vivienda. El momento adecuado para comprar era “ayer”, aún cuando se puedan cuestionar las altas tasas y el aumento de los requisitos en los créditos hipotecarios. ¿Por qué? Se lo explico a continuación.

Si usted califica para un crédito hipotecario y, si mañana (futuro) bajan las tasas de los créditos hipotecarios, tiene usted como consumidor la posibilidad de renegociar y actualizar la tasa de su crédito hipotecario, ya sea en su actual institución financiera u otra de la competencia, mientras que ésta sea lo suficientemente baja como para permitirle pagar una cuota crediticia más baja. Por tanto, al entrar a una tasa de crédito más alta, ésta puede “arreglarse” en el tiempo. No así el precio de entrada. Recuerde que el precio de entrada más atractivo era “ayer”, pero si las tasas de interés suben, estará satisfecho de haber decidido invertir a una tasa comparativamente menor.

Finalmente, recuerde que también tiene la posibilidad de realizar una oferta por la vivienda que desea comprar, es decir, ofrecer un valor cercano, pero más bajo que el precio publicado por el vendedor en su anuncio, o bien preguntar por un descuento en el precio, quien sabe, tal vez le digan que sí, nada pierde con preguntar.