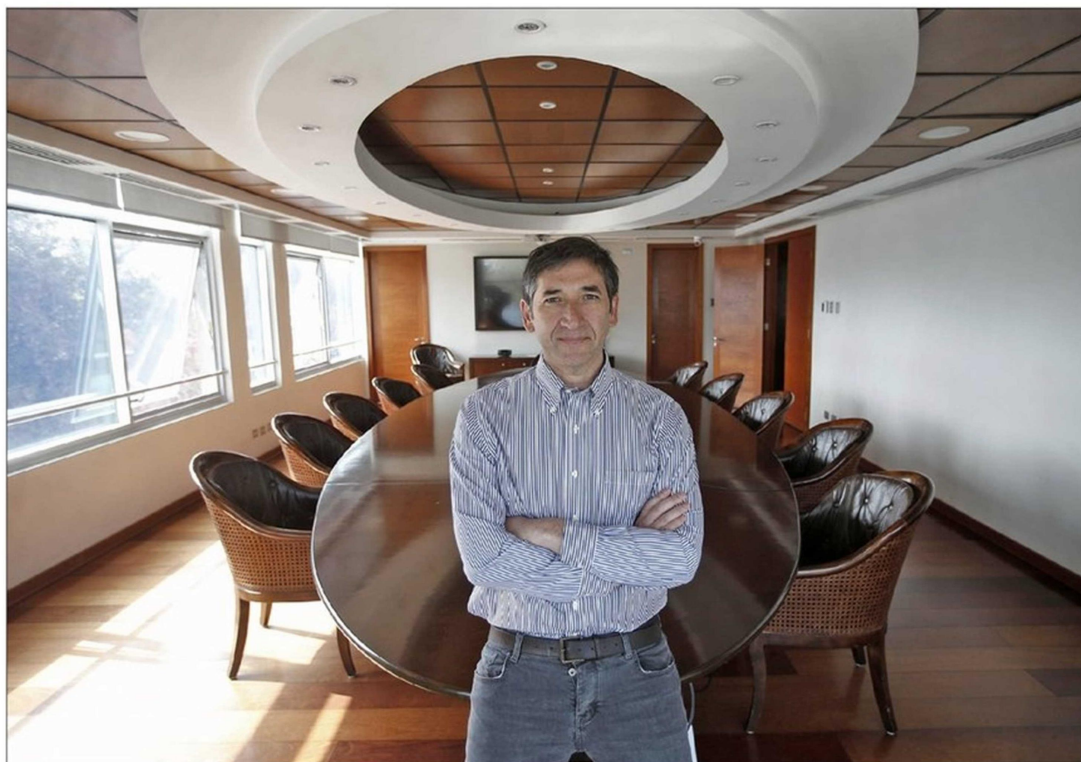


Cifra corresponde a la gente lleva más de 90 días sin pagar su crédito hipotecario

Chilenos son súper responsables con su dividendo: morosidad es de apenas 1,25%



Luis Opazo, gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras.

Morosidad mayor a 90 días en créditos hipotecarios¹

| País | Porcentaje |
|--------------|-------------|
| Canadá | 0,2% |
| China | 0,3% |
| Suecia | 0,5% |
| Suiza | 0,7% |
| Reino Unido | 0,9% |
| Ecuador | 1,0% |
| Bélgica | 1,2% |
| Chile | 1,3% |
| Francia | 1,4% |
| Noruega | 1,5% |
| Brasil | 1,6% |
| Rusia | 1,8% |
| Países Bajos | 1,9% |
| Paraguay | 2,2% |
| Colombia | 2,3% |
| Filipinas | 2,3% |
| Polonia | 2,7% |
| Indonesia | 2,9% |
| Perú | 3,0% |
| Tailandia | 3,4% |
| España | 4,1% |
| Honduras | 5,0% |
| México | 8,1% |
| Pakistán | 13,0% |
| Kenya | 16,9% |

ALEJANDRO PARDO

Los hogares han restringido sus gastos en diversos ámbitos tras la crisis económica derivada de la pandemia. Sin embargo, hay uno que ha permanecido fijo: el pago del dividendo.

Según la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), el organismo que fiscaliza a los bancos, la morosidad en más de 90 días en el pago, a julio de 2021, alcanzaba apenas al 1,25% del total de créditos hipotecarios. En otras palabras, de los 1.202.353 clientes que tienen hipotecarios, apenas el 1,25% ha entrado en mora. Eso equivale a 15.029 clientes.

El atraso, según la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), fue de 1,33% en mayo; 1,28% en junio, y 1,25% en julio. La baja es constante: en julio de 2010 superaba el 6%.

El 1,25% de mora es una de las más bajas a nivel internacional, como indica la tabla. En Bélgica, por ejemplo, es de 1,2%, en Francia es de 1,4%, según datos de la ABIF en base a Housing Finance Information Network.

Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, explica la actual

El indicador es similar a países como Bélgica y Francia. Los retiros, los bonos y los programas de repactación de los bancos han colaborado para mantenerla baja.

cifra: "Con los beneficios del Estado y los retiros del 10%, la mora se ha mantenido relativamente a la baja, como ha venido sucediendo los últimos años".

Añade que el hecho de que las propiedades están subiendo mucho de valor también empuja a las personas a pagar la casa, que es el principal activo de las familias.

"Si compraste una vivienda en 3.000 UF, estás pagando un crédito de 2.500 UF y llevas cinco o seis años pagándolo, ese activo ya no vale 3.000 UF en el mercado, vale 4.000 UF. Si dejas de pagar, arriesgas un tremendo capital. Por eso hay muy buena disposición para estar al día. Y para que los pagos se mantengan, ha contribuido mucho que los bancos hayan reprogramado y refinanciado los créditos", añade Domínguez.

La banca ha hecho reprogramaciones masivas, que equivalen al 29% de los clientes entre 2020 y 2021, según datos de la CMF citados por la ABIF.

Luis Opazo, gerente general de la ABIF, agrega un caso hipotético.

"Supongamos que un cliente tiene programado pagar mensualmente \$100 de su crédito hipotecario. Y ganaba \$1.000 al mes. Pero con la crisis el salario se le reduce a \$200 y probablemente no va a ser capaz de pagar

los \$100 del hipotecario. Quizás esto sea algo transitorio y después los ingresos vuelvan a lo de antes de la crisis. Entonces, el banco le ofrece reprogramar con cinco meses de gracia, y el cliente vuelve a pagar al sexto mes. Ese cliente no va a entrar en mora. Eso refleja la salud del sistema financiero".

Alejandro García, director académico del Centro Inmobiliario de la Universidad Adolfo Ibáñez y gerente general de Asesorías e Inversiones inmobiliarias García Bruce, ahonda en el tema de las prioridades de un hogar: "Uno lo que más cuida siempre es el techo, chuteas el colegio u otra cosa, pero no el techo. Es remal negocio que el banco pesque tu vivienda y te la liquide por deudas. Sin duda que hay un deterioro en las finanzas de muchas familias, sin embargo, lo que más cuidan es el techo, por eso no se ha disparado la morosidad".

Alza de tasas

"La gente se está comportando en forma responsable, están pagando sus créditos a una tasa mejor incluso que la que teníamos antes de la pandemia", cuenta Jaime Casassus, académico del Instituto de Economía de la Universidad Católica.

Francisco Castañeda, economista y director de la Escuela de Negocios de Universidad Mayor, dice: "En junio del año pasado la morosidad era de 2,4%

¹La cifra para Chile se refiere a mayo de 2021; cifras para los demás países se refieren a diciembre de 2018 o última fecha disponible.

Fuente: Asociación de Bancos en base a Housing Finance Information Network (www.hofinet.org) y CMF (para Chile).

de los créditos vigentes. Bajó la morosidad porque los bancos, con el soporte de la Comisión para el Mercado Financiero, jugaron un papel importante para flexibilizar las condiciones". Castañeda agrega: "Es baja la morosidad actual, pero hay que ver ahora cómo se desarrolla ante el previsible aumento de las tasas de interés y la inflación".

"Las tasas están empezando a subir. Los que lograron pactar una tasa baja se van a quedar ahí. Al subir las tasas, la gente no refinancia sus créditos hipotecarios", explica Casassus.