

Los dividendos subieron 103% desde 2019, según análisis de la Cámara Chilena de la Construcción

Cuánto hay que ganar para pedir un hipotecario por 2.000, 4.000 y 6.000 UF

Así variaron las condiciones financieras en los últimos cinco años

Valor de la vivienda (UF)	Dividendo a pagar		Variación en pesos	Variación en porcentaje	Ingreso requerido	
	Octubre 2019	Junio 2024			Octubre 2019	Junio 2024
1.000	\$88.574	\$179.509	\$90.935	103%	\$354.295	\$718.036
2.000	\$177.148	\$359.018	\$181.871	103%	\$708.590	\$1.436.073
2.500	\$221.434	\$448.773	\$227.338	103%	\$885.738	\$1.795.091
3.000	\$265.721	\$538.527	\$272.806	103%	\$1.062.885	\$2.154.109
4.000	\$354.295	\$718.036	\$363.741	103%	\$1.417.180	\$2.872.145
5.000	\$442.869	\$897.545	\$454.677	103%	\$1.771.475	\$3.590.182
6.000	\$531.443	\$1.077.055	\$545.612	103%	\$2.125.770	\$4.308.218

*Se considera pie de 20% y un crédito de 30 años plazo.

*Valor UF octubre 2019: \$28.065, tasa de interés promedio Banco Central, 1,9%.

*Valor UF junio 2024: \$37.572, tasa de interés promedio Banco Central, 5,0%.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) mostró una brusca alza de los ingresos que las personas deben acreditar para obtener un crédito hipotecario entre octubre de 2019 y junio de 2024.

La tabla de esta página muestra el detalle. Por ejemplo, para financiar una vivienda de 4.000 UF hace cinco años se requería ganar \$1.417.189, mientras que hoy se pide un ingreso de \$2.872.145. El dividendo también creció. En 2019 la cuota llegaba a los \$354.295 y hoy asciende a \$718.036, o sea, son \$363.71 más. Es decir, un cliente debe aportar casi el doble de pie y acreditar también el doble de ingresos.

¿Qué hay detrás de esto? Nicolás León, gerente de estudios y políticas públicas de este organismo, explica que el análisis consideró un crédito a 30 años plazo, con 20% de pie y con la tasa de interés promedio que informó el Banco Central para cada fecha. En este tiempo, añade, ha sucedido una serie de hechos que han deteriorado las condiciones económicas y de acceso al financiamiento. Entre ellos, el aumento de la UF por la inflación y el alza de las tasas de interés (en octubre de 2019 estaban en 1,9% y hoy están en el orden del 5%).

Una mirada similar tiene Felipe García, director de la consultora Tinsa para el Cono Sur, quien observa que durante el periodo analizado la inflación experimentó un aumento cercano al 33%.

"Debido únicamente a la variación de la UF, el precio de una vivienda de 4.000 UF pasó de \$111.200.000 en 2019 a aproximadamente \$147.960.000 en 2024", ejemplifica.

"A este incremento se suma el alza real del valor de las viviendas (que se mide en UF) y las mayores tasas de interés en los

créditos hipotecarios. La combinación de estos tres factores explica por qué los dividendos se han duplicado, así como la necesidad de mayores ingresos para cubrir su pago", resume.

La simulación hecha por la CChC contempla créditos por 30 años, pero León revela que hoy es muy difícil que haya entidades que financien a esos plazos como antes se hacía.

"Por la menor liquidez que hay en el mercado, también se restringieron los plazos para los créditos hipotecarios. Muchas instituciones hoy los están otorgando a plazos de 25 años. Eso significa que si se dan un crédito a corto plazo la cuota del dividendo será mucho mayor también. El tema es que los ingresos no suben tan rápido como para poder mantener ese pago", argumenta.

¿Qué problemas ha traído esto?

"Muchas personas han debido desistir a la compra justamente por esta razón. Van a hacerse una evaluación crediticia en el banco que sea y no son sujetos de crédito, lo que termina alejando el sueño de la casa propia. La cantidad de personas que pueden acceder a un crédito se ha contraído".

¿Qué opciones tienen las personas?

"Muchas familias que no pueden comprar han optado por el arriendo. Mientras que los más jóvenes buscan compartir departamentos con grupos con amigos, de modo que no le salga tan caro el arriendo. Y los que pueden comprar y tienen los ahorros suficientes para pagar el pie han debido complementar ingresos con su pareja para poder acceder a un préstamo. Algunos también buscan unidades más pequeñas, a la altura de los ingresos que reciben. O bien, optan por vivir en otros sectores que tienen valores de propiedades más bajos".

¿Qué proponen para salir de esta crisis?

"Una medida temporal sería eximir a la vivienda del IVA (se aplica a los materiales), que sería un shock muy importante a la demanda. La última reforma tributaria cargó el valor de la vivienda y eso implica rápidamente un aumento de los precios de al menos 13%. Los ingresos de las personas no crecen a ese nivel de un día para otro. Sería una medida de alivio para los segmentos medios. Otras medidas van en el orden de mejorar subsidios o promover más *Hipotecazos* (la promoción que lanzó BancoEstado). Si bien se han hecho esfuerzos, creemos que todavía son acotados. Hay una serie de medidas que se están implementando y que creemos que se deben seguir potenciando".

La importancia de negociar

Álvaro Acosta, director de Finanzas Corporativas de la compañía OpenBBK, recomienda a los consumidores siempre negociar las condiciones de financiamiento, sobre todo considerando que el mercado de los inmuebles hoy no está pasando por un buen momento. De hecho, hay mucho stock en entrega inmediata de unidades que no pueden ser vendidas.

"Hoy las inmobiliarias tienen una velocidad de venta mucho menor a la de años anteriores. Es decir, venden menos. Por lo mismo, este es un buen momento para que los compradores busquen, coticen, oferten y negocien. Lo mismo pasa con las propiedades usadas, dado que en el mercado hay personas o empresas que están dispuestas a aceptar ofertas de precio de compra, pero también formas de pago", dice el economista.

Si busca comprar, Acosta aconseja negociar el precio de compra, las formas de pago o la manera de financiar esa compra.

"Si se trata de un arriendo, los consejos son los mismos: negociar, negociar y seguir negociando. En un mercado tan deprimido como lo es hoy la economía chilena surgen oportunidades, hay que buscarlas y aprovechar", plantea.

El gremio propone eliminar el IVA a las viviendas para reactivar el deprimido ritmo de ventas y tener precios más alcanzables.