



Índices accionarios por sector 14/10/2021			
Variación %	Diaria	Mensual	Anual
Consumo-Básico	-1,66	-9,70	-8,62
Financiero	-0,01	-9,91	-4,71
Gold	3,44	-3,46	3,83
Industrial	-1,51	-3,80	28,66
Materiales	0,76	-7,84	-3,90
Salud	0,23	-5,72	-8,43
Servicios Básicos	0,72	-7,65	-25,52
Tecnología	2,80	-15,75	-32,44
Telecomunicaciones	1,42	1,63	-22,09

Fuente Bolsa Electrónica de Chile *Azul Azul, Cruzados y B/N



Los principales bancos nacionales acotaron plazos máximos para contratar desde 30 a 20 años

Créditos hipotecarios: Mayores restricciones de bancos afectarían a segmento hasta 45 años

PAULA GALLARDO Y KAMILA CORTÉZ

El alza de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, arrastrada por la mayor incertidumbre política-legislativa y presiones inflacionarias —por ayudas fiscales y retiros previsionales— que llevaron a una subida de 125 puntos base de la Tasa de Política Monetaria (TPM), tiene cada vez más efectos en la oferta de préstamos de los bancos de la plaza.

Según fuentes de la industria, hace algunas semanas el Banco de Chile y el miércoles pasado el Santander acotaron los plazos de oferta para el financiamiento de viviendas hasta 20 años, dejando fuera de la mesa los plazos de 25 y 30 años. Itáú, en tanto, suspendió temporalmente la entrega de créditos hipotecarios con tasa fija.

A las restricciones se sumó BCI, que confirmó que desde hoy 15 de octubre, los créditos hipotecarios tasa fija o Bci Home Extra en UF, que actualmente tiene un plazo de 30 años, se ofrecerán hasta 20 años como plazo máximo. En tanto, el producto Home Conveniencia mantendrá plazo y porcentaje de financiamiento (25 años con financiamiento del 90% y a 30 años al 80%).

Respecto de Scotia, declinaron por el momento referirse al tema, en tanto que Consorcio y Security no respondieron la solicitud de información. Sin embargo, fuentes del sector plantean que se están “analizando los plazos y las condiciones de los créditos hipotecarios, debido al cambio en las condiciones de financiamiento”.

Por su parte, desde BancoEstado, señalaron que no tienen contemplados cambios de ningún tipo, de manera que se mantiene vigente el producto hipotecario con plazo a 30 años.

Desde la banca, en tanto, el gerente general de la Asociación de Bancos, Luis Opazo, señaló que “la demanda por instrumentos

Las nuevas exigencias y ofertas de la banca se dan en medio de alzas en las tasas de los préstamos para la vivienda, junto con mayores presiones inflacionarias y su efecto en el valor final de los dividendos.



Fuente ComparaOnline

EL MERCURIO

de largo plazo se vio afectada por masivas liquidaciones a consecuencia de los retiros de fondos, con el consiguiente aumento de su precio. Esto es clave, porque los instrumentos de largo plazo son necesarios para estructurar créditos de largo plazo, como los hipotecarios”.

En ese sentido, agregó que “estas alzas, unidas a la mayor inflación, implican que para un crédito tipo, el dividendo aumente en casi 25%, lo cual claramente afecta los bolsillos en todos los hogares”.

Evidencia de lo anterior se observó en Twitter. En respuesta a un posteo del presidente de la Multigremial de Emprendedores, Juan Pablo Swett, acerca del tema, usuarios de la red social aportaron sus propias experiencias. “Coticé en marzo a UF+1,8, hoy a UF+4,5 a 20 años”; “Tenía preaprobación de hace 10 meses con una tasa de 2,65, ahora tengo que escriturar con una de 5,2”; “20 años y hace un mes tenía co-

tización al 3,9% hoy está en 5,2% al 80 de financiamiento”, son algunos de los mensajes.

Segmento y exigencias

Pero ¿cuál es el perfil de quienes solicitan créditos a 30 años? Con una mirada más global, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Antonio Errázuriz, planteó que “según datos socioeconómicos de Casen 2020, hoy en día cerca de 3,4 millones de familias en Chile pueden acceder a un Crédito Hipotecario (cerca del 50% del total) a 30 años dando un pie del 10%”, dependiendo del valor.

Respecto del perfil, Víctor Danús, gerente general de PROUrbe Gestión Inmobiliaria, señala que se trata de “un rango entre 28 y 38 años, a quienes acomoda quedar con un monto más bajo de cuotas, pero extendidas en mayor plazo ya que a futuro pueden optar a un refinanciamiento del crédito”, mientras

que Tomás Huidobro, gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, mantiene el piso de 30 años, pero lo extiende hasta los 45. “Mayoritariamente profesionales, que han tenido estabilidad laboral y buenos antecedentes comerciales y cuya cuota de dividendo no sobrepase el 25% de la renta líquida”, dice.

Que se acorten los años implica no solo cuotas más altas, agregó Danús. “Cuando los hipotecarios son a 20 años, los bancos son más rigurosos en el perfil del cliente. Piden por lo general al menos un 20% de pie y además se fijan en que tenga contrato de trabajo y cuál es su actividad o profesión. De acuerdo al tipo de actividad o profesión que tenga, se deben corroborar ingresos continuos, debidamente respaldados, como cotizaciones en AFP, entre otros

HASTA 5,49%
llegó la tasa de crédito hipotecario a 20 años el 13 de octubre, según el análisis de ComparaOnline.

antecedentes”, detalla.

Además, complementa Errázuriz, al acortarse los plazos de créditos “restringe mucho más el acceso a créditos por parte de las familias” y si bien la tasa de interés no varía con los plazos “si lo hace significativamente el dividendo a pagar; por ejemplo, para una vivienda de 3.000 UF, la tasa promedio de un hipotecario bordea el 4,7% (y un pie del 10%) con un dividendo de \$450 mil pesos aproximado (lo que implica una renta mínima por hogar de \$1,8 millones)” y así, “el mismo crédito a 20 años, la tasa se mantiene relativamente en el mismo nivel (un poco más baja, cercana a 4,5%), sin embargo el dividendo se incrementa en un 22%”.

Dicho de otra forma, “las familias pasarían a pagar cerca de \$550 mil pesos, lo que conlleva a

un ingreso mínimo por hogar cercano a \$2,2 millones de pesos”, explica.

Con todo, el director regional de la firma inmobiliaria RE/MAX, Yuval Ben Haym, afirmó que “el mercado no se va a paralizar porque aumentan las tasas, porque ha habido épocas donde la tasa llegó al 8%, entonces, la tasa sigue siendo baja comparando con tiempos previos y nuestros países vecinos”, aunque “en la medida que siga el debate de los retiros, seguirán al alza las tasas”, por lo que “la gente quizás no va a poder comprar lo que quiso comprar o donde quiso comprar, o tendrá que seguir arrendando”.

Sobre el impacto en el sector construcción, en tanto, Huidobro sostuvo que “los agentes inmobiliarios tendrán que ajustar los proyectos para que puedan ser financiables con estas nuevas restricciones” lo que implicaría que “los proyectos de mayores costos disminuirán y aumentarán los proyectos de menores costos”.

Banco Central subió la TPM en 125 puntos base: FMI insta a bancos centrales a vigilar inflación y Chile es de los que más han elevado la tasa

M. BERRÍOS

El Fondo Monetario Internacional (FMI) explicitó su perspectiva sobre la trayectoria inflacionaria a nivel global e hizo un llamado a que las autoridades monitoreen de cerca la dinámica de los precios.

El organismo instó ayer a los bancos centrales a estar “vigilantes” en caso de que las expectativas se descontrolen, a medida que la economía global se recupera del impacto que la pandemia ha ocasionado en las cadenas productivas y de abastecimiento.

En el marco de la asamblea anual del organismo, Magdalena Andersson, presidenta del comité financiero del FMI, expresó que “cuando hay una disparidad entre la demanda y la oferta no es capaz de hacerle frente, eso pone presión en los precios”.

En tanto, la directora gerente del FMI, Kristalina Georgieva, enfatizó que la subida de precios respondió también “a que algunas economías están recuperándose más rápido que otras”, por lo que sigue considerando que la inflación generalizada que se ve a nivel global es “transitoria”.

“Pero vamos a ser muy vigilantes porque hay otros factores que pueden poner presión sobre los precios”, agregó Georgieva. En medio de este llamado realizado por el FMI, en la tarde noche del miércoles, el Banco Central

Economistas consideran que la decisión del Banco Central chileno fue oportuna y apuestan a que tasa llegue a 3,5% a fines de año.



Kristalina Georgieva, directora gerente del FMI.



Martina Ogaz, economista EuroAmérica.



chileno elevó la tasa de política monetaria en 125 puntos base, alcanzando 2,75%. Con este incremento, de acuerdo a datos de Bloomberg, Chile se posicionó en el cuarto lugar entre los países que más han elevado la tasa en lo que va de año (ver infografía).

La economista de EuroAmérica Martina Ogaz observa que dados los diversos indicadores

de actividad e inflación, el movimiento de tasas que realizó el Banco Central está plenamente justificado, sumado a las diversas mediciones de la inflación a dos años —que son determinantes para el desarrollo de la política monetaria— y que se ubican por sobre el 3% de objetivo de inflación que tiene el BCCh. “Dado el contexto económico



Marco Correa, economista jefe de BICE Inversiones

actual, esperamos que el Banco Central alcance el nivel neutral de la TPM antes de lo anticipado en su IPOM de septiembre, donde proyectamos una TPM en 3,5% a diciembre de este año”, sostiene Ogaz.

Por su parte, Marco Correa, economista jefe de BICE Inversiones, considera que el ajuste consistente con el escenario

más inflacionario que está viendo el BC, donde los riesgos casi todos apuntan a que puede haber más inflación. “En este sentido, esperamos que a fines de este año la tasa llegue a 3,5%”, sostiene Correa.

Impactos en los consumidores

Respecto a los impactos que tendrá esta alza de la TPM, el economista considera que en términos prácticos, las tasas ya estaban subiendo desde antes, independiente de este ajuste del Central, lo que se puede ver en los mayores intereses de los créditos.

Mientras que Ogaz plantea que el efecto del incremento es directo, ya que el mercado de tasas ha registrado alzas sostenidas e importantes en las últimas semanas, destacado incluso ayer en el comunicado del Banco Central, en el cual indica que los bonos de Tesorería han registrado máximos en la década.

“Como ejemplo, un crédito hipotecario por 2.000 UF a 20 años, considerando inicialmente la tasa en mínimo técnico que alcanzó la TPM este año de 0,5% y luego considerando la actual TPM de 2,75%, significa un encarecimiento de \$64.624 solo del dividendo, esto sin considerar los efectos inflacionarios que tendrá un crédito en UF. A nivel de crédito de consumo, el efecto es algo más marginal, ya que el mercado más afectado es el de tasas a largo plazo, el que está estrechamente relacionado con inversiones de largo plazo como son la compra de una vivienda”, sostiene.

Según el comunicado del Banco Central del miércoles, si bien la inflación subyacente ha evolucionado dentro de lo previsto, las perspectivas para los próximos meses se han ido elevando, en un contexto en que las expectativas de inflación a dos años plazo se ubican por sobre la meta de 3%.

TPM
El Banco Central elevó a 2,75% la tasa de política monetaria el miércoles.