

¿Momento para refinanciar?

Domingo, 08 de Octubre de 2017 - Id nota:664865

Medio : Negocios (La Tercera)  
Sección : Cuenta Propia  
Valor publicitario estimado : \$6629475.-  
Página : 24  
Tamaño : 25 x 37

<http://www.clientes.chileclipping.com/multimedia/20171009/aab2742450f1615382aedf1c20844b5c.jpg>

CUENTA PROPIA

TASAS BAJAS:

¿MOMENTO PARA REFINANCIAR?

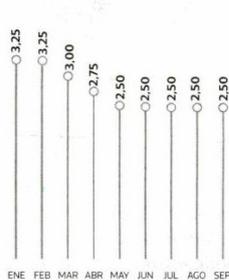
TASAS DE INTERÉS A LA BAJA EN 2017

Evolución de las tasas en Chile  
Tasa % promedio anual nominal

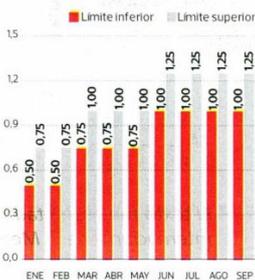


FUENTE: Banco Central / Bloomberg

Tasa de Política Monetaria del Banco Central  
En %



Tasa de la Reserva Federal de EE.UU.  
En %



LA TERCERA

Las tasas "largas", generalmente asociadas a préstamos hipotecarios, siguen cayendo. De hecho, se encuentran en sus niveles más bajos en 13 años. Sin embargo, se advierte que las tasas de interés no son el único factor a considerar a la hora de operaciones como el refinanciamiento.

POR MAXIMILIANO ANDRADE

**P**or estos días, un anuncio de una financiera automatizada la siguiente frase: "Mientras menos cuotas tengas pagadas, más posibilidades tienes de bajar tu cuota refinanciando tu crédito". Aquel consejo publicitario se repite a la hora de consultar entre actores del mercado. Parece ser "el" momento para refinanciar un préstamo. ¿A qué se debe esto? Principalmente, a que las tasas de interés se encuentran en niveles históricamente bajos. De acuerdo al Banco Central, las tasas promedio para créditos hipotecarios se encuentran en sus mínimos en 13 años.

Varios factores inciden. El gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), Ricardo Matte, explica que en el caso de las tasas "largas" (como las hipotecarias), esto se debe a que el costo de fondeo (financiamiento) nacional e internacional de los bancos está en niveles muy bajos y estos han traspasado los menores costos a su oferta crediticia. En cuanto a las tasas "cortas" (como las de consumo), Matte explica que las rebajas en la TPM tienen un mayor impacto y su traspaso al costo del crédito es más rápido.

Cabe recalcar que los términos tasas "largas" o "cortas" se refieren al plazo en el que se extiende un compromiso de deuda.

Oportunidades de refinanciamiento

En general, se puede definir el refinanciamiento de un crédito como el pago anticipado de un préstamo tomado con anterioridad, mediante la toma de otro crédito, bajo nuevas condiciones de tasa y plazos. Se puede hacer con la entidad que originalmente otorgó el préstamo o con otra.

El académico de la FEN de la U. de Chile, Alejandro Alarcón, sostiene que "estamos en un ciclo histórico de tasas bajas, especialmente en el financiamiento hipotecario. Es el momento tanto para refinanciar como para la adquisición inmobiliaria". En el caso de los hipotecarios, Alarcón indica que las menores tasas se explican fuertemente por un tema de sobreoferta de bienes raíces, que generó la exención temporal de IVA a viviendas producto de la Reforma Tributaria. Agrega que las cifras débiles de la economía también ayudaron a la mayor oferta, lo que derivó en menores tasas y precios más bajos, una combinación que se puede traducir en ganancias de capital (cuando el precio de una venta supera al de la compra).

"El precio de un bien raíz puede ser más alto de aquí a 15 años y puede generar una ganancia de capital alta", concluye.

Sin embargo, recomienda fijarse en el hecho de que existen condiciones de prepago para el refinanciamiento y que esta operación conviene más cuando queda mucho por pagar. O sea, cuando la tasa es más "larga".

Victor Parra, gerente de Administración y Finanzas de Inmobiliaria Norte Verde, indica que "es una excelente oportunidad para refinanciar, ya que por las bajas tasas se puede cambiar un crédito caro por uno más barato, o de menor tasa". Esto, puesto que un leve cambio a la baja en la tasa de interés puede significar un ahorro de varios millones en el largo plazo, explica.

Pero no solo la tasa importa

Para sostener que lo aconsejable es siempre cotizar las alternativas de mercado y comparar dividendos en igualdad de plazos, ya que si bien las tasas son menores entre una institución y otra, los productos asociados (seguros y otros) pueden contribuir a aumentar el monto del dividendo. Siguiendo la misma línea, en Banco de Chile sostienen que "cuando una persona piensa en refinanciar su crédito hipotecario, es importante evaluar si el ahorro por el concepto de baja de tasas compensa los gastos de refinanciar".

En la Abif sostienen que al momento de cotizar un crédito es recomendable no solo fijarse en la tasa de interés, sino también en la cuota final. Un indicador que resume todos los costos asociados a un crédito es la Carga Anual Equivalente (CAE). Si se comparan ofertas con un mismo plazo y un mismo monto, será más barato el crédito que tenga la CAE más baja.

En la Abif sostienen que al momento de cotizar un crédito es recomendable no solo fijarse en la tasa de interés, sino también en la cuota final. Un indicador que resume todos los costos asociados a un crédito es la Carga Anual Equivalente (CAE). Si se comparan ofertas con un mismo plazo y un mismo monto, será más barato el crédito que tenga la CAE más baja.

Repactar o consolidar

Técnicamente, "repactar" un crédito no es lo mismo que "refinanciarlo". La repactación se genera cuando, ante la posibilidad de caer en un impago, las dos partes se contactan para negociar mejores condiciones para seguir con el pago de la deuda. También existe la "consolidación" o "compra de cartera", que implica solicitar un crédito para pagar todos los compromisos pendientes y juntarlos en uno solo.

Ricardo Ibáñez, de Defensa Deudores, indica que "con tasas bajas, más que repactar créditos lo conveniente es consolidar deudas, lo que permite quedar solo con un acreedor. Es muy probable que de esa forma baje la carga financiera mensual".