

Tasa para créditos hipotecarios llega a su nivel más bajo desde que se tienen registros

Miércoles, 08 de Mayo de 2019 - Id nota:850317

Medio : Diario Financiero
 Sección : Expediente Finanzas
 Valor publicitario estimado : \$20560000.-
 Página : 2 y 3
 Tamaño : 50 x 32

[Ver completa en la web](#)



Tasa para créditos hipotecarios llega a su nivel más bajo en casi 20 años

POR VICENTE VERA V.

Positivos datos trajo el último informe de estadísticas financieras y monetarias del Banco Central correspondiente a abril para quienes estén pensando en adquirir una vivienda a través de financiamiento bancario. La tasa promedio para los créditos hipotecarios se ubicó en 3,04%, cayendo 14 puntos base respecto a marzo de 2019 y en lo que va del año ha descendido 20 puntos base. La cifra del primer mes del segundo trimestre es la más baja desde que el ente rector tiene registro en su base de datos, que empezó en 2002. En lo que respecta a los flujos de los préstamos hipotecarios durante

■ En lo que va del año, la tasa promedio para financiar la compra de viviendas ha caído 20 puntos base según el registro del Banco Central, ubicándose en abril en 3,04%.

abril, estos llegaron a \$ 398 mil millones, anotando un incremento interanual de 6,9%.

El académico de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, José Luis Ruiz, explicó que está disminución en la tasa hipotecaria se debió en parte importante a "la incertidumbre de corto plazo en los mercados globales en este año, lo cual hace que los inversionistas se refugien en instrumentos de mayor plazo, lo que a su vez entrega mayor liquidez en plazos largos y menores tasas de interés de mercado".

A lo anterior, agregó que otro elemento que acompañó esta caída fue "la fuerte demanda de papeles financieros de largo plazo por parte

de inversionistas institucionales, los cuales presionan por la demanda de éstos y con ello se entrega más liquidez a financiamientos para hipotecarios".

Al momento de hacer proyecciones sobre cómo evolucionará la tasa para préstamos hipotecarios para los próximos meses, Ruiz estimó que "mientras no se resuelva el tema de la guerra comercial entre Estados Unidos y China, la incertidumbre de corto plazo seguirá llevando a los inversionistas a buscar refugio en papeles de mayor plazo, aumentando la demanda de estos papeles y entregando mayor liquidez en ese horizonte de inversión, lo que mantendrá las tasas bajas de instrumentos de renta fija".

Estimaciones en la expansión de las carteras

Consultados los principales bancos del país –Santander, Banco de Chile, BancoEstado, Scotiabank, Bci e Itaú– sobre sus estimaciones de crecimiento para la cartera hipotecaria en 2019 y sus planes en productos y servicios para este segmento, algunos de estos actores accedieron a entregar detalles.

En Banco de Chile estiman para el segundo trimestre que "el ritmo de crecimiento en colocaciones será muy similar al observado durante el primero, alcanzando un 2,2% de crecimiento respecto a diciembre del 2018, superior al del mercado, el que fue de 1,75%".

Con una mirada de más a largo

plazo, el economista jefe de Bci Estudios, Sergio Lehmann, indicó que prevé un crecimiento en torno a 9,5% en las colocaciones hipotecarias para el sistema bancario para los próximos trimestres.

En tanto, la mirada de Scotiabank es positiva. El banco canadiense especificó que observan un crecimiento muy similar a lo que proyecta la industria, en torno al 9% o 10%, "en línea también con el dinamismo que presenta y se proyectó para el sector inmobiliario con importantes entregas de viviendas y oficinas en 2019".

La apuesta online

Ante un escenario de bajas tasas, los principales bancos del país han salido a captar clientes. El gerente de Portafolios Digitales de Bci, Federico Tagle, comentó que la entidad ha estado enfocada en una estrategia digital.

"En mayo de 2018 lanzamos el primer crédito hipotecario online para propiedades nuevas para nuestros clientes. Durante el segundo semestre de este año comenzará a operar el crédito hipotecario online para propiedades usadas, de esta manera, podremos atender un mayor número de solicitudes hipotecarias vía web", detalló Tagle.

Bajo esta oferta digital, "solicitar un crédito hipotecario online implica que nuestros clientes puedan tener una aprobación comercial en pocos minutos y luego ir avanzando en el proceso firmando todo digitalmente desde su sitio privado y sin la necesidad de ir a una de nuestras sucursales. De esta manera el proceso es más rápido y ágil, permitiendo reducir tiempos", explicó el ejecutivo de Bci.

Todo apunta que los planes de Bci han dado resultados. Durante el primer trimestre de 2019, el 24% de los préstamos hipotecarios otorgados por el banco provienen vía digital.

Scotiabank también se ha centrado por una apuesta digital a la hora de ofrecer productos hipotecarios. La compañía comandada por Francisco Sardón, comentó que están incursionando con "mucha fuerza en la 'Banca Digital', permitiendo que nuestros clientes puedan realizar desde una búsqueda de la propiedad hasta la aprobación del crédito por canales digitales".

No sólo eso, sino que además "actualmente nos encontramos con una oferta hipotecaria con una tasa de fija de 2,89%, tanto para viviendas nuevas como para refinanciamiento".

En Banco de Chile, que anotó un crecimiento de sus colocaciones hipotecarias en el primer trimestre de un 61,7% respecto al mismo período de 2018, señalaron que han estado enfocados en distintas modalidades de financiamiento hipotecario, que pueden ser tasa fija por todo el período, tasa variable o mixta.

\$398
mil millones
fue el flujo hipotecario
en abril.

6,9%
interanual creció el flujo
hipotecario.

10%
podrían crecer las carteras
de los bancos en este
segmento en 2019.

RICARDO MATTE, GERENTE GENERAL DE LA ABIF:

"El desarrollo de la industria permite realizar operaciones hipotecarias más atractivas"

El gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), Ricardo Matte, atribuye que la histórica baja en la tasa de interés promedio para los préstamos hipotecarios -que alcanzó su menor nivel desde el Banco Central tenga registro- obedece a una tendencia bajista del mercado que se ha ido desarrollando en el último tiempo.

-¿A qué factores se puede atribuir esta caída en la tasa hipotecaria?

-La caída en las tasas de interés de créditos para la vivienda está relacionada con las condiciones de financiamiento más favorables para la banca, lo que junto con el desarrollo de la industria bancaria permite realizar operaciones de crédito hipotecario en condiciones financieras más atractivas y a plazos largos para los clientes.

-Con los actuales niveles de tasas hipotecarias, ¿se puede decir que tenemos un mercado dinámico para el sector hipotecario?

-La cartera de vivienda ha sido una de las más dinámicas durante los últimos años, mostrando un crecimiento promedio real en torno a 7% anual. En lo más reciente, de acuerdo a la Encuesta de Crédito Bancario del Banco Central, los bancos perciben una alza en la demanda por estos créditos en los últimos trimestres.

-¿Qué elementos son importantes al momento de considerar tomar un crédito hipotecario?

-En primer lugar, los clientes deben evaluar correctamente la estabilidad de sus fuentes de ingresos, y valorar correctamente la propiedad que desean adquirir, dado que este es el principal activo que poseen los hogares.

Por otro lado, es recomendable que el dividendo no exceda el 25% de la renta, y pagar un pie de al menos 20% del valor de la vivienda.

Finalmente, realizar una simulación en varios bancos, en base a igual monto y plazo para el crédito, fijándose no sólo en la tasa de interés, sino que también en la cuota final y la Carga Anual Equivalente (CAE).



“La cartera de vivienda ha sido una de las más dinámicas durante los últimos años”.

Demanda por préstamos para financiar compra de vivienda se debilita entre enero y marzo

■ Además, el Banco Central reportó una "flexibilización marginal" en la oferta bancaria.

La Encuesta de Créditos Bancarios del primer trimestre de 2019 del Banco Central trajo algunas sorpresas. Durante los tres primeros meses del año, el segmento de personas, compuesto por las carteras de consumo e hipotecario no parece tener un gran dinamismo.

La autoridad monetaria indicó que en este período "la demanda de crédito se percibe algo menos dinámica para el segmento de consumo y deja de incrementarse para el hipotecario".

En lo que respecta al segmento hipotecario, el sondeo mostró que la mayoría de los bancos no reporta cambios en la percepción de la demanda (91%), y se

atenúa la fracción de respuestas que considera una demanda más dinámica (de 18% a 9%).

Por el lado del consumo, se observó una disminución de las entidades que reportan un fortalecimiento de la demanda (de 33% a 17%) y, un incremento de la fracción de bancos que considera que la demanda se debilitó en el período (de 0% a 25%).

Oferta bancaria

Por el lado de la oferta, el ente emisor informó que entre enero y marzo, tanto las carteras de consumo e hipotecarias "exhiben alguna flexibilización marginal en el primer trimestre del año".



Para el caso de los créditos hipotecarios, se mantiene la porción de bancos que reportan estándares menos exigentes (8%) y se reduce la cantidad de instituciones que informa condiciones de oferta más limitadas (de 8% a 0%).

Mientras que para el segmento de consumo "aumenta la proporción de bancos que reporta condiciones menos restrictivas (de 0% a 18%) y se reduce la fracción de entidades que informan estándares más exigentes de otorgamiento (de 9% a 0%)".