

Créditos hipotecarios de la banca, en su peor momento de los últimos 14 años

Miércoles, 12 de Abril de 2017 - Id nota:606537

Medio : La Segunda
Sección : Economía
Valor publicitario estimado : \$3260600.-
Página : 15
Tamaño : 25 x 28

<http://www.clientes.chileclipping.com/multimedia/20170412/php/UDwxD.jpg>

Según cifras del Banco Central a febrero

Créditos hipotecarios de la banca, en su peor momento de los últimos 14 años

Expertos dicen que la desaceleración económica y la regulación bancaria están afectando a esos préstamos.

Por Luis Mendoza

La desaceleración económica y, en especial, la del mercado inmobiliario impactaron de lleno este año en los créditos hipotecarios. En los primeros dos meses del año, este tipo de préstamos registraron su peor tasa de crecimiento desde 2003 y luego de que en el periodo 2014-2016 anotaran alzas de hasta dos dígitos.

Según cifras del Banco Central (BC) basadas en la Superintendencia de Bancos (SBIF), a febrero pasado los créditos hipotecarios anotaron una variación del 6,3%, cifra sólo comparable con la de igual mes de 2003, cuando crecieron 6,1%.

Un fenómeno que también se extendió a los créditos para empresas (o colocaciones comerciales) que en febrero se expandieron 1,4%, levemente por sobre el 1,1% de enero, y similar a las cifras de fines de 2009, año en que estas colocaciones anotaron una contracción como efecto de la crisis subprime.

3,45%

Anual, la tasa hipotecaria promedio de la banca en enero, históricamente baja.



Tasa de interés de créditos para vivienda

Simulación en base a préstamo de UF 5.000 a 20 años con tasa fija

	Tipo de Instrumento	Tasa de interés anual
Banco Bice	Mutuo no Endosable	4,15%
Banco Santander	Mutuo no Endosable	4,24%
Banco Security	Mutuo Endosable	4,35%
Banco Estado	Mutuo no Endosable	4,38%
Scotiabank	Mutuo no Endosable	4,50%
Banco Falabella	Mutuo no Endosable	4,80%
Banco de Chile	Mutuo Endosable	4,10%
Banco Itau	Mutuo no Endosable	3,73%

Fuente: En base al simulador de créditos de bancafacil.cl de la SBIF

6,3%

Subieron los préstamos hipotecarios en febrero, la menor expansión desde febrero de 2003.

El economista y rector de la Universidad San Sebastián, Hugo Lavados, explicó que aquí hay al menos dos aspectos que se retroalimentan. “Uno, la ralentización de la economía. Dos, que frente a esa situación, los bancos se han puesto más exigentes en el análisis y hoy están rechazando más créditos”.

Agregó que “el proceso económico por el cual pasa el país, si bien no representa cifras negativas, se asemeja —sobretodo por el contexto interno— con lo que ocurrió en la economía en 1999, año en que de hecho bajó el producto”.

Encuesta del BC

Más restricciones financieras

La Encuesta sobre Créditos Bancarios del primer trimestre del Banco Central (BC) arrojó que la oferta de financiamiento se mantiene restrictiva en todos los segmentos: hipotecarios, consumo y comerciales; especialmente para las constructoras e inmobiliarias. La demanda por créditos, en tanto, se percibe más limitada para la mayoría de las carteras, especialmente entre las grandes empresas. Según el BC, además, la oferta de créditos a hogares “se mantiene restrictiva”. Para la cartera de consumo e hipotecaria, la fracción de entidades financieras que reporta condiciones de financiamiento más limitadas aumentó a 36% y 17%, respectivamente.

Problemas regulatorios

El economista de la Universidad de Chile, Alejandro Alarcón, explicó que al contexto económico, se le debe agregar los problemas con la regulación bancaria.

Al respecto, mencionó que los cambios a la Tasa Máxima Convencional (interés máximo legal) y la inexistencia de una regulación para el consentimiento explícito (aceptación por adhesión de cambios en los contratos financieros) “ha sacado a miles de usuarios de la banca, dejando, por ejemplo, a muchas personas sin tarjeta de crédito, porque no se les pueden reajustar las tarifas”.

Un panorama que se da en medio de las tasas de interés más bajas de la historia, que se reflejan, por ejemplo, en que para un préstamo hipotecario los bancos aplicaron en enero una tasa promedio de 3,45% real anual (con plazos de entre 13 y 20 años), mientras que en 2010 esa cifra partía en 5,1% anual.

“Hay que considerar también que a pesar de que la Tasa de Política Monetaria (TPM) ha bajado, la tasa promedio de los créditos a empresas ha subido en el último periodo y una de las razones es que en los contextos de bajo crecimiento económico muchas veces los bancos endurecen sus políticas de créditos”, dijo el analista de Humphreys, Luis Felipe Illanes.