



Renta mínima exigida por los bancos para créditos hipotecarios subió 50% en los últimos cinco años

■ Desde 2020 a 2025, la renta familiar mínima requerida para una vivienda de UF 4 mil, con 20% de pie y a 20 años de plazo, pasó de \$ 2.080.000 a \$ 3.140.000.

POR SOFÍA PUMPIN

Los últimos años no han sido fáciles para las personas que buscan adquirir una vivienda a través de un crédito hipotecario.

Desde fines de 2019 a la fecha, el escenario cambió radicalmente, con sucesivas alzas en las tasas de interés, subidas en el precio de los

hogares e incrementos en las exigencias de renta mínima requeridas por parte de la banca.

Por ejemplo, durante 2020, la tasa promedio de un préstamo para una vivienda de UF 4 mil, con 20% de pie y plazo de 20 años, implicaba un dividendo de \$ 520 mil mensuales. Hoy, bajo las mismas condiciones, el dividendo es de \$ 850 mil.

En cuanto a la renta familiar mínima exigida para este mismo ejemplo, pasó de \$ 2.080.000 a \$ 3.140.000 en cinco años, es decir, 50% más.

En el caso de una vivienda de UF 5 mil, la renta exigida por las entidades bancarias subió desde \$ 2.600.000 en 2020 a \$ 4.250.000 en 2025, lo que equivale a un incremento de 63%.

Dividendos

Entre las razones de la alza, el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner, explicó a DF que como consecuencia del aumento sustancial en los dividendos en los últimos cinco años “las instituciones financieras aumentaron proporcionalmente la renta exigida”.

Asimismo, el director de Cono Sur en Tinsa by Accumin, Felipe García, afirmó que el principal factor ha sido la inflación, que afecta a la UF, por eso “los dividendos han crecido 37% en cinco años”.

Como consecuencia de los retiros de fondos de pensiones y una mayor presión del Fisco en el mercado de préstamos, “la disponibilidad de créditos es más baja, lo que permite a las instituciones financieras ser más selectivas”, comentó Gleisner.

En esta línea, la gerenta general de Bet4Home, María José Hodgson, aseguró que “los bancos están siendo más exigentes debido al comportamiento crediticio de las personas. Por ejemplo, aquellas menores de 25 años, tienden a no

tener un buen comportamiento”.

Antes, con 22 años, se podía acceder a un préstamo hipotecario. Hoy, la situación cambió por “la baja educación financiera que existe, no hay capacidad de sostener la responsabilidad de un crédito”, afirmó la gerenta.

Alza en los precios

A la lista se sumó que “en los últimos cinco años se ha generado un alza en el precio de la vivienda del orden del 7% (...) y necesariamente la renta en términos reales debe subir en la misma proporción del valor de la vivienda”, comentó Gleisner.

Sin embargo, en el caso de la remuneración de los chilenos, solo ha subido 3% real en el mismo período, agregó el vicepresidente de Colliers.

“Mientras que los sueldos han sido más bien planos, la curva del valor de los préstamos se disparó ostensiblemente”, explicó el director académico del diplomado en finanzas de la Facultad de Economía y Negocios (FEN) de la Universidad de Chile, Jorge Berríos.

El Banco Central (BC) publicó este viernes la última estadística sobre el valor de mercado de la vivienda, que, en promedio, aumentó 8,16% interanual, superando los \$ 92 millones, frente a los \$ 85 millones del ejercicio anterior.

Asimismo, las tasas en los créditos hipotecarios experimentó un panorama similar, ya que, según cifras del BC, en agosto de 2020 la tasa promedio en los préstamos para la vivienda era de 2,28%.

“Desde entonces comenzó una escalada progresiva, alcanzando un peak de 5,21% en diciembre de 2023”, comentó García, de Tinsa.

Agregó que en 2024 la tasa se mantuvo en torno a los niveles de 2023, mientras que durante este año el valor experimentó un descenso gradual, llegando a promediar 4,36%.

El académico del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School de la Universidad de los Andes, Santiago Truffa, coincidió y afirmó que “si miramos las tasas de interés en un horizonte de los últimos 10 años, la tasa actual se ha normalizado y no está extremadamente alejada de ese promedio, indicando que el período de tasas muy bajas fue una excepción”.

Opciones

Al no cumplir con la renta exigida por los bancos, existen alternativas, pero son limitadas y requieren planificación.

Una de las opciones es “la renta complementaria, donde sube el valor de la renta propia y la del cónyuge”, comentó Berríos.

Mientras que Truffa afirmó que la alternativa principal y más repetida es arrendar mientras se preparan las finanzas personales, “aunque no ideal para muchos, es sumarse a lo que se describe como una sociedad de arrendatarios”, confirmó.

De igual manera, destacó los programas estatales como los subsidios habitacionales o el Fogaes.

Sobre esto último, la Asociación de Bancos (Abif), indicó que, desde la primera licitación hasta el 15 de agosto, la banca recibió cerca de 15 mil solicitudes elegibles por un monto total de más de US\$ 1.500 millones. De estas, 8.421 solicitudes por un valor de US\$ 890 millones ya se encontraban aprobadas y otras 5.912, por US\$ 577 millones, estaban en evaluación.

37%

HAN SUBIDO LOS DIVIDENDOS EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS.