

Además, no es descartable, dado el buen escenario, refinanciar los créditos. Aparte, existen otras entidades a las que recurrir para obtener un financiamiento.

BAJA TASA DE HIPOTECARIOS ES LA MÁS CONVENIENTE EN AÑOS

Expertos afirman que es el mejor momento para adquirir una propiedad

POR JAVIER MARTÍNEZ GUTIÉRREZ
 javier.martinez@diarioelsur.cl

Si hay coincidencia hoy en el mercado es el buen momento para adquirir una propiedad y para refinanciar deuda de créditos hipotecarios de inmuebles que no se hayan pagado cuotas por más de 10 años, dada la tasa promedio de 2,90%, la más baja en mucho tiempo.

Por eso que Carlos Méndez, director de la Escuela de Ingeniería Comercial de la Universidad de Las Américas (Udla), indicó que las tasas que hay hoy son bastante atractivas y ello hace que sea un muy buen momento para adquirir una vivienda o refinanciar un crédito hipotecario ya existente. Esto último no se puede pasar por alto porque es una gran oportunidad para las personas que tienen tasas bastante más altas. Lo puede hacer con la misma institución donde tenga el crédito o con otra que le ofrezca condiciones más convenientes.

Sergio Barros, gerente general Enlace Inmobiliario, también cree que las tasas de créditos hipotecarios están bajísimas y es más, son las más bajas de los últimos 10 años, lo que se traduce en que quien compra hoy puede acceder a los dividendos en UF más bajos de la década. "En otras palabras, si hace 5 años uno compraba una propiedad de 3.000 UF y pagaba un dividendo de 20 UF, hoy, bajo las mismas condiciones pagaría un dividendo de 5% a 6% más bajo", calculó.

Por otra parte, señaló que hay muchas zonas que están teniendo una plusvalía importante producto de las inversiones planificadas para mejorar el sistema de transportes: varias líneas de metro, nuevos corredores de buses, ciclovías, entre otras.

"Por lo mismo, en dichos sectores se están levantando muchos proyectos inmobiliarios, los cuales prometen ser una excelente inversión. Adicionalmente, comentar que los planes reguladores de muchas comunas están siendo más restrictivos, lo que se traducirá en aumentos en los precios de las futuras propiedades que salgan a la venta. Estos 2 aspectos, nos dan una alerta de que hay que comprar hoy, porque mañana los valores de las propiedades ya se habrán consolidado al alza", apuntó.



En el Gran Concepción, de acuerdo a la Cámara Chilena de la Construcción, el mercado está equilibrado en oferta y demanda.

TODO APUNTA A LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA

Cristián Lecaros, CEO de Inversión Fácil, agregó que la rebaja de tasas, junto con la política del gobierno de impulsar un plan de obras públicas, tiene como principal motivo reactivar la economía. Al rebajar las tasas empuja a que los actores bajen los costos de consumo y de otro tipo de productos financieros y que el ciudadano de a pie se endeude por un valor mucho más barato. "Las personas que tienen inversiones o plata ahorrada sus

rentabilidades son cada vez más bajas, lo que impulsa a que consuman o inviertan y así se reactiva la economía y aumenta el empleo. Tanto la política del gobierno como una política contra cíclica que tiene que ver con el grado fiscal (cuidando el déficit que se puede generar a nivel de gobierno), junto con la rebaja de tasas, apunta a lo mismo: que el ciudadano de a pie pueda tener más empleos con una posibilidad de poder gastar e invertir con un costo

financiero más bajo", agregó. A su vez, Patricio Gana, socio principal de AK Contadores, sumó que la baja en las tasas de interés tiene un impacto transversal que genera un mayor dinamismo en la economía. Las personas y las empresas van a poder acceder a créditos más baratos, por lo tanto, las empresas van a tener un menor costo de su inversión, lo que genera mayor generación de empleos y dinamismo para la economía.

RESTRICCIONES

Respecto a las restricciones de crédito, en que la mayoría de los bancos solo entregan el 80%, Méndez sostuvo hay caminos, pues las tasas de los créditos de consumo también están bajas y caerán un poco más, así es que puede pedir un crédito de consumo a un plazo largo, por ejemplo, de ocho años, para el "pie" del 20%.

A eso se suma la antigüedad laboral como una restricción al igual que la renta, la calidad del empleador y tener buenos antecedentes comerciales. Pero en el caso de la primera, estimó que si no tiene al menos seis meses, no es mucho lo que le pueda faltar. Las tasas aún estarán ahí. A su vez, Barros aconsejó que la recomendación es primero evaluar su capacidad de endeuda-

miento y luego, en función de esa información, salir a buscar propiedades que se ajusten con su realidad crediticia. Esto se puede hacer muy fácil en portales de propiedades, donde a partir de una propiedad, sea nueva o usada, el cliente puede saber vía internet, en un máximo de 72 horas, su real capacidad de financiamiento, de manera simultánea, con hasta 6 institu-

ciones financieras. Ahora, los bancos no son la única opción, pues de acuerdo a lo planteado por Carlos Méndez también están las compañías de seguro a través de sus mutuarías y, en menor medida, con las cajas de compensación y las cooperativas de ahorro y crédito. "Estas dos últimas pueden ser más convenientes para montos más pequeños y, por ejemplo, con subsidio; algunas financian hasta un 90%. En el caso de las cajas de compensación, hay que estar afiliado", remarcó. Lo mismo expuso el gerente general Enlace Inmobiliario, quien dijo que si bien las tasas de crédito hipotecario que ofrecen las mutuarías es normalmente más alta que la de los bancos, estas ofrecen seguros asociados a un valor más bajo, lo que influye directamente en el monto del dividendo. Otra ventaja de las mutuarías es que la deuda adquirida no queda en línea para ser consultada por bancos, lo cual permite bajar la carga financiera a la hora de solicitar nuevos cré-

ditos en el futuro. En todo caso ambos coincidieron en que las trabas crediticias están siempre presentes, son normas que las instituciones deben cumplir. Ahora, las tasas han venido cayendo porque las instituciones prestarías ya habían internalizado la baja de éstas, producto del menor dinamismo de la actividad económica que ha estado afectada, en gran medida, por factores externos.

Pero este fuerte impulso que ha dado el Banco Central con la fuerte rebaja de su tasa de política monetaria busca impulsar la inversión y dinamizar, sobre todo, a algunos sectores económicos como el inmobiliario y, en una medida algo más marginal, el consumo. El empleo debería mantenerse estable y las grandes y pequeñas empresas tendrán acceso a un costo financiero menor. Por otro lado, están los factores externos, (básicamente la guerra comercial de Estados Unidos con China), que podrían descomprimirse dentro de los próximos meses y restablecer aspectos en que han sido un detrimento para nuestra economía.

DEPENDIE

Finalmente, si este buen momento de las tasas bajas se podría extender durante el año, al menos el académico de la Udla piensa que es muy probable eso y que bajen aún algo más. "A veces pasa desapercibido pero las tasas de interés han caído cuatro a cinco puntos en el mundo en los últimos veinte años. Es cosa que lo digan quienes tomaron créditos hipotecarios en la década de los noventa", planteó, mientras que Barros señaló que dependerá mucho de como evolucionen las condiciones del mercado nacional e internacional, no obstante, a mi juicio, en lo que queda del año las tasas se debían mantener en un nivel bajo. Para el año 2020 ya no me atrevería a hacer una predicción.