



La UF representa la variación del IPC y se incorpora al hipotecario.

Economistas explican que así el dividendo resulta más bajo para los deudores

¿Por qué los créditos hipotecarios se ofrecen en UF y no en pesos?

VASTI ÁBARCA

Hay una pregunta que cada cierto tiempo reflota y en estos días en que el acceso a comprar propiedades se ha vuelto más restrictivo y la creciente inflación, reapareció en foros y redes sociales: ¿por qué los créditos hipotecarios en Chile son en unidades de fomento y no en pesos?

“Los créditos hipotecarios en pesos son un producto que existe, pero no se está comercializando por parte de los bancos”, señala Cristián Martínez, CEO de la agencia de inversiones Crece Inmobiliario.

Ana María Vallina, doctora en economía y académica de la Universidad Católica de Valparaíso, explica que las principales diferencias entre un préstamo hipotecario en UF y uno en pesos es la tasa de interés.

“El préstamo en UF tiene incorporada la inflación, por lo que la tasa de interés es real”, sostiene.

Sergio Tricio, máster en Dirección Financiera y docente de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, dice que la UF es la representación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

“Si este año hubo 7% de inflación, eso quiere que decir que la UF ha aumentado 7% en ese mismo plazo”, ejemplifica.

La UF incorpora la inflación, que es imposible de estimar más allá de 24 meses. Si el crédito es en pesos, el banco tiene que protegerse y aplica una tasa de interés más alta.

“Al estar indexados a la UF, los hipotecarios eliminan el riesgo de inflación para los bancos, por ende, las tasas son más bajas. En un crédito en pesos, las tasas son considerablemente más altas porque se incorpora en el costo del crédito el riesgo inflacionario de cara al futuro”, defiende Tricio.

El académico añade que si no existiera la UF, podría llegar a ser perjudicial para las personas porque los bancos no pueden controlar la inflación a largo plazo, entonces, podrían proyectar una tasa mayor a la que se concretará finalmente, buscando protegerse.

“Si el crédito está en pesos, estará asociado a una tasa que compense la pérdida del poder adquisitivo para la entidad bancaria. Reflejaría a través de la tasa los cambios que va sufriendo la economía”, explica Patricia Esparza, académica de Ingeniería Comercial de

la Universidad de Las Américas.

Gonzalo Escobar, economista y académico de la Universidad Andrés Bello, agrega que el plazo del crédito es fundamental para entender por qué se utiliza la UF en los préstamos hipotecarios.

“El Banco Central trabaja con horizontes de 24 meses para estimar la inflación, por lo que al hacer estimaciones en los plazos que se manejan para un hipotecario, sobre 15 años, hay una alta probabilidad de equivocarse”, asegura.

Según el académico, los créditos de consumo, al funcionar en plazos menores, se expresan en tasas nominales que incorporan una proyección de la inflación futura, elevando las tasas para cubrir los riesgos. En cambio, con la UF, la tasa de interés es real, lo que permite que se entreguen hipotecarios por hasta 30 años y que el dividendo sea más bajo.

Es mucho más claro y transparente para el mercado hipotecario que los préstamos sean en UF, según la académica Vallina.

“Hay menor incertidumbre y no hay ganancias por shocks o temas coyunturales no previstos para deudores”, asegura.

Por su parte, Esparza se muestra crítica del mecanismo que contempla a la UF.

“En periodos de baja inflación, la variación que tiene la UF también es baja, por ende, el impacto sobre los hipotecarios sube por el lado de la tasa de interés. Pero en un periodo inflacionario como el actual, los golpes vienen por los dos lados: por el aumento de la tasa de interés del préstamo más la variación de la UF”, asegura.

Según la académica, se podría buscar otros mecanismos para indexar el valor de los créditos hipotecarios y mantenerlo a nivel real, como el Índice de Precios y Salarios que existía décadas atrás en Chile.

“Cuando la inflación es alta, los créditos en UF son menos favorables para el cliente, dado que el valor mensual que tendrá que pagar será más alto”, añade.