

## Créditos hipotecarios y el sueño de la casa propia

Dr. Hernán Pape Larre  
Departamento de Industria y Negocios, Universidad de Atacama

En 1943, Abraham Maslow (1908-1970), psicólogo estadounidense, formuló A Theory of Human Motivation, teoría en la que define una jerarquía de necesidades humanas y plantea que a medida que los individuos satisfacen sus necesidades más básicas, entonces tratan de solucionar carencias y deseos más elevados, hasta llegar a un nivel de bienestar y autorrealización. Estas necesidades se agrupan en distintos niveles formando la pirámide de Maslow. El primer nivel de la pirámide habla de las necesidades más básicas de las personas, las fisiológicas, luego, surgen las necesidades de empleo, seguridad, salud y también de vivienda. Por lo tanto, el sueño de la casa propia es una necesidad o anhelo prioritario de toda persona o familia.

Por cierto, la gran mayoría de las familias no poseen los ahorros para comprarse una vivienda al contado o en efectivo. ¿Cuántos de nosotros tiene en su cuenta corriente \$ 80 o 120 millones de libre disposición? Por ello surgen los créditos hipotecarios como una alternativa de financiamiento de largo plazo.

Sin embargo, para que esta opción sea una real solución de financiamiento, las cuotas mensuales del crédito otorgado deben ser factibles de pagar, de lo contrario se trata solo de una alternativa ficticia o teórica. También, no olvidar que los bancos comerciales exigen a los interesados contar con un ahorro previo y un sueldo equivalente a cuatro veces la cuota del dividendo.

Lamentablemente, la situación económica actual no favorece la compra de viviendas con esta opción de financiamiento. La alta inflación ha obligado al Banco Central a subir las tasas de interés a niveles históricos, desde el año 2009 que no se veían este nivel de tasas, y ello repercute en altos dividendos o pagos mensuales por créditos hipotecarios.

En el mes de noviembre pasado, las tasas de interés para créditos hipotecarios en UF alcanzaron un 4,64% anual en promedio. Al simular créditos hipotecarios con las herramientas dispuestas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) a 20 años, tasa fija y no endosable, se puede observar que para un monto total de 2.500 UF, equivalente a \$87.215.775, la cuota mensual es de aproximadamente \$ 605.000. Ahora, si el monto del crédito es de 4 mil UF, equivalente a \$139.545.240, la cuota mensual sube a \$ 870.000, considerando una tasa de interés de 4,25 % anual.

Lo anterior, significa que para acceder a un crédito hipotecario de \$ 87 millones el solicitante debe contar con un ahorro de \$ 21,75 millones e ingresos mensuales por cuatro veces el dividendo por pagar; es decir, sobre \$ 2.400.000. Y para un crédito de \$ 139 millones los ingresos mensuales deben ser mayores a \$ 3.480.000.

Dado lo anterior, ¿en la actualidad es conveniente tomar un crédito hipotecario para financiar una vivienda? La respuesta es obvia. Por ello, se recomienda tener paciencia y esperar un tiempo prudente antes de tomar la decisión de endeudarse. Por último, esperamos que en el corto plazo la economía vuelva a la normalidad, y las tasas bajen a niveles similares a las registradas a fines de 2019.