

# Crédito hipotecario: ¿Es un buen momento para solicitarlo?

A casi siete meses de decretado el estado de emergencia, el **sector inmobiliario** se viene recuperando rápidamente, trayendo consigo tasas de interés más bajas y facilidades de pago. Pero es necesario conocer si es un buen momento para solicitar un **crédito hipotecario** y las ventajas que tendría hacerlo en esta coyuntura.

Según **Arturo García Villacorta, profesor del área de Finanzas de ESAN Graduate School of Business**, la recuperación del sector es mayor a la esperada, lo cual ha hecho que los precios de los inmuebles no disminuyan más del 3%, y ha habido una pequeña caída de las tasas de interés en el crédito hipotecario (actualmente en 6,70% en promedio).

«Si bien hay más cautela o rigurosidad para el otorgamiento de créditos, si la persona es sujeto de crédito, es buen momento para tomarlo”, resaltó García.

Cabe resaltar que el crédito hipotecario es otorgado a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia, siempre que tales créditos se encuentren amparados con hipotecas debidamente inscritas.

También incluyen los créditos para la adquisición o

construcción de vivienda propia que, por tratarse de bienes futuros o bienes en proceso de independización o inscripción, no es posible constituir sobre ellos una hipoteca individualizada.

## Condiciones para pedir un crédito hipotecario

El profesor del área de Finanzas de **ESAN** indicó que para solicitar un crédito de este tipo se deben cumplir ciertos requisitos como presentar DNI o Carné de extranjería, contar con una antigüedad laboral mínima de un año, presentar documentos que sustenten los ingresos del solicitante, así como su último recibo de servicios públicos (agua, luz o teléfono fijo).

Asimismo, es importante que el solicitante no cuente con información en la **Central de Riesgo** que lo pueda perjudicar (ej.: deudas atrasadas con otras entidades financieras o que figure con calificación diferente a la de Normal).

Si bien es recomendable comparar las tasas de interés y cronogramas de pago de varias entidades financieras antes de solicitar un crédito hipotecario, para tener una menor tasa de interés, el cliente debe contar con un buen historial crediticio, así como asumir un mayor porcentaje que el mínimo requerido al momento de pagar la cuota inicial.

Todas las entidades financieras ofrecen tasas de interés fijas, las cuales, en principio, no se pueden modificar. Sin

embargo, dada la gran competencia que hay en el sistema financiero, las entidades buscan conservar a sus buenos clientes. Por tanto, es posible que los buenos pagadores puedan solicitar la reducción de su tasa de interés durante el pago del crédito.

## Compra de deuda

La banca es muy competitiva. Si una persona ya tiene un **crédito hipotecario** y presenta un buen comportamiento de pago, otros bancos pueden comprarle la deuda ofreciéndole una menor tasa de interés y mayores beneficios.

“En los últimos dos años, el crédito hipotecario ha crecido a una tasa anual promedio de 9%, siendo los créditos MiVivienda los que alcanzaron una tasa de crecimiento mayor. En lo que respecta a los últimos meses, ha habido un incremento importante en el ritmo de colocaciones de créditos hipotecarios, sobre todo los créditos menores a S/ 400.000 y los créditos MiVivienda”, agrega el vocero de ESAN.