

Expectativas elevadas
Según un estudio del BBVA Continental, los afiliados a los fondos 2 (moderado) y 3 (agresivo) esperan un retorno anual de 13,3% en sus cuentas.

	Grupo de edad (años)			Total:
	Menos de 30	Entre 30 y 40	Más de 40	
FONDO 2 (moderado)	12,4%	13,0%	12,0%	12,5%
FONDO 3 (agresivo)	12,8%	15,0%	14,3%	14,0%
TOTAL	12,6%	14,2%	13,1%	13,3%

SONDEOWEB
Usted preferiría tomar un crédito hipotecario a un plazo de...

Menos de 10 años	46% (417 votos)
Entre 10 años y 20 años	42% (372 votos)
Más de 20 años	12% (111 votos)

www.elcomercio.com.pe

PARA TODAS LAS NECESIDADES

Créditos para vivienda

Montos varían entre US\$20.000 y US\$1'500.000 para comprar casa

Endéudese en la moneda en la que gana y busque una tasa fija de interés

LUIS DAVELOUIS LENGUA

Para el director de Colliers International, Erick Rey de Castro, adquirir una vivienda es probablemente la decisión más importante que puede tomar una persona en su vida, pues representa materializar el fruto de su trabajo y esfuerzo. Es una decisión que comprometerá una buena parte de su salario mensual por unos 20 años, le proveerá de un respaldo y seguridad para sí mismo y su familia y de un legado para sus hijos.

En el Perú, sin embargo, adquirir una vivienda ha sido, para la mayoría, una tarea tan difícil que se le asignó un carácter onírico: el sueño de la casa propia. Y peor aun: hasta

principios de la década pasada conseguir un crédito a un plazo de más cinco años era prácticamente imposible, por el riesgo que representaba pese a estar respaldado por un activo fijo como lo es una vivienda.

OTRA REALIDAD

La actual percepción de bonanza económica, sin embargo, ha generado una confianza inusitada en el futuro, lo que se ha traducido en plazos más largos para prestar o tomar prestado dinero y, mejor aun, a tasas cada vez más bajas.

En los últimos cinco años, los plazos para el otorgamiento de créditos hipotecarios se han elevado en promedio desde 10 años hasta poco más de 15, mientras que las tasas en soles y cobros adicionales han caído sustancialmente con el crecimiento de la economía y el incremento de la oferta y la competencia entre las instituciones financieras. Así, las tasas promedio en soles han pasado de 17% al año a mediados del 2003 hasta un 10% el día de hoy. Una tendencia que podría revertirse ligeramente, como consecuencia del incremento del costo del crédito generado por las medidas del BCR, según explica el gerente de producto hipotecario del Banco de Crédito, Luis Almandoz.

Los plazos y las cuotas

Típicamente, las personas piden créditos a plazos predeterminados por las instituciones financieras, sin ser conscientes de que pueden escoger un plazo que se ajuste a sus propias necesidades. Luis Almandoz dice que en el caso del Banco de Crédito, los créditos están repartidos en proporciones iguales para 10,

15, 20 y 25 años: 25% cada uno. "Las cuotas no deben ahogar la economía de las personas, pero tampoco deben ser estiradas al máximo porque en términos prácticos el crédito termina siendo más costoso. Lo ideal es pagar una cuota que permita ahorrar, hacer prepagos y terminar de pagar antes", explica.

ENDEUDARSE CON LA CABEZA

"Hoy es tan fácil acceder a un crédito hipotecario que el producto se ha convertido en un commodity", explica Almandoz. Es decir, se ha masificado, por ello mismo, se ha hecho relativamente más barato.

Aun así, hay varios puntos que se deben considerar al tomar esta decisión. Además de los costos extras, como trámites administrativos y seguros (entre otros), que el cliente debe asumir y que se suman a la tasa pactada, se tiene la moneda en la que ha de endeudarse, el plazo y el monto de las cuotas.

Sobre la tasa, debe tener en cuenta que aquella anunciada por las instituciones financieras casi nunca es la que uno termina pa-

gando. A esta tasa, llamada TEA (tasa efectiva anual), se deben sumar una serie de costos que la inflan. Es obligación de la entidad ante la cual se presenta a solicitar su préstamo que le dé la tasa real que pagará una vez incorporados todos los extras.

Consulte en esta dirección ([http://www.sbs.gob.pe/portalsbs/ tipotasa/index.htm](http://www.sbs.gob.pe/portalsbs/tipotasa/index.htm)), la página web de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP una tabla con la tasa real que le cobrará cada una de estas instituciones si usted tomara un crédito dentro de un supuesto determinado. Antes de ir al banco podrá conocer, al menos de manera referencial, cuánto cobra cada uno. Recuerde que existen diferentes productos hipotecarios en cada institución, dependiendo del monto que pretenda pedir prestado. Es más, la tasa de interés podrá negociarla de acuerdo con la oferta que encuentre y el número de servicios que tenga contratados con esa entidad.

Ahora debe definir el plazo al que ha de tomar la deuda, que va

entre 5 y 30 años, según afirma la jefa de Productos Inmobiliarios del Scotiabank, Noemí Vargas. Muchos de los clientes —comenta— optan por un plazo de 20 años, pero cada vez que cuentan con algún excedente de dinero lo aprovechan para realizar prepagos, reduciendo así el plazo del crédito. Tenga presente que algunas instituciones cobran por costos asociados a ellos.

Tanto Almandoz como Vargas recomiendan buscar un plazo que dé como resultado una cuota cómoda, de manera que le permita cumplir sus pagos con holgura y le dé capacidad de ahorro, algo que le permitirá hacer prepagos luego y que no le causará inconvenientes en su gasto corriente. Eso sí, no se deje llevar por las propuestas que le hagan: si la cuota a 15 años le parece demasiado alta y la cuota a 20 demasiado larga y holgada, pida que le hagan una cotización a plazos intermedios (16, 17, 18 o 19 años). Es obligación del banco servirlo.

Respecto a la moneda en la cual se endeudará, ambos piensan que, dado el largo plazo de la obligación, no tiene sentido para el tomador del crédito asumir riesgos relativos al tipo de cambio (si sube y usted gana en soles, lo lamentará). Por lo tanto, endéudese en la moneda en la que percibe sus ingresos. Además, el consejo de Almandoz es claro: elimine los elementos variables de la ecuación. Y solucionado el tema de la moneda, prefiera una tasa fija para el íntegro de su préstamo (ya las hay). Con todos estos detalles definidos podrá tomar una buena decisión.

¿Cuál le conviene a su bolsillo?

Tasas de costo efectivo máximas de créditos hipotecarios

Incluyen todos los costos

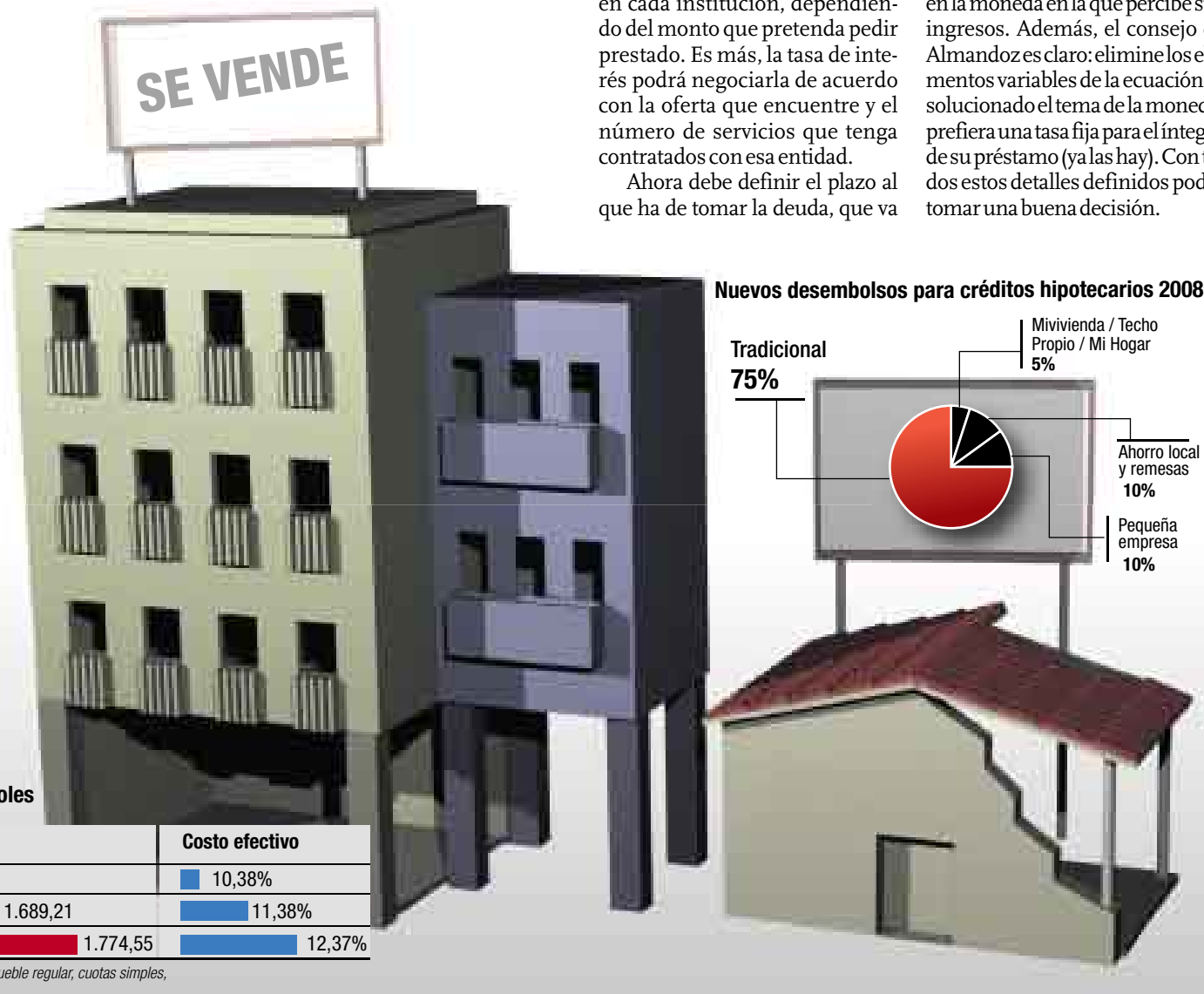
Bancos	
BIF	12,33%
BBVA	12,94%
Bco. Falabella	11,98%
BCP	12,36%
HSBC	11,49%
Interbank	12,98%
Mibanco	17,19%
Scotiabank	10,55%
Cajas municipales	
Arequipa	11,35%
Huancayo	14,99%
Piura	15,00%
Tacna	14,27%
Trujillo	15,93%
CM Lima	13,00%
Edpyme	
Raíz	18,96%

Simulaciones de crédito hipotecario en soles

Monto (S/.)	Plazo	Tasa	Cuota	Costo efectivo
150.000	15 años	9,00%	1.605,23	10,38%
150.000	15 años	10,00%	1.689,21	11,38%
150.000	15 años	11,00%	1.774,55	12,37%

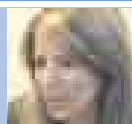
Se ha considerado seguro de desgravamen individual, seguro inmueble regular, cuotas simples, financiamiento al 80%, comisión de desembolso

Fuente: SBS



punto de vista

Noemí Vargas



Jefa de Productos Inmobiliarios del Scotiabank

Puntos importantes a tener en cuenta

Una decisión tan trascendente debe ser muy bien evaluada. Antes de contratar el servicio debe asegurarse de lo siguiente:

1. Califique su perfil con una entidad financiera para conocer su real capacidad de compra y hacer eficaz la búsqueda de su nueva vivienda.
2. Prepare un plan de visitas a viviendas prospecto de acuerdo con sus necesidades y posibilidades: tipo de inmueble, distrito, dimensiones y precio. No compre lo primero que vea.
3. Antes de decidirse, estudie su real capacidad de pago y elija la moneda y el plazo más razonables.
4. En las propuestas de contrato: a) revise el cronograma de pagos; b) entienda bien a qué se está comprometiendo; c) infórmese del tipo de tasa al que accede: fija, variable o mixta; d) compare las cuotas mensuales ofrecidas, pues a veces a tasas similares las cuotas varían por otros costos como seguros y portes.
5. Revise los contratos. Todas las entidades financieras los tienen en sus páginas web. Aclare sus dudas.
6. Disfrute su inversión y, lo más importante, piense que esta decisión debe traerle tranquilidad a usted y a su familia.

portafolio

Aquí mostramos las alternativas más comunes de inversión, lo que no implica una recomendación.

Si hubiera tenido S/. 1.000 para invertir hace un mes, hoy tendría:

- S/. 876,9 en **Alicorp C y Corp. JR Lindley**
- S/. 1.003,5 en **Fondo Mutuo BCP Conservador**
- S/. 923,0 en **Fondo Mutuo Scotia Acciones**
- S/. 986,0 en **Fondo Mutuo BBVA Conservador**
- S/. 1.006,7 en **Fondo Mutuo Estructurado BBVA**
- S/. 953,9 en **Fondo Voluntario Integra AFP (II)**
- S/. 1.008,0 en **Dep. plazo 360 días Bco. Azteca**
- S/. 1.000,8 en **Cta. de ahorro promedio SBS**

De cada categoría se tomaron los mejores retornos a 30 días. Acciones: del grupo de las más alejadas y que están por debajo de su precio objetivo.

el consultorio económico

EN ESTE ESPACIO RESPONDEREMOS TODAS LAS DUDAS E INQUIETUDES DE NUESTROS LECTORES. ENVÍENOS SUS CONSULTAS Y COMENTARIOS A: tudinero@comercio.com.pe

► Hace algún tiempo vi tasas de interés de 6,99% para créditos vehiculares, pero ahora hay ferias de bancos con tasas de 10%. ¿No se supone que la tasa iba a seguir bajando?

Elisa Solís

RESPUESTA.

Las tasas de 6,99% que se ofrecieron el año pasado por algunas entidades eran en realidad promocionales. Según la estructura de costos de los bancos, la tasa promedio debería estar entre 9% y 10%. La diferencia cuando le ofrecen una tasa menor la está pagando la empresa concesionaria de la marca. Son estrategias de venta que ellas tienen para agotar sus stocks y no tener que rematar sus vehículos y dañar la imagen de sus marcas. Eso sí, es probable que con el incremento de las tasas de referencia del BCR (para frenar expectativas inflacionarias), las tasas promedio en soles suban un poco, aunque no de manera significativa.

► ¿Es válido que me cobren por prepagar mi crédito hipotecario?

Marisol Guerra

RESPUESTA.

Ya no es tan usual, pero sí es válido, pues es una herramienta que usan los bancos para desincentivar a los clientes de los prepagos y que les permite compensar en algo los menores ingresos de los intereses que ya no recibirán. Eso sí, si usted tiene varios productos en el banco puede negociar que no le cobren la comisión por el prepago.

► Tengo cinco tarjetas de crédito con saldos pendientes de pago casi al límite de la línea otorgada y por más que hago esfuerzos por pagar, no veo que se reduzca mucho mi deuda. ¿Qué puedo hacer?

Elvira Torres

RESPUESTA.

No es muy recomendable tener tantas tarjetas. Lo ideal es manejar

LA DESTACADA

► Quisiera saber cuáles son las estrategias de cobertura de riesgos para una pyme.

Susana Zárate

Suponemos que se refiere a cobertura de tipo de cambio. De ser ese el caso, según el volumen de sus operaciones, puede acudir a su banco para realizar operaciones con forwards. Pero también puede usar herramientas sencillas como buscar calzar las fechas de sus cobros en moneda extranjera con la de sus pagos.

solo una o dos, y que la segunda sea para alguna emergencia. Pero ya con el problema encima, lo mejor que puede hacer es evitar que la deuda siga creciendo y ello, por lo que nos cuenta, no lo logrará si sigue manejando sus saldos a través del sistema rotativo. Lo ideal es que converse con alguna de las entidades

con las que tiene sus tarjetas (la mejor alternativa suele ser aquella con la que tiene además el pago de su salario) para que le compren las deudas que tiene. Con ello no solo evita que siga creciendo su monto de deuda, sino que fija cuotas manejables de pago. Eso sí, sería bueno que luego se quede solo con una tarjeta y la use con prudencia.

► ¿Por qué cuando saco dinero de un cajero que no es del banco donde tengo mi cuenta de ahorro me cobran una comisión, que además cambia de monto con el cajero que uso?

Luis Castillo

RESPUESTA.

En la medida que usted usa infraestructura de otra institución financiera, esta le cobra una comisión. Y como cada institución maneja costos diferentes, las comisiones por uso de cajero varían. En general, aunque no es una regla, se cobra de S/.2 a S/.5 para retiros en soles y de US\$1 a US\$3 para retiros en dólares.

novedades

PRODUCTOS, SERVICIOS Y ANUNCIOS QUE LE PODRÍAN (O DEBERÍAN) INTERESAR

POR SEGURIDAD

El BCP reduce límite de operaciones en línea

Desde este lunes 18, los clientes del BCP solo podrán realizar operaciones por hasta US\$200 diarios a través de Internet. Para realizar operaciones por montos mayores, deberán adquirir una clave digital.

EMPIEZA EN PIURA Y AREQUIPA

El HSBC empieza su expansión a provincias

Con 10 agencias en Lima, el HSBC empezó su expansión hacia las provincias. Las primeras elegidas son Piura y Arequipa. Luego vendrían Trujillo y Chiclayo. Con ello superaría al Citibank y dejaría de ser el banco con menor red en el país.

BÚSQUEDA DE EMPLEOS

Trabajando.com llegará de la mano del Santander

El grupo Santander, a través de Univerisa, adquirió el 30% de trabajando.com, portal de búsqueda de empleos, y anunció que este ingresará al Perú.



PEQUEÑO Logitech lanza su mouse inalámbrico

El Logitech V550 Nano es ideal para notebooks, pues se puede sujetar a la laptop y desplazarlo libremente. Es compatible con PC y Mac y estará disponible en diciembre.

LA CIFRA DEL DÍA

63% de los peruanos afirma ser feliz o muy feliz, según el informe preparado por Ipsos Apoyo para Coca-Cola en la región.