



Negocio hipotecario: tasa de interés continúa en 5% y viviendas sin vender llegan a 105 mil

■ La menor demanda respecto de años anteriores se explica por una mayor dificultad para acceder a financiamiento por parte de los hogares de ingresos medios.

POR FLORENCIA DONOSO R.

El escenario en torno al 5% en las tasas promedio para la vivienda es uno de los factores que complejiza el acceso a un crédito hipotecario para quienes tienen entre sus planes comprarse una casa o un departamento.

A agosto de este año, las tasas para préstamos para la vivienda se ubicaron en 4,97%, informó el Banco Central, cifra similar a la que se venía exhibiendo en los últimos meses y mayor respecto del mismo mes de 2023, cuando era de 4,2%.

A su vez, las colocaciones para vi-

vienda presentaron un crecimiento interanual de 6,7%, prácticamente sin cambios respecto del 6,6% del mes anterior.

En cuanto a la oferta, al segundo semestre se contabilizaron casi 105 mil viviendas sin vender, según las cifras entregadas por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

“Se ve un escenario complejo en la oferta debido a que la demanda está débil y eso genera una alta acumulación de stocks”, sostuvo Nicolás León, gerente de estudios y políticas públicas de la CChC.

El ejecutivo del gremio indicó a **DF** que el 36% del total están terminadas y sin vender, y que “hay



pocos incentivos para invertir en nuevos desarrollos inmobiliarios”.

Exigencias para acceder a créditos

Según las cifras de la CChC, la venta de viviendas acumula cuatro años consecutivos con niveles inferiores a los promedios históricos.

“Gran parte de la caída en la demanda tiene que ver con la dificultad para acceder a financiamiento entre hogares de ingresos medios”, señaló León.

El gerente general de la Asociación

de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), Luis Opazo, aseguró que las condiciones crediticias han permanecido relativamente estables.

Opazo sostuvo que “el pie promedio ha fluctuado en el rango de

75% a 80%”, y que las tasas “han permanecido estables y en línea con la tendencia de los mercados internacionales”.

En este sentido, indicó que “tal como se observa en las encuestas del

75% - 80%

ES EL RANGO PROMEDIO DE PIE QUE SE PIDE A LA HORA DE SOLICITAR UN HIPOTECARIO.



Banco Central, la menor demanda por créditos hipotecarios ha sido determinante en la evolución de las colocaciones, situación coherente con la evolución de los precios en relación al ingreso, la evolución de las tasas y las condiciones macroeconómicas en general”.

León detalló que aunque en estricto rigor, la “regla de ingreso” sigue siendo la misma, “el problema está en que hoy los dividendos son un poco más del doble de lo que era habitual en 2019, entonces los bancos están pidiendo más ingresos para calificar”.

Asimismo, el ejecutivo de la CChC añadió que son dos los factores que explican el encarecimiento de los créditos hipotecarios: el alza de las tasas y el aumento de la UF.