



Según el Banco Central, el interés promedio en la semana del 15 de octubre fue de 4,56%:

Tasas hipotecarias alcanzan mínimo en un año y bancos reflejan mejores condiciones

Tres instituciones financieras exhiben préstamos hipotecarios por debajo del 5%; en el caso de una de ellas incluso es menor a 4%.

CATALINA MUÑOZ-KAPPES

Las tasas de interés promedio de créditos hipotecarios alcanzaron un mínimo en el año. Según informó el Banco Central ayer, en la semana del 15 de octubre el interés promedio de los préstamos para la vivienda marcó 4,56%. Esta es la cifra más baja registrada en lo que va del año, pero también desde la semana del 15 de octubre del año pasado, cuando fue de 4,52%.

La nueva disminución se ha dado en un contexto en que las tasas largas, que influyen en el costo de financiamiento de los préstamos para la vivienda, también han caído. La Asociación de Bancos (ABIF) ha señalado que las tasas de interés hipotecarias, descontando pequeñas fluctuaciones, se han mantenido alineadas con la tasa de interés de los bonos soberanos a largo plazo. La tasa de interés de los bonos en UF a 10 años del Banco Central figura en 2,33%, cuando hace un año estaba en 3,38%.

Tasas largas

Sin embargo, la tasa larga que más afecta al financiamiento de los préstamos para la vivienda es la de Estados Unidos. Tomás Flores, economista sénior de LyD, explica que después de los retrocesos de los fondos previsionales, “se incrementó la conexión entre el mercado de capitales internacional de largo plazo y el equivalente aquí en Chile. Antes



Tasas hipotecarias más bajas podrían impulsar la demanda de viviendas, lo que, a su vez, reactivaría el sector constructor e inmobiliario.

esa conexión era mucho más tenue. Por tanto, hoy día el sistema financiero acude a endeudamiento de crédito largo, principalmente en Estados Unidos, para poder, a su vez, otorgar crédito hipotecario en Chile”.

Debido a lo anterior, afirma que el fenómeno de disminución que se ha observado en las tasas hipotecarias obedece justamente a que las tasas largas en Estados Unidos han ido disminuyendo.

La tasa de los bonos del Tesoro en Estados Unidos también ha decrecido en el último año, desde niveles cercanos a 4,6%, que exhibía en octubre de 2023, a 4,23%.

Junto con el retroceso de las tasas globales, existen otros dos factores que influyen en la caída de las tasas a largo plazo. Joaquín Rhodius, director comercial de Betterplan, afirma que la mejora en

el riesgo país ha reducido el costo estructural del financiamiento.

Inflación

El martes el Fondo Monetario Internacional (FMI) ajustó al alza las proyecciones de inflación para Chile. Si en abril esperaba que en 2025 el promedio de alza de precios fuese de 3%, ahora la expectativa es que la inflación promedio sea de 4,2%.

“Una inflación más alta tiende a presionar al alza las tasas de interés”, dice Rhodius. No obstan-

“Hoy día el sistema financiero acude a endeudamiento de crédito largo, principalmente en Estados Unidos, para poder, a su vez, otorgar crédito hipotecario en Chile”.

TOMÁS FLORES
ECONOMISTA SENIOR DE LYD

“Una inflación más alta tiende a presionar al alza las tasas de interés. (Pero) las tasas hipotecarias, al ser de largo plazo, se ven menos afectadas por fluctuaciones inmediatas”.

JOAQUÍN RHODIUS
DIRECTOR COMERCIAL DE BETTERPLAN

te, afirma que el impacto más fuerte suele verse en las tasas de corto plazo, como las de créditos de consumo y comerciales. “Las tasas hipotecarias, al ser de largo plazo, se ven menos afectadas por fluctuaciones inmediatas. La revisión del FMI al alza para la inflación en Chile es marginal, y aunque debemos estar atentos, creemos que no representa una

gran preocupación para el Banco Central en este momento”, asevera.

Flores coincide con esta visión. “El efecto es más marginal. El mundo va hacia un equilibrio con tasas de interés más bajas. No tan bajas como las que vimos en la pandemia, pero más bajas de las que teníamos hoy día o de las que teníamos hace un año”, comenta.

El mercado

Las cifras del Banco Central reflejan la tasa promedio de las contrataciones de crédito. Sin embargo, la oferta de préstamos para la vivienda también da cuenta de mejores condiciones que hace un tiempo.

“El Mercurio” realizó una simulación en la plataforma ComparaOnline de un crédito para una propiedad de 3.000 UF, con un pie de 20% y un plazo de 25 años. En estas condiciones, hay tres instituciones financieras que aparecen con tasas por debajo del 5%. En el caso de BancoEstado, arroja una tasa de 4,2%, mientras que Coopeuch muestra una tasa de 4,7%.

En el caso de Itau, las tasas simuladas son menores a 4%. Paulina Riquelme Brevis, subgerente Producto Hipotecario, explica que actualmente cuenta con “créditos a tasa fija desde 3,95% a 20 años y tasa mixta desde 3,5% en el primer período. En ambos casos, las condiciones dependerán del perfil de riesgo y el destino del crédito”. BancoEstado y Coopeuch no estuvieron disponibles para responder preguntas de este medio.

4,52%
fue la tasa hipotecaria promedio que se registró hace un año.