

¿Se reactiva el mercado?

Créditos hipotecarios: Bancos bajan las tasas y arremeten con nuevas ofertas

Vuelve el financiamiento a 30 años o más, desde un 90% del valor de una vivienda y con tasas preferenciales para el sector.

Luis Mendoza V.

Las sucesivas bajas de tasas por parte del Banco Central y algunos beneficios estatales que culminan este año, lentamente están volviendo a reactivar el mercado de los créditos hipotecarios con ofertas orientadas a segmentos específicos del mercado, luego de casi cinco años de bajo dinamismo en el sector, producto de la pandemia y de las medidas adoptadas por el instituto emisor para frenar el aumento de la inflación.

"La tasa promedio de los créditos hipotecarios hoy se sitúa en 4,8%, alcanzando su mejor nivel desde abril de este año, con posibilidades de continuar a la baja debido a la caída sostenida de las tasas a largo plazo", comentó la CEO de Toctoc, Carolina Matamala.

"Sin embargo, la situación del crédito aún se mantiene restringida en comparación con 2021. En respuesta a este contexto, han surgido importantes oportunidades por parte de algunas entidades financieras" agregó.

Es el caso de banco Itaú también se aprecia el fenómeno: "hemos simplificado y digitalizado el proceso de solicitud de créditos hipotecarios, ofreciendo además tasas muy competitivas en comparación con el resto de la industria. Por ejemplo, en vivienda nueva a tasa fija desde 3,95% a 20 años", explicó la subgerente de producto hipotecario de esta entidad, Paulina Ri-



quelme.

Otra de las ofertas atractivas es la lanzada por Coopeuch que lanzó un crédito hipotecario para jóvenes profesionales (entre 27 y 37 años) a 40 años de plazo, hasta seis meses de gracia (sin pagos) y con la posibilidad de prepagos sin costo.

En esa línea, los bancos Santander y BCI mantienen una línea de hipotecarios "sustentables" orientados a proyectos inmobiliarios que, entre otros, ayuden a la descarbonización y neutralización de la huella de carbono. En ambos casos los bancos ofrecen tasas preferenciales, para Santander en 42 proyectos y con BCI en 71, según sus páginas web.

Banco Falabella, en tanto, señaló que "ha registrado una mayor demanda de créditos hipotecarios, por lo que se ha elaborado una propuesta en la que ofrecemos hasta un 90% el valor de la propiedad en un plazo máximo de 30 años, con hasta

seis meses de gracia.

A estas campañas de la banca, se suma el beneficio estatal Fogaes, que estará vigente hasta el 31 de diciembre próximo. Se trata de un fondo donde el Estado actúa como aval para facilitar el acceso a un crédito hipotecario. Este garantiza al banco un 10% del crédito, permitiéndole evaluar hasta un 90% del financiamiento del valor de la propiedad, señaló la jefa de operaciones de la proptech inmobiliaria Bet4Home, Carolayn Alvarado.

Agregó que para poder postular a este beneficio es imprescindible que la persona "no cuente con una propiedad ya que sólo aplica para la compra de la primera vivienda" por un valor máximo de 4.500 UF. Para todo lo demás, se considera los mismos requisitos y condiciones de un crédito hipotecario de mercado según las nueve entidades financieras suscritas a este programa, los bancos: De Chile, In-

ternacional, Estado, Scotiabank, BCI, Itaú, Bice, Santander y Falabella

Efecto baja de tasas

Para el gerente comercial de la plataforma financiera Creditú, Nicolás Magallón, "el mercado de créditos hipotecarios esta generando mas actividad en el ultimo trimestre del año, debido a que hay inmobiliarias con un alto stock, que están entregando ofertas para liberar unidades; los recortes de la tasas de interés por parte del Banco Central que los bancos están traspasando a los hipotecarios y la contención de la inflación en torno a un 4% anual, lo que impacta directamente a los precios del sector"

"Felizmente, estamos viendo cómo los bancos han reaccionado a la baja de tasas en el mercado, trasladando este beneficio en gran medida a los hipotecarios. Hace solo cinco meses, en Buydepa, alcanzábamos tasas del 5,5% anual en promedio para nuestros clientes; sin embargo, la semana pasada, por primera vez en el año, logramos tasas bajo el 4,0% anual", agregó el CEO de esta proptech, Nicolás Méndez.

Agregó que "el mercado está respondiendo. Los bancos están volviendo a competir por las colocaciones, ofreciendo nuevos productos". Sin embargo, destacó la necesidad de cotizar hipotecarios, ya que se da una dispersión entre bancos de hasta un 1,7% anual en la tasa, lo que implica pagar casi un 20% más en dividendos mensuales o más de \$22 millones de diferencia durante el período total de un crédito de 2.000 UF.

Opciones y requisitos para adquirir una vivienda



Hasta la semana pasada, Banco Estado mantenía la tasa hipotecaria más baja del mercado (3,87%, según su web). Sin embargo, "lograr obtener el crédito es una carrera cuesta arriba debido a la cantidad excesiva de requisitos que debe cumplir un cliente para lograr calificar dentro los parámetros de la entidad", comentaron en

Bet4Home. En ese sentido, hoy en el mercado y a través de una proptech se pueden observar tasa como las de BCI (4,6% o menos según el perfil), Itaú (3,5%) y Banco de Chile (4% a 4,5%). "Si bien existen varias opciones de financiamiento como créditos hipotecarios, de fines generales, crédito verde

y mutuos, la posibilidad de lograr calificar para uno de ellos es cada vez más reducida debido a los filtros rigurosos de las entidades financieras, por lo que la mejor opción es la venta con entrega futura ya que permite al cliente comprar a un precio más bajo y pagar el pie en cuotas accesibles, asegurándose de cubrir este requisito en la evaluación formal", explicó Alvarado.