

PRONÓSTICOS DEL MERCADO:

Por qué no se prevé alivio para las tasas hipotecarias en 2025

La tasa de interés promedio para créditos hipotecarios en UF subió desde un mínimo reciente de 4,29% a 4,42% la semana pasada.

CAMILO CASTELLANOS

Aburrida de pagar arriendo, Andrea González se la jugó y compró un departamento antiguo para remodelar en la comuna de Providencia, tras encontrar un ejemplar bajo el precio del mercado. La tasa que tomó fue del 4,89%, menor al promedio que alcanzaron las tasas hipotecarias en UF a mediados de año, cuando superaron el 5%, pero lejos del 2% al que refinanció otro

El problema es que hoy las tasas largas son más dependientes de lo que pase con sus referentes en EE.UU., es decir, los bonos del Tesoro a largo plazo. Esto, tras la pérdida de liquidez del mercado local con los retiros de fondos de pensiones.

Y acá "los riesgos siguen sesgados al alza", advierte Mauricio Carrasco, académico de la U. de Los Andes: espera que las tasas hipotecarias se mantengan entre 4 y 4,5% en 2025. Y ve amenazas

OTRA SEÑAL QUE REFLEJA LA ESCASA POSIBILIDAD DE MOVIMIENTOS EN LAS TASAS ES LA QUE PROVIENE DEL MERCADO DE SWAPS. AQUÍ LOS OPERADORES INDICAN QUE NO VE RECORTES DE TPM ESTE AÑO.

crédito en 2019. Por esto, cuando vio que el promedio de las tasas retrocedió a 4,29% en las primeras semanas de enero, su nivel más bajo en más de 12 meses, pensó en refinanciar su deuda. Sin embargo, la ventana de oportunidad duró poco.

Las tasas hipotecarias rebataron hasta alcanzar un promedio de 4,42% anual en la semana del 8 al 15 de enero. Y "se ve poco espacio para que las tasas hipotecarias se ajusten a la baja", dice Samuel Carrasco, economista jefe de Credicorp Capital.

"Va a depender mucho de lo que suceda con las tasas largas norteamericanas, las cuales están influyendo muchísimo sobre las tasas largas locales, que son el principal determinante de las hipotecarias", advierte Felipe Alarcón, economista asesor de EuroAmerica. Y proyecta que estas últimas se mantendrán estables entre 4% y 4,5% en 2025 como escenario base, "pero los riesgos están al alza", sostiene.

En el mercado son poco optimistas con el devenir de las tasas hipotecarias locales.

"La dinámica de las tasas hipotecarias está fuertemente incidiendo por las tasas largas locales (bono a 10 años)", dice Samuel Carrasco, de Credicorp. La TPM y el riesgo país también influyen, pero actualmente lo harían menos.

en el corto plazo: las últimas alzas de tasas en los bonos del Tesoro de EE.UU., que se dispararon a comienzos de año, aún no habrían impactado a los hipotecarios locales. "Estos efectos se dan con cierto rezago", plantea.

Samuel Carrasco, de Credicorp, tampoco ve espacio para bajas en los hipotecarios. "Las tasas largas en Chile han subido del orden de 70 puntos base desde octubre, de lo cual estimamos que la mitad corresponde a un contagio desde mayores tasas externas (tasa a 10 años en EE.UU.) y la otra mitad a aumentos en la expectativa de TPM local", advierte.

Con todo, hacia finales de 2025, Carrasco dice que podría haber espacio para que las tasas bajen al 4%. Pero esto, "en la medida en que el escenario externo se normalice y se materialicen caídas en las tasas largas locales y externas", dice.

Alarcón, de EuroAmerica, también cree que puede haber algo de alivio. "Mi expectativa es que las tasas largas tienen espacio para caídas". Pero deja una advertencia: "estamos en un escenario muy volátil por la nueva presidencia de Trump".

"Para este año no anticipamos un deterioro en las condiciones actuales", concuerda Felipe García, *Regional Manager* en Tinsaby Accumin.

Más detalles en www.elmercurio.com/inversiones