

Tasas de créditos hipotecarios cayeron casi 1 punto en 2024, pero escenario para 2025 se prevé incierto

En diciembre de 2023 estaban en 5,21% promedio, su mayor nivel desde febrero de 2009, y el año pasado bajaron 0,84 puntos porcentuales hasta llegar a 4,37% en diciembre. Para este año no está claro el rumbo que tomarán. Algunos expertos proyectan que podrían bajar algo más, mientras otros estiman, incluso, que hay riesgos alcistas.

MARIANA MARUSIC

En los últimos años se ha vuelto más difícil para las familias en Chile cumplir el sueño de la casa propia. Hay distintas razones que lo explican, pero principalmente se debe a que en la reciente década el precio de las viviendas ha subido mucho más que los salarios reales, a lo que se sumó la escalada de las tasas de créditos hipotecarios.

Sin embargo, este último indicador tendió a mejorar el año pasado, aunque en el margen. Desde fines de 2019 las tasas hipotecarias en Chile cambiaron de tendencia, aumentando sostenidamente y luego quedándose altas. En octubre y noviembre de 2019, es decir, en pleno estallido social, estuvieron en 1,99% promedio, su menor nivel del que hay registro en el sitio web del Banco Central (2002).

Desde entonces subieron hasta marcar un peak de 5,21% promedio en diciembre de 2023, su mayor nivel desde febrero de 2009. A partir de ahí, si bien en gran parte de 2024 se mantuvieron elevadas, hacia el cierre del año lograron completar un descenso de 84 puntos base, es decir, casi un punto porcentual, situándose en 4,37% promedio en diciembre, su registro más bajo desde septiembre de 2023.

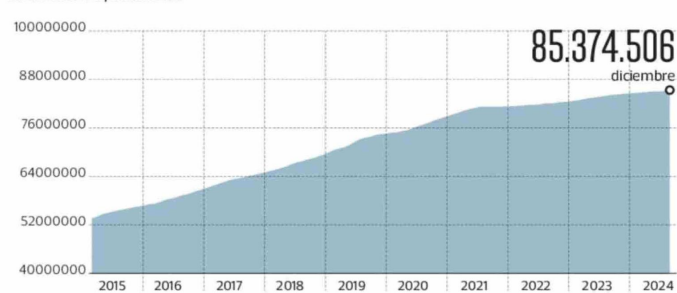
¿Dicha tendencia se profundizará en 2025? La respuesta es aún muy incierta, tanto por factores internos como externos, dicen los expertos. De hecho, mientras algunos estiman que las tasas hipotecarias podrían retroceder un poco más, pero advierten que

COLOCACIONES Y TASAS DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA EN CHILE

Tasa de colocación promedio de viviendas
 Tasas anuales reajustables en UF, en %



Colocaciones bancarias
 En millones de pesos reales



FUENTE: Banco Central y Abif

LA TERCERA



SIGUE ►►

sería en una magnitud acotada; otros incluso no descartan una leve alza.

En el primer grupo se encuentra el economista jefe de Bice, Marco Correa. "Para este año si bien podría darse una caída (adicional) en las tasas de los créditos hipotecarios, esta debería ser acotada. Lo anterior, pues la evolución de esos niveles depende en gran medida del comportamiento de las tasas de interés de los bonos soberanos de duraciones largas denominados en UF, las que deberían mantenerse estables durante este año", sostiene.

Correa explica que "por parte de la política monetaria, ya se habría hecho gran parte del recorte de la TPM (Tasa de Política Monetaria), mientras la deuda pública podría seguir aumentando, y además, a nivel internacional se daría un comportamiento similar, con las tasas del Tesoro de EE.UU. operando en niveles similares a los actuales, factores que en su conjunto limitan el espacio de caída en las tasas locales relevantes para los créditos hipotecarios". Al respecto, esta misma semana el presidente de la Reserva Federal de EE.UU., Jerome Powell, dijo que no tienen prisa por hacer más recortes en sus tasas.

Además, Correa añade que "es importante el spread adicional que cobran las instituciones que prestan estos créditos, los que en general se han mostrado más conservadores, lo que estaría vinculado al estado de



la economía local, que no está mostrando suficiente dinamismo, donde gran parte del crecimiento económico que vimos durante el 2024 se debe a factores internacionales”.

En cambio, Hugo Osorio, director de inversiones de Portfolio Capital, cree que, sumando y restando distintos factores que se proyectan para este año, “estamos con claros riesgos alcistas en las tasas, tanto afuera como en Chile, y eso podría hacer que los costos de financiamiento en los créditos hipotecarios vayan al alza”.

Plantea que las tasas de los créditos hipotecarios tienen como referencia a las tasas de los bonos de plazos largos en Chile, y luego viene el spread, esto es, el riesgo que supone que un banco le preste dinero a un individuo en particular. “Yo creo que el spread puede hacer que la tasa baje un poco, porque la situación económica no es que vaya a mejorar sustancialmente, pero ha dado algunas señales positivas. Pero eso es bien marginal. El tema de fondo al final es la tasa”, estima Osorio.

En esa línea, el ejecutivo detalla que “aquí lo que importa es cómo se van a mover las tasas largas en Chile. En función de eso vamos a ver tasas de crédito hipotecario subiendo o bajando”. Y acá el análisis respecto de los factores que van a influir sobre las tasas largas, lo separa en dos: a nivel internacional, y en el país.

En el mercado local, señala que a diferencia de EE.UU., es más claro que habrá más inflación, y “que va a ser difícil que el Banco Central pueda bajar la TPM. En Chile eso arrastra mucho a toda la renta fija, por lo tanto, vamos a tener una constante presión alcista frente a cualquier cifra de inflación que sorprenda al alza”.

En cuanto al plano internacional, Osorio estima que “la tasa del bono del Tesoro a 10 años no va a caer con la fuerza que muchos esperan, y si lo hace, va a caer a un nivel bastante más alto que en el pasado”. Explica que el debate sobre los aranceles que ha empezado a imponer el Presidente Donald Trump, junto a otras medidas que se han anunciado, podrían generar presión sobre las tasas largas. No obstante, ello podría no ser tal si ocurren algunas cosas, puntualiza Osorio, como por ejemplo “que Trump sea menos agresivo con la guerra comercial”; o que la inflación no tenga el rebrote que el mercado de EEUU espera.

Desde la Asociación de Bancos (Abif) comentan que, “en relación con el costo de financiamiento de largo plazo -base del financiamiento hipotecario- no existen expectativas de una reducción relevante. Más aún, la dinámica actual de las tasas largas ha estado asociada a una mayor volatilidad producto de los desarrollos en los mercados internacionales. En este contexto, de cara a 2025, el proyecto de ley ingresado en enero por el Ministerio de Hacienda, que establece un subsidio transitorio de 60 puntos base (pb) a la tasa hipotecaria para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, podría generar un nuevo impulso al mercado”.

Desde la Abif resaltan que “la banca ha desarrollado a través del tiempo productos para facilitar el acceso a la vivienda, permitiendo que hoy más de 1.300.000 personas accedan a crédito hipotecario. En este sentido, las expectativas para el año 2025 son continuar apoyando a nuestros clientes a acceder al financiamiento de la vivienda propia”.

Añaden que, “sin embargo, es importante destacar que, tal como ha señalado reiteradamente el Banco Central, la demanda de créditos por parte de las personas se ha visto afectada negativamente por las peores condiciones. Factores claves en este diagnóstico son un mercado laboral debilitado, bajo crecimiento económico y, en particular, el alza sostenida en los precios inmobiliarios respecto al crecimiento del ingreso de los hogares. Tales elementos son de naturaleza estructural y requieren ser abordados con un horizonte de mediano plazo”.

Por su parte, el gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Nicolás León, manifiesta que “durante 2024 la demanda de vivienda se mantuvo débil. En efecto, proyectamos una caída de un 13% respecto de 2023 (a nivel nacional), comercializándose alrededor de 40 mil viviendas, muy por debajo del promedio histórico de ventas (58 mil). Esto en un contexto de un alto nivel de oferta disponible (más de 100 mil unidades)”.

Y no proyectan que este año pueda existir un repunte importante. Así, León detalla, respecto a 2025, que “no esperamos que sea un año de recuperación significativa para el sector, más bien veremos que el dinamismo del mercado se mantenga relativamente estancado por cuarto año consecutivo. En este sentido nuestra última proyección apunta a un incremento de solo 7% en la venta de viviendas a nivel país. La principal razón que explica este estancamiento de la demanda es que las condiciones económicas y financieras no van a experimentar grandes cambios en 2025: el crecimiento económico se prevé lento, la creación de empleo seguirá débil y los componentes de consumo e inversión poco dinámicos”.

¿Cómo podría ayudar el proyecto que anunció el Ministerio de Hacienda?: “El proyecto de subsidio al dividendo sin duda es un aporte y va en la línea correcta para movilizar la demanda, por lo que es urgente que el Congreso tramite el proyecto con celeridad una vez se retomen las labores legislativas, ya que esta medida ataca directamente a unos de los principales obstáculos que han tenido las familias los últimos años para acceder a una vivienda, como es el endurecimiento de las condiciones crediticias hipotecarias. Asimismo, es necesario seguir explorando nuevas medidas para que siga bajando el costo del crédito hipotecario y el porcentaje de pie que aportan las familias. El problema de acceso a la vivienda que hoy enfrenta el país es urgente y exige una mirada integral, voluntad política y colaboración público-privada para encontrar una respuesta efectiva”, afirma León. ●