

Tasa de créditos hipotecarios volvió a descender en diciembre y termina el año en 4,37%

- Según los datos publicados por el Banco Central, el indicador llegó a su menor nivel en un año y bajó más de 80 puntos base en 12 meses.

POR FLORENCIA DONOSO R.

Las tasas promedio de los préstamos para la vivienda volvieron a registrar un leve descenso. Según los datos publicados por el Banco Central, el interés referencial de los créditos hipotecarios llegó a 4,37% en el último mes del año.

Con esto, registró una caída de cinco puntos base (pb) respecto a noviembre, mes en el que había llegado a 4,42%. En relación al

mismo período del año pasado, la tasa bajó 84 pb, ya que en diciembre de 2023 se había registrado un promedio de 5,21%.

Aunque la tasa de interés aún se mantiene en un piso alto respecto al nivel previo al estallido social, diciembre se posicionó como el mes con la tasa promedio más baja en 2024, y en el menor nivel en un año.

A ojos de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif) las tasas a plazos más largos responden





JULIO CASTRO

al equilibrio de condiciones en los mercados financieros. El gerente general del gremio, Luis Opazo, sostuvo que “el costo de fondos que ha enfrentado la banca ha disminuido en los últimos meses, similar a la caída en los costos de financiamiento soberanos”.

Sin embargo, señaló que “el mercado de capitales local no se ha recuperado tras los retiros de fondos de pensiones, lo que no solo afecta la disponibilidad de fondos a mayores plazos, sino que exacerba la volatilidad de las tasas”.

En esa línea, agregó que en el entorno internacional han surgido fuentes de incertidumbre, y en el plano local “no hemos retomado una senda de crecimiento que sirva de base para una normalización”.

A su vez, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, indicó que la caída en las tasas “es una buena noticia, aunque todavía están lejos del período en que se encontraban cerca del 2%”.

Además, advirtió que el tema de las tasas de interés de los créditos hipotecarios está en el centro de la crisis que vive la industria inmobiliaria, que hoy cuenta con un stock de 105 mil viviendas disponibles. “Ha sido parte de un escenario negativo que tiene como consecuencia una

importante caída de las ventas de viviendas, un aumento del stock de unidades disponibles y la postergación del inicio de nuevos proyectos, con lo que también se afectó el empleo en nuestro sector”, añadió.

Sin embargo, sobre si la disminución de la tasa ha influido en la venta de vivienda, el gerente de estudios de TOCTOC, Daniel Serey, indicó que “la demanda sigue siendo impactada por el acceso restringido al financiamiento y las demoras en la aprobación de créditos hipotecarios”.

Por esto, señaló que aunque las tasas han bajado en los últimos meses, “esto aún no ha sido suficiente para impulsar las ventas de manera significativa, alcanzando en noviembre un 1,3% de crecimiento anual, lo que representa 21.251 unidades comercializadas en la Región Metropolitana”.

Solución al problema

La disminución de la tasa se dio en medio de las conversaciones que se están realizando entre el Ministerio de Hacienda y los gremios de la banca y la construcción para reactivar el sector e impulsar los créditos hipotecarios.

El proyecto, según detalló en entrevista con DF el coordinador de Mercado de Capitales de Hacienda,

Alejandro Puente, debería presentarse a comienzos de este mes.

Este martes, el líder de la CChC se reunió con el Presidente Gabriel Boric, el ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, y el subsecretario de Obras Públicas, Danilo Núñez, para abordar temas como el acceso a los créditos y la permisología.

Luego del encuentro, el ministro Montes se refirió al proyecto de Hacienda y sostuvo que “se están evaluando distintas alternativas. Hay experiencias internacionales que indican que esto se focaliza muy rápidamente, que tiende a favorecer sectores de mayores ingresos, que hay riesgo que los fondos de inversión o los *multifamily* aprovechen estas condiciones”.

En tanto, Echaverría comentó que “lamentablemente se ha demorado

un poco más de lo que estimamos y esperamos que salga luego”.

Para Serey esta propuesta podría ser clave para el sector, pero agregó que “el impacto podría ser limitado si no se combina con estímulos tributarios a la oferta y se garantiza una mayor capacidad de endeudamiento para los hogares, lo que permitiría una mayor accesibilidad al financiamiento y, por ende, un impulso más significativo en la demanda”.

Recuperación gradual

Opazo indicó que “el sector inmobiliario enfrenta desafíos que seguirán presentes durante 2025, lo cual es reflejo de las condiciones macroeconómicas esperadas, así como las condiciones en el mercado laboral”.

En tanto, Serey señaló que 2025 será un año de recuperación gradual para el sector inmobiliario. “La actual coyuntura económica podría abrir paso a nuevos recortes en las tasas hipotecarias, lo que generaría un impulso en la venta de propiedades, especialmente durante la primera mitad del año”, sostuvo.

Asimismo, agregó que, de concretarse esta tendencia, “se estima que el crecimiento anual del mercado inmobiliario podría situarse entre un 8% y un 10%”.

105
 MIL
 VIVIENDAS HAY DISPONIBLES EN STOCK.