

REBAJA DE TASAS HIPOTECARIAS

Señora directora:

Según datos publicados por el Banco Central, el interés referencial de los préstamos para la vivienda llegó a 4,42% registrando una caída de 12 puntos base respecto a octubre 2024 y de 76 puntos base respecto

a noviembre 2023. En diez años, diciembre del 2023 fue el mes con la tasa más alta llegando a 5,21% y noviembre del 2019 la más baja con 1,99%, dejando un promedio de 3,58% en este periodo.

¿Para qué sirve saber este comportamiento? La tasa de interés es el porcentaje que el deudor debe pagar adicionalmente a la reposición del dinero prestado, por lo tanto, saber si estamos en un ciclo alcista o bajista de esta, es de suma importancia a la hora de endeudarse, más aún si el compromiso será de largo plazo como es el caso de los créditos hipotecarios.

Las políticas de crédito de las instituciones financieras son rigurosas y uno de los puntos que revisan es el nivel de ahorro ("pie") que tiene el solicitante. Lo más frecuente es el 20% del valor de la vivienda y la institución financiará el resto. El valor cuota ("dividendo") en general no debe sobrepasar el 25% del nivel de ingresos mensuales.

En términos sencillos, si el valor de la vivienda es UF 2.500, debe tener UF 500 de ahorro y le entregarán UF 2.000 de financiamiento. Lo importante es mirar la tasa, si el promedio hoy es 4,42% y el plazo es a 20, 25 o 30 años terminará pagando 2,38; 2,95 o 3,66 veces lo solicitado respectivamente, considerando sólo el capital. Si el ciclo actual de tasas resulta ser bajista y tiende a ir al promedio de 3,58%, en los mismos plazos anteriormente mencionados pagaría 2,02; 2,41 o 2,87 veces el capital solicitado.

Entonces, si usted está buscando financiamiento para una vivienda, tenga presente que las tasas actuales están mejores que hace poco tiempo, pero altas respecto a cinco años atrás. Lo importante es mantener buen comportamiento de pago no sólo con los dividendos, sino con todas las líneas de financiamiento que maneja y no sobre endeudarse. Lo anterior es porque si el ciclo bajista de tasas se concreta, estará en mejor posición para optar a renegociación del capital insoluto y así podrá rebajar el costo final del crédito.

Mauricio Jara Arriagada

Director de Ingeniería Administración de
Empresas

Universidad San Sebastián