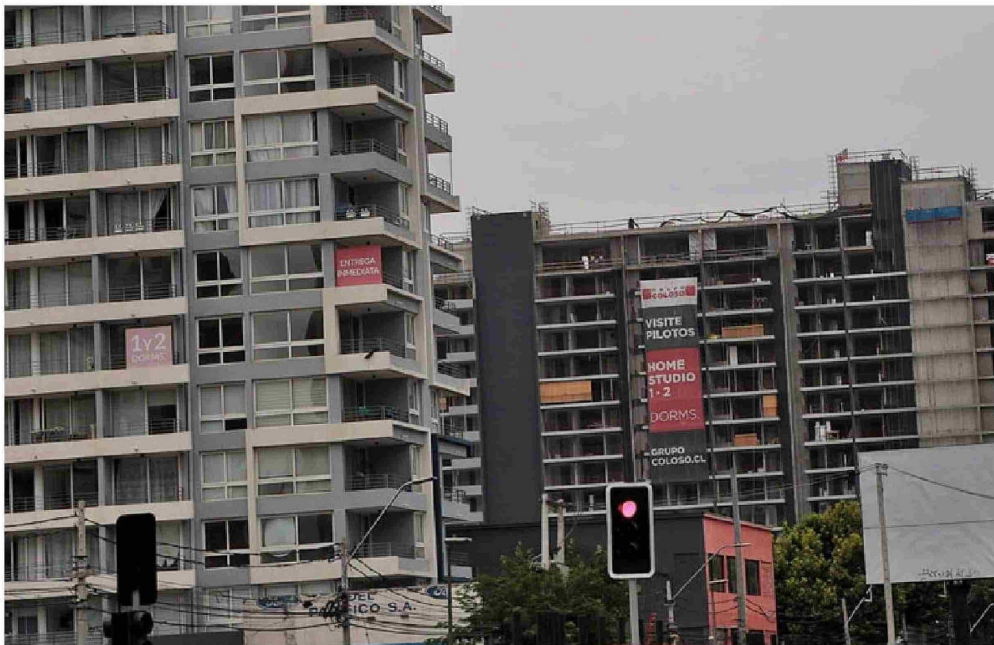


Por qué las tasas de créditos hipotecarios no volverán a los niveles previos al estallido social en el corto plazo

Los tipos de interés de los préstamos para la vivienda tocaron en octubre y noviembre de 2019 un piso de 1,99%. Desde mayo de 2014 se habían mantenido en un nivel inferior a 4%, pero a partir de marzo de 2022, cuando llegaron a 4,2%, rompieron con 8 años bajo dicho nivel. Hoy están en 4,9%.



MAXIMILIANO VILLENNA

Tres meses consecutivos a la baja completaron en marzo las tasas para los créditos hipotecarios, llevando los tipos - según datos del Banco Central-, al 4,9%. Sin embargo, los niveles actuales son 2,6 veces mayores a los mínimos históricos registrados la década pasada, y según los expertos factores como los tipos a nivel global, la falta de profundidad del mercado financiero local tras los retiros de fondos de pensiones, y las complejidades para mantener controlada la inflación en el mundo hará difícil volver al piso.

Según datos del Banco Central, el nivel actual se está distanciando del máximo de 5,21% que tocaron los préstamos para la vivienda en diciembre del año pasado, pero está lejos del mínimo de 1,99% de octubre

y noviembre de 2019, es decir en pleno estallido social. Desde mayo de 2014 (4,14%), los hipotecarios se habían mantenido bajo el nivel de 4%, pero a partir de marzo de 2022, cuando tocaron el 4,2%, rompieron con 8 años de tipos bajo dicho nivel.

Y hacia adelante, parece complejo volver a dichos mínimos. Luis Opazo, gerente general de la Asociación de Bancos, señala que "el retorno de las tasas hipotecarias a niveles preestallido es desafiante", pues para que ello ocurra "se requiere reconstruir el mercado de capitales local tras los retiros de fondos de pensiones y, además, es clave la evolución de las tasas de largo plazo a nivel internacional, cuya evolución resulta particularmente incierta".

Por una parte, los tres retiros de fondos

previsionales aprobados por el Congreso implicaron que salieran poco más de US\$50 mil millones desde las AFP, lo que implica que las gestoras cuenten con menos recursos para concurrir al mercado de capitales. Así, al haber menor demanda por deuda, el valor de ésta cae, y las tasas se elevan, impactando el costo de financiamiento de largo plazo de los bancos, el que es traspasado a los créditos hipotecarios.

Pero también hay un factor internacional. Hugo Osorio, director de inversiones de Portfolío Capital, indica que suele producirse una correlación entre la deuda internacional y la chilena, que en ocasiones puede llegar a un ratio de 0,5 veces. Y los bonos en EEUU también se han elevado, y "creo que no será posible volver a los mismos niveles

pre pandemia, porque lo que se dio antes de ello fue el resultado de 40 años de tasas cayendo, entre 1980 y 1981 llegó a máximos, y los mínimos los tocó en 2020. Repetir esa caída de 40 años lo descarto completamente".

En esa línea, Luis Felipe Alarcón, economista de EuroAmerica, apunta que "a nivel global es muy probable que las tasas no vuelvan a niveles prepandemia por bastante tiempo, pues la inflación podría estacionarse en niveles altos por un periodo prolongado, y si las tasas afuera no caen, en Chile permanecerán altas a pesar de que la TPM pueda seguir bajando".

"El otro gran factor que lo impide es el estado actual del mercado de capitales, que se estrechó mucho tras los retiros de fondos de pensiones y nos hace más dependientes del financiamiento externo", agrega Alarcón.

En tanto, Sergio Lehmann, economista jefe de BCI, explica que retornar al mercado de renta fija a los precios preestallido, "no es posible, al menos bajo las actuales circunstancias. A propósito de los retiros de fondos de pensiones el mercado de capitales perdió profundidad. Como consecuencia de una menor liquidez en el mercado, las tasas se estabilizarán en niveles más altos por que en el pasado. Recuperar la profundidad tomará aún un largo período", pero a ello agrega que en el país las tasas neutrales - es decir el nivel de la TPM en que no afecta ni a la baja ni al alza el ciclo inflacionario- será mayor en "al menos cerca de 75 puntos básicos más alta", lo que igual tiene un impacto.

No obstante, Osorio ve elementos que podrían reducir algo la tasa, aunque no a los niveles de la década pasada: "el problema son los spread -diferencial entre el costo de fondo del banco y la tasa al cliente-, y tiene mucho que ver con la percepción de riesgo. Los bancos pueden subir o bajar la tasa dependiendo de la situación económica, y si eso mejora, quizás podemos ver una disminución en los hipotecarios, pero no como las del pasado".

Sin embargo, a los problemas de tasa, Opazo agrega las alzas en los precios de la vivienda, que está "muy por sobre el crecimiento del ingreso, es claramente un elemento estructural que limita de manera relevante el acceso a la vivienda. En efecto, y a modo de ilustración, el precio de las viviendas en los últimos 10 años creció casi 150%, cifra que claramente no ha sido acompañada por un ajuste de igual magnitud en los ingresos de los hogares".

De hecho, las tasas y los precios de las viviendas llevó a que en 2023, en la Región Metropolitana se vendieran 22.528 unidades, por debajo de las 23.337 de 2022, nivel que ya se muestra en un nivel menor a los volúmenes registrados en 2020 durante la emergencia sanitaria, con 31 mil ventas, y en 2016, cuando el segmento se vio golpeado por la aplicación del IVA a la venta de este tipo de propiedades, con 33 mil viviendas, esto según los registros de la consultora inmobiliaria Tinsa. ●