



La primera semana de febrero las tasas de los créditos de vivienda promediaron un 4,96%

Tasas hipotecarias bajan por quinta semana: ¿Es momento para adquirir un préstamo?

BANYELIZ MUÑOZ

Los últimos datos publicados por el Banco Central (BC) revelaron que las tasas de los préstamos para la vivienda completaron cinco semanas consecutivas de bajas, llegando a 4,96% durante la primera semana de febrero. La primera semana de diciembre 2023, la cifra anotó los 5,24%, dando cuenta de una clara tendencia a la baja.

¿Qué hay detrás de esto? Álvaro Acosta, director de Finanzas Corporativas de OpenBBK, explica que hoy estamos frente a una disminución en la tasa de colocación de créditos hipotecarios dada la situación económica que atraviesa el país. "Como ha estado lenta la demanda por créditos hipotecarios, sobre todo durante esta época estival, las tasas se han movido a la baja. Los datos históricos nos hacen pensar que esta rebaja se trata solo de un efecto comercial y no estructural", plantea.

Por esta razón, cree que es un efecto coyuntural y no se trata de una baja sustancial. "Aún es muy temprano para decir que veremos una tendencia sostenida a la baja. Para una disminución más definitiva -más que temporal- deberían pasar unos 24 meses o 36 meses más, pero tasas hipotecarias como las de 2013 o 2018, que llegaron a 1,5%, no las veremos en Chile de aquí a un plazo de diez años", sostiene.

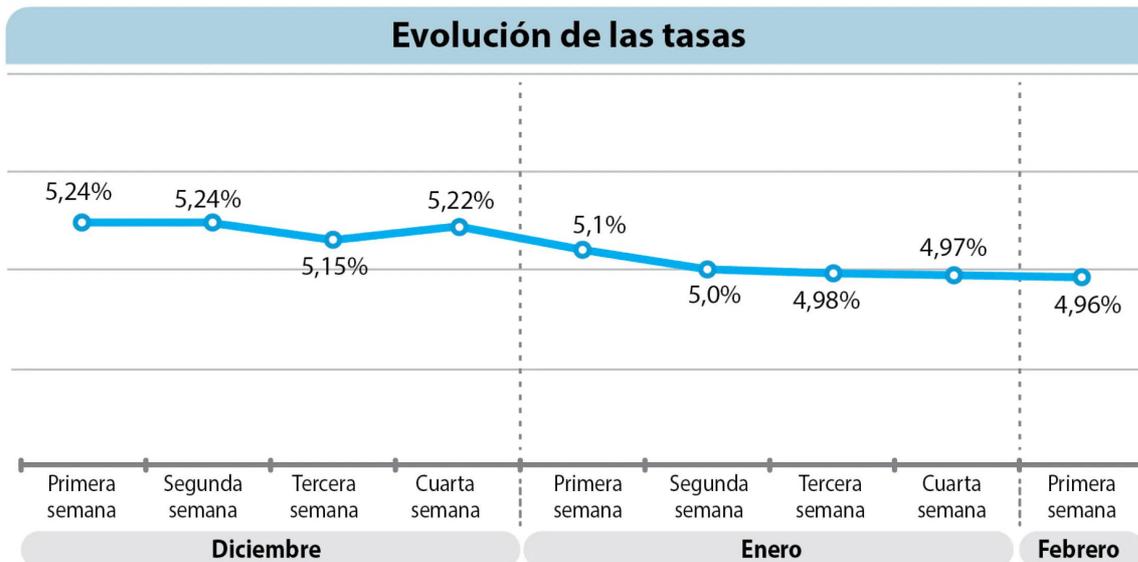
¿Por qué tanto?

"La desinversión del mercado de capitales -con los retiros que se hicieron durante el tiempo de pandemia- afectó fuertemente a los créditos de largo plazo. Al haber menos plata para prestar, la evaluación de los bancos se pone más selectiva para ver a quién le preste y a qué plazos. Entonces, mientras el país esté desfinanciado en términos de mercado de capitales, no vamos a tener las mismas condiciones que teníamos hace un tiempo".

Factor plusvalía

Fabián García, director de Estudios Inmobiliarios de Tinsa, dice que más allá del tema de la tasa de interés también debe fijarse en la plusvalía que han tenido las viviendas en los últimos diez años. "Lo que más ha incrementado o lo que más ha movido la aguja en términos de influenciar el alza en los dividendos no han sido las tasas, sino la plusvalía que han tenido las propiedades en el último año", admite.

"Si alguien está esperando que bajen las tasas para poder comprar una propiedad, lo más probable es que se va a encontrar con una más baja y con un mercado de capitales mucho más



Fuente: Información obtenida a través de las estadísticas publicadas por el Banco Central.

Analista cree que es solo un efecto coyuntural y que tasas -como las de 2018- no las vamos a ver de aquí a diez años.



Siempre está la posibilidad de repactar el crédito en mejores condiciones.

recompuesto y dispuesto a prestar a largo plazo. Sin embargo, se va a encontrar con una estructura de valores de la vivienda mucho más alta que la actual", expone.

Por eso su sugerencia es aprovechar de comprar ahora si es que tiene el ahorro inicial que piden las entidades financieras. "Lo que recomendamos es que aproveche siempre

el presente en el caso de que pueda adquirir una vivienda. Si en el futuro los financiamientos son más acordes o bajan, puede refinanciarlo. Año tras año y mes tras mes los precios de las viviendas se continúan incrementando y eso tiene que ver con el desarrollo de las ciudades: es algo que no va a parar en el corto plazo", agrega.

Una mirada similar tiene Acosta:

"Siempre es un buen momento para comprar una propiedad. Las propiedades tienen plusvalía, es decir, todos los años van subiendo de precios".

A su vez, aconseja cotizar créditos hipotecarios con tasa mixta. "Son préstamos que tienen un primer periodo con una tasa fija, que generalmente es más baja que la tasa promedio de mercado, y esta tasa puede durar desde dos y hasta cinco años. Después de ese periodo el crédito se transforma a una tasa variable".

"Las tasas financieras están compuestas por dos elementos: uno, cuánto le cuesta al banco prestarle la plata y dos, por un spread, que es cuánto ganará el banco por prestarle esa plata. Por ejemplo, si el costo del banco es de un 3% para un crédito y el spread que ganará es de un 2,5%, la tasa final del cliente será de un 5,5%. Entonces, cuando termina el crédito de tasa mixta, el cliente queda supeditado a cuánto le costará al banco seguirle prestando la plata, es decir, ese 3% inicial, puede ser un 5% o un 6%, más el spread acordado del 2,5%, la tasa final del cliente puede llegar a ser un 7,5%", detalla.

No obstante, revela que una vez finalizado el plazo de la tasa fija mixta, el cliente tiene tomar la opción de refinanciar el crédito con el mismo banco -u otro- y fijar nuevamente la tasa, ya sea por un nuevo periodo mixto, o con tasa fija por todo el plazo que le quede en el hipotecario. Siempre hay formas de hacer que una inversión inmobiliaria sea más rentable o más conveniente", justifica.

DAVID VELÁSQUEZ