

Tasa fija en UF y plazo de 25 años: las preferencias de los chilenos que acceden a créditos hipotecarios

■ A mayo de 2025, los clientes de la industria habían optado mayoritariamente por Banco Santander, que lidera el mercado con 19,1% de este negocio.



“Los préstamos a tasa fija en UF siguen siendo la opción predominante, por la certeza en la planificación de gastos”, aseguró la Abif.

POR SOFÍA PUMPIN

Aunque hoy los créditos hipotecarios muestran un bajo dinamismo (suben 1,2% interanual a mayo), aquellas personas que sí logran acceder a este tipo de préstamos se enfrentan a una serie de decisiones clave: el período de tiempo en que deberá pagar la colocación, el tipo de

tasa de interés, elección del banco y el porcentaje de ahorro destinado a la adquisición de la vivienda.

Respecto de los años solicitados para el pago del dividendo, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif) indicó a DF que, “los plazos más frecuentes son de 20 a 30 años, siendo el promedio de la industria en torno a 25 años”.

La gerente de experiencia a cliente de Inmobiliaria Imagina, Carolina Oliveros, coincidió con el gremio y agregó que “al analizar las operaciones de los clientes durante este 2025, vemos que más del 50% de ellas son financiadas a un plazo de 30 años”.

En segundo lugar, añadió la ejecutiva, se encuentran las operaciones

a 25 años, las que alcanzan un 26%.

La elección de un periodo extenso de tiempo para pagar el crédito obedece, según el director para el cono sur de Tinsa by Accumin, Felipe García, a la necesidad de las personas en “reducir el valor del dividendo mensual”, pues permite acceder a un mayor financiamiento, “ampliando el abanico de viviendas

disponibles y alivia la carga mensual de pago”.

García ejemplificó que hace cinco años el 50% de los créditos se otorgaban a plazos superiores a 20 años, mientras que hoy es de 75%.

Seguridad y certeza

Además del plazo, un elemento clave en un préstamo para la vivienda



es escoger entre tasa fija en UF –la más preferida–, variable o mixta.

“Los préstamos a tasa fija en UF siguen siendo la opción predominante, por la seguridad y certeza en la planificación de los gastos que ofrecen al cliente”, comentó la Abif.

Coincidió la ejecutiva de Imagina, porque en la mayoría de los casos los clientes prefieren tasa fija, debido a que “conocen el dividendo en UF por todo el período”.

Agregó que dentro de los productos que ofrecen los bancos a tasa mixta, “la gran mayoría no cuenta con una tasa techo, lo que genera mayor incertidumbre al cliente”.

Santander y BancoEstado lideran

Al momento de contratar el crédito, los clientes de la industria han optado mayormente por Banco Santander, entidad que lidera el mercado en este tipo de colocaciones con un 19,1% de cuota, según datos publicados por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), a mayo de 2025.

Oliveros explicó que esto responde a que “desde que comenzaron las campañas relacionadas al subsidio a la tasa, BancoEstado y Santander han sido las principales instituciones donde los clientes solicitan ser evaluados”.

Actualmente, BancoEstado se ubica en el segundo lugar de este mercado con el 18,4% y en tercer lugar se encuentra el Bci con un 16,7%.