

Alza de tasas y menor oferta: cómo los retiros de fondos de pensiones afectaron los créditos hipotecarios

El mercado hipotecario en Chile se vio afectado por medidas implementadas en la pandemia, específicamente por los tres retiros de fondos de pensiones.

Un informe del Centro de Estudios Financieros del ESE de la Universidad de los Andes analizó el impacto de los retiros sobre el financiamiento a la vivienda.

El investigador y autor del documento, Maximiliano Villalobos, explicó que los retiros inyectaron cerca de US\$ 47 mil millones a la economía. El resultado fue un alza inflacionaria que llegó a 12,8% en 2022, nivel que no se alcanzaba desde 1993.

Las causas

Para controlar la inflación, el Banco Central subió la Tasa de la Política Monetaria (TPM) a 11,25% entre noviembre de 2022 y junio de 2023, aumento que “se traspasó a los créditos hipotecarios”, dijo Villalobos.

Por ejemplo, en enero de 2020, previo al primer retiro, la tasa de los préstamos a la vivienda con plazo mayor a

■ El flujo mensual de colocaciones de vivienda cayó 57% por efecto de los rescates en dos años.

21 años fue de 2,61%. Un año después del tercer retiro, vale decir, febrero de 2022, la tasa alcanzó el 5,17%.

Actualmente, a cinco años

del primer rescate y considerando cifras a mayo de 2025, se sitúa en 4,51%.

“(Los retiros) desfondaron el mercado de capitales”, señaló, lo que provocó un efecto en la oferta de créditos, de tal manera que las instituciones financieras tuvieron menos capital para prestar. “Al tener menos oferta, subieron el precio del producto”, explicó.

Lo anterior, se tradujo en una caída en la actividad del sector, donde el flujo mensual de colocaciones hipotecarias

cayó 57% desde enero de 2020 a febrero de 2022.

Proyecciones

Sin embargo, si bien las colocaciones para la vivienda aún no registran los niveles prepandemia, han exhibido un leve repunte en los últimos meses. Eso sí, Villalobos planteó que aún es pronto para determinar si es que políticas como el subsidio a la tasa de interés o al FOGAES explican la recuperación. “Hay que esperar uno o dos



años para evaluar si estas políticas permiten el repunte del sector”, estimó.

Así, recordó que se debe

monitorear la inflación, la TPM, la guerra comercial y regulaciones, factores que influyen sobre las tasas.