



Una ventana histórica

● La caída de la tasa promedio de los créditos hipotecarios a 3,98% en abril, según informó el Banco Central, marca el fin de 53 meses consecutivos sobre la barrera del 4%. La noticia, recibida con justificado alivio, merece ser leída en su dimensión completa.

A esta cifra se suma la reciente ampliación de cupos del FOGAES y del subsidio a la tasa anunciada por el ministro de Vivienda, Iván Poduje, - el reciente 12 de mayo-, que pasa de 50.000 a 100.000 unidades. Combinando ambos beneficios, el costo financiero efectivo para vivienda nueva bajo 4.000 UF se acerca al 3%, niveles que en Chile históricamente se consideran excepcionales y que asumíamos irrepetibles tras el ciclo post-pandemia.

Los efectos ya son visibles: las ventas de viviendas nuevas en la Región Metropolitana crecieron 19% en el primer trimestre, con un alza de 35% en ventas netas, el mejor inicio de año desde 2021.

Sin embargo, hay un elemento estructural que conviene poner sobre la mesa. El stock disponible se está reduciendo aceleradamente, mientras el ingreso de nuevas unidades terminadas seguirá siendo bajo durante los próximos años, producto de la baja inversión en obras durante el ciclo previo. La combinación entre demanda activa y

oferta limitada anticipa presión al alza en precios, justo cuando el acceso recién comienza a mejorar.

La buena noticia, entonces, no es solo la baja de tasas. Es la convergencia poco habitual de tasa contenida, subsidio extendido, pronto descuento por IVA Venta y demanda en activación. Una ventana que conviene leer antes de que el mercado la lea por nosotros.

Mariana Samarotto