

Tasas hipotecarias extraordinariamente bajas: el fin de un privilegio

Las tasas hipotecarias de largo plazo en Chile quedarán atrapadas en los niveles actuales. Aunque las tasas cortas han descendido en línea con la Tasa de Política Monetaria (TPM), las de largo plazo se niegan a seguir ese ritmo, porque responde a razones contundentes, tanto locales como globales.

Primero, como es de público conocimiento, la situación fiscal local ha sufrido un importante deterioro. El estallido social y la pandemia dejaron una marca estructural: la deuda pública escaló de cerca del 25% del PIB en 2018 a aproximadamente 41,7% a fines de 2024. Esto no solo afecta la calificación fiscal del país, sino que influye directamente en el costo del crédito a largo plazo. Un Estado más endeudado implica una prima de riesgo mayor que, con el tiempo, encarece también las hipotecas.

A esa carga histórica se suman factores de incertidumbre política e institucional. El riesgo país, medido por el Credit Default Swap (CDS) a cinco años, se ha disparado desde niveles cerca-



JOAQUÍN RHODIUS
DIRECTOR COMERCIAL
Y COFUNDADOR DE
BETTERPLAN

“Lo paradójico es que ante una tasa que en términos reales sería sana, el sentir social la percibe como elevada. Hoy, ese estándar ya no es sostenible. Las condiciones se normalizaron y, con ello, las expectativas deben ajustarse”.

nos a 50 puntos base en 2018 a cifras superiores a 130 en la actualidad. Ese salto representa lo que los inversionistas exigen para prestar dinero a Chile: un reflejo directo de la incertidumbre que afecta tanto al Estado como a los hogares.

Y el panorama internacional no es menos desafiante. El bono del Tesoro de EEUU a 10 años está hoy sobre 4,3%, frente a cerca del 2% en 2018. En ese entorno, una tasa hipotecaria local en UF+4% se vuelve competitiva: en EEUU los bancos prestan entre 7% y 8%; en Brasil superan el 12%; y en muchos países ni siquiera existen plazos de 20 a 25 años.

Y los números lo confirman: en abril de 2025, las tasas de créditos hipotecarios en Chile se ubicaron en torno a 4,4% en UF, marcando un retroceso desde el 5% del año anterior. Aun así, nos mantiene lejos de la “edad de oro” de UF+2% de fines de la década pasada.

Lo paradójico es que ante una tasa que en términos reales sería sana, el sentir social la percibe como elevada. ¿Es justificado? Nos acostumbramos

a un privilegio extraordinario, y hoy ese estándar ya no es sostenible. Las condiciones se normalizaron, y con ello, las expectativas deben ajustarse.

¿Hay solución a la vista? Sí: una política fiscal sólida, control del endeudamiento y una mejora significativa en la confianza del mercado. Estamos en año electoral y el nuevo Gobierno deberá elegir entre seguir ampliando la deuda, que hoy bordea el 42% del PIB, según estimaciones del Chartered Financial Analyst (CFA), o bien fortalecer las finanzas nacionales con reformas procrecimiento, para anclar las tasas en rangos más moderados.

Finalmente, una hipoteca en UF+4% a 20-25 años es coherente con este “nuevo normal”. No se trata de renunciar al sueño del hogar propio: se trata de entender que el tablero ha cambiado. No hay marcha atrás hacia tasas ridículamente bajas, pero sí hay espacio para construir un financiamiento hipotecario sostenible y realista, si Chile retoma el control de sus cuentas públicas y su credibilidad.