



¿Adiós a las tasas hipotecarias bajas? Expertos explican los factores que impulsan las nuevas alzas

POR VICENTE VERA V.

En octubre de 2019 el mercado registró un momento histórico cuando la tasa de interés anual promedio en UF para créditos hipotecarios llegó a 1,99%, su valor más bajo desde que el Banco Central tenía registro. Dos años después, el escenario es muy distinto, con subidas en el interés referencial de 130 puntos base, llegando a 3,29% a septiembre, la misma cifra que se observó en julio de 2018.

El profesor de la Escuela de Negocios UAI, Julio Riutort, explica que el escenario de bajas tasas se produjo “entre mediados de 2018 y mediados de 2020, en el mundo y en Chile, las tasas de interés indexadas a la inflación bajaron fuertemente”.

Ejemplifica que en el caso de Estados Unidos las tasas cayeron en torno a 150 puntos base, mientras que en Chile retrocedieron de manera similar.

El académico e investigador del Centro de Estudios en Economía y Negocios de la Universidad del Desarrollo, Guillermo Acuña, agrega que las bajas tasas de interés de esa

■ El gerente general de la Asociación de Bancos, Luis Opazo, afirma que las tasas están registrando “un aumento en su velocidad que ha sido inédito y del cual no tenemos registros históricos”.

época también se explican por la política monetaria expansiva del Banco Central.

“Se debió a las continuas disminuciones de la tasa de política monetaria. Esto sucedía en un contexto de baja inflación, en torno a un 2%, en el piso del rango meta del Banco Central”, dice.

El académico de la FEN de la Universidad de Chile, Jorge Berriós, apunta que esto incentivó a los bancos a apoyar el crecimiento del país mediante créditos con menores tasas.

Riutort recuerda que “la evolución de tasas de interés de los créditos hipotecarios está ligada al comportamiento de las otras tasas de largo plazo en Chile”.

El escenario de alzas

Desde mediados del año pasado a la fecha, las tasas en UF a 10, 20 y 30 años han subido cerca de 300 puntos base.

El profesor del Instituto de Economía de la UC, Alejandro Vicondoa, indica que son varios los factores que han llevado a una presión sobre las tasas de interés de los hipotecarios.

En primer lugar, el académico

sostiene que el aumento significativo de la incertidumbre económica y política en Chile explican un alza en la prima por riesgo. Esto conlleva a que “este incremento en el costo de financiamiento afecte las posibilidades de financiamiento de compañías, bancos y el sector público”.

Un segundo factor son los retiros de 10% desde las cuentas de ahorro previsional de las AFP. “Han reducido el financiamiento al que acceden los bancos para poder otorgar créditos hipotecarios. Los mercados bursátiles son claves para el financiamiento de este tipo de créditos y las sucesivas ventas de activos –para poder cumplir con las solicitudes de retiro de fondos– han afectado el volumen de estos mercados”, afirma.

Lo anterior implicó que “los fondos de pensiones y compañías de seguros, que son los principales inversionistas en el mercado de renta fija local, al verse forzados a vender una parte importante de sus inversiones locales, los precios de estos instrumentos se resintieron y su contracara es que las tasas suben”, advierte Riutort.

Esto se traduce en que “los bancos exigen mayores tasas de interés y condiciones para otorgar créditos, traspasando en parte el deterioro de las condiciones financieras que enfrentan”, asegura el académico de la UC.

Otro efecto de los retiros previsionales, de cerca de US\$ 50 mil millones, según los datos entregados por la Superintendencia de Pensiones, es el sobre calentamiento de la economía que ha alertado el Banco Central. Acuña puntualiza que esto influyó a que el ente rector elevó la tasa de política monetaria.

Luz roja

El gerente general de la Asociación de Bancos, Luis Opazo, indica que “los retiros de los fondos de pensiones y anticipos de rentas vitalicias, así como el mayor riesgo país, afectan directamente el mercado de capitales, restringiendo las fuentes de financiamiento a largo plazo. Esto es clave para los créditos hipotecarios porque sus plazos son mayores y requieren financiamiento de largo plazo”.

Según Opazo, las implicancias de estos hechos son visibles: los

costos de financiamiento han ido aumentando, las tasas a los que se ofrecen los créditos hipotecarios son cada vez mayores y también se ha ido restringiendo los plazos de otorgamiento.

Advierte que “de agudizarse esta situación, estas tensiones podrían manifestarse en restricciones adicionales al mercado hipotecario. Si uno mira las tasas de interés, estas registran un aumento en su velocidad que ha sido inédito y del cual no tenemos registros históricos”.

Menciona que las tasas como las que se observaron hace dos años atrás, de UF+2%, hoy se contrastan con tasas de al menos UF+5% en la mayoría de las operaciones que actualmente se están cursando.

La tasa de interés de los bonos soberanos a largo, que son la base del costo de financiamiento que tienen los bancos para los créditos hipotecarios, han aumentado de 269 puntos base desde el primer retiro en el caso del papel a 20 años.

Esto se traduce en un mayor costo en UF, pasando desde UF +0,37% a UF +3,06%, a lo que se debe sumar el spread que asigna el mercado, lo que se refleja en una tasa en torno a UF +5%.

Dividendos más caros

Según cálculos de la industria, para el bolsillo de los clientes financieros, el impacto de tener una tasa de interés a UF +5% afecta a casi el 25% del valor de un dividendo para un crédito hipotecario a 20 años. También, el reducir un crédito de 20 años plazo a solo 10 años se traduce en pasar a pagar un dividendo promedio para este tipo de operación que es de \$ 500 mil a \$ 800 mil.

Por ello, Opazo sostiene que “volver de manera rápida hacia lo que observamos hace pocos meses atrás, hoy día no se ve viable”.

Con este panorama, Riutort manifiesta que “lamentablemente hoy estamos retrocediendo muchísimo y desandando este camino. Espero no llegemos a un punto en el que el acceso a la vivienda dependa casi por completo de tener los recursos para financiar la compra en su totalidad o que nos veamos limitados a financiamiento a plazos cortos, con su consiguiente mayor carga sobre los recursos disponibles de las familias”.

Condiciones de mercado

De acuerdo a una simulación hecha ayer en el portal ComparaOnline.

com para un préstamo hipotecario de UF 3.000 con 20% de pie, sólo BancoEstado, Bci, Scotiabank, Itaú y Banco Falabella ofrecen alternativas de financiamiento a más de 20 años plazo.

Para este caso, el banco estatal ofrece una tasa de 4,58%. En Bci se ofrece una tasa en el rango de 4,40% a 4,71%. La oferta de Scotiabank oscila entre 5% y 5,57%. E

En Itaú otorgan una tasa desde 4,53% hasta 5,08%. Banco Falabella tiene una tasa de 4,98%. En cuanto al tipo de tasa que se ofrece, los cinco bancos ofrecen tasas fijas.

La fórmula para ir atrás

Respecto a si en el corto plazo los clientes de la banca volverán a tener tasas bajas para financiar hipotecarios, Berríos estima que “cuando se despejen todas las dudas que existe respecto a la nueva Constitución y se clarifiquen todos los riesgos económicos que hay en el mercado. Mientras eso no ocurra, la banca no va a cambiar porque está viendo un escenario complejo hacia adelante”.

Otro factor que añade Acuña es que “será crucial la forma en que evolucione el balance fiscal y deuda pública. Es posible que esta

variable se mantenga alta durante un tiempo, evitando que las tasas retornen a los niveles de 2019”.

Misma visión tiene Vicondoa quien afirma que “es posible que las condiciones crediticias de crédito hipotecario no recuperen las condiciones de octubre de 2019, al menos por un buen tiempo”.

Con este telón de fondo, Acuña crítica Chile “se está pareciendo más al resto del continente, en que el crecimiento económico se ha visto afectado por el entorno institucional”.

Riutort hace un llamado a cuidar el mercado hipotecario que ha desarrollado el país: “Tenemos un mercado de créditos hipotecarios que, en un camino lento pero consistente, durante décadas ha ido permitiendo progresivamente un mayor acceso a financiamiento a mayores plazos y menores tasas. En Chile la fracción de la población que accede a crédito hipotecario es el doble que en el promedio de los demás países de Latinoamérica”.

Si en 2010 la cartera de créditos hipotecarios del país representaba el 17,5% del PIB, este número se incrementó en los últimos 10 años y pasó en 2020 a significar el 28,8% del PIB.



ES LA TASA INTERÉS PROMEDIO ANUAL EN UF PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SEPTIEMBRE.



US\$ 50 MIL MILLONES HAN SIDO LOS DESEMBOLSOS DE LAS AFP POR RETIROS DE 10%.