

Marcaron 4,83% en la primera semana de abril: Tasas de créditos hipotecarios alcanzan menor nivel en cinco meses

Que continúen disminuyendo depende principalmente de factores internacionales, como las tasas largas en dólares.

CATALINA MUÑOZ-KAPPES

Una baja registraron las tasas de interés de créditos hipotecarios en la primera semana de abril. Según el Banco Central, la tasa de interés promedio cedió hasta 4,83% en la semana entre el 1 y el 7 de abril. Esto representa una disminución desde el 4,93% observado en la última semana de marzo y el nivel más bajo de las tasas hipotecarias desde la tercera semana de octubre del año pasado, cuando la tasa promedio se ubicó en 4,69%.

El retroceso se da tras un período de alza en este tipo de tasas. El máximo se alcanzó en noviembre del año pasado, cuando la tasa hipotecaria llegó hasta 5,31%. La tasa informada corresponde a un promedio de las operaciones efectivas pactadas en el Gran Santiago, en UF y a más de tres años en una determinada semana, según la información proporcionada por los bancos.

Condiciones para trayectoria a la baja

Los movimientos de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, a diferencia de lo que sucede con los préstamos de consumo, no responden directamente a lo que sucede con la tasa de política monetaria (TPM). Alberto Belmar, investigador de Clapes UC, explica que lo que ocurre con las tasas hipotecarias está influenciado por las tasas de interés internacionales. "Para que sigan bajando, se requiere que las tasas de interés de largo plazo en Estados Unidos bajen. A su vez, para eso se requiere que en dicho país se reduzcan las presiones inflacionarias y que la Reserva Federal dé señales claras de que comenzará a recortar las tasas de interés", indica.

Joaquín Rhodius, director co-

mercial de Betterplan, espera que las tasas hipotecarias continúen a la baja en el corto y mediano plazo. Esto sucederá "siempre y cuando se confirmen dos factores fundamentales. El primero es que continúen bajando los niveles de tasas internacionales. La curva de tasas larga es afectada por el costo de financiamiento de largo plazo

ABRIL DE 2023
 El año pasado, la tasa hipotecaria promedió 4,3%, por debajo de lo observado este año.

del país y de los bancos. Este financiamiento es otorgado por inversionistas institucionales locales e internacionales. Y si las tasas internacionales no comienzan a ceder, será difícil que localmente bajen con fuerza", señala.

Otro factor importante es que Chile continúe con un riesgo político e institucional controlado. "Haber dejado atrás la crisis social y los procesos constitucionales han ayudado a reducir la incertidumbre, y, por lo tan-



En la baja de las tasas hipotecarias también inciden factores locales, como el tamaño del mercado de capitales, la incertidumbre y el riesgo político.

to, han propiciado que los inversionistas estén dispuestos a financiar tasas más bajas. Lo mismo ocurre con los bancos, que también irán bajando sus spreads", indica Rhodius.

Analista ve presiones al alza

Pese a la disminución, la tasa continúa estando por sobre lo observado hace un año. En abril de 2023, la tasa hipotecaria prome-

dió 4,3%. Belmar observa algunas presiones al alza. En primer lugar, afirma que las bajas de las últimas semanas se han dado aunque las tasas internacionales se han movido en la dirección contraria. "Las tasas en dólares han subido y eso puede hacer que las tasas hipotecarias en Chile suban nuevamente", asevera.

A esta precaución se le suman dos factores locales. Por un lado, Belmar dice que el tamaño del mercado de capitales "también

afecta la trayectoria de las tasas hipotecarias, y debido a los retiros, no se podrá recuperar el tamaño del mercado de capitales en el corto plazo". También señala que otro aspecto a tener en cuenta es el alto riesgo de los hogares, que se da por una tasa de desempleo que se mantiene aún alta. "Esto se solucionará cuando el tamaño del mercado de capitales comience a aumentar, lo que no se espera que ocurra en el corto plazo", afirma.