

Créditos hipotecarios

● Después de más de cuatro años, la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios volvió a ubicarse bajo el 4% en abril. Puede parecer un dato técnico, pero en el mercado inmobiliario tiene efectos concretos: mejora la capacidad de financiamiento y vuelve más abordable una decisión que muchas familias habían postergado. Por eso, que las tasas hayan vuelto a romper esa barrera es, sin duda, una señal positiva. Mejora el ánimo del mercado y reactiva conversaciones de compra que durante años estuvieron deprimidas. En nuestra experiencia, ya observamos un mayor movimiento en cotizaciones y consultas, además del regreso de compradores que habían aplazado decisiones, especialmente familias que buscan una vivienda definitiva.

Sin embargo, sería un error interpretar esta baja como una normalización completa del acceso a la vivienda o atribuirle exclusivamente a la coyuntura local. Las tasas hipotecarias en Chile siguen estrechamente ligadas a factores externos, como el comportamiento de instrumentos financieros de largo plazo y las tasas internacionales, particularmente las de Estados Unidos. Por eso, aunque el retorno bajo el 4% es relevante, seguimos lejos de los mínimos históricos cercanos al 2%. Además, el comprador cambió. Hoy las personas llegan al mercado

con una lógica más racional: cotizan, comparan alternativas y revisan distintas opciones de financiamiento, desde bancos y cajas de compensación hasta mutuarías o compañías de seguros. Pequeñas diferencias en tasa, plazo o seguros pueden traducirse en impactos financieros importantes a largo plazo.

Abrir el abanico de opciones puede ampliar las posibilidades reales de acceso. Pero el principal desafío sigue estando en otro lugar: el acceso efectivo al financiamiento. No basta con tasas nominales más bajas si las exigencias de evaluación de riesgo siguen siendo estrictas o si el ahorro para el pie continúa siendo una barrera relevante. En la práctica, seguimos viendo personas con interés real por comprar, pero cuya capacidad de endeudamiento o patrimonio líquido termina limitando la operación.

Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria

El Llanquihue invita a sus lectores a escribir sus cartas a esta sección. Los textos deben tener una extensión máxima de 1.000 caracteres e ir acompañados del nombre completo, cédula de identidad y número telefónico del remitente. La dirección se reserva el derecho de seleccionar, extraer, resumir y titular las misivas. Las cartas deben ser dirigidas a cronica@diariollanquihue.cl o a la dirección **Antonio Varas 167, Puerto Montt.**