

¿HIPOTECARIOS CON TASA FIJA O TASA VARIABLE?

FINANZAS. Si bien se espera un escenario de alza de tasas en el corto y mediano plazo, éstas siguen siendo históricamente bajas en nuestro país.

ANTONIO POBLETE
 OLIVARES
 MBA UTFSM
 Ingeniero Comercial PUCV
 Académico Escuela de Ne-
 gocios y Economía PUCV
 antonio.poblete@pucv.cl

En los últimos meses las tasas de los créditos hipotecarios han subido por diferentes razones: aumento del "riesgo país", baja del ahorro privado por retiro de fondos de pensiones, inyección de circulante por IFE y aumento de la inflación, entre otras causas. Personas interesadas en comprar un bien raíz se ven en la disyuntiva de optar a una tasa fija por todo el plazo del crédito o a una tasa mixta, que funciona como fija por 3 o 5 años y luego pasa a ser variable, cambiando su valor año a año. En términos generales, la operativa de la tasa variable no es de conocimiento general y el objetivo de este artículo es explicar su funcionamiento y los puntos a revisar al momento de decidir.

TASA VARIABLE

La fórmula de la tasa variable es: "TAB en UF de 360 días + spread", donde la TAB (Tasa Activa Bancaria) refleja el costo de fondo del banco (lo que al banco le cuesta el dinero) y el "spread" refleja la utilidad anual que el banco obtendrá por la colocación. El punto es que la TAB cambia todos los días y la tasa que se genera desde el año 4 o desde el año 6, es decir, una vez terminado el período fijo, dependerá de la TAB en UF del día de la escritura o "cumpleaños" de la tasa, más el respectivo spread. Esa tasa final funciona como "fija" por 1 año y al año siguiente cambia bajo las condiciones pactadas en la escritura, es decir, TAB + spread. Por ejemplo, si alguien firmó un crédito hipotecario el 23 de agosto de 2016 bajo la modalidad de tasa mixta 5 años, es decir, una tasa "fija" por los primeros 5 años del 3% y a contar del año 6 con tasa variable (TAB más spread del 2% anual), la tasa que se aplica sobre el crédito desde el 23 de agosto de 2021 hasta el 23 de agosto de 2022 será la TAB del

23 de agosto de 2021 (que fue de 0,18%) + 2% anual, es decir, la tasa variable será de un 2,18% anual por 1 año. Entonces, acá se generan 2 puntos claves para tomar la decisión: 1. Revisar la evolución de la TAB en el tiempo y analizar la proyección de la TAB durante el período variable del crédito hipotecario. 2. Definir el "spread" anual que el banco aplicará al crédito durante el período variable.

TAB (TASA DE CAPTACIÓN)

En relación al primer punto podemos mencionar que, dada la situación actual de la economía, las tasas de interés están al alza, pero acá es relevante aclarar que lo que sube es el costo de fondo (y no el spread) y eso empuja la tasa al alza. Erróneamente se piensa que la banca "gana más" con esta alza, pero no es así; técnicamente la utilidad es la misma. Ahora, revisando la evolución de la TAB podemos ver que desde su creación, en 1992, se ha "alineado" con la economía, alcanzando su punto más alto en la crisis Asiática de 1998, llegando la TAB a valores en el orden del 10%; la crisis Subprime de

2008 y... se espera el alza por la crisis de la pandemia en 2021, por el covid. En cifras duras, desde mayo de 2010 a la fecha (últimos 10 años), la tasa promedio de la TAB en UF de 360 días es del 1,55%; la más alta fue el 12 de julio de 2012, de 4,35%, y la más baja fue el 7 de mayo de 2020, de 0,01%. Los valores de la TAB se pueden revisar en la página www.cbf.cl (Chilean Benchmark Facility).

SPREAD

En relación al segundo punto, sobre el spread, es importante mencionar que en términos generales fluctúa entre el 1,5% y el 2,5% anual, dependiendo del plazo del crédito y del segmento del cliente.

También es relevante que un crédito con tasa fija se puede reprogramar en cualquier momento, en la misma institución financiera o en otra institución vía portabilidad.

En el caso de un crédito con tasa variable, ante un escenario de tasas bajas el cliente solo podría reprogramar el período de tasa fija (5 o 3 años menos los meses ya cancelados). Posterior a ese plazo aplica la tasa varia-

ble. La única forma de "fijar" un crédito hipotecario con tasa variable es cambiar a un nuevo crédito en la misma institución o en otra vía portabilidad.

EN RESUMEN

Por último, es altamente relevante consignar que en Chile el ente regulador - la Comisión para el Mercado Financiero - fija la Tasa Máxima Convencional (TMC) para todos los créditos, incluyendo obviamente los créditos hipotecarios. Hoy la TMC para créditos hipotecarios bajo UF 2.000 es de 5,2% anual y sobre UF 2.000 es de 4,83% anual. Esta TMC obviamente cambia a través del tiempo, influida básicamente por el costo de fondo.

Si bien se espera un escenario de alza de tasas en el corto y mediano plazo, éstas siguen siendo históricamente bajas en nuestro país, y bajo esa figura parece razonable asegurar una buena tasa fija. No obstante, si la carga financiera mensual del cliente necesita de un dividendo más bajo los primeros años y el grado de aversión al riesgo es bajo, la tasa variable asoma como una alternativa válida. **CS**

