

Precio del crédito corre para viviendas de hasta 4.000 UF financiadas por bancos

Tasa de interés para propiedades nuevas queda en 3,87% por descuento estatal

FRANCISCA ORELLANA

La nueva ley que rebaja el dividendo a través de un descuento en la tasa de interés ya está aprobada. No obstante, faltan algunos trámites para que esté ciento por ciento operativa y la situación llena de dudas a los posibles compradores de propiedades, que no quieren firmar la promesa de compraventa hasta que el beneficio esté plenamente vigente.

Le pasó al ingeniero comercial

Maximiliano Picón

(38 años), quien se comprometió con un departamento de un dormitorio de 2.536 UF de la inmobiliaria Exxacon, en La Florida, solo cuando le ofrecieron una cláusula especial que le permite firmar la escritura de forma diferida, es decir, sujeta a que el subsidio al dividendo esté a firme. "Era muy relevante para mí asegurar el beneficio sin tener que comprometerme con un crédito menos conveniente. Tener esa flexibilidad fue clave para decidirme a invertir", cuenta Picón.

Aunque la ley es retroactiva y beneficia a quienes prometen una propiedad nueva de menos de 4.000 UF a partir del 1 de enero de 2025, Picón prefirió esperar a que el descuento en la tasa y el programa de garantía estatal Fogaes —que cubre hasta el 60% del valor de la vivienda para mejorar el perfil crediticio de las personas— estén operativos. Ambos beneficios se aplican juntos.

"Calculé que el dividendo mensual sería de unos \$880.000, mientras que con el subsidio y la garantía combinados, baja a unos \$760.000. Estoy evaluando un crédito a 25 años y puedo optar a una tasa preferente cercana al 4% en vez de 5,2% que me ofrecían", señala.

Este lunes, el Ministerio de Hacienda aprobó el reglamento para que las instituciones financieras entreguen los 50.000 subsidios de 0,6% en la tasa de interés del crédito hipotecario. Las empresas deberán informar a los clientes la tasa sin subsidio que se les está entregando, la cual no podrá ser mayor que la Tasa de Interés de Referencia correspondiente al mes de aprobación comercial del crédito. Este interés será determinado mensualmente por el Ministerio de Hacienda.

La ley está aprobada, pero hay trámites pendientes antes de concretar el beneficio. Por eso inmobiliarias ofrecen cláusulas que retrasan la escritura hasta que las personas coticen su hipotecario con las nuevas condiciones.

En primera instancia, la tasa de referencia bancaria se fijó en 4,47%. Es decir, al aplicar el descuento la tasa final sería de 3,87%. La tasa de referencia para las mutuarías es de 5,38% y para las cooperativas, de 4,76%.

Hacienda abrirá la próxima semana licitación para la entrega de las garantías Fogaes, que baja el riesgo para los bancos. Con ese trámite listo, ya se puede concretar el beneficio.

Inmobiliarias se mueven

Juan Pablo Echegaray, gerente comercial de Exxacon, indica que implementaron la cláusula de escritura diferida porque el interés de las personas que cotizaban propiedades no se traducía en compras.

"La implementación de la re-

baja de la tasa aún está en curso en los bancos y los potenciales compradores prefieren esperar. Queríamos anticiparnos a esta incertidumbre", declara. "Entonces, la obligación de escriturar se activa una vez que el cliente pueda acceder al subsidio de tasa, es decir, cuando el reglamento esté operativo y su banco le confirme la rebaja".

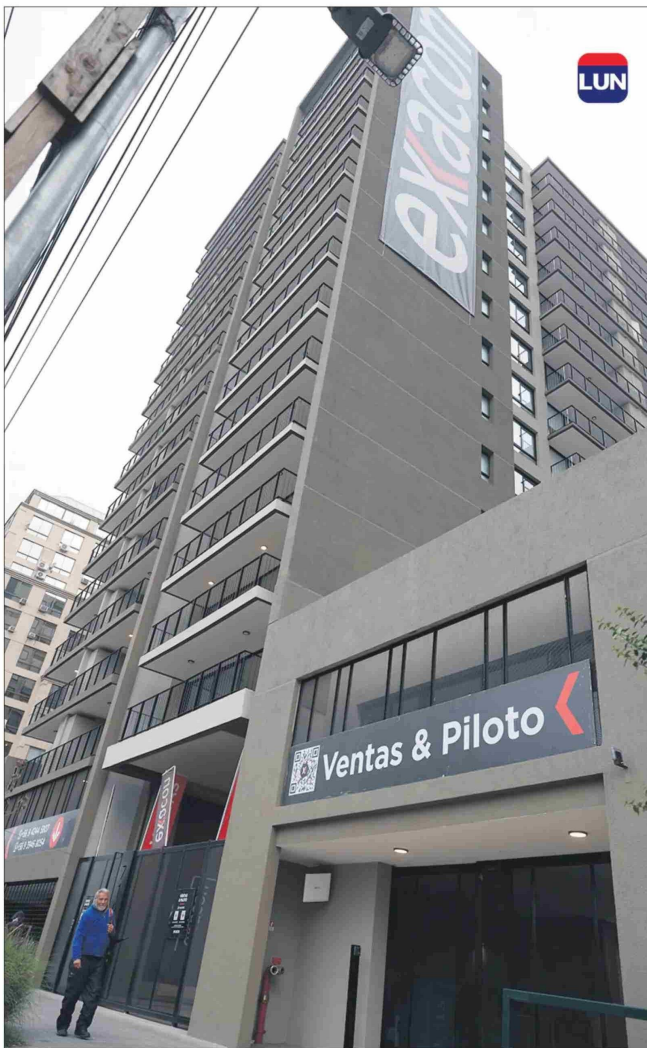
A diferencia de una promesa tradicional, que obliga a escriturar en un plazo de entre 30 o 60 días desde la recepción municipal del edificio, con esta cláusula dicho plazo se extiende.

"Estamos otorgando hasta 90 días para concretar la escritura a partir de que el beneficio esté operativo para gestionar el crédito y coordinar la firma con el banco sin presión", añade Echegaray.

En la inmobiliaria Echeverría Izquierdo observan a los clientes expectantes porque aún no hay claridad sobre qué instituciones financieras se sumarán a esta iniciativa, según detalla Jocelyn Meneses, su gerente comercial. Por eso también incorporaron una escrituración extendida.

"Hoy nuestras promesas de proyectos con entrega inmediata establecen que el cliente tiene hasta 30 días para firmar su escritura de compraventa. La nueva cláusula mantiene ese plazo, pero corre desde la entrada en vigor del beneficio", precisa.

El gerente general de Inmobiliaria Viva, Francisco Klein, señala que están abiertos a facilitar el proceso de firma de promesas porque es una ley que genera interés por comprar.



Maximiliano Picón compró un departamento para inversión en el proyecto Mirador Casona de La Florida.

Cuánto se ha movido la tasa de interés en 2025

Aunque en algún momento hubo atisbos de que la tasa de interés para créditos hipotecarios podría bajar del 4% este año, lo cierto es que ese pronóstico no ha concretado. Según la última medición del Banco Central, en la semana del 24 al 31 de mayo de este año la tasa de interés promedio se situó en 4,38%, la cifra más baja desde diciembre de 2024.

Pablo Barberis, docente de Unegocios de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, explica que no se espera en el corto plazo baje significativamente.

"Durante este 2025 deberá estar en torno al 4%, eventualmente podría bajar si es que el Banco Central anuncia alguna disminución de la Tasa de Política Monetaria recién en el segundo semestre. Tenemos familias que no acceden a crédito hipotecario porque no califican, hay un alto precio de la vivienda y tenemos una tasa de interés en torno al 4% promedio del sistema financiero. El resultado es que hay hoy día viviendas disponibles para comprar, pero no hay personas que puedan pagar esa compra", destaca.

De acuerdo con informe de abril de la Asociación de Bancos, se entregaron US\$ 92.000.000.000 en créditos para la vivienda, 1,2% más que lo registrado en el último año, pero muy distante del promedio de crecimiento de 8,1% que se observaba cinco años antes de la pandemia.

"La clase media vive con lo justo, tiene poca capacidad de ahorro, hay más de 4.000.000 de chilenos que registran deuda formal en el sistema financiero, por lo tanto, hay un riesgo que las instituciones financieras evalúan y eso hace que eleven los estándares para evaluar a las personas. Y, lamentablemente, no muchos califican", añade el académico.