

BC por tasas de largo plazo y efecto en hipotecarios: “No van a volver a niveles prepandemia”

El IEF detalló que “al primer trimestre de 2025 la demanda por créditos para la vivienda se percibió más débil con relación al trimestre anterior”.

MAXIMILIANO VILLENA

—A pesar de la caída en las tasas de los créditos hipotecarios, éstas se mantienen altas y sigue limitando la venta de viviendas. Ese es uno de los mensajes contenidos en el IEF del primer semestre, donde nuevamente el Banco Central abordó la situación de las inmobiliarias y los usuarios de créditos.

Según el IEF, las tasas de interés para la vivienda, “aunque han disminuido, continúan elevadas. Desde el informe anterior, las tasas hipotecarias bancarias disminuyeron, ubicándose en torno a 4,4% real en marzo de 2025”.

El BC explicó que los niveles actuales se explican “en mayor medida por la influencia de las tasas externas de largo plazo sobre la economía local”.

“Este nivel aún es elevado en comparación a lo observado en el período prepandemia, así, entre 2015 y 2019 la tasa hipotecaria promedio alcanzó un 3,3% real”, indicó el reporte.

Junto con ello, apuntó que “al primer trimestre de 2025 la demanda por créditos para la vivienda se percibió más débil con relación al trimestre anterior”, esto según la Encuesta de Créditos Bancarios.

En su presentación ante la Comisión de Hacienda del Senado, la presidenta del BC, Rosanna Costa, señaló que el sector inmobiliario “tiene un stock de viviendas que es bastante alto y hay elementos que siguen presentes ahí por el lado de la demanda que la está afectando”.

Al respecto, profundizó sobre las circunstancias, las que a su juicio se explican por los niveles de las tasas de interés, las que se ven influidas por los mercados globales.

“Los movimientos de las tasas de créditos hipotecarios vienen muy de la mano de las tasas largas del exterior, son un elemento que está afectando la demanda,

desincentiva la demanda sin duda, y por varias razones que están en el informe, estimamos las tasas no van a volver a niveles prepandemia probablemente, sino que con gran seguridad van a mantener algo por sobre esos niveles”, sostuvo Costa en el Senado.

En el informe, el BC señaló que las tasas de largo plazo de EEUU “han aumentado y el dólar se ha depreciado un 4,6% desde el 2 de abril”, y que “si bien el mercado de bonos soberanos de EEUU ha operado sin mayores disrupciones, las condiciones de liquidez permanecen estrechas en este mercado, lo que debe ser monitoreado por sus implicancias en las tasas de largo plazo”.

LA MOROSIDAD

Respecto de los niveles de morosidad de los créditos hipotecarios, el IEF señaló que se encuentra en niveles similares a los previos a la pandemia luego de tres años de aumento desde niveles mínimos.

“Entre el 2017 y 2019 el indicador de morosidad promedió 2,4% de las colocaciones de la cartera. En marzo de 2022 llegó a 1%, su mínimo histórico, lo cual coincide con un período de alta liquidez y cambios en la hoja de balance de las personas. Desde entonces se inició una tendencia de aumento sostenido, situándose en 2,3% en marzo de este año”, dice el reporte.

Así, según el IEF, tanto la proporción de deudores morosos como la deuda hipotecaria en impago se estabilizaron, tras un aumento sostenido en los últimos tres años.

“Esto correspondería a una normalización, retornando a los patrones históricos en términos del perfil de deudores, la composición de los distintos estados de pago y los determinantes macroeconómicos del impago”, explicó. 