

Colocaciones bajaron 14% en 2025 y partieron este año con merma de 40%:

Créditos hipotecarios caen fuerte y crece inquietud por costo de vivienda e inflación

Efectos de la guerra en Medio Oriente y del alza de los precios de los combustibles sobre la economía encienden alertas sobre los impactos en el acceso al financiamiento.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Entre 2013 y 2019, el mercado de créditos hipotecarios para la vivienda se mantuvo en torno a las 100 mil a 115 mil operaciones anuales. En 2020, alcanzó su *peak* con cerca de 136 mil colocaciones, impulsado por tasas bajas y alta liquidez.

Pero desde 2022, el escenario cambió. La inflación, alzas de tasas y precios de viviendas más elevados llevaron los flujos muy por debajo de las 100 mil operaciones (ver infografía).

Durante 2025 se otorgaron 61.575 créditos hipotecarios bancarios, una baja del 14% anual, según estadísticas elaboradas por Tinsa byAccumin sobre la base de datos de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

En enero, en tanto, el flujo de hipotecarios se derrumbó 40% anual a 3.574 operaciones.

Las razones

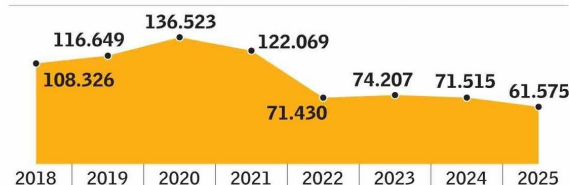
Felipe García, director Cono Sur de Tinsa byAccumin, sostuvo que si bien el subsidio a la tasa para viviendas de hasta 4.000 UF inyectó dinamismo, su efecto fue acotado. Indicó que el beneficio “redistribuyó la demanda”, lo que generó un avance de las adquisiciones de propiedades nuevas —de entrega inmediata— y redujo las ventas de usadas.

La Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) señaló que “la caída en el número de créditos hipotecarios es consistente con un mercado que viene mostrando un bajo dinamismo desde hace varios años”. Recordó que en 2025, la cartera hipotecaria creció solo 1,3% real, por debajo de las alzas de entre 6% y 10% de la década pasada.

La ABIF añadió que esa merma “responde a factores estructurales y macroeconómicos. Desde inicios de 2020 a la fecha, el precio de la vivienda ha crecido 1,4 veces más de lo que aumentó el ingreso, lo que sin duda ha tensionado la demanda de los hogares por financiamiento hipotecario. Se suma un incremento en las tasas reales de largo plazo, explicada por cambios en el escenario externo y un deterioro del mercado de capitales local”.

Créditos bancarios para la vivienda

N° de operaciones. Mutuos hipotecarios no endosables y endosables.



Fuente: CMF

EL MERCURIO

Para Alfredo Echavarría, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), la baja en la entrega de créditos hipotecarios obedece, principalmente, a “un escenario económico que se ha ido debilitando en los últimos años. Chile ha registrado un crecimiento promedio cercano al 1,9%, muy por debajo de su potencial, lo que ha impactado directamente en la capacidad de las personas para acceder a financiamiento”. Agregó que “a esto se suman condiciones financieras más exigentes, mayores tasas de interés en períodos recientes y un contexto de mayor incertidumbre, que ha afectado tanto la confianza de los hogares como las decisiones de inversión”.

En cuanto a la tasa de interés promedio para la vivienda, si bien ha bajado en el último año y a febrero de 2026 estaba en 4,11%, dista del 2% a 2,5% que generalmente se observó entre fines de 2019 y mediados de 2021. En tan-

to, el Índice Real de Precios de Viviendas que elabora la CChC revela un alza de 18,5% entre enero de 2020 y diciembre de 2025.

Temores y medidas

El impacto de la guerra en Medio Oriente y del incremento de los precios de los combustibles sobre la inflación —y la UF— preocupa a la industria inmobiliaria, por los efectos de esto en el comportamiento de los hipotecarios. El Banco Central acaba elevar la proyección de inflación a 4% para 2026, desde el 3,2% previsto en diciembre. A la vez, redujo en 0,5 puntos porcentuales la estimación de crecimiento económico, a entre 1,5% y 2,5%.

“Un aumento en la inflación, impulsado entre otros factores por el alza de los combustibles, se traduciría directamente en un mayor valor de la UF, lo que impacta tanto en los precios de las viviendas como en los dividen-

dos, elevando el costo nominal de ambos”, afirmó García.

Echavarría admitió que “el escenario sigue siendo desafiante. La actual tensión internacional por la guerra en Medio Oriente y la consecuente alza en los precios de los combustibles tienen efectos transversales en la economía, presionando los costos, la inflación y, en consecuencia, las condiciones de acceso al crédito”.

Por ello, el timonel de la CChC estimó que para reactivar el mercado inmobiliario es clave avanzar en medidas como la extensión y perfeccionamiento del subsidio a la tasa, a la vez que destacó los anuncios del Gobierno sobre suspensión del IVA a la viviendas y ampliar el DFL2.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), afirmó que “el enfoque que ha planteado el gobierno entrante es correcto en cuanto a que se deben tomar medidas de corto plazo que impulsen la demanda y permitan dar salida al *stock* existente, pero también debemos buscar formas de contener los costos de desarrollo y hacer que la vivienda sea más asequible hacia adelante. Lo segundo exige mejorar la productividad, racionalizar normativas y contar una regulación urbana que permita aprovechar mejor el suelo”.

Para la ABIF es relevante revertir la tendencia “en la cual el valor de la vivienda crece a un ritmo más alto que el ingreso de los hogares”.

Preocupación por registro de deudas

Algunos actores del rubro inmobiliario ven con inquietud que a contar de este 1 de abril de 2026 entre en vigencia la Ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada bajo la supervisión de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Explican que a partir de esta fecha, comenzarán a incorporarse al registro las diversas obligaciones financieras —comerciales, automotrices, hipotecarias, tarjetas de crédito, entre otras— de las personas naturales.

Afirman que la ampliación del universo de información generará un ajuste en los modelos de riesgo de las instituciones financieras. Esto podría traducirse en mayores restricciones

crediticias.

Para Rodrigo González, gerente general de Ingevec, el inicio de este registro “se suma a la incertidumbre asociada a la eventual eliminación del IVA en el sector inmobiliario. En conjunto, estos factores podrían entorpecer en el corto plazo la obtención de créditos hipotecarios, especialmente en segmentos de ingresos medios, afectando directamente la demanda y el ritmo de ventas de la industria. En este contexto, creemos importante que los bancos ajusten oportunamente sus modelos de evaluación de riesgo y que exista algún apoyo del Estado, a través del fortalecimiento de mecanismos como el Fogaes”.