

Fecha: 14-10-2023
Medio: Las Últimas Noticias
Supl.: Las Últimas Noticias
Tipo: Noticia general
Título: La tasa de interés de créditos hipotecarios alcanza su mayor nivel en un año: ¿qué está pasando?

Pág.: 9
Cm2: 730,6

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: ☐ No Definida

Simulación de préstamo para vivienda Mutuo no endosable (*)

Banco	Tipo crédito	Dividendo mensual con seguro de desgravamen e incendio*	Moneda Crédito	Tipo Tasa	Tasa del Crédito	CAE
Banco del Estado de Chile	Mutuo no Endosable	\$942.628	UF	Fija	4,65 %	4,96 %
Coopeuch	Mutuo no Endosable	\$945.527	UF	Fija	4,49 %	5,07 %
Banco de Crédito e Inversiones	Mutuo no Endosable	\$961.111	UF	Fija	4,91 %	5,22 %
Banco Bice	Mutuo no Endosable	\$984.668	UF	Fija	5,35 %	5,50 %
Scotiabank Chile	Mutuo no Endosable	\$1.004.600	UF	Fija	4,97 %	5,74 %
Itaú Corpbanca	Mutuo no Endosable	\$1.005.687	UF	Fija	5,05 %	5,75 %
Banco de Chile	Mutuo no Endosable	\$1.002.788	UF	Fija	5,45 %	5,76 %
Banco Internacional	Mutuo no Endosable	\$1.012.936	UF	Fija	5,55 %	5,88 %
Banco Falabella	Mutuo no Endosable	\$1.023.446	UF	Fija	5,63 %	6,04 %
Banco Santander-Chile	Mutuo no Endosable	\$1.070.921	UF	Fija	5,99 %	6,57 %

(*) Condiciones: Crédito hipotecario por 4.000 UF (\$144.963.960) a 20 años plazo.

Entidades financieras que entregan este instrumento.

Valor UF del 13/10: 36.240, 99

Fuente: Comisión para el Mercado Financiero (CMF Educa) / Simulador de créditos.

Según informe del Banco Central, el indicador a septiembre de este año llegó a 4,35%

La tasa de interés de créditos hipotecarios alcanza su mayor nivel en un año: ¿qué está pasando?

FRANCISCA ORELLANA

El anuncio de la baja de la tasa de interés realizado desde hace pocos meses por el Banco Central se vio como un factor que podría contribuir y ser un alivio para quienes estaban buscando comprar una propiedad con crédito hipotecario, esperando que bajara e impactara en el valor del dividendo. Sin embargo, la realidad es que se ha resistido a caer y en septiembre alcanzó su mayor valor en un año.

Según el Informe Mensual de septiembre de 2023 sobre Estadísticas Monetarias y Financieras del instituto emisor, la tasa de interés promedio de créditos para la vivienda de más de tres años en UF, llegó a 4,35%, la cifra más alta que se haya visto desde diciembre de 2022 cuando se situó en 4,44%. Y es que, si bien desde esa fecha venía cayendo, fue en junio de este año que presentó un freno y ha tenido una trayectoria al alza en lo que queda de este año.

¿Qué está pasando? La tasa de interés es un factor que se utiliza para calcular un crédito hipotecario que representa lo que se tiene que pagar a la institución financiera por prestar el dinero e incorpora en su medición variables como el perfil del cliente, plazo de

Expertos inmobiliarios indican que el escenario es complejo y no proyectan que vaya a bajar en el mediano plazo.

» "Esperaría que las tasas se mantengan en los próximos meses"

José Miguel Simián

pago, inflación, entre otros.

El experto inmobiliario José Miguel Simián, doctor en Economía y académico de la de la Universidad de los Andes, indica que hoy no es un escenario optimista para que las condiciones financieras de los créditos hipotecarios bajen o "vayan a mejorar mucho en el mediano plazo".

Explica que las tasas que afectan al financiamiento de una vivienda no se relacionan mucho con la Política Monetaria del Banco Central, se relacionan más con lo que sucede en el mercado de capitales de largo plazo, quienes compran las deudas hipotecarias: "Y las condiciones de ese mercado hoy no son mejores que hace meses atrás. Por lo mismo, esperaríamos que las tasas se mantengan en los próximos meses, pueden bajar algo, pero no mucho".

"El mercado de capitales se achicó mucho, sobre todo después de los retiros de fondos de pensiones, por lo que tiene menos capital disponible y es más caro. También impacta las tasas de endeudamiento público, que

no es algo que se vaya a resolver pronto".

Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, señala que también hay muchos capitales que se están yendo a Estados Unidos, pese a que la TPM está cayendo en Chile: "En la actualidad, en términos relativos, las tasas de EE.UU. se han vuelto más atractivas, razón por la que los inversionistas han movido sus capitales a ese país, en busca de mejores rentabilidades. Esta salida de capitales estaría impidiendo que las tasas hipotecarias bajen su interés, dado que hoy existen menos capitales para apalancar este tipo de préstamos".

La guerra en Medio Oriente también puede influir en nuestros hipotecarios: "aún desconocemos las repercusiones que tendrá en los mercados mundiales. Sin embargo, el alza en el precio del petróleo podría empujar un alza en la inflación a nivel mundial y, eventualmente, los bancos centrales podrían replantear sus estrategias para combatirla".

¿Cuánto se financia?

Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, explica que pese al incremento, hay que poner paños fríos, porque la tasa actual no está extremadamente alta: Si bien en 2019

llegamos a tasas de 1,99%, se trató de un contexto excepcional. Sobre 4% no son extrañas en el mercado hipotecario chileno. En noviembre del año pasado llegamos a 4,6% y hace 10 años rondaban el 6 a 7%".

"Si las personas tienen las condiciones para comprar, que lo hagan ahora. Gracias a la portabilidad financiera, siempre se podrá renegociar la tasa una vez que éstas bajen", dice Barros.

Danús acota que más que la tasa, lo que preocupa a los compradores, es el acceso a financiamiento.

Un análisis del Banco Central a la relación del préstamo entregado según el valor de la vivienda en los últimos 10 años, se indica que en promedio, las instituciones financieras desde 2016 a la fecha están prestando menos del 80% del costo de la propiedad. En 2022 se prestó el 76,4% y al primer trimestre de 2023 llegó a 76,8%.

"En Chile tenemos un mercado bastante competitivo, que incluye opciones en la banca tradicional, pero también en mutuarías y cajas compensación, entre otras. En ese contexto, si el potencial comprador compara dos o más opciones, puede hacerlas competir y lograr mejores condiciones", señala.

