

Compara Online y expertos inmobiliarios coinciden en el análisis para los préstamos a la vivienda:

Tasas efectivas para créditos hipotecarios bajan, pero demanda sigue sin repuntar

Lejos de los mínimos históricos de fines de 2019, las tasas han tendido a estabilizarse con una marginal curva de descenso y, según expertos, aún hay espacio para que bajen más.

PAULA GALLARDO S.

Después de varios meses en que las tasas de interés de los créditos hipotecarios no dejaban de subir —coincidiendo, además, con los debates de nuevos retiros desde los fondos de pensiones, presionando las tasas de largo plazo— pareciera haber vuelto la calma al mercado de viviendas, al menos desde marzo a la fecha.

Sin embargo, se trata de una quietud que ha venido acompañada de una desaceleración de la demanda de créditos en un contexto de desaceleración de la economía, tal como lo evidenció el último reporte de la Asociación de Bancos (ABIF) para el trimestre móvil marzo-mayo, que da cuenta de un flujo de créditos que promedió US\$ 657 millones, cifra menor a los US\$ 936 millones promedio del mismo período en los últimos seis años.

¿Cuál ha sido el comportamiento de las tasas? El último reporte del Banco Central muestra que las tasas promedio para préstamos a la vivienda marcaron en junio su tercer mes de descenso, situándose en 4,3%, aunque lejos de los mínimos históricos de fines de 2019, cuando la tasa llegó a 1,99%.

La gran pregunta es si estos descensos se han reflejado en las tasas efectivas de los créditos en los distintos bancos. Según una simulación de Compara Online, respecto de créditos para financiar una vivienda de 2.500 UF, promediando tasas fijas, mixtas y variables de todos los días del mes, “desde principios de año la tendencia en las tasas de los créditos hipotecarios en prácticamente la totalidad de los principales bancos es a la baja, solo en algunos casos, como algunas

Trayectoria tasas hipotecarias*

Cifras en %	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio
BCI	5,23	5,23	4,78	4,73	4,76
Consortio	5,53	5,47	5,41	5,33	5,33
De Chile	4,74	4,82	4,83	4,84	4,72
BancoEstado	4,65	4,52	4,39	3,98	3,98
Falabella	5,35	5,11	5,10	5,11	5,11
Itaú	5,35	5,25	5,18	4,86	4,82
Santander	5,20	5,10	4,96	4,95	4,89
Bice Hipotecaria	5,33	5,44	5,73	6,01	6,01

*Se incluyen créditos para financiar una vivienda de 2.500 UF, promediando tasas fijas, mixtas y variables de todos los días del mes.

Fuente: ComparaOnline

EL MERCURIO

“Se da un fenómeno paradójico, donde las tasas están cayendo, pero la demanda por inmuebles aún no logra activarse”.

VÍCTOR DANÚS

GERENTE GENERAL DE PROURBE GESTIÓN INMOBILIARIA

“La tendencia en las tasas de los créditos hipotecarios en prácticamente la totalidad de los principales bancos es a la baja, solo en algunos casos, como algunas mutuarías, mostraron alzas”.

JAVIER JADUE

ANALISTA DE COMPARA ONLINE

mutuarías, mostraron alzas (como en el caso de la Mutuaría Bice), y ya durante el último mes BCI se desmarca y sube desde el 4,73% a 4,76% sus tasas de interés promedio para sus productos de crédito hipotecario”, detalla Javier Jadue, analista Compara Online.

En esa línea, agrega que “venimos que BancoEstado lanza un nuevo crédito hipotecario con tasa del 3,85%, lo que hace que,

en promedio, sea el banco que está ofreciendo mejor tasa de interés y que podría empujar a otros bancos a ofrecer algo parecido. Por lo tanto, podemos decir que la tendencia es claramente a la baja, salvo algunas excepciones”.

Con todo, Víctor Danús, gerente general de PROURBE Gestión Inmobiliaria, asevera que “se da un fenómeno paradójico, donde las tasas están cayendo,



El último reporte del Banco Central muestra que las tasas promedio para préstamos a la vivienda marcaron en junio su tercer mes de descenso, situándose en 4,3%.

“El alza de la UF ha absorbido el impacto positivo de la caída de las tasas. La UF en un año normal subía alrededor de \$1.000, mientras que solo en lo que va del año ya ha subido \$3.000”.

CAROLINA ORTIZ

SUBGERENTE COMERCIAL DE BMI SERVICIOS INMOBILIARIOS

pero la demanda por inmuebles aún no logra activarse. Probablemente, en la medida que las condiciones del entorno mejoran y las personas internalicen esta baja de las tasas, se generará mayor interés por comprar viviendas”.

Ahora, si existe espacio o no para que sigan bajando, Danús explica que “estamos lejos del mínimo histórico al que han llegado las tasas hipotecarias, por lo que podríamos ver más caídas de la tasa, ya que las ta-

sas de crédito hipotecario son de largo plazo y no están indexadas plenamente al aumento circunstancial de la inflación”,

lo que depende “de los factores tanto externos como internos, que nos dirán cómo va a evolucionar la economía en el mediano plazo”.

Por su parte, Carolina Ortiz, subgerente comercial de BMI Servicios Inmobiliarios, coincide en que las tasas han caído, pero releva que “el alza de la UF (producto de la infla-

ción) ha absorbido el impacto positivo de la caída de las tasas. Cabe recordar que la UF en un año normal subía alrededor de \$1.000, mientras que solo en lo que va del año ya ha subido \$3.000, encareciendo enormemente el valor de las unidades residenciales”.

Así, enfatiza que “los precios de las viviendas nuevas —que por lo general se transan en UF— han subido, no solo producto de la inflación, sino que por condiciones propias del mercado”, y detalla, por ejemplo, que según la data de BMI Servicios Inmobiliarios, en el último año, “los departamentos en Puerto Varas pasaron de un promedio de 86,06 UF/m² a llegar a los 100,39 UF; en La Serena, el salto es de 48,55 a 53,47 UF/m² y en Temuco de 49,95 a 56,08 UF/m²”.

Ortiz subraya que “esta importante alza de precios explica que la demanda se haya ajustado, a pesar de las mejores condiciones de financiamiento”.