

ECONOMÍA Y MERCADOS

Proyecto subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios

El proyecto de subsidio a la tasa de interés tiene como objetivo incentivar la compra de viviendas y reducir el déficit habitacional del país. Actualmente, debido al contexto económico, las personas de sectores socioeconómicos medios y bajos enfrentan dificultades para acceder a un crédito hipotecario bancario. El proyecto fue aprobado por la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados en general por unanimidad.

Dicho subsidio busca disminuir la tasa de interés de los créditos hipotecarios en 60 puntos base, con la posibilidad de aumentar este beneficio hasta 100 puntos base gracias al programa FOGAES Vivienda 2, este último otorga una garantía estatal por el 60% del valor de la vivienda y no está restringido únicamente a la adquisición de la primera vivienda¹. Como resultado, los deudores pagarían un dividendo menor, facilitando así el acceso a financiamiento para la compra de una vivienda.

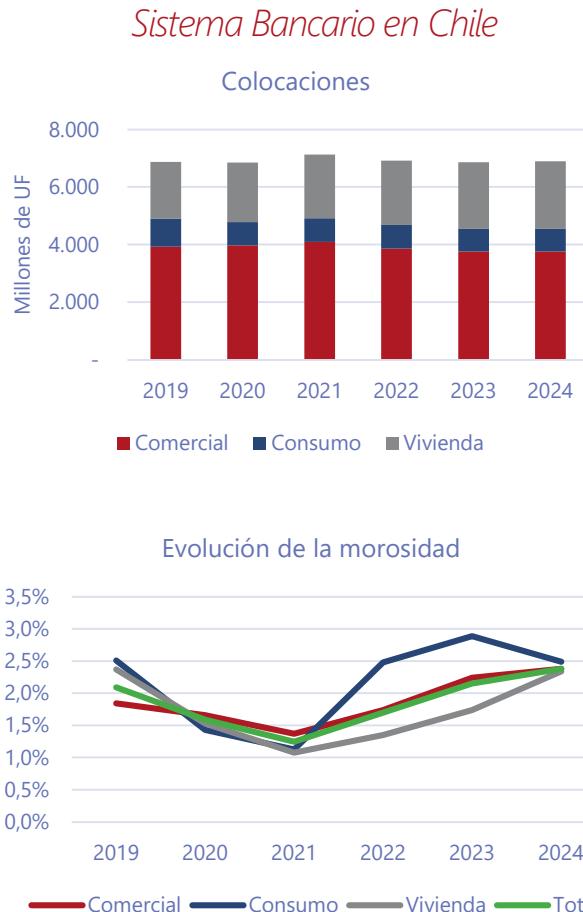
Para acceder a este beneficio, la vivienda debe ser nueva (primera venta) y su valor no puede superar las UF 4.000. Además, los solicitantes deben cumplir con los requisitos del Programa de Garantías de Apoyo a la Vivienda Nueva, establecido en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales.

Se estima que este tipo de subsidio para viviendas de UF 4.000, podría representar una disminución en el dividendo de aproximadamente \$90.000 mensuales. También, se podría decir que el comprador de una casa, gracias al subsidio, podría optar a una casa de un mayor valor, del orden del 12,5%.

Por otra parte, sería esperable que estas operaciones presentasen menor propensión al pago anticipado, por evitar la pérdida del subsidio de la tasa de interés, lo cual, eventualmente, pudiese repercutir favorablemente en la venta de los mutuos hipotecarios, sea en forma directa o por medio de procesos de securitización. No obstante, se esperaría un impacto limitado por cuanto no se tendría información objetiva respecto al verdadero impacto en el nivel de prepago.

¹ De los 50,000 subsidios al dividendo, 5,000 serán destinados exclusivamente para la compra de primeras viviendas de hasta UF 3,000 y que cumplan con los requisitos del DS 15, con el fin de apoyar el plan de emergencia habitacional. El resto de los subsidios no tendrá restricciones.

SECTOR / INDUSTRIA

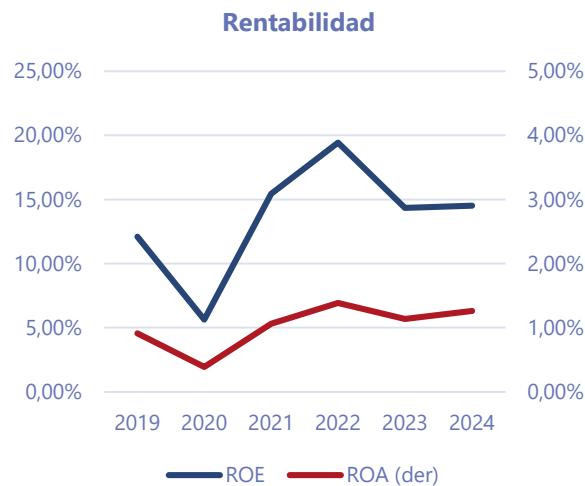


Según las cifras entregadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), las colocaciones del sistema bancario ascendieron a aproximadamente a US\$ 265.871 millones (según tipo de cambio al 31.12.24). En términos reales, se observa un comportamiento relativamente estable en los últimos seis años, con un crecimiento anual compuesto en torno al 0,1%. En el último año, se registró un incremento del 0,6% en comparación con 2023, impulsado principalmente por los créditos hipotecarios, los cuales representan un 34% del total de las colocaciones. Cabe destacar que, en este período, los créditos hipotecarios han ganado mayor relevancia relativa dentro del sistema financiero, en desmedro de los créditos comerciales y de consumo. En efecto, la participación de estos últimos en el total de colocaciones ha disminuido, pasando del 57% y 14% en 2019 a un 55% y 12% en 2024, respectivamente.

En términos de morosidad, el indicador que mide los atrasos superiores a 90 días ha experimentado un incremento por tercer año consecutivo, con un alza de 23 puntos base respecto a 2023. Este deterioro se debe, principalmente, al aumento en la mora de los créditos hipotecarios y comerciales, que crecieron en 60 y 14 puntos base, respectivamente. No obstante, en el segmento de consumo, la morosidad se redujo en 40 puntos base, revirtiendo la tendencia alcista observada en los últimos años.

Por otro lado, la rentabilidad del sistema bancario en 2024 se mantuvo en niveles similares a los registrados en años previos, reflejando una evolución estable dentro del sector. En particular, la rentabilidad sobre activos (ROA) alcanzó un 1,26%, lo que representa un incremento de 12 puntos base en comparación con 2023. De manera similar, la rentabilidad sobre patrimonio (ROE) se situó en 14,52%, evidenciando un aumento de 19 puntos base respecto al año anterior.

En lo que respecta a eficiencia operacional, medida como la relación entre los gastos operacionales y los ingresos operacionales, se observó un leve deterioro durante 2024. Este indicador se ubicó en 44,4%, aumentando en 81 puntos base respecto a 2023, aunque manteniéndose dentro del rango promedio de los últimos años, estimado en torno al 44,0%.



Al analizar estos indicadores en una perspectiva más amplia, se observa que 2020 fue el año con menor rentabilidad para el sistema bancario, coincidiendo con el periodo de mayor ineficiencia operacional. En contraste, 2022 destacó como el mejor año reciente para el sector, registrando la mayor rentabilidad, con un ROA de 1,39% y un ROE de 19,45%, además de un nivel de eficiencia de 40,6%, situándose por debajo del promedio histórico y reflejando un desempeño favorable en términos de control de costos y generación de ingresos.

CONTINGENCIA NACIONAL

Colocaciones ScaleX desde 2022

ScaleX Santiago Venture Exchange, tiene como objetivo facilitar opciones de financiamiento a empresas, principalmente, pero no exclusivamente, en crecimiento con componentes tecnológicos en sus productos, servicios o modelo de negocio. Este financiamiento se materializa a través de ofertas públicas, títulos de capital o de deuda, sin necesidad de inscripción en la CMF en concordancia con la Norma de Carácter General N° 452 de la misma CMF.

Actualmente, existen 125 emprendimientos registrados², pero existen solo seis empresas listadas que han conseguido levantar recursos, los cuales en total ascienden a US\$ 16,8 millones.

Las empresas listadas en la plataforma ScaleX son:

Tabla 1: Colocaciones en ScaleX

Empresa	Sector	Colocación	Moneda	Año
Buydepa SpA	Servicios financieros	3.292.631.074	Pesos	2025
Fracción (Fracción-X)	Salud y biotecnología	1.628.778.960	Pesos	2024
Pampa Camarones SpA (Camaronex)	Minería	4.101.280	Dólares	2024
Ecometric	Energía y medioambiente	892.371.708	Pesos	2024
Zeroq (Zeroq)	Desarrollo y herramientas informáticas	2.400.066.755	Pesos	2023
Osoji Robotics (Osoji-X)	Retail, venta al por mayor y productos de consumo	1.829.280.000	Pesos	2022

² Se refieren a emprendimientos inscritos en la plataforma ScaleX, pero aún no disponibles para la compra y venta en el mercado.

En términos contingentes, en enero de 2025 se generó la colocación de la empresa Buydepa SpA, exhibiendo un exceso de demanda de 9,7% sobre la cantidad inicialmente ofertada, permitiéndoles ampliar la cantidad de acciones vendidas al mercado. Por otro lado, de acuerdo con lo informado por medio de un hecho esencial, actualmente, Camaronex se encuentra preparando una segunda operación.

Cabe señalar que, para mayor información para los inversionistas, sería deseable que estas empresas se sometieran a algún tipo de evaluación de entidades independientes. Para estos efectos, **Humphreys** ha desarrollado una metodología especial para este tipo de entidades con el objeto de medir su capacidad para administrar su crecimiento.

MISCELÁNEOS

Imacec

De acuerdo al Banco Central, el Imacec de febrero de 2025 cayó 0,1% en comparación con igual mes del año anterior. La serie desestacionalizada disminuyó 0,5% respecto del mes precedente y creció un 1,3% en doce meses. Este resultado se ve afectado, dentro de otros factores, por tener un día menos en febrero de 2024, dado que fue bisiesto, y el corte del suministro eléctrico que afectó a gran parte de Chile.

Acuerdo Chile - India

En el marco de la visita del presidente Gabriel Boric a India, el jefe de Estado anunció el inicio de negociaciones para formalizar un Acuerdo de Asociación Estratégica Integral con el país asiático, lo que definió como "equivalente a un tratado de libre comercio".

Awto, la caída de la Startup

A pesar de haber sido nombrada el año 2023 por Forbes como una de las 100 mejores *startups* de Chile y contar con el apoyo de Grupo Kaufmann, Awto anunció a través de un comunicado "Hemos tomado la difícil decisión de cesar nuestras operaciones en Chile y Brasil, iniciando así el proceso de cierre definitivo de la compañía". De acuerdo a lo informado por la firma el cierre se materializaría durante el mes de abril.

Tasa de desempleo

De acuerdo a información publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), la tasa de desocupación en Chile fue de 8,4% en el trimestre diciembre 2024 – febrero 2025. En cuanto a género, se tiene que, en doce meses, la estimación del total de personas ocupadas creció 0,9%, incidida tanto por los hombres (1,4%) como por las mujeres (0,4%). En cuanto a la Región Metropolitana propiamente tal, la tasa de desocupación alcanzó un 9,2%, con un descenso de 0,1 pp. en doce meses.