EL MERCURIO

Fecha: 23/05/2025 Audiencia: 320.543 Sección: CONTRAPORTADA
Vpe: $6.553.913 Tirada: 126.654 Frecuencia: 0
Vpe pág: $20.570.976 Difusión: 126.654
Vpe portada: $20.570.976 Ocupación: 31,86%

Pese a baja en tasas, las personas no se animan a préstamos de largo plazo

Bajón inmobiliario: Solicitudes de preaprobaciones hipotecarias caen 35% en el primer trimestre

Las mujeres encabezan las peticiones de financiamiento, pero obtienen un porcentaje de respuesta favorable menor al de los hombres.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Sigue el bajón del mercado inmobiliario habitacional. Las cifras de solicitud de financiamiento hipotecario reflejan la debilidad de ese sector, cuyas ventas no repuntan.

En el primer trimestre de 2025 hubo una fuerte baja de 35,2% anual en el volumen de solicitudes de preaprobaciones de crédito hipotecario, llegando a un total de 4.075 requerimientos.

Así lo revela el último informe de Enlace Inmobiliario, red de portales para la búsqueda y financiamiento de viviendas, con más de 1.200 proyectos, 50.000 propiedades usadas y alianzas con nueve instituciones financieras para preaprobar créditos.

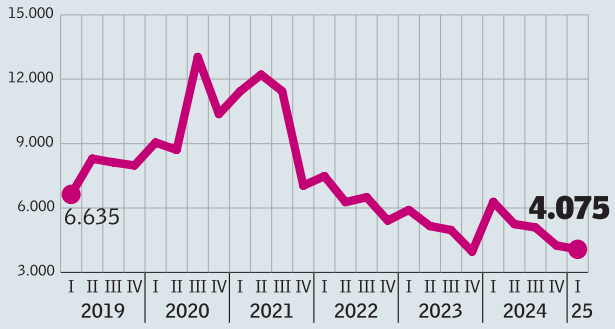
"Esta caída en las solicitudes de preaprobación está relacionada con un mercado aún marcado por la incertidumbre económica, que limita la capacidad de ahorro y endeudamiento de los hogares. Aunque las tasas han bajado, muchas personas aún perciben que no es un buen momento para comprometerse con un préstamo a largo plazo", comentó Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario.

Barros recordó que "antes de la pandemia, las solicitudes promedio eran alrededor de ocho mil (trimestralmente), lo cual estaba en línea con un mercado inmobiliario más sano. Luego tuvimos un alza durante la explosión del covid, que provocó retiros desde las AFP, aumentando la liquidez y disparando la intención de evaluar un crédito". Por ello, añadió, "considerando ese contexto, las cuatro mil solicitudes del primer trimestre de 2025 siguen reflejando un mercado por debajo de sus niveles normales".

Según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en el primer trimestre del año se comercializaron 4.897 viviendas nuevas en la Región Metropolitana, cifra semejante a la de igual lapso de 2024, pero 23% rezagada respecto del promedio histórico.

Evolución de solicitantes de preaprobación

Número de solicitudes de usuarios que recibieron respuesta de al menos una institución financiera



Fuente Enlace Inmobiliario

Respuestas positivas

Pese a la menor cantidad de solicitudes, el Índice de Respuestas Positivas (IRP) del estudio, creció a 34,2% a marzo de 2025 desde el 29,2% del primer trimestre del año pasado, lo que revela que el público que está pidiendo crédito tendría un mejor perfil socioeconómico. "Solo están preaprobando aquellas personas que tienen mejores condiciones", señaló Barros.

A la vez, el experto agregó que "hemos visto que la banca hipotecaria ha empezado a flexibilizar las condiciones de otorgamiento, especialmente ampliando plazos de financiamiento, 30 o incluso 40 años, lo que permite que más personas califiquen. Además, la baja sostenida en la tasa de interés hipotecaria en los últimos meses, de 5% a cerca de 4,4% en promedio, permite que el dividendo mensual sea más abordable, ampliando así el universo de solicitantes que puede acceder al crédito".

Rechazos en mujeres

Respecto de la participación por género en las solicitudes de preaprobación, en el primer trimestre se mantuvo el dominio de las mujeres, con el 56% frente al 44% de los hombres. Sin embargo, en igual lapso, el público femenino registró una menor respuesta positiva de las entidades financieras (30,9%) que el masculino (37,4%).

"Esta diferencia puede estar relacionada con brechas estructurales de ingresos y de bienes que existen entre hombres y mujeres. A pesar de que las mujeres lideran el número de solicitudes, suelen tener menores niveles de ingresos o estabilidad laboral, según datos generales del mercado. Esto tiene como consecuencia un menor porcentaje de aprobación por parte de la banca", explicó Barros.

En cuanto a los grupos etarios, los *millennials* (28 a 43 años) alcanzaron un 66,7% de las solicitudes, seguidos de los *centennials* (hasta 27 años), con 17,6%, y la generación X (44 - 59 años), con un 14,2%.

Proyecciones

En materia de proyecciones para el resto del año, Barros indicó que "las perspectivas siguen siendo moderadas". Pero sostuvo que "si se consolida la baja en las tasas hipotecarias, empujada por la aprobación del subsidio a la tasa de interés, podríamos ver un repunte en las solicitudes en los próximos trimestres". Añadió que "la clave es seguir trabajando para impulsar el crecimiento y apuntalar el empleo formal para conseguir una mayor estabilidad económica".

RICHARD ULLOA

Las ventas de viviendas nuevas en la RM están actualmente 23% por debajo de su nivel histórico.