

C Columna

Priscila Salamanca,
Gerente Comercial de Crece Inmobiliario



Baja en solicitudes de hipotecarios

Una reciente publicación en medios revela una realidad impactante: durante el primer trimestre de 2025 las solicitudes de preaprobaciones hipotecarias cayeron 35,2% respecto al mismo período del año anterior, completando en total solamente 4.075 requerimientos, según el último informe de Enlace Inmobiliario, plataforma que consolida ofertas de portales para la búsqueda y financiamiento de viviendas. Peor aún, las mujeres tienen menos tasa de aprobación que los hombres, a pesar de ser mejores pagadoras que el género masculino.

El 2024 las señales eran alentadoras, con las medidas adoptadas por los bancos de flexibilizar sus políticas crediticias y reducciones de tasas, respondiendo a las bajas del Banco Central. En este contexto, más instituciones financieras comenzaron a ofrecer financiamientos hasta un 90% del valor propiedad y plazos hasta 30 años, incluso 40 años. No obstante, este optimismo parece haber decaído considerablemente.

El tema radica en que a pesar de la estabilidad en la política monetaria, las instituciones financieras han ido endureciendo nuevamente sus criterios de riesgo. Estos “ofertones” mencionados fueron desapareciendo, acortando los plazos y con tasas en incremento, inclusive, desde las mutuarías, quienes anteriormente entraron de forma agresiva al mercado con tasas bajo el 5%.

Esto ha generado un círculo vicioso, donde a menor acceso al financiamiento, más se reduce la demanda habitacional, debilitando un sector que representa aproximadamente 6% del PIB nacional. Las consecuencias de esto abarcan más allá del mercado inmobiliario, impactando en empleos, inversión y dinamismo económico en general, producto de las industrias adyacentes a este sector que también se ven comprometidas.

Asimismo, la brecha de género preocupa bastante, consi-

derando que las mujeres enfrentan mayores dificultades para acceder al crédito hipotecario, situación que podría vincularse tanto a diferencias salariales persistentes como a nuevas restricciones por profesión y tramos de renta implementadas por algunos bancos.

¿Qué hacer en este escenario? Las coordinaciones deben darse entre el sector público y el privado, donde, si bien, el lanzamiento de subsidios representa pasos en la dirección correcta, siguen siendo medidas insuficientes. Es imperioso que las autoridades financieras establezcan marcos regulatorios que incentiven el crédito responsable sin generar restricciones excesivas.

La estabilidad y predictibilidad en las políticas crediticias resultan esenciales para la confianza del consumidor y la planificación familiar de largo plazo, factores que impactan en la economía futura. El acceso a la vivienda propia constituye un pilar fundamental del bienestar familiar y la estabilidad social.

Si esta tendencia no se revierte, Chile podría estancarse, con efectos que van desde una menor movilidad social, profundización del déficit habitacional y pérdida de competitividad económica.

No obstante, opto por una mirada positiva: si bien la cantidad de solicitudes de preaprobaciones bajaron, el porcentaje de aprobaciones entre quienes solicitaron, aumentó, por lo cual, podría ser que las personas que han solicitado crédito hipotecario lo han hecho más informados y, por otro lado, el segundo semestre representa una oportunidad para corregir el rumbo, en cuanto a que un mayor número de personas espera que se concreten anuncios del Gobierno respecto a incentivos al financiamiento hipotecario y, del mismo modo, también las decisiones electorales de este año, podrían influir significativamente en las expectativas de mercado.