

EN LA REGIÓN DE COQUIMBO

# Mercado inmobiliario con bajo dinamismo pero crecen aprobaciones de créditos

**Pese a que hubo una caída en el volumen de solicitudes de preaprobación (-20,5% anual), aumentó el nivel de respuestas positivas, evidenciando una mayor apertura por parte de la banca. En tanto, la venta de viviendas nuevas en la zona norte cayó en un 12,7% anual y los proyectos nuevos disminuyeron a la mitad.**

**FRANCO RIVEROS B.** Región de Coquimbo

En la Región de Coquimbo, el mercado inmobiliario aún presenta condiciones desafiantes, pero las solicitudes de preaprobaciones hipotecarias muestran señales alentadoras. Así lo evidenció el Informe Tendencia Hipotecaria de Enlace Inmobiliario, el cual detectó un aumento significativo de solicitudes y de la tasa de respuestas positivas por parte de las entidades financieras.

Durante el primer trimestre de 2025, el Índice de Respuestas Positivas, alcanzó un 35,7%, marcando un alza trimestral de un 17,1% y un notable incremento interanual de 23,1%. Este resultado se explica por una caída en el volumen de solicitudes de preaprobación (-20,5% anual), pero con un nivel de respuestas positivas que no ha disminuido al mismo ritmo, evidenciando una mayor apertura por parte de la banca.

En este contexto, Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, sostuvo que "pese a estos números, observamos que quienes hoy avanzan en el proceso de compra, presentan un perfil más sólido. De hecho, el Índice de Interés Hipotecario que mide el porcentaje de usuarios que avanzan en el proceso de preaprobación, subió un 7,7% en el primer trimestre de 2025, alcanzando un 33,7%, lo cual refleja un mayor compromiso por parte de los cotizantes".

En cuanto a los factores que inciden en las preaprobaciones de crédito hipotecario, señaló que uno de esos aspectos responde a la baja de las tasas hipotecarias, que pasaron de un 5% a un 4,4%, reduciendo el valor del dividendo y haciendo más accesibles los créditos.

"Además, observamos que hubo una mayor flexibilización en los plazos para entregar un crédito, con financiamientos incluso de hasta 40 años, lo que amplía el universo de personas



**Hubo una mayor flexibilización en los plazos para entregar un crédito incluso de hasta 40 años, lo que amplía el universo de personas que pueden calificar"**

**SERGIO BARROS**

DIRECTOR EJECUTIVO DE ENLACE INMOBILIARIO

que pueden calificar", agregó.

Por otro lado, el ejecutivo destacó que "sin duda, la reciente aprobación del subsidio al dividendo aumentará el número de personas que pueden calificar para un préstamo hipotecario. La reducción de 60 puntos base en la tasa, sumado al FOGAES, que reduce el riesgo para los bancos marcará una diferencia respecto al acceso al financiamiento, sobre todo para los segmentos medios y emergentes, que hoy enfrentan mayores dificultades".

Consultado por las maneras en que se podría reactivar el dinamismo en el mercado inmobiliario, sostuvo que "precisamente, dando mayor difusión a medidas como el subsidio al dividendo, ya que este tipo de iniciativas facilitan el acceso al crédito. Además, es necesario que todos los actores del rubro potenciamos la educación financiera y el acompañamiento. Todo esto fortalece la confianza de los potenciales compradores, ya que si perciben que es un buen momento para comprar, será más probable que avancen en el proceso de compra".



La opción de optar a créditos hipotecarios de hasta 40 años de plazo, ha abierto el universo de personas que pueden calificar para optar a dicho financiamiento.

## CASAS O DEPARTAMENTOS: ¿QUÉ SE VENDE MÁS?

Por otro lado, la comuna de La Serena se posiciona en el tercer lugar en ventas de viviendas (casas y departamentos) de la zona norte, con un total de 410 unidades comercializadas, lo que representa un 18% de participación regional, según datos entregados por la consultora Tinsa by Accumin.

Sin embargo, en el mercado de departamentos, asciende al segundo lugar, por debajo de Antofagasta, alcanzando un 14% de participación, equivalente a 319 unidades vendidas.

Pese a su buen posicionamiento, las ventas totales en La Serena registraron una caída de -15,3% en comparación con el segundo de semestre de 2024 y de -10,9% respecto al primer semestre de 2024.

En la oferta, actualmente existen 2.499 unidades disponibles en la comuna, distribuidas en 68 proyectos activos, de los cuales el 74,7% corresponde a departamentos. "Esta predominancia se explica por el sostenido desarrollo urbano en zonas cercanas a la Av. del Mar y el sector de Peñuelas, sectores con alta plusvalía, tanto para segunda vivienda como para inversión, donde la preferencia es en unidades de 1 y 2 dormitorios", explicó Rocío Cáceres, Head of Studies de Tinsa by Accumin.

En tanto, la oferta de departamentos se concentra principalmente en el rango de 2.000 a 4.000 UF, que

agrupa el 66,6% de las unidades en venta.

Por su parte, Felipe Páez, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) La Serena, al respecto indicó que "partimos este 2025 con la sombra de haber vivido el peor año en ventas de las últimas dos décadas. En nuestra región y en este primer semestre estamos todavía a un 43% por debajo de las cifras promedio de ventas. Si a esto le sumamos que el promedio para agotar la oferta es de 25 meses, sin duda, el escenario inmobiliario ha sido muy crítico para nuestra zona. Esto lo vemos graficado, por un lado, en un sobrestock de viviendas, generado por el aumento de los precios y por las dificultades para acceder a financiamiento y, por otra parte, en un bajo dinamismo del rubro producto de la incertidumbre de las empresas para iniciar nuevos proyectos".

A juicio del ejecutivo, "todo esto ha sido muy lamentable, porque una vivienda es un hogar y no deja de ser frustrante para todos, ver que la casa propia sea un sueño inalcanzable. Por eso hoy, vemos como una oportunidad que las personas puedan postular al nuevo subsidio a la tasa. Esta medida nos permite ver con un poco más de optimismo este segundo semestre para el sector inmobiliario, en particular, porque nuestra región tiene una oferta de más de un 70% de viviendas disponibles que se ajustan al rango de hasta 4 mil UF".