LITORALPRESS

Fecha: 25-11-2022
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Economía
Título: Solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios bajan 26% en el tercer trimestre

Pág. : 4
Cm2: 554,4
VPE: $ 7.282.443

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

En el segmento de casas, los requerimientos de financiamiento registraron una fuerte disminución interanual:

Solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios bajan 26% en el tercer trimestre

La contracción de la economía, la inflación y las exigencias bancarias explican el desplome respecto de hace un año.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El deterioro de la economía, el efecto negativo de la inflación en el costo del financiamiento y las mayores exigencias de los bancos para otorgar préstamos son algunos de los factores que desmotivan a las personas a buscar opciones crediticias para adquirir una vivienda.

Si bien las solicitudes de preaprobaciones de créditos hipotecarios subieron 4,5% en el tercer trimestre respecto del segundo cuarto de este año, al revisar las cifras frente a julio-septiembre de 2021, se observa una fuerte baja de 26%, con 2.911 peticiones.

Así lo revela un informe del portal Enlace Inmobiliario, empresa dueña de una red de sitios de propiedades y financiamiento en diversas regiones del país, ligada a Sergio Barros y Anita Ruiz-Tagle, ambos ingenieros comerciales de la Universidad Católica. La entidad recolecta y analiza datos de viviendas nuevas y usadas vinculadas a más de 1.200 proyectos, 350 inmobiliarias, 120 corredores de propiedades y siete instituciones financieras.

En el leve repunte respecto del segundo trimestre habría incidido de alguna manera el resultado del plebiscito constitucional de inicios de septiembre, donde venció la opción Rechazo. Sin embargo, ese impacto solo alcanzó a medirse unos días de ese mes que es el último del tercer cuarto del año.

RUBÉN GARCÍA

Solo el 37% de las solicitudes de financiamiento fue para comprar una casa en el tercer trimestre, cifra 10 puntos inferior a la de hace un año.

Sergio Barros, director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, comenta que al revisar los datos de solicitudes de preaprobaciones de los primeros tres trimestres de 2022, se observan cifras estables. Sin embargo, indica que los números se han mantenido en niveles bajos si se comparan con los observados hasta la primera mitad de 2021. "Nos quedamos cerca de 40% a 45% por debajo de los niveles históricos en materia de solicitudes", señala.

Barros agrega que la disminución en las peticiones crediticias para viviendas desde junio del ejercicio pasado, se debe también al agotamiento progresivo de la liquidez de las personas tras los retiros de los fondos de pensiones.

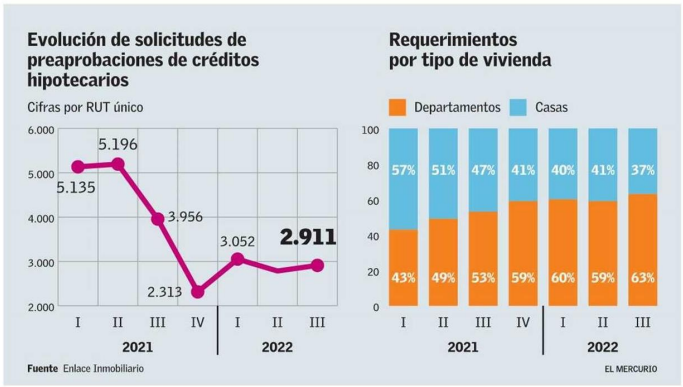
Otro dato que muestra el informe de Enlace Inmobiliario es el fuerte aumento trimestral de 44% en julio-septiembre de las solicitudes "preaprobadas con modificaciones". Barros explica que en estos casos se trata, generalmente, de financiamientos otorgados por un menor monto al solicitado en un período en el cual los bancos flexibilizaron sus criterios de evaluación, aunque entregando préstamos más bajos.

DESCENSO
Una baja de 40% a 45% registran las solicitudes de crédito respecto de las cifras históricas.

El informe también deja en evidencia una fuerte contracción en las solicitudes de preaprobaciones de créditos hipotecarios en el segmento de casas, que cae a 37% del total del tercer trimestre, desde el 41% del segundo cuarto y del 47% de hace un año. En tanto, los requerimientos para departamentos exhiben un incremento (ver infografía).

Sergio Barros recuerda que tras las cuarentenas provocadas por la pandemia en 2020, la demanda por casas —espacios más amplios— se disparó y comenzó a tener más presencia en las solicitudes de financiamiento, pese a que históricamente la oferta de viviendas analizada se compone mayoritariamente de departamentos (dos tercios).

El experto precisa que ahora se está normalizando la demanda por casas, siendo más acorde a la oferta (un tercio de las propiedades), pero también se suma el impacto de los altos precios de estos inmuebles que los hace más inaccesibles.

Actualmente, el 81% de las peticiones de créditos es para una propiedad para vivir, mientras que el 12% para inversión y 7% para segunda vivienda.

El director ejecutivo de Enlace Inmobiliario admite que tras el resultado del plebiscito constitucional, se advirtió una disminución de la incertidumbre que motivó a las personas a salir a buscar créditos para una vivienda. Sin embargo, señala que este nuevo público mayoritariamente ha sido rechazado por los bancos.