

Restricciones bancarias incidirían en los resultados del proceso. Mujeres lideran cantidad de requerimientos a nivel local.

Por Diana Aros Aros
 dianaaros@diarioelsur.cl

El Informe de Tendencia Hipotecaria, elaborado por Enlace Inmobiliario y que analiza el volumen de preaprobaciones de crédito hipotecario, entregó cifras de este proceso en Biobío, concluyendo que durante el cuarto trimestre de 2024 hubo una caída de un 8,9% al comparar con el mismo periodo de 2023. Esta cifra contrasta con el resultado a nivel nacional, que obtuvo un aumento de 6,7%.

“La Región del Biobío difiere del contexto nacional por diversos factores como el debilitamiento del sector industrial, lo cual impactó en la tasa de desocupación, que alcanzó 8,7%, 0,5 puntos porcentuales más que el promedio nacional que fue de 8,2%”, explicó Sergio Barros, director de Enlace Inmobiliario.

Al analizar el volumen de preaprobaciones obtenidas en el último trimestre del 2024 en relación con el trimestre anterior, existe un descenso de un 13,7%. “Otro factor que incidiría en este resultado son las restricciones que aún persisten para acceder a financiamiento. En los hogares aún existe una incertidumbre económica en el mercado que limitaría su capacidad de endeudamiento. Y, pese a que la tasa de interés ha bajado, hay personas que siguen esperando mejores condiciones”, agregó Barros.

Lo anterior fue respaldado por el docente de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad del Desarrollo, Francisco Labarca, quien agregó que la baja “se debe principalmente al aumento del riesgo crediticio que perciben los bancos de los potenciales deudores, en donde el debilitamien-

“En los hogares aún existe una incertidumbre económica en el mercado que limitaría su capacidad de endeudamiento. Y, pese a que la tasa de interés ha bajado, hay personas que siguen esperando mejores condiciones”.

Sergio Barros
 director Enlace Inmobiliario

Al comparar cifras anuales en la Región del Biobío

En 8,9% cae solicitud de preaprobación de créditos hipotecarios



Ayer el Gobierno presentó un proyecto que busca generar subsidios a la tasa de interés de estos créditos.

to del mercado laboral, junto al aumento de las tasas de interés, generan que los bancos deban ponderar un mayor riesgo de no pago a futuro, rechazando las solicitudes hipotecarias”.

PARTICIPACIÓN Y DESTINO DEL INMUEBLE

Respecto a la participación por género, durante el cuarto trimestre, las mujeres mantienen el liderazgo en el número de solicitudes de preaprobación de crédito hipotecario (54,2%) con una diferencia de 8,4 puntos porcentuales más que los hombres a nivel local.

En relación a los grupos etarios, las personas entre los 28 y 43 años alcanzan la mayor cantidad de solicitudes con un 68,2% del total, seguidos de personas hasta los 27 años (18,1%), dejando en tercer lugar a personas entre los 44 y 59 años con un 13,7% de participación. No obstante, pese a que el primer grupo lidera su participación, durante el 2025 se observó una tendencia a la baja, cifra que repuntó levemente en el último trimestre. “Esta situación se puede atribuir a las restricciones que enfrentan en el financiamiento, una limitada capacidad de ahorro, entre otros factores”, señaló Barros.

68,2%
 del total de personas que solicitan créditos hipotecarios en la zona, pertenecen al rango entre los 28 y 43 años.

81,2%
 de las solicitudes a créditos hipotecarios están destinados a viviendas para uso residencial.

El informe de Tendencia Inmobiliaria también analizó las preferencias por destino del bien inmueble al que se postula, concluyendo que las viviendas para uso residencial lideran las solicitudes con un 81,2%, cifra que se mantuvo estable durante el 2024. En cuanto a las propiedades con fines de inversión o segunda vivienda, durante el 2024, hay una leve tendencia a la baja, cerrando el cuarto trimestre con el 17,9% de las solicitudes, ubicándose un punto más arriba en comparación con el mismo periodo del 2023.

“El menor interés en invertir es multifactorial. Los cambios regulatorios que se han aprobado durante el último tiempo han desincentivado la compra de propiedades para este fin. La rentabilidad de los arriendos también es un elemento que frena este tipo de inversiones, ya que en algunas regiones los precios de compra han

crecido más que los ingresos por alquiler, reduciendo el atractivo del negocio”, aclaró Sergio Barros.

PROYECCIONES

Francisco Labarca expuso que para este año se proyecta un escenario con mayores dificultades, considerando que las tasas de interés hipotecarias siguen altas. “Las aprobaciones hipotecarias no estarán en niveles de años anteriores. En materia crediticia podemos apreciar que el nivel de endeudamiento ha aumentado en los últimos periodos, pero un factor importante a mirar debe ser la morosidad de las carteras crediticias”, dijo.

Cabe señalar que, durante la jornada de ayer, el Gobierno, junto a la CChC y la Asociación de Bancos, anunció el ingreso de un proyecto el cual busca generar subsidios a la tasa de los créditos hipotecarios, además de una garantía estatal.