

DURANTE EL ÚLTIMO TRIMESTRE EN LA REGIÓN DE COQUIMBO

Importante incremento muestran las preaprobaciones de créditos hipotecarios

En base al informe “Tendencia Hipotecaria”, realizado por Enlace Inmobiliario, en el cual, se analiza el volumen de cotizantes de propiedades que preguntan por el financiamiento, se concluyó que al cuarto trimestre de 2024 hubo un alza de un 20,9% al comparar con el mismo periodo de 2023, lo que mostraría una estabilización en dicho aspecto.



EL DÍA

Pese a una recuperación, el acceso al financiamiento se mantiene como una de las principales barreras a sortear por quienes optan a una propiedad.

FRANCO RIVEROS B. / La Serena

El informe “Tendencia Hipotecaria”, realizado por el portal Enlace Inmobiliario, que analiza el volumen de Preaprobaciones de Crédito Hipotecario (PAC) de cotizantes de propiedades en la web www.enlacecoquimbo.cl concluyó que al cuarto trimestre de 2024 hubo un alza de un 20,9% al comparar con el mismo periodo del año 2023.

Este repunte refleja una recuperación gradual que estaría impulsada por la tendencia a la baja en la tasa hipotecaria, la cual promedió 4,37% en diciembre, su nivel más bajo desde septiembre de 2023.

En este contexto, Sergio Barros, director de Enlace Inmobiliario, explicó que “hay que considerar que las personas interesadas en comprar una vivienda, llevan mucho tiempo postergando esta decisión, por lo tanto, no pueden seguir aplazando esta compra. Al ver mejores condiciones se atreven a evaluar su situación financiera”.

No obstante, si se analiza el volumen de preaprobaciones obtenidas en el último trimestre de 2024 en relación con el trimestre anterior, existe una disminución de un 13,8%. “Este retroceso podría atribuirse a que el acceso al financiamiento aún sigue restrictivo. Además, 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.

En cuanto a los grupos etarios, los millennials (28 - 43 años) alcanzan la mayor cantidad de solicitudes con un 64,5%, seguidos de la generación X con un 20,8% y un 14,7% de los centennials.

“Al igual que el resto del país, en Coquimbo, los millennials lideran el número de solicitudes de preaprobación. Otra coincidencia con la realidad nacional es el alza que ha ido experi-

Protagonista



Sergio Barros

DIRECTOR EJECUTIVO ENLACE INMOBILIARIO

“Al igual que el resto del país, en Coquimbo, los millennials lideran el número de solicitudes de preaprobación. Otra coincidencia con la realidad nacional es el alza que ha ido experimentando la generación Z, segmentos que está iniciando su vida laboral”

20,9

Por ciento fue el aumento de preaprobaciones de créditos hipotecarios en la Región de Coquimbo, de acuerdo al estudio de Enlace Inmobiliario.

mentando la generación Z. Este es un segmento que está iniciando su vida laboral y busca alternativas para alcanzar su independencia, lo cual podría impulsarlo a explorar opciones de adquirir una propiedad, ya sea para

vivir o para inversión”, sostuvo.

Consultado por los factores que inciden en el aumento de las preaprobaciones, Barros señaló que “está directamente relacionado con la baja sostenida en las tasas de interés hipotecarias, que han alcanzado mínimos no observados desde septiembre de 2023. Esta situación reactiva el interés de potenciales compradores, que ven una oportunidad para volver a evaluar su situación financiera, luego de haber postergado esta decisión de compra por meses. También influye el interés de las personas por aprovechar subsidios estatales, especialmente para propiedades con valores de hasta 3.000 UF”.

MERCADO INMOBILIARIO

Por otro lado, respecto a la realidad del mercado inmobiliario, sostuvo que “según nuestros datos, vemos que existe una recuperación gradual en la intención de compra, lo que está gatillado por la estabilización de las tasas. Asimismo, al observar el índice de respuestas positivas, evidenciamos que los clientes con mejor perfil financiero son los que están sobreviviendo y logran avanzar en el proceso de compra. No obstante, aún existen dificultades en el acceso al financiamiento y la incertidumbre económica, limita la decisión de compra en segmentos más vulnerables. Todos estos factores apuntan a que estamos transitando un periodo de estabilización del mercado”, agregó.

En cuanto a la crisis del mercado inmobiliario, puntualizó que “a raíz de la pandemia, el contexto global y las decisiones políticas que se tomaron a partir de esa crisis sanitaria –como el retiro de los fondos de pensiones– heredamos condiciones que afecta-

ron profundamente al mercado. Sin embargo, actualmente, creo que lo peor ya pasó, gracias a la resiliencia de los distintos actores del sector que han trabajado para salir adelante y hoy estamos en un periodo de ajuste. ¿Se ha prolongado más de lo esperado? Sí, de todas maneras. Por eso es importante seguir trabajando en medidas que ayuden a acelerar la recuperación del rubro”, remarcó.

ACCESO AL FINANCIAMIENTO: LA GRAN TRABA

De acuerdo a Barros, “el principal obstáculo es el acceso al financiamiento. Muchos hogares no logran reunir el pie necesario o cumplen con los requisitos de renta exigidos por los bancos. Además, la percepción de inestabilidad económica hace que algunas personas opten por esperar mejores condiciones antes de asumir compromisos de largo plazo”.

En cuanto al precio de las viviendas, subrayó que han tenido un crecimiento mayor al ingreso real de las familias, situación “que da como resultado que las propiedades sean menos accesibles, especialmente en sectores urbanos”, dijo.

Finalmente, analizó que “aunque la estabilización en las tasas de interés ayuda, es necesario que haya una mayor oferta de viviendas asequibles y políticas públicas que equilibren el mercado, como el proyecto de subsidio a las tasas hipotecarias o continuar con iniciativas como el FOGAES. Además, debe haber una normalización de los factores macroeconómicos del país, respecto a lo que vimos en los últimos años antes de la pandemia, para que la economía gane dinamismo y se ajusten al alza los salarios reales”, cerró.