

DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE EN LA REGIÓN

En casi un tercio disminuyen preaprobaciones de créditos hipotecarios

La pérdida del poder adquisitivo de las familias por la inflación y el aumento en la tasa de interés asoman como parte de los factores que incidieron en el mercado inmobiliario. En tanto, el año 2024 se proyecta como el más bajo en cuanto a venta de viviendas de los últimos seis años, de acuerdo al gremio de la construcción local.



El alza de la UF ha incidido en la compra de viviendas y en la aprobación de créditos hipotecarios en la Región de Coquimbo y en el país.

FRANCO RIVEROS B. / Región de Coquimbo

Una caída de un 27,1% presentaron las solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios, comparado con el primer trimestre de este año en la Región de Coquimbo, según arrojó el "Informe Tendencia Hipotecaria", realizado por Enlace Inmobiliario.

Esta caída respondería a factores estacionales y a la resistencia a la baja que ha tenido la tasa de interés. "Al cierre del primer trimestre, la tasa de interés promedio estaba en 4,9%, y para finales de junio subió levemente a 5%, situación que no motiva lo suficiente para una evaluación financiera", sostuvo Sergio Barros, director ejecutivo de la entidad.

Al comparar con el mismo periodo del año anterior, en Coquimbo hubo un alza de un 4%, que va en línea con los resultados a nivel nacional (5,4%), lo que indica que, pese a las dificultades del mercado, hay un mayor optimismo por parte de los cotizantes.

"Este año se han anunciado nuevos incentivos para comprar propiedades nuevas. El sector privado también está buscando alternativas para vender el stock acumulado. Asimismo, las condiciones de empleo han mejorado en comparación con el año anterior, condiciones que fortalecen la confianza de quienes buscan una propiedad", indicó el directivo.

Consultado si la banca está más restrictiva, considerando el escenario actual, Barros sostuvo que "según el análisis que constantemente realizamos a las políticas de las más de nueve instituciones que trabajan con nosotros, hemos observado que éstas no han sufrido grandes modificaciones".

Lo que sí ha aumentado considerablemente, afirma, "es el valor de la UF, la cual ha empujado al alza el valor de los dividendos. En contraposición, los ingresos de las personas no han estado a la par con la velocidad de este aumento", recalzó.

En ese sentido, de acuerdo al di-

“

El valor de la UF ha aumentado lo cual ha empujado al alza el valor de los dividendos. En contraposición, los ingresos de las personas no han estado a la par"

SERGIO BARROS

DIRECTOR EJECUTIVO DE ENLACE INMOBILIARIO

“

El 2024 se proyecta como el más bajo de los últimos seis años. Si lo comparamos con el 2019, la disminución de la venta acumulada es de un 66,1%, y la oferta disminuyó"

FELIPE PÁEZ SCHMIDT

PRESIDENTE DE LA CCHC LA SERENA

rectivo, la percepción de una mayor restricción de la banca es el reflejo de la pérdida del poder adquisitivo que han sufrido las familias, producto de la inflación.

En cuanto al movimiento del mercado inmobiliario, comentó que "en el caso

5%

Alcanza actualmente la tasa de interés, que de acuerdo a especialistas, no motiva a realizar una evaluación financiera.

particular de Coquimbo, a diferencia del resto del país, las perspectivas para el perfil inversionista siempre han resultado más favorables. Y en el caso particular de este segmento, creció 6 puntos porcentuales en el segundo trimestre, al comparar con el periodo anterior".

Por lo tanto, agregó, "creemos que quienes están interesados en comprar una propiedad para invertir, ya sea para residentes de la región o fuera de ellas, Coquimbo representa una alternativa atractiva que se puede seguir potenciando".

BAJA EN LA INVERSIÓN

Por su parte, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) La Serena, Felipe Páez Schmidt, recordó que la industria de la construcción, en general, "no está pasando un buen momento y, esto ha sido una tendencia, en los últimos años. Y con esta baja de la actividad, por supuesto que el mercado inmobiliario se ha visto afectado".

Muestra de ello, explica, es la dis-

minución de la inversión regional en vivienda privada del 6,4% respecto al año 2023. "Lo más complejo de todo este escenario es que las personas han tenido que enfrentar cada vez mayores dificultades para acceder a una vivienda", añadió.

Sobre las causas, explicó que ello se debe a que "éstas han aumentado su precio ante la escasez de suelo disponible para edificar, el que a su vez y por esta misma razón, ha incrementado sus costos. Segundo, acceder a financiamiento se ha convertido en una fuerte barrera debido a las restricciones de la banca, a la exigencia de requisitos más estrictos para el otorgamiento de créditos y a un aumento significativo de las tasas de interés, pues la mayoría de los créditos hipotecarios se están ofertando a tasas en el rango 5,2% a 6,3% y con plazos de 20 y 25 años".

Respecto a la venta inmobiliaria en la región, Páez señaló que "este 2024 se proyecta como el más bajo de los últimos seis años. Si lo comparamos con 2019, la disminución de la venta acumulada es de un 66,1%, en tanto, la oferta de unidades tuvo una disminución mensual del 4,14%, manteniendo las altas cifras que son solo comparables con el periodo de inicios de 2021".

Por lo mismo, aseguró que como gremio seguirán poniendo en relieve que para superar el mal momento del mercado inmobiliario, "a nivel nacional y regional, es clave la inversión, el crecimiento y adoptar medidas anti cíclicas que muevan al sector y al empleo", puntualizó.