

Las peticiones totales de evaluación financiera bajaron en abril-junio frente al trimestre previo

Preaprobaciones hipotecarias: Mujeres lideran solicitudes, pero tienen mayor tasa de rechazo que los hombres

MARCO GUTIÉRREZ V.

En medio de un mercado inmobiliario con una demanda débil, debido a un bajo dinamismo económico y tasas de interés más altas que en años previos, las solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios bajaron en el segundo trimestre de este ejercicio, respecto de enero-marzo pasado.

En este escenario, un dato que destacó es que por segundo trimestre consecutivo, las mujeres lideraron las peticiones de financiamiento hipotecario, especialmente en los grupos etarios menores a 44 años, es decir, los *centennials* y *millennials*. Sin embargo, a la hora de los vistos buenos, pierden terreno antes los hombres.

Así lo reflejó un informe de Enlace Inmobiliario, red de sitios de propiedades y financiamiento en diversas regiones del país. 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.

Tasas y economía

Según el documento, las solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios totalizaron 2.558 requerimientos en abril-junio de este año, retrocediendo 12,4% respecto del primer cuarto de 2024. Pero si se compara con el segundo trimestre de 2023, la cifra subió 5,4%.

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

Barros explicó que otro factor que incide en la caída de las solicitudes de preaprobaciones "es el deterioro en la situación económica de las familias, como el ahorro, factor clave para acceder a un crédito hipotecario. Además, en los últimos años, el precio de los dividendos ha subido considerablemente, cerca de 35% en departamentos y 60% en casas. Sin embargo, el sueldo de

Los menores ingresos de las trabajadoras inciden en que tengan más respuestas negativas (53%) de las entidades bancarias respecto de los compradores masculinos (51%).



Al analizar la cantidad de solicitudes por tipo de vivienda, la mayor cantidad de preaprobaciones se enfocaron en departamentos, con el 63%.

las personas no aumenta a esa velocidad, lo cual reduce las posibilidades de acceso a una vivienda".

De todos modos, el avance en los requerimientos de preaprobaciones que se observó en el segundo trimestre respecto de igual lapso de 2023, se explicaría por incentivos en el mercado, durante este año, para estimular la adquisición de viviendas.

"Actualmente, todos los actores están realizando esfuerzos para rebajar el stock disponible

de unidades nuevas. Este año se han anunciado nuevos incentivos para comprar propiedades terminadas", comentó Barros.

A la vez, una de las iniciativas que analizó Enlace Inmobiliario fue el grado de adherencia del Fondo de Garantías Especiales (Fogaes). "Cuando consultamos a las personas si usarían este beneficio, en abril del año pasado, cuando recién se implementó la medida, solo el 14% contestó que sí lo utilizaría. En septiembre de 2023, el número aumentó a

CENTENNIALS
 Los centennials registran la mayor tasa de preaprobación de entre todos los segmentos.

Solicitudes de preaprobaciones de créditos hipotecarios según género y generación

	CENTENNIALS (Hasta 27 años)		MILLENNIALS (28-43 años)		GENERACIÓN X (44-59 años)	
1T 2023	50,0%	50,0%	50,4%	49,6%	39,1%	60,9%
2T 2023	40,5%	59,5%	49,6%	50,4%	36,5%	63,5%
3T 2023	48,0%	52,0%	52,2%	47,8%	43,1%	56,9%
4T 2023	60,5%	39,5%	50,0%	50,0%	40,1%	59,9%
1T 2024	55,8%	44,2%	55,1%	44,9%	43,4%	56,6%
2T 2024	56,5%	43,5%	52,5%	47,5%	42,4%	57,6%

Fuente: Enlace Inmobiliario

EL MERCURIO

39%, y al cierre del primer trimestre de este 2024, el 86% de los encuestados que estaban en búsqueda activa de una vivienda, respondió que sí usaría el incentivo", afirmó.

Desde que se implementó ese apoyo estatal, el 37% de las compras de viviendas de hasta 4.500 UF han sido realizadas con Fogaes, añadió.

Buscan ser propietarias

Al igual que en enero-marzo, en el segundo trimestre, las mujeres lideraron las solicitudes de preaprobaciones de créditos hipotecarios, con 51,6% del total. Los hombres, en tanto, explicaron el 48,4%.

Esos porcentajes son más altos en las mujeres *centennials* (hasta 27 años), con 56,5%; y en las *millennials* (28-43 años) con 52,5%. Mientras que en la generación X (44 a 59 años), las peticiones de preaprobaciones son lideradas por hombres (ver infografía).

"Esto se debe a que las *millennials* y *centennials* tienen cada vez mayor participación en sus

respectivos grupos etarios en comparación con los hombres. Esta tendencia puede obedecer a diversos fenómenos, como por ejemplo, la mayor independencia económica y profesional de las mujeres de este rango, lo cual les permite tener mejores ingresos y acceder a créditos hipotecarios", señaló Barros.

Junto a lo anterior, agregó que "los cambios en las dinámicas familiares, con hogares unifamiliares, madres solteras, han llevado a que más mujeres opten por comprar su vivienda propia, pues valoran más la estabilidad de ser propietaria versus el pago de un arriendo".

El factor ingreso

Pese a liderar los requerimientos de evaluación financiera, las mujeres exhiben, en general, una mayor tasa de rechazo o no preaprobación (53,2%) de parte de las entidades bancarias, en comparación a las respuestas negativas que reciben los hombres (51%).

"Esta situación se explica principalmente, por las brechas

que enfrentan las mujeres en el mercado laboral: menores ingresos, más lagunas laborales, acceden en menor proporción a cargos de mayor predominancia, entre otros", sostuvo Barros. De todos modos, destacó que "son ellas quienes tienen en promedio un mejor comportamiento financiero, ya que ahorran más y son mejores pagadoras".

"El Mercurio" publicó en febrero pasado que de acuerdo con la evolución histórica del ingreso imponible de los cotizantes de AFP que registra la Superintendencia de Pensiones, el ingreso medio de los hombres fue 13,4% más alto que el de las mujeres en la última década. Esa brecha fue menor al promedio registrado entre 2004 y 2013 (15%) y entre 1994 y 2003 (16,3%), pero da cuenta de que el avance en todo el período de análisis fue acotado.

Actualmente, la mora promedio de los hombres es de casi \$2,86 millones, 86,2% mayor a la de las mujeres, según el último Informe de Deuda Morosa de la Universidad San Sebastián (USS) y Equifax.

