

Economistas de la zona expusieron dificultades en el acceso a beneficios bancarios. Proyecciones no serían favorables.

Por Diana Arns Arns
diana.arns@dianar.com

El reciente informe de Tendencia Hipotecaria de Enlace Inmobiliario, dio cuenta de que las solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios en Biobío mostraron una disminución del 10,4%, en comparación con el trimestre anterior y un descenso del 26,7% frente al mismo periodo de 2023. Según explicó el director ejecutivo de Enlace Inmobiliario, Sergio Barros, la situación, que también incluye a la Región de Ñuble, refleja un mayor impacto de la incertidumbre económica en el sector inmobiliario regional en comparación con el promedio nacional, donde las solicitudes aumentaron un 2,2% en relación a lo ocurrido el año pasado.

"Lo anterior, puede estar influenciado por la coyuntura local, como el cierre de Huachipato, un importante motor para la zona", acotó Barros.

El índice de interés hipotecario, en tanto, cayó un 7,4%, superando el promedio nacional que tuvo una baja de un 3,4%, mientras que el índice de respuestas positivas (IRP) disminuyó un 8,1% en comparación con el trimestre anterior, casi 7 puntos porcentuales más que la caída experimentada en el total nacional que fue de 1,2%. "Si bien las personas están más interesadas que el total nacional, están teniendo más dificultades desde el punto de vista del financiamiento", explicó Sergio Barros.

El ejecutivo aclaró también que esta tendencia podría afectar a mediano plazo la confianza de nuevos solicitantes en el mercado, sobre todo en un contexto en el que los requisitos de financiamiento se mantienen estrictos.

SOLICITANTES

En términos demográficos, el informe reveló que las personas entre los 28 y 43 años han lidera-

Según el Informe Tendencia Hipotecaria de Enlace Inmobiliario

Biobío: solicitud en preaprobación de créditos hipotecarios registran caída



Del total de las solicitudes, el 82% se destinaron a la adquisición de viviendas para uso residencial. El 18% fue para inversión.

El alza en la UF sería un factor que también incidiría en el acceso final a estos créditos, por lo que instan a generar medidas en esta materia.

do el volumen de solicitudes de preaprobación con un 64%, seguimos del tramo de 44 a 59 años. En el caso de las personas entre los 18 y 27 años, representaron un 22%. En cuanto al género, las mujeres representaron un 55,4% del total de las solicitudes en estas regiones frente al 45% de los hombres. "Pese a que las mujeres realizan más solicitudes de preaprobación de crédito, son los hombres quienes tienen una mayor tasa de respuestas, lo cual marca un desafío para mejorar el acceso al financiamien-

to hipotecario en este segmento", precisó Barros.

Respecto a las preferencias, el 82% de las solicitudes de preaprobación se destinaron a la adquisición de viviendas de uso residencial, mientras que sólo el 18% fue para propiedades de inversión o segunda vivienda.

CALIDAD CREDITICIA

Sergio Barros, agregó que la calidad crediticia de los solicitantes ha mostrado signos de debilitamiento en ciertos segmentos, par-

ticularmente en el tramo de 44 a 59 años, que ha experimentado una baja en el índice de respuestas positivas, ya que este grupo etario, si bien está más consolidado financieramente, enfrenta mayores restricciones al solicitar un crédito hipotecario.

Jaime Vera, académico de la Universidad Andrés Bello, añadió que hoy las personas enfrentan también un mercado hipotecario más restringido porque hay mayores tasas de interés y plazos más acortados de los créditos. Y si

10,4%
fue la disminución de las solicitudes de preaprobación de créditos hipotecarios en la zona.

64%
de las personas que solicitan este tipo de créditos, según el informe, tienen entre 28 y 43 años.

bien sostuvo que se espera que el mercado pueda robustecerse en relación a la pérdida de capitales que ha experimentado en el último tiempo, aclaró que "se requieren otros elementos como la certidumbre y mayor seguridad para hacer inversiones de largo plazo".

La académica de la Universidad San Sebastián, Daniela Catalán, expuso que el alza de la Unidad de Fomento (UF) encarece los créditos hipotecarios que se calculan con este indicador, lo dificulta también el acceso a la vivienda propia. "Eso así como el acceso a la vivienda seguirá siendo difícil, especialmente en un contexto caracterizado por altos niveles de desempleo y bajos ingresos en muchos hogares (...) resulta extraño pensar que existirá un repunte de la inversión, es así como, aunque la baja en las tasas representa una oportunidad, resulta crucial que las autoridades y las instituciones financieras trabajen de manera conjunta para mitigar el impacto del alza de la UF. Es fundamental construir un entorno que permita a más personas acceder al financiamiento hipotecario de manera equitativa y sostenible, equilibrando las variables económicas", concluyó.