



Comprar un departamento nuevo exige un ingreso de \$2,6 millones mensuales

ECONOMÍA. Las generaciones más jóvenes son las que están más lejos de acceder a una propiedad.

Redacción
 cronica@mercurioantofagasta.cl

Hace pocos días el ingeniero chileno Carlos Cares hizo noticia al relatar su caso: se compró un departamento de dos dormitorios en Punta Cana por aproximadamente 3.700 UF, unos \$148 millones.

El precio es sorprendente si consideramos que en Antofagasta un departamento nuevo, listo para la entrega en el sector del parque Brasil parte de casi 8.000 UF, es decir, poco más de \$300 millones.

Esto implica que para hacerse del inmueble se requiere un salario superior a los 5 millones de pesos mensuales, más un monto estimado en 1.600 UF -\$60 millones- para pagar el 20% de pie que exigen las instituciones bancarias para el financiamiento.

En una región con un ingreso promedio de poco más de 1 millón de pesos mensuales, la posibilidad de acceder a una vivienda propia es cada vez más difícil, sino imposible en la capital regional.

ALTO COSTO

Antonio -nombre ficticio- tiene 30 años, es profesional y trabaja en Antofagasta formalmente hace cinco años, gana aproximadamente \$1,1 millón mensual y desde que salió de la universidad ha vivido arrendando piezas y ahora vive con una amiga, con quien arriendan un pequeño departamento, por el que pagan \$500 mil.

La posibilidad de comprar un inmueble es igual a cero en su caso. Pero tampoco lo complica, ya que no está en sus planes el atarse con un crédito de

largo plazo.

Un estudio realizado por la consultora Tinsa dio cuenta que para comprar un departamento nuevo en Antofagasta se requiere un ingreso de \$2 millones 642 mil 634. En el caso de Calama, el ingreso debe ascender a \$1 millón 848 mil mensuales. Las comunas ocupan los lugares 8 y 17 entre las más caras del país.

La estimación se consiguió tomando como referencia los valores promedios de los departamentos nuevos, ranking que lideran las comunas de Puerto Varas y Punta Arenas. El caso de la ciudad lacustre es paradigmático: allí se requiere un ingreso mensual de \$4,8 millones.

En el caso de Antofagasta, considerando que el precio promedio de un departamento llega a 3.799 UF (casi \$150 millones), la estimación de Tinsa para un dividendo a 30 años, con una tasa de 4,8% y un pie de 20% (\$30 millones) es de un desembolso mensual de \$660 mil aproximadamente.

Para el caso de Calama, el dividendo (considerando las mismas condiciones) es de poco más de \$491 mil.

EL PROBLEMA

El ingreso laboral promedio de la población ocupada de la Región fue de \$1.085.860 neto mensual -ingreso bruto menos los descuentos por previsión y salud-. En tanto, el ingreso mediano -el que recibe una persona representativa de la mitad de la población-, llegó a \$704.141 al mes, es decir, el 50% percibieron ingresos menores o iguales a ese monto, sostiene la Encuesta Suplementaria de Ingresos 2023, publicada por el INE.



AGENCIA UNO

EL INTERÉS REFERENCIAL DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS ESTÁ EN 4,54% ANUAL, SEGÚN DATOS DEL BC.



Jaime Araya
Diputado



Dusan Paredes
Economista UCN



Jorge Maturana
Presidente CChC

“Corremos el riesgo de educar profesionales sin campo laboral, sin acceso a vivienda, y con alto endeudamiento”.

“Los precios son altos en Antofagasta, incluyendo la mano de obra de la construcción, lo que impacta en todo”.

“Las inmobiliarias se han adaptado dentro de sus posibilidades generando distintas alternativas de pago en el caso del pie”.

Jorge Maturana Hurtado, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta, apunta que uno de los principales factores que inciden en el precio de la vivienda en Antofagasta es el valor del suelo, entendiendo que más del 75% del territorio regional es fiscal y se transa a valores de un mercado con características de región minera.

A lo anterior debe sumarse el costo de la mano de obra y de los materiales de construcción, que tras la pandemia se elevaron en 40%.

“La gran limitante está en el acceso al crédito dado al aumento sostenido de la tasa de interés hipotecaria de los últimos años, que dejaron atrás esas tasas de mínimos históricos inferiores al 3% y que hoy superan el 5%, lo que sumado al aumento de la UF y la informalidad laboral, dificulta que las personas sean sujetos de

crédito lo que lleva a que no puedan acceder al financiamiento bancario para una solución habitacional”, explica.

Dusan Paredes, economista y académico UCN, sostiene que el problema afecta especialmente a la generación más joven. El problema, explica, es la tasa de interés. A pesar de que el Banco Central ha comenzado a rebajarla, los bancos comerciales han sido reticentes para seguir esa línea por la menor oferta de capitales.

“La permanencia de los jóvenes en el trabajo es mucho menor hoy en día, se mueven rápidamente y eso también afecta su historial crediticio, a lo que se suman cuestiones particulares de Antofagasta, como la poca oferta de suelo que hace que los peces suban”.

El diputado Jaime Araya precisa que el problema debe solucionarse partiendo por transferir totalmente las competencias

de Bienes Nacionales al Gobierno Regional, para así tener una política regional de suelo, que tenga en perspectiva un valor de venta de terreno que permita corregir esta distorsión.

Sumado a lo anterior -agregó- se requiere una política intensiva de construcción basada en la vivienda industrializada, buscar los incentivos correctos para desarrollar las constructoras locales, y capitales extranjeros que busquen rentabilidades razonables y no proyectos que exploten y maximicen las distorsiones del mercado de la construcción en la región.

“La creación de un agresivo plan de construcción de viviendas fiscales, y por cierto revalidar la política de la vivienda social dinámica sin deuda, sumándole un mejor estándar de barrio, no existe una medida única, es un conjunto de medidas que debería impulsar el gobierno regional”, detalló. **CS**