



Comprar un departamento nuevo exige un ingreso de \$1,8 millones mensuales en Calama

SOCIEDAD. 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.

Pero 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 Calama y 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 arrienda un pequeño departamento, por el que pagan \$500 mil.

La posibilidad de comprar un inmueble es igual a cero en su casa, 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 Calama, el dividendo, considerando una estimación de Tinsa para un préstamo a 30 años, con una tasa de 4,8% y un pie de 20%, es de poco más de \$491 mil.

Para el caso de Antofagasta, considerando las mismas condiciones y teniendo en cuenta que el precio promedio de un departamento llega a 3.799 UF (casi \$150 millones), se requeriría un desembolso mensual de \$660 mil aproximadamente.

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.

Jorge Maturana Hurtado, presidente de la Cámara Chile-

na 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. 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%.

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,



AGENCIA UNO

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



Jaime Araya
Diputado regional



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”.

buscar los incentivos correctos para desarrollar las constructoras locales, y capitales extranjeros que busquen rentabilidades razonables y no proyectos que exploten y maximizen las

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

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 so-

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

cial dinámica sin deuda, su-mándole un mejor estándar de barrio, no existe una medida única, es un conjunto de medidas que debería impulsar el gobierno regional”, detalló. <3