



Antofagasta es la segunda ciudad del país con mayor stock de departamentos bajo UF 4.000

ESTUDIO. *Mayoría de las propiedades se concentra en el sector norte de la comuna. Restricciones de la banca para otorgar créditos hipotecarios y altas tasas de interés explicarían la tendencia.*

Constanza Caldera Pfeiffer
 constanza.caldera@mercurioantofagasta.cl

Antofagasta, es la segunda ciudad a nivel país con mayor stock de departamentos bajo UF 4.000. Así lo arrojó un estudio realizado por la consultora especializada en mercado habitacional BMI Servicios Inmobiliarios en medio de la tramitación del proyecto de ley presentado por el gobierno que busca establecer un subsidio a la tasa de interés de los créditos hipotecarios para facilitar la compra de viviendas y reactivar el rubro de la construcción.

El análisis sobre la oferta de viviendas en la Región de Antofagasta de hasta UF4.000 (valor tope que considera el subsidio) arrojó que a nivel regional la oferta totaliza las 1.326 unidades, de las cuales 1.245 corresponden a departamentos disponibles y 81 a casas. En el caso de Antofagasta, la disponibilidad de departamentos alcanza las 1.165 unidades, mientras que en Calama llega a 80. En cuanto al mercado de casas, el stock es más acotado, con 79 unidades en Antofagasta y dos en Calama.

A nivel nacional la disponibilidad de viviendas alcanza las 23.863 unidades, de las cuales 19.723 corresponden a departamentos y 4.540 a casas. En este contexto, entre las ciudades con mayor oferta de departamentos están Concepción, la cual la lidera la oferta con 2.735 unidades, seguida por Antofagasta con 1.165, Temuco con 1.084, Puerto Montt con 1.056 y Coquimbo con 1.019.



EL MAYOR STOCK DE VIVIENDAS SE CONCENTRA EN EL SECTOR NORTE DE ANTOFAGASTA.

La cifra llama la atención considerando que Antofagasta es una de las comunas del país que concentra los valores más altos de las viviendas.

OFERTA

En este sentido, el jefe de consultoría de BMI Servicios Inmobiliarios, Allen Montenegro, indicó que si bien en Antofagasta las propiedades son caras, las de mayor valor son las que están en primera línea, cerca del borde costero.

Montenegro detalló que al realizar el análisis dividieron a Antofagasta en tres sectores: norte, centro y sur. En este sentido, indicó que la mayoría de la oferta de casas está en el sector norte, fuera del radio urbano, donde existen cerca de 10 proyectos, de los cuales sola-

“La pronta aprobación de este proyecto podría ser positivo como una medida de alivio parcial para algunos compradores”.

Allen Montenegro
 BMI Servicios Inmobiliarios.

mente dos tienen viviendas de hasta 4.000 UF, y se trata de casas de menos de 60 metros cuadrados.

Por su parte, indicó que en el caso de los departamentos la oferta son casi 1.200 unidades dentro de este rango de precio. Respecto de esto, explicó que en el sector norte donde las propiedades son un poco más baratas y se concentran los sub-

“Son las restrictivas condiciones de la banca y las altas tasas de interés, las que impiden que muchas personas no sean sujeto para los créditos”.

Jorge Maturana
 CChC Antofagasta

sidios existen 20 proyectos. En este lugar, indicó Montenegro, hay departamentos de hasta los 4.000 UF, que van desde un dormitorio y un baño hasta los tres dormitorios y dos baños.

En el centro, el analista precisó que los precios suben un poco. En el sector hay cinco proyectos, predominando los departamentos de un dormitorio y un baño y dos dormi-

torios y un baño, que al ser más pequeños, se encuentran en el rango de las 4.000 UF.

Mientras que en el sur existe menor oferta con solamente cuatro proyectos.

“Son proyectos que ya están terminados, es decir, que vienen con precios un poco más antiguos. Antes era más barato construir, entonces eran más baratos los departamentos, en general. De estos cuatro proyectos, son departamentos pequeños, de un dormitorio y un baño o dos dormitorios y dos baños, pero son todos proyectos que ya están terminados”, indicó.

En cuanto al proyecto de subsidio presentado por el gobierno, el jefe de consultoría de BMI Servicios Inmobiliarios, indicó “la pronta aprobación de este proyecto podría ser positivo como una medida de alivio parcial para algunos compradores, pero no resolverá de fondo las barreras de acceso a la vivienda. Para generar un impacto real en la demanda y reducir los stocks de unidades disponibles, sería necesario complementarlo con otras iniciativas que aborden el costo de los créditos, los requisitos de financiamiento y la oferta de viviendas asequibles”, destaca.

Sobre el resultado del estudio, la ejecutiva de Inmobiliaria Biaggini, Janet Suazo, indicó que en el mercado se observa una ralentización de las ventas, a lo que se suma, el alza de las tasas de interés.

“Entonces, son las propiedades que van quedando. Las ventas de propiedades normalmente están saliendo las de ba-

jo las 5.000 UF y la mayoría está en el norte, centro y sur, pero sector Jardines del Sur o Llacolén, no tienen salida todavía”, indicó.

La broker owner de RE/MAX Acción, María Jesús Ode Lioi señaló que efectivamente el ticket promedio en Antofagasta está entorno a las 4.000 UF tanto en departamentos como en casas. Respecto de estas últimas en el sector centro alto y norte.

“En el sector norte tanto departamentos como casas va netamente por el valor del uso de suelo en que se compró (más bajo). En el lado sur siempre han sido más caros los terrenos, entonces ahí donde está un poco asociado el valor de la vivienda y también porque son propiedades más pequeñas las del lado norte, en el sector centro sur, el metraje de las propiedades es más grande”, declaró.

CCHC

El Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta, Jorge Maturana señaló que los datos con los que cuentan indican que el valor promedio de la vivienda en Antofagasta es de 3.900 UF.

“Lamentablemente son las restrictivas condiciones de la banca y las altas tasas de interés, las que impiden que muchas personas no sean sujeto para los créditos hipotecarios. Por eso iniciativas como el subsidio a las tasas de créditos hipotecarios es una medida que podría facilitar el acceso a la vivienda, reactivar el empleo en la construcción y dinamizar la economía”, declaró. ☞