

Sector norte concentra mayor oferta de viviendas y precios más bajos que en otras zonas de la comuna

PROYECTOS. Estudio arrojó que el 56% de los proyectos están en este lugar. Valor promedio es de UF3.367, y en el centro y sur bordea las UF 5.500. Mayor disponibilidad de suelos explicaría tendencia.

Constanza Caldera Pfeiffer
 cronica@mercurioantofagasta.cl

“Viví muchos años en el centro, y me gustaba. Pero, cuando fue el estallido social, no la pasamos bien. Y empezamos a ver la posibilidad de comprar, pero al ver los precios del sector y del sur, finalmente optamos por un departamento amplio en el lado norte de menor valor al compararlo con otros sectores de la ciudad, y si bien tenía miedo de no acostumbrarme. Por el contrario, ha sido una muy buena experiencia”.

Lo relatado por esta profesional de 35 años, quien prefiere mantener su nombre en reserva, gráfica la experiencia de varios jóvenes al buscar una vivienda en Antofagasta.

En su caso, decidió comprar junto a su pareja un departamento en el sector norte, cercano al Inacap, el que actualmente cuenta con mall, supermercados, colegios y servicios médicos, lo que incidió también en esta decisión. Se trata de un sector que de acuerdo al estudio de la consultora especializada en mercado habitacional BMI Servicios Inmobiliarios ofrece los precios más bajos y concentra la mayor oferta de departamentos.

De acuerdo al análisis, a septiembre de este año la ciudad cuenta con un total de 50 proyectos inmobiliarios distribuidos en tres zonas: norte con 28, lo que significa un 56% del total, centro con 12 (24% del total) y sur con 10 (20% del total).

El jefe del Área de Estudios de BMI Servicios Inmobiliarios, Allen Montenegro si



EL 56% DE LOS PROYECTOS DISPONIBLES SE UBICA EN EL SECTOR NORTE DE ANTOFAGASTA.

bien destaca que la comuna cuenta con cincuenta proyectos activos, cuya cifra no es menor. Sin embargo, señala que hay proyectos que llevan demasiado tiempo en venta.

“Por ejemplo, en el sector norte el promedio de meses en venta es 40, el del centro es de 66 meses en venta y considerando que hay algunos proyectos que llevan 140 meses en venta. Es muchísimo”, recalcó.

PRECIOS

El estudio muestra también que el valor del ticket promedio es de UF 4.033 con una superficie promedio de 69,62 m². Mientras que cuanto a los precios, la zona centro lidera con el mayor ticket prome-

“La disponibilidad de terrenos y el menor costo de urbanizaciones permite al sector norte ofrecer precios más convenientes”.

Allen Montenegro
 Área de Estudios de BMI

dio, alcanzando UF 5.451 para una superficie promedio de 80,20 m². Le sigue el sector sur, con un valor promedio de UF 5.421 y una superficie de 85,68 m².

En contraste, la zona norte presenta precios bastante más bajos, con un promedio de UF 3.367 y una superficie promedio de 62,60 m².

Sobre este punto, Monte-

“Es la zona donde hoy existe más disponibilidad de suelo y es un sector además que está en incipiente desarrollo urbano”.

Jorge Maturana
 presidente CChC Antofagasta

negro plantea que las diferencias se dan por diversos motivos.

“En primer lugar, la disponibilidad de terrenos y el menor costo de urbanizaciones permite que, por ejemplo, el sector norte cuente con las condiciones para ofrecer precios más convenientes además del mayor desarrollo de proyectos” declaró.

Por su parte, el jefe del Área de Estudios de BMI Servicios Inmobiliarios también se refirió a la dificultad para acceder a un crédito hipotecario asociado a la renta exigida por la banca.

“Si bien las tasas están en su menor valor del último año siguen siendo muy altas. Por ejemplo, tenemos casos que para proyectos de 3.000 UF la renta mínima requerida son \$2 millones, entonces no es algo que el chileno promedio vaya a ganar y tampoco hay tantos proyectos con este valor”, declaró.

Esto último se relaciona con un estudio de la consultora Tinsa que dio cuenta que para comprar un departamento nuevo en Antofagasta,

se requiere un ingreso de \$2.642.634.

Respecto a disponibilidad. La zona norte concentra la mayor oferta, con un total de 5.637 unidades, de las cuales 1.483 permanecían en stock hasta septiembre pasado, lo que representa el 26% del total.

Por su parte, la zona centro cuenta con un total de 1.756 unidades de departamentos con un stock actual de 10%, mientras que el sector sur solo cuenta con 1.465 unidades con un stock de 36,45%.

CChC

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta Jorge Maturana indicó que de acuerdo a sus estudios al segundo semestre de este año, la mayor cantidad de permisos de edificación de departamentos y con valor UF por metro cuadrado menor se concentra en el sector norte con 35 proyectos.

“Esto porque es la zona donde hoy existe más disponibilidad de suelo y es un sector además que está en incipiente desarrollo urbano en cuanto a servicios de todo tipo pudiendo hablar incluso de una zona “dormitorio” o en su mayoría residencial. Situación que cambia desde el centro hacia el sur donde la conectividad es mejor, se concentran los servicios públicos, comercio, el centro urbano, lugares de trabajo, en definitiva, estar cerca de todo, y donde los valores UF por metro cuadrado aumentan, pero disminuye la cantidad de proyectos; con 21 en el sector centro y 12 en el sector sur”, declaró. ☞