

En Arica hay un fuerte crecimiento de unidades de gran tamaño

Cuánto hay que ganar para comprar un departamento nuevo en la costa

En La Serena y Coquimbo, se exige menos sueldo. Pero para comprar una unidad de tres dormitorios en Viña hay que contar con unos \$10.500.000 mensuales.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la consultora inmobiliaria Tinsa demostró cuáles son los ingresos que se requieren para adquirir un departamento nuevo en la playa, según las cualidades de los departamentos. Las ciudades que cuentan con unidades más asequibles son La Serena y Coquimbo, con tickets de venta inferiores a las 3.000 UF, lo que significa que se requieren menos ingresos para calificar a un crédito hipotecario.

En la tabla que acompaña esta nota puede ver diversas simulaciones, en base al precio promedio de cada tipo de departamento. Por ejemplo, si quiere uno de un dormitorio y un baño en La Serena, con un precio promedio de 2.986 UF, el cliente deberá acreditar ante el banco ingresos por al menos \$1.986.925 aproximadamente para poder cubrir un dividendo mensual de \$496.732, pensando en un crédito de 30 años, con un pie de un 20% y una tasa de 4,50% (que es la tasa promedio del mercado que detectó el Banco Central). Cabe recordar que las entidades financieras evalúan a cada individuo de manera particular, por lo que aplica tasas según el perfil de riesgo de cada persona, y exigen que no se destine más del 25 o 30% de los ingresos a cubrir el dividendo.

Felipe García, director Latam Sur de Tinsa, dice que la mayoría de las unidades que se ofrecen en las ciudades costeras de la Región de Coquimbo corresponde a departamentos de dos a tres dormitorios.

“La tipología más ofertada en ambas ciudades es de dos dormitorios y dos baños, representa el 45% de la oferta total. A diferencia de otras localidades, las viviendas en esta zona tienen tipologías más simples, enfocadas en el segmento medio”, precisa.

“En los sectores aledaños a la playa se concentra casi la mitad de la oferta, seguido por áreas céntricas, especialmente en La Serena, lo que atrae tanto a residentes locales como a compradores de segunda vivienda”, indica.

Viña del Mar cuenta con el precio de venta más alto, con un promedio de 7.733 UF. Si quiere comprar una unidad tipo estudio, con valores promedio de 3.534 UF, la banca le podría exigir un sueldo de \$2.380.269.

“Viña mantiene una alta demanda como destino turístico y residencial, en gran parte impulsada por su proximidad a Santiago. Pero además cuenta con una oferta limitada de terreno para nuevas construcciones, que son factores que contribuyen al alza de precios. Las unidades también se distinguen por su mayor estándar en terminaciones y servicios”, argumenta.

El grueso de la oferta es de departamentos de dos dormitorios y dos baños (son el 54% del total), un producto atractivo tanto para inversionistas como para residentes permanentes.

Arica es otra ciudad que cuenta con valores altos de venta debido a un alza en la demanda residencial. La favorecen su calidad de ciudad fronteriza, su permanente crecimiento económico, su clima y su condición de ciudad costera.

“El 52% de la oferta de departamentos allí es de unidades de tres dormitorios y dos baños, con mayores superficies, a diferencia de Antofagasta, donde esta tipología representa el 40% del total”, precisa.

Segunda vivienda

Para quienes buscan una segunda vivienda, García revela que los bancos suelen requerir mayores ingresos

Cuánto hay que ganar para comprar un departamento nuevo en la zona costera				
Tipología	Precio promedio (UF)	Superficie promedio (m2)	Dividendo mensual* (\$)	Ingreso mínimo (\$)
Arica				
2 dormitorios - 1 baño	3.251	54	547.415	2.189.659
2 dormitorios - 2 baños	5.700	79	959.786	3.839.143
3 dormitorios - 2 baños	7.624	108	1.283.756	5.135.022
Iquique				
Estudio	2.957	33	497.910	1.991.640
1 dormitorio - 1 baño	3.104	39	522.662	2.090.649
2 dormitorios - 1 baño	3.917	48	659.558	2.638.232
2 dormitorios - 2 baños	4.992	63	840.570	3.362.281
3 dormitorios - 2 baños	7.424	93	1.250.079	5.000.315
Antofagasta				
1 dormitorio - 1 baño	3.238	42	545.226	2.180.903
2 dormitorios - 2 baños	4.655	66	783.825	3.135.300
3 dormitorios - 2 baños	4.910	87	826.763	3.307.051
3 dormitorios - 3 baños	8.383	125	1.411.559	5.646.234
4 dormitorios - 3 baños	6.560	108	1.104.596	4.418.382
Coquimbo				
1 dormitorio - 1 baño	2.986	37	502.793	2.011.172
2 dormitorios - 1 baños	2.599	42	437.629	1.750.515
2 dormitorios - 2 baños	4.064	58	684.310	2.737.242
3 dormitorios - 2 baños	5.548	76	934.191	3.736.766
La Serena				
1 dormitorio - 1 baño	2.950	40	496.731	1.986.925
2 dormitorio - 1 baño	3.284	48	552.971	2.211.885
2 dormitorios - 2 baños	4.260	61	717.314	2.869.254
3 dormitorios - 2 baños	5.140	79	865.491	3.461.964
Valparaíso				
Estudio	3.236	38	544.889	2.179.556
2 dormitorios - 2 baños	6.601	67	1.111.499	4.445.997
3 dormitorios - 2 baños	4.659	68	784.499	3.137.994
Viña del Mar				
Estudio	3.534	38	595.067	2.380.269
1 dormitorio - 1 baño	5.055	45	851.178	3.404.714
2 dormitorios - 2 baños	7.247	73	1.220.275	4.881.100
3 dormitorios - 3 baños	15.634	151	2.632.507	10.530.029
Concón				
1 dormitorios - 1 baños	3.759	42	632.953	2.531.814
2 dormitorios - 2 baños	5.454	68	918.363	3.673.454
3 dormitorios - 2 baños	8.367	101	1.408.864	5.635.458
3 dormitorios - 3 baños	13.974	127	2.352.991	9.411.962

*Simulación de un hipotecario a 30 años, con 20% de pie, tasa de 4,50%. Incluye los seguros obligatorios. Fuente: Tinsa.

y más requisitos, especialmente si mantiene vigente la hipoteca de la vivienda principal.

“Eventualmente, pueden solicitar un pie inicial mayor, una buena relación de endeudamiento y un historial crediticio sólido. Es fundamental planificar bien los costos de la compra, ya que las tasas de interés en algunos casos podrían ser algo más altas para segundas viviendas”, indica.

Una opinión similar tiene Álvaro Acosta, director de finanzas corporativas de OpenBBK: “Existe un crédito

hipotecario de fines generales (que se da, entre otras cosas, para una segunda vivienda) y ese no tiene tan buenas condiciones como para el de la primera propiedad. En contados casos se pueden lograr similares condiciones”.

Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, complementa que lo más importante que evalúan las entidades es la capacidad financiera que tienen las personas para poder comprar una segunda casa y la capacidad de soportar la de carga financiera.