

Ranking de ciudades con más ofertas de viviendas y lo que requiere para optar a un crédito hipotecario

¿Cuánto tiene que ganar para comprar una propiedad en regiones?

FRANCISCA ORELLANA

Si está buscando comprar una propiedad en regiones con crédito hipotecario, lo cierto es que necesitaría tener un sueldo o ingreso promedio de \$2.627.275 si es que quiere un departamento o unos \$3.316.876 si lo que busca es una casa. Así lo revela un ranking que elaboró BMI Servicios Inmobiliarios, donde catastró las 25 ciudades de Chile con más ofertas de viviendas disponibles, la cuota mensual y el sueldo que requiere para poder optar a un crédito hipotecario, con 20% de pie a 25 años plazo, a una tasa promedio de 4,4%. La cuota mensual que le arroja debe representar a lo más el 25% de los ingresos.

Según las tablas que acompañan esta nota, lo más económico donde se puede comprar una propiedad hoy es en Linares, donde se necesita en promedio demostrar un sueldo de \$1.533.517 para comprar una casa de 2.264 UF, mientras que los departamentos más económicos están en San Felipe, donde una propiedad ronda los 2.592 UF, y se necesita acreditar renta por \$1.755.990.

“Si tenemos en cuenta que el sueldo promedio en Chile ronda los \$600.000 a los \$900.000 líquidos, si una pareja complementaria renta y, adicionalmente, se demostrara un ingreso extra, podría lograr la renta mínima para adquirir un departamento. Es una cifra alta para la mayoría de los chilenos”, explica Sergio Novoa, gerente de Consultoría Inmobiliaria de BMI Servicios Inmobiliarios.

Destaca que las ciudades mineras de Iquique, Antofagasta y Copiapó son las que tienen mayor demanda para comprar departamentos, “donde el ingreso imponible de ese sector alcanza los \$2.300.000, por lo que la compra se hace accesible sobre todo para quienes trabajan en mineras”. Situación contraria para quienes buscan casa, dice, porque Puerto Montt suele ser una ciudad con alta demanda de casas, con requisitos de ingresos de \$2.087.498 para viviendas de promedio de 3.081 UF, donde hay que complementar sueldos o tener alguna actividad remunerada extra.

Gastón Braithwaite, gerente general de Inmobiliaria Onewaite, indica que aunque las viviendas de regiones son más económicas que en Santiago, los precios también han aumentado elevando la exigencia de mayores sueldos. “Las propiedades están expresadas en UF, la cual ha crecido significativamente debido a la alta inflación de los últimos años, los sueldos están en pesos y no han tenido un reajuste proporcional. Los precios de las viviendas han seguido al alza, y aunque factores como el valor del suelo y la mano de obra han influido, el principal detonante ha sido el impacto de nuevas normativas y regulaciones en la industria, como la aplicación del IVA en su momento y hoy la incertidumbre jurídica”, dice.

¿Cuánto cuesta comprar una propiedad en regiones?

Comuna	Oferta	CASAS				
		Ticket promedio	Valor crédito (UF)	Mts ² promedio	Cuota hipotecaria	Ingreso requerido (\$)
Coquimbo	805	3.894	3.115	52,43	659.518	2.638.071
San Pedro de la Paz	605	3.972	3.178	49,65	672.739	2.690.955
Puerto Montt	602	3.081	2.465	41,97	521.875	2.087.499
Temuco	552	5.870	4.696	54,35	994.155	3.976.620
Chillán	413	4.157	3.325	43,83	704.020	2.816.081
Los Ángeles	410	4.822	3.857	49,22	816.698	3.266.792
Talca	393	3.394	2.715	40,01	574.878	2.299.514
Concepción	392	6.697	5.357	61,37	1.134.270	4.537.078
Antofagasta	357	6.600	5.280	79,16	1.117.844	4.471.375
La Serena	336	5.894	4.715	62,42	998.209	3.992.836
Rancagua	238	6.784	5.427	56,43	1.149.003	4.596.012
Ovalle	235	3.261	2.608	50,88	552.255	2.209.020
Osorno	233	4.129	3.303	44,79	699.291	2.797.164
Villarrica	227	3.536	2.829	45,84	598.908	2.395.634
Los Andes	179	3.753	3.002	45,62	635.663	2.542.651
Villa Alemana	167	4.862	3.889	56,18	823.475	3.293.899
Linares	138	2.264	1.811	32,10	383.379	1.533.517
Punta Arenas	136	4.934	3.948	64,84	835.762	3.343.047
San Esteban	135	3.460	2.768	46,59	586.092	2.344.370
Puerto Varas	115	7.549	6.039	74,01	1.278.566	5.114.264
Pucón	102	8.074	6.460	69,32	1.367.598	5.470.391
Iquique	100	8.070	6.456	109,05	1.366.853	5.467.410
Machalí	97	5.965	4.772	52,39	1.010.285	4.041.141
Quillota	78	3.213	2.570	44,37	544.200	2.176.802
Curicó	77	4.162	3.330	45,80	704.937	2.819.747

Comuna	Oferta	DEPARTAMENTOS				
		Ticket promedio	Valor crédito (UF)	Mts ² promedio	Cuota hipotecaria	Ingreso requerido (\$)
Concepción	3.142	3.413	2.731	62,71	578.155	2.312.622
Antofagasta	2.191	3.931	3.145	57,07	665.861	2.663.443
Temuco	1.802	4.082	3.266	61,33	691.390	2.765.560
Viña del Mar	1.528	5.899	4.720	72,14	999.214	3.996.857
Iquique	1.376	4.531	3.625	75,11	767.463	3.069.851
Puerto Montt	1.331	3.374	2.699	58,09	571.409	2.285.636
La Serena	1.280	3.507	2.805	56,10	593.961	2.375.843
Coquimbo	1.179	2.791	2.233	50,13	472.785	1.891.141
Rancagua	1.119	3.438	2.751	50,62	582.364	2.329.456
San Pedro de la Paz	1.081	4.857	3.885	58,35	822.596	3.290.383
Talca	1.043	3.879	3.103	51,51	656.974	2.627.898
Los Ángeles	1.019	3.061	2.449	54,20	518.442	2.073.768
Osorno	902	3.176	2.541	61,28	537.894	2.151.575
Valparaíso	878	2.982	2.386	55,11	505.145	2.020.579
Valdivia	825	4.235	3.388	83,11	717.341	2.869.364
Chillán	794	3.372	2.697	53,79	571.094	2.284.377
Quillota	777	2.969	2.375	45,82	502.823	2.011.293
Villarrica	751	3.670	2.936	61,67	621.583	2.486.334
Concón	730	7.049	5.639	77,36	1.193.890	4.775.559
Arica	619	4.296	3.436	53,51	727.568	2.910.272
Chiguayante	527	3.267	2.614	52,19	553.331	2.213.325
Villa Alemana	515	2.710	2.168	44,82	458.980	1.835.918
Pucón	300	6.709	5.367	86,89	1.136.291	4.545.166
Talcahuano	274	3.158	2.527	51,30	534.916	2.139.662
San Felipe	247	2.592	2.074	41,40	438.998	1.755.991

Fuente: BMI Servicios Inmobiliarios



Lo mínimo que debe ganar es \$1.533.517, que le alcanza para comprar una casa en Linares.