

Este mercado representó el 33,1% de las ventas entre las regiones Arica y Coquimbo, según la consultora Tinsa

Cuál fue la ciudad del norte donde se vendieron más departamentos

En Antofagasta, la actividad minera, energética y de servicios gatilla la demanda de primera vivienda y convierte a la comuna en nicho de inversionistas.

FRANCISCA ORELLANA

Antofagasta fue la comuna de la zona norte de Chile que más departamentos vendió al cierre de 2024. Así lo revela el informe Incoind del segundo semestre de 2024 de la consultora Tinsa, donde la capital de la región de Antofagasta figura con 603 unidades comercializadas, lo que equivalente al 33,2% de lo que se vendió entre las regiones de Arica y Paríacota -por el norte- y Coquimbo, por el sur (1.870 departamentos en toda la zona).

En el segundo lugar aparece Coquimbo, con el 18,7% de la participación de mercado (349 departamentos vendidos); luego está la Serena, con el 18% de las ventas (333 unidades); le siguen Iquique, con 11% (215 viviendas), y Arica con 7% (127).

"Antofagasta ha sido históricamente una de las comunas con mayor demanda de viviendas en la zona norte", detalla Rocío Cáceres, jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa by Accumin.

Los departamentos representaron el 89% de las ventas de la comuna. Los compradores se inclinaron mayoritariamente por departamentos de dos dormitorios ubicados en la zona norte de la ciudad, con valores que no superan las 5.000 UF.

"Esas viviendas son una opción atractiva para inversionistas que ven una oportunidad para arrendar a trabajadores temporales relacionados a la actividad minera", asegura.

El interés por buscar propiedades en la ciudad está ligado fundamentalmente a quienes trabajan en la actividad minera, la principal fuente de empleo e inversión en la región.

"Los departamentos y cuentan con precios más accesibles en comparación con las casas, que cuestan entre 3.000 UF y 6.000 UF cuando se trata de viviendas con tres dormitorios", aporta.

Coincide Sergio Barros, director ejecutivo de la plataforma Enlace Inmobiliario: "Predomina la adquisición de primera vivienda por parte de trabajadores que se establecen en la zona y de familias que buscan mejorar su calidad de vida. Sin embargo, también hay un porcentaje de inversión inmobiliaria, dado el atractivo que tiene el arriendo en una ciudad con alta movilidad laboral", señala.

Para Barros, Antofagasta es una ciudad que genera interés porque es un importante polo económico a nivel nacional por su fuerte desarrollo minero, energético y de servicios.

Oferta actual de departamentos en Antofagasta

Nombre proyecto	Inmobiliaria	Tipología	Precio desde (UF)
Edificio Nogal Plaza Costanera	Grupo Coloso	2 y 3 dormitorios	4.988
Edificio Las Garzas	Grupo Coloso	2 y 3 dormitorios	4.466
Edificio Marpacificio	Costa Sur Constructora	2 y 3 dormitorios	3.758
Albatros	Grupo Coloso	1, 2 y 3 dormitorios	3.412
Edificio Pacífico	CRC	2 y 3 dormitorios	3.362
Edificio Vista Horizonte	RVC	2 dormitorios	3.300
Edificio Alerce Plaza Costanera	Grupo Coloso	1, 2 y 3 dormitorios	3.268
Edificio Roma	CRC	2 y 3 dormitorios	3.261
Departamentos San Marcos	Aconcagua	3 dormitorios	3.056
Condominio La Reserva	Echeverría Izquierdo	3 dormitorios	2.600
Condominio La Reserva etapa III	Echeverría Izquierdo	2 y 3 dormitorios	2.600
Condominio La Reserva	Echeverría Izquierdo	3 dormitorios	2.600
Edificio Montemar	Costa Sur Constructora	1, 2 y 3 dormitorios	2.529
Condominio Paranal-Torre A	Parque Central	2 y 3 dormitorios	2.490
Condominio Volcanes	PACAL	2 y 3 dormitorios	2.400
Montevideo 464	Contigo	1 y 2 dormitorios	2.350
Puerto Horizonte	MDA	2 y 3 dormitorios	2.350
La Velas del Norte -2	Alterra	1, 2 y 3 dormitorios	2.219
Mirador de Costaventura	Boetsch	1 y 3 dormitorios	2.200
Edificio Liparita	RVC	1 y 2 dormitorios	1.967
Edificio Bahía Norte	Alterra	1 y 2 dormitorios	1.699

Fuente: Enlace Inmobiliario



La ciudad tiene buena infraestructura y una gran oferta laboral, pero aún faltan servicios de salud.

RUBÉN GARCÍA

"Se produce una alta migración laboral y, en consecuencia, de vivienda. Se buscan más departamentos, los que se ajustan mejor a las necesidades de los trabajadores que buscan cercanía a sus trabajos y servicios", señala.

La geografía de la zona (con altura y poca planicie) limita el crecimiento horizontal, lo que favorece también que la oferta inmobiliaria sea principalmente de departamentos.

Alejandra Cifuentes, gerenta comercial de Empresas Boetsch, añade que es una ciudad dinámica. La compañía construyó su primer edificio con subsidio en 2017 y ya lleva cuatro proyectos en la zona norte de la ciudad. El último que salió a la venta tiene departamentos desde los 1.400 UF con vista al mar.

"Tenemos una demanda constante y creciente de personas de entre 25 y 35 años que buscan vivienda en una ciudad que ha crecido en infraestructura. Hay más establecimientos educacionales, acceso a salud, aunque aún hay residentes que viajan a Santiago para tratamientos médicos", comenta.

El último Índice de Calidad de Vida Urbana de 2024 de la Universidad Católica y la Cámara Chilena de la Construcción sitúa a esta comuna con un nivel de vida medio alto, ya que cuenta con buenas condiciones laborales y conectividad, pero está baja en salud, vivienda y condiciones socioculturales.

Precios más altos

Antofagasta lidera también la oferta de

departamentos en la zona norte del país, pues concentra el 28,4% de lo disponible, con 2.707 unidades.

"La ciudad se ubica en el décimo lugar entra las comunas con mayor stock a nivel nacional. El ticket promedio es de 3.900 UF, lo que permite que siga siendo el mercado local más dinámico", destaca Cáceres.

Barros acota que en Enlace Inmobiliario registran 26 proyectos en venta en la ciudad, de los cuales 23 son edificios y 10 con subsidio.

"Están distribuidos en todas las zonas de la ciudad, pero se evidencia un mayor desarrollo hacia el sur o en el extremo norte de la ciudad, por el sector de La Chimba. Si bien hay oferta de proyectos en el centro, es probable que con el tiempo el desarrollo tienda a concentrarse más hacia los extremos de la ciudad debido a una mayor disponibilidad de suelo", plantea.

El informe de Tinsa indica que el valor del metro cuadrado en la ciudad es alto en comparación con otras ciudades del norte: ronda las 61,60 UF el metro cuadrado. Solo Iquique la supera en precio (registra 86,5 UF/m²) y queda por encima de comunas más populosas como La Serena (58,1 UF/m²) o Coquimbo (51,45 UF/m²).

"Su valor está relacionado principalmente a la presencia minera que genera altos ingresos y demanda inmobiliaria, lo que además provoca una alta necesidad de arriendo de trabajadores y atrae a inversionistas. Y los valores son más altos debido a la escasez de suelo y la planificación urbana que limita la expansión", dice Cáceres.