

ESPECIAL TÉCNICO

Foto: CChC

Efecto Exponor:

La paradoja inmobiliaria de Antofagasta

Antofagasta, moldeada por más de un siglo de minería, vivió una transformación con el superciclo del cobre: grúas, edificios en altura y un costo de vida que rivaliza con Santiago. Sin embargo, cuando el precio del metal baja o las tasas hipotecarias suben, el mercado inmobiliario se tensa. La paradoja: la segunda ciudad más cara del país arrastra un déficit de más de 50.000 viviendas. Por Rodrigo Ramos

Antofagasta enfrenta una contradicción evidente: mientras la minería inyecta riqueza y dinamismo, el mercado habitacional se tensiona al extremo. Dos voces autorizadas: Ernestina Castro, agente inmobiliaria con años de experiencia en la banca, y Tomás Müller, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Antofagasta, analizan el fenómeno desde sus trincheras. El llamado "efecto Exponor" -esa efervescencia que cada dos años sacude la oferta y demanda durante la exposición minera más importante de la macrozona- es apenas la punta del iceberg de una relación compleja, cíclica y profundamente dependiente del precio del metal rojo. Para Ernestina Castro, el diagnóstico es claro: el cobre siempre va a afectar transversalmente la economía de todo Chile, pues es el factor que prácticamente mueve la aguja en el valor del dólar. Esta influencia se traduce en un impacto directo sobre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y, por lo tanto, sobre la Unidad de Fomento (UF), moneda de referencia del mercado inmobiliario nacional. En el área inmobiliaria, ya sea arriendo o compraventa de propiedades, los patrones o ciclos afectan. "Si el IPC se dispara, eso puede coartar la capacidad de endeudamiento de las familias", advierte. Sin embargo, Castro matiza que esto no desincentiva la inversión en bienes raíces. "Generalmente, la mejor

inversión es la compra de un bien raíz, por su rentabilidad de mediano y largo plazo", sostiene, aunque con un pero relevante: los propios trabajadores mineros están cambiando sus patrones de inversión. "Los periodos recientes de negociación colectiva han concluido con la sustitución de beneficios que abarcaban el área de la vivienda por sumas de dinero de libre disposición. Esto ha modificado el modelo de inversión de los trabajadores", explica. ¿El resultado? Muchos optan por no comprar en Antofagasta. "Un mismo departamento ofrecido por una misma inmobiliaria tiene un valor de venta superior acá. Los trabajadores mineros beneficiarios de subsidios -25% del valor de la propiedad o un monto en UF- prefieren comprar en otras ciudades, donde pueden adquirir una propiedad más amplia por un valor menor", detalla Castro.

EL CONTRAPUNTO GREMIAL

Tomás Müller, desde la CChC Antofagasta, entrega una mirada estructural y basada en indicadores. "La demanda inmobiliaria no se mide con foco en una industria en particular", aclara de entrada. "Los indicadores que se monitorean son los permisos de edificación (oferta) y las viviendas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces (demanda). Y los números de los últimos dos años son

Foto: Ernestina Castro



Ernestina Castro,
agente inmobiliaria.

Foto: CChC



Tomás Müller,
presidente de la CChC Antofagasta.

“Un momento favorable del cobre no garantiza una venta vertiginosa, y una caída no necesariamente hunde los precios, porque el mercado inmobiliario antofagastino tiene su propia inercia”, sostiene Ernestina Castro, agente inmobiliaria.

elocuentes: la venta de viviendas nuevas en Antofagasta ha mostrado una contracción relevante, especialmente durante 2023, en un contexto de altas tasas de interés e incertidumbre económica. Durante 2024 y comienzos de 2025 se observa una leve recuperación, aunque aún por debajo de niveles históricos como los del superciclo del cobre”.

Sobre la correlación entre el precio del cobre y la construcción residencial, Müller introduce una variable clave: el desfase. “Hay una correlación directa, pero no es inmediata. Suele observarse con un rezago de entre 12 y 24 meses”, precisa. Esto significa que los anuncios de inversión que a menudo se concentran en eventos como Exponor -donde se presentan proyectos como los de Escondida, litio o hidrógeno verde- no generan una reacción instantánea en el mercado inmobiliario. “Este aumento en la demanda no necesariamente se traducirá en compras, debido a la alta tasa hipotecaria, restricciones de acceso al crédito, cambios en las preferencias habitacionales, como el aumento del arriendo, o por el alto número de trabajadores conmutados que actualmente bordea las 100 mil personas”, advierte Müller.

EFFECTO EXPONOR

Aquí surge el llamado “efecto Exponor”. La exposición minera -que cada

dos años convierte a Antofagasta en el epicentro mundial de la industria- genera una presión coyuntural sobre el mercado de arriendos temporales, hotelería y servicios. Pero ¿impulsa realmente la demanda habitacional permanente?

Para Castro, el efecto es más reputacional que estructural. “La industria minera impulsa la demanda inmobiliaria, sí”, ratifica, “pero los ciclos de inversión y los precios del cobre generan inestabilidad. No es un mercado para especuladores de corto plazo. En otras palabras, un momento favorable del cobre no garantiza una venta vertiginosa, y una caída no necesariamente hunde los precios, porque el mercado inmobiliario antofagastino tiene su propia inercia”.

Müller complementa esta visión con un dato lapidario: “La CChC Antofagasta estimó un déficit habitacional superior a 50.000 unidades en la región”. Esa cifra no se resuelve con ciclos mineros favorables ni con la efervescencia temporal de una exposición. Requiere planificación. La EMRA (Estrategia Minera para el bienestar de la Región de Antofagasta) debiera ser gatillante para generar un parque industrial que la capital minera no posee. “A partir de eso, relocalizar la industria que está dentro de la ciudad para que la liberación de ese suelo sea dispuesta para infraestructura y soluciones habitacionales para sectores medios y vulnerables”, propone Müller.

SEGMENTACIÓN

Una de las claves en las que ambos entrevistados coinciden en señalar es la segmentación del mercado. Castro lo expone con claridad: “Los trabajadores mineros que gozan del subsidio optan por comprar en otras ciudades”. Esto genera una fuga de demanda que, paradójicamente, no alivia la presión sobre el stock local, porque quienes se quedan -residentes locales, profesionales de servicios, comerciantes- enfrentan una oferta limitada y precios elevados.

Müller aporta datos duros: del total de viviendas nuevas disponibles en la región, una proporción mayoritaria está orientada a segmentos de ingresos medios y medios-altos. Entre enero y diciembre de 2024, el 40% de las viviendas inscritas se situaron entre las 2.500 y 4.000 UF, con un valor promedio de 3.927 UF. Esto muestra un desbalance de oferta de soluciones de vivienda más escasas en el segmento más vulnerable y parte de la clase media.

¿Y los trabajadores mineros que no son dueños de sus viviendas? Muchos arriendan. Pero no en Antofagasta. "Hay un alto número de trabajadores conmutados -100 mil personas- que viven en otras ciudades y se trasladan por turnos", reitera Müller. Esto explica por qué, durante Exponor, la demanda de alojamiento temporal se dispara, pero la compra de viviendas permanentes no sigue la misma curva.

DESAFÍOS URBANOS

El diagnóstico de Müller sobre los desafíos de planificación urbana es contundente: "La planificación urbana es vital. Para eso es necesario un gran liderazgo que sea convocante para lograr la visión y posterior coordinación de todos los actores". Entre los desafíos específicos enumera: escasez de suelo disponible, necesidad de mejorar la infraestructura urbana y la alta dependencia de la minería, "lo que obliga a avanzar hacia una planificación de largo plazo que permita un crecimiento más equilibrado y sostenible".

Entre las soluciones que propone desde la CChC están la habilitación de suelo urbanizado, la agilización de permisos, el impulso a la vivienda subsidiada DS1 para sectores medios, recuperar sectores pericentrales y promover proyectos de densificación. "Contar con un plan regulador comunal actualizado resulta esencial", enfatiza.

Además, Müller lanza una propuesta concreta: la suspensión temporal del IVA a la vivienda por parte del gobierno en-

trante será un aporte. "Desde su incorporación en 2014, significó un aumento superior al 12% en el valor final de venta. Una medida de este tipo también podría impulsar la reactivación de mercados complementarios, como el de materiales de construcción", precisa.

Castro, desde su experiencia en ventas, coincide en la necesidad de pensar en el largo plazo, pero con un consejo para los inversionistas: atendiendo a que en el financiamiento hipotecario su capital es convertido a UF y pagado en dividendos mensuales en UF, si el IPC se dispara, eso puede coartar su capacidad de endeudamiento. Su receta es clara: "No apostar todo al momento cíclico, sino a la plusvalía estructural de una ciudad que, pese a todo, sigue siendo el corazón minero de Chile".

PLANIFICACIÓN

El efecto Exponor no es un mito, pero tampoco un hechizo instantáneo. La exposición concentra atención, anuncios de inversión y una presión temporal sobre el mercado de arriendos y servicios. Sin embargo, el mercado inmobiliario de Antofagasta responde a lógicas más profundas: el precio del cobre con desfase de hasta dos años, las tasas de interés, la disponibilidad de crédito y -fundamentalmente- la capacidad del Estado y los privados para coordinar una planificación urbana a la altura de una ciudad que hoy tiene 100 mil trabajadores conmutados y un déficit de 50 mil viviendas.

Mientras tanto, los trabajadores mineros siguen comprando en otras regiones, los residentes locales enfrentan precios de capital extranjero con sueldos de provincia, y Antofagasta espera -como tantas veces- que el próximo ciclo alcista del cobre traiga consigo no solo bonanzas fugaces, sino soluciones estructurales. Porque, como concluye Castro, "la mejor inversión es la compra de un bien raíz", pero para que eso sea cierto para todos, la ciudad necesita dejar de ser un espejismo minero y convertirse en un hogar real.

“La venta de viviendas nuevas en Antofagasta ha mostrado una contracción relevante, especialmente durante 2023, en un contexto de altas tasas de interés e incertidumbre económica. Durante 2024 y comienzos de 2025 se observa una leve recuperación, aunque aún por debajo de niveles históricos como los del superciclo del cobre”, detalla Tomás Muller de la CChC Antofagasta.
