

Antofagasta, una de las regiones con las viviendas más caras, y con menos permisos para construir

MERCADO INMOBILIARIO. Uno de los factores detrás del alto costo es el acceso al suelo, dicen desde la CChC.

José Fco. Montecino Lemus
 cronica@mercurioantofagasta.cl

El acceso a la vivienda es un tópico que trasciende en Antofagasta, yendo más allá del problema más visible, los campamentos y su incremento sostenido durante estos años. También se suma lo difícil de conseguir un inmueble propio, debido a los altos precios de estos.

Lo anterior queda reflejado en el informe "Indicadores regionales de vivienda", del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), a marzo del 2026. El documento refleja que la zona cuenta con el segundo precio en UF por metro cuadrado más alto del país, con 38,2 UF, y solo superada por la Región Metropolitana, en donde el valor llega hasta las 49,5 UF (ver gráfico).

Y pese a los altos precios, la región tiene una paradoja. Es de una de las regiones con la menor cantidad de permisos para edificar viviendas del país, con 547, y solo superada por Magallanes, que tiene 363.

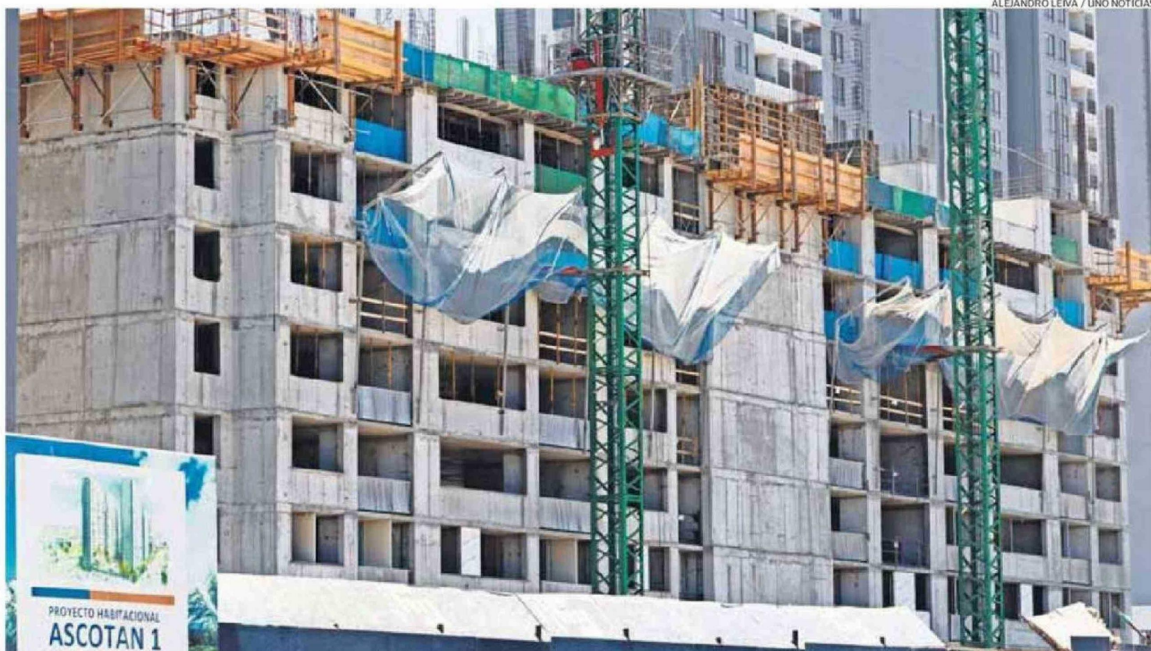
Por otra parte, la Región Metropolitana, la zona más cara por metro cuadrado, es la que más permisos para construir tiene: 18.912.

El seremi de Vivienda, Jorge Olivares, afirma que la cartera está "abordando la burocracia en la tramitación de permisos". En ese sentido, añade que, como gobierno, "estamos impulsando una agenda de simplificación normativa y aceleración de proyectos, que incluye la reducción de plazos, la estandarización de procesos y el fortalecimiento de la coordinación intersectorial".

"El alto costo de la vivienda responde a múltiples factores, y como gobierno estamos enfrentándolo de manera integral, aumentando la oferta de suelo disponible mediante una gestión más eficiente de terrenos fiscales, lo que permite reducir la presión sobre los precios. Además, estamos impulsando la industrialización de la construcción y nuevas tecnologías que disminuyen costos y acortan los tiempos de ejecución", subraya el seremi Olivares.

ACCESO AL SUELO

José Miguel Simian, director



LA REGIÓN METROPOLITANA Y ANTOFAGASTA SON LAS DOS MÁS CARAS POR METRO CUADRADO A NIVEL NACIONAL.

547

permisos de edificación tiene la Región de Antofagasta, de las más bajas en todo el país.

del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE de la U. de Los Andes, comenta que "Antofagasta sigue siendo una ciudad relativamente cara. Tiene una fuerte presión al alza en sus precios residenciales por el nuevo boom minero y limitaciones geográficas de la ciudad para seguir creciendo y generar más oferta".

Además, uno de los principales problemas que inciden en el precio de la vivienda es el acceso al suelo, explica Tomás Müller, presidente de la Cámara de la Construcción de Antofagasta. "La escasa disponibilidad de suelo para construcción inmobiliaria y las limitaciones del plano regulador comunal, hacen inviable la construcción de nuevos proyectos en zonas consolidadas de la ciudad", argumenta.

Lo anterior, profundiza, "se ha traducido en una significativa disminución de permi-



FUENTE: "INDICADORES REGIONALES DE VIVIENDA" DEL MINVU, A MARZO DEL 2026.

tos de edificación para nuevos proyectos inmobiliarios en la ciudad, con una incidencia del 15% y hasta el 30% en el valor final de la misma durante la última década".

"A modo de ejemplo, las restricciones del plano regulador limitan el 95% de la ciudad a una altura máxima de seis pisos y con coeficientes de constructibilidad bajos, lo que hace

que los proyectos habitacionales de pequeña escala no resulten rentables para el sector privado. A eso se suma que la estructura de la ciudad presenta terrenos muy fragmentados, impidiendo que las inmobiliarias desarrollen proyectos habitacionales a gran escala", explica Müller.

Desde el gremio de la construcción, sostiene su represen-

tante, plantean que "las soluciones deben ser abordadas desde el público, con la actualización del plan regulador comunal, permitiendo la regeneración urbana para habilitar suelo en zonas pericentrales y consolidadas de la ciudad, cercanas a los servicios y conectadas con el sistema de transporte. En paralelo el Minvu debería avanzar en la aplicación de

programas de vivienda como el de pequeños condominios, o de vivienda para trabajadores".

"Y, por último, a nivel nacional, continuar avanzando en políticas de corto plazo como un subsidio a la tasa 2,0 y la exención transitoria del IVA, apuntan en la dirección correcta y podrían generar efectos positivos en la reactivación del sector", asegura Müller. **CS**