

Restricciones para créditos aumentan: el 71% de la oferta de viviendas en la ciudad exige una renta superior a \$2 millones

MERCADO. Valor promedio de una propiedad en Antofagasta es de 4.000 UF, para lo cual la banca exige una renta mínima de cerca de \$3.200.000.

Constanza Caldera Pfeiffer
 constanza.caldera@mercurioantofagasta.cl

“Un departamento nuevo de un dormitorio en el sector sur de Antofagasta, tiene un valor de al menos 3.500 UF. Es demasiado alto, sumado a que con mi sueldo, es imposible que me den un crédito por ese monto. Y tampoco cuento con el 20% de pie que exigen”.

Con esas palabras una profesora de educación básica comenta los motivos que la llevaron a arrendar un departamento junto a su pareja.

“Con todos los requisitos que existen, se hace cada vez más difícil pensar en comprar. Así que estamos viendo en la posibilidad de ahorrar, pero se hace difícil porque el costo de la vida es cada vez más alto”, agrega la profesional.

Se trata de una realidad que enfrentan muchas familias en Antofagasta, donde el costo promedio de una propiedad es de UF 4.000.

Es en este contexto, que de acuerdo a un análisis realizado por Estudios Inmobiliarios Tinsa by Accumin, un 71% de la oferta disponible en Antofagasta durante el primer semestre de 2025, requiere de una renta superior a \$2.000.000.

Según detalló el analista de Estudios Inmobiliarios Tinsa by Accumin Felipe Olavarría para acceder a un departamento nuevo de ID-1B con una superficie promedio 37,2 m² y un valor promedio de 2.401 UF en el primer semestre de 2025, se necesita una renta entre \$1.500.000 y \$2.000.000.

Mientras que un departamento de 2D-2B, de superficie promedio 60,3 m² y un valor promedio de 4.031 UF, se necesita una renta aproximada de 2.500.000 y 3.000.000. Lo mismo, en el caso de un departamento con 3D-2B, el cual durante el primer semestre de 2025 tuvo una superficie promedio de 75,0 m² y un valor promedio de 4.379 UF.

En tanto, en cuanto a las casas nuevas de 3D-2B, con una superficie edificada promedio 55,4 m² y un valor promedio

“Es necesario explorar otras alternativas para la construcción de vivienda privada que considere el modelo de vivienda para arriendo”.

Tomás Müller
 CChC Antofagasta

“Ante la situación actual, se generan estas condiciones en que la oferta comienza a desplazarse hacia productos de menor superficie y con subsidios”.

Felipe Olavarría
 Estudios Inmobiliarios Tinsa

“Esto se explica principalmente por la incertidumbre económica, tasas de interés aún elevadas y una política crediticia más conservadora”.

Sergio Novoa
 BMI Servicios Inmobiliarios

de 4.187 UF, se necesita una renta aproximada entre el rango \$2.500.000 y \$3.000.000.

Dados los requisitos exigidos por la banca y la incapacidad de los compradores de acceder a estas propiedades, es que ha aumentado la oferta de viviendas sujetas a subsidio. De acuerdo a un estudio de BMI Servicios Inmobiliarios a enero 2025, un 43,99% de la oferta en Antofagasta está sujeta a subsidio DSI9 Y DSO1.

En tanto, al realizar la simulación de un crédito hipotecario en un banco por una vivienda de 4.000 UF, a 25 años el dividendo alcanza los \$815.603. Mientras que la renta mínima exigida es de \$3.262.412.



4.000 UF ES EL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN LA COMUNA DE ANTOFAGASTA.

Mientras que al simular en la página de la Comisión para el Mercado Financiero por un crédito para una vivienda con un valor promedio de 4.000 UF (156 millones) a 25 años, el dividendo varía dependiendo del banco entre \$876.929 y \$990.460 con una tasa de interés de entre 4,20% y 5,69%.

REACCIONES

El analista de Estudios Inmobiliarios Tinsa by Accumin Felipe Olavarría indicó “ante la situación actual del mercado inmobiliario, se generan estas condiciones en que la oferta comienza a desplazarse hacia productos de menor superficie y con subsidios, ya que son los que poseen mayor posibilidad de ser adquiridos por la población en cuanto a la capacidad económica del usuario y ante el alto valor actual de las propiedades”, indicó.

Por su parte, el gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios Sergio Novoa que seguimos enfrentando un escenario

en el que el acceso al crédito hipotecario se mantiene restringido. “Esto se explica principalmente por la incertidumbre económica, tasas de interés aún elevadas y una política crediticia más conservadora por parte de la banca, que ha endurecido los requisitos de evaluación”, indicó.

Novoa agregó que “esta situación ha limitado considerablemente el acceso a la vivienda, incluso para personas con ingresos estables y buen comportamiento financiero. Aunque la intención de compra sigue presente, muchos potenciales compradores no logran concretar sus decisiones debido a las dificultades para calificar a un crédito hipotecario”, declaró.

La ejecutiva de Inmobiliaria Biaggini, Janet Suazo, señaló que los requisitos exigidos por los bancos para otorgar los créditos se mantienen.

“Piden demasiada renta. Es el problema que existe en Chile, al pensar que Antofagasta es una ciudad minera, que todos

trabajan en minas. Y no todos trabajamos en mineras, y eso es lo que complica”, indicó.

EXPLORAR ALTERNATIVAS

Sobre el tema, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Antofagasta. Tomás Müller destacó la necesidad de explorar otras alternativas para la construcción de vivienda privada, “que considere el modelo de vivienda para arriendo como puede ser la renta residencial y multifamily, una medida que puede incluso adoptarse con el subsidio estatal ya existente”, señaló.

“Es importante mencionar también que es en el sector norte donde está la mayoría de la oferta bajo las 4.000 UF, que considera a proyectos terminados y otros en desarrollo, pudiendo aplicar al beneficio del subsidio a la tasa de interés aprobado hace un par de meses por el gobierno, y que en nuestra ciudad tiene una oferta que supera las mil unidades ya terminadas y otras en proceso de construcción”, declaró. **CB**