

Aumenta oferta de venta de viviendas con subsidios en la capital regional

VIVIENDA. Un 43,99% de la oferta está sujeto a DS19 y DS01. Dificultad para acceder a créditos hipotecarios, alta tasa de interés y valor de viviendas entre motivos del alza.

Constanza Caldera Pfeiffer
 constanza.caldera@mercurioantofagasta.cl

Un importante aumento en la oferta de viviendas sujetas a subsidio registra Antofagasta. Es así, que de acuerdo a un Estudio de BMI Servicios Inmobiliarios a enero de 2025 de una oferta de 9.448 unidades, un 43,99% de la oferta en la comuna es sujeta a subsidio (un 36,93% a DS19 y un 7,06% a DS01) y un 56,01% es sin subsidio. Mientras que en el caso de las que están en stock, un 27,38% son con subsidio (un 21,15% a DS19 y un 6,23% a DS01), y un 72,63% sin subsidio.

En este contexto, la consultora realizó un análisis sobre la situación de las viviendas sociales, en específico correspondiente a DS19 en Antofagasta, cuya iniciativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda propia para familias de distintos niveles socioeconómicos, priorizando ubicaciones con buena conectividad, cercanía a servicios y equipamiento urbano.

DS19
 Es así que a enero de 2025 la ciudad cuenta con una oferta

total de 3.489 viviendas, de las cuales 428 unidades permanecen disponibles (37 unidades para sectores vulnerables de adjudicación directa por parte del Minvu, 11 unidades para sectores emergentes, 9 unidades para discapacitados y 371 unidades para sectores medios). En tanto, la oferta destaca por una superficie promedio de 57,80 m² y un valor promedio de 42,04 UF/m².

En relación a la evolución de los proyectos con subsidio habitacional DS19, desde el 2017 a 2024 de las 4.635 viviendas analizadas, 1.114 corresponden a viviendas sujetas familias vulnerables; es decir un 24% del total, reportando niveles de participación más altos que en años anteriores como 2017 o 2018, cuando llegaron al 20%.

ANÁLISIS

El gerente general de BMI Servicios Inmobiliarios, Sergio Novoa, cree que el aumento en el número de viviendas sujetas a subsidios está relacionada con la situación actual dada la problema que existe en la adquisición de viviendas por las dificultades para acceder a créditos hipotecarios, los precios de las propiedades, y

otros factores que influyen en un menor poder de compra de las personas.

“Y por otro lado, hay una política nacional de incentivar la compra a través de estos programas de subsidios del gobierno, que son varios, pero digamos que los más famosos son el DS19 y el DS01. Esto hace que como por ejemplo la compra sin subsidio está tan menguada, muchas inmobiliarias y constructoras participan en estas licitaciones de los proyectos DS19 que a lo mejor hace años no los tenían en el foco”, declaró.

Novoa también señala que a esto se suma a que si bien antes la clase media chilena tenía el poder adquisitivo para comprar una vivienda de 3.500 UF ó 4.000 UF, hoy eso no ocurre. Por tanto, tiene que apuntar a la vivienda subsidiada.

“Entonces, por ejemplo, de los proyectos de DS19 que hay tres tipos: de vivienda para sectores vulnerables, emergentes y medios. Esa gente se está yendo hacia la que pueden adquirir que es la de los sectores medios. Y claro, estamos hablando de viviendas que tienen un tope de precio en las 3.000 UF en Antofagasta”, indicó.



MÁS DE UN 40% DE LA OFERTA EN ANTOFAGASTA ES SUJETA A SUBSIDIO.

“La tasa está muy alta. La liquidación que piden es muy alta también, y finalmente el dividendo es carísimo a 20 años”.

Janett Suazo
 Inmobiliaria Biaggini

“El aumento de viviendas sujetas a subsidios está relacionada con la problemática que existe para la adquisición de viviendas”.

Sergio Novoa
 BMI Servicios Inmobiliarios

“Obedece al escenario actual del mercado con una alta tasa de interés y de condiciones restrictivas optar a un crédito”.

Jorge Maturana
 CChC Antofagasta

En tanto, la mayoría de estos proyectos se concentran en el sector norte, aunque también hay disponible en el centro de Antofagasta, y la oferta destaca por una superficie promedio de 57,80 m² y un valor promedio de 42,04 UF/m², lo que se traduce en un precio promedio de 2.430 UF por unidad.

Por su parte, el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Antofagasta Jorge Maturana cree la situación regional obedece al escenario actual del mercado con una alta tasa de interés y de condiciones restrictivas para que las personas puedan optar a un crédito hipotecario con la banca.

“Las empresas constructoras ven en los proyectos de interés público mayor estabilidad ya que, generalmente, cuentan con presupuesto asignado para satisfacer la necesidad de vivienda de gran parte de la población. Ahora consideramos importante que, en el caso de nuestra región donde el déficit habitacional está entre los más altos del país, más empresas medianas puedan participar en la construcción de los futuros proyectos DS19, DS49, o de micro condominios, y en segundo lugar trabajar conjuntamente entre empresa y el mandante público para anticiparse en la detección y eliminación de los nu-

dos críticos que terminan ralentizando la ejecución de nuevas obras”, declaró.

En tanto, la ejecutiva de la Inmobiliaria Biaggini Janett Suazo señala que “efectivamente la gente tiene más oportunidad de poder comprar de esta manera que hacerlo con un crédito hipotecario. Sumado a que las propiedades son más asequibles en cuanto a valor”.

“La tasa está muy alta. La liquidación que piden es muy alta también, y finalmente el dividendo igual es carísimo a 20 años, son casi 700 000 pesos. Hay en ocasiones que son alrededor del millón de pesos”, indicó. c8