

Coquimbo lidera la oferta inmobiliaria, con 702 casas en stock y un precio promedio de 3.914 UF

Ciudad por ciudad: cuánto hay que ganar para comprar una casa nueva en regiones

Concón es la zona con los precios más altos, con viviendas que promedian las 14.504 UF. Pero hay más opciones en la Región de Valparaíso.

BANYELIZ MUÑOZ

Las diferentes ciudades del país cuentan con una atractiva y renovada oferta inmobiliaria de casas. Un análisis de la consultora Tinsa identificó cuál es el ingreso requerido para acceder a una de ellas. El estudio tomó como referencia una tasa de interés del 4,4%, que es la promedio del mercado. Además de un plazo de 25 años y un pie del 20%. En general, los bancos piden acreditar ingresos cuatro veces superiores al dividendo.

Una de las urbes que cuenta con una numerosa oferta en casas -tiene 702 propiedades en stock, la más alta de este ranking- es Coquimbo, cuyos precios fluctúan en torno a 3.914 UF. Para un inmueble en esta localidad con crédito hipotecario hay que demostrar un sueldo (personal o familiar) de \$3.657.381.

“Coquimbo ha liderado el mercado inmobiliario en la zona norte, impulsado por un fuerte crecimiento en el mercado de casas. Dicho segmento ha mostrado un alza sostenida en los últimos semestres, con un aumento del 47,7% en relación con el primer semestre de 2024”, señala Rocío Cáceres, head of studies Tinsa by Accumin.

Los precios de venta, observa, han capturado una gran demanda y ofrecen una buena oportunidad para quienes buscan viviendas de tres dormitorios a precios más accesibles en comparación con otras zonas del país, especialmente para familias que desean aprovechar el desarrollo de la zona y sus proyecciones de crecimiento urbano.

Carolina Contreras, agente de la corredora Re/Max Family, cree que la alta demanda por vivir en Coquimbo es su condición de ciudad dormitorio.

“Llega mucha gente que trabaja en el sector minero, que encuentra mejor calidad de vida que en las ciudades del Norte Grande. Se han hecho un montón de proyectos inmobiliarios para cubrir esa plaza”, agrega.

“Se establece la familia acá y la persona que trabaja en la minera viaja, ya que a veces los precios tanto de bus como de avión no son caros. Además, es una ciudad que ofrece tanto playa como valle y hasta ahora los índices de seguridad no están malos”, aporta.

¿Cuáles son los sectores con mayor desarrollo?

“La nueva oferta se concentra mayormente en El Sauce, Rinconada y Punta Mira, donde las viviendas apuntan a la clase media y tienen buenos precios. El metro cuadrado acá todavía no es tan costoso como en la Región de Valparaíso”.

Los ingresos que hay que acreditar para comprar una casa en regiones*

Comuna	Región	Stock de casas en venta	Valor promedio (UF)	Superficie promedio (m ²)	Precio del m ² (UF)	Ingreso requerido
Los Andes	Valparaíso	62	2.577	57,2	45,1	\$2.380.692
Quillota	Valparaíso	40	2.873	60,7	47,0	\$2.684.809
Ovalle	Coquimbo	354	3.080	60,0	50,8	\$2.878.189
Villarrica	Araucanía	118	3.401	69,6	48,4	\$3.177.495
Osorno	Los Lagos	451	3.447	89,3	38,3	\$3.221.145
Talca	Maule	667	3.451	94,0	36,7	\$3.224.620
San Esteban	Valparaíso	140	3.508	76,3	45,9	\$3.240.820
Chiguayante	Biobío	35	3.648	74,4	48,8	\$3.408.774
Puerto Montt	Los Lagos	336	3.788	74,3	50,6	\$3.539.355
San Pedro de la Paz	Biobío	350	3.851	75,3	50,5	\$3.598.709
Coquimbo	Coquimbo	702	3.914	72,2	53,6	\$3.657.381
Los Ángeles	Biobío	335	3.985	81,2	47,9	\$3.723.476
Rancagua	O'Higgins	239	4.077	92,0	42,5	\$3.809.671
Curicó	Maule	52	4.093	105,0	39,4	\$3.824.321
Rinconada	Valparaíso	28	4.204	90,9	46,3	\$3.883.328
Chillán	Ñuble	251	4.465	97,1	44,9	\$4.171.794
Punta Arenas	Magallanes	170	4.541	71,7	63,7	\$4.243.386
Villa Alemana	Valparaíso	253	4.542	83,2	53,5	\$4.243.541
Quilpué	Valparaíso	20	4.775	85,7	55,4	\$4.461.937
La Serena	Coquimbo	421	4.804	77,2	58,7	\$4.488.854
Concepción	Biobío	436	4.929	87,5	55,7	\$4.605.248
Calama	Antofagasta	34	4.956	73,1	67,9	\$4.631.057
Valparaíso	Valparaíso	77	5.011	108,4	46,4	\$4.682.376
San Felipe	Valparaíso	21	5.164	81,1	64,4	\$4.770.491
Valdivia	Los Ríos	85	5.829	94,7	60,1	\$5.446.672
Machalí	O'Higgins	90	5.915	119,1	49,2	\$5.526.849
Pucón	Araucanía	95	6.384	94,6	66,7	\$5.964.658
Calle Larga	Valparaíso	11	6.727	120,6	54,4	\$6.214.278
Talcahuano	Biobío	82	7.140	117,8	60,8	\$6.671.167
Puerto Varas	Los Lagos	145	7.151	97,2	70,1	\$6.681.506
Temuco	Araucanía	249	7.178	112,9	62,8	\$6.707.175
Antofagasta	Antofagasta	162	8.218	85,6	89,8	\$7.679.052
Viña del Mar	Valparaíso	68	12.262	140,0	87,6	\$11.457.642
Concón	Valparaíso	46	14.504	163,8	88,9	\$13.551.940

*Ingresos individuales o familiares corresponden a cuatro veces el dividendo estimado para un hipotecario a 25 años, 20% de pie y tasa de interés de 4,4%. No incluye oferta con subsidio.

Fuente: Tinsa

Alto estándar

Para comprar una casa nueva en Viña del Mar y Concón se requiere demostrar ingresos que van sobre los \$11.000.000. En este caso, las propiedades promedian 12.262 UF y 14.504 UF, respectivamente.

La agente inmobiliaria Gabriela Luco, fundadora de la corredora Home Sweet Properties, dice que en Concón las casas con esos tickets se encuentran en los sectores Bosque de Montemar y Lomas de Montemar.

“En Lomas de Montemar hay muchas casas nuevas y son un poco más económicas que en Bosques”, precisa.

La oferta en esta comuna está orientada a segmentos de mayor poder adquisitivo, con propiedades más grandes y en ubicaciones privilegiadas.

“Concón lidera los precios con un promedio de venta de 14.504 UF y un valor de 88,9 UF por metro cuadrado. Mientras que Viña del Mar le sigue con un promedio de 12.262

UF y 87,6 UF por metro cuadrado”, especifica Cáceres.

Ambas comunas destacan por ser zonas residenciales de alto estándar en el Gran Valparaíso, caracterizadas por su calidad de vida, seguridad, servicios, y su cercanía a Santiago, factores que explican la alta demanda y los elevados precios.

“Esta combinación y la demanda sostenida elevan los ingresos necesarios para acceder a créditos hipotecarios y comprar viviendas en estas comunas”, advierte.

¿En qué otras regiones se puede encontrar buenas chances?

“Una buena oportunidad para adquirir una casa se encuentra en regiones como Biobío y Los Lagos. Estas zonas ofrecen precios más accesibles en comparación con áreas de alta demanda como Valparaíso. En la zona sur, los valores más bajos corresponden a Puerto Montt, Villarrica y Osorno, con tickets promedio entre 2.300 y 2.700 UF. Comunas como Chillán y Talca presentan un

ticket promedio en torno a los 4.000 UF”.

Estas ciudades combinan calidad de vida, conectividad y desarrollo urbano sostenido, lo que las convierte en opciones atractivas para familias que buscan una vivienda sin requerir ingresos excesivamente altos.

¿Qué se debe considerar para capitalizar a un crédito?

“Es crucial considerar el nivel de ingresos y la estabilidad laboral, que reflejan la capacidad de pago mensual. También es importante mantener un historial crediticio positivo y controlar la capacidad de endeudamiento, ya que la cuota mensual no debería superar el 25% o 30% del ingreso líquido. Otro factor clave es el porcentaje de pie disponible, que generalmente es del 20% del valor de la propiedad. Además, se deben evaluar las tasas de interés, el plazo del crédito y las condiciones establecidas por las instituciones financieras, ya que estos factores pueden influir significativamente en el costo total del financiamiento”.