

Maipú, Estación Central e Independencia lideran la lista de mayores rebajas por mt2

Caen precios de arriendos de apartamentos en 15 comunas de Santiago

BANYELIZ MUÑOZ

Una buena noticia trajo para los arrendatarios un último análisis de la plataforma inmobiliaria Toctoc, quien identificó que los precios de los arriendos en el Gran Santiago bajaron cerca de un 5% en promedio respecto al año pasado. La comuna que experimentó la mayor caída fue Maipú, con una reducción del 26,4% del valor por mt2 en una propiedad. Le siguen Estación Central e Independencia, con una baja del 18 y 17%, respectivamente.

El doctor en economía Santiago Truffa, director académico del Real Estate Modeling Lab y director de investigación del ESE Business School de la Universidad de los Andes, sostiene que los ajustes que se están apreciando son un reflejo directo de la debilidad del mercado laboral y de la situación económica de las familias. "Los salarios en términos reales han caído. Pero también hoy hay mucho menos empleo y hay mucho trabajo informal", fundamenta.

Por eso es que los propietarios

Las causas son variadas: prima la situación económica de los hogares. Pero también hay factores de mayor oferta y deterioro urbano.

deben bajar los precios ante una situación inestable de los hogares. "Lo que la gente paga por arriendo se tiene que condecir con lo que ganan".

En ese sentido, reconoce que es una buena oportunidad para aquellas personas que están buscando un mercado más económico para arrendar. No obstante, la gran contra es que afecta a los propietarios que tienen sus unidades en arriendo y tienen que pagar un crédito hipotecario. Por ejemplo, si es que tienen un dividendo alto, deben sacar plata de su bolsillo para lograr cubrirlo.

¿Cree que siga esta tendencia, Santiago?

"Con las cifras económicas actuales y con las proyecciones de inversión y crecimiento que tenemos en el país, esto no tiene cómo ajustarse para arriba. No se ve que vaya a mejorar".

Mayor competencia

El doctor en estudios urbanos Luis Fuentes, investigador del Instituto de estudios urbanos y territoriales de la Universidad Católica, suma que el factor de una mayor oferta también incide en los precios.

"En la mayor parte de las comunas de Santiago aumenta la oferta de manera relevante. Y esa disponibilidad

Variación de precios en un año en 15 comunas del Gran Santiago

Comuna	Noviembre 2023			Noviembre 2024			Var. Anual UF/m ² (%)
	Oferta	Superficie (m ²)	Valor unitario (UF/m ²)	Oferta	Superficie (m ²)	Valor unitario (UF/m ²)	
Maipú	26	56	0,26	121	67	0,19	-26,4%
Estación Central	315	39	0,23	562	39	0,19	-18,0%
Independencia	116	36	0,24	372	41	0,20	-17,8%
San Miguel	255	46	0,25	542	49	0,20	-17,4%
Lo Barnechea	67	125	0,38	181	153	0,32	-15,3%
La Florida	127	50	0,25	448	51	0,21	-14,5%
La Cisterna	92	44	0,23	264	42	0,20	-14,2%
Macul	106	48	0,25	251	51	0,22	-10,0%
Santiago	1.544	44	0,23	2.165	43	0,21	-8,8%
Recoleta	36	54	0,23	122	51	0,21	-8,5%
Providencia	392	71	0,31	277	83	0,28	-8,4%
Quinta Normal	55	46	0,22	165	43	0,20	-8,2%
Ñuñoa	408	55	0,30	569	57	0,28	-7,1%
Vitacura	203	158	0,34	243	166	0,33	-3,7%
Las Condes	812	107	0,34	639	136	0,33	-2,4%

Fuente: Toctoc



Actualmente hay más departamentos en arriendo en muchas comunas.

de más departamentos trae aparejado una disminución en el costo de arriendo", afirma.

"Lo interesante del informe es que hay comunas con buenos precios que tienen muy buena accesibilidad al centro de la ciudad y con muy buena conexión a estaciones de Metro, lo cual implica una mejor calidad de vida para las personas que buscan vivir en sitios más conectados con sus trabajos o colegios de sus hijos", plantea.

Fuentes hace hincapié en que esta es una muy buena noticia para las familias, sobre todo para aquellas que les ha costado encontrar un departamento acorde a sus ingresos.

Velocidad de arriendo

Nicolás Herrera, subgerente de estudios de Toctoc, destaca que hoy los departamentos tardan mucho menos en alquilarse producto de que los precios están más convenientes.

"En noviembre del 2023 las propiedades se demoraban 45 días en arrendarse, mientras que hoy el periodo se redujo a 33 días. Ha bajado mucho el tiempo que se demoran en arrendar un departamento en promedio y eso es porque los precios no han subido. De hecho, en nuestro sitio vemos menos propiedades publicadas",

admite.

"El crecimiento de los sueldos de los hogares no es muy alto, por eso es que los oferentes de departamentos tienen que hacer ajustes de precios, que en la Región Metropolitana alcanza un 5% en promedio", indica.

En Maipú bajó bastante el arriendo.

"Ocurre que hay una mayor oferta de departamentos de dos dormitorios y dos baños, sobre todo en el eje del Metro. A noviembre de este año teníamos en oferta 54 unidades, mientras que el año pasado eran sólo 15. Es un mercado que se ha vuelto un poquito más competitivo".

Y Estación Central e Independencia...

"En ambas se duplicó la oferta. Pero eso tiene que ver con que hay familias que no quieren vivir en estos sectores. Una de las razones es por la percepción de inseguridad".

Lo Barnechea también redujo sus precios.

"Es porque el mercado se está volviendo más competitivo. Hace un año teníamos 17 departamentos en oferta, y hoy tenemos un poco más de 35. Antes los departamentos tardaban 45 días en arrendarse, pero hoy se están demorando 35 días".