



Inmobiliarias construyen según la disponibilidad de suelo y la capacidad de pago de los clientes

Santiago versus regiones: dónde se arriendan los departamentos de un dormitorio más grandes

Con una superficie de 56,8 metros cuadrados, Lo Barnechea es la comuna que cuenta con las unidades más grandes. Puerto Varas no está tan lejos.

BANYELIZ MUÑOZ

Los departamentos de un dormitorio y un baño son el primer paso de la independencia. Los demandan trabajadores jóvenes, parejas recién formadas o quienes se acaban de separar y necesitan reorganizar rápidamente su vida. Según su ubicación, cambia el tamaño y el precio del arriendo. Un análisis de la plataforma inmobiliaria Toctoc identificó que Lo Barnechea, Vitacura y Puerto Varas cuentan con las unidades más grandes, con superficies que superan los 53 metros cuadrados.

En la tabla que ilustra esta nota se ve que Lo Barnechea y Vitacura lideran por lejos el listado, con superficies que promedian los 56,8 y 54,3 metros cuadrados respectivamente. También son las que cuentan con los valores más altos de arriendo, con tickets promedio que van entre las 19,5 y 20,3 UF (\$748.884 y \$779.607, respectivamente). En ambos casos, se trata de comunas que tienen un alto precio del suelo y que cuentan con un muy buen estándar constructivo.

“En general, son departamentos que superan los 40 metros cuadrados. Y dada la escasez de suelo y los pocos proyectos donde se puede encontrar este tipo de oferta, tienden a ser más caros. Son unidades con buena demandada”, reconoce Daniel Serey, gerente de estudios de esta compañía.

Un perfil alto
 Puerto Varas también cuenta con una oferta bastante interesante en este tipo de productos, con unidades que alcanzan los 53,1 metros cuadrados en promedio. Pedro Rodríguez, agente de Re/Max Los Lagos, dice que aún son pocos los proyectos que cuentan con este tipo de productos.

“Al ser una zona turística, la gente los usa mucho para venir de vacaciones con su familia y deman-

Los departamentos de un dormitorio más grandes del país y valor del arriendo

Comuna	Región	Superficie promedio (m ²)	Precio promedio del m ² (UF)	Precio promedio (UF)
Lo Barnechea	Metropolitana	56,8	0,35	19,5
Vitacura	Metropolitana	54,3	0,40	20,3
Puerto Varas	Los Lagos	53,1	0,27	14,1
Las Condes	Metropolitana	46,0	0,39	17,8
Providencia	Metropolitana	43,9	0,33	14,3
Valparaíso	Valparaíso	43,5	0,22	9,0
Viña del Mar	Valparaíso	43,0	0,24	10,0
Rancagua	O'Higgins	42,8	0,22	9,2
Concón	Valparaíso	42,1	0,30	12,1
Quilpué	Valparaíso	40,8	0,18	7,2
Antofagasta	Antofagasta	40,4	0,34	13,3
Talca	Maule	38,9	0,24	9,0
Chillán	Ñuble	38,8	0,24	8,9
La Serena	Coquimbo	38,6	0,23	8,7
Recoleta	Metropolitana	37,9	0,22	8,1
Macul	Metropolitana	37,6	0,24	8,8
Ñuñoa	Metropolitana	37,3	0,30	11,0
Concepción	Biobío	36,8	0,27	9,6
Coquimbo	Coquimbo	36,3	0,21	7,7
San Joaquín	Metropolitana	35,7	0,22	7,9
San Miguel	Metropolitana	34,8	0,22	7,5
La Florida	Metropolitana	34,6	0,23	7,9
Temuco	Araucanía	34,3	0,28	9,1
Santiago	Metropolitana	33,4	0,22	7,3
Cerrillos	Metropolitana	33,1	0,22	7,2
Independencia	Metropolitana	32,2	0,20	6,5
La Cisterna	Metropolitana	32,2	0,21	6,8
Puerto Montt	Los Lagos	31,8	0,31	9,8
Quinta Normal	Metropolitana	31,8	0,23	7,0
Estación Central	Metropolitana	31,3	0,20	6,0

Fuente: Toctoc.

dan unidades con más dormitorios. Los hay, pero son pocos”, describe.

Las inmobiliarias -observan- construyen estos departamentos con mayores metrajes por esta misma razón.

“Como la mayoría de los departamentos los compran como segunda vivienda o para inversión, los desarrolladores tratan de que las unidades sean más grandes por el perfil del comprador (que tiene más recursos económicos). Además, como hay suelo disponible para construir, edifican departamentos más grandes”, afirma.

Serey aporta que este tipo de construcciones creció durante el periodo de la pandemia, puesto

que mucha gente empezó migró para estar cerca de un entorno natural.

“Una casa quizá es mucho por los costos de mantención que involucra, por eso que creció la demanda por departamentos espaciosos, sobre todo de santiaguinos del sector oriente”, afirma.

En el caso de Viña del Mar y Valparaíso, está empatadas a nivel de superficie, con un promedio de 43 metros cuadrados.

“La mayoría de la oferta de arriendo en Valparaíso obedece a unidades que fueron construidas hace más de diez años. En ese entonces, si se construían inmuebles más pequeños, nadie los compra-

ba, por eso se hacían más grandes los departamentos”, comenta Serey.

Hoy casi no hay nuevos desarrollos de edificios en Valparaíso.

“Lo único que se ha desarrollado fuerte es el sector de Curauma. Pero en general son desarrollos de casa o edificios de vivienda con subsidio”, precisa.

Los más pequeños

Las unidades más pequeñas se encuentran en comunas como Santiago, Cerrillos, Independencia, La Cisterna, Puerto Montt, Quinta Normal y Estación Central, con superficies que están por debajo de los 34 metros cuadrados en promedio.

Francisco Calderón, gerente general de la compañía Brokers Digitales, cuenta que las empresas adaptan el tamaño de los departamentos con tal de que el precio final esté en relación con la capacidad crediticia de los potenciales compradores.

“Una persona que gana \$1.000.0000 va a poder obtener un crédito hipotecario equivalente a una cuota hipotecaria que no supere el 25% de sus ingresos. Con un dividendo de \$250.000, la persona va a poder acceder a propiedades de máximo de equis UF. Las inmobiliarias toman en cuenta esta situación e intentan construir departamentos de ciertos metrajes”, menciona.

En la medida que diseñan edificios con departamentos más pequeños, el precio final va a ser más bajo.

Otro factor es el plano regulador, que en cada comuna es diferente.

“Hay un factor que se llama densidad. Esto impide que la inmobiliaria haga un edificio solo con departamentos súper pequeños. Las empresas deben respetar este factor de densidad que los hace tener departamentos de dos o tres dormitorios”, añade.

El costo del terreno también es un factor que incide en la toma de decisiones de un proyecto. Hay que sumar el estudio de la demanda.

“Si van a ir a un lugar donde no tienen demanda suficiente de departamentos de un dormitorio y un baño es porque se trata de un barrio más residencial. Entonces, no va a tener sentido hacer departamentos de menor metraje. Por el contrario, hay otras comunas como Santiago Centro o Providencia que efectivamente se han convertido en lugares residenciales para personas solas o parejas”, plantea Calderón.