



NICOLÁS BIRCHMEIER

De acuerdo a análisis de firmas del mercado inmobiliario:

Balnearios de la zona central se consolidan con la mayor demanda en verano para arriendos de corto plazo

Las comunas de Zapallar, Papudo y Puchuncaví figuran como el principal grupo en la demanda de alquileres de propiedades con estadías breves durante las vacaciones.

En medio del auge de los arriendos durante la temporada de verano, el balneario de la zona central, particularmente en la Región de Valparaíso, se consolidó como la opción preferente de los chilenos.

Según un estudio de HOM Group, que analizó las tendencias en el mercado de arriendo de corto plazo —estadías de entre dos días a tres meses—, reveló la preferencia por destinos costeros y lacustres en el país durante el verano. El reporte, además, indica que la ocupación promedio aumenta hasta 5 veces en comparación al resto del año.

En ese contexto, el destino turístico que lidera en términos de noches reservadas es Viña del Mar, que registró 99.841 alojamientos durante el período en curso. En el resto de las regiones, La Serena (87.438) y Pucón (81.197) también destacan entre los destinos con mayor número de noches reservadas.

“Los destinos costeros lideran durante la temporada de verano. Viña del Mar, La Serena o sectores como Papudo, Zapallar y Cachagua, están por sobre las zonas de Pucón y Puerto Varas, que son las más altas en cuanto a destinos lacustres”, dice Cristian Waidele, CEO de HOM Group. Si bien asegura que en febrero “se registra un dinamismo, repuntando bastante las zonas lacustres”, sostiene que este desempeño “no logra superar a las zonas costeras”.

Los más buscados

Pese a la diversidad de destinos en el país, la zona central acapara gran parte del interés de los chilenos para los arriendos de verano. Un análisis de Yapoc.l indica que entre los destinos vacacionales más buscados en su plataforma, El Tabo (25.739 búsquedas) y Viña del Mar (21.286) lideraron las consultas de los usuarios. Los valo-



Viña del Mar se consolida como la localidad que mayores ingresos genera a través de los arriendos de corto plazo, según un análisis de HOM Group.

res de arriendo por noche para ambos destinos fluctúan en un rango entre \$30.000 y \$90.000.

También figuran El Quisco y Quintero, con precios de arriendo en estos destinos entre \$30.000 y \$65.000. Un mayor costo se observa en Pichilemu, otra de las localidades más buscadas en el verano, con un rango entre \$35.000 y \$110.000 por noche.

Fuera de la Región de Valparaíso, entre los destinos más buscados para encontrar arriendo

están La Serena (con precios entre \$40.000 y \$130.000); mientras que al sur del país aparecen Lago Ranco (\$45.000 y \$100.000), Pelluhue (\$40.000 y \$80.000) y Villarrica (\$35.000 y \$80.000).

Belén Epu, sales manager Real Estate de Yapoc.l, señala que han registrado un fuerte incremento en la demanda de propiedades para vacaciones. Sostienen que esta tendencia se ha mantenido en febrero debido a “la culminación de la temporada alta y el interés

de las familias por aprovechar los últimos días de descanso”.

“En enero, el aumento del 104,72% en las búsquedas respecto a diciembre reflejó un gran interés por el turismo nacional, y febrero continúa con la misma tendencia, registrando un crecimiento del 4,12% en sus primeros días”, detalla.

Principales destinos

En cuanto a ocupación, la comuna de Papudo lidera a nivel nacional con un 64% de inmuebles arrendados, de acuerdo al informe elaborado por HOM Group. A solo 10 kilómetros de distancia, en el segundo lugar aparece Zapallar con cerca de un 60% de ocupación. Más al norte, la tasa ronda el 58% en La Serena y Coquimbo.

Las tarifas más altas en verano, sin embargo, se observan en Zapallar: la localidad ubicada en la provincia de Petorca, registra valores de arriendos por US\$ 269 la noche. Puchuncaví ocupa el segundo puesto, con US\$ 166 por noche, y el podio lo cierra Pichilemu, con una tarifa diaria de US\$ 130. En el cuarto puesto empatan Papudo y Algarrobo, con valores de alojamiento en torno a US\$ 120 la noche.

■ Ocupación multifamily avanza hacia recuperación en 2025

El difícil acceso a financiamiento para adquirir una propiedad continúa impulsando el mercado de arriendos en la Región Metropolitana.

Estas condiciones han llevado a la industria de arriendos de viviendas a registrar altos niveles de ocupación, de acuerdo a las estimaciones de TocToc al cierre del 2024. En su informe, la renta en casas reportó una ocupación de 99,2%, mientras que los departamentos alcanzaron una tasa de 98,7%. En contraste, la firma indica que el mercado de departamentos multifamily (propiedades destinadas para el arriendo) cerraron con una leve disminución al cuarto trimestre de 2024, con una ocupación de 90,9%.

“El aumento en la disponibilidad de departamentos multifamily para arriendo se debe a una mayor desocupación en los sectores norte y poniente de la Región Metropolitana, particularmente en las comunas de Independencia y Estación Central”, detalla Nicolás Herrera, head of Real Estate Research de TocToc.

Para este año, la firma proyecta que el mercado de renta residencial (multifamily) repunte y alcance una ocupación cercano al 95%, niveles que no se ven desde la pandemia.

Con todo, la ciudad que genera mayores ingresos por arriendos de corto plazo durante el verano es Viña del Mar, con US\$ 9.064.910, monto que deja a la ciudad como el “mercado más rentable en verano”, según HOM Group. Waidele afirma que estos ingresos son impulsados por una combinación de “alta tasa de ocupación y buenos precios”, pero sobre todo “por la cantidad de propiedades que se mueven en la época estival, haciendo que Viña del Mar sea la ciudad con mayores ingresos totales por renta corta”.

De todos modos, en HOM

Group aseguran que este verano observan nuevas tendencias en el mercado de arriendos de corta estadía. “Por un lado, vemos que hay sectores que están bajando considerablemente la demanda de arriendos de corta estadía, como Valparaíso, Reñaca y Concón, por diversos factores. En contrapunto con otras zonas que desde hace un tiempo han crecido en preferencia por parte de los huéspedes, un ejemplo de ello, Puerto Varas, donde la ocupación promedio en 2024 superó el 43%, y prácticamente duplicó en ingresos totales a Valparaíso”, señala Waidele.