

Los brasileños prefieren quedarse en Las Condes: están más cerca de los centros de esquí

Kennedy y Lastarria, los sectores que más eligen los turistas para arrendar por día

Son también los barrios con mejor rentabilidad respecto de los arriendos tradicionales. En Lastarria, por ejemplo, la renta corta logra 7% anual.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de HOM Group, plataforma especializada en arriendos de corto plazo, en conjunto con Fraccional, compañía dedicada a la venta de viviendas por centímetro, detectó cuáles son los sectores que más concitan el interés de los visitantes que buscan alojamiento por unos días en el Gran Santiago. Uno de ellos es el barrio Lastarria, situado en Santiago Centro; y el otro es el eje Kennedy, emplazado en Las Condes. Ambas zonas atraen a diferentes tipos de ocupantes, que buscan estos alojamientos de corta estadía en plataformas como Booking y Airbnb.

En el primer caso, se trata de un perfil extranjero, principalmente europeo y norteamericano. "El barrio Lastarria está situado en el triángulo fundacional de la ciudad. Como cualquier capital, el centro atrae en sí. Además, si comparamos con el resto de la comuna, es un sector que cuenta con una amplia oferta de servicios que atraen a los visitantes; entre ellos, restaurantes, bares, museos y un entorno agradable y caminable", explica Julián Blas, cofundador de Fraccional.cl.

La seguridad también es clave en este sector, plantea: "Lastarria es lo más seguro de Santiago Centro. Está vigilada constantemente y siempre hay policías municipales rondando la zona".

Tiene también esa cosa medio europea...

"Claro, la arquitectura misma". Cristián Waidele, CEO de HOM, sostiene que Lastarria cumple con todos los parámetros respecto a este tipo de arriendos: tiene servicios (clínicas), vida cultural y gastronómica.

Salud y comercio

Los alojamientos de corta estadía en el eje Kennedy son mucho más solicitados por visitantes locales.

"Se trata de mucha gente que viene de regiones y que busca atenderse en las clínicas, sobre todo porque hay más especialistas médicos que quizás en sus ciudades no están. En regiones las especialidades médicas escasean. Y en este eje hay varias clínicas; entre ellas, Clínica Alemana, Clínica Las Condes y la Tabancura", detalla Blas.

Este sector cuenta con varios servicios comerciales (Alto Las Condes, Mall Sport, Parque Arauco) que tienen mejor variedad y especialidad de productos que en regiones escasea.



El eje Kennedy cuenta con muchos servicios que atraen a los visitantes nacionales.

Precios promedio de los alojamientos de un dormitorio o estudio según tramo

	Económico	Medio	Alto	Lujo
Barrio Lastarria	\$28.000	\$35.000	\$46.000	\$70.000
Eje Kennedy	\$35.000	\$44.000	\$57.000	\$78.000

Fuente: HOM Group.

"Por ejemplo, alguien que práctica ciclismo y busca un producto específico, quizás en un comercio de su ciudad no lo puede encontrar y en estos malls sí", añade.

Los brasileños también optan por hospedarse en este sector: a muchos les gusta visitar la cordillera y las viñas cercanas.

"Ha aumentado mucho la cantidad de brasileños que llegan al país. Los que no tienen el dinero suficiente para hospedarse en la nieve, que tiene un costo por noche de hasta \$500.000 aproximadamente, buscan quedarse cerca de la cordillera", complementa Waidele.

Otro atractivo es el nivel de seguridad que tiene esta comuna. "En Las Condes los visitantes se sienten como en otro país", describe el ejecutivo.

Buena rentabilidad

Este mismo interés de los turistas hace que también sean los sectores

con mejores rendimientos para los inversionistas.

"Según nuestros cálculos, los arriendos de año corrido están dando una rentabilidad de 3,6% anual. Mientras que los de renta corta dejan mayores ganancias. Por ejemplo, en el barrio Lastarria la rentabilidad supera el 7%. O sea, es 100% más rentable. En Kennedy alcanza el 6%: es un poco más baja", explica Waidele.

Este nicho recuperó su ritmo de crecimiento luego de ver mermadas sus reservas tras la pandemia, con un incremento de 34,8% en el número de propiedades enlistadas en la Región Metropolitana: de 2.661 en enero de 2021 a 3.588 en mayo de 2024. La duración promedio de las estancias y la ocupación media igualmente aumentó en 38%, pasando de 39,1% en enero de 2021 a 53,9% en mayo de 2024.

"Hoy superamos ese valle y estamos arriba de los números que teníamos en la pandemia", afirma.

Blas comparte esta mirada: "La rentabilidad de los departamentos que son usados como arriendos de corta estancia es mucho mayor que los de renta tradicional. A veces no se alcanza a pagar el dividendo con un arriendo de año corrido. Pero si la unidad la pone en Airbnb, puede tener una rentabilidad mucho mayor, permitiéndole pagar el dividendo".

¿Por qué cree que repuntó este mercado?

"Por una cuestión de precios. Arrendar un departamento de un dormitorio o de un ambiente cuesta muchas veces más barato que la habitación de un hotel. Además, tiene la posibilidad de cocinar y poder ahorrar el almuerzo en un restaurante".

Francisco Calderón, gerente general de Brokers Digitales, concuerda con que estos dos sectores son los más rentables en renta corta. Y suma un tercer sector, Providencia, principalmente las zonas próximas a la Línea 1 del Metro.

"Los departamentos emplazados en estos sectores reemplazan o compiten con la oferta de hoteles tres y cuatro estrellas", remarca.

"El mercado de renta corta logra recolectar en un mes mucho más de lo que se logra en arriendos mensuales con formato anual. E inclusive descontando todos los costos que conllevan los gastos de limpieza y administración de reservas diarias", resume.