

Los universitarios ya no quieren vivir en el centro

A pesar de que la comuna de Santiago concentra muchas universidades, cada vez menos estudiantes eligen residir ahí. La inseguridad, según algunas corredoras, explicaría las bajas de hasta un 30% en ese tipo de arriendos. Eso tiene a inversionistas, vendedores y académicos haciéndose una pregunta difícil: ¿Qué pasa cuando un barrio universitario deja de atraer a universitarios?

Por **Agustín Rojas**

El año pasado fue el último en que Catalina Pessort (21) vivió en Santiago Centro. A pesar de que el departamento que arrendaba quedaba tan solo a 15 minutos de su universidad, decidió que la distancia ya no importaba: quería vivir en el sector oriente. La razón detrás del cambio era simple, sentía demasiada inseguridad alrededor del Parque O'Higgins.

—A mí nunca me pasó nada en particular. Pero empecé a sentir miedo al salir tarde del Metro, al caminar cuando ya estaba todo oscuro.

Cuando Pessort llegó a vivir en 2022 a Santiago Centro desde Iquique, lo primero que le dijeron es que tuviera cuidado.

—Justo cuando llegué decían que estaban drogando en el Metro, que dejaba a las niñas sin que se pudieran mover o algo así. Yo no veía o leía muchas noticias, pero la gente me contaba.

Al matricularse en Arquitectura en la Universidad de Chile, pensó que necesitaba un lugar cercano donde vivir. Ese año, gracias a Facebook, cuenta, encontró una residencia a dos cuadras del Metro República. El precio era económico, rondaba los \$ 200.000 mensuales. Esto, más la buena relación que tenía con la dueña y una habitación grande que ocupaba para realizar sus maquetas, propiciaron su estancia en el sector.

El semestre siguiente, con el fin de vivir un poco más cerca de su facultad, arrendó junto a una compañera en las cercanías del Metro Santa Isabel. A pesar de que el departamento era nuevo y el sector ofrecía mejor conectividad, algo le generaba ruido: el grupo de

borrachos que algunos días se juntaban bajo su departamento. Como la convivencia con su amiga no resultó, terminó viviendo hasta el año pasado en un departamento compartido en la calle Lord Cochrane, en las cercanías del Parque O'Higgins. Su nuevo domicilio no le entregó la calidad de vida que esperaba.

—A veces me despertaba temprano para ir a la universidad y abajo en la calle había mucha gente drogándose, las casas estaban muy deterioradas y, en la noche, había personas traficando y discutiendo.

No sólo era su percepción. El barrio al que llegó Pessort había cambiado considerablemente. Según cifras de Carabineros, si en 2019 hubo dos homicidios en el cuadrante en que se ubicaba el departamento de la estudiante, en 2024 la cifra subió a cinco. Lo mismo sucedió con los robos con violencia: aumentaron un 52% en ese mismo periodo.

A su compañero de piso, por ejemplo, le tocó sufrirlo.

—Un día se devolvió en micro y en el para-

dero que está cerca de la casa lo asaltaron. Se llevaron su celular y llegó súper asustado. Ahí le empezamos a tomar el peso de que en realidad estábamos viviendo en un sector súper malo, independiente de que nos quedara cerca de la universidad —explica ella.

Su madre, al principio, estaba incrédula de esta situación. A pesar de que tenía temor por que su hija estaba lejos, las vivencias que le relataba, como las peleas a gritos de sus vecinas, le causaban un poco de risa. También, cuenta, su abuela estaba preocupada, porque veía noticias de homicidios y crímenes cerca del barrio.

Un viaje de la madre de Pessort desde Iquique terminó por sentenciar su situación. Se quedó tres días viviendo con ella en el centro, vio que los relatos de su hija no eran una exageración y decidieron abandonar el sector:

—Me preguntaron si quería seguir viviendo allí y yo dije que no, prefiero vivir en un lugar más seguro, más lejos, y pegarme el pique que seguir viviendo cerca.

Su decisión es parte de una tendencia que se está dando entre estudiantes. Según estima la corredora de propiedades Remax First, los arriendos de universitarios que llegan a vivir al centro de Santiago han disminuido un 30% en los últimos cinco años.

Departamentos vacantes

El fenómeno de los universitarios que emigran de Santiago Centro hacia las comunas de Ñuñoa, Providencia o Las Condes es cada vez más común. Ingrid Michea, corredora de Andes Group, ha sido testigo de este fenómeno y lo grafica con un ejemplo: si en 2019 manejaba hasta 12 propiedades en el sector, hoy esa cifra se ha reducido a tan solo dos.

Actualmente, cuenta, prefiere no tomar departamentos en el centro y su empresa, en particular, se ha movilizó a comunas como San Joaquín, Providencia y San Miguel. El auge de estos nuevos barrios también se explica porque algunas universidades han construido facultades fuera del casco histórico. Desde un plano general, Providencia, Las Condes o Huechuraba han acogido las facultades de estudio.

—La zona universitaria tuvo un boom en lo que es construcción. Hay muchas construcciones de departamentos de un dormitorio, estudio o tipo mariposa —departamentos con living, comedor y cocina en un espacio en común—, con el enfoque de que fueran barrios estudiantiles. Pero con el nivel de delincuencia y cómo está el tema de la seguridad, han generado una gran vacancia —describe Ingrid Michea.

La corredora explica que muchos dueños de inmuebles invirtieron en una segunda vivienda en Santiago Centro con el fin de arrendar a universitarios. El perfil que llegaba a vivir era dependiente de sus padres. Por tanto, había un pago asegurado cada mes y, en ocasiones, hasta el año completo. Sólo que ya no llegan como antes.

—Los arrendatarios han preferido cambiarse. Al hablar con propietarios se les da el aviso, y aunque les ofrezcan bajar o negociar el valor de renta, prefieren cambiarse a zonas más seguras como señalan, incluso con valores de rentas mayores.

Esto ha ocasionado que los inmuebles disminuyan hasta un 30% su valor de mercado, permanezcan hasta seis meses vacíos o terminen en venta para recuperar algo de inversión.

Esto también se han convertido en una oportunidad para nuevos usuarios: jóvenes profesionales o migrantes, quienes no les dan completa seguridad a los dueños.

—Si lo pensamos desde una perspectiva práctica, estos departamentos están hechos para uno o dos habitantes. Hoy en día, en ocasiones, se arrienda a extranjeros que no tienen problemas en que vivan más personas dentro del inmueble, causando mayor deterioro y mayor pérdida al valor de la propiedad —agrega Michea.

Francisca Molina, corredora de propiedades en Remax First, también ha visto cómo se han ido desplazando los estudiantes del sector.

—Ha habido una disminución de personas en búsqueda de arriendo, sobre todo universitarios, en el barrio República. Ejército y Toesca un poco menos, pero todo ese sector. La gente no está prefiriendo República hacia abajo, sino que de Toesca hacia arriba.

Ese es el caso de Kate Contreras (21), quien estuvo en enero del año pasado desde Puerto Montt a estudiar en la Universidad de las Américas del barrio República. La basura, los vendedores ambulantes y la inseguridad del sector la ahuyentaron de arrendar en Santiago Centro y prefirió llegar a vivir directamente hasta Providencia.

—Vivir acá es totalmente tranquilo, siempre está Seguridad Ciudadana rondando. Yo salía de clases a las 19.00 y llegaba en Metro, y siempre veía policías alrededor. Además, en la noche se ven muchas personas paseando a sus perros o corriendo. Eso da mucha más seguridad —cuenta.

*

“Ha habido una disminución de personas en búsqueda de arriendo, sobre todo universitarios, en el barrio República, Ejército y Toesca un poco menos, pero todo ese sector”

Francisca Molina, corredora de propiedades

Las razones de Contreras radican en que uno de los sectores universitarios más afectados por la delincuencia es el barrio República. Según informa Carabineros, de 2022 a 2024 los robos con violencia aumentaron en un 47% en el cuadrante que reúne a diversas casas de estudios en el centro, y los robos por sorpresa, un 69%.

Quien ha mirado de cerca este deterioro es Tatiana Alicera, vecina parte del colectivo República Circular, que lleva 30 años viviendo en el barrio.

—Con la pandemia se fue toda la gente, y cuando volvieron los estudiantes —en 2022— ya estaba mucho más inseguro. Por ejemplo, yo tengo un auto y antes no tenía problema en dejarlo afuera, ahora lo dejo y me roban los espejos altiro. La gente se guardó y las calles están vacías, por eso se siente mucho más inseguro.

La vecina relata que hoy en día el barrio ya no está tan poblado de estudiantes en las noches como lo solía estar hace cinco años, y algunos locales emblemáticos del barrio han cerrado sus puertas.

Otro factor que sondean los posibles arrendatarios es la presencia de población migrante en el edificio. Según cuentan las corredoras consultadas, los factores de ruido o costumbres pesan al momento de elegir dónde vivir. Por ejemplo, la corredora Francisca Molina relata que siempre le preguntan si hay muchos extranjeros o si hacen muchas fiestas.

De acuerdo con Felipe Link, académico e investigador del Instituto de Estudios Urbanos

UC, los barrios universitarios con el tiempo se han ido consolidando con diferentes servicios de alimentación y espacios públicos para los jóvenes. Pero los arriendos temporales y precios bajos también lo han hecho un foco para nuevos habitantes diferentes a los tradicionales jóvenes.

—Cuando el barrio se diversifica, llegan otro tipo de personas a habitar, con otras condiciones, con grados de hacinamiento mayor o personas que no necesariamente están vinculadas al rubro o al rango etario universitario. Se va cambiando el uso del espacio público y aparecen cuestiones como la inseguridad, que le van quitando sentido un poco a la permanencia en el barrio.

Esto también, de acuerdo al académico, puede impactar en la demanda y en los precios de los arriendos del sector. Aunque destaca que las universidades aún protegen los barrios de un declive y el factor del patrimonio y de la regulación resguardan al centro de un impacto significativo como en Estación Central.

Lo cierto es que hoy el barrio República, Parque O'Higgins o Parque Almagro no reciben a tantos jóvenes como era hace algunos años.

En el caso de Catalina Pessort, en diciembre pasado dejó su departamento en el centro. Cuando buscó entre los portales de internet, llegó hasta una casa compartida en la comuna de Las Condes, en las cercanías del Parque Padre Hurtado. Si antes demoraba 15 minutos en transporte público hasta su universidad, hoy ese tiempo podría llegar a ser



“La verdad es que hoy día mis papás tienen que pagar mucho más. Pero preferimos poner por encima la seguridad que vivir en un lugar cerca, aunque sea más económico”

Catalina Pessort (21)

de hasta 45 minutos.

—La verdad es que no encuentro que sea el lugar perfecto. Simplemente por un poco de seguridad me estoy yendo del lugar. Pero sí, es más pequeño y más costoso.

Precios altos, mayor seguridad

La comuna de Santiago aún tiene una ventaja competitiva: los precios de los arriendos siguen siendo más convenientes que en co-

munas del sector oriente. Si una pensión en Santiago Centro puede llegar a costar \$ 250.000 mensuales, en comunas como Las Condes el valor alcanza los \$ 370.000. Es decir, un 48% más.

Para Ayleen Naranjo (23), este ha sido un factor clave a considerar. Tras ingresar hace seis años a la carrera de Medicina en la Universidad Andrés Bello, llegó a vivir al centro.

—Mis papás me pagan el departamento y es más barato, pero ha subido igual. Yo me fui a vivir a dos cuerdas de la facultad para estar más cerca. Me ahorra la locomoción, además de estar cerca de hospitales y Cesfam.

Según informa MQ Servicios Inmobiliarios, un departamento de 35 m², con un dormitorio y un baño, en el barrio universitario de Santiago ronda los \$ 315.000 pesos. Mientras que un departamento con las mismas características en el eje Manuel Montt de la comuna de Providencia, está por sobre los \$ 630.000 pesos. Eso sin sumar los gastos comunes.

Carla Tapia, gerenta del área de estudios de MQ, detalla que, de acuerdo a su experiencia, aún existe un leve interés de parte de los jóvenes por arrendar en el centro. Pero lo que sí ha disminuido mucho es la velocidad de arriendo, a pesar de que los valores se han estancado con el tiempo.

—En la zona de Santiago los precios se han mantenido más o menos estables justamente para poder disminuir la vacancia. Porque al aumentar el precio del arriendo, el interés o la oportunidad de captar a este futuro arrendatario es súper difícil. Entonces se ha tratado de mantener, porque la competencia en otras zonas es súper alta.

Otra opción económica, que aún resiste en los barrios céntricos, son las pensiones universitarias. En las calles Club Hípico, Gorcea o Blanco Encalada aún sobreviven ocultas algunas que reciben todos los años a nuevos huéspedes. Según cuentan algunos dueños, en estos cinco años no ha existido una baja de jóvenes que llegan a vivir con ellos. La razón es porque no hay una solución más económica.

Cuando Catalina Pessort arribó desde Iquique hasta Santiago, el factor de los precios fue vital para decidir dónde vivir, por eso mismo llegó hasta una residencia en República. Hoy sus prioridades son distintas.

—La verdad es que hoy día mis papás tienen que pagar mucho más. Pero preferimos poner por encima la seguridad que vivir en un lugar cerca, aunque sea más económico. Si siento un poco de culpa, porque no solamente soy yo, tengo dos hermanos más y ahora uno entra a estudiar.

Pessort cuenta que tiene noción del esfuerzo que significa para sus padres pagar un poco más por su seguridad, pero recalca que nunca le han manifestado un problema por pagar de más.

La estudiante aún no conoce la casa donde vivirá. Llegará a fines de febrero a vivir en esta nueva habitación y, aunque cuenta que le preocupa en parte la convivencia con las personas que residirán ahí, sus miedos ya no son los mismos.

—Más que la casa, es el entorno, es muy distinto. Si considerara volver a Parque O'Higgins sería solamente por un tema de dinero, no porque me gustara realmente a mí. ●

