

Esta vivienda es la más demandada del momento: la buscan parejas, familias pequeñas y jóvenes profesionales

Dónde arrendar departamento de dos dormitorios según el presupuesto

La comuna de Santiago es la que concentra la mayor cantidad, con más de 1.000 unidades disponibles y con precios que bordean los \$375.719.

BANYELIZ MUÑOZ

Los departamentos de dos dormitorios son el producto inmobiliario más demandado del momento: hogares pequeños y jóvenes profesionales que recién se insertan al mercado laboral quieren arrendar uno; también los piden estudiantes que comparten hogar. Las empresas constructoras lo saben y por eso los construyen mayoritariamente en zonas con alta conectividad y servicios.

La tabla que acompaña esta nota muestra la oferta de unidades disponibles en el mercado hormiga (es decir, inversionistas que compran uno o dos viviendas para ofrecerlas en arriendo) y la comuna de Santiago por lejos lidera la oferta, con 1.028 propiedades publicadas en la plataforma inmobiliaria Toctoc. La superficie promedio de estas unidades ronda los 45 metros cuadrados y su valor es de \$375.719.

Le sigue Estación Central, con 404 departamentos publicados, pero de superficie construida mucho menor, 35,4 metros cuadrados en promedio, y un ticket de arriendo de \$326.719. En tercer lugar, se encuentra en San Miguel, con 275 unidades ofertadas (viviendas promedian los 44,7 metros cuadrados) y un valor de \$386.990.

El precio del arriendo es un factor determinante a la hora de elegir dónde vivir pues los ingresos del hogar mandan a la hora de postular a un arriendo. Lo que se usa en el mercado chileno es acreditar un sueldo tres veces superior al canon de renta, por lo que es fundamental definir el presupuesto antes de vitrinear.

Claudio Arriagada, agente de Re/Max Select, señala que los sectores con más oferta están cercanas al centro de Santiago, zona que destaca por su equipamiento urbano, conectividad vial y distintas plazas laborales. Además, cuenta con líneas de Metro, colegios, universidades públicas de renombre, centros de estudios privados, oficinas y distintos servicios, que son las que presionan la demanda.

"Al haber más competencia entre propietarios, los precios pueden ajustarse a la baja para atraer a arrendatarios", sostiene el especialista.

Demanda activa

En un contexto económico delicado, hoy el arriendo es la única alternativa para muchos hogares que no pueden acceder a la casa propia.

Así lo confirma el economista Felipe Berger, académico de la Universidad

Precios de arriendo de departamentos de dos dormitorios en el Gran Santiago por presupuesto

Comuna	Unidades disponibles	Superficie promedio (m ²)	Precio promedio
Menos de \$350.000			
Estación Central	404	35,4	\$326.875
La Cisterna	197	39,1	\$338.147
Quinta Normal	58	41,2	\$338.147
Independencia	209	39,6	\$345.661
Entre \$350.000 y \$400.000			
Santiago	1.028	44,6	\$375.719
San Miguel	275	44,7	\$386.990
San Joaquín	55	43,5	\$386.990
Recoleta	47	50,9	\$390.747
San Bernardo	13	53,3	\$394.505
Cerrillos	12	41,1	\$394.505
Entre \$400.000 y \$500.000			
La Florida	231	47	\$413.290
Macul	148	49,6	\$424.562
Maipú	29	50,9	\$428.319
Ñuñoa	63	44,2	\$450.862
Más de \$500.000			
La Reina	10	60,2	\$747.680
Las Condes	221	72,8	\$1.251.143
Lo Barnechea	63	82,3	\$1.284.958
Vitacura	53	96,9	\$1.532.932

*Se incluyen departamentos de dos dormitorios con uno o dos baños.

Fuente: Toctoc.

Adolfo Ibáñez, quien observa que en los últimos años se ha incrementado el valor de los arriendos en algunas comunas. Además, como los dividendos están más altos, los propietarios ajustan los valores para cubrir esa cuota.

"El aumento de la demanda por arriendos ajustó los precios al alza en algunos sectores. Hoy, a diferencia de tres o cuatro años atrás, es menos probable que una persona tenga acceso a financiamiento para la compra", fundamenta.

En ese sentido, admite que hoy los bancos y las entidades financieras se han puesto más rigurosas.

"Si antes en una fila de diez personas les daban crédito a ocho, hoy con suerte se lo dan a cuatro o cinco. Al haber condiciones más rígidas y menos dinero

disponible para financiar comprar, las personas tienen menos opciones de adquirir una vivienda y, por lo tanto, su única opción es arrendar", insiste.

Una mirada similar tiene el economista Santiago Truffa, académico de la Escuela de Negocios de la Universidad de los Andes, quien aprecia que la demanda por arriendo está súper activa.

"Son pocas unidades nuevas que están entrando. Hay departamentos que están a la venta, pero que no se están vendiendo por la situación de los créditos. Y por las pocas unidades disponibles para arrendar se están empezando a generar esta suerte de escasez en algunas comunas", señala.

"Hay una mayor demanda por departamentos de dos dormitorios porque se

trata de programas más baratos. Pero si se empieza a ver escasez y la gente no encuentra dónde vivir, empezará a ofertar más (dinero) por ese departamento", profundiza.

Las comunas de La Reina, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea tienen arriendos muy por sobre los \$500.000. Según Arriagada, esto se debe a la poca oferta disponible en este tipo de unidades, además de que se ubican en zonas de mayor valor.

"No hay demasiada oferta en estas comunas. El propietario debe calcular si es rentable tener en arriendo un departamento de dos dormitorios frente al dividendo que debe pagar, que en estas comunas superan los \$690.000", profundiza.