

Analistas indican que comunidades con muchos departamentos pueden prorratar mejor y lograr un gasto menor, al igual que condominios con poco personal.

FRANCISCA ORELLANA

Las comunas de La Cisterna, Independencia y Quinta Normal suelen estar entre las zonas más baratas para arrendar un departamento en el Gran Santiago, con montos entre \$250.000 y \$350.000 promedio. Un dato relevante a la hora de elegir esas zonas para vivir es el monto de los gastos comunes, un ítem que puede representar hasta el 35% del arriendo.

Así lo indica un análisis en base a datos de la plataforma de administración de comunidades Comunidad Feliz y el sitio de avisos inmobiliarios Toctoc, que da cuenta que en San Miguel el arriendo de un departamento de un dormitorio cuesta en promedio \$291.910 y el promedio de los gastos comunes en la comuna bordea los \$104.072. Es decir, quien decide vivir ahí, debe sumar al valor del alquiler 35% por concepto de gasto común.

En La Cisterna la proporción puede ser 32% más. Si un departamento de un dormitorio está en \$246.418 promedio de arriendo, donde la cuenta mensual que deberá pagar el residente puede llegar a \$78.869.

Nicolás Herrera, head of Real Estate Research de Toctoc, advierte que esta cuenta debe considerarse a la hora de buscar un arriendo de la misma manera que se considera en el presupuesto el pago de los servicios básicos.

“El gasto total en esos tres ítems no debería ser superar el 30% de los ingresos de una familia de dos personas, y en general, en el Gran Santiago, se llega al 28% a 30% de los ingresos, sin perjuicio de que en algunas comunas está más cercana del 40%”, plantea.

El gasto común es una cuenta variable que paga la operación de una comunidad, que involucra las cuentas en personal, limpieza, mantenimiento de ascensores, reparaciones, gasto en electricidad de espacios comunes, gas, entre otros. Se cobra en proporción a la superficie (metros cuadrados) de cada departamento.

“Una buena forma de saber cuánto es el gasto común cuando se va a ver un arriendo es preguntando a los que viven allí para tener una referencia real”, dice Valeria Morillo, encargada de Contenidos de Comunidad Feliz.

Al arrendar, muchas veces se tiene como referencia los pagos del espacio cuando está desocupado, que no considera algunos ítems como el uso de agua caliente.

“Y una vez nos cambiamos, notamos un aumento gradual que es la realidad de lo que estamos gastando”, señala.

La analista inmobiliaria Alison Ramírez, CEO de Avanceinmobiliario.cl, explica que los gastos comunes han ido tomando cada vez más protagonismo en el presupuesto familiar. Su monto ha subido durante los últimos

Edificios con más departamentos reparten entre más personas el gasto, pero son más caros de mantener.

años por el IVA a los servicios, el alza del sueldo mínimo y la misma inflación, además de otras obligaciones como la mantención y certificación obligatorias de los ascensores.

“Antes los montos eran menores comparados con el valor del arriendo y los edificios han incorporado más áreas comunes que aumentan el gasto”, plantea.

Plan de ahorro

Los edificios que tienen gastos comunes más económicos tienen ciertas características que los espe-

cialistas recomiendan revisar cuando la familia está en plan de ahorro.

“Hay que revisar primero la cantidad de unidades y espacios comunes que tiene el edificio, aquellos con mayor cantidad de departamentos tendrán mayor cantidad de personas para prorratar el gasto común. Pero hay que pensar que también tienden a ser edificios más grandes y, por ende, más costosos de mantener”, dice Morillo.

Lo ideal es que las instalaciones no necesiten demasiado personal para funcionar.

“La cantidad de personas contratadas en el edificio representará cerca del 50% de los gastos comunes, por lo que los condominios de varias torres pueden percibir un valor ligeramente mayor debido a que se necesitan más conserjes y personal de aseo”, menciona.

Hay casos donde varias torres comparten una sola conserjería, lo que tiende a disminuir el gasto de personal.

“Un edificio con baja cantidad de trabajadores con contrato y pocos espacios comunes, debería tener menor cantidad de gastos comunes. De todos modos, deben pagar mantenimiento, seguros obligatorios, insumos, honorarios”, dice Morillo.

Herrera observa que edificios sin gran cantidad de departamentos tienen menos ascensores que mantener y recomienda preguntar qué tipo de energía se usa en el funcionamiento de toda la infraestructura.

“Hay gastos comunes que incluyen el agua caliente, hay otros que tienen energía solar con paneles fotovoltaicos para ayudar a la caldera y son un poco más económicos que los que usan sólo calentadores de agua”, añade.

En ocasiones, cuando hay gastos comunes altos, el arriendo de ese inmueble es más bajo para enganchar a interesados.

“Y otra modalidad que se está viendo es que el dueño o edificios multifamily cobran un gasto común fijo para disminuir las incertezas y ser eficientes en el gasto”, cuenta.

Precio promedio de los gastos comunes en las comunas con departamentos más baratos

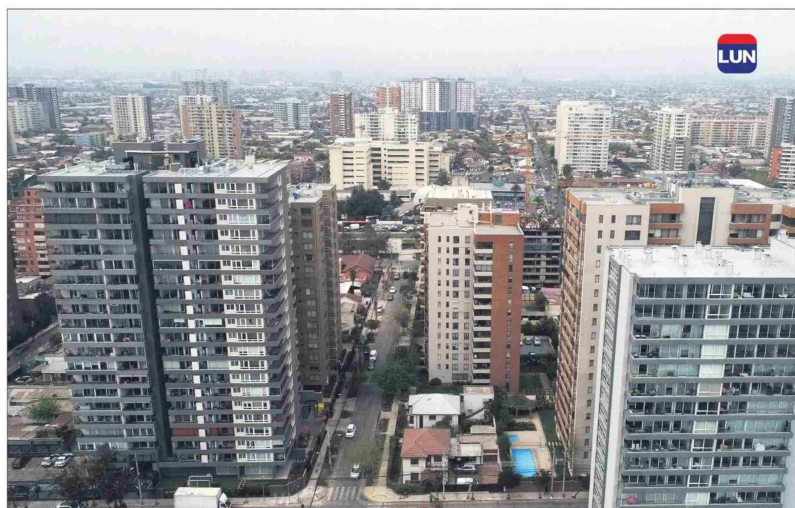
Comuna	Arriendo un dormitorio	Arriendo dos dormitorios	Gastos comunes (promedio)
La Cisterna	\$246.418	\$329.821	\$78.869
Independencia	\$250.209	\$329.821	\$80.644
Quinta Normal	\$261.582	\$322.239	\$55.578
Santiago	\$276.746	\$375.313	\$96.077
San Miguel	\$291.910	\$390.477	\$104.072
La Florida	\$299.492	\$420.806	\$98.469
Macul	\$329.821	\$447.343	\$108.496

Datos de septiembre de 2024.

Fuente: Precios de arriendo, Toctoc; precios de gastos comunes, Comunidad Feliz.

En San Miguel, el pago mensual puede representar hasta el 35% del valor del arriendo

¿Busca departamento barato? Ponga atención al monto de los gastos comunes



MARICELA GUERRERO