

La demanda por arriendos subió 30% respecto del año pasado, según datos de la firma Homie Rent

¿Qué tiene Macul que ahora más personas quieren vivir ahí?

Los barrios con más interés son avenida Macul, en el límite con Ñuñoa, la zona de Américo Vespucio con Las Torres y el barrio Escuela Agrícola. Vea los precios.

BANYELIZ MUÑOZ

Los nuevos edificios que se están levantando en Macul han renovado la imagen de una comuna que se caracterizaba por sus casonas del siglo XX, villas de clase media, algunas zonas de grandes galpones industriales y talleres de autos. Con llegada del Metro, colegios, clínicas y diversos servicios, más personas deciden radicarse en esta zona de la capital.

Un reciente estudio de Homie Rent, firma que administra más de 3.000 propiedades en el Gran Santiago, reveló las comunas que concitan mayor demanda de arriendos, donde Macul se hace un espacio entre comunas ya consolidadas como Ñuñoa, La Florida y Providencia. Macul, que colinda con la más pedida, figura en el cuarto lugar.

“En Macul hemos arrendado 30% más de unidades que el año anterior. Y que una comuna suba así entre un año y otro es un dato muy interesante. Esto significa que hay mayor demanda en ese sector”, precisa su country manager Chile, Manuel Maneiro.

“Es una comuna que en los últimos años ha tenido mucho desarrollo inmobiliario. Muchos proyectos se han entregado entre el año pasado y este año. Al haber mayor oferta moderna, porque era una comuna que tenía muchas propiedades muy antiguas, hay mayor interés. A ello se le suma que los precios son mucho más baratos que otras comunas”, plantea.

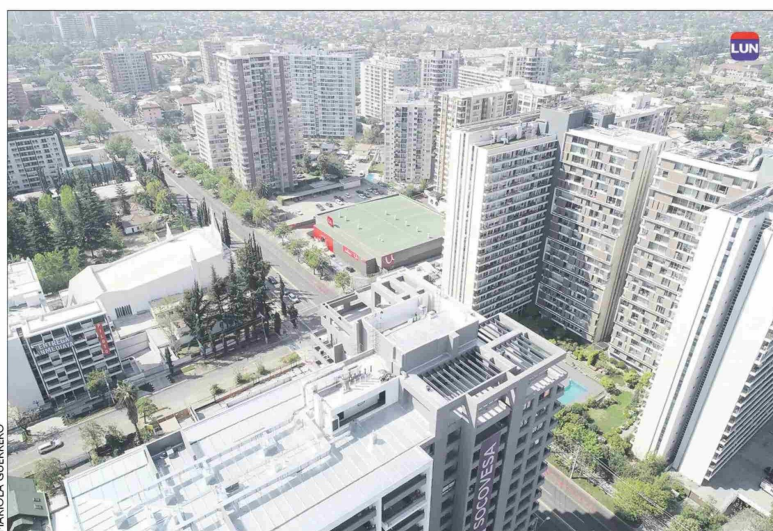
Rafael Prado, agente de la corredora de propiedades Re/Max Select, coincide en que una de las razones principales tiene que ver con los bajos precios que se consiguen.

“Los tickets de arriendo en Macul son más económicos en comparación con comunas cercanas. Además, muchos de estos arriendos incluyen estacionamiento, bodega y acceso a espacios comunes, lo que mejora considerablemente la calidad de vida, especialmente para familias con hijos”, indica.

Macul cuenta con buenas vías de acceso, tanto a través de transporte público (micros y metro), como por autopistas, lo que facilita el traslado de sus vecinos.

Cuánto cuestan los departamentos en Macul según el barrio				
Barrio	Oferta	Superficie (m ²)	Precio del m ² (UF)	Precio (UF)
Arriendo				
Ignacio Carrera Pinto	13	48	0,29	12
Lo Plaza	35	50	0,28	12
Camino Agrícola	53	41	0,32	11
Villa Santa Carolina	42	41	0,32	11
Macul	108	42	0,31	11
Pedrerros	21	45	0,26	11
Venta propiedades usadas				
Lo Plaza	127	56	75	3.800
Macul	220	54	70	3.427
Villa Santa Carolina	136	52	75	3.490
Camino Agrícola	110	46	75	3.145
Ignacio Carrera Pinto	37	56	56	2.935
Pedrerros	57	52	65	3.094
Venta unidades nuevas				
Camino Agrícola	1.070	57	70	3.943
Villa Santa Carolina	615	51	71	3.526
Macul	756	51	65	3.285
Pedrerros	672	40	77	2.993

Fuente: Toctoc.



MARIELA GUERRERO

La Avenida Macul se renovó durante los últimos años con una oferta de departamentos de dos o tres dormitorios.

“Macul ofrece una amplia gama de servicios como supermercados, farmacias, restaurantes y otros, haciendo que la vida diaria sea más conveniente para sus residentes”, cuenta Prado.

La demanda

En cuanto a las zonas con mayor de-

manda, Prado dice que principalmente es el eje de Avenida Macul, entre el límite con Ñuñoa (Rodrigo de Araya) por el norte y Luis Valenzuela por el sur.

“También se observa una creciente demanda en los alrededores de Avenida Vicuña Mackenna, particularmente en el sector cercano a la estación de metro

Carlos Valdovinos, y en el área de Avenida Américo Vespucio, cerca del metro Las Torres”, comenta Prado.

Concuerda Serey: “Avenida Macul goza de muy buena locomoción. Tiene un nivel de vida muy de barrio todavía, pese a todo el desarrollo que ha habido. Hay muchos colegios en esa zona. Todos esos factores están haciendo que el mercado llegue con productos que son más baratos y grandes que Ñuñoa. Es una zona con restaurantes, distintos servicios y supermercados, además está cercana al centro, por eso la gente llega a buscar arriendos en Macul”, afirma.

“La demanda responde a la conectividad que tienen con las avenidas y el Metro. Además, es una zona que cuenta con muchos emprendimientos y fuentes laborales. Hay centros comerciales y clínicas. Es un sector bastante atractivo y no es tan caro como Ñuñoa y Providencia”, complementa Maneiro.

Por otro lado, Serey especifica que la mayor oferta de arriendos se sitúa en la parte más norte de la comuna, que es más cercana a Ñuñoa.

“Los proyectos inmobiliarios de mayor volumen se concentraron en este sector y ahora ofrecen arriendos”, cuenta.

Maneiro destaca que es el sector con mayor oferta y demanda, que es lo que rodea a Nueva Ñuñoa, como es conocida la zona de avenidas Zañartu y Rodrigo de Araya, donde la demanda de arriendo subió 18% en los últimos dos años.

“Esta mayor demanda se debe a la conectividad y la cercanía con los ejes empresariales, centros de salud importantes y escuelas. Hay muchos colegios y salas cunas. A la gente le gusta vivir en un sitio en que tenga todo a la mano. Le hace la vida un poco más fácil a la gente”, plantea.

Ambos ejecutivos concuerdan en que otro de los sectores con mayor demanda es el barrio Escuela Agrícola, cercano al eje Vicuña Mackenna, con estación de Metro y numerosos centros educacionales.

“Nos solicitan muchos departamentos. Justo ahí tenemos un buen volumen de propiedades”, asevera Maneiro.

Perfil del arrendatario

¿Quiénes eligen vivir en esta comuna? “Familias con hijos muy chicos y parejas sin hijos, personas que buscan mayores espacios”, responde Serey. “La oferta de departamentos de un dormitorio no es tan amplia en esta comuna como sí lo es en Santiago o en otros sectores. La mayoría de las unidades corresponden a propiedades de dos o tres dormitorios. Esto hace que quienes decidan vivir sean grupos familiares pequeños”

También hay demanda por parte de estudiantes universitarios que tienen sus centros de estudio cerca.