

Detalles de las fluctuaciones de valores desde la pandemia hasta hoy

Así están los precios de arriendos de casas en las comuna del Gran Santiago

Cálculo de promedios ubica a Lo Barnechea como el sector más caro. Quilicura aparece en el extremo contrario.

BANYELIZ MUÑOZ

Las casas son un producto altamente valorado por las familias con hijos, sobre todo por un tema de espacios. Un estudio elaborado por la plataforma inmobiliaria Tootoc identificó cómo andan los valores de los arriendos en las comunas con más oferta de casas.

El precio más alto se encuentra en Lo Barnechea, con valores que bordean los 3,5 millones de pesos; le sigue Vitacura, con 3 millones y en tercer lugar está Las Condes, que promedió los 2,6 millones durante los tres primeros meses del año.

En el extremo más económico se encuentra Quilicura, con 667.532 pesos, algo más barato que Puente Alto (669.519 pesos) y San Bernardo (680.303 pesos).

El detalle y la evolución de estos precios en los últimos cinco años se encuentra en la tabla que acompaña esta nota.

El precio de las casas en la mayoría de los mercados del Gran Santiago sobrepasan los 650.000 pesos, por lo que las familias deben acreditar tres veces el valor del arriendo para poder calificar a cualquier propiedad, cosa que complejiza la tarea de buscar un lugar dónde vivir.

Para Bárbara González, agente Re/Max Select, ha habido una alta demanda por casas en los últimos años: “Durante la pandemia hubo un boom muy fuerte relacionado con este tipo de productos. Todo el mundo quería más espacio para habitar junto a sus hijos, por eso hubo un incremento en el precio de los arriendos”.

Reconoce que ahora dicha demanda está bastante frenada, por eso los precios han tendido a bajar un poco, salvo en Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes y Providencia. Allí han aumentado sus valores respecto al periodo anterior, según se observa en la tabla que acompaña este artículo.

“El nicho de personas que busca arriendos de casas hoy está más reducido. Uno puede ver que hay muchas casas que están desocupadas en arriendo, sobre todo en Providencia y Ñuñoa, donde los valores de las propiedades están muy altos. Por eso es que muchos optan por arrendar en departamentos”, comenta.

Valores de alquiler							
	2020	2021	2022	2023	2024	Var. (%) anual nominal	Var. (%) anual real
Lo Barnechea	\$2.505.241	\$2.726.065	\$3.537.270	\$3.075.211	\$3.482.444	8,6%	1,7%
Vitacura	\$2.279.481	\$2.848.669	\$3.650.306	\$2.818.463	\$3.018.826	7,3%	0,5%
Las Condes	\$2.002.578	\$2.057.736	\$3.057.348	\$2.473.038	\$2.669.441	7,5%	0,7%
Providencia	\$1.665.323	\$2.230.100	\$3.407.522	\$2.179.125	\$2.260.787	7,9%	1,1%
La Reina	\$1.596.820	\$1.470.643	\$2.019.972	\$1.911.753	\$1.907.698	4,5%	-2,0%
Colina	\$1.377.512	\$1.938.151	\$2.182.475	\$1.847.469	\$1.780.239	6,6%	-0,1%
R. Metropolitana	\$1.436.788	\$1.581.359	\$2.421.601	\$1.792.917	\$1.726.907	4,7%	-1,9%
Ñuñoa	\$1.487.830	\$1.362.112	\$2.456.836	\$1.917.367	\$1.574.684	1,4%	-5,0%
Padre Ladrón	\$1.073.893	\$1.333.605	\$1.381.011	\$1.418.489	\$1.509.772	8,9%	2,0%
Huechuraba	\$775.987	\$791.817	\$1.319.093	\$1.229.125	\$1.287.724	13,5%	6,4%
Talagante	\$806.050	\$1.205.299	\$1.463.315	\$1.251.442	\$1.161.074	9,6%	2,7%
La Florida	\$667.863	\$682.755	\$1.215.739	\$971.529	\$1.038.265	11,7%	4,6%
Santiago	\$923.869	\$691.190	\$2.625.171	\$1.103.328	\$1.067.491	3,7%	-2,8%
Buín	\$566.818	\$379.563	\$1.236.482	\$758.273	\$793.548	8,8%	1,9%
Maipú	\$423.601	\$529.022	\$767.368	\$740.916	\$738.278	14,9%	7,7%
Padre Hurtado	\$594.601	\$371.809	\$651.563	\$784.080	\$733.294	5,4%	-1,3%
Lampa	\$585.707	\$739.301	\$619.261	\$639.349	\$721.158	5,3%	-1,3%
Peñaflor	\$533.721	\$679.496	\$911.566	\$570.447	\$691.074	6,7%	0,0%
San Bernardo	\$454.026	\$424.882	\$834.452	\$747.073	\$680.303	10,6%	3,7%
Puente Alto	\$437.621	\$534.221	\$1.005.171	\$671.310	\$669.519	11,2%	4,2%
Quilicura	\$452.430	\$511.345	\$596.030	\$757.959	\$667.532	10,2%	3,3%

(1) Precios promedio a marzo de cada año
(2) Valor uf al 31 de marzo de cada año
Fuente: TOOTOC



El valor de los arriendos en casas en Santiago han subido desde 2020.

También hay una cuestión cíclica de la demanda. “Muchas familias habitan en departamentos, pero cuando sus hijos están un poco más grandes se cambian a una casa. Luego los hijos empiezan a crecer y nuevamente se cambian a un departamento”.

Javier Varleta, manager geomarketing y estudios territoriales de NIQ Chile, menciona que las casas del sector oriente cuentan con los valores más altos pues se trata de viviendas de unos 300 metros cuadrados. A su vez, destaca que se trata de inmuebles con un muy buen nivel de construcción. “En las comunas céntricas de Santiago todavía hay zonas donde se pueden encontrar casas usadas. Mientras que los proyectos nuevos están más en la periferia (Puente Alto, Colina, Quilicura, Pudahuel)”, detalla.

Complementar renta

Considerando que cada vez es más caro alquilar, la mayoría de las corredoras posibilitan que las personas complementen renta.

“Como estamos hablando de arriendos que promedian 1.000.000 pesos, los interesados deben acreditar tres veces ese valor, es decir una renta de unos 3.000.000. La mayoría termina complementando renta con su pareja”, dice Bárbara González.

Danús corrobora que cada vez es más habitual esta práctica. “Las personas tienen que ganar como mínimo tres veces el valor del arriendo. Y complementando renta no hay ningún problema”.

A su vez, suma que dichos precios también se justifican por el incremento que ha tenido la UF en los últimos años. Si bien los precios de los arriendos se transan en pesos, y no en UF, los arrendadores traspasan ese aumento al valor de su alquiler.

Cuestión de oferta

Víctor Danús, gerente general de la corredora Prourbe, sostiene que los altos precios que se pueden ver en el mercado responden a una cuestión de oferta y demanda.

“La oferta de casas en Santiago es más baja si se compara con la oferta de departamentos. La mayoría de ella se

concentra en las comunas del sector oriente, entre ellas Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Ñuñoa y Providencia. También hay oferta en algunos sectores cercanos al eje central de Santiago, como San Miguel y Maipú. El tema es que como es poca la oferta y muchos quieren vivir en casas, los precios aumentan”, justifica.

Asimismo, afirma que las comunas del sector oriente cuentan con una mayor oferta de servicios, colegios, infraestructura, parques, áreas verdes y gran conectividad, precisamente lo que buscan las familias con hijos. Todo eso también incide en que los valores sean más altos en estos sectores.