

En Vitacura, donde están las viviendas más grandes, el promedio es de \$2.485.333 mensuales

Cuánto cuesta arrendar un departamento de tres dormitorios en el Gran Santiago

BANYELIZ MUÑOZ

Los precios de los arriendos de departamentos de tres dormitorios crecieron visiblemente en los últimos años en las comunas de San Joaquín y Vitacura, según un análisis de la plataforma inmobiliaria Toctoc. El informe revisa cómo se han comportado los tickets de los alquileres para estas viviendas en el Gran Santiago, demandadas principalmente por familias con dos o más hijos.

El alza más importante se observa en San Joaquín, donde el precio promedio en 2022 era de \$291.895 y pasó a \$451.172 este año 2025. El alza representa el 54,6% nominal.

La razón, según analistas del sector inmobiliario, es que la comuna se ha vuelto un lugar interesante para vivir producto de su cercanía con el centro de Santiago, los nuevos desarrollos inmobiliarios y la inversión en infraestructura, pero su oferta de departamentos es mayor en unidades pequeñas y reducida en cuanto a viviendas para grupos familiares grandes.

"El proceso de renovación urbana y mejoras en la conectividad

han incrementado el atractivo de la comuna. En un escenario de menor inflación en el mercado inmobiliario, estos ajustes de precios también reflejan una revalorización relativa de zonas con buena proyección y aún con precios accesibles", señala Nicolás Herrera, head of Real Estate Research de esta compañía.

En los últimos años, las que fueron zonas industriales en San Joaquín se han reconvertido en superficie urbana. Hay más edificios, un centro comercial en los terrenos donde estuvo la textil Sumar y el reciente parque inundable Víctor Jara, que se suma al ya existente La Castrina.

Katherine Villalobos, agente de Re/Max Advance San Joaquín, señala que la comuna mantiene precios significativamente más bajos que Vitacura o Providencia, pero que ha aumentado la superficie promedio construida hasta 65 metros cuadrados (en 2022 promediaba 52,5 metros cuadrados), lo que encarece los departamentos disponibles.

"San Joaquín es una de las comunas más emergentes hoy en día. Se mejoraron bastante la conectividad y los servicios y los desarrollos inmobiliarios que cada vez son de me-

yor calidad. Todo esto ha sido más atractivo para las familias que buscan mayor espacio y menor precio", sostiene.

Los más grandes

En Vitacura, con un alza del 42,9% nominal, el arriendo costaba en promedio \$1.738.680 en 2022 y hoy se encuentra en \$2.485.333. Se trata de las unidades más grandes de todo el mercado santiaguino en el segmento tres dormitorios, con departamentos que promedian 188 metros cuadrados útiles.

El incremento en los valores está impulsado principalmente por la mayor demanda de familias de altos ingresos que hoy enfrentan mayores barreras para acceder a la compra de vivienda de similares características en la comuna y al encarecimiento de los precios de los nuevos desarrollos, provistos de terminaciones y prestaciones de alto nivel.

"Esta presión ha incentivado la oferta de unidades en arriendo con mejor estándar y de gran superficie. Los departamentos de tres dormitorios, amplios, seguros, bien ubicados y con servicios premium son especialmente valorados por este segmento, lo que ha elevado su valor en el mercado. Para acceder a un arriendo promedio en esta comuna se requiere un ingreso familiar igual o superior a \$8.000.000 mensuales", explica Nicolás Herrera, de Toctoc.

Rubén Laguna, agente de la corredora Re/Max Synergy y especializado en este mercado, comparte esta te-

sis y agrega que hay poca oferta de este tipo de departamentos, lo que influye también en el alza del precio.

"Uno publica un departamento de tres dormitorios y dura una semana en el mercado. Como máximo puede cumplir dos semanas y algunos ni siquiera los alcanzo a publicar. En consecuencia, los precios se ven empujados hacia arriba", menciona Laguna.

Hubo bajas

Una anomalía se observa en Quinta Normal, con una reducción del precio respecto al 2022, de \$361.696 a \$357.826.

"Ello responde a una menor demanda relativa en un contexto donde comunas cercanas como Santiago han aumentado su oferta disponible. A esto se suma el ingreso reciente de nuevas unidades al mercado local, lo que ha intensificado la competencia entre arrendadores y generado mejores condiciones para los arrendatarios. Todo esto ocurre pese a que la comuna mantiene atributos relevantes, como su ubicación central, cercanía al Metro y la presencia de parques urbanos", señala Herrera.

La Florida también muestra una caída.

"Esto se debe al debilitamiento del poder adquisitivo de los grupos que tradicionalmente demandan arriendo en esa comuna, además de ser una de las que concentra la mayor oferta disponible de la Región Metropolitana".

Análisis de la plataforma Toctoc muestra un salto en los valores en San Joaquín, una comuna que ha vivido un inusual impulso durante los últimos años.