

Tinsa estimó los ingresos y las condiciones de financiamiento para acceder a este tipo de vivienda

Más de 40 m²: en qué comunas están los departamentos nuevos de un dormitorio con mayor superficie

BANYELIZ MUÑOZ

Los departamentos de un dormitorio y un baño, pero con mayor superficie, se han convertido en una alternativa atractiva para quienes buscan independizarse o mejorar su calidad de vida sin dar el salto a viviendas más grandes. Se trata de unidades que superan los 40 metros cuadrados y, en algunos casos, se acercan a los 60, incorporando terrazas amplias y distribuciones que permiten un uso más funcional del espacio.

Providencia concentra la mayor oferta, con cerca de 160 disponibles en stock.

La combinación de tamaño y confort ha impulsado su demanda, especialmente en comunas consolidadas del Gran Santiago. Un estudio de la consultora Tinsa (ver tabla) reveló que las unidades nuevas de mayor superficie se concentran en Lo Barnechea, con metrajes que alcanzan los 56,8 metros cuadrados y un valor promedio de 5.826 UF. La oferta actual contempla 22 unidades.

El análisis también estimó el ingreso necesario para acceder a una vivienda de este tipo, considerando una tasa mensual de 4,14%, un financiamiento del 80% y un plazo de 30 años. Bajo estas condiciones, el comprador debe acreditar ingresos por \$3.758.958 y asumir un dividendo mensual de \$939.746.

En Vitacura, otra comuna con superficies por sobre el promedio, los departamentos alcanzan 50,6 metros cuadrados en promedio, aunque con un precio más elevado de 6.589 UF. Para optar a un crédito hipotecario en estas condiciones, se requiere acreditar ingresos por \$4.229.760 y asumir una cuota mensual de \$1.057.440. Estos valores reflejan un mercado enfocado en segmentos de alto poder adquisitivo.

Perfil premium

Paola Castelli, directora de Asuntos Corporativos de Tinsa by Accumin, señala que en comunas como Lo Barnechea y Vitacura el desarrollo inmobiliario está orientado a un segmento de mayor poder adquisitivo, donde el metraje promedio es más amplio en todas las tipologías.

"En estos mercados, incluso los departamentos de un dormitorio se diseñan bajo estándares superiores, privilegiando amplitud, terrazas y mejores terminaciones. No se trata de un producto pensado como primera vivienda compacta, sino como una alternativa más cómoda para quienes priorizan ubicación y calidad sobre densidad", afirma.

Añade que la demanda existe, aunque es más acotada y específica. "Se trata prin-

Los precios de los departamentos nuevos de un dormitorio y un baño

Entre los 40 y 57 m²

Comuna	Stock actual	Valor promedio (UF)	Dividendo promedio (\$)	Ingreso por hogar (\$)	Superficie promedio (M ²)
Lo Barnechea	22	5.826	939.746	3.758.958	56,8
Vitacura	60	6.589	1.057.440	4.229.760	50,6
Providencia	160	5.701	920.427	3.681.709	44,0
Quilicura	5	3.210	536.265	2.145.059	44,0
La Reina	2	3.817	629.832	2.519.328	42,0
Huechuraba	58	3.904	643.351	2.573.403	41,8

Bajo los 40 m²

Comuna	Stock actual	Valor promedio (UF)	Dividendo promedio (\$)	Ingreso por hogar (\$)	Superficie promedio (M ²)
Maipú	22	3.045	510.863	2.043.450	38,5
Las Condes	479	5.244	849.956	3.399.823	38,2
Nuñoa	2.201	3.705	612.689	2.450.754	37,3
Macul	425	3.084	516.864	2.067.455	37,2
San Miguel	220	2.731	462.481	1.849.923	35,6
San Joaquín	214	2.982	501.127	2.004.509	35,5
Pudahuel	4	2.860	482.272	1.929.090	35,0
Renca	5	2.378	407.973	1.631.894	35,0
Recoleta	49	2.733	462.796	1.851.185	34,6
Independencia	316	2.780	469.972	1.879.890	34,6
San Bernardo	25	2.242	386.978	1.547.913	34,0
Santiago	3.548	2.957	497.301	1.989.206	33,9
Quinta Normal	152	2.562	436.327	1.745.307	33,4
La Florida	3.518	2.915	490.796	1.963.184	33,3
Conchalí	422	2.566	437.058	1.748.232	33,1
La Cisterna	849	2.360	405.259	1.621.037	32,5
Cerrillos	694	2.710	459.133	1.836.533	32,3
Estación Central	645	2.283	393.296	1.573.185	32,3
La Granja	5	1.800	318.877	1.275.508	31,7

(Condiciones del hipotecario: tasa mensual de 4,14%, financiamiento del 80% y plazo a 30 años)

Valor UF, 23 de febrero de 2026: \$39.762, 28

Fuente: Tinsa

Jóvenes entre 25 y 35 años priorizan ubicación, tamaño y comodidad al comprar su primera vivienda



cialmente de profesionales jóvenes con altos ingresos, personas separadas o adultos mayores que buscan reducir tamaño sin sacrificar confort".

También destaca a inversionistas que apuntan a arriendos en segmentos altos, donde el metraje adicional permite diferenciarse. "Son compradores que valoran espacios funcionales: home office, mayor almacenamiento o terrazas amplias, y están dispuestos a pagar un ticket superior por esa comodidad", señala.

Francisco Bascuñán, director ejecutivo de Inmobiliaria Norte Verde, complementa que la mayoría de los compradores corresponden a un perfil joven y estratégico. "Principalmente son personas entre 25 y 40 años, profesionales en etapa de consolidación laboral, con ingresos formales, que buscan su primera vivienda o una inversión de bajo riesgo. Es un comprador informado, que compara tasas, calcula dividendos y proyecta gastos comunes antes de decidir".

Por su parte, Yoordilis Guerra, team leader y owner de Re/Max Principal, explica que el alto poder adquisitivo en estas comunas permite a las inmobiliarias desarrollar unidades más amplias y, al mismo tiempo, facilita a los compradores acceder a propiedades que les permiten rentabilizar mejor su inversión.

"Estos departamentos de 40 metros cuadrados o más son los que más solicitan quienes buscan adquirir su primera vivienda, principalmente personas entre 25 y 35 años, parejas que inician su vida independiente y priorizan buena distribución y metraje", afirma.

El agente también destaca la demanda de inversionistas interesados en unidades de un dormitorio con superficies superiores al promedio en comunas como Lo Barnechea y Vitacura. "Su objetivo es arrendar a un segmento de alto poder adquisitivo, especialmente padres que buscan arrendar para sus hijos estudiantes universitarios y profesionales jóvenes, que valoran ubicación, calidad y comodidad", precisa.

Con mayor stock

Dentro de las comunas con unidades más amplias también figura Providencia, que concentra la mayor disponibilidad en stock. Allí, las superficies promedian 44 metros cuadrados y el valor alcanza las 5.701 UF, con un dividendo estimado de \$920.427.

Castelli subraya que esta comuna combina atributos muy valorados: conectividad, servicios, comercio y cercanía a polos laborales. "Providencia equilibra alta demanda por arriendo y compra, lo que incentiva a los desarrolladores a diversificar tipologías, incluyendo 1D de mayor metraje. Su normativa y consolidación urbana permiten proyectos dirigidos tanto a inversionistas como a usuarios finales que buscan vivir solos en espacios más amplios y bien ubicados".