

Retorno de los estudiantes: cuáles son los precios de arriendo y venta de viviendas en los barrios universitarios

Santiago Centro, Providencia y Ñuñoa son las comunas que generan más interés de parte de los estudiantes de educación superior para vivir. De acuerdo al sondeo de Yapo.cl, los jóvenes priorizan la cercanía al Metro, antes que más metros cuadrados.

VALERIA VEGA

Para aquellos estudiantes que llegan a la Región Metropolitana a iniciar sus estudios universitarios, encontrar alojamiento puede ser un desafío.

En Tinsa observan una alta movilidad y rotación en los barrios universitarios durante los meses de verano, ya que los contratos de arriendo suelen ser anuales y los ciclos de término y renovación tienden a concentrarse entre enero y marzo.

El alza de la ocupación no ocurre de forma abrupta, sino paulatina. El primer peak importante ocurre durante el mes de febrero, y se compone principalmente por alumnos de primer año que se instalan anticipadamente para conocer el barrio y acomodarse a una ciudad nueva.

La ocupación termina de consolidarse durante marzo con la llegada de estudiantes de cursos superiores, quienes ya conocen la ciudad y en muchos casos tienen su vivienda asegurada. Este grupo suele llegar a mediados de marzo, mucho más cerca de la fecha de inicio de clases.

Según un análisis de Yapo.cl, al momento de buscar vivienda la Generación Z prioriza la cercanía al Metro y ejes del transporte público, la proximidad a centros universitarios y espacios funcionales, además de una preferencia por espacios pequeños y con presupuestos ajustados.

En línea con estas preferencias, los proyectos inmobiliarios han debido adaptarse a nuevas dinámicas de uso y permanencia en los edificios. "El estudiante de hoy hace gran parte de su vida social fuera del departamento y para ello, habilitamos espacios comunes como plazas elevadas, salones gourmet, cowork, gimnasios exteriores y salas de e-commerce para recibir compras online, además de bicicletas", detalla José Ignacio Maturana, gerente de la inmobiliaria Norte Verde.

"Detectamos dos perfiles claros: inversionistas que ven el alto potencial de los barrios universitarios y familias que adquieren la propiedad para que sus hijos vivan allí durante su carrera, proyectando luego el inmueble como un activo de renta para el mismo segmento joven", explica Maturana.

Estas características generan una concentración de este tipo de oferta en sectores y comunas estratégicas. Santiago Centro, Provi-



dencia y Ñuñoa son las comunas que lideran estas búsquedas, precisamente por su buena conectividad y cercanía a zonas universitarias. Si en Santiago Centro se pueden encontrar departamentos desde \$270.000, con un promedio de \$380.000, en Providencia los precios parten desde los \$750.000, con un promedio de \$890.000. Por su parte, Ñuñoa cuenta con departamentos desde los \$440.000, con un promedio de \$560.000.

Una opción más económica que los departamentos es el arriendo de habitaciones, que se pueden encontrar desde \$120.000 en Santiago Centro, \$240.000 en Providencia o \$200.000 en Ñuñoa.

Para comunas más acomodadas como Las Condes, el costo promedio de un departamento puede llegar a los \$1.200.000. En el caso de una habitación, los precios parten en \$300.000, con un promedio de \$320.000.

"Los datos muestran diferencias de hasta \$1.000.000 entre los arriendos más económicos y los más costosos en las zonas universitarias de Santiago. Para estudiantes con presupuestos limitados, comunas como Estación Central ofrecen opciones más econó-

micas, mientras que Santiago Centro mantiene un equilibrio entre precio y ubicación", señala Javier Pacheco, gerente comercial de Real Estate de Yapo.cl.

Uno de los sectores emblemáticos para universitarios es el barrio República en Santiago Centro. Según Paola Figueroa, directora de Inteligencia de Mercado de Tinsa, "el barrio República está diseñado predominantemente para estudiantes que buscan independencia".

De las 1.831 viviendas disponibles para arriendo y venta en el barrio República, 592 son formato studio y 771 son de 1 dormitorio y 1 baño (1D-1B). El precio promedio de venta en este sector es de 3.124 UF (del orden de \$124 millones), con una superficie media de 36,85 m².

SAN JOAQUÍN LIDERA EL STOCK

Ante los elevados costos que puede suponer la vida capitalina, compartir espacio con roommates (compañeros de piso) suele ser la opción preferida para abaratar costos.

Una comuna alternativa que detecta Tinsa es San Joaquín. A pesar de que también

se trata de un sector con alta concentración universitaria, al ser más residencial no solo lidera en volumen de oferta, sino que presenta precios de arriendo inferiores a los del barrio República.

"En contraste (con el barrio República), San Joaquín apuesta masivamente por la convivencia o el modelo de roommates", sostiene la ejecutiva de Tinsa. En dicha comuna, los departamentos disponibles tipo studio son minoría (solo 131 unidades), mientras que la oferta se vuelca a espacios más amplios: 1.415 unidades son de 1D-1B, sumado a una fuerte presencia de tipologías de 2 dormitorios (558 unidades de 2D-1B y 794 de 2D-2B). Esto eleva la superficie promedio a 44,76 m² y el ticket de venta a 3.232 UF (en torno a \$129 millones).

Si en República el arriendo de un departamento 2D-2B puede llegar a alcanzar \$606.773 mensuales, un departamento de iguales características en San Joaquín ronda los \$508.345. En el caso de departamentos 1D-1B, para el barrio República promedio los \$386.166, mientras en San Joaquín \$365.570. ●