

## Economía & Negocios

### Entre un 20% a un 25% menos

puede llegar el costo en comparación a un departamento tipo 1D1B.

BOOM INMOBILIARIO EN EL CENTRO IMPULSA DEPARTAMENTOS COMPACTOS

# El auge de los "home studio" en Concepción: entre la eficiencia habitacional y las dudas sobre calidad de vida

Expertos y residentes analizan el impacto de departamentos pequeños en la urbe y la socialización.

Además, destaca que suelen estar ubicados en sectores con buena conectividad, lo que permite reducir gastos en transporte. Sin embargo, advierte una limitación clave: "no se recomiendan para aquellos que disfrutaban de la cocina, ya que al ser un solo espacio, los olores pueden impregnarse fácilmente".

#### Testimonios

Esa experiencia se refleja en el testimonio de Camila Riquelme, diseñadora gráfica de 28 años que reside en Los Ángeles. "Vivo en un home studio desde hace poco más de un año. Lo elegí principalmente por un tema económico y práctico. Estaba buscando independizarme y esta era la opción más accesible en ese momento", comenta. Para ella, el menor costo frente a un ID1B fue determinante al momento de decidir.

Riquelme describe su departamento como un espacio completamente integrado, donde conviven todas las funciones domésticas. Aunque reconoce que al inicio fue complejo adaptarse a la falta de separación, con el tiempo logró organizar el espacio de manera funcional.

Entre las ventajas, destaca la eficiencia: asegura que es fácil de mantener, más económico de calefaccionar y práctico para su rutina laboral como freelance. "Es un espacio pequeño pero funcional. Todo está a la mano y no pierdo tiempo desplazándome dentro de la casa", explica.

No obstante, también identifica desventajas estructurales. "El principal problema es que todo se mezcla. Si cocino algo con olor fuerte, queda en todo el departamento", señala. A esto se suma la dificultad para desconectarse del trabajo y las limitaciones para desarrollar una vida social activa dentro del espacio.

"Invitar gente es complicado, no hay mucha privacidad. Es un tipo de vivienda que te empuja a una vida más individual", agrega.

Desde su experiencia, plantea que estos departamentos podrían mejorar con diseños más eficientes y con una mayor diversidad de tipologías dentro de los edificios, para evitar la alta rotación de residentes y la pérdida de sentido de comunidad.

Esa comparación con otras alternativas habitacionales se vuelve más clara al observar el caso de Felipe Aravena, que ac-

FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.

Bruno Rozas Hinayado  
 contacto@diarioconcepcion.cl

La proliferación de edificios con departamentos tipo "home studio" se ha instalado como una respuesta concreta a la creciente demanda por soluciones habitacionales más accesibles, especialmente en zonas donde el precio del suelo continúa al alza.

Se trata de unidades compactas, de un solo ambiente, donde conviven en un mismo espacio el dormitorio, el living y la cocina, sin divisiones físicas más allá del baño. Una fórmula que ha ganado terreno tanto entre arrendatarios como inversionistas, pero que también abre un debate respecto a sus implicancias en la calidad de vida y el tejido urbano.

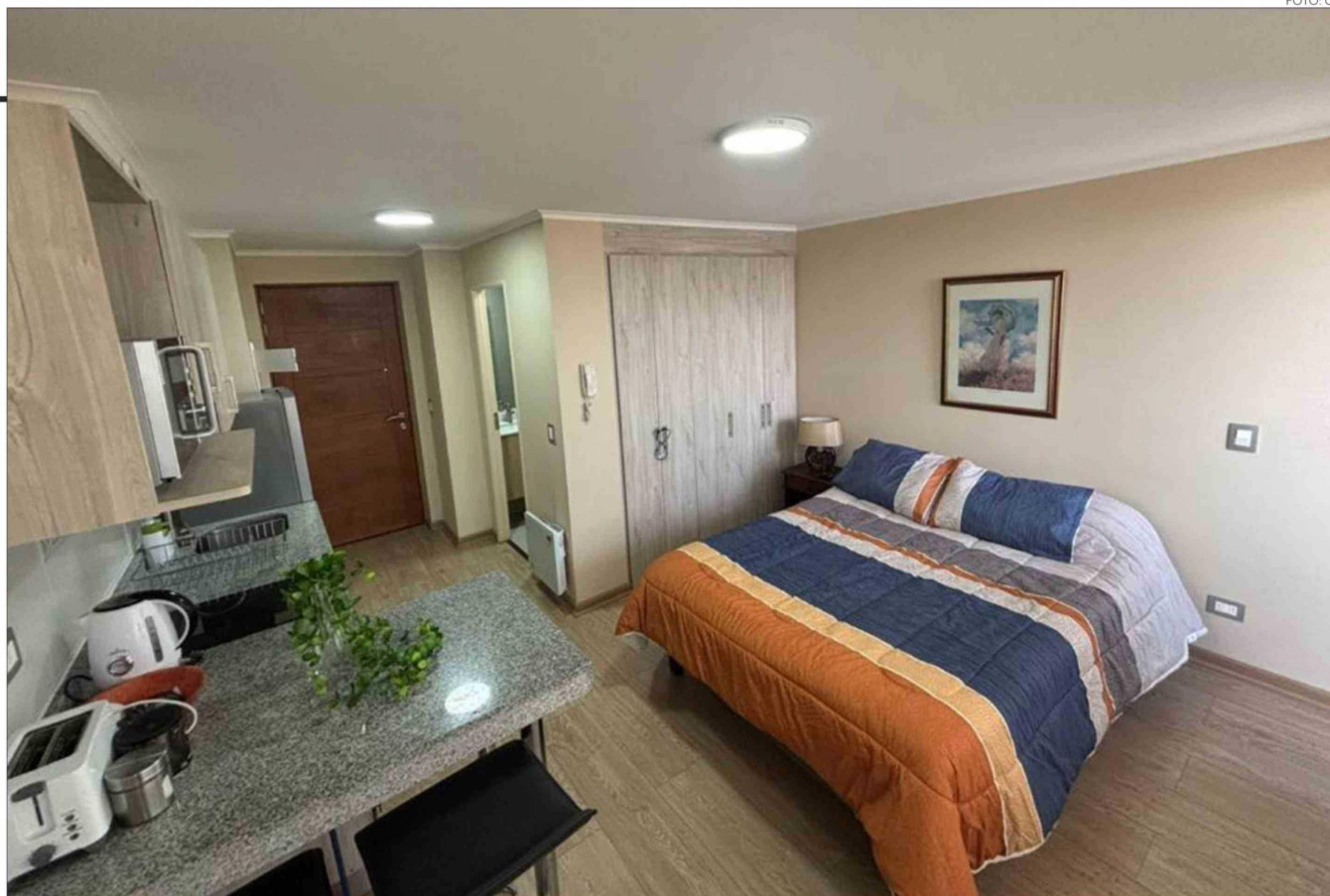
Estos departamentos ofrecen valores de arriendo y compra considerablemente más bajos en comparación con alternativas tradicionales. En proyectos nuevos, pueden costar entre un 20% y un 25% menos que un departamento de un dormitorio y un baño, conocidos como ID1B.

Esta diferencia ha convertido a los home studio en una puerta de entrada al mercado inmobiliario para jóvenes profesionales, estudiantes y personas que buscan independizarse sin asumir costos elevados.

Tomás Charles, cofundador de Fraccional.cl, resume este fenómeno señalando que "es ideal para personas que viven solas, especialmente solteros o solteras, que pasan la mayor parte del tiempo fuera de su hogar".



FOTO: CC



tualmente vive en un departamento 1DIB en el centro de Concepción.

A diferencia de Riquelme, Aravena optó por priorizar la separación de espacios. "Antes estuve en un home studio, así que conozco bien la diferencia. Elegí cambiarme principalmente por un tema de calidad de vida", afirma.

Para él, la principal ventaja de un departamento de un dormitorio es la privacidad. La división también le permite recibir visitas con mayor comodidad y mantener un orden funcional en su vida diaria. Según explica, cada espacio cumple una función clara, lo que repercutió incluso en una mejor organización mental.

Sin embargo, este tipo de vivienda implica costos más altos. También menciona que requiere mayor mantenimiento, tanto en limpieza como en calefacción. Aun así, considera que, en términos generales, ofrece mejores condiciones para habitar, aunque no está exento de críticas.

#### Visión de especialistas

Desde la academia, las opiniones tienden a ser más críticas respecto al auge de los home studio. Mauro Fontana, director del Departamento de Urbanismo de la

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía de la Universidad de Concepción, advierte que este modelo puede tener efectos negativos tanto en la calidad de vida como en la configuración de la ciudad.

"No generan redes, no generan barrio, no generan entramados sociales interesantes, sino que son la individuación del habitar en nichos muy pequeños", afirma.

Fontana plantea que están diseñados al límite de los metros cuadrados, concentrando múltiples funciones en un solo ambiente, lo que termina restringiendo las posibilidades de vida cotidiana.

A su juicio, la masificación de esta tipología, especialmente cuando domina completamente un edificio, contribuye a una lógica de arriendo transitorio, vinculada a estudiantes o plataformas como Airbnb, transformando estos espacios en lugares de paso más que en viviendas permanentes.

En una línea más equilibrada, el arquitecto y doctor en Urbanismo Sergio Baeriswyl reconoce que los home studio cumplen un rol dentro del sistema habitacional.

"Es una opción para personas que buscan una solución más alcanzable y puede ser una alternativa para una etapa de la vida", señala, mencionando a jóvenes profesionales, estudiantes e incluso adultos mayores.

No obstante, advierte que su proliferación puede generar problemas de convivencia debido a la rotación constante de residentes, por lo que considera fundamental que formen parte de conjuntos habitacionales más diversos.

Baeriswyl también enfatiza que la integración urbana debe ser un objetivo prioritario, destacando que una mayor densidad en zonas consolidadas permite aprovechar mejor la infraestructura, reducir el uso del automóvil y dinamizar la economía local. En ese sentido, los home studio pueden aportar, siempre que se integren de manera equilibrada.

Por su parte, Aaron Napadensky, director del Laboratorio de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad del Bío-Bío, introduce una dimensión económica clave al análisis. Según explica, esta tipología está fuertemente vinculada a procesos de inversión inmobiliaria.

"Existen pequeños inversio-

nistas que tienen 2, 3, 4 o 5 de estas tipologías y las rentan", indica, asociando este fenómeno a la búsqueda de ingresos complementarios frente a pensiones bajas.

Napadensky añade que la expansión de plataformas como Airbnb ha incrementado la liquidez de este tipo de propiedades, concentrando su desarrollo en zonas centrales donde se ubican las principales oportunidades urbanas.

En el caso de Concepción, señala que esta oferta se localiza principalmente en el centro, reforzando su carácter transitorio. "Es un tipo de departamento absolutamente transicional, pensado para los centros urbanos y no mucho más que eso", concluye.

En este contexto, la comparación entre home studio y departamentos 1DIB refleja dos modelos habitacionales con lógicas distintas. Mientras los primeros privilegian la eficiencia, el bajo costo y la ubicación estratégica, los segundos apuestan por la privacidad, la estabilidad y una experiencia de habitar más tradicional.

#### OPINIONES

X @MediosUdeC  
 contacto@diarioconcepcion.cl