

En Macul, permanecen cerca de 20 días disponibles, la mitad del tiempo de aquellos que están en San Miguel

Las comunas donde se agotan más rápido los departamentos de tres dormitorios

En Vitacura, las viviendas permanecen publicadas más de 40 días principalmente porque los precios reducen la demanda.

BANYELIZ MUÑOZ

Un estudio de la consultora inmobiliaria Inciti identificó los tiempos promedio de arriendo de departamentos de tres dormitorios en las 15 comunas de Santiago con mayor oferta, a partir de datos públicos de distintos portales de avisos. Las propiedades ubicadas en Macul son las que se arriendan más rápido, ya que sus publicaciones suelen estar solo 20 días en línea. Una vez que desaparecen de las web de avisaje se entiende que ya encontraron residente.

Este resultado se explica en parte por la evolución reciente de la comuna. Aunque durante décadas mantuvo una marcada identidad industrial, en los últimos años ha experimentado un proceso sostenido de desarrollo inmobiliario, con la irrupción de nuevos proyectos habitacionales que han redefinido su perfil urbano.

Nicolás Herrera, gerente general de Inciti, recuerda que hace siete años la oferta emergente se concentró en departamentos de dos dormitorios.

Sin embargo, con el tiempo surgió una presión por parte de familias de la misma comuna que buscaban permanecer en el sector, pero en viviendas de mayor tamaño. Esa demanda impulsó la aparición de unidades de tres dormitorios.

Aun así, la proliferación de este tipo de bienes raíces ha sido acotada. Como consecuencia, la demanda supera con holgura a la oferta disponible.

"Hay poca oferta de este tipo de departamentos, actualmente hay 34 disponibles. Se absorben con rapidez en el mercado y por eso registran un promedio de no más de 20 días de aviso", explica Herrera.

Actualmente, la velocidad de arriendo en la Región Metropolitana alcanza los 30 días promedio. En ese escenario, los 20 días que exhibe Macul reflejan un desempeño destacado.

"Es bastante más sano que el mercado en general. Se demora prácticamente un 30% menos de tiempo", afirma.

El precio también juega un rol relevante. Según el análisis, el valor prome-

Cuánto tardan en encontrar arrendatario los departamentos de tres dormitorios en Santiago

Comuna	Unidades disponibles	Superficie promedio (m ²)	Precio promedio	Días publicados
Macul	34	73	\$644.955	20
La Florida	80	74	\$601.441	21
Maipú	33	62	\$552.834	23
Ñuñoa	88	89	\$862.573	24
Providencia	97	94	\$1.267.772	27
Santiago	150	69	\$594.975	28
Independencia	44	55	\$441.419	29
Las Condes	306	139	\$2.176.452	31
Lo Barnechea	58	157	\$2.596.567	34
Puente Alto	40	64	\$542.475	36
San Joaquín	34	52	\$390.894	38
Quinta Normal	104	52	\$364.755	38
La Cisterna	40	53	\$461.168	38
Vitacura	186	151	\$2.534.660	41
San Miguel	107	62	\$503.160	42

Fuente: Inciti.

dio de arriendo de este tipo de vivienda en Macul llega a \$644.955, muy por debajo del promedio de Santiago, que supera \$1.200.000. Esta brecha amplía el atractivo de la comuna para familias que buscan equilibrio entre costo y calidad de vida.

A lo anterior se suman atributos urbanos.

"La comuna combina una ubicación relativamente central con buenos accesos, conexión a la red de Metro y una oferta de servicios consolidada, factores que inciden directamente en la decisión de los arrendatarios", afirma.

En cuanto a las características de las unidades, los departamentos de tres dormitorios en Macul miden 72 metros cuadrados en promedio. Herrera los describe como espacios adecuados para la vida familiar, con un dormitorio principal y dos adicionales de menor tamaño.

"Permiten que los hijos tengan mayor autonomía y privacidad, lo que resulta especialmente valorado por las familias", detalla.

César Gómez, agente de Re/Max Exclusive, plantea que la cercanía y conectividad de Macul con comunas del sector oriente explica buena parte de su atractivo.

"Está próxima a Providencia, Ñuñoa y Las Condes, lo que la vuelve una alternativa interesante para quienes buscan calidad de vida sin asumir los costos de esos sectores", sostiene.

Esa cercanía también se relaciona con los patrones laborales. Muchas personas trabajan precisamente en esas comunas. En consecuencia, vivir en Macul acorta tiempos de traslado.

"Además, hay menos departamentos de tres dormitorios, por lo que cuando aparece uno disponible, se arrienda rápido", agrega Gómez.

Otro caso de alto dinamismo es el de La Florida, donde el tiempo en encontrar un arrendatario promedia 21 días. Herrera explica que se trata de una comuna tradicionalmente asociada a familias de ingresos medios, lo que favorece la demanda por este tipo de viviendas. A ello se suman condiciones urbanas relevantes, como la presencia de líneas de Metro, centros comerciales, universidades y una amplia red de servicios.

Bajo dinamismo

Al final de la tabla aparece la comuna de San Miguel, con 42 días promedio de avisaje. Según Herrera, este comportamiento responde a un desarrollo in-

mobiliario enfocado en departamentos de uno y dos dormitorios, lo que atrajo principalmente a una población joven.

"Las 107 unidades disponibles en este momento muestran que este mercado está perdiendo preferencias del público de perfil familiar", señala.

Gómez añade otro factor: la competencia interna. A diferencia de Macul, San Miguel cuenta con un mayor stock acumulado. Esto genera un escenario donde múltiples alternativas compiten al mismo tiempo, lo que ralentiza la ocupación.

Vitacura, en tanto, presenta un promedio de 41 días de avisaje. Según Herrera, esta comuna concentra la mayor oferta de Santiago, con 186 unidades disponibles, lo que incide directamente en los tiempos de arriendo. A ello se suma el factor precio, ya que los valores superan los \$2.500.000 mensuales, contribuyendo así a extender los plazos de colocación.

Bajo la regla que sugiere destinar hasta 30% del ingreso al arriendo, ese nivel de precios exige ingresos familiares por sobre los \$7.000.000, lo que reduce significativamente el universo de arrendatarios y, en consecuencia, alarga los plazos de colocación de las propiedades.