LITORALPRESS

Fecha: 27-09-2022
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Tendencias
Título: Ranking de precios de arriendo de 20 barrios de la comuna de Santiago

Pág. : 16
Cm2: 723,2
VPE: $ 3.976.956

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: Positiva

Santa Isabel lidera la oferta actual de arriendo, con 155 unidades disponibles

Ranking de precios de arriendo de 20 barrios de la comuna de Santiago

RICHARD SALGADO

Un arriendo en Santa Isabel se consigue por $427.547 en promedio.

Precios de las propiedades de la comuna de Santiago según el barrio donde se ubican

Barrio	Arriendo		Venta (usadas)	
	Superficie promedio (m2)	Precio (UF)	Superficie promedio (m2)	Precio (UF)
Lastarria	110	26,0	113	7.515
Bellas Artes	105	31,3	98	5.237
Yungay	46	12,4	55	3.160
Centro Histórico	48	12,9	55	3.059
República	47	12,7	51	2.982
Ejército	41	11,3	43	2.848
Santa Isabel	43	12,5	46	2.837
Toesca	52	14,1	45	2.771
Panamá	42	12,1	52	2.742
San Isidro	42	12,2	48	2.709
Bulnes	45	12,7	46	2.624
Copiapó	38	11,9	43	2.620
Santa Ana	43	12,2	46	2.606
Parque Almagro	47	12,5	45	2.585
Brasil	57	14,2	45	2.581
San Diego	41	11,8	43	2.546
Balmaceda	41	11,3	47	2.478
Santa Elena	41	12,1	40	2.435
Avenida Matta	40	11,5	41	2.124
Franklin	42	10,6	36	2.048
Promedio comunal	**46**	**12,9**	**48**	**2.789**

Fuente: Toctoc.

BANYELIZ MUÑOZ

Lastarria y Bellas Artes son los sectores más caros de la comuna: arriendos superan los $800.000 para departamentos de 100 metros cuadrados.

La comuna de Santiago es el corazón y el motor de la Región Metropolitana. Es la tercera comuna más poblada, con 404.495 habitantes según el Censo 2017), tras Puente Alto y Maipú. En ella convergen servicios públicos, empresas, colegios, universidades y muchas viviendas de pocas dimensiones, lo que lo hace una zona apetecida por quienes buscan estar cerca de sus trabajos o centro de estudios.

De acuerdo a un análisis de la plataforma inmobiliaria Toctoc es una de las comunas más demandadas: la velocidad de arriendo de sus propiedades es 25 días en promedio. Este lunes, la oferta de arriendos la componían 945 inmuebles, la mayoría de los cuales se concentran en los barrios Santa Isabel (155 unidades) y Centro Histórico (138).

El precio promedio de arriendo en Santiago es de $441.228, sin embargo, hay tantos barrios distintos que los precios entre ellos son muy diversos.

Según la información recabada por Toctoc en base a los avisos publicados en la plataforma, los barrios más caros son Lastarria ($889.298 promedio de arriendo de departamentos de más de 100 metros cuadrados, $257.041.407 promedio para la venta) y Bellas Artes ($1.070.578 y $179.125.195, respectivamente).

"Los departamentos en ambos sectores son un poco más grande en superficie (Lastarria, 109,9 metros cuadrados y Bellas Artes, 105,1) y eso repercute en que sean más caros", señala Nicolás Herrera, subgerente de estudios inmobiliarios y territoriales de Toctoc.

La oferta de estos dos sectores la componen principalmente unidades que datan de los 80 y 90.

"Los departamentos en promedio son tres veces más caros que en otras comunas. Son sectores que están orientados a grupos altos o medios altos que privilegian la accesibilidad por sobre otros elementos. Muchos de estos departamentos no se arriendan con estacionamiento. Probablemente quienes deciden vivir en estos sectores son grupos que se mueven caminando o en bicicleta a los distintos sectores que frecuentan", describe el analista.

Quienes prefieren habitar en esta zona son personas que están en formación o quienes tienen sus trabajos cerca.

"También quienes privilegian la movida cultural que estos barrios puedan entregar. Hay muchas salas de espectáculos y tiene una onda más bohemia. Son barrios muy cool", agrega.

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica, coincide con que no hay mucha inversión inmobiliaria en estas zonas.

"El barrio se caracteriza por su oferta cultural y gastronómica. Está el centro cultural Gabriela Mistral y el Museo de Bellas Artes. Tiene atributos que lo hacen distinguible del resto de los sectores de la comuna", afirma.

Claudio Retamal, analista senior del área de estudios de la plataforma Portalinmobiliario.com, dice que los barrios que están ubicados más cerca del sector oriente tienen los valores más altos. Los datos de dicho portal dicen que en Lastarria el precio promedio de publicación es de $421.045 y en Santa Isabel, $388.666.

Más asequibles

La superficie promedio de las viviendas disponibles en la comuna de Santiago es de 48 meteros cuadrados y los barrios más económicos coinciden con los que agrupan las propiedades más pequeñas. En Franklin, Avenida Matta, Santa Elena, Balmaceda, y San Diego las superficies son menores a los 43 metros cuadrados.

"Franklin tiene poca oferta por debajo del promedio (siete unidades actualmente), pero tiene precios unitarios bastante atractivos, cercanos a las 0,3 UF por metro cuadrado. La gracia es que tiene toda una movida cultural y de servicios que es muy atractiva para los grupos más jóvenes", enfatiza Herrera.

El analista destaca a Santa Elena como un barrio muy demandado, pues en sus límites las propiedades se arriendan más rápido que en otras zonas.

"Junto a Franklin, son los nuevos polos de desarrollo. Ambos cumplen esa condición de ir creciendo en la oferta. Franklin no tenía muchos desarrollos y ahora sí. Balmaceda también se ha ido potenciando. Son barrios que hoy están empezando a generar volúmenes que en dos o tres años más serán los con mayor oferta", proyecta.

Fuentes complementa que quienes buscan vivir en este sector son personas que viven solas y que usan sus viviendas como dormitorios. Las eligen por el buen acceso al Centro Histórico, que concentra los polos laborales a nivel empresarial y de servicios públicos.

"En 1990 hubo un proceso de renovación urbana que buscó atraer a la gente a este sector de Santiago", recuerda.

Retamal destaca el sector de Bogotá, en Avenida Matta, como un lugar donde se pueden conseguir buenos precios.

"Está muy bien conectado con el sector centro y suroriente de Santiago. Comparándolo con Ñuñoa, ofrece precios más competitivos que atraen más a los que buscan arrendar en este sector", indica.