

Según el análisis, en Santiago Centro y Ñuñoa también existen zonas con saturación de oferta

# Estudio detecta que en una sola manzana de Estación Central hay 126 departamentos en arriendo

Para los dueños significa hacer descuentos en el precio y hacer contratos más flexibles con tal de tener un residente.

FRANCISCA ORELLANA

En la comuna de Estación Central se ubica la manzana más saturada de oferta de arriendo de departamentos, es decir, donde la cantidad de propiedades en alquiler supera la demanda de vivienda en el sector. En la zona delimitada por las calles Santa Petronila, Ecuador, María Rozas y Pudahuel viven cerca de 3.000 familias y por estos días hay disponibles 126 avisos de arriendo, la concentración más alta de toda la Región Metropolitana.

Así lo revela un estudio Tattersall, empresa que desarrolló un Índice de Saturación de Arriendos (ISA) para identificar las zonas donde se produce este fenómeno. El análisis se basa en las publicaciones disponibles en portales de transacción de propiedades, datos espaciales y la proporción de arrendatarios registrada en el Censo de 2024. Para esta investigación se analizaron más de 15.000 publicaciones.

No se trata de que los inmuebles no se arrienden, advierten los autores del estudio. Lo que ocurre es que al haber tanta oferta, los dueños de las viviendas poseen menor poder de negociación para fijar los precios de renta y se enfrentan a mayores tiempos para encontrar un arrendatario debido a la mayor competencia. Esto se traduce en mayor dificultad para cubrir el dividendo de su inversión.

Estación Central muestra 13 cuadras con niveles altos de saturación. La zona más saturada coincide con la ubicación de algunos de los conocidos guetos verticales, edificios de hasta más de 40 pisos que poseen mayoritariamente departamentos de un dormitorio y pocos espacios comunes.

Álvaro Inostroza, subgerente de Estudios de Tattersall, explica que el equipo hizo un estimador de densidad que determinó que esa es la manzana más saturada.

"Tiene una gran cantidad de publicaciones y una alta demanda por vivir ahí, pero no se alcanza a compensar, lo que tiene efectos en los dueños de las viviendas", dice.

¿Cuáles son esos efectos?

"Está el factor precio al haber baja



En la manzana delimitada por Santa Petronila, Ecuador, María Rozas y Pudahuel, los arriendos rondan los \$240.000. En el resto de la comuna cuestan \$265.000.

demanda. En ese lugar, el valor de un departamento de un dormitorio ronda los \$240.000, cuando en otros lugares de Estación Central que no están tan saturados se mueve entre \$265.000 y \$270.000. En comunas como Santiago Centro se pueden encontrar departamentos similares a \$330.000 o \$335.000. Gracias a la fuerte concentración de oferta en pocas cuadras, se supera la capacidad de absorción de la demanda. En el entorno de los llamados guetos verticales, en una sola manzana se pueden encontrar más de 100 departamentos en oferta simultáneamente. Es una competencia muy alta para captar arrendatarios".

Una situación similar se vive en el lado sur de Santiago Centro, comuna que registra 20 manzanas altamente saturadas. Una de esas zonas es la delimitada por la avenida Santa Isabel, San Isidro, Lira y Curicó.

"En esas manzanas, donde viven unos 2.800 familias, se concentran unos 120 departamentos en oferta, que es mucho también", destaca Inostroza.

Otro barrio donde se ve presión en los precios y mayor vacancia es entre Teatinos, Catedral, Manuel Rodríguez y San Pablo.

La tercera comuna donde se ve esta situación es Ñuñoa, donde se advierten seis sectores críticos. El más afectado es el sector cercano al Estadio Nacional en el eje de la calle Zañartu, entre Vicuña Mackenna y Pedro de Valdivia, donde se detectaron del orden de 200

unidades en oferta.

"Ahí la saturación es más acotada y localizada principalmente en sectores recientes con alta densificación, pero a diferencia de otras comunas, la demanda sigue absorbiendo mejor la oferta, lo que reduce el impacto en precios", señala el especialista.

## Impacto

Los analistas indican que más que caídas abruptas en los precios, el ajuste se ve en distintas estrategias para conseguir un arrendatario, como descuentos temporales en el valor mensual, meses de gracia y mayor flexibilidad en las condiciones para pagar la garantía.

"Para los arrendatarios es positivo porque hay más alternativas y capacidad de negociar precios y condiciones. Para los inversionistas, en cambio, implica mayor competencia entre unidades muy similares, lo que suele traducirse en tiempos para encontrar arrendatarios más largos", detalla Inostroza.

Desde el punto de vista de la convivencia, Carlos Aguirre, académico de la Facultad de Arquitectura de la Universidad San Sebastián, advierte que cuando los edificios están muy densificados o hay muchos arrendatarios en un sector, se generan mayores fricciones cotidianas.

"Hay saturación de ascensores, espacios comunes colapsados, mayor ruido, congestión vehicular y conflictos entre vecinos. No es lo mismo convivir

en un edificio de miles de personas que en uno de menor escala. Hay mayor acceso a viviendas a un menor precio y a la vez una posible disminución en la calidad de vida y mayor inestabilidad en las relaciones de arriendo", señala.

## Cómo prevenir

A quienes están interesados en comprar una propiedad para inversión y quieren evitar hacerlo en una zona de extrema competencia, José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes, aconseja no solo mirar la oferta vigente, sino también los proyectos en ejecución y hasta los permisos de edificación otorgados en la municipalidad en ese sector. Según el académico, la saturación no se aprecia en el momento, sino cuando están todos los edificios operativos.

Lo que hay que identificar, añade Inostroza, son los sectores con concentración de unidades homogéneas.

Carlos Aguirre agrega que los inversionistas se exponen a tener sus departamentos vacíos, a tener que bajar los precios y sufrir mayor rotación de arrendatarios.

"Se rompe la idea que fue muy instalada de que la inversión en renta residencial siempre es segura. Hoy vemos que el precio del arriendo no necesariamente sigue la misma tendencia al alza que el valor de las propiedades, lo que afecta directamente la rentabilidad esperada", señala.