

Ocupación de arriendos en viviendas del sector oriente de Santiago supera el 97%: anticipan alzas de precios

Aunque en los últimos 11 meses se registra una disminución de los valores de arriendo en las comunas de la zona oriente de la capital, según un sondeo de Toctoc la menor disponibilidad actual de inmuebles debiera traducirse en un alza de los precios hacia adelante. El portal inmobiliario anticipa así, un cambio de ciclo.

PAULINA ORTEGA

Un sondeo realizado por el portal inmobiliario Toctoc evidenció el fin de un ciclo de ajustes en el mercado de arriendos de la zona oriente de la capital. Este arrojó que actualmente la vacancia de viviendas para arrendar se encuentra en niveles mínimos, lo que podría dar paso a una nueva curva de crecimiento en los cánones mensuales.

La zona oriente de Santiago, en las comunas con mayor relevancia en el mercado de arriendos (Providencia, Ñuñoa y Las Condes), ya entró en la fase de estabilización o equilibrio, lo que significa superar un nivel de ocupación de 98%, demostrando la salud del negocio del arriendo hormiga y su rentabilidad, de acuerdo a Toctoc.

La firma destaca que la recuperación ha sido más rápida de lo previsto. "En la práctica, comunas como Las Condes operan hoy con una disponibilidad estimada de solo el 1,1%, cifra que se sitúa incluso por debajo del promedio regional, consolidando un escenario de alta demanda", señala. Así, de acuerdo al sondeo, Las Condes tiene una ocupación de 98,9% y Ñuñoa de 98,4%. Por su parte, Providencia, es la comuna con mayor ocupación, con un 99,2%.

En tanto, Lo Barnechea y Vitacura son las comunas que más han aumentado su ocu-

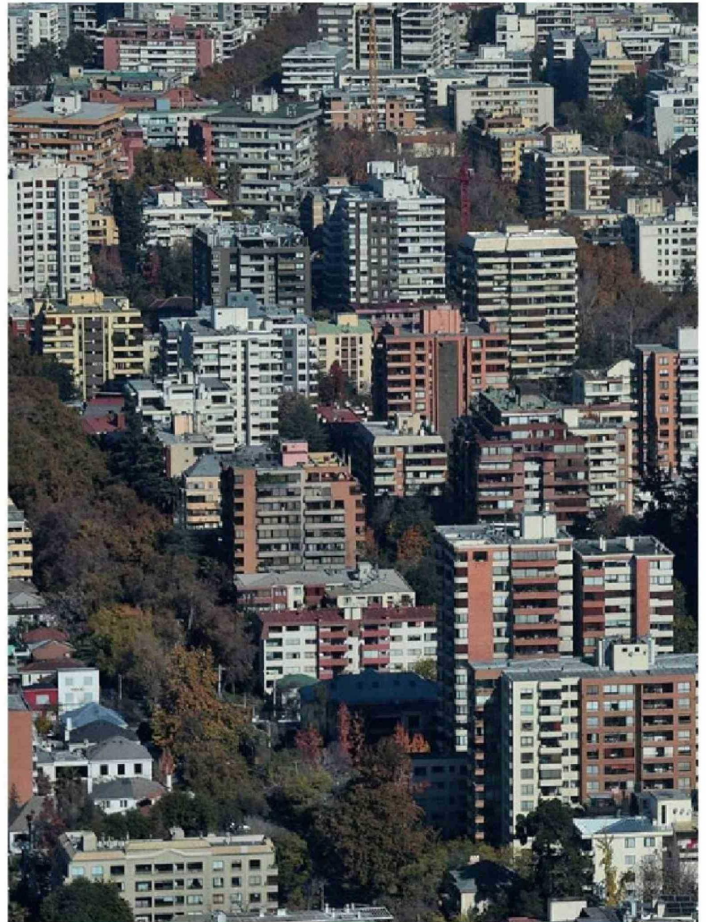
pación en un año, al subir 4,4 y 2,6 puntos porcentuales cada una, hasta llegar a 97,7% y 98,4%, respectivamente.

El sector oriente entre 2023 y 2024 lidiaba con un exceso de unidades disponibles, lo que significó que los precios de arriendos se mantuvieran prácticamente congelados durante dicho periodo. Sin embargo, Toctoc afirma que ahora el tablero se está dando vuelta.

A marzo de 2026 el valor promedio de arriendo en Las Condes fue de \$1.428.566, una caída de cerca de \$390 mil al comparar con abril de 2025. En Providencia alcanzó \$889.812, con una baja menos relevante, de \$27 mil en casi 12 meses. Y en Ñuñoa el canon promedió llegó a \$563.888, lo que constituye una merma de \$33 mil.

"En la zona oriente vemos condiciones que podrían anticipar ajustes de precios durante los próximos trimestres. La ocupación es muy alta, con comunas como Providencia, Las Condes y Ñuñoa sobre 98%, lo que muestra una demanda activa y por ende, menor holgura en la oferta", anticipan desde Toctoc, explicando que se está dando paso a un ciclo más favorable para los dueños de los inmuebles.

De todo modos, si bien se proyecta que en los próximos meses los precios de arriendo



retomen una curva de crecimiento, la compañía afirma que hay riesgos que podrían modificar esta tendencia. "Por ejemplo, una nueva presión inflacionaria, un deterioro del empleo, cambios en las condiciones de financiamiento y la entrada de nueva oferta en determinadas comunas. Si el empleo o los ingresos se debilitan, la capacidad de pago pone un límite a los aumentos esperados. Si, por el contrario, el acceso a la compra sigue restringido y la ocupación se mantiene alta, la presión sobre el aumento de precios en arriendos para la zona oriente podría sostenerse", sostiene Toctoc.

En los trimestres recientes la venta de viviendas ha venido repuntando a raíz del subsidio a la tasa para créditos hipotecarios, reactivando el mercado inmobiliario. Sin embargo, ya casi se ha agotado el total de este beneficio que ha entregado el Estado, por lo que hay dudas de si se mantendrá la buena racha de los últimos meses.

ESCASEZ DE NUEVAS UNIDADES

Toctoc hace foco en el caso de Providencia, que se ha consolidado en lo que va del año como una de las comunas más líquidas de la capital. Actualmente las unidades que se ponen en arriendo en la zona salen rápidamente del mercado, con un promedio de 31 días.

Esto, debido a su alta conectividad y a una oferta de proyectos nuevos casi inexistente, lo que obliga a la demanda a absorber el stock disponible en tiempo récord, según explica la firma.

La clave de la alta ocupación es una oferta acotada. En Las Condes, el lapso promedio de demora en que una unidad se arrienda es de 28 días. "A diferencia de otras zonas donde se observa una alta entrada de unidades nuevas, comunas como Las Condes tienen una velocidad limitada de crecimiento", sostiene Toctoc.

Y añade: "Esta baja entrada, sumada a una demanda que privilegia la conectividad, la seguridad y el acceso a servicios, funciona como un 'escudo natural'. Hoy, la demanda no solo es resiliente, sino sumamente ágil: las unidades disponibles son absorbidas rápidamente tras ser publicadas en los portales".

Los inmuebles en Ñuñoa salen del mercado incluso más rápido que en las otras dos comunas, con un promedio de 26 días. Ello, pese a contar con una mayor oferta de arriendos. "La madurez de sus servicios y la consolidación de las líneas 3 y 6 del Metro han permitido que la demanda no decaiga, neutralizando el riesgo de tener edificios vacíos", de acuerdo al análisis de Toctoc. ●