

En total en la Región Metropolitana hay 397.334 unidades

Ranking: las comunas con más stock de departamentos para arriendo en Santiago

BANYELIZ MUÑOZ

“Es muy difícil que las personas puedan comprar una vivienda. El pie se ha transformado en una barrera importante y las condiciones de financiamiento se han ido deteriorando en los últimos años. Es por eso que el arriendo se convirtió en una alternativa que ha crecido con fuerza”, describe Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica. “En Santiago -precisamente más de 30% de la tenencia es en arriendo”.

Un análisis de la plataforma inmobiliaria Toctoc identificó en qué comunas hay más viviendas en arriendo en el Gran Santiago, evidenciando que Santiago lidera el stock, con 129.701 unidades. Le siguen Ñuñoa, con 36.106 departamentos; Providencia, con 33.245, y Las Condes, con 33.075 propiedades.

Fuentes cuenta que Santiago comenzó a acumular un stock de viviendas con mucha fuerza a partir del plan de reemplazamiento del centro de Santiago.

“En los 70 y 80 empezó una crisis de crecimiento demográfico en la comuna. Después del terremoto del 85, que dañó muchas viviendas, se hizo un plan de reemplazamiento. Se impulsaron condiciones más atractivas. De hecho, la Cordesan (Corporación para el Desarrollo de Santiago) hacía gestión inmobiliaria: juntaba la oferta de terrenos con las empresas inmobiliarias”, relata.

“Después no se necesitó gestión del Estado, el propio mercado mostró interés por invertir en ese lugar. En los últimos años la comuna que más creció en términos demográficos fue Santiago (de 214.159 habitantes en 2002 pasó a 404.495 en 2017, según datos del Censo). Llegó también inversión de comercios, restaurantes. Santiago vivió un proceso de revitalización hasta la crisis social”, complementa.

El investigador enfatiza en que Santiago es una comuna que reúne todas las condiciones de centralidad (hay servicios públicos, líneas de Metro, universidades, colegios, polos laborales). También destaca que la mayoría de las personas que llegan a arrendar andan de paso.

“Son los denominados habitantes golondrinas. Según la etapa de su vida, llegan a la comuna de forma transitoria. Están los de trayectorias ascendentes, que son jóvenes profesionales que llegan por la cercanía a su empleo, condiciones de centralidad, de acceso a servicios, pero después se van a otras comunas. También están aquellos de trayectorias descendentes, separados o que atraviesan por crisis económicas (personas del barrio alto que llegan a Santiago a vivir)”, añade.

Nicolás Herrera, subgerente de estudios territoriales de Toctoc, dice que a partir del año 2000 comenzó con fuerza el desarrollo inmobiliario de la comuna.

“A partir del 2014 hacia adelante, aparecieron los inversionistas, generan-

¿Qué hay detrás del crecimiento urbano de Santiago, Ñuñoa y Las Condes? Especialistas inmobiliarios lo explican.

Ñuñoa es la segunda comuna con más arriendos, con un stock de 36.109 unidades.



do que más desarrolladores apuesten por esta comuna”, cuenta.

Apetecida por jóvenes

La comuna siguiente en el ranking es Ñuñoa, que llama la atención a los sectores medios y jóvenes profesionales según Herrera.

“Estos segmentos la ven como lugar atractivo para vivir, lo que posibilitó que se convirtiera en un eje de desarrollo importante. Se ha frenado el desarrollo de nuevos proyectos, pero todavía man-

tiene un stock significativo. Ñuñoa tuvo un crecimiento importante en los últimos cinco años”, describe.

Rodrigo Pérez, investigador del Centro de Economía y Políticas Sociales de la Universidad Mayor, destaca sus atributos urbanos.

“Ñuñoa es una comuna súper equipada y tiene buena conectividad. Está cerca de los centros urbanos, como Providencia, Santiago y Las Condes. Las personas que llegan a vivir ahí mayormente son jóvenes profesionales de in-

Las comunas con más propiedades en arriendo de la Región Metropolitana

Comuna	Stock total	Oferta disponible	Precio promedio (UF)
Santiago	129.701	1.508	10,3
Ñuñoa	36.109	417	16,7
Providencia	33.245	367	24,1
Las Condes	33.075	805	38,6
Estación Central	25.363	426	9,0
San Miguel	17.638	499	11,3
La Florida	12.085	263	12,8
Vitacura	11.521	378	55,0
Lo Barnechea	4.558	183	56,7
La Cisterna	1.396	217	10,6
Total regional	397.334	5.777	21,2

Fuente: Toctoc.

greso alto que buscar estar conectados a la ciudad. Muchos están dispuestos a pagar un arriendo caro con tal de estar cerca de todo”, expresa.

Fuentes agrega que en su momento el alcalde Sabat hizo un cambio importante en el plano regulador, generando condiciones más atractivas en la inversión inmobiliaria.

Cara para vivir

El caso de Las Condes es más particular.

“Las viviendas son más caras y probablemente los hijos de los hogares que viven en la comuna ven en el arriendo una buena alternativa para estar cerca de su núcleo”, señala Herrera.

Concuerda Pérez: “Han crecido mucho los arriendos porque comprar se ha vuelto más caro. La gente retrasa su decisión de compra y opta por el arriendo. Antes la gente pensaba en comprar más que arrendar, hoy es lo contrario, sobre todo los profesionales: no tienen cómo sostener un precio de dividendo tan alto”.

¿Alguna comuna que vislumbre mayor crecimiento?

Responde Herrera: “La Florida no tiene un parque muy grande, pero tiene proyectado un número importante de edificios, que mayoritariamente han sido comprados por inversionistas. Muy probablemente la siguiente sea La Cisterna, que hoy tiene una cuota de participación chiquita”.