

SANTIAGO CENTRO reúne 39% del stock de arriendo de departamentos de un dormitorio

Las unidades de una habitación y de entre 30 y 40 m² de superficie promedio se han multiplicado en los portales de arriendo en la capital, especialmente en la comuna de Santiago. Las razones son múltiples, entre ellas, el interés de los inversionistas que compran estos departamentos para renta y el mayor número de jóvenes que dejan el hogar familiar. **RAMÓN RIVERA NOTARIO**

MI METRO CUADRADO:

El mercado de departamentos de un dormitorio para arriendo ha crecido en el último tiempo, habiéndose más que duplicado en los últimos cinco años, y creciendo más de tres veces en comparación con la situación existente hace una década, según la muestra que constituyen las publicaciones en Portal Inmobiliario. "Hay múltiples factores de por qué se hace más común la oferta de departamentos de un dormitorio, tanto de venta como de arriendo", explica Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica. Resaltan como principales causas el achicamiento de los hogares, con familias que se forman a mayor edad y con menos hijos; el encarecimiento general de las viviendas, y una tendencia a la densificación de las zonas centrales de la ciudad.

Asimismo, son importantes razones del fenómeno, de acuerdo con Fuentes, el que "hay más jóvenes saliendo antes del hogar de los papás y sus necesidades de espacio son menores" y, además, que "parte importante de la compra de los inversionistas se concentra en este tipo de departamento,



\$474 mil
 cuesta el arriendo promedio de los departamentos de un dormitorio en Las Condes, según datos de Portal Inmobiliario. En esa comuna, la oferta supera las 1.600 unidades. En tanto, en Independencia y Estación Central están los menores valores de arriendo, los que promedian los \$262 mil y \$260 mil mensuales.

43 m²
 es la superficie promedio de este tipo de departamentos ubicados en la comuna de La Reina. Este espacio es 13 metros cuadrados mayor que la superficie asociada a las unidades de un dormitorio que se encuentran en la comuna de Estación Central, sector donde la media es de 30 m².

de 30 m², porque se arriendan bastante más rápido".

Según José Tomás Lagreze, integrante del Círculo de Corredores de Propiedades y gerente comercial de Fuenzalida Propiedades, existen tres principales perfiles de arrendatarios. Uno de ellos son los "jóvenes que entran en el mercado laboral y que para independizarse buscan el arriendo más económico en la comuna donde quieren, pueden y les acomoda vivir".

Les siguen, en palabras de Lagreze, los estudiantes que vienen de fuera de la capital. Y "el grupo más nuevo son los inmigrantes, que buscan departamentos pequeños cuando llevan poco tiempo en el país", dice.

Fuentes menciona, por su lado, como más representativos clientes de es-

te formato de renta a los jóvenes que hoy salen más tempranamente del hogar familiar, junto al aumento de la inversión en la compra de departamentos, precisamente para ponerlos en arriendo y obtener retornos.

DESDE 30 M² y principalmente en el centro

Daniel McCleary, director de Mercado Libre Clasificados —propietario de Portal Inmobiliario—, detalla las dimensiones de la oferta de departamentos de una habitación y un baño: "En Portal Inmobiliario tuvimos más de 10 mil publicaciones" de este tipo en el segundo trimestre, indica, equivalentes al 27,2% del total de la oferta de arriendo de departa-

mentos en la capital.

El ejecutivo añade que su oferta de este tipo de departamentos ha crecido 130% en los últimos cinco años, y 263% en los últimos 10, llegando a 9.757 unidades en el segundo trimestre de este año. Según la muestra de Portal Inmobiliario, la mayoría de los departamentos de un dormitorio para arriendo está en la comuna de Santiago, con un 38,9% del total, equivalente a 3.800 unidades. Le siguen Las Condes, Providencia, Ñuñoa, San Miguel y Estación Central (ver infografía).

Asimismo, sus dimensiones promedio fluctúan entre los 30 m² y 43 m² de superficie útil, aunque también existen algunos sobre los 80 m² de superficie útil. Y en cuanto al precio, los arriendos más caros están en Las Con-

des, con \$474 mil mensuales, La Reina (\$460 mil) y Providencia (\$435 mil).

Por su parte, desde TocToc —portal relacionado con la Cámara Chilena de la Construcción— también ponen a Santiago centro como la comuna con más oferta de este tipo de viviendas, con casi igual preponderancia (38%, de casi cuatro mil avisos), seguido por Las Condes (14%), Estación Central (13%) y Providencia (7%).

En TocToc, la oferta se concentra alrededor de la calle Santa Isabel, de la comuna de Santiago —entre Curicó, Nataniel Cox, 10 de Julio y Vicuña Mackenna—, que tiene el 10% de su oferta de estos espacios, y en Estación Central —entre las estaciones Padre Hurtado y Las Rejas de la Línea 1—, que reúne al 9% de las publicaciones.

El académico de la UC enfatiza que para que, con la popularidad de estos departamentos chicos, "no se generen efectos adversos" es clave que se invierta en tener mejores espacios públicos. Esto, ya que "en general, los jóvenes que arriendan estos departamentos, gran parte de su vida cotidiana la hacen fuera de él", y la vivienda funciona esencialmente como un dormitorio.