



# Sobreoferta de departamentos en arriendo se concentra en zonas de Santiago y presiona la rentabilidad de inversionistas

POR LAURA GUZMÁN

La posibilidad de acceder a una vivienda propia en Chile se ha ido alejando progresivamente. Diversos estudios dan cuenta de una caída sostenida en la compra de inmuebles, impulsada por factores como la inflación y el descalce entre el alza de los precios y los ingresos de las personas.

En este escenario, el arriendo se ha consolidado como la principal alternativa habitacional. Así, junto al tradicional inversionista individual, el modelo *multifamily* –proyectos destinados exclusivamente a renta– ha ganado terreno en distintas zonas del país.

Sin embargo, este auge enfrenta hoy un desafío incipiente. En determinadas áreas de la Región Metropolitana, la oferta de departamentos en alquiler crece a un ritmo mayor que la demanda, generando focos de sobreoferta que comienzan a impactar el mercado.

Así lo reveló un estudio de Tattersall Arriendo, el cual identificó microzonas específicas donde se observa este desbalance, anticipando mayores niveles de vacancia y una presión a la baja en los precios de arriendo.

## Focos de saturación en la Región Metropolitana

“Lejos de ser un fenómeno generalizado, la sobreoferta se concentra en sectores específicos”, señalaron desde la firma.

Entre las comunas con mayor presencia de estos focos destacan Estación Central y Santiago. En el primer caso, zonas como Santa

■ Un estudio de Tattersall detectó focos de saturación en sectores de Estación Central y el centro de la capital, mientras otras comunas comienzan a mostrar señales del mismo fenómeno.

Isabel presentan señales claras de saturación, mientras que otros sectores –como áreas cercanas a Avenida 5 de Abril– mantienen un comportamiento más equilibrado.

En Santiago, en tanto, la sobreoferta se concentra en sectores como Teatinos y el entorno del Parque Almagro.

En contraste, zonas como la calle Morandé o las inmediaciones de la Plaza de Armas no evidencian este fenómeno.

Por su parte, en La Florida también se identifican focos de exceso de oferta relevantes, particularmente en el entorno de Vicuña Mackenna

con Américo Vespucio.

El subgerente de estudios de Tattersall, Álvaro Inostroza, explicó que este escenario responde, en buena parte, a decisiones de inversión adoptadas hace varios años, cuando distintas inmobiliarias y operadores institucionales concentraron su apuesta en comunas con alta conectividad, suelo relativamente más accesible y normas urbanísticas que permitían una mayor intensidad de desarrollo.

“Muchas empresas apostaron por estas comunas y desarrollaron múltiples proyectos en paralelo, favorecidos además por planes

reguladores que permitían altos niveles de densificación”, señaló.

En la práctica, añadió que esto se tradujo en el levantamiento de edificios con una alta concentración de departamentos por proyecto, en varios casos orientados casi exclusivamente al mercado de renta. Esa combinación –mayor cantidad de unidades, proyectos ejecutados en simultáneo y una oferta muy concentrada en ciertos sectores– terminó elevando con fuerza el stock disponible para arriendo en plazos relativamente acotados.

El fenómeno, sin embargo, no se limita a estas comunas.

Según el estudio de Tattersall, comienzan a observarse señales incipientes en otros sectores de la capital, lo que se explica por un desplazamiento gradual de los inversionistas hacia nuevas zonas, tanto por el agotamiento de algunos polos tradicionales como por cambios en las condiciones urbanas.

A ello se suman factores externos, como la expansión de la red de Metro, que ha ido ampliando el atractivo de nuevos sectores residenciales, así como cambios en materia de seguridad y percepción urbana, que han restado dinamismo a zonas que antes concentraban buena parte del interés inmobiliario, empujando el desarrollo hacia nuevos polos.

Entre las comunas que están en la mira destacan sectores de Ñuñoa –principalmente en el entorno del Estadio Nacional–, Macul (eje Quilín con Avenida Macul) y La Cisterna (Avenida José Miguel Carrera y Briones Luco), donde ya se observan focos incipientes de saturación.

En contraste, comunas como Providencia, Lo Barnechea y San Miguel no presentan actualmente zonas con sobreoferta, lo que se explica principalmente por una menor densidad de construcción y planes reguladores más restrictivos que limitan una explosión de la oferta de inmuebles.

## Impacto en la rentabilidad

Álvaro Inostroza explicó que el principal efecto de este fenómeno recae sobre los inversionistas. La mayor competencia entre propiedades, señaló, eleva el riesgo de vacancia en los inmuebles y presiona los precios de arriendo a la baja, reduciendo la rentabilidad de los activos.

En términos prácticos, el ejecutivo recalcó que esto se traduce en una pérdida de poder de negociación para los propietarios y en mayores tiempos para alquilar las unidades.

Como ejemplo, Inostroza señaló que en sectores de Santa Isabel un departamento puede arrendarse en torno a \$ 300 mil mensuales, mientras que en zonas cercanas –pero fuera de los focos de saturación– una propiedad de características similares puede alcanzar los \$ 350 mil.

“El mercado de arriendos sigue siendo atractivo, pero ya no es homogéneo. La información y el análisis marcan la diferencia entre una buena y una mala inversión. Hoy no basta con elegir una comuna; es clave entender el comportamiento específico de cada sector y gestionar activamente la propiedad”, concluyeron desde Tattersall.