

Departamentos de dos dormitorios: evolución de los precios de arriendo entre 2022 y 2025									
Comuna	2022		2023		2024		2025		Variación del precio (2022-2025)
	Superficie promedio (m²)	Precio promedio	Superficie promedio (m²)	Precio promedio	Superficie promedio (m²)	Precio promedio	Superficie promedio (m²)	Precio promedio	
Vitacura	125,5	\$1.361.120	114,4	\$1.277.160	105,6	\$1.320.529	94,7	\$1.450.750	4,3%
Las Condes	98,7	\$1.167.581	94,0	\$1.085.052	86,4	\$1.060.875	86,2	\$1.318.510	2,9%
Quinta Normal	49,7	\$333.141	45,9	\$352.197	47,1	\$330.132	44,9	\$346.158	-2,6%
Providencia	80,1	\$805.885	78,5	\$782.661	73,5	\$793.801	77,3	\$863.449	-2,7%
Macul	56,6	\$434.670	55,1	\$455.366	55,5	\$452.541	55,5	\$470.619	-3,3%
Nuñoa	67,0	\$625.036	62,5	\$615.456	61,0	\$589.787	62,1	\$630.085	-3,9%
Recoleta	70,9	\$460.052	53,6	\$423.348	57,4	\$426.575	56,7	\$416.167	-4,4%
La Florida	54,6	\$425.152	55,2	\$423.348	54,6	\$422.866	54,1	\$435.614	-5,3%
San Miguel	56,8	\$415.633	54,1	\$416.233	53,8	\$396.901	53,2	\$400.609	-6,1%
Independencia	48,0	\$349.005	47,9	\$359.312	47,2	\$337.551	46,9	\$346.158	-6,2%
Santiago	56,5	\$421.979	51,9	\$398.445	51,9	\$389.482	50,4	\$385.052	-6,4%
Estación Central	50,0	\$368.042	47,1	\$355.755	46,8	\$326.423	47,8	\$322.821	-9,5%
La Cisterna	47,0	\$371.215	47,6	\$362.870	46,2	\$341.260	47,3	\$342.268	-9,6%
Maipú	51,9	\$466.398	78,7	\$594.111	55,9	\$452.541	55,6	\$447.282	-9,9%
San Joaquín	45,7	\$406.115	50,0	\$405.560	46,8	\$385.773	49,6	\$385.052	-10,3%

Fuente: Tootoc.

Desde 2022, los precios suben en estas comunas, mientras que en otras 13 disminuyen

Arriendo de un departamento de dos dormitorios en Las Condes y Vitacura cuesta más de \$1.300.000

Las unidades son cada vez más reducidas en superficie, con 94,7 y 86,2 metros cuadrados en promedio, respectivamente. Siguen siendo las más grandes de la capital.

BANYELIZ MUÑOZ

Los precios de los arriendos de departamentos de dos dormitorios subieron en Vitacura y Las Condes, a diferencia del resto de las comunas del Gran Santiago, según un análisis de la plataforma inmobiliaria Tootoc que revisó los valores desde 2022 al presente.

El precio promedio de los arriendos en las 15 comunas con mayor mercado en este segmento arrojó una variación de -8% en cuatro años, mientras que Vitacura mostró un alza de 4,3% y Las Condes, de 2,9%.

Nicolás Herrera, subgerente de estudios de esta compañía, sostiene que ello obedece a la pujante demanda por este tipo de unidades en dichas comunas, que son especialmente apetecidas por profesionales jóvenes que trabajan en la misma zona.

"Privilegian estas ubicaciones en pos de tener menos desplazamientos. Los jóvenes están buscando calidad de vida y estas dos comunas entregan variados servicios, áreas verdes y seguridad", sostiene.

Por otro lado, hay una cuestión de estatus detrás de cambiarse a dos de las comunas donde residen las personas con mejores ingresos del país.

"Somos aspiracionales por definición. Por ejemplo, entre vivir en San Joaquín y Nuñoa, muchos optan por este segundo mercado. Lo mismo pasa a nivel laboral: suma decir que uno vive en estos sectores", menciona.

Felipe Díaz, arquitecto y fundador de la corredora La Casa de Juana, comparte esta opinión.

"Son comunas que tienen un balance muy bueno en temas de equipamiento, servicios, áreas verdes, conectividad y de polos laborales. De hecho, el perfil de empresas que se concentra en estos sectores está súper bien catalogado. Entonces, eso genera una atracción de talento y ese talento quiere vivir cerca del trabajo. La ubicación es el pilar más importante en la decisión de dónde vivir", argumenta.

Díaz observa que quienes arriendan en Las Condes y Vitacura son personas con rentas altas y capaci-

dad de pagar un arriendo con valores por metro cuadrado altos.

El crecimiento de los precios —añade— responde tanto a la escasa oferta de departamentos de dos dormitorios en relación con la demanda como a las restricciones crediticias.

"Como es más difícil comprar una propiedad, muchas personas se inclinan por el arriendo. Eso hace que crezca la demanda y empuje los precios", sintetiza.

Eduardo Hola, broker owner de Re/Max Premier Vitacura, concuerda en que la escasa oferta de unidades hace que los precios cada vez sean más altos y suma otro factor: "Hemos visto una movilidad de personas que están prefiriendo trasladarse desde otras zonas de Santiago para establecerse en la zona oriente por cuestiones de seguridad".

"A esto se suma la excelente conexión que tienen estas comunas a través del Metro, autopistas y accesos", subraya.

Más pequeños

Los datos de Tootoc también dan cuenta de que los departamentos de dos dormitorios en Vitacura y Las Condes son de los más grandes del mercado, con una superficie que promedia 94,7 y 86 metros cuadrados, respectivamente.

Sin embargo, han venido reduciendo su superficie respecto a otros años. En 2022, en Vitacura el promedio era de 125,5 metros cua-

Por qué bajan los precios en otras comunas

Nicolás Herrera, especialista en estudios de Tootoc, explica que la baja de los valores en el caso de San Joaquín —que cae 10,3%— responde a la alta competitividad que tiene respecto a las comunas aledañas (Macul, Santiago y Nuñoa).

"La comuna no tiene una buena condición de áreas verdes o de esparcimiento. En general, Nuñoa tiende a ganar en las preferencias. Si quiero decidir qué dirección voy a poner en mi licencia de conducir, quizás prefiera Nuñoa", menciona.

"Si voy a pagar un poquito más, pero voy a tener una mayor cantidad de beneficios, efectivamente la demanda va a privilegiar otros mercados. Por eso San Joaquín tiene que ofrecer precios más competitivos para captar arrendatarios", asegura.

En el caso de Maipú, que registra una caída del 9,9% desde 2022, cree que los bajos precios obedecen a la distancia que tiene la comuna respecto al centro de la capital.

Y en el caso de La Cisterna, con una variación negativa del 9,6%, el principal factor que influye en el precio es la mayor oferta de unidades.

drados y en Las Condes, 98,7 metros cuadrados.

"Eso tiene que ver con que los departamentos nuevos tienen esta característica", explica Herrera.

El analista menciona que muchos de los perfiles que alquilan unidades de dos dormitorios destinan una habitación como home office, pero hay otros que las buscan para convivir (con amigos o roomies) y compartir el gasto.

"Para arrendar un departamento de estas características, cada persona debería demostrar un sueldo cercano a los \$2.000.000", añade.