

TRES COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO anotan caídas en precios de arriendos de departamentos para estudiantes



Fuente: Fuenzalida Propiedades

EL MERCURIO

MI METRO CUADRADO

Pese a que las clases ya se encuentran en curso, marzo es el mes en que miles de estudiantes salen de regiones para llegar a la capital con el fin de seguir una carrera profesional, ya sea universitaria o técnica, siendo también la época en que la búsqueda de arriendos enfocados en jóvenes presenta la mayor demanda en la Región Metropolitana, cuya características principales son poco metraje, bajos precios y centralmente bien ubicados.

Es en ese contexto en que a pesar de la inflación y el alza sostenida de los valores de gran parte de los productos inmobiliarios, un informe elaborado por el área de Estudios de Fuenzalida Propiedades da cuenta de que existen comunas en el Gran Santiago que en los últimos 12 meses registraron una baja en el precio de los arriendos, zonas que comparten el ser una alternativa atractiva para quienes llegan a estudiar en la capital. Se trata de Estación Central, San Miguel y Santiago Centro.

En el caso de Estación Central, la variación anual de los arriendos fue de -12% en departamentos de entre 20 y 38 m², con un valor promedio de \$261 mil por mes. San Miguel, en tanto, presenta una baja de 8,1%, pasando de un canon promedio en unidades de entrada (*studio* y un dormitorio) de \$370 mil a \$340 mil; mientras que Santiago centro disminuyó 0,3% (ver infografía).

Sergio Arancibia, gerente de Franquicias de Fuenzalida Propiedades, explica que "la baja de precios en las comunas -desde un punto de vista socioeconómico- está directamente relacionado a los efectos de la pandemia. Parte importante de los postulantes no dispone de trabajos estables, sino que iniciación de actividades con una alta dispersión de ingresos, o que teniendo ingresos estables no alcanzan a reunir tres veces el canon de arriendo, o que han tenido dificultades de pago en el último tiempo que les

Con el inicio del año académico, son muchos los jóvenes que buscan un lugar para universidades y centros de estudio. Y pese al aumento generalizado en los valores de alquiler, Estación Central, San Miguel y Santiago Centro presentan variaciones negativas en sus cánones respecto al mismo período de 2022. **DIEGO AGUIRRE**

Variación de precios comunas más demandadas

*Precios promedio de unidades estudio y 1D/1B a febrero.



Fuente: Fuenzalida Propiedades

EL MERCURIO

han afectado sus informes financieros. Ocurre lo mismo para que los postulantes presenten avales que cumplan los requisitos. Todo esto ha repercutido en una tendencia a la baja en los precios de arriendo en estos sectores".

Razones de este ajuste que refuerza Bárbara Wilson, gerente comercial de PROurbe Servicios Inmobiliarios, que comenta que otro factor que tienen en común estas zonas son los efectos postestallido. "La inseguridad impulsó a muchas familias a optar por otros barrios, dejando una menor demanda por lo que actualmente presentan bajas en sus cánones", dice.

Respecto a los sectores, Felipe Aldunate, gerente comercial de Smart Choice, comenta que "dentro de los principales barrios que concentran el interés de jóvenes estudiantes desta-

can República, Manuel Montt, Portugal y San Joaquín, ya que ahí se concentran las principales universidades donde postulan alumnos de regiones, entre ellas destacan San Joaquín, donde se ubica la Universidad Católica y la Universidad Federico Santa María". Los precios de arriendo van desde los \$280 mil para *studios* hasta \$360 mil o más para dos dormitorios, agrega.

Menor metraje y bajo \$350 mil CONCENTRAN DEMANDA

La conveniencia de vivir cerca del lugar de estudios, que entre otras ventajas tiene la de no tener que pagar por el traslado, sumado a un bajo metraje y precios que no superen los \$350 mil en arriendo concentran cerca del 60% de la demanda de jóvenes estudiantes.

Arancibia señala que las opciones disponibles en estas tres comunas tienen las características ideales para una propiedad para un universitario: entre los 19 y 65 m² útiles, además de contar con un dormitorio, un baño, un *living* comedor y cocina americana, junto con servicios comunes del edificio tales como gimnasio, salas de estar y de eventos y lavandería, a lo que se añade, por supuesto, que estén cercanas a universidades, estaciones de metro y locomoción colectiva en general.

No obstante, los expertos comentan que en el último período se ha evidenciado un fuerte interés por las propiedades tipo mariposas: departamentos con dos dormitorios y dos baños del mismo tamaño. "Ideales para compartir con un *roommate* o compañero de casa, debido a la conveniencia que sig-

nifica dividir gastos", destaca Wilson.

También es común que de la oferta disponible los primeros en ser arrendados sean los departamentos de un dormitorio y un baño, de un ambiente o tipo *studio*, debido a que son económicos y diseñados especialmente para este tipo de público objetivo.

"Ahora, si el edificio tiene salas de lavado y secado, espacios comunes para utilizar como salas de estudio, gimnasio y/o patio, son aún mejor recibidos por los estudiantes y sus familias", dicen desde PROurbe.

En tanto, según comentan desde Fuenzalida Propiedades hay otras comunas con valores de arriendo promedio bajo los \$350 mil. "Si bien solo bajaron los valores de este tipo de propiedades en Estación Central, San Miguel y Santiago, también existen muy buenas alternativas en el sector sur de la capital, específicamente La Florida y La Cisterna", agrega Arancibia.

Por precios, en Estación Central el arriendo mensual es de \$261 mil, seguido por Independencia con un promedio de \$316 mil. Asimismo, La Cisterna se sitúa en los \$325 mil, La Florida en los \$335 y la comuna de Santiago en los \$336 mil.

Desde la otra vereda, también se advierten comunas con altos incrementos en el período 2022-2023, donde destacan Lo Barnechea, Las Condes, Providencia y Vitacura, con un canon de arriendo promedio de \$705 mil, \$633 mil, \$598 mil y \$500 mil, respectivamente.

En Providencia, por ejemplo, uno de los sectores altamente demandados por los jóvenes por su ubicación es Manuel Montt, ya que es un barrio más seguro, con fuerte atractivo urbano y más cosmopolita que los otros. La zona, asimismo, tiene una mayor variedad de servicios, con un equipamiento comercial muy consolidado, conectividad y cercanía con distintas entidades de educación superior. Sin embargo, los valores en este sector promedian los \$633 mil por unidad.

