

Fecha: 16-08-2021  
Medio: El Mercurio  
Supl.: El Mercurio - Cuerpo C  
Tipo: Nacional  
Título: Tras el estallido y la pandemia, el centro de Santiago triplica su oferta de departamentos

Pág.: 1  
Cm2: 553,2  
VPE: \$ 7.266.195

Tiraje: 126.654  
Lectora: 320.543  
Favorabilidad:  Positiva

Análisis del Observatorio de Arriendo y Estudios Urbanos de la U. Católica:

# Tras el estallido y la pandemia, el centro de Santiago triplica su oferta de departamentos

MANUEL HERNÁNDEZ

Catalina Rojas (37) vivió desde 2014 en el barrio Lastarria, en Santiago. Dice que disfrutaba la vida en el sector, aunque en diciembre de 2019 se mudó porque con la violencia del estallido se volvió "inhabitable".

Por entonces su hija tenía un año. Recuerda que luego de atravesar la Alameda con la niña en brazos durante una protesta, los carabineros lanzaron lacrimógenas: "Y me ahogué, se ahogó mi guagua y tuve que llegar a la casa urgente a llamar al pediatra porque terminó intoxicándose (...). Ya ni siquiera podía cruzar la calle tranquila".

Se mudó al barrio Italia (Providencia), "una elección medio obligada. Se empezaron a desocupar departamentos en el sector, pero no daba para seguir. Igual no estoy tan lejos del centro; traté de mantener el entorno". Y añade que "la pandemia también puso una pausa en varias cosas, pero vivir acá sí es muy distinto".

El caso de Rojas ilustra un foco de interés de un reciente análisis del Observatorio de Arriendo y Estudios Urbanos de la U. Católica, la organización Inciti y el Observatorio de Ciudades UC, que evaluaron cómo se han visto afectados los complejos habitacionales de distintos sectores de la Región Metropolitana (RM) en los últimos tres años.

La investigación evalúa datos entre mayo de 2018 y mayo de 2021, lo que incluye las protes-

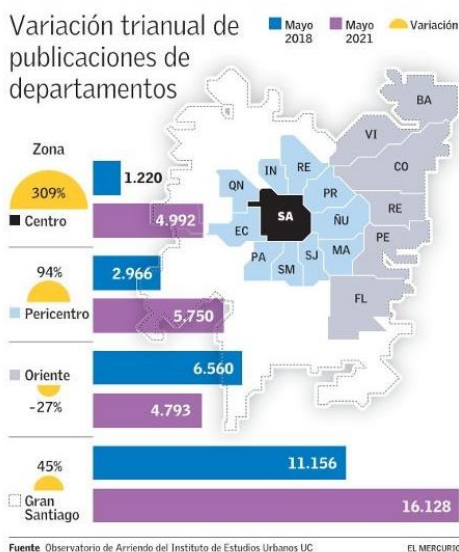
tas iniciadas en octubre de 2019 y los primeros 15 meses de la era del coronavirus.

El estudio revela que desde el comienzo de la medición hasta septiembre de 2019 el total de avisos de arriendo muestra ligeras variaciones, concentrando un poco más de 10.000 en todo el Gran Santiago y presentando un aumento general de 8,5% entre 2018 y 2019. Sin embargo, después del estallido la cantidad de publicaciones aumenta 15,4% en noviembre de 2019 y 17,9% en enero de 2020, alcanzando más de 15.000 unidades publicadas.

Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la UC, señala que las protestas de 2019 generaron "un impacto más localizado en la comuna de Santiago, en el centro de la ciudad, y también en algunos sectores del pericentro, donde aumentó mucho la oferta. Hubo gente que, evidentemente con los problemas que existían para llegar prácticamente todos los días a su vivienda y también en términos del impacto que tuvo en la calidad de vida, decidió irse; por lo tanto, aumentó mucho la oferta de viviendas en ese sector".

Marcelo Bauzá, fundador de Inciti y profesor del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la U. Católica, precisa

Estudio revisó el número de avisos de alquiler de los últimos tres años en el Gran Santiago. El sector oriente fue el que mostró una recuperación más rápida.



que, durante ese período, "era frecuente pasar por esos barrios y mirar uno o dos camiones de mudanza por cuadra porque tenían que dejar los departamentos". Lo atribuye a varias causas: "Porque no podían pagarlos o habían tomado la opción de volver con su familia de origen, en el caso de los que podían, o irse a regiones, en el de los que venían de allá. Esto empezó con el estallido y siguió con la pandemia".

## Efecto del covid-19

El análisis precisa que la pandemia habría perjudicado a las tres principales zonas de arriendo en la RM: centro, pericentro y oriente. De hecho, durante el primer bimestre de 2020 se incrementaron las publicaciones de estos sectores: 19%, 28% y 33%, respectivamente. Asimismo, en marzo del año pasado estas zonas mostraban nuevamente más disponibilidad (27%, 19% y 22%), mientras que desde mayo de 2020 el total de publicaciones comienza a caer.

Así, con la pandemia la cantidad de avisos aumenta a más de 25.000 departamentos vacantes, pero tras ese peak disminuyó paulatinamente la oferta, aunque se mantenía superior al total de avisos publicados al comienzo de la medición. Por ejemplo, en mayo de este año se mantenían por sobre los 15.000 avisos.

El centro es la zona en que más crecen las publicaciones durante los 36 meses abarcados, triplicando la cantidad de avisos que existían en mayo de 2018. En el mismo período de comparación, el pericentro casi duplica el total de publicacio-

nes, en tanto que en el oriente disminuyen 27%. Con todo, el Gran Santiago aumenta 45% sus publicaciones vigentes entre mayo de 2018 y 2021 (ver infografía).

En el caso del sector oriente, Catalina Maluk, directora de la Escuela de Economía y Negocios de la U. Central, lo atribuye a que "empieza a repuntar antes porque las personas que habitan ahí tienen un mayor poder adquisitivo". Eso sí, afirma que hay otros factores relevantes, como que en otros sectores "las propiedades son de mucho menor tamaño y esta necesidad de más habitaciones para poder estudiar o

trabajar desde la casa no está disponible, y en el sector oriente se da esta opción de que hay más variedad de tamaños". Sobre la variación en el Gran Santiago, apunta que "muchas personas con teletrabajo decidieron salir de la RM para habitar en otras regiones. Creció mucho la demanda en zonas costeras, como la Región de Valparaíso, que está cerca de Santiago, o en regiones hacia el sur. Todo eso hizo que el mercado inmobiliario cambiara".

Por último, advierte que dada la incertidumbre actual, "va a costar bastante tiempo que se pueda recuperar esa esencia de Santiago como un barrio más residencial".

**PRECIOS**  
Hubo una caída general, excepto en el sector oriente, que muestra un aumento de 2,3% respecto de 2018.