



► Al comparar el actual período con el último trimestre del 2023, la zona oriente es donde hay una mayor variación en el precio promedio y de departamentos para arriendo.



Las cinco comunas de Santiago más solicitadas para vivir en el 2023

Informe inmobiliario indica que el sector oriente ha mostrado un retroceso y que el 18% de los chilenos se ha cambiado de casa en los últimos 3 meses. Las comunas apetecidas son Peñalolén, Macul, La Florida, Puente Alto, Pirque y San José de Maipo



SIGUE ►►

Carlos Montes

La última radiografía inmobiliaria realizada por el portal de ventas online Yapo.cl, señala que Peñalolén, Macul, La Florida, Puente Alto, Pirque y San José de Maipo son las comunas más solicitadas en Santiago al momento de comprar una propiedad, mientras que el sector oriente es la zona que ha mostrado un mayor retroceso.

El documento establece que el primer trimestre de 2023 comenzó con una tendencia de aumento en la oferta de propiedades (compra y venta), la que ascendió un 23,3%, y también en la demanda de propiedades en arriendo, la que subió un 12% en relación al cuarto trimestre de 2022. Añade que el 18% de los chilenos se ha cambiado de casa en los últimos tres meses y el 40% tiene al menos dos propiedades.

¿Qué razones existen para que estas comunas dentro Santiago sean las más solicitadas o estén "de moda"? Claudia Castro, gerenta comercial de Yapo.cl, señala que "dentro de los factores que impulsaron el alza, está el aumento de los proyectos multifamily y de renta residencial, que aparecen como una excelente oportunidad para cubrir la escasez de propiedades que habían disponibles".

Castro añade que el "explosivo crecimiento de este tipo de edificios, responde a una adaptación del mercado inmobiliario, frente a las mayores restricciones de compra a las que se están viendo enfrentadas las personas, ofreciendo una solución para quienes buscan una vivienda."

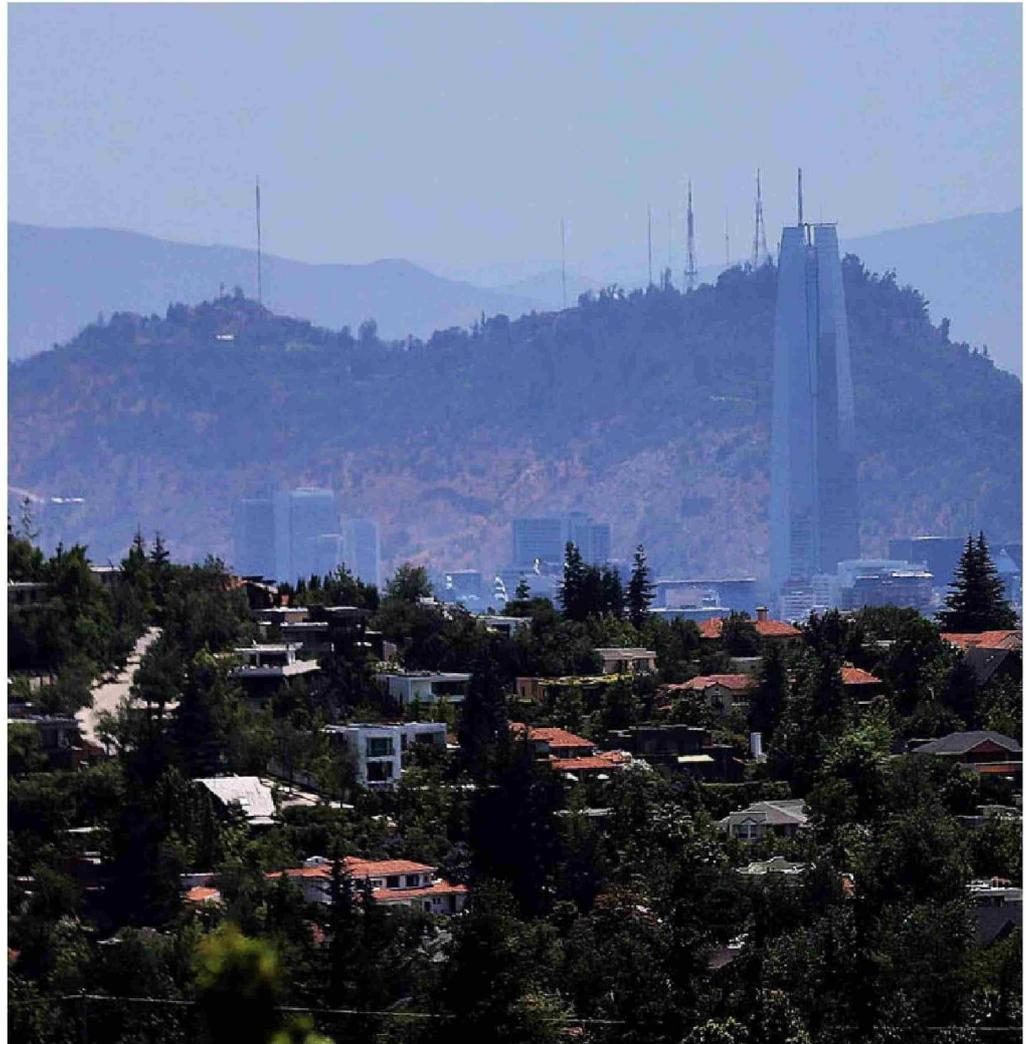
En relación a la venta, la estadística lidera el sector sur oriente con un crecimiento de 11,1%, que corresponde justamente a las mencionadas comunas de Peñalolén, Macul, La Florida, Puente Alto, Pirque y San José de Maipo. Luego el poniente con 5,6%, sur 3,2%, norte 1%, mientras que el sector oriente marcó un retroceso de 3,4% (Vitacura, Las Condes, Lo Barnechea).

En lo referido a arriendos, el informe señala que el sector sur es el de mayor alza, concretando un aumento de 40,5% (San Joaquín, La Granja, La Pintana, San Miguel, entre otros), el norte capitalizó un 40,2%, sur oriente 30,2%, centro 25,8%, poniente 25,3% y oriente 13,5%.

Estas son las comunas más solicitadas en Santiago

Castro explica que el año pasado finalizó con un estancamiento en el precio promedio de las propiedades en la Región Metropolitana. "Al analizar cómo se comportó el mercado los primeros meses de 2023, vemos que los precios tienden a la baja, y al existir un mayor stock disponible de propiedades, aumenta el poder de negociación de las personas", establece.

En detalle, al comparar el actual período con el último trimestre del año pasado, la zona oriente es donde hay una mayor variación en el precio promedio tanto de casas como departamentos para arriendo, con una disminu-



► El sector oriente marcó un retroceso de 3,4% en ventas de viviendas.

nución de 19,1% y 5,5% respectivamente.

Respecto al precio promedio de la venta de propiedades, donde hubo una mayor disminución, también fue en la zona oriente, llegando a 6,3% para la venta de casas, mientras que en la zona sur oriente se registró una disminución de 5,3% en el precio promedio de venta de departamentos, indica la radiografía de Yapo.cl.

El estudio también señala que un 33,5% de los encuestados que arriendan una propiedad planean cambiarse en menos de un año. Castro comenta que esto se traduce en un mayor movimiento para el rubro de los arriendos. "Vemos cómo se comienza a activar el mercado y esperamos ver mayor dinamismo en el segundo trimestre". En la misma línea, un 36,1% está pensando en comprar un inmueble.

También se les preguntó a los encuestados qué factores son los más importantes al momento de arrendar una propiedad y las opciones que más se repitieron fueron ubicación,

precio y seguridad con un 30,5%, 27,3% y 18,6%, respectivamente. Castro explica que "hace un tiempo atrás, la seguridad no estaba dentro del top tres de factores, en cambio, hoy se observa cómo se ha transformado en un ítem importante al momento de arrendar una propiedad".

Interés por vivir fuera del Gran Santiago

Al análisis realizado por Yapo.cl se suma el último informe trimestral de viviendas de la Región Metropolitana de Portal Inmobiliario, el que establece un aumento en el interés de los chilenos por vivir en las afueras del Gran Santiago. Comunas como Melipilla, Talagante, Buín, Lampa y Padre Hurtado han presentado un fuerte interés por compra de casas, versus zonas como el sector centro y norte, señala el reporte.

Esta tendencia se ha fortalecido este último tiempo, ya sea por encontrar viviendas más asequibles o para buscar una mejor calidad de vida. "Dadas las condiciones económicas de

incertidumbre actual y acceso restringido al crédito, la gente está buscando vivir en zonas donde el m2 sea más accesible, aunque sean sectores más alejados de la ciudad. Además, estos lugares actualmente muestran mayores expectativas de conectividad, como el tren central a la zona sur o el tren a Melipilla al poniente, por ejemplo, lo que las hace aún más interesantes", explica Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com.

Además, estas comunas son las que han mostrado la mayor cantidad de cotizaciones promedio e incorporación de proyectos. Incluso la oferta de proyectos nuevos se incrementó un 33,3% respecto al año anterior (44 proyectos nuevos). Otro fenómeno interesante es la incorporación de proyectos tipo edificio en sectores rurales. "Lo vemos en comunas como Buín y Lampa, por ejemplo. Aún es incipiente, pero claramente está relacionado con esta tendencia o interés generalizado por las afueras de Santiago", añade el ejecutivo. ●