

MI METRO CUADRADO

Poco menos de un mes queda para las fiestas de fin de año, las que traerán consigo el primer feriado de 2024. Un descanso que se ha dejado sentir en el mercado de los arriendos de temporada, donde se espera que la demanda para Año Nuevo se incremente fuerte en las últimas semanas, sobre todo en la costa central de la Región de Valparaíso, según detallan corredores de propiedades y plataformas inmobiliarias.

No obstante, el alicaído bolsillo de los chilenos, sumado a la suspensión de último minuto del año pasado de los fuegos artificiales, son parte de los principales motivos que explican la baja en los valores de arriendo diario de departamentos en primera línea en Viña del Mar para Año Nuevo. De hecho, los precios por la noche del 31 de diciembre fluctúan entre \$60 mil (centro de la ciudad) y \$115 mil (sector Mall/Coraceros en primera línea), valores alejados de los hasta \$350 mil por los que se firmaban el año pasado, según cifras de la red de gestión inmobiliaria y corretaje de propiedades RE/MAX (ver infografía).

Daniela Patuelli, broker de RE/MAX Titania Bosques en la V Región, explica que si bien los precios se ven más bajos que el año pasado, la anticipación es clave a la hora de arrendar. "No se ha hecho la suficiente publicidad todavía a los eventos de este año. Hay una o dos fiestas masivas confirmadas en Viña del Mar, entonces eso hace que la demanda aún sea baja. Vamos a ver en la quincena de diciembre que los precios suben, con mayor cercanía al Año Nuevo", dice.

De momento, en el sector del Mall/Coraceros, un departamento de tres dormitorios y dos baños promedia un valor por noche de \$115 mil para Año Nuevo. Unas cuerdas más al oriente, en las cercanías del Sporting Club y con una pieza menos, el valor disminuye a \$68 mil. En tanto, para poder apreciar los fuegos artificiales en primera línea costera en el sector de San Martín, el precio por noche para los departamentos de tres dormitorios y dos baños se encuentra en \$110 mil.

Esta baja en los valores es una tendencia percibida de manera general por el mercado. Gianfranco Aste, gerente comercial de Portalinmobiliario.com, comenta que en comparación

Precios de arriendo para noche de AÑO NUEVO van desde \$60 mil hasta \$115 mil en Viña del Mar

El alicaído bolsillo de los chilenos, sumado a la suspensión de último minuto de los fuegos artificiales el año pasado, son parte de los principales motivos que explican la baja en los valores de arriendo diario de departamentos respecto 2022 en la turística ciudad de la Región de Valparaíso. **DIEGO AGUIRRE**

Arriendos año nuevo

Viña del Mar

■ Sectores más demandados

Sector	Tipología	Valor diario	Oferta disponible
Mall/Coraceros (1ª línea)	3D+2B	\$115.000	9%
San Martín (1ª línea)	3D+2B	\$109.000	8%
Plan	2D+2B	\$105.900	27%
Reñaca	2D+1B	\$93.100	14%
Recreo	2D+2B	\$92.000	2%
Reñaca alto	2D+2B	\$84.800	3%
San Martín	2D+2B	\$77.400	10%
Sporting	2D+2B	\$67.600	5%
Centro	1D+1B	\$65.000	19%
Mall	1D+1B	\$60.000	3%

Fuente RE/MAX



Pucón

Sector	Tipología	Valor diario
La Puntilla depto.	4D/3B	\$295.000
Casa centro Pucón	3D/2B	\$195.000
Centro Pucón dpto.	2D/2B	\$149.000
Departamentos Pucón periferias	2D/1B	\$70.000
Cabañas Pucón periferias	2D/1B	\$45.000

EL MERCURIO

con años anteriores, se observa una leve caída para el 31 de diciembre. Por ejemplo, en Viña del Mar este año la mediana es de \$160 mil, mientras que en 2022 fue de \$180 mil por noche.

"Por otro lado, si comparamos los precios de un fin de semana 'normal' con los de alta demanda como la noche de Año Nuevo, podemos observar que

se doblan los valores en estas fechas. La mediana de un fin de semana cualquiera es de \$82 mil", detalla Aste.

Pese a esta crecida ocasional, Carolina Ortiz, subgerente comercial de BMI Servicios Inmobiliarios, dice que muchas personas planifican con antelación estas celebraciones y están dispuestas a absorber los costos adicionales,

integrando estos gastos dentro de un presupuesto específico para estas festividades. "Además, los precios se ven influidos por el aumento de la UF y la inflación, factores que tienen un impacto significativo en el mercado inmobiliario en general y, por ende, también en el particular de arriendos".

Este año el espectáculo podrá verse

desde la playa Torpederas hasta las dependencias de la U. Federico Santa María, a lo largo de toda la avenida Errázuriz. En tanto, desde Viña del Mar, se pondrán a apreciar desde Caleta Abarca, Muelle Vergara hasta Reñaca.

Mayor ocupación EN EL SUR

Saliendo de la costa central, la zona lacustre de La Araucanía es uno de los sectores predilectos para las épocas estivales, donde la ocupación a la fecha ya se encuentra en un 70% para recibir el Año Nuevo y comenzar el período de vacaciones de verano.

María José Orrego, agente de RE/MAX Cordillera, comenta que la demanda para Año Nuevo no es elevada aún, dado que Pucón y sus alrededores no tienen show como en el centro del país. "No obstante, desde enero en adelante sí existe una ocupación cercana al 90%, considerando que también se correrá el IronMan, lo que atrae a personas de todo el mundo".

Aquí los precios de arriendo de temporada no varían versus la estacionalidad del 31 de diciembre, pudiendo encontrar departamentos desde \$70 mil diarios en las afueras de Pucón y que incluso pueden llegar a \$295 mil en tipologías de mayor tamaño y en primera línea de costa del lago Villarrica.

BAJAR costos entre familias

Los agentes inmobiliarios proyectan una alta demanda que se concentrará en la segunda quincena de diciembre, por lo que cotizar con anticipación es una de las principales recomendaciones para lograr un precio atractivo.

Asimismo, arrendar entre dos o tres familias permite abaratar costos y arrendar frente al mar. O también se pueden buscar opciones más el centro de Viña o en el sector alto.

Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, dice que es importante buscar con al menos un mes de anticipación, para poder tener más alternativas y contar con precios más atractivos. A medida que la oferta se va terminando, el valor sube.

También poder visitar físicamente el lugar es un ideal al momento de cotizar para estas fechas. "Una cosa son las fotos y otra distinta es ir al lugar. En la medida de lo posible, es mejor visitarlo y comprobar que efectivamente existe, por ejemplo", dice Danús.