

MI METRO CUADRADO

Presión a que los precios de los arriendos han presentado una corrección a la baja en los últimos meses, por el menor dinamismo del mercado de alquileres, solo seis comunas del Gran Santiago poseen una oferta promedio bajo los \$450 mil mensuales para departamentos de dos dormitorios, la tipología más demandada transversalmente en la capital (ver infografía).

Esto queda de manifiesto en un informe realizado por PROurbe Gestión Inmobiliaria, donde se identificaron las opciones de estas unidades en edificaciones en altura para quienes cuenten con un presupuesto familiar no superior a \$1,5 millones al mes. El listado lo encabezan Quinta Normal y Estación Central, siendo estas dos comunas las más económicas en que se pueden encontrar oportunidades de arriendo por menos de \$400 mil mensuales, en promedio.

“Estamos hablando de valores asequibles para el presupuesto familiar, ya que el ingreso mensual requerido para optar a viviendas en esas comunas no supera los \$1,3 millones”, señala Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, quien explica que por regla general, el pago mensual no debiera representar más del 33% de la renta.

Con un valor un poco más elevado se encuentran otras dos comunas que cuentan con una oferta de arriendo que no supera los \$410.000 mensuales. Es el caso de Cerrillos, con \$405 mil, y La Cisterna, con \$408 mil al mes. Para ambas zonas, el ingreso mínimo requerido también fluctúa en torno a los \$1,3 millones.

Desde PROurbe explican que el formato de dos dormitorios es el más requerido dada su versatilidad, generando un interés transversal en distintos grupos etarios y estilos de vida, como profesionales jóvenes, universitarios, matrimonios con hijos pequeños, matrimonios con nido vacío, adultos mayores, separados, etc.

Santiago y San Joaquín son las comunas que completan el listado de alquileres más económicos en el Gran Santiago, donde ambas se encuentran bordeando los \$450 mil. “El costo en estos sectores de la capital es un poco más elevado por el hecho de encontrarse en zonas más céntricas y que brindan mayores redes de conectividad”, acota Danús.

BRECHA de precios

Rocío Cáceres, jefa de Estudios Inmobiliarios de Tinsa, comenta que si bien se observa que los valores de arriendos han bajado en la mayoría de las comunas producto del aumento en la oferta, se sigue manteniendo una brecha importante entre las que conforman el sector poniente y las del sector oriente, donde actualmente la diferencia del valor promedio de arriendos es de un 40%, lo que está asociado al ingreso promedio y perfil del residente.

Es así como en las zonas más caras se encuentran cánones de alquiler de hasta \$1,3 millones mensuales en promedio, donde los ingresos mínimos requeridos bordean los \$4,4 millones: Vitacura. Más atrás se encuentran Lo Barnechea y Colina, con precios promedio \$1,1 millones para la tipología de dos dormitorios.

“En las comunas del sector oriente se observa un perfil de residentes donde predomina un ingreso más alto. Estas son más céntricas y presentan una mejor infraestructura y equipamiento, siendo Las Condes la que presenta mayor oferta, y

LAS COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO que tienen arriendos de departamentos de dos dormitorios bajo los \$450 mil

Esta tipología es la más demandada, dada su versatilidad, generando un interés transversal en distintos grupos etarios y estilos de vida, como profesionales jóvenes, universitarios, matrimonios con hijos pequeños, adultos mayores, separados, entre otros, coinciden expertos. **DIEGO AGUIRRE**

	Comuna	Precio prom. UF	Precio en pesos	Ingreso mínimo requerido
ECONÓMICAS	Quinta Normal	10,59	\$381.661	\$1.259.480
	Estación Central	10,93	\$393.914	\$1.299.917
	Cerrillos	11,24	\$405.086	\$1.336.785
	La Cisterna	11,31	\$407.609	\$1.345.110
	Santiago	12,47	\$449.415	\$1.483.071
	San Joaquín	12,47	\$449.415	\$1.483.071
MÁS CARAS	Vitacura	36,72	\$1.323.379	\$4.367.149
	Lo Barnechea	32,22	\$1.161.200	\$3.831.959
	Colina	30,39	\$1.095.247	\$3.614.315
	Las Condes	28,7	\$1.034.340	\$3.413.322
	Providencia	22,25	\$801.884	\$2.646.216
	La Reina	20,03	\$721.876	\$2.382.189

Fuente: PROurbe Gestión Inmobiliaria.

EL MERCURIO

Providencia la que presenta mayor baja en los valores de arriendo, en torno a un 12%”, detalla Cáceres.

REQUISITOS vuelven a la “normalidad”

Según detallan los expertos, actualmente existe una sobreoferta de arriendos de manera transversal en el país, la cual se manifiesta con mayor fuerza en los sectores emergentes, ya que los proyectos inmobiliarios destinados a este nicho compiten, a su vez, con propiedades usadas. Este fenómeno no solo ha provocado una baja en los valores de alquiler, sino que también una disminución de los requisitos y documentos solicitados por los dueños a los arrendatarios, volviendo según los expertos a la “normalidad” que se tenía prepandemia.

Francisca Villegas, agente de RE/MAX First, comenta que la cédula de identidad vigente, contrato de trabajo, antigüedad laboral, renta mínima acorde y certificado de cotizaciones previsionales son parte de los requisitos mínimos que se están solicitando. “A estos se les suma el certificado de antecedentes, lo cual es muy importante, ya que existen arrendatarios con excelente documentación, pero pueden contar con antecedentes penales por estafa, violencia intra-

familiar u otro tipo de demandas”, dice.

Por su parte, Matías Echeverría, CEO y cofundador de HousePricing, señala que en relación al sueldo, se debe intentar seleccionar propiedades cuyo arriendo cumpla la regla de 1/3 con el sueldo, es decir, que el ingreso sea tres veces el valor del arriendo. Y sobre los documentos añade: “Ahora los corredores suelen exigir los documentos en un principio antes de hacer cualquier visita, para asegurarse de que el posible arrendatario cumpla con los requisitos financieros”.

En todo, expertos coinciden en que debido al menor dinamismo de este mercado, los meses de garantía que en períodos de mayor demanda llegaron a tres, actualmente se ubican en dos los que se están solicitando, e incluso en algunos casos llega a solo un mes.

“También recomendaría siempre solicitar aval con carácter obligatorio, que cumpla con los mismos requisitos de los arrendatarios, y dependiendo de la tipología y bondades del inmueble, solicitar hasta dos meses de garantía evaluando la propiedad, sus instalaciones, características específicas, lo que debe ser respaldado por un inventario detallado, para que la garantía cumpla efectivamente su propósito”, finaliza Villegas.



Debido al menor dinamismo del mercado, los meses de garantía solicitados son actualmente dos, versus los tres que se estaban exigiendo hasta hace poco.

Llamado a ofertas

OPORTUNIDAD

VENTA PROPIEDAD INDUSTRIAL

Terreno + Galpón con oficinas y bodegas (2.000 m²) en Santiago, Región Metropolitana

Sector Av. Vicuña Mackenna / Av. Manuel Antonio Matta

Uso de suelo: Bodega - Comercio Menor Oficina - Salud - Residencial.

+56 9 79577708

