

Nº	FECHA	MEDIO	SECCIÓN	PÁGINA
163497	2022-03-23	Pulso	Empresas & Mercados	13

Imagen 1/1



Precios de arriendos de departamentos multifamily en la RM suben más de 10% en los primeros meses del año

En promedio han aumentado 11% entre diciembre de 2021 y marzo, de acuerdo a cifras preliminares de la consultora inmobiliaria Colliers. Ya durante el año pasado habían experimentado un alza de 7%. Las mayores restricciones de financiamiento que enfrentan quienes quieren comprar una vivienda, ha elevado la demanda por arrendar, presionando el valor de las rentas.

CATALINA MARCONI

—Uno de los sectores donde más se han sentido las consecuencias de las alzas de las tasas de interés de largo plazo en el último tiempo ha sido, sin duda, en el rubro inmobiliario.

Con las tasas de los créditos hipotecarios subiendo sostenidamente, de acuerdo con cifras preliminares de la consultora inmobiliaria Colliers, en el segmento *multifamily* —es decir edificios completos de inversionistas cuyos departamentos solo se arriendan— los precios promedio de los arriendos en la Región Metropolitana (RM) han aumentado 11% entre diciembre de 2021 y marzo de 2022. Y ya durante el año pasado habían experimentado un alza de 7%.

¿A qué se debe este salto? Según Juan Pablo Amenábar, gerente del área de *multifamily* de Colliers, la razón estaría en que las familias, producto de las restricciones de financiamiento —en términos de tasas, plazos y condiciones—, actualmente cuentan con menor capacidad de endeudamiento y, por lo tanto, de comprar una vivienda.

En medio del fuerte retiro del estímulo monetario por parte del Banco Central —que desde julio del año pasado ha subido la tasa de política monetaria (TPM) en 500 puntos base—, las tasas hipotecarias en febrero cumplieron su undécima alza consecutiva, hasta un promedio de 4,39%. Dicho nivel no se veía desde agosto de 2013, cuando llegó a 4,5%.

Ante ello, quienes desean adquirir, en este caso un departamento, se han visto obligados a la alternativa de alquilar, “provocando un exceso de demanda por arriendos, con el consiguiente aumento de los valores”, explica Amenábar.

Además, el ejecutivo señala que también influye la situación de la oferta, en cuyo sentido se han dado en el sector desde hace algún tiempo restricciones al desarrollo y normativas que la han afectado.

“Se han venido realizando por parte de los municipios diversos ajustes y cambios en los planes reguladores, disminuyendo la densidad, la altura, aumentando los requerimien-



tos, entre otros, lo que ha hecho que los distintos desarrollos se demoren o definitivamente no se realicen. Todo lo comentado anteriormente ha afectado a la oferta de forma negativa, disminuyendo las unidades disponibles”, detalla el gerente del área de *multifamily* de Colliers.

Lo anterior, sumado al alza de los costos de construcción, ha provocado que en el mercado haya menos unidades de departamentos disponibles, presionando con esto también los arriendos al alza.

De acuerdo con Amenábar, los aumentos se han venido dando desde los últimos años de manera sostenida, pero con mayor fuerza en lo más reciente.

Así, para 2022 desde Colliers estiman que los precios de los arriendos en el sector de renta residencial seguirán subiendo. En ese sentido, Amenábar indicó que la proyección de la consultora inmobiliaria para el año es de un alza de entre 5% y 10% en el valor.

TIPOS DE ARRIENDOS Y COMUNAS MÁS COTIZADAS

Actualmente, en la Región Metropolitana hay 83 edificios *multifamily* operando, 13 más que

en octubre del año pasado. Según un estudio de TocToc.com, se espera que en dos años se llegue a los 150 edificios, es decir, cerca de 45 mil unidades para arriendo.

Con este mercado al alza, de acuerdo a Amenábar, los tipos de inmuebles más apetecidos para arrendar dependen de la comuna y el sector, la cantidad de dormitorios y baños, y si usan o no estacionamientos, entre otras variables. Estos, dijo, se han mantenido bastante similares en el último tiempo.

Las comunas más demandadas para arriendos son Santiago, Independencia y Estación Central, pero han ido tomando cada vez más fuerza otras como La Cisterna, La Florida y Ñuñoa.

“En el primer grupo de comunas es más frecuente encontrar demanda por estudios y departamentos 1D-1B, esto explicado por el tipo de arrendatarios, que son parejas, estudiantes, jóvenes, entre otros. Si nos vamos a comunas menos céntricas, pero igualmente atractivas para la renta, el mercado es más familiar, más establecido, por lo que las tipologías más grandes de 2D-1B, 2D-2B e incluso tres dormitorios, son más demandadas”, concluyó Amenábar. ●