

LOS DISTINTOS POLOS DE SANTIAGO QUE VAN ADOPTANDO EL MODELO MULTIFAMILY

Si bien comunas como San Miguel o Santiago Centro aún lideran la renta residencial, zonas como La Cisterna, Las Condes o Lo Barnechea reportan índices en cuanto a demanda y oferta similares o superiores. POR PAULINA SANTIBÁÑEZ T.

Hace tres años, los multifamily contaban con un stock total de 12.060 edificios en la Región Metropolitana, según cifras de BDO. El reporte más reciente de la firma dedicado al segmento, con datos del segundo trimestre del año, revelan que en 2022 el número subió a 23.740. Casi el doble, en comparación con 2019. Las obras ya no crecen exclusivamente en Santiago centro, como era usual.

Estos modelos están emergiendo desde distintos polos de la región, como La Florida o La Cisterna. Sectores que cada año van captando mayor interés en los arriendos y construcción de este tipo de edificios porque entregan facilidades de vivienda y flexibilidad.

Nuevas superficies

Para Carolina Ortiz, subgerente comercial de BMI Servicios Inmobiliarios, las comunas donde se han ido desarrollando entregan ejes de movilización y estaciones de metros, facilitando, además, cercanía con zonas comerciales, polos de trabajo y sectores universitarios. "El interés se enfoca en acortar los tiempos de traslado para los arrendatarios y contar con servicios en el entorno inmediato", señala.

Así, con el aumento de superficie de este modelo, las familias que antes vivían en el centro han podido optar por una opción más grande de departamentos multifamily.

"Hoy en día se prefiere un

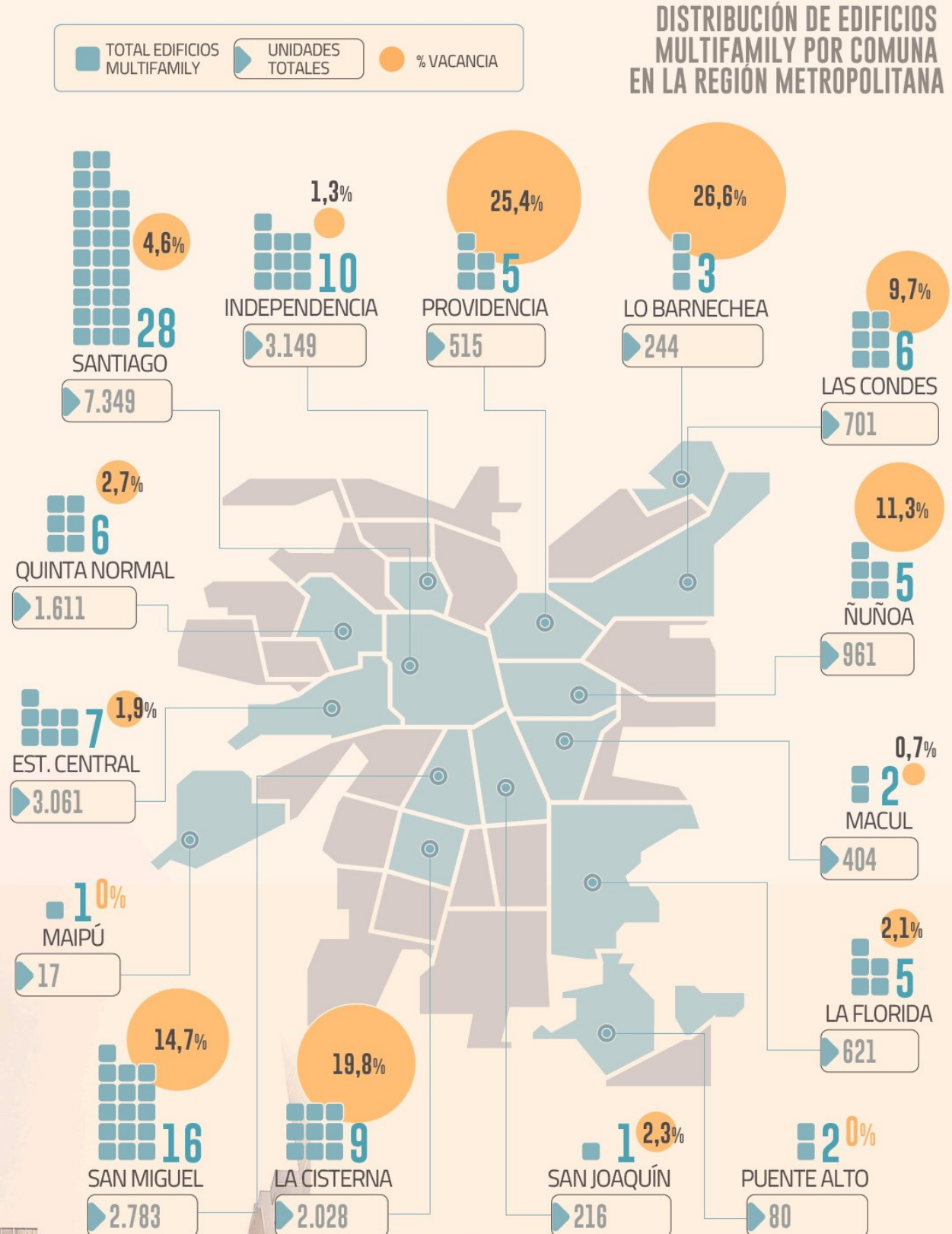


arriendo en una comuna pericentral con mayores espacios y un UF/m2 más económico", explica Carmen Catán, gerente de Real Estate, Finanzas Corporativas y Transacciones de BDO.

Y la tendencia es que el espar-

cimiento continúe.

El reporte de BDO registra un ingreso de seis nuevos edificios multifamily durante el segundo trimestre del año, lo que incorpora un total de 911 unidades al stock total en las comunas de



Santiago, La Cisterna, Las Condes, Lo Barnechea y San Miguel.

Catán detalla que los arrendatarios de Las Condes, por ejemplo, a pesar de pagar más, optan por vivir ahí porque el sector cuenta con beneficios como "salud, comercio, educación y cercanía con los polos de trabajo como Nueva Las Condes, El Golf o el eje Apoquindo". Además, destaca que los edificios de este sector cuentan con "mayores comodidades y amenities de alto estándar".

Según Juan Pablo Amenábar, gerente del área de Multifamily de Colliers, las condiciones restrictivas y el complejo momento económico se traducen en "menos interés por comprar una propiedad, potenciándose de esta forma el arriendo". Y por eso, los polos se diversifican.

Ñuñoa también tiene su lugar en este escenario. Catán subraya que mantiene todos los beneficios de conectividad y equipamiento como sus comunas aledañas del sector oriente, donde los valores de arriendo son un poco mayores

si se comparan con Santiago. "Es un equilibrio, dependiendo del usuario entre precio de arriendo, servicios, accesibilidad y seguridad", agrega.

Proyecciones

Ignacio Garafulic, Co-Founder de Pop Estate PlanOk, dice que el crecimiento del segmento multifamily y la diversificación de proyectos en distintas comunas es una reacción del mercado al accionar de jóvenes profesionales, quienes compraban departamentos en zonas céntricas para arrendarlos, logrando así "crear oferta para otro segmento del estudiante o a la clase media en sectores céntricos, e ir ofreciendo nuevas propuestas de valor a los arrendatarios".

La proyección de Juan Pablo Amenábar es que en el sector oriente los números sigan creciendo, incluso durante 2023 y 2024. "Es un modelo que se ha ido consolidando, por lo que se hacen cada vez más atractivas comunas con paños para desarrollo", añade Carolina Ortiz.