

El invierno pasa la cuenta: así subió el gasto común en comunas de Santiago

Un análisis de Assetplan realizado sobre más de tres mil departamentos, en seis comunas representativas de la Región Metropolitana, muestra que el gasto común subió con fuerza durante el invierno respecto al verano, con alzas de entre 3,2% y 11,6%. El aumento fue muy inferior en los edificios de un solo dueño y administrados por una sola empresa que en los edificios de copropiedad tradicional.

El gasto común, uno de los ítems del arriendo que menos se revisa antes de firmar un contrato, subió con fuerza durante los meses de invierno en seis comunas de la Región Metropolitana.

Así lo grafica un estudio de Assetplan realizado sobre 3.218 departamentos, de tipología un dormitorio y un baño (1D1B), en seis comunas representativas de la Región Metropolitana: Santiago, La Florida, Ñuñoa, Estación Central, Las Condes y Providencia. Donde el gasto común de invierno fue, en promedio, entre 3,0% y 12,0% más alto que en verano, según la comuna.

El alza fue mayor en Estación Central (11,6%) y Ñuñoa (11,0%), seguidas de Santiago (8,3%) y Las Condes (8,0%). En La Florida el aumento fue de 7,4% y en Providencia, de 3,2%, la más moderada de las seis comunas estudiadas.

(En Las Condes y Providencia, la muestra de edificios de copropiedad tradicional es más acotada que en el resto de las comunas, por lo que estos resultados deben leerse como una referencia, no como una tendencia consolidada).

“Esto se debe, en términos generales, a que en los meses fríos

aumenta el consumo de agua caliente y calefacción en las áreas comunes y en cada unidad, lo que se traduce directamente en un mayor gasto en cuentas de gas, electricidad y agua. A esto se suma un menor uso de espacios exteriores y un mayor uso de ascensores y calefacción central en los edificios que cuentan con ese sistema”, explican desde Assetplan.

En qué tipo de edificios el gasto común subió menos

Pero el alza no fue igual en todos los edificios de Santiago. Según el mismo estudio, en los edificios de un solo dueño, un modelo conocido en el rubro inmobiliario como multifamily, el gasto común subió mucho menos que en los edificios de copropiedad donde existen unidades que se destinan a renta con departamentos donde habitan sus propietarios, donde son los propios vecinos quienes deciden los gastos en asamblea.

En Ñuñoa y Estación Central, donde el gasto común de copropiedad subió sobre 11%, el alza en los edificios multifamily no superó el 1,3%. En Santiago y La Florida, mientras la copropiedad subió entre 7,4% y 8,3%, el multifamily subió entre 1,7% y 2,1%. Incluso en Las Condes y Providencia, las dos comunas donde el multifamily tiene un gasto común promedio más alto que la copropiedad, su alza de invierno fue igualmente baja, de 2,0% y 2,1% respectivamente.

Desde Assetplan señalan lo siguiente: “La clave está en cómo se planifica el gasto, no solo en cuánto se gasta. En los edificios multifamily, una sola empresa negocia contratos de energía y mantención a escala, y distribuye esos costos de forma pareja durante todo el año, anticipando el mayor consumo de invierno. En la copropiedad tradicional, en cambio, son los propios vecinos quienes deciden gasto por gasto en asambleas, generalmente reaccionando una vez que la boleta ya subió. Esa diferencia en la forma de administrar explica por qué el alza de invierno golpea con mucha más fuerza a un modelo que al otro”.

Comuna	Alza copropiedad tradicional	Alza edificios multifamily
Estación Central	11,6%	1,3%
Nuñoa	11%	1,3%
Santiago	8,3%	1,7%
Las condes*	8,0%	2,0%
La Florida	7,4%	2,1%
Providencia*	3,2%	2,1%

*Las Condes y Providencia: muestra acotada en el segmento de copropiedad tradicional (ver nota metodológica).

Además de subir menos, el gasto común en multifamily es mucho más estable durante todo el año

El estudio de Assetplan no solo midió cuánto sube el gasto común en invierno, sino qué tan predecible es ese gasto mes a mes. Y ahí la diferencia es todavía mayor: en Estación Central, el gasto común de los edificios de copropiedad tradicional varía **11,2 veces más** de un mes a otro que en los edificios multifamily. En Nuñoa, la variación es **6,5 veces mayor**; en Santiago, **4,8 veces mayor**; y en La Florida, **3,7 veces mayor**.

“En los edificios multifamily, el gasto sigue un ajuste casi lineal durante todo el año: sube y baja de forma gradual y previsible. En la copropiedad tradicional, en cambio, hay alzas y bajas mucho más marcadas, concentradas sobre todo en los meses de invierno”, señalan desde Assetplan.

Nota metodológica

El estudio consideró cupones de gasto común generados durante 2025 por unidades de tipología 1D1B administradas por Assetplan, que registraron cobro en todos los meses del año, en seis comunas de la Región Metropolitana: Santiago, La Florida, Nuñoa, Estación Central, Las Condes y Providencia. La

muestra total es de 3.218 unidades. En Las Condes y Providencia, el segmento de copropiedad tradicional cuenta con una muestra más acotada (3 y 4 unidades, respectivamente) que en el resto de las comunas analizadas, por lo que sus resultados se presentan como referencia complementaria.