

Multifamily y conectividad, factores clave en inversiones inmobiliarias

Buenas vías de acceso, cercanía al metro y servicios son aspectos relevantes al comprar una propiedad. Si a eso se suman las ventajas de los edificios destinados totalmente a renta, los departamentos aparecen como una opción sumamente atractiva.

En un escenario de incertidumbre, la inversión inmobiliaria sigue siendo un buen refugio no solo porque los bienes raíces se valorizan con el tiempo, sino también porque un departamento demora en arrendarse menos de 10 días, lo que significa una ocupación casi total de los inmuebles para renta. En efecto, en marzo la tasa de ocupación de departamentos en arriendo llegó al 99%, marcando un récord y superando las estadísticas prepandemia, cuando dicha tasa estaba en 95%.

Según datos de Assetplan, proptech chilena experta en administración y arriendo de propiedades, los departamentos ubicados en Santiago Centro, Estación Central, San Miguel e Independencia se rentan en menos de 10 días. En La Florida, en tanto, el promedio es de 13 días.

De ahí que hoy optar por comprar una propiedad en altura como inversión sea una buena alternativa, en especial cuando instituciones bancarias han realizado atractivas ofertas de tasas y plazos para sus créditos hipotecarios e inmobiliarias ofrecen, por ejemplo, arriendos garantizados y el congelamiento de la tasa hipotecaria por 3 o 4 años.

A ello se suman opciones como las que ofrecen las Fintech. Una de ellas es FirmaVirtual, que —explica su CEO Christian Rodiek— está apoyando a quienes necesitan financiar “el pie de una propiedad a una tasa más baja que la que ofrecen en el retail o en la banca tradicional. A través de nuestra plataforma es posible pagar esa inversión inicial en 12 cuotas, alternativa sumamente útil cuando no se tiene el 20% que la mayoría de los bancos requiere para otorgar un hipotecario”.

En este contexto, según datos del área Only Investors de Colliers, se ha registrado un aumento del 10% en la demanda por comprar departamentos durante el primer trimestre de 2022. “Invertir en un departamento para destinarlo a la renta es una opción que ha tomado fuerza en el país, especialmente debido a la incertidumbre jurídica económica que ha frenado la construcción de nuevos edificios impulsando los valores de



Existe una alta demanda por arrendar propiedades en altura.

Estacionamientos, otra opción

Otra alternativa que ha cobrado fuerza en los últimos años es invertir en estacionamientos, ya que —señala José Alfredo Coloma, gerente inmobiliario de Grupo House— tienen un valor de inversión más bajo, de retornos más rápido y altamente demandados, lo que permite “tener rentabilidades anuales mayores o iguales a departamentos de inversión”, estima-

arriendo al alza”, explica Vicente Torres, subgerente del Área de Only Investors de la consultora.

Es que tradicionalmente la inversión en propiedades ha tenido una rentabilidad similar a la renta variable y con un riesgo mucho menor y si se considera que existe un déficit de viviendas importante en la capital, la demanda por arrendar departamentos seguirá aumentando.

En este sentido, añade el ejecutivo

rentabilidad promedio entre UF + 4% - 5% anual.

EN QUÉ FIJARSE

Uno de los formatos que más interés despierta es el multifamily —edificio regido bajo una administración central—, pues, explica el ejecutivo de Colliers, “brinda facilidades para el pago del dividendo y garantiza el arriendo de la propiedad. De esta forma las personas pueden invertir en un departamento y no preocuparse de ningún aspecto de la administración, teniendo la certeza de que recibirán un arriendo a fin de mes”.

Y aunque muchas veces se ofrecen interesantes rentabilidades en sectores periféricos de la ciudad, los expertos recomiendan optar por invertir en sectores consolidados, en los cuales hay menos rotación de arrendatarios, lo que a su vez impide un deterioro mayor de la propiedad.

En multifamily, las oportunidades están, detalla Vicente Torres, en Santiago Centro, La Cisterna, Independencia, San Joaquín, Quilicura y Estación Central. Esta última tiene el departamento más económico disponible en el Área Only Investors de Colliers: un estudio a un valor de UF 1.539.

Otras comunas con atractivas alternativas, según el análisis de los expertos, son Recoleta, San Miguel, Macul, Providencia, Ñuñoa y La Florida.

Para Carolina Ortiz, subgerente comercial de BMI Servicio Inmobiliario, es fundamental que una inversión inmobiliaria tenga acceso a servicios básicos, buena conectividad y, en este sentido, ojalá cercanas al metro.

Agrega que los departamentos con poco metraje, correspondientes a la tipología un dormitorio-un baño, siguen siendo buena inversión, porque “se arrienda muy rápido, ya que tiene un precio más bajo de renta y así accede a ella más público”.

A ellos se suman, comenta Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria, la tipología 2 dormitorios, porque también sirven a un grupo transversal de personas, tales como adultos mayores, parejas jóvenes, un divorciado, o bien estudiantes universitarios.

das en entre 4% y 8%.

Las comunas más demandadas son Macul, La Cisterna, Independencia o Santiago Centro, principalmente porque muchos proyectos permiten que inversionistas puedan comprar unidades de un condominio residencial y muchas comunidades también permiten que se pueda arrendar a personas que no viven en el edificio.

de Colliers, “nuestros proyectos en la Región Metropolitana tienen cap rates en torno a UF + 6%, lo que calza con el dividendo que hoy se puede conseguir en el mercado”.

“Tomando una plusvalía anual de un 4%, que es la mitad de lo registrado por los departamentos en los últimos 10 años, un inversionista podría tener una rentabilidad anual de un 30% saliendo al año 5”, agrega.

Otras estimaciones establecen la