

**RODRIGO BARRIENTOS**
Experto inmobiliario y líder de Gen Proactivo

La inversión inmobiliaria en Chile está atravesando un cambio de paradigma. Durante años, la narrativa dominante fue la de alcanzar la casa propia como principal objetivo financiero. Sin embargo, tras un ciclo prolongado de tasas de interés altas que restringieron el acceso al crédito, hoy se abren nuevas oportunidades para quienes están dispuestos a mirar más allá de ese modelo tradicional. Actualmente, con tasas hipotecarias que comienzan a estabilizarse, la

Invertir para vivir (y no vivir para pagar): *el giro del mercado inmobiliario*

inversión inmobiliaria estratégica vuelve a tomar fuerza, especialmente aquella que considera el arriendo como vehículo de generación de ingresos. Ya no se trata de "atarse" a una deuda por 30 años, sino de usar las herramientas disponibles para construir libertad financiera.

Una de las estrategias más dinámicas y rentables del momento es el arriendo de corto plazo, a través de plataformas como Airbnb. Un departamento bien ubicado y bien gestionado puede generar retornos entre un 8% y un 12% anual, superando con creces el arriendo tradicional. En mi experiencia, por ejemplo, 7 de los 17 departamentos que tengo están bajo esta modalidad, y en varios casos, generan entre \$300.000 y \$500.000 mensuales por sobre el dividendo.

Zonas como Santiago Centro, Providencia, Ñuñoa, y comunas turísticas como Valparaíso, Viña del Mar y Pucón, concentran gran parte del interés de inversionistas que buscan rentabilidad inmediata. Lo clave está en identificar bien los proyectos: buena conectividad, baja vacancia y posibilidad de arriendos flexibles.

En este nuevo escenario, ha surgido un nuevo perfil de inversionista: el multi-inversionista. Jóvenes profesionales que, lejos de esperar a comprar su primera vivienda para habitarla, construyen patrimonio invirtiendo de forma planificada, utilizando herramientas como el múlticrédito, la reinversión y la tecnología. Desde Gen Proactivo, comunidad pionera en este enfoque, hemos visto cómo personas con

ingresos medios han logrado armar portafolios de tres o cuatro propiedades antes de los 40 años. El mercado está cambiando, y quienes entiendan este nuevo ciclo tendrán una ventaja importante. No se trata de especular con tasas. Siempre habrá espacio para refinanciar. Lo que no siempre hay es acceso a buenas oportunidades. Por eso, el segundo semestre de 2025 será decisivo para anticiparse al próximo repunte del mercado. En tiempos de incertidumbre, la educación financiera y la acción estratégica marcan la diferencia. Porque hoy, invertir ya no es solo para millonarios: es para quienes deciden cambiar el chip y empezar a construir la vida que quieren, propiedad por propiedad. **T2**