

Expertos prevén que edificios en esas zonas sufrirían una mayor vacancia:

Éxodo venezolano golpearía el arriendo de viviendas en el centro y Estación Central

También advierten que los dueños de los departamentos podrían quedarse sin el flujo del alquiler, lo que afectaría el pago de los dividendos de los hipotecarios.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Regresar a su país es uno de los anhelos que han reconocido venezolanos residentes en Chile tras enterarse de la captura de Nicolás Maduro por parte de Estados Unidos.

Si bien ese deseo podría tardar en concretarse, dependiendo del avance de la situación política y económica en Venezuela, la salida de estos extranjeros de Chile —que se podría ver potenciada con el próximo arribo del gobierno de José Antonio Kast, en el caso de los ilegales—, golpearía el mercado del arriendo de viviendas local.

Las comunas de Santiago —el centro— y Estación Central son las preferidas por los venezolanos para alquilar, por lo que los edificios de departamentos en esas zonas verían aumentar su vacancia si se concreta el retorno de venezolanos en los próximos meses, comentaron expertos. Unido a ello, los precios del alquiler se reducirían.

Soledad Gaete, presidenta de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP, Asociación de Corredores de Propiedades), comentó que “la participación venezolana es significativa en el mercado de arriendo en la comuna de Santiago, con alrededor de 10%”.

Añadió que “Venezuela lidera la migración en Chile, por lo que no es extraño que exista una gran cantidad de viviendas arrendadas por ellos. Esto impulsa también la demanda del arriendo informal, como casas subdivididas en piezas o habitaciones, con baños compartidos, en el centro y pericentro de la ciudad”.

Cadena de pagos

Otro impacto de un regreso



La mayoría de las personas extranjeras residentes en Chile son de Venezuela. Según los últimos registros oficiales de población extranjera del INE —al 2023— se trata de 728.586 personas.

numeroso de venezolanos a su país podría advertirse en la cadena de pagos de los créditos hipotecarios de los departamentos que hoy están arrendados a estos extranjeros. Ello, porque los dueños —inversionistas— de las propiedades se quedarían sin el flujo del alquiler para pagar los dividendos.

Según un estudio de 2024 del Centro de Políticas Migratorias y la consultora Nómade, al analizar la situación de tenencia de vivienda en las principales nacionalidades que residen en Chile, los venezolanos tienen la mayor proporción de arriendos (93,7%). Le siguen los colombianos (79%) y los haitianos (77%).

“Ese 93,7% de tasa de arriendo en la población venezolana que menciona el estudio no es solo un dato demográfico, es el motor que ha sostenido la rentabilidad de la inversión inmobiliaria ‘hormiga’ y multifamily en Chile en los últimos cinco años”, afirmó **Yuval Ben Haym**,

director regional de Remax Chile.

Agregó que entre el 25% y 35% de los contratos de arriendo que han cerrado en los últimos 24 meses “tienen a un ciudadano venezolano como titular”. Indicó que si bien la mayor parte del mercado se concentra en valores bajo los \$400.000, como Santiago Centro y Estación Central, “vemos un segmento venezolano profesional y resiliente que absorbe una parte importante del stock en comunas de ticket medio-alto como San Miguel, Ñuñoa e incluso Las Condes”. Afirmó que “la industria del arriendo hoy tiene un socio estratégico estructural. Si sacas esa ficha del tablero, no solo afectas la ocupación, sino también la cadena de pagos de miles de dividendos hipotecarios que dependen de ese flujo de caja mensual”.

Cambio sería lento

Los expertos son cautos y se-

ñalan que un cambio en el mercado se vería recién dentro de seis meses a un año, ya que la situación en Venezuela aún es de alta incertidumbre.

Ivars Grinbergs, *country manager* en Chile de Greystar —la mayor firma de renta residencial en Estados Unidos—, estimó que esto será “muy paulatino, yo creo que no se va a mover nadie de Chile por lo menos en un año, hasta que las cosas se estabilicen muy bien afuera”.

Gaete, en tanto, sostuvo que “la situación política y avance en Venezuela todavía no se puede proyectar”. Agregó que existen contratos de arriendo en curso y que “si el éxodo arranca ahora, la oferta no se verá afectada antes de junio o julio de este año”.

Yuval Ben Haym coincidió en que “el efecto no será inmediato... Aunque la emoción dicte ‘volver mañana’, la realidad es que Venezuela enfrenta una reconstrucción económica titánica”.