

Arriendos ya no cubren dividendos: Cambios en estrategia para inversionistas ante nuevo escenario de tasas

- **El alza sostenida de las tasas de interés ha obligado a adoptar nuevas tácticas para los inversionistas inmobiliarios, para no perder rentabilidad en sus portafolios.**

Desde hace un tiempo el mercado inmobiliario chileno enfrenta cambios estructurales que han redefinido las reglas para los inversionistas. Producto del incremento en las tasas de interés cercanas al 4% y rentabilidades que con suerte alcanzan el 5%, han generado desfase y generan presión para repensar estrategias, según indican expertos.

“Esto ya no es un escenario que teníamos unos años atrás, donde los inversionistas compraban una propiedad, el arrendatario la pagaba, tenían un ingreso adicional y además generaban plusvalía. Eso ya no se da. Hoy, mientras más grande el crédito hipotecario, mayor es el diferencial entre el dividendo mensual que debe pagar el propietario y el arriendo que recibe. Esta brecha no solo afecta la rentabilidad esperada, sino que obliga a muchos inversionistas a cubrir mensualmente la diferencia con recursos propios”, explica Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario, empresa especializada en asesoría para inversionistas inmobiliarios con presencia nacional e internacional, y conferencista en educación financiera.

Nuevo ecosistema

En este escenario, el especialista de Crece Inmobiliario indica que hay varias estrategias que pueden ayudar a los inversionistas a ajustarse a la nueva realidad del mercado, especialmente pensando en los instrumentos que como Estado ha ido impulsando en el último tiempo.

“Usar los beneficios que tenemos como chilenos, principalmente el subsidio a la tasa, hace que inmediatamente baje el dividendo y así poder empezar a cuadrar con respecto al ingreso de arriendo que tengo.

También, si ya tengo un portafolio, ir vendiendo los créditos con las tasas más altas, ya que esto permite liberar capital y reducir la carga financiera mensual. Paralelamente, para quienes quieren aprovechar los precios actuales anticipando alzas futuras, la compra en blanco o verde se presenta como una opción inteligente”, afirma Cristián Martínez.

En la misma línea, el incrementar el pie inicial del crédito sigue siendo una estrategia válida para reducir el dividendo mensual y así acercar el equilibrio entre ingreso y egreso.

Cambio de paradigma

Según el experto, este escenario recuerda cada vez más a mercados maduros como Europa o Estados Unidos, donde acceder a propiedad es progresivamente más complejo, ya que se trataría de un tema estructural en donde no se ve en el corto plazo un retorno a tasas muy bajas. Para que el mercado vuelva a su estado anterior, tendría que darse un escenario de inflación baja, que los precios de las propiedades bajen y que no haya choques externos que eleven los costos de la materia prima. En otras palabras, se requeriría una confluencia de múltiples variables económicas para que los dividendos y arriendos vuelvan a calzar naturalmente.

“No obstante, esto no significa que sea una mala estrategia hoy día comprar una propiedad, sino que el escenario es distinto. Hay que apostar no a tener el flujo mensual para mí, sino pensando que con un pequeño delta que voy a poner mensualmente va a significar que puedo obtener una plusvalía interesante a lo largo del tiempo”, cierra el especialista.

