

EDITORIAL

Invertir ya no alcanza solo con arrendar

El histórico modelo inmobiliario donde el arriendo pagaba completamente el dividendo hoy enfrenta una dura realidad: propietarios deben cubrir de su bolsillo una brecha cada vez mayor, reflejando los cambios económicos y el encarecimiento sostenido del acceso a la vivienda.

Durante años, invertir en propiedades fue considerado uno de los caminos más seguros para asegurar estabilidad financiera. El modelo parecía simple: comprar un departamento, arrendarlo y permitir que el mismo arriendo financiara el dividendo. Sin embargo, esa fórmula que dominó el mercado inmobiliario chileno hoy comienza a mostrar señales evidentes de agotamiento.

Actualmente, muchos propietarios apenas logran cubrir entre un 60% y 65% del dividendo mensual con el ingreso por arriendo. El resto debe salir directamente del bolsillo del inversionista, generando un flujo negativo que hace algunos años parecía impensado.

Las razones son múltiples. El alza sostenida de la UF, las tasas hipotecarias más elevadas y el encarecimiento general de las viviendas han cambiado completamente el escenario. Mientras los dividendos continúan ajustándose automáticamente, los arriendos ya no logran seguir el mismo ritmo debido a los límites económicos de las propias familias.

A ello se suma otro factor silencioso, pero igual de relevante: el explosivo aumento de los gastos comunes. Seguridad, mantenciones y costos operacionales han elevado considerablemente

el costo real de mantener una propiedad, especialmente en edificios y condominios.

Esto no significa que la inversión inmobiliaria haya dejado de ser atractiva. La plusvalía y la protección frente a la inflación siguen posicionando a los bienes raíces como un refugio financiero importante en el largo plazo. Pero sí obliga a replantear expectativas y entender que el mercado ya no opera bajo las mismas reglas de hace una década.

En este contexto, también resulta necesario que la banca asuma un rol más activo para dinamizar nuevamente el mercado inmobiliario. Hoy se requieren mayores niveles de flexibilidad, mejores condiciones de financiamiento y herramientas que permitan aliviar la carga financiera de quienes buscan invertir o acceder a una vivienda. Tasas más competitivas, renegociaciones accesibles y productos adaptados a la realidad actual podrían transformarse en elementos clave para reactivar un sector que sigue siendo fundamental para la economía.

Porque hoy invertir ya no depende únicamente de que “el arriendo pague el dividendo”, sino también de la capacidad del sistema financiero de adaptarse a un escenario mucho más exigente.