

# La tendencia de los jóvenes en hipotecarios: **invertir para arrendar y mantenerse en la comuna de origen**

Entre los sectores favoritos está Santiago, San Miguel, La Cisterna y La Florida, con las mejores absorciones.

POR SOFÍA PUMPIN

Una de las tendencias que lleva un tiempo instalándose en el mercado hipotecario, especialmente en el segmento de entre 25 y 35 años, es comprar viviendas por hasta UF 4.000 como inversión para, en paralelo, arrendar para habitar en lugares más cercanos a su barrio de origen.

Según la gerente general de BetterHome, María José Hodgson, un 42% de quienes cotizan créditos de hasta UF 4.000 son jóvenes de este segmento, donde el 47% de ellos son mujeres.

Esta tendencia surgió en 2021 tras el retiro del 10% de los fondos de pensiones, situación que generó “liquidez en las personas y muchas de ellas optaron por pagar el pie y adquirir viviendas para inversión”, aseguró la directora de estudios inmobiliarios Tinsa by Accumin, Paola Figueroa.

Así, los jóvenes que tienen acceso al crédito hipotecario, optan por comprar una vivienda como inversión y vivir en otro lugar. “Hoy en día, más de la mitad de las ventas en muchas inmobiliarias corresponden



a inversiones”, explicó la gerente comercial de Imagina, Ana Rivera.

Agregó que este negocio es positivo, ya que se trata de una apuesta a largo plazo por una mayor libertad financiera, “algo que valoran mucho las nuevas generaciones”.

## Comunas preferidas

Este tipo de inversiones se da especialmente en el segmento ABC1. Si bien los jóvenes buscan mantenerse en las comunas donde vivieron con sus padres, la adquisición de una vivienda es muy costosa, entonces, al momento de decidir, este grupo busca un sector más central, con

conectividad a lugares de trabajo y mayores servicios.

Esto “lo contrastan con la búsqueda (de arriendos) en localidades más cercanas a la comuna de donde vienen o viven sus padres”, comentó Figueroa.

En esta línea, la directora de estudios agregó que las comunas más demandadas son “Santiago, San Miguel, La Cisterna y La Florida, con las mejores absorciones, y luego está Providencia, Ñuñoa y Las Condes, que tienen absorciones no tan bajas”.

Sin embargo, esta decisión se toma según las posibilidades de

“donde puedo arrendar en función al salario y el costo de vida que se requiere para esa ubicación”.

## Dificultades

Sin embargo, esta tendencia presenta algunos desafíos que afectan particularmente al grupo etario de entre 25 y 35 años. El académico del centro de estudios inmobiliarios ESE UANDES, Santiago Truffa, afirmó que hay dos obstáculos que afectan a los jóvenes. El primero es que “el dividendo mensual no puede superar un cuarto del salario, lo que limita el monto del crédito que pueden recibir”.

De igual manera, recalcó que para acceder a un crédito es necesario “contar con un alto nivel de ahorro, ya que se exige 20% del valor de la propiedad como pie, algo difícil de reunir para quienes están comenzando su vida laboral”.

Por ejemplo, el vicepresidente de Colliers, Reinaldo Gleisner, aseguró que al momento de comprar una vivienda de UF 4.000 –que es la media del mercado–, “deben justificar una renta de \$ 2.630.000 y pagar un dividendo de \$ 660 mil. Eso es un gran esfuerzo y restringe muchísimo el segmento de personas que puede tener una renta sobre \$ 2,5 millones”. Además de pagar un pie de \$ 16 millones.

Agregó que, en comparación con 2018, el valor de las propiedades ha subido 15% y la tasa ha aumentado 1,5 puntos porcentuales.

**Actualmente, 42% de los cotizantes de créditos hipotecarios de hasta UF 4.000 son jóvenes de entre 25 y 35 años. Del grupo, 47% son mujeres.**