

ACTUALIDAD [IMPACTO]

Alza de UF: Suben arriendos y cae rentabilidad de inversionistas

CAROLINA MIRANDA C.

El alza sostenida de la unidad de fomento (UF), que ya supera los \$40 mil, no solo sigue golpeando el bolsillo de miles de arrendatarios, sino también de los arrendadores, quienes muchas veces no alcanzan a cubrir el monto total del dividendo con la renta que perciben, lo que los obliga a buscar nuevas estrategias de inversión.

El primer fenómeno se observa especialmente en las comunas del sector oriente de la Región Metropolitana, donde predominan los contratos indexados en UF. Sin embargo, el impacto no proviene únicamente del reajuste inflacionario: un análisis de PROurbe Gestión Inmobiliaria revela que también se han registrado alzas en los precios de oferta de distintas propiedades, entre el primer trimestre de 2025 y el mismo período de 2026.

Según el estudio, en Vitacura, el 98% de los contratos de arriendo está pactado en UF, mientras que en Lo Barnechea la cifra llega al 95% y en Las Condes, al 89%. Esto significa que cualquier incremento de la unidad reajutable se traspaasa automáticamente a la renta mensual que pagan los

Un análisis detectó nuevas alzas en arriendos del sector oriente, mientras inversionistas ajustan estrategias ante mayores costos financieros.



El mercado inmobiliario enfrenta un nuevo escenario, marcado por arriendos más altos y menor rentabilidad para inversionistas.

arrendatarios.

A ello se suma un segundo ajuste asociado a la dinámica de oferta y demanda. En Lo Barnechea, por ejemplo, los departamentos de 2 dormitorios elevaron sus valores cerca de 11%, pasando de \$1,4 millones a \$1,6 millones. En la misma comuna, los departamentos de 5 dormitorios subieron cerca de 18%, alcanzando valores cercanos a los \$4,3 millones.

El mayor incremento detectado por PROurbe se registró en Vitacura, donde los departa-

mentos de 3 dormitorios aumentaron cerca de 21,5%, pasando de \$2,1 a \$2,6 millones.

“El reajuste por UF impacta directamente en el gasto mensual de los arriendos indexados, pero además los precios de publicación también se están moviendo, porque el mercado corrige según demanda”, explica Víctor Danús, gerente general de PROurbe Gestión Inmobiliaria.

Este fenómeno, agrega, genera una presión adicional sobre los hogares, porque “se genera un descalce: el arrien-

do sube, pero los ingresos no necesariamente lo hacen al mismo ritmo”.

No obstante, el comportamiento no es homogéneo en todas las tipologías. El informe muestra que los valores de oferta de las propiedades de mayor tamaño han experimentado retrocesos. En Lo Barnechea, las casas de 5 dormitorios bajaron cerca de 15,6%, mientras que en Las Condes las casas de 3 dormitorios disminuyeron alrededor de 14%. También se observaron bajas en casas de 4 dor-

mitorios y departamentos de 5 dormitorios.

OPCIONES

Este escenario también está obligando a los inversionistas a replantear sus estrategias. El alza de las tasas hipotecarias, actualmente cercanas al 4%, ha provocado que en muchos casos los ingresos por arriendo ya no alcancen para cubrir completamente los dividendos.

“Hoy, mientras más grande el crédito hipotecario, mayor es el diferencial entre el dividendo mensual y el arriendo que recibe el propietario. Esta brecha obliga a muchos inversionistas a cubrir mensualmente la diferencia con recursos propios”, afirma Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario.

Frente a este nuevo contexto, el especialista recomienda aprovechar instrumentos como subsidios a la tasa, aumentar el pie inicial y evaluar la compra en blanco o verde como fórmulas para mantener la rentabilidad en el largo plazo.