

Invertir en departamentos para renta corta: No todo lo que brilla es oro

Cada vez son más los chilenos que, seducidos por las promesas de rentabilidades rápidas y alta demanda, están invirtiendo en departamentos para renta corta. Plataformas como Airbnb o Booking han democratizado este tipo de arriendos y, a simple vista, el modelo parece ideal: buena ubicación, ingresos por encima de la media, alta ocupación. Es verdad, hoy, un departamento bien ubicado y bien gestionado puede generar retornos de entre un 8% y un 12% anual. Eso es muy superior al arriendo tradicional y mucho más dinámico. Sin embargo, como ocurre con todo boom, hay



Rodrigo Barrientos
Experto inmobiliario, CEO y fundador de Gen Proactivo

riesgos importantes que muchos inversionistas están pasando por alto.

Uno de los principales peligros que hoy enfrentan quienes apuestan por esta modalidad es la alta competencia. En zonas como Santiago Centro, Las Condes o Reñaca, la oferta ha crecido de forma explosiva en los últimos años. Esto ha generado una presión en la tasa de ocupación y una guerra silenciosa por atraer huéspedes. A esto se suman los cambios regulatorios emergentes, tanto en términos municipales como tributarios, que podrían restringir el uso de edificios residenciales para fines turísticos o exigir nuevos permisos

y declaraciones.

En mi experiencia como mentor de cientos de inversionistas en Gen Proactivo, he visto casos donde el entusiasmo inicial se transforma rápidamente en frustración: promesas de ingresos sobredimensionados, costos operativos subestimados y falta de planificación legal. Es importante decirlo con claridad: no todos los departamentos son aptos para renta corta, y no todas las comunas ofrecen hoy un buen retorno. La clave, según está en saber identificar proyectos con buena conectividad desde el punto de vista del turista, identificar tu factor de diferenciación y que el edificio permita arriendos de corto plazo.

Actualmente, algunas zonas céntricas con alto flujo de turistas, buena conectividad y baja saturación —como Ñuñoa o sectores emergentes de Providencia— siguen siendo atractivas, pero requieren análisis fino. En cambio, comunas como Santiago Centro ya presentan signos claros de sobreoferta, lo que obliga a profesionalizarse en el rubro de la hospitalidad para poder destacar entre la competencia. Además, están los aspectos operativos y tributarios que muchas veces se pasan por alto. Quién gestiona la

limpieza, el check-in, las reparaciones? ¿Cómo se declara este ingreso ante el SII? Lo que parece una inversión pasiva puede convertirse en un trabajo de tiempo completo si no se delega correctamente o no se cuenta con una estructura sólida detrás.

Desde Gen Proactivo, promovemos una mirada estratégica en este tipo de inversión que va más allá del boom del momento. Nuestro foco está en acompañar a profesionales a construir un portafolio de propiedades diversificado, a través de la multicompra planificada: una metodología que permite adquirir más de un inmueble en paralelo, apalancado en crédito inteligente, con riesgo controlado y enfoque en arriendos estables. No se trata sólo de comprar bien, sino de diseñar una ruta clara hacia la libertad financiera, evitando las modas pasajeras y apostando por decisiones informadas.

Invertir en propiedades es también saber en qué momento, cómo y con qué estrategia entrar. Y sobre todo, tener claridad de que el verdadero camino hacia la libertad financiera no está en perseguir modas, sino en aplicar un método probado que permita sostener resultados en el tiempo.