

INVERSIÓN INMOBILIARIA PIERDE ATRACTIVO

Por alza de la UF: arriendos ya no alcanzarían para pagar dividendos

Expertos advierten que el alza de tasas y precios en UF rompieron el antiguo modelo donde el arriendo financiaba casi por completo la cuota mensual del crédito hipotecario.

FRANCO RIVEROS B. / Región de Coquimbo

El tradicional modelo de inversión inmobiliaria basado en que "el arriendo paga el dividendo" dejó de ser una realidad para muchos propietarios en Chile. Actualmente, en algunos casos, los ingresos por arriendo apenas logran cubrir entre un 60% y 65% del dividendo mensual, obligando a los inversionistas a poner dinero de su bolsillo para sostener la propiedad.

Según explicó José Miguel Simian, académico del ESE Business School de la Universidad de Los Andes, uno de los principales factores detrás de este fenómeno es el desfase entre la



El fenómeno descrito se explica en parte por el desfase entre la UF y los valores de arriendo.

UF y los valores de arriendo.

"Los dividendos se ajustan automáticamente a cambios en la UF y los arriendos no. El mercado no ha permitido traspasar toda la UF a los contratos de arriendo residencial", señaló el académico, agregando que las familias ya destinan una alta proporción de sus ingresos al pago de vivienda, lo que limita nuevas alzas.

En la misma línea, Pablo Pinto, economista y rector de la Universidad Santo Tomás, sostuvo que este escenario responde al cambio de las condiciones económicas que existían hace algunos años, cuando las tasas hipotecarias eran considerablemente más bajas y las propiedades tenían valores más accesibles.

En esa línea, indicó que actualmente

las tasas hipotecarias se mantienen entre 4,5% y 4,8%, mientras los precios de las viviendas continúan indexados en UF, generando una brecha entre el ingreso por arriendo y el costo financiero de la propiedad.

"Esta brecha financiera genera un flujo de caja negativo inmediato para el propietario", afirmó Pinto, advirtiendo que el diferencial que debe cubrir un inversionista puede alcanzar entre \$200 mil y \$400 mil mensuales, sin considerar otros costos como contribuciones, reparaciones o períodos sin arrendatarios.

Pese a este escenario, ambos expertos coinciden en que los bienes raíces siguen siendo una alternativa atractiva a largo plazo, principalmente por la plusvalía y la protección frente a la inflación que ofrece la UF.

Eso sí, otro factor que también preocupa son los gastos comunes, que han registrado importantes aumentos durante los últimos años. De acuerdo con Pinto, estos costos han subido en promedio un 17%, impulsados por gastos de seguridad, mantención y remuneraciones del personal, transformándose en un elemento clave al momento de evaluar una inversión inmobiliaria.