

Tasas hipotecarias presionan inversión inmobiliaria: **en varias comunas los arriendos ya no cubren dividendos**

El caso más pronunciado es el de Ñuñoa, donde el arriendo promedio alcanza \$456.739, mientras que el dividendo escala a \$569.363.

POR SOFÍA FUENTES

El alza en el costo del financiamiento tensiona a la rentabilidad de la inversión inmobiliaria.

Un ejercicio realizado por la fin-tech Woperty, basado en departamentos de un dormitorio, un baño, financiamiento a 30 años, 20% de pie y una tasa promedio de 4,06% -nivel promedio de los créditos hipotecarios actuales-, muestra que en comunas como Las Condes, Providencia, Ñuñoa y Santiago el ingreso por arriendo ya no alcanza para cubrir el dividendo.

Las brechas van desde los \$ 10 mil hasta más de \$ 110 mil mensuales, lo que refleja un cambio en una ecuación que por años permitió a diversos inversionistas autofinanciar sus propiedades.

Y si bien es un fenómeno que es transversal, se acentúa aún más

en comunas de mayores ingresos.

De acuerdo con Woperty, el arriendo promedio en Las Condes alcanza los \$ 745.431, mientras que el dividendo se ubica en torno a \$ 800.186, por lo que se genera un desfase cercano a \$ 55 mil mensuales. En Providencia, los arriendos promedian \$ 668.439 frente a dividendos de \$ 738.633, lo que implica una diferencia de unos \$ 70 mil.

Más pronunciado es el caso de Ñuñoa, donde el ingreso por arriendo llega a \$ 456.739, pero el dividendo escala a \$ 569.363, lo que evidencia una brecha superior a \$ 110 mil mensuales. En Santiago, la diferencia es menor: el arriendo promedio es de \$ 302.980, debajo del dividendo medio de \$ 307.764.

"Esto responde a varios factores. Por un lado, el alza sostenida en las tasas hipotecarias encareció signifi-

cativamente el financiamiento. Por otro, los precios de las propiedades han crecido más rápido que los arriendos en ciertos segmentos, lo que comprime la rentabilidad", sostuvo a **DF** el CEO de Woperty, Jonathan Lamac.

¿Se desacelera la inversión?

Una de las grandes preguntas que

surge en el mercado es si el alza en las tasas hipotecarias ha significado una desaceleración en la inversión. El gerente inmobiliario de Enlace Inmobiliario, Rodrigo Krebs, señaló que, según un estudio que mide la percepción de cotizantes interesados en invertir, el segmento muestra una reactivación y alcanza 19,3%, "la cifra más alta en los últimos tres años".

Añadió que "los inversionistas están siendo más estratégicos, apalancándose de beneficios estatales como el subsidio a la tasa hipotecaria que, si bien activó el mercado en general, los inversionistas también vieron una oportunidad, porque ayuda a reducir el dividendo mensual, y el costo del crédito mejora significativamente".

Por su parte, Lamac indicó que hay tendencias claras que se han dado en un contexto de mayores

tasas, como un desplazamiento hacia comunas con mejor relación entre el arriendo y el precio, y mayor diversificación en los formatos de arriendo.

Medidas del gobierno

En este contexto, las medidas impulsadas por el gobierno comienzan a ser leídas por los expertos como un posible punto de inflexión para reactivar la inversión inmobiliaria.

Krebs sostuvo que los cambios regulatorios y tributarios anunciados podrían "inyectar mayor dinamismo y confianza", destacando la propuesta transitoria de eximir de IVA la venta de viviendas.

"Las medidas que apuntan a reducir el costo de financiamiento son clave, porque uno de los principales factores que está tensionando la rentabilidad hoy es el dividendo", agregó Lamac.



\$110 MIL
ES LA BRECHA ENTRE DIVIDENDO Y ARRIENDO EN ALGUNAS COMUNAS.