

# EL MERCURIO

## CLASIFICADOS

### PROPIEDADES - ECONÓMICOS - MUNDO LABORAL

SANTIAGO [ **INVERSIÓN INMOBILIARIA** ]

## Propiedades seminuevas ofrecen mayor rentabilidad

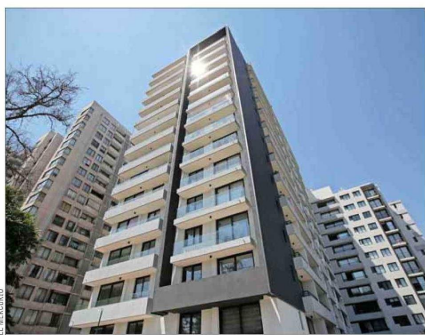
Estudio destaca que los precios más bajos de adquisición y la estabilidad de los arriendos consolidan a este tipo de inmuebles como una alternativa rentable y valiosa frente a las viviendas nuevas.

ANGÉLICA BAÑADOS

Las propiedades seminuevas representan una opción muy conveniente para los inversionistas, ya que les permiten obtener un mejor retorno con una menor inversión inicial. Así se deduce de un estudio sobre la rentabilidad de la inversión inmobiliaria, desarrollado por la *proptech* Buydepa, según el año de construcción de los inmuebles en Santiago.

Basado en datos de transacciones inscritas en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) durante 2023 y 2024 y en publicaciones activas al 7 de febrero de 2025, el análisis concluye que si bien las viviendas nuevas tienen un precio de adquisición más alto, los inmuebles con una antigüedad de entre ocho y 12 años ofrecen mejores retornos brutos, con precios de venta más bajos, pero arriendos similares.

Confirma, además, que las propiedades seminuevas no solo son más asequibles en términos de precio de ad-



Las propiedades más antiguas tienen precios de venta hasta un 40% más bajos que las nuevas.

quisición, sino que también representan una opción favorable para los inversionistas, con una rentabilidad de inversión superior en hasta dos puntos porcentuales en comparación con las viviendas nuevas.

"Los inversionistas tienen la oportunidad de acceder a activos inmobiliarios con un alto potencial de retorno, sin depender exclusivamente de la plusvalía, lo

que fortalece el panorama de inversión en el mercado inmobiliario chileno", destaca Nicolás Méndez, CEO de Buydepa.

Dentro de los principales hallazgos del estudio de Buydepa, se demuestra que las propiedades más antiguas tienen precios de venta hasta un 40% más bajos que las nuevas, lo que reduce significativamente la inversión inicial.

Asimismo, la variabilidad en los valores de arriendo es baja, con diferencias menores al 5%, lo que permite a las propiedades seminuevas mantener una rentabilidad estable, similar a las viviendas nuevas.

Por esto, la investigación destaca que el retorno de inversión (*cap rate*) es más favorable para las propiedades seminuevas, ya que los valores de venta más bajos permiten maximizar los ingresos generados por el arriendo.

#### OPCIÓN INNOVADORA

"Uno de los mayores obstáculos para los inversionistas en propiedades usadas ha sido el alto requerimiento de capital inicial, que tradicionalmente oscila entre el 20 y 30% del valor total del inmueble, lo que incluye un pie inicial de entre el 10 y 20% del valor de la propiedad, exigido por las instituciones financieras, así como la inversión de remodelación que pueden representar entre un 5 y 10% del va-

lor de la vivienda", explica Méndez.

Al respecto, señala que este elevado requerimiento ha limitado el acceso de inversionistas a propiedades más antiguas, a pesar de la mayor rentabilidad que ofrecen. "Para superar este obstáculo, se ha desarrollado una opción innovadora: la compra de propiedades seminuevas remodeladas y con garantía de posventa, las cuales se ofrecen con financiamiento directo del pie, permitiendo que la inversión inicial sea solo del 5% del valor de la propiedad, en lugar de los tradicionales 20-30%".

"Con el modelo de inmuebles seminuevos remodelados y un financiamiento más accesible, estamos rompiendo las barreras de entrada para que más personas puedan invertir en el sector inmobiliario, facilitando que más inversionistas puedan acceder a este mercado con condiciones más favorables y aprovechar su alto potencial de rentabilidad", enfatiza.



**LIQUIDAMOS**  
Parque del  
Recuerdo  
**Américo Vespucio**  
**Se Vende**

Sepultura 3 Capacidades  
Sepultura 6 Capacidades  
Mausoleo 8 para 20  
Jardín Familiar

**Necesidad Inmediata**  
**+56984791346**

**VENDO**  
**DEPARTAMENTO**  
**EL BOSQUE SUR**

3 DORMITORIOS - 3 BAÑOS  
2 ESTACIONAMIENTOS - BODEGA  
ORIENTACION NORORIENTE

**UF 12.000**  
**CONTACTAR**  
**+56974972413 - +56997829668**

**EmoiPropiedades.cl**

Encuentra  
aquí información  
adicional de todos  
los avisos publicados  
en este suplemento.



**TENEMOS PARA TI:**  
**PROPIEDADES EXCLUSIVAS**

**REVISAR PROPIEDADES.ELMERCURIO.COM**



EL MERCURIO Propiedades