

Teodosio Cayo, gerente general Arenas y Cayo S.A.

“Existe alto interés por desarrollar nuevos proyectos en torno a la capital”

Dentro de las alternativas de inversión a largo plazo está la compra de un inmueble destinado a segunda vivienda (casas y departamentos) y para abordar esta opción es importante tener en cuenta que esta estrategia de inversión es rentable en la medida que se esté en una zona de alta demanda interanual. Pero existe el riesgo de que la variación en ciclos bajos durante el año (entre estaciones peak) puedan anular la rentabilidad ganada en periodos de máxima demanda.

Adicionalmente, en las zonas de mayor demanda, los precios de compra son altos, lo que atenta contra la rentabilidad esperada.

Otro factor a considerar son los ciclos muy marcados y gran variación año a año. Por ejemplo, en el verano 2017 y por efecto de los incendios forestales, la zona central de Chile fue altamente demandada, especialmente en febrero en desmedro del sur. Este año la tendencia es mucho más moderada, con aumento de la demanda en el sur y en la Región de Coquimbo, lo que en la temporada alta 2018 se vio atenuado por un aumento de la demanda por la zona sur del país.

PERFIL DEL INVERSIONISTA

Principalmente, vemos que el inversionista es un profesional con familia, que busca invertir en un bien raíz para ser ocupado por espacios limitados en el año, pero con miras a ser primera vivienda post jubilación.

Una propiedad para ser rentable debe estar primordialmente en mercados no saturados, pero estables. En este grupo encajan las comunas del norte de la Región de Valparaíso y el par Coquimbo-La Serena en la Región de Coquimbo, dada su alta demanda durante todo el año.

POR ZONAS

✓ Valparaíso, Viña del Mar y Concón, en la Región de Valparaíso: es una zona de inversión para la Región Metropolitana por distancia; por lo mismo, los valores de arriendo son fluctuantes y de menor rentabilidad.

✓ Coquimbo y La Serena, en la Región de Coquimbo: es una zona atractiva, dado que la estacionalidad se complementa con la segunda vivienda orientada a la minería y que es constante durante todo el año, con altos ingresos en periodo de auge de la actividad.

✓ Pucón-Villarrica: posee menor rentabilidad



El inversionista es un profesional con familia que busca invertir en un bien raíz para ser ocupado por espacios limitados en el año, pero con miras a ser primera vivienda post jubilación.

por estar alejada de la zona central de Chile; por lo tanto, sus ciclos de máximo valor son más marcados.

A TENER EN CUENTA

Pero no todo es perfecto en este mercado, ya que –al estar alejado de su inversión– obliga a los propietarios a ser cuidadosos a quien arriendan o buscar apoyo en corredores profesionales para evitar una cierta sensación de esclavitud con la propiedad. Uno debe tener claro qué es más relevante: si el ingreso o disfrutar el bien.

Si uno espera retornos inmediatos, es posible que sea un mal negocio, dado que –como menciono anteriormente– existe una fuerte estacionalidad y gran fluctuación interanual.

Si analizamos comunas balnearias típicas de las regiones de Coquimbo y Valparaíso podemos ver que las mayores rentabilidades de valor arriendo versus valor de venta están en las comuna de:

✓ Viña del Mar y Concón, en la Región de Valparaíso: 4,62 % rentabilidad bruta.

✓ Coquimbo y La Serena, en la Región de Coquimbo: 3,92 % rentabilidad bruta.

En resumen, existe un alto interés por el desarrollo de nuevos proyectos especialmente en torno a la Región Metropolitana. Esto estabilizará los valores de arriendo inicialmente, pero en el largo plazo es una inversión estable y que genera incrementos de valores en el tiempo para sus propietarios.