



4542916

Martes, 13 de junio de 2023 | 18:20

Por qué no sería el momento de comprar departamentos para arrendar

Con el ciclo de alzas de tasas, hay opciones más seguras que están entregando rentabilidades similares o superiores.



Compartir

A⁻ A⁺ Enviar**Camilo Castellanos**

Editor

Durante el último tiempo, a José Ramón Valente, presidente de Econsult y exministro de Economía, le ha preguntado mucha gente, “sobre todo jóvenes entre 30 y 40 años”, si comprar un departamento para arrendar es una buena inversión, según una publicación que realizó en su LinkedIn. La pregunta lo llevó a realizar varios cálculos y, con eso, llegó a una conclusión: “no es la panacea de la que todos hablan”.

“Frente a riesgos tales como vacancia, inflación, desempleo, altas tasas de interés y problemas de financiamiento, hace bastante sentido invertir en activos de alta liquidez, por sobre otros de largo plazo tales como un departamento para la renta”, coincide Nicolás Sorensen, socio y gerente del área inmobiliaria Quest Capital.

Con la tasa de política monetaria del Banco Central todavía en las nubes, y los altos precios que han llegado a registrar los inmuebles, en el mercado varios creen que no es el mejor momento para invertir comprando un departamento para dejarlo en arriendo. Algunos, sin embargo, destacan atributos en este tipo de activo que no estarían presentes en el mercado financiero.

Valente, de Econsult, tomó los valores de departamentos de varias comunas de Santiago analizando el precio del inmueble y el valor del arriendo. Con esto, admitió, se ven “rentabilidades bastante atractivas”. Para Santiago Centro, dice que en promedio se puede rentar UF +7% y en Recoleta UF +6%. Sin embargo, aclara que faltarían algunos factores.

“El problema de hacer ese cálculo simple, es que no agregas variables como la probabilidad de que haya una vacancia, que no te paguen un mes, el pago de contribuciones, cuando tienes que pagarle a un corredor que compre y venda el departamento, etc.”, escribió. “Cuando todas estas variables las sumas al cálculo del ejercicio que hice, las rentabilidades originales que iban entre el UF +6% y UF +7%, bajan entre UF +4% y UF + 4,8%”.

Y si bien admite que todavía son números atractivos, aclara que son similares a los que se pueden obtener con otros instrumentos financieros. “Por ejemplo, el bono de una empresa bien clasificada en Chile renta cerca de UF +3,5%. En el caso de comprar acciones, un portafolio accionario fuera de Chile, ya que el IPSA no ha andado bien, renta UF +12%”, agregó.

“Hoy, a diferencia de hace algunos años atrás, el mercado financiero está ofreciendo oportunidades de inversión muy atractivas”, afirma

Sorensen, de Quest. “Un instrumento de muy bajo riesgo como depósitos a plazos bancarios, permiten recibir una rentabilidad de sobre el 11% anual en pesos”, dice.

Dado los riesgos de comprar un departamento en las actuales condiciones, además de la falta de liquidez, Fernando Montalva, estrategia de Acciona Capital, cree que es necesario que el retorno de este tipo de inversión pague un premio “que hoy no estaría siendo suficiente”.

A su juicio, debería venir un ajuste mayor en los precios para que el retorno vuelva de ser atractivo y asegura que, con el nivel de tasas actuales, se necesitaría un un *cap rate* más cercano al 8% “para volver a ajustarse a niveles entre 6% y 7% en la medida que la curva de tasas cae presionada por los ajustes del Central”. Por esto, ve opciones más atractivas y líquidas en la renta fija corporativa, “donde se puede buscar niveles de tasa entre UF + 4,5 y 5%”, o en la deuda privada, y “en plazos bastante más cortos de inversión”.

Algunas señales de pronto ajustes de precio podrían estar a la vista. Según Colliers, la venta de departamentos en el primer trimestre de 2023 fue un -35% más baja que en el promedio del mismo periodo en 2018 y 2019.

SIN PLUSVALÍA

En el sector, sin embargo, continúan asegurando que la inversión en departamentos para arriendo sigue siendo atractiva pese a la alta rentabilidad de opciones que hoy le compiten.

“Las propiedades tienen otros motores de captación de valor, diferente al retorno del arriendo”, dice Fabián García, director General de Tinsa. “Los depósitos a plazo, por ejemplo, no tienen plusvalía”.

Para Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, es conveniente invertir en inmuebles en este momento. Plantea que se trata de una inversión de largo plazo y que parte de la rentabilidad es justamente la plusvalía. Agrega, a su vez, que los retornos excepcionalmente altos de la renta fija son “naturalmente transitorios”. Y que la plusvalía de los departamentos,

según sus cálculos, ha sido de 10,3% en los últimos cuatro años “a pesar de la turbulencia económica”. Un factor que, sin embargo, depende del sector y de elementos como la cercanía a las futuras líneas de Metro, según plantean en la industria.

Y si bien Gleisner admite que los canones de arriendo pueden bajar en diversos periodos, plantea que en un escenario habitual, en que la compra de viviendas se realiza con crédito hipotecario al 80%, al término del período del crédito, “el propietario pasa a ser dueño del 100% del inmueble, multiplicando su inversión por cinco”.

Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, dice que uno de los atractivos de comprar para arrendar es que es un movimiento “apalancable a través de financiamiento bancario”. Un factor con el que concuerda Vicente Torres, CCO de Bet4home Proptech Inmobiliaria: “es un atributo relevante cuando se compara la inversión inmobiliaria con otro tipo de instrumentos que requieren tener el capital completo”, plantea.

Se trata de factores que tradicionalmente impulsan la compra de departamentos para arriendo. Sin embargo, esto no quita que el actual momento sea particularmente complejo para entrar en ese tipo de inversión.

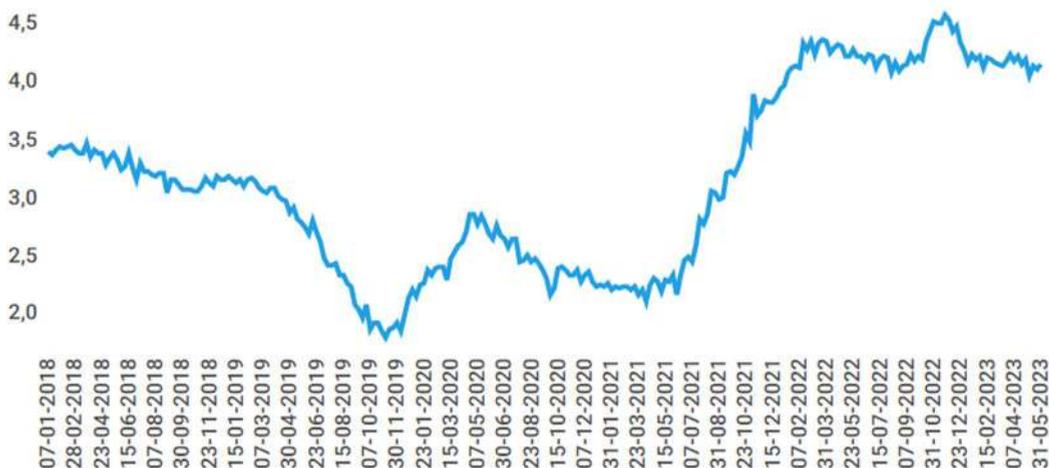
Algunos creen, eso sí, que podrían volver a ganar atractivo con el ciclo de bajas de tasas del Banco Central, que el mercado espera se inicie en julio. “Hoy el escenario (para el activo) se volvió comparable con instrumentos de renta fija por un factor particular, pero las altas tasas no duran para siempre”, dice García, de Tinsa.

“En el actual contexto del mercado, se proyecta un fuerte incremento de la demanda por arriendos, debido a que muchas personas están postergando la decisión de compra de una vivienda”, reconoce del Río, de Siena. Pero “En la medida que sigan mejorando las condiciones de tasa, esperamos que exista una demanda creciente por parte del segmento inversionistas”.

Sin señales de bajar



Evolución semanal de las tasas de interés promedio del sistema financiero para créditos hipotecarios.



Fuente: Banco Central de Chile.

Sin embargo, la compra de departamentos podría demorar en recuperar su atractivo incluso pese al ciclo de recortes del Banco Central. “Aparte de las altas tasas, las condiciones están muy restrictivas para la inversión en esta clase de activos, que generalmente son a plazos más largos y LTV (relación préstamo-valor) cercanos al 80%”, advierte Sorensen, de Quest Capital. “Habrá que esperar a que tanto las tasas bajen, como que las condiciones se flexibilicen. Esto puede tomar un tiempo más prolongado”.



Sé el primero en comentar...



• Comparte

Mejores Más nuevos Más antiguos

Sé el primero en comentar.



Suscríbete



Política de Privacidad



No vendan mis datos

DISQUS

EL MERCURIO
Inversiones

Acciones

Recomendaciones

Fondos mutuos

Monedas