

Especial
 CyberDay

Especialistas enseñan a elegir viviendas para arrendar

Hasta 15% de descuento: mire estos 30 departamentos para inversionistas

30 oportunidades para comprar un departamento de inversión con descuento

Inmobiliaria	Proyecto	Comuna	Tipología	Superficie útil (m2)	Precio normal (UF)	Precio oferta (UF)	Descuento (%)	Descuento (UF)
Olimpia	Pionera Parque Cerrillos	Cerrillos	2 dorm. - 1 baño	45,0	4.050	3.442	15	608
				45,0	4.010	3.408	15	602
				44,6	4.000	3.400	15	600
				44,6	3.970	3.374	15	596
				45,0	3.970	3.374	15	596
				44,6	3.960	3.366	15	594
				44,6	3.940	3.349	15	591
				45,0	3.930	3.340	15	590
				44,6	3.900	3.315	15	585
				44,6	3.890	3.306	15	584
				44,6	3.870	3.289	15	581
				45,0	3.850	3.272	15	578
				45,0	3.840	3.264	15	576
				44,6	3.830	3.255	15	575
				43,8	3.820	3.247	15	573
				45,0	3.810	3.238	15	572
				44,6	3.800	3.230	15	570
44,6	3.770	3.204	15	566				
43,8	3.760	3.196	15	564				
43,8	3.750	3.187	15	563				
Proyección	Edificio Baquedano 302	Coquimbo	3 dorm. - 2 baños	56,8	3.520	2.992	15	528
Absal	Edificio Chiloé-Prat	Santiago	2 dorm. - 2 baños	47,6	3.850	3.334	13	516
Olimpia	Pionera Parque Cerrillos	Cerrillos	1 dorm. - 1 baño	38,7	3.420	2.907	15	513
		Cerrillos	1 dorm. - 1 baño	38,7	3.420	2.907	15	513
Absal Inmobiliaria	Zenteno	Santiago	2 dorm. - 2 baños	47,2	3.820	3.308	13	512
Proyección	Edificio Baquedano 302	Coquimbo	3 dorm. - 2 baños	38,7	3.400	2.890	15	510
Olimpia	Pionera Parque Cerrillos	Cerrillos	1 dorm. - 1 baño	38,7	3.390	2.881	15	509
Proyección	Edificio Baquedano 302	Coquimbo	3 dorm. - 2 baños	56,8	3.380	2.873	15	507
PY	Edificio Doña Gabriela	La Serena	3 dorm. - 2 baños	38,7	3.360	2.856	15	504
Proyección	Edificio Baquedano 302	Coquimbo	3 dorm. - 2 baños	38,7	3.360	2.856	15	504

Fuente: Toctoc.

BANYELIZ MUÑOZ

El evento CyberDay es una buena oportunidad para entrar al mundo de las inversiones inmobiliarias, pero antes de comprar una propiedad hay que conocer varios factores y no solo el monto del descuento.

La plataforma Toctoc seleccionó 30 oportunidades, con rebajas de hasta 15%, que representan cerca de \$23.000.000 menos, donde se puede vitrear.

Felipe López, chief marketing officer de la compañía, destaca que hay diversos beneficios como el pago en cuotas del pie, gastos operacionales gratis, apoyo al dividendo de \$150.000 por 24 meses, junto con reservar en línea una propiedad con un monto que va desde los \$100.000.

Y esos beneficios son un factor que hay que analizar, declara Francisco Calderón, gerente general de Brokers Digitales, especialistas en asesoría inmobiliaria.

"Por ejemplo, un departamento de

2.000 UF puede parecer un muy buen precio, pero si hay que pagar el pie al contado, no necesariamente es la mejor oportunidad. Hay que buscar un equilibrio entre el precio y los beneficios", sostiene.

"Si una unidad cuesta 2.500 UF, pero que el pie se puede pagar en cuotas, además ofrecen el beneficio de arriendo garantizado por la inmobiliaria por los primeros dos años, puede ser una mejor oportunidad que una propiedad de 2.000 UF que no tiene ningún beneficio", ejemplifica.

Calderón añade que también debe tener en cuenta qué tipo de rentabilidad es la que busca: si de renta larga o renta corta.

"Renta larga es cuando uno arrienda por un año el departamento y renta corta es cuando lo arriendas por día (Airbnb). Hoy se ha puesto muy de moda que las personas compren departamentos para renta corta, ya que la rentabilidad es mayor", asegura.

"Una rentabilidad es buena en renta larga cuando uno habla de 5%. Mientras que en renta corta se pueden conseguir rentabilidades del

orden del 8%. Aunque este tipo de inversión tiene más gastos: hay que amoblar el departamento, decorarlo y pagar a una empresa de administración", precisa.

Sin embargo, ese modelo más rentable no funciona en todas las comunas emergentes.

"Independencia, Conchalí, La Cisterna y La Florida son comunas muy interesantes y atractivas en renta larga. Pero si pensamos en renta corta, las mejores oportunidades están en la Línea 1 del Metro. Por ejemplo, Santiago Centro, principalmente barrio Yungay, San Isidro y el eje Vicuña Mackenna. Hay que pensar en comunas más céntricas, donde la renta corta termina reemplazando a los hoteles de tres y cuatro estrellas", comenta.

Cómo evaluar

Según López, para determinar si un departamento en oferta es una buena chance para invertir es clave determinar la rentabilidad de una propiedad y estimar que el dividendo total de esa compra sea lo más bajo posible.

"Hay que buscar oportunidades en comunas donde haya mayores ofertas; entre ellas, Santiago Cen-

tro, Cerrillos, Conchalí, La Cisterna, Recoleta", plantea.

Cristián Martínez, CEO de la plataforma de asesoría Crece Inmobiliario, sostiene que una muy buena forma es comparando el valor de la UF por metro cuadrado.

"Es un indicador cuantitativo que permite distinguir si una propiedad es más ventajosa que otra", explica.

Sin embargo, hay que identificar también las características cualitativas del proyecto que ayudarán a que la propiedad se arriende fácilmente, como la conectividad (estaciones de Metro y locomoción cerca) y servicios (hospitales, universidades y centros comerciales). Y otro factor que por estos días se ha vuelto relevante: la seguridad.

"Estación Central hoy es un sector menos rentable. Y eso responde por un tema de densidad, cantidad de departamentos y percepción de seguridad. Es una comuna que tiene una alta tasa de desocupación: está costando poder arrendar y están bajando los precios de los arriendos. Hoy los sectores más rentables son Ñuñoa, La Cisterna y la Florida, que tienen rentabilidades que van desde el 3,5% y 4,5%", señala.

Hoy ha tomado relevancia la seguridad del barrio, advierten. Por eso ciertas comunas han perdido rentabilidad.

