

Carlos Parrao tiene un departamento en Independencia, cerca de varios centros de salud

# Inversionista encontró nicho para su Airbnb: gente que viaja por una hora al doctor

FRANCISCA ORELLANA

**E**l comerciante del rubro automotor Carlos Parrao arrendaba su departamento amoblado en Independencia por \$300.000 mensuales. Pero su arrendatario se fue, cuando puso en oferta su propiedad había más competencia, los precios estaban más bajos y las cuentas dejaron de cuadrar.

"Estaba complicado porque mi dividendo estaba más alto que lo que podía recibir de arriendo. Yo tengo un estudio y los departamentos de dos dormitorios se estaban arrendando en \$300.000 también", cuenta.

Su propiedad es prácticamente nueva. Se la entregaron en mayo de este año, está en un tercer piso y le costó 2.200 UF. La financió con un crédito hipotecario a 20 años. Además de gustarle el departamento mismo, le llamó la atención su ubicación. Está en la calle Doctor Carlos Lorca con Independencia, a pasos de varios centros de salud como el Hospital Clínico de la Universidad de Chile, una sede de Integramédica, el Instituto Nacional del Cáncer, entre otros.

En agosto decidió tomar una decisión drástica: abandonar el arriendo tradicional y comenzar en la modalidad corta estadia. Ofreció entonces su propiedad en Airbnb, a un precio de entre \$30.000 a \$45.000 diarios, según la fecha y la demanda.

"Gano más del doble de lo que sacaba antes. En noviembre se arrendó 17 días y ganó cerca de \$600.000. Y ahora en diciembre ya tengo reservado el 30% de los días de enero, lo que ya me cubre mi dividendo", señala Parrao.

**¿Pensó que era buen negocio el segmento de arriendo por temas de salud?**

"Sí, hay un flujo de gente constante. En general no se pregunta a los pasajeros por qué se alojan en el departamento para no ser invasivo, pero sí me doy cuenta porque preguntan harto a qué distancia está el hospital o la Clínica de la Universidad de Chile o el centro. Pueden ser pacientes, médicos, estudiantes. Gente que quiere hacer trámites, vienen por tres días, un fin de semana...".

**¿De qué se tuvo que preocupar para arrendarlo por día?**

"De tener estándar de hotel. Hay que tener todas las comodidades como TV con internet y cable, todos los implementos de cocina y ropa de cama y colchón de buena calidad. Gasté unos \$3.000.000 porque mi departamento no es tan grande. La cama fue lo más caro porque tiene que ser una buena, cómoda. Sale más de \$1.000.000 con los veladores. Son caros, no te compras una cama buena por menos que eso".

**¿Cómo maneja la incertidumbre de que no se arriende algún mes?**

"Eso puede pasar, es parte de los riesgos de tomar esta alternativa, por

**Se preocupó de que su unidad tuviera estándar de hotel. "La cama es lo más caro porque tiene que ser una buena", advierte.**



Carlos Parrao paga a una agencia para que se encargue de los detalles.

eso cuando hay meses buenos, hay que provisionar. Para enero ya he recibido suficiente para pagar el dividendo".

**¿Es mucho trabajo coordinar con los arrendatarios?**

"Sí, pero yo no me preocupo de nada porque tengo una empresa que lo maneja (Moves Happy). Me cobra una comisión de 20% del total arrendado y no tengo que preocuparme de arrendarlo, coordinar con la persona de la limpieza, ordenar. Había pensado en hacerlo yo mismo o mi esposa, pero entre el tiempo de ir a entregar el departamento a los arrendatarios, el gasto en combustible, el pago de las autopistas, era más. Al final no sale tan cara la comisión si uno analiza todos esos factores".

**Otros nichos**

El pasajero que viene de vacaciones no es el único segmento atractivo para ofrecer arriendo por día en plataformas como Airbnb o Booking.

"Hay lugares que son más estratégicos como los cercanos a hospitales que podamos tener otro tipo de turismo, como por ejemplo el hospedaje médico, que está cerca de hospitales, clínicas. Tenemos harto turismo médico, como es el caso de los departamentos de independencia o de los que están cercanos a Parque Almagro, donde está el Hospital Clínico de la Universidad Católica o el San Borja. Hay un hospital de niños también", comenta Alison Ramírez, CEO de la compañía Avance Inmobiliario y



quien asesoró a Parrao en el cambio de modalidad.

Coincide Valentina Rodríguez, manager of Sales de la empresa de inversiones Capitalizarme.com, donde han detectado una tendencia de inversionistas de comprar departamentos para renta corta.

"Ellos se han dado cuenta de que pueden sacarle incluso el doble de ingreso frente al arriendo por renta tradicional. En este segmento, la mayor ocupación por Airbnb es por salud, de gente que acude a este servicio por el día o la semana, asisten por un periodo corto de tiempo a hacerse algún examen u operación", explica.

Luego, vienen otros segmentos atractivos como la educación, las compras, el turismo e incluso los eventos.

"Cuando la propiedad está cerca de universidades es atractiva porque vienen los familiares a visitar a los

alumnos que son de otras ciudades. Santiago es la capital, por lo tanto, hay harto turismo de negocios, de compras o más especializado como los eventos, por ejemplo, departamentos cerca del Movistar Arena o de centros de conferencias", añade Ramírez.

Ambas especialistas destacan que hay que considerar costos importantes como el amoblado, el pago de servicios o contemplar el pago de una empresa de administración que se encargue de la cocina.

"El costo de la administración de la renta corta es más alta que la renta tradicional porque conlleva más trabajo, estar 24/7 con el huésped y con la gente de limpieza. La mayoría cobra aproximadamente un 25% del valor total generado por el arriendo, pero como estamos hablando de montos totales mucho más altos, sigue siendo conveniente", plantea Ramírez.

Su departamento queda a pasos del Hospital Clínico de la Universidad de Chile.