

[UNA SEGUNDA VIVIENDA]

Arrendar: considera estos puntos para evitar problemas con tu propiedad

Factores coyunturales, preferencias de las generaciones más jóvenes y una nueva configuración de los hogares, son parte de esta tendencia, que según proyecciones continuará creciendo. Para eso, es importante saber cómo y a quién arrendar. **Por: Germán Kreisel**

Durante las vacaciones de invierno y de verano los arriendos de departamentos y casas aumentan exponencialmente, esto como una opción que muchos chilenos ven para pasar los días de descanso con comodidad y a precios razonables. Por eso, quienes consideran invertir en una propiedad para arriendo por temporada o a más largo plazo, es importante que tengan presente algunos factores que son claves para que ese objetivo se cumpla de buena forma.

En ese sentido, los propietarios, especialmente los primerizos, deben adoptar estrategias inteligentes para garantizar un arriendo exitoso. Un primer elemento que explica Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario, es que existen diferencias entre el arrendamiento a corto y a largo plazo. "Si hablamos del mercado de renta corta (alquiler de viviendas por periodos cortos, por

lo general en vacaciones), las plataformas digitales como Booking y Airbnb se alzan como aliadas confiables, ya que, a pesar de los costos asociados, ofrecen mayor seguridad a través de seguros. Este respaldo financiero se convierte en un salvavidas ante posibles daños al inmueble o imprevistos con el arrendatario. La alternativa de arrendar a conocidos es otra opción, brindando un nivel adicional de confianza en la elección de quienes ocuparán la propiedad", dice.

A su vez, el experto inmobiliario sostiene que el arrendamiento de largo plazo se debe fundamentar sobre un análisis más riguroso, que conlleva un estudio crediticio y los antecedentes del arrendador. "Por esto, evaluar el ingreso mensual y asegurarse de que el canon de arriendo no exceda el 30% de los ingresos conjuntos de los postulantes, es fundamental. La revisión de Dicom y el comportamiento de pago

son factores clave para evitar malos ratos", destaca Martínez.

Por ello, un elemento primordial es considerar la naturaleza del empleo y la composición de la familia, en tal caso. Por ejemplo, "es mejor evitar arrendar propiedades con un solo dormitorio a familias de más de tres personas, para evitar el riesgo de deterioro que se puede generar, así como también, no caer en quienes afirman tener el año completo de arriendo al contado, pero no entregando sus antecedentes crediticios o comportamientos de pago", indica el fundador de Crece Inmobiliario.

Una buena oportunidad

Durante los últimos años se ha observado la tendencia al alza en el mercado de arriendos residenciales y se ha postergado el llamado sueño de la casa propia. En ese sentido, existen algunos factores



que han incidido en este crecimiento sostenido en un segmento que es cada vez más atractivo para una inversión.

En esa línea, existen factores relevantes que lo explican. El primero de ellos son los precios de las viviendas que se han incrementado en los últimos 20 años, sobre todo en zonas urbanas más consolidadas; y también, el crecimiento de la población migrante, que es un gran segmento en los proyectos de arriendo.

Por eso, el mercado de arriendo se proyecta como muy atractivo ya que ha ido creciendo sostenida

y rápidamente, especialmente porque los hogares en Chile crecen mucho más rápido que lo que crece la población, eso se relaciona directamente con una reducción del tamaño de los hogares que es en promedio de tres personas. Es decir que, aunque la población no creciera, si lo hará el número de hogares lo que augura que el mercado de vivienda siga creciendo.

Dado lo anterior, es probable que los precios de arriendo continúen altos, habrá más interés por un arriendo, y en ese sentido es atractivo desde el punto de vista de inversión.