

DF

DIARIO FINANCIERO®

INVERSIONISTAS: LAS OPORTUNIDADES DEL SECTOR INMOBILIARIO

**Cómo va el
mercado de
arriendos en
2022**

PÁG. 32

**Los incentivos
del rubro para
impulsar la
inversión en
propiedades**

PÁG. 34

**Interés por
comprar y
arrendar
bodegas sigue
al alza**

PÁG. 37



SECTOR INMOBILIARIO SE PROYECTA COMO LA MEJOR OPCIÓN DE INVERSIÓN, PESE A VOLATILIDAD



¿ Invertir o no? Es lo que más se preguntan las personas y familias que actualmente están pensando en adquirir una propiedad. Y la duda no es menor.

En 2021, la economía chilena registró una inflación de 7,2%, la octava más alta de la OCDE y la más alta para el país en 14 años. Las tasas de interés siguen al alza desde agosto del año pasado, cuando el Banco Central las subió en 75 puntos, la mayor alza en 20 años. Y además, la incertidumbre internacional sigue atentando contra la rentabilidad de las inversiones tradicionales.

Aunque el clima económico es pesado, el consejo de los expertos es claro: si puede, hágalo, siguiendo la tradicional teoría de que los activos inmobiliarios son buenas jugadas de resguardo en épocas de pocas certezas económicas.

Las razones

“La inversión inmobiliaria sigue siendo un buen refugio. Sin embargo, creo que es importante aprovechar el momento del mercado para comprar bien y a una tasa de descuento mayor, enfocándose en aquellas propiedades que tienen la mayor profundidad de mercado”, sostiene Sebastián Hudson, gerente del área de Desarrollo de Colliers.

En un momento en que las tasas de interés y la inflación siguen al alza, los expertos dicen que buscar refugio en bienes raíces es la mejor opción. El foco debe estar en aquellas propiedades que tengan la mayor profundidad de mercado.

POR AIRAM FERNÁNDEZ

Rodrigo Boetsch, gerente general de Inmobiliaria Boetsch, dice que una propiedad es una inversión que muy difícilmente va a devaluarse, y especialmente en escenarios inciertos como el que atravesamos, es un paso “más seguro” que los que se dan frente a otros instrumentos de renta variable: “La tendencia histórica da cuenta de que una propiedad solo tiende a crecer su valor, porque las ciudades mejoran sus barrios, accesos, entorno, entre otros”.

Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, coincide en esa visión, y en el caso de los departamentos, subraya que como han aumentado en el tiempo, ad-

quieran plusvalía. A eso añade otros factores que explican por qué es una buena alternativa, como la rentabilidad: “En los últimos 12 años, el bien raíz muestra rentabilidad positiva en todas las comunas de la Región Metropolitana, lo que no ocurre con otros instrumentos de inversión. Entonces, si se invierte en UF en bien raíz todo el dinero, la UF se congela y la persona gana el UF + que vaya creciendo con este indicador. Estos bienes aseguran un UF +4 +3, +6, dependiendo de lo que se compre y dónde se compre”.

Por otro lado, la ejecutiva dice que al comprar hoy, el cliente congela el precio de la propiedad y asegura su tasa, evitando las variaciones, y cree que eso, junto al aumento de los precios de arriendo debido al déficit de viviendas existentes, deberían ser razones suficientes para tomar la decisión.

Lo que viene

Sobre ese último punto profundiza Hudson, al señalar que el déficit habitacional se ha ido incrementando cada año, a pesar de los esfuerzos del mercado y de los distintos gobiernos por frenarlo, acumulando

do más de 500 mil viviendas de déficit a la fecha. En ese sentido, señala que todo indica que por ahora “la demanda no podrá ser alcanzada por la oferta, menos cuando los cambios a los instrumentos de planificación territorial se han hecho cada vez más restrictivos, lo que hace que sea más difícil corregir este problema”.

Sobre cómo seguirá desarrollándose el mercado, Hudson añade que en los próximos años se verán más proyectos de vivienda con subsidio, los que a su juicio tienen la particularidad de atacar un problema estructural del país y generar empleo, además de ser “un muy buen refugio” para los desarrolladores y constructores, ya que tienen demanda asegurada y financiamiento por parte del Estado. También dice que probablemente se verán más desarrollos enfocados a la renta, como edificios multifamily, construidos para arrendar o para leasing habitacional.

Una apreciación similar tiene José Ignacio Vicente, gerente general de TOCTOC, al señalar que el mercado multifamily “duplicará su tamaño en los próximos tres años, expandiéndose y diversificándose hacia otros segmentos, comunas y tipos de vivienda junto con muy buenas oportunidades de inversión”.

Al comprar hoy, el cliente congela el precio de la propiedad y asegura su tasa, evitando las variaciones, dice Ana María del Río, de Siena Inmobiliaria.

HAY MUY BUENAS RAZONES PARA INVERTIR HOY EN DEPARTAMENTOS



Frente a un escenario de mayor inflación e incertidumbre, las propiedades son un excelente refugio de inversión, por su plusvalía y revalorización constante.



El mercado de arriendos presenta un gran dinamismo, con alta demanda, valores al alza y casi nula vacancia.



Hoy es posible obtener un crédito de hasta 30 años y financiamiento de 90% con condiciones muy convenientes.



Paz ofrece condiciones excepcionales con arriendo asegurado por hasta 3 años, pago de pie hasta en 60 cuotas e inigualables descuentos.

C
E
N
T
R
O | DE INVERSIÓN

Visita hoy nuestro Centro de Inversión Paz. Te ayudaremos a elegir entre las **2.000 opciones que tenemos para ti.**

Avenida Las Condes 7.430

Lunes a domingo de 11:00 a 14:00 y de 15:00 a 19:30 hrs.



www.paz.cl



CÓMO SE VA MOVIENDO EL MERCADO DE ARRIENDOS EN 2022

El sector vive un escenario complejo, marcado por la caída de la oferta y la mayor disposición de la demanda para arrendar, ante la reactivación económica. POR AILYN HIDALGO

Cambiarse de casa o departamento es una tarea cada día más difícil. El mercado de los arriendos sufrió una caída del 54% de la oferta durante el cuarto trimestre del 2021, de acuerdo con el último informe de TOCTOC, y desde entonces experimenta un escenario complejo para enfrentar la creciente demanda.

“Esto se debe al mejoramiento de las condiciones económicas en las familias”, señala Nicolás Herrera, subgerente de Estudios de la plataforma de arriendo, y a eso suma un escenario de precios que, si bien se han ido incrementando, aún se mantienen “algo más bajos” si se comparan con los del período prepandemia, especialmente en el sector céntrico de la capital.

Además, dice que algunas personas o familias que tenían en mente comprar, optaron por postergar la iniciativa, para preferir viviendas a través del arrendamiento en el mediano plazo.

Ariel Rogazy, jefe de ventas de Gestión Inmobiliaria de Núcleos, explica que “cada vez es más complicado adquirir una vivienda nueva o usada, por lo que la opción de arrien-

do toma fuerza”, especialmente ante las tasas de interés más altas, las mayores exigencias de la banca para otorgar créditos hipotecarios y los nuevos precios en el mercado.

“Todo esto vino acompañado del término de la cuarentena, que se extendió hasta septiembre del año pasado, la cual provocó que muchos hogares no pudieran pagar sus arriendos. Una vez ocurrido este hito, hubo un fuerte incremento en la demanda por arrendar departamentos. Entonces, al existir una mayor demanda y una menor disponibilidad, comenzaron a subir los precios”, especifica el

Zoom al alza de los precios por comunas

■ Según TOCTOC, el precio de la renta de departamentos creció un 22% en el cuarto trimestre de 2021, con mayores alzas en las comunas del sector oriente como Las Condes, Vitacura, Ñuñoa, Lo Barnechea y Providencia. En las comunas del centro como San Miguel, Santiago, Estación Central e Independencia, el crecimiento ha sido más moderado.

Para el mismo período, Portal Inmobiliario registró la mayor alza en precios de departamentos en el sector oriente con un 8,5% (Huechuraba con 18,2%; Peñalolén con 14% y Lo Barnechea con 13,7%), seguido por el sector poniente, con 7,2%, el sector sur, con 7,1%; el sector norte, con 6,7%; y el centro, con 4,8%.

54%
CAYÓ LA OFERTA DE ARRIENDOS AL CIERRE DE 2021.

ejecutivo de TOCTOC.

Herrera recuerda que todo este quiebre en la oferta se inició a mediados de abril de 2020, cuando había 27 mil ofertas de arriendo, cifra que al cierre del año descendió a 19 mil, y un año más tarde, en 2021, cayó a 8.943 propiedades disponibles para renta, equivalentes a un descenso peak de un 66%, que aún golpea al mercado.

Punto para los inversionistas

Considerando el contexto, TOCTOC proyecta que los precios de arriendo tendrán un crecimiento general para este año, incluyendo a las comunas

centrales de la capital donde aún ese efecto no se ha visto. “Llegará a precios similares a los observados en el año 2019. Para el inversionista, se generará un aumento en la rentabilidad”, indica Herrera.

Juan Pablo Amenábar, gerente del área de Multifamily de Colliers, apunta que este año los incrementos en los valores oscilarán entre el 5% al 10%: “Es un factor positivo para los inversionistas porque podrían ajustar sus modelos de evaluación teniendo una mayor disponibilidad para pagar. Incluso con las difíciles condiciones de financiamiento que se observan, podrán rentabilizar de mejor forma su inversión con valores de arriendo más altos”.

Sin embargo, explica que el panorama no es del todo favorable, porque las restricciones de desarrollo y normativas que se han visto en los últimos meses, junto al alza de los costos de construcción, hace que se proyecten menos unidades de departamentos disponibles a futuro, por lo que se seguirá presionando el alza en los arriendos.

Por su parte, desde Portal Inmobiliario no se apresuran a estimar cifras en alza de precios, y prefieren esperar a evaluar cómo se comportarán las tasas de interés de los créditos hipotecarios y el valor de la UF en los próximos meses.

“Hay que ver si con esto se estabilizarán los valores o seguirán al alza. Todo depende de las condiciones para comprar una vivienda”, precisa Nicolás Izquierdo, gerente de Planificación y Operaciones de Portalinmobiliario.com.

PUBLIRREPORTAJE

SIENA INMOBILIARIA ACONSEJA:

¿Por qué sigue siendo un buen momento para invertir en departamentos?

Comprar departamentos hoy es una excelente opción de inversión en UF, con buena rentabilidad, bajo riesgo y opciones de apalancamiento financiero.

“Las personas que apuesten por inversión inmobiliaria en periodos de cambios, son las que acceden a más rentabilidad a corto, mediano y largo plazo, para lo que es necesario informarse para tomar mejores decisiones”, afirma Ana María del Río, gerente Comercial de Siena Inmobiliaria, quien aconseja las claves a la hora de invertir:

- Asegurar el valor de la inversión: Optar dentro de la cartera por activos en UF, en especial aquellos que además muestran plusvalía histórica, como el caso de las viviendas.
- Buscar activos con buen comportamiento en ciclos bajos de la economía: En este caso, los departamentos han mostrado plusvalía en los 12 últimos años, incluso en crisis económicas. Además, los precios debieran mantenerse o subir, por factores que impactan en el aumento de costos de terrenos y de construcción.



Ana María del Río, gerente comercial de la empresa

- Acceso a financiamiento: Son pocos los activos que se pueden apalancar con financiamiento a largo plazo, y uno de ellos es el inmobiliario, lo que permite alcanzar un TIR más alto de la inversión. Si bien las tasas históricamente bajas ya no están disponibles, son accesibles, asociadas además a plazos y facilidades muy preferentes como, por ejemplo, con créditos hasta 30 años.
 - Beneficios tributarios: Asociados a las viviendas beneficiadas por el DFL2.
 - Los arriendos mantendrán su tendencia al alza: El déficit habitacional ha aumentado y las personas están aplazando su decisión de compra por el aumento de barreras al crédito y porque han cambiado sus estilos de vida, especialmente en el segmento millennial.
 - La ubicación es fundamental: Estar cerca del Metro, tener buena conectividad, encontrarse en un sector con servicios y comercio son elementos que hacen que el departamento se arriende más rápido, se mantengan los arriendos y se genere mayor plusvalía en el tiempo.
- La inversión en bienes raíces tiene un mayor retorno cuando tiene baja rotación de arrendatarios: Esto se logra cuando los arrendatarios tienen una buena experiencia viviendo en departamentos de calidad. Por ello, es relevante elegir inmuebles que cuenten con un respaldo constructivo y post venta propia, para mantener la usabilidad del inmueble y la plusvalía del edificio en el tiempo.
- Siena Inmobiliaria, con más de 60 años construyendo y desarrollando proyectos inmobiliarios, está implementando la campaña “Invierte Flex” en los proyectos con entrega 2022, a través de la cual se entregan beneficios exclusivos para sus inversionistas, muy atractivos en el escenario actual, como la opción de 30 años y 90% de financiamiento en el crédito hipotecario con instituciones en convenio, todos previa evaluación bancaria, y alianzas para facilitar la administración de los bienes, como con ASSETPLAN, que asegura el arriendo durante el primer año.

INVIERTE FLEX



Hasta
UF + 7,3%
Rentabilidad



siena

BEST PLACE TO LIVE

PORQUÉ COMPRAR EN SIENA

HASTA 30 AÑOS Y 90%
DE FINANCIAMIENTO*

HASTA 30 CUOTAS
PARA PAGAR EL PIE*

INVIERTE EN DFL-2:
Beneficios tributarios

60 AÑOS DE
EXPERIENCIA
con post venta propia

SAN MIGUEL PLAZA BLANCO VIEL



ENTREGA INMEDIATA
RENTABILIDAD UF+ 6,1%
DESDE UF 2.528

LA FLORIDA PARQUE W. MARTÍNEZ



ENTREGA INMEDIATA
RENTABILIDAD UF+ 2%
DESDE UF 2.889

ÑUÑO A RODRIGO DE ARAYA



ENTREGA 2º SEM. 2022
RENTABILIDAD UF+ 4,26%
DESDE UF 2.790

LA FLORIDA PARQUE QUILLAYES



ENTREGA 1º SEM 2024
RENTABILIDAD UF+ 5,1%
DESDE UF 2.199

MACUL SANTA CRISTINA 3055



ENTREGA 2º SEM 2023
RENTABILIDAD UF+ 7,3%
DESDE UF 2.967

Precios desde con descuento máximo aplicado. No incluyen estacionamiento ni bodega que se debe incorporar al precio final en Sala de Venta.. Fuente Rentabilidad: Informe arriendos portal inmobiliario 1er trimestre 2022. 30 cuotas para pagar el pie en Proyecto Edificio Parque Quillayes. 30 Años financiamiento crédito hipotecario en Bice Hipotecaria, 30 años y 20% financiamiento crédito hipotecario con BCI. Ambos convenios previa evaluación financiera. Rentabilidades pasadas no aseguran rentabilidades futuras.

www.siena.cl

FACILIDADES PARA PAGAR EL PIE Y ASEGURAR EL ARRIENDO: LOS INCENTIVOS PARA INVERTIR



Proyecto Santa Rosa 1350, de Boetsch Inmobiliaria.

Aunque el escenario no es de los mejores, con altas tasas de interés, restricciones para acceder a un crédito hipotecario y menos años para pagarlo, lo cierto es que el sector inmobiliario se ha movili-

zado para atraer inversionistas con una serie de incentivos que hacen más atractivo apostar por bienes raíces.

"La industria tuvo que adaptarse, ideando diversas fórmulas para capturar a esos posibles clientes a los que el actual escenario les es desfavorable", afirma Rodrigo Boetsch, gerente general de Inmobiliaria Boetsch.

Daniel Serey, gerente de Estudios de TOCTOC, indica que se está estimulando la inversión con descuentos en bodegas y estacionamientos, congelamiento de la UF a valores de 2019, facilidades para el pago del pie en cuotas, especialmente en propiedades en blanco o verde: "A través de brokers inmobiliarios y empresas de administración de arriendo, es posible comprar propiedades con algún tipo de arrendamiento asegurado, lo que hace atractiva la inversión al tener confirmado el retorno de ésta".

Juntar el pie es uno de los ítems más importantes y piedra de tope a la hora de invertir,

por ello es que hoy hay casos que permiten pagarlo en hasta 60 meses. "Comprando en blanco o verde, se dispone de todo el período constructivo o más para pagarlo. Así, una vez terminado el proyecto, poder rentar de la inversión y pagar el posterior dividendo", acota Boetsch.

Por ejemplo, Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, cuenta que para los que buscan comprar con entrega inmediata, pueden pagar el pie en 18 cuotas sin interés con tarjeta de crédito y está la opción de tomar un hipotecario con BICE Hipotecaria, BCI y Metlife a 30 años plazo. "Y estamos asegurando el arriendo durante el primer año", añade.

Claudia Zapata, gerente comercial de Paz Corp, en tanto, explica que la firma lanzó una tasa asegurada del 3% anual para los primeros 36 dividendos, o bien financiar parte del pie en 60 cuotas sin interés y algunos proyectos aseguran 36 meses de arriendo.

Las empresas del rubro están apostando por atraer compradores en un panorama de incertidumbre. Para los inversionistas, las medidas van incluso por garantizar el retorno y congelar el valor de la UF.

POR FRANCISCA ORELLANA

Inmobiliarias apuestan por asesorías personalizadas para potenciales inversionistas

■ Tan relevante es el segmento de inversionistas para el mercado, que la industria ha desarrollado plataformas de asesorías personalizadas no sólo para informar sobre la rentabilidad y opciones de compra que existen en el mercado, sino también para apoyar el proceso de obtención de créditos y ofrecer beneficios adicionales como tarifas preferenciales en empresas de administración de arriendo del bien raíz.

Ana María del Río, gerente comercial de Siena Inmobiliaria, comenta que cuentan con el canal Círculo Select, donde ofrecen convenios con Transbank, bancos y alianza para facilitar la administración de sus bienes, con tarifas preferenciales para la gestión de administración y arriendo de las propiedades. Por su parte, Rodrigo Boetsch, gerente general de Inmobiliaria Boetsch, acota que se promueve la atención multiplataforma para asesorar a los inversionistas y poder mostrarles la plusvalía de los proyectos, del sector y barrio "en el que se insertan, junto a la alta demanda de arriendo que van a conseguir".

Los más apetecidos

Buscar propiedades a buen precio es importante, pero también la tipología y ubicación. "Invertir en las primeras etapas de construcción suele ser más rentable, dado que sus precios son menores, y los precios de arriendo que enfrentarán en el mercado tienden al alza con los años", afirma Serey. No obstante, si se busca rentabilizar la inversión cuanto antes, será mejor buscar uno con entrega inmediata.

Se privilegian departamentos de un dormitorio, "pero también muchos han adquirido departamentos de dos habitaciones, influenciados por el teletrabajo y la versatilidad que permite contar con más recintos para vivir y trabajar", destaca Zapata.

Coincide Del Río: "Hemos visto un aumento de interés de inversionistas de plusvalía, que eligen departamentos de dos dormitorios en sectores más consolidados, como Las Condes o Providencia, esperando plusvalía en el tiempo". Agrega que se ve mayor demanda también de inversionistas de paso, "quienes compran hoy para arrendar el departamento, y piensan poder hacer uso de este en un futuro cuando sus hijos se independicen o para que en ellos viva un familiar cercano".

PREMIOS INMOBILIARIOS TOCTOC.COM DESTACAN A LOS PRINCIPALES ACTORES DE LA INDUSTRIA EN 2021

La plataforma de gestión inmobiliaria premió a las compañías que destacaron en ventas en la Región Metropolitana, considerando los segmentos de departamentos y casas, sumado a tres nuevos galardones relacionados con el mercado multifamily y las ventas remotas, las cuales fueron distinguidas en la segunda versión de los Premios Inmobiliarios TOCTOC.com.

La industria inmobiliaria cerró uno de sus mejores años en la Región Metropolitana, destacando por el alto ritmo de comercialización observado en los tres primeros trimestres de 2021, tanto en el mercado de casas como de departamentos, propiciado por el aumento de la demanda luego de la pandemia. A esto se suman una mayor disponibilidad de liquidez -producto del retiro de fondos de pensiones-, una mayor búsqueda de espacio por parte de los hogares y un aumento de la oferta en blanco y verde que permitieron incentivar las ventas luego de un ralentizado 2020. En este contexto, se desarrolló la segunda versión del evento que reconoce los esfuerzos de la industria por lograr sus metas en ventas anuales: los Premios Inmobiliarios TOCTOC.com.

La plataforma analizó los resultados anuales de las inmobiliarias, por medio de sus informes de mercado Infolnmobiliario e InfoRenta -reporte que da a conocer el panorama completo del mercado de renta residencial en el Gran Santiago-, convocando el pasado miércoles 16 de marzo a más de 200 personas de la industria, así como también a personas interesadas en conocer los indicadores y la proyección del mercado, quienes fueron testigos de los ganadores que obtuvieron la mayor venta en UF durante el 2021 en seis categorías: Ranking global de ventas, venta de casas, venta de departamentos, unidades entrantes y administración de proyectos multifamily, y venta en línea, que reconoce a la inmobiliaria que tuvo mejor desempeño en UF vendidas de manera 100% remota a través de TOCTOC.com. "Durante 2021 observamos un mercado inmobiliario dinámico, sobre todo en los tres primeros trimestres, donde la venta en general tuvo un muy buen desempeño. En paralelo, observamos un mercado de renta que también se desarrolló con fuerza, especialmente durante el último trimestre del año, lo



Cristián Sánchez, gerente comercial de Enaco, firma ganadora del Ranking Global y Categoría Casas.

que quedó demostrado con niveles históricos de ocupación y crecimiento, con foco en el mercado multifamily, por lo que decidimos instaurar en este evento dos nuevos reconocimientos. El primero relacionado al mercado multifamily y el segundo a las ventas remotas a través de TOCTOC.com", comentó José Ignacio Vicente, gerente general de la compañía.

Premios

En la categoría Ranking Global -que abarca el segmento de casas y departamentos-, la mayor distinción fue para la inmobiliaria Enaco, obteniendo el

primer lugar en UF vendidas durante 2021 en la Región Metropolitana. "Recibimos este premio, al igual que el año pasado, con mucho orgullo. Los participantes de la industria vivimos tiempos desafiantes, que requirieron actitud y adaptabilidad. Nosotros fuimos beneficiados por el mercado y algunos cambios de tendencias en las preferencias de los clientes; pero sin el esfuerzo, el gran trabajo en equipo y la adaptabilidad a los tiempos, no hubiéramos podido tomar de tan buena forma las oportunidades", analizó Cristián Sánchez, gerente comercial de Enaco.

PREMIOS INMOBILIARIOS TOCTOC.COM 2022		
Categoría	Distinción	Inmobiliaria
Ranking Global	Primer lugar	Enaco
	Segundo lugar	Aconcagua
	Tercer lugar	Socovesa
Categoría Casas	Primer lugar	Enaco
	Segundo lugar	Bricsa
	Tercer lugar	Socovesa
Categoría Departamentos	Primer lugar	Santolaya
	Segundo lugar	Paz
	Tercer lugar	Almagro
Administración multifamily	Primer lugar	BTG Pactual
Unidades multifamily	Primer lugar	BTG Pactual
Venta en línea	Primer lugar	ABSAL



José Ignacio Vicente, gerente general de TOCTOC.com.

Respecto a la categoría Casas, el primer lugar también lo obtuvo la inmobiliaria Enaco, con mayor número de UF vendidas durante el año pasado, concentrando sus ventas en Puente Alto, Lo Barnechea y Padre Hurtado. El segundo y tercer lugar fueron para Bricsa y Socovesa, respectivamente.

Por otro lado, en el mercado de departamentos, el mayor reconocimiento de UF transadas se lo llevó Santolaya, condensando sus ventas en las comunas de Ñuñoa, Santiago y Macul. En esta línea destacaron también las inmobiliarias Paz y Almagro, en segundo y tercer lugar, respectivamente. En la instancia, además, se entregaron tres nuevas categorías de premios. Éstas reconocen el mayor volumen de unidades de renta residencial o "multifamily" puestas en operación durante 2021, junto con el mayor número de unidades administradas, llevándose en

ambos casos el galardón BTG Pactual, que cuenta con un total de 4.700 unidades, concentradas en 12 edificios multifamily, los que están distribuidos en las comunas de Independencia, Santiago y Estación Central. "Nosotros apostamos por la categoría multifamily porque creemos que es la mejor alternativa para invertir en renta residencial en el largo plazo, especialmente por los beneficios y la fácil administración que conlleva para el inversionista. Y lo que buscamos es diferenciarnos aún más en este mercado tan profundo, mejorando constantemente los servicios a los residentes de nuestros departamentos", sostuvo Pedro Ariztía, gerente de Activos Inmobiliarios de BTG Pactual Asset Management. Asimismo, se entregó el nuevo galardón Venta en Línea, recibido por ABSAL, que busca reconocer las estrategias digitales de las inmobiliarias. "La pandemia nos desafió a potenciar nuevos canales de venta, como la venta online, junto con entregar una experiencia digital completa al cliente, desde que comienza la búsqueda hasta que toma la decisión final, otorgando además, la confianza y la seguridad necesaria en los procesos, lo que se vio reflejado en los resultados y en esta premiación", precisó Adriana Teran, gerente comercial de ABSAL Inmobiliaria.

A modo de cierre, el gerente general de TOCTOC.com mencionó que "se reconoció a las inmobiliarias que lograron los mejores resultados comerciales durante el año 2021 y, sin duda, esto es fruto del esfuerzo de los equipos, de una buena estrategia y gestión. Lo que ha sido posible, en parte, gracias a la información y tecnología que TOCTOC.com ofrece a estas empresas y a la industria".

"Hoy existen múltiples desafíos para el mundo inmobiliario, pero las herramientas digitales y la posibilidad de llevar a cabo la gestión comercial a través de venta remota o en línea, son idóneas para enfrentar el contexto actual de la mejor manera, siendo capaces de potenciar y amplificar los resultados", agregó Vicente.



LOS MEJORES LUGARES PARA INVERTIR EN PROPIEDADES

Los proyectos habitacionales más atractivos para la inversión están en barrios con mucho comercio y bien conectados, aunque también con una buena concentración de actividad económica, señalan los expertos. Además del clásico interés por Santiago Centro, los inversionistas también están mirando a barrios más residenciales, que ofrecen una mejor calidad de vida.

POR PAULINA SANTIBÁÑEZ

La profundidad del mercado, las perspectivas de crecimiento y la plusvalía del lugar son los puntos más importantes a la hora de hacer una inversión inmobiliaria. Así lo destaca Sebastián Hudson, gerente del área de Desarrollo de Colliers, quien señala que mientras el sector norponiente de la capital sigue siendo el más importante en términos de tamaño, se han podido ver "bastantes requerimientos en el sector sur", mientras que en regiones también se espera "un mayor desarrollo en el corto plazo".

En base a ello, el ejecutivo destaca que los mejores sectores tienen una mayor demanda ya que "el riesgo se monetiza". En ese sentido, los proyectos habitacionales más atractivos para la inversión destacan en barrios con mucho comercio y bien conectados como Santiago Centro, Independencia o Ñuñoa. "Son opciones seguras que han reportado altas plusvalías durante la última década", detalla Hudson.

Isabel Letelier, subgerente de Operaciones y Ventas de Inmobiliaria Insta, menciona que los lugares más atractivos para invertir en Santiago son "comunidades céntricas o pericéntricas emergentes", en las que existe una buena conectividad, gracias a una línea de Metro cercana o en donde se proyecta una futura línea. En ese sentido, Letelier destaca que hoy las comunas que están ofreciendo

una buena rentabilidad son Maucul, La Cisterna y San Miguel, que tienen una amplia oferta para atender la demanda que están capturando estas comunas como "rebalse del mercado de Santiago Centro, ya que además ofrecen una mejor calidad de vida en barrios más residenciales".

Factores en juego

Para tomar una decisión acertada al momento de elegir el lugar para invertir en propiedades, los especialistas recomiendan tener en cuenta ciertas claves que permitan una compra inteligente.

Claudia Zapata, gerente

si comprar en ciudad o apostar por una propiedad para vacaciones, que también pueden ser atractivas para el arriendo. Aquí la recomendación es apuntar a un bajo riesgo para el negocio, en lo que Hudson destaca que las ciudades son más seguras, ya que "las comunidades y los activos asociados al turismo son muy sensibles a los ciclos económicos, por lo que son mucho más riesgosos".

En ese sentido "en tiempos de contracción de la economía la gente seguirá buscando oportunidades en barrios donde haya buena concentración de actividad económica y dejará

Santiago Centro, Independencia o Ñuñoa "son opciones seguras que han reportado altas plusvalías durante la última década", dicen desde Colliers.

comercial de Paz Corp, apunta a varios aspectos al momento de invertir, como la ubicación, conectividad, diseño, equipamiento de espacios comunes, calidad y respaldo de la inmobiliaria. Contar con el pie permite, por ejemplo, acceder a propiedades con entrega inmediata -que actualmente son escasas-, por lo cual la ejecutiva resalta que es necesario "considerar las alternativas disponibles para el financiamiento, como los meses de gracia, especialmente si es para inversión".

Otra pregunta clave es

de tomarse vacaciones", detalla.

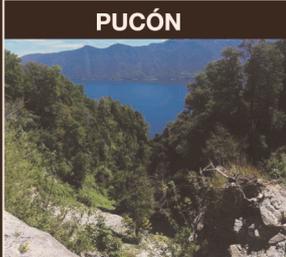
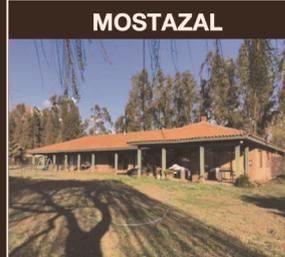
Pese a ello, las regiones también están atrayendo el interés. "No solo existen buenas opciones en Santiago", recalca Isabel Letelier, apuntando a las oportunidades que se abren en ciudades como Concepción, "uno de los mercados que está trayendo mucho inversionista, por ser una ciudad eminentemente universitaria y donde muchos profesionales están quedándose o migrando gracias a la posibilidad de teletrabajo".

LICITACIÓN REMATE 24.03.22 Online Presencial

100 PROPIEDADES

Financiamiento sujeto a evaluación

Departamentos, Parcelas, Casas, Terrenos urbanos e industriales.

<p>OVALLE</p>  <p>Terreno - Parcelación mín UF 43.840</p>	<p>COQUIMBO</p>  <p>23 Departamentos desde UF 1.334</p>	<p>ANTOFAGASTA</p>  <p>14 Departamentos desde UF 2.300</p>
<p>CALAMA</p>  <p>8 Departamentos desde UF 3.437</p>	<p>PUCÓN</p>  <p>Terreno mín UF 2.702</p>	<p>MOSTAZAL</p>  <p>Parcela mín UF 9.871</p>

REMATE STGO-CENTRO 25.03.22

SANTO DOMINGO 1766-74

Terreno con factibilidad de múltiples proyectos.

TERRENO 1.840 m² | CABIDA 6.000 m²

MÍNIMO
19.9 UF/m²

REMATES **KOZAK** 18 años

Contacto: Néstor Alarcón
+569 7855 6397
comunicaciones@remateskozak.cl



MÁS FOTOS Y DETALLES



www.remateskozak.cl

Gran dinamismo ha presentado el mercado de las bodegas desde hace algunos años. "Lo que antiguamente era el patio trasero de las empresas hoy pasó a ser un activo clave en su funcionamiento operacional, influenciado principalmente por el gran crecimiento que ha tenido el e-commerce en Chile", dice Diego Castillo, gerente del área Industrial de Colliers.

De hecho, se espera que en el primer semestre de 2022 se arrienden todos los espacios que estarán listos a inicios de 2023. "Hoy no existen bodegas de grandes superficies disponibles con entrega inmediata", asegura.

Lo que hace un tiempo era desconocido para muchos, hoy es un mercado sólido y con buenas proyecciones de crecimiento, dice Castillo. Incluso los fondos de inversión públicos y privados han diversificado su portafolio para invertir en renta industrial.

La concentración de la oferta de bodegas está hoy en las comunas de Colina, Lampa, Pudahuel, Renca, San Bernardo y Quilicura, siendo esta última la comuna con la mayor oferta, tanto para venta como arriendo.

"La oferta en ambos mercados tuvo una disminución con respecto al año pasado en todas las comunas y para todos los



LAS BUENAS PERSPECTIVAS PARA LA INVERSIÓN EN BODEGAS

mercados, lo que podría estar asociado a un mayor dinamismo del mercado de bodegas", afirma Nicolás Izquierdo, gerente de Planificación y Operaciones de Portalinmobiliario.com.

Incluso para los pequeños inversionistas, las bodegas son un buen negocio, ya que la demanda por estos espacios se mantendrá así por al menos dos años más. "Muchos de ellos ingresan a fondos

Con una vacancia muy baja, el atractivo del mercado de bodegas va en aumento y, aunque hay riesgos, se espera que el comportamiento de la demanda siga al alza, de la mano del auge del comercio electrónico y sus necesidades. POR RITA NUÑEZ

de inversión con más socios, de manera de participar en proyectos más grandes y otros de forma particular en formatos de bodegas más pequeños, por ejemplo, espacios de 500 m2 aproximados ubicados dentro de condominios industriales", comenta Castillo.

Actualmente, las comunas más atractivas en base a los precios por metro cuadrado son Colina y San Bernardo, "con rentabilidades en el último trimestre del 2021 del 13% y 12% respectivamente", explica Izquierdo.

Sin embargo, hoy "hay muy poca opción para comprar bodegas, está tan bueno el negocio del arriendo que se ha dejado de construir para vender y las empresas se están dedicando a arrendar", advierte German Burgos, Senior Broker del área Industrial de Cusaco Realty Group. Por ello, dice que si el precio es bueno, sería rentable comprar en cualquier parte del polígono industrial, "porque la demanda está asegurada". En ese sentido, la recomendación es invertir en bodegas más alejadas de Santiago, donde el valor de la tierra es cuatro veces más bajo, aunque "tienen una mayor vacancia", aclara el ejecutivo de Colliers. De todas maneras, de la mano del crecimiento del e-commerce, aún "queda fuelle para que crezca el mercado", asegura Burgos.

NUCLEO'S
inmobiliaria

NUCLEOS.CL · Experiencia en calidad y servicio

f i /inmobiliarianucleos

INVIERTE HOY PENSANDO EN TU FUTURO

ÑUÑO A



DUBLE ALMEYDA

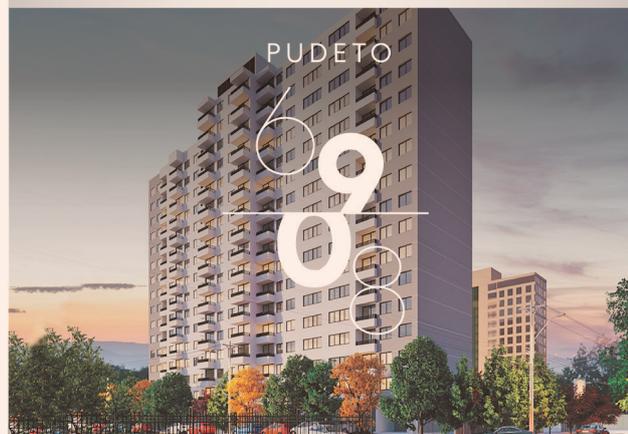
2560

Desde
3.090 UF

+56 9 4070 4564

duble2560@nucleos.cl

LA FLORIDA



PUDETO

6908

Desde
2.300 UF

+56 9 9719 3391

pudefo6908@nucleos.cl

INDEPENDENCIA



INDEPENDENCIA

2935

Desde
2.290 UF

+56 9 9297 9056

independencia2935@nucleos.cl

4 RAZONES PARA INVERTIR AHORA

- 1- Proyectos de alta plusvalía y rentabilidad
- 2- Excelente ubicación y conectividad a pasos de estación de Metro
- 3- Condiciones flexibles
- 4- Compra en verde y paga el pie en cuotas por webpay

*Las imágenes contenidas en este impreso son montajes fotográficos, bosquejos y croquis de contenido artístico elaborado con fines ilustrativos que no constituyen necesariamente una representación de la realidad, en consecuencia no forman parte de las condiciones ofrecidas al comprador. El propietario se reserva el derecho por hacer modificaciones por causa de fuerza mayor, disponibilidad de material o cambios normativos. Lo anterior se informa en virtud de lo señalado en el número 5 del artículo único de la ley 19.472.

La oferta de departamentos para inversión es amplia y recorre la mayor parte de las comunas de Santiago, aunque también existen proyectos enfocados en este tipo de compradores en regiones. Implementados con interesantes espacios comunes, que incluyen áreas de cuidado para mascotas y zonas de recreación, además de terminaciones para una alta calidad de vida en espacios pequeños, pero cómodos, aquí hay una selección de alternativas para comenzar a invertir en propiedades.

PROYECTOS PARA PENSAR EN APOSTAR EN EL SECTOR INMOBILIARIO



Condominio Alta Vista: eficiencia energética en Puerto Montt

■ Hace pocos meses, Inmobiliaria Altas Cumbres lanzó una nueva etapa de este proyecto, que involucra 96 nuevos departamentos, distribuidos en tres edificios de cuatro pisos. Con foco en inversión, dada su cercanía al Hospital Regional y porque cuenta con departamentos de 2 y 3 dormitorios desde las 3.200 UF, este proyecto está certificado con altos estándares de eficiencia energética, por lo que ha obtenido sello A y B otorgado por la Certificación Energética de Viviendas (CEV). Más información en www.altas-cumbres.cl.



Balmaceda 2500: espacios verdes en un barrio patrimonial

■ Con departamentos tipo estudio y también de 1, 2 y 3 dormitorios, este edificio de Boetsch Inmobiliaria está diseñado con espacios interiores, privilegiando la iluminación natural y la vista despejada hacia el Parque de Los Reyes, combinados con zonas comunes verdes y un boulevard central con locales comerciales. Se encuentra a minutos de la futura Línea 7 del Metro, cerca de avenidas y autopistas y muy próximo al núcleo urbano del barrio céntrico patrimonial. Sus espacios comunitarios cuentan con sala cowork, gimnasio, gourmet point, sky bar en azotea, piscina en primer nivel, bike center con taller de reparaciones, pet spa, kids corner. Más información en www.boetsch.cl.

Independencia 2935: conectividad y vida de barrio

■ Con 240 departamentos de 1 y 2 dormitorios distribuidos en 13 pisos, este proyecto de Inmobiliaria Nucleos incluye una serie de facilidades para sus residentes: gourmet bar, espacios de cowork, lavandería, gimnasio, cuatro quinchos y un spa para mascotas. Sus unidades cuentan con cubiertas de granito en la cocina, piso fotolaminado y cocina encimera, entre otras características. Se encuentra ubicado a pasos del Metro Conchalí, cercano a centros de interés como el Estadio Santa Laura, el Hipódromo Chile, el Parque de Los Reyes, diversos centros de salud, colegios y universidades. Además, según la inmobiliaria, cuenta con una alta demanda de arriendos. Más información en www.nucleos.cl.

Edificio Pop Art: ubicación estratégica en Santiago Centro

■ Según Inmobiliaria Paz, este proyecto cuenta con una de las mejores ubicaciones de Santiago Centro, a metros de las estaciones de Metro Santa Lucía y Universidad Católica, con acceso directo al transporte público y al barrio Lastarria, uno de los más culturales y bohemios de la capital. Sus departamentos DFL 2 incluyen tipologías Home Studio, 1 y 2 dormitorios, e incorporan cocina con cubierta de cuarzo, encimera vitrocerámica, campana retráctil, horno eléctrico, lavaplatos bajo cubierta y cajones metálicos con sistema soft closing. En los espacios comunes se encuentra una piscina exterior en primer piso, pet spa, terraza panorámica en azotea y salón gourmet con terraza frente a la piscina. Más información en www.paz.cl.



Parque Walker Martínez: arriendo garantizado por un año

■ Este proyecto de Siena Inmobiliaria está ubicado en un sector residencial de la comuna La Florida, casi en la esquina de Av. Walker Martínez con calle Colombia, cercano a restaurantes, comercio, centros de salud, colegios, áreas verdes para realizar deportes en familia y conectividad con Autopista Vespucio Sur y Av. La Florida. El proyecto cuenta con un parque interior equipado con piscinas, quinchos, juegos infantiles, gimnasio al aire libre y pet zone. Actualmente, cuenta con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios y beneficios en financiamiento de hasta 30 años -previa preaprobación bancaria- y arriendo garantizado por un año exclusivamente por la compra de unidades con entrega para el segundo trimestre de 2022. Más información en www.siena.cl.



INVERSIONISTAS CHILENOS APUESTAN POR PROPIEDADES EN EL EXTRANJERO

Las empresas inmobiliarias llevan ya varios años invirtiendo en países como Perú y Colombia, en tanto que las personas naturales han aumentado su demanda desde 2019, prefiriendo diversos sectores de Estados Unidos.

POR RITA NÚÑEZ B.

Después de octubre de 2019 y hasta la fecha, la demanda de clientes que ha manifestado su interés de invertir en el extranjero se ha multiplicado por cinco. Es la experiencia de Colliers, contada por su director ejecutivo, Jaime Ugarte.

Esto obedece a la mayor incertidumbre política del país, "lo que ha provocado, además, una depreciación del peso chileno y menores expectativas de crecimiento al compararlo incluso con países desarrollados. Lo que estamos viendo en Chile en la actualidad no le da tranquilidad a los inversionistas para sobreponderar sus portafolios en el mercado



local", explica Juan Pablo Correa, gerente general de Wellcot.

Otro factor importante fue la crisis económica que dejó la pandemia, a juicio de César Altamirano, cofundador de Invierta en USA: "Refugiar el capital en dólares fue el segundo motivo que alentó a los inversionistas a comenzar operaciones inmobilia-

rias en el extranjero".

A ello se suma la disponibilidad de acceso a crédito. En Estados Unidos, por ejemplo, existen, dependiendo del tipo de inversión, variadas opciones de financiamiento. "Si bien existen facilidades para los deudores con historial crediticio, cada vez hay más posibilidades de financiar

compras de inmuebles sobre US\$ 200.000 por montos de hasta 70% del valor de las propiedades", comenta Correa.

Por ello, ese país está entre los lugares más atractivos. "Nosotros recomendamos los mercados donde existan variables demográficas favorables y dinamismo en las perspectivas, tales como Florida o Texas", dice Ugarte, y resalta que "la competencia es fuerte y hay mucha demanda por nuevos proyectos".

"El mercado norteamericano se encuentra bastante dinámico y dentro de ese dinamismo aparecen buenas oportunidades. Eso es lo que está motivando a muchos inversionistas a indagar más en el

mercado y tomar decisiones más arriesgadas", añade Altamirano.

Ahora, desde el punto de vista inmobiliario, el interés por invertir en el extranjero no es nuevo y "los principales motivos se basan en la diversificación del riesgo, así como depender mucho menos de los ciclos económicos y coyuntura local", dice Fabian García, director adjunto de Tinsa, quien destaca destinos como Perú y Colombia, mercados que presentan cualidades que aportan a la estabilización de los flujos financieros de los negocios inmobiliarios. Además, en ambos países "el desarrollo urbano está en etapas mucho más florecientes que el desarrollo de Chile", agrega.



Saber ELEGIR BIEN,
para **INVERTIR MEJOR**



- MEJORES UBICACIONES
- MAYOR DEMANDA
- ALTA PLUSVALÍA

CERRILLOS II	VESPUCIO CONNECT	BALMACEDA 2.500	SANTA ROSA 1.350	CONSTITUCIÓN	
					 <p>TE DEVOLVEMOS LO PAGADO EN CASO DE:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Enfermedad grave en el grupo familiar · Despido laboral
Vista al parque y a pasos del Metro	A pasos del Metro Macul y Autopista Vespucio	A min. de la futura estación Línea 7 del Metro	A 6 min. caminando del Metro Matta	A la distancia justa del centro y de la playa.	
DEPTOS. 1 · 2 · 3 DORM. Av. Pedro Aguirre Cerda 6.300, CERRILLOS	DEPTOS. 1 · 2 · 3 DORM. Av. Departamental esquina Av. La Florida	DEPTOS. ESTUDIO 1 · 2 · 3 DORM. Pte. Balmaceda 2.500, SANTIAGO	DEPTOS. ESTUDIO 1 · 2 DORM. Av. Santa Rosa 1.350, SANTIAGO	DEPTOS. 2 · 3 DORM. Las Araucarias 1.070, CONSTITUCIÓN	