

Pais: **Chile**
Fecha: **2017-08-31**
Medio: **Publimetro**

Sección: **NUEVA MUJER**
Página(s): **18**

Vivir de rentas

Todos quisiéramos tener la libertad financiera que nos permitiera tener más tiempo incluso para compartir con nuestra familia. Existe un método de inversión que ha ido en aumento: no es nuevo, pero invertir y generar rentas mes a mes con una inversión inmobiliaria es algo que no se ha potenciado en su totalidad

Cuando tenemos en el banco un capital que ha ido creciendo con el tiempo gracias a nuestro ahorro, o nos llega un dinero inesperado por un premio, una herencia o un regalo de nuestro tío querido, surge de inmediato la duda de qué hacer: ¿Darse un gustito, el viaje soñado o invertirlo?

Comprar propiedades, cuyo valor y rentabilidad suben con el tiempo es algo que está en la mira, pero muchos desconocen cómo ejecutar el proceso. Además, siempre acecha el miedo a perder dinero.

Una de las ventajas para quienes desean invertir en esto es que el valor de los arriendos en Chile ha ido en aumento, sobre todo con la alta demanda existente en la RM. A ello se suma que el valor de las casas y departamentos sigue en alza.

Cristian Lecaros, CEO del sitio inversionfacil.com nos comenta que, sobre todo con la llegada de inmigrantes y gente de regiones que desea estar cerca de la zona metropolitana, están dispuestos a pagar lo mismo que se pagaba antes por una propiedad mucho más grande de la que se les ofrece ahora. Es mucha la gente que quiere vivir cerca del centro de la ciudad y eso hace que haya una sobredemanda que afecta los precios.

Una propiedad genera rentabilidad debido a dos factores: por el alza del valor de la propiedad (plusvalía) y por el arriendo mensual (canon). Lo ideal es que el canon de arriendo supere el costo mensual del crédito hipotecario o dividendo, de manera que esto no afecte directamente el bolsillo de quien invierte y tenga un diferencial de ganancia.

Algunos de los principales tips que nos entrega Lecaros para poder invertir son:

1 Elaborar un presupuesto familiar o personal, ya que es fundamental saber con cuánto dinero cuentan cada mes para poder invertir.

2 Definir en qué comunas se centra un mayor interés por arriendos, en donde las comunas más recomendadas son Ñuñoa, Santiago Centro, Independencia, Estación Central y San Miguel. Éstas han concentrado una mayor demanda de profesionales jóvenes, porque presentan un buen nivel de pago de arriendo, bajo nivel de rotación y por lo tanto, una buena rentabilidad del activo.

3 Buscar proyectos que estén en etapas de preventa (verde) o venta en blanco para que la plusvalía, es decir el aumento del valor de esa propiedad, al ser tasada en la etapa final sea la mayor posible. Mientras más temprano compra un proyecto inmobiliario, mayor es la plusvalía que puede tener un proyecto al final.

4 Buscar inmobiliarias que tengan algún tipo de reputación, que lleven al menos 10 o 15 años desarrollando proyectos inmobiliarios, buscar quizás en internet si hay algún tipo de reclamo hacia esa empresa. Ojalá el proyecto se encuentre no más allá de 5 o 10 cuadras de alguna estación de Metro, para poder tener con esto una muy buena demanda por arriendo.

5 Ojalá que la propiedad tenga pocos metros cuadrados, en lo posible de 35m² hacia abajo. Con esto el pago de contribuciones será por montos más bajos, y el valor de arriendo será mucho más alto en relación al precio del departamento.

6 Buscar una buena corredora de propiedades que se dedique especialmente a la administración de departamentos para renta, así no me tengo que preocupar de cómo voy a conectar los dineros de esta propiedad y tener la mínima cantidad de riesgos en cuanto a la administración, tener un contrato legalizado ante notaría, etc.

7 Buscar bancos y comparar tasas hipotecarias. Hoy las tasas están extremadamente bajas a nivel histórico, por lo tanto es un muy buen momento para tomar un crédito hipotecario a 20 o 25 años dependiendo del horizonte que tenga la familia o persona. Ojalá la tasa del crédito hipotecario sea fija para prevenir movimientos de crisis mundiales o problemas financieros, así será fija en pesos o en UF por los años que se hayan escogido. "Esto acotará mi gasto y podré tener un buen contrato de arriendo", dice Lecaros.

8 Finalmente, al poner un pie en este proyecto el dividendo con el arriendo quedarán mediados y así la propiedad se irá pagando. Además, tendrá un seguro de incendios, de sismos y de vida (desgravamen) por lo que, si sucede algo, la vivienda queda completamente pagada, el patrimonio pasa a ser de la familia y será un muy buen seguro que alguien continuará pagando con el tiempo (arrendatarios).