

# EL MERCURIO CLASIFICADOS PROPIEDADES

EN VENTA



## Equipado: Restaurante en Peñalolén

En \$55 millones se traspasa el derecho de llave de un restaurante y cafetería en avenida Los Presidentes, a pasos de Tobalaba, en Peñalolén. El local cuenta con terraza, salón interior y patio trasero con una zona para niños. Tiene patente de alcoholes y de restaurante, y está plenamente operativo. 981 484 680.

**EmolPropiedades.cl**

Encuentra aquí información adicional de todos los avisos publicados en este suplemento.



**ATRATIVO.**— Las oficinas, nuevas o usadas, se han transformado en otro interesante nicho de compra.

PEQUEÑOS Y MEDIANOS INVERSIONISTAS [BIENES RAÍCES]

## ¿Cómo diversificar las compras inmobiliarias?

Afirman los especialistas que los departamentos para renta son una excelente opción, pero que el mercado también ofrece otras posibilidades atractivas, como las bodegas, estacionamientos o locales comerciales.

DETALLES EN PÁGINA 2

**FUENZALIDA**  
PROPIEDADES

ESTÁS A UN PASO DE  
**ENCONTRAR**  
tu nueva propiedad

[www.fuenzalida.com](http://www.fuenzalida.com)

AGENDA

### Seminario sobre el 27-F

La CDT realizará el seminario "10 años del 27-F. ¿Estamos mejor preparados para el próximo terremoto?". Se efectuará el jueves 19 de marzo, a partir de las 8:30 horas (acreditación) en el Auditorio CChC, ubicado en Av. Apoquindo 6750. Más información en el e-mail [eventos@cdt.cl](mailto:eventos@cdt.cl).

### Administrar en la era digital

El jueves 19 de marzo se realizará en la capital el evento "Cómo administrar en la era digital", que organiza Building Clerk. Este aborda el impacto de las soluciones tecnológicas en la gestión de condominios. Inscripciones gratuitas en [buildingclerk.com/evento](http://buildingclerk.com/evento).

CORREDOR DE PROPIEDADES  
ES TU MOMENTO DE  
**INNOVACIÓN**

Haz que tu negocio de corretaje forme parte de la RED CENTURY 21 y usa la App C21 para el más moderno y eficiente servicio a tus clientes.

**BAJA  
LA  
App**

BÚSCANOS COMO C21 App

21

- Localización de tus propiedades
- Información de precios, tamaños y fotografías.
- Localización de tu oficina y datos de contactos.

PEQUEÑOS Y MEDIANOS COMPRADORES [ BIENES RAÍCES ]

# Más allá de los departamentos: las alternativas a la hora de invertir

BODEGAS, ESTACIONAMIENTOS, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES, ENTRE OTROS PRODUCTOS, TAMBIÉN PUEDEN SER OPCIONES INTERESANTES, INDICAN EXPERTOS INMOBILIARIOS.

FELIPE ÁLAMOS

Las viviendas llevan la delantera en las preferencias de los pequeños y medianos inversionistas.

Sin embargo, Manuel Riquelme, director comercial de Dominus Capital, señala que "hoy existen diversas alternativas para los inversionistas que desean adquirir distintos activos inmobiliarios; podemos destacar que la mayor ventaja de invertir en oficinas, estacionamientos y locales comerciales es que logran una mayor rentabilidad que las propiedades de renta residencial".

Explica que "entre los productos que destacan están los estacionamientos ubicados en edificios de oficinas o residenciales, que hoy tienen rentabilidades anuales que se mueven en un rango de entre UF + 5,5% anual a UF + 8% anual. Tienen la gran ventaja de que no requieren de gastos en mantención".

Es un buen negocio, dice Marianela Fernández, agente inmobiliario del Grupo Premium Propiedades, pero aclara que se deben considerar algunos aspectos antes de invertir.

"No es menor evaluar el lugar donde se adquiere. Hay que fijarse en el reglamento de copropiedad del condominio, pues en muchos casos no se permite que el arriendo se entregue a personas ajenas al lugar, lo que limita el público objetivo de arriendo. Y, por último, en algunos lugares no se pueden comprar en forma individual (es decir solos), ya que generalmente están asociados a un departamento.



UBICACIÓN ES CLAVE.— Los locales comerciales también pueden generar interesantes retornos.

## CAMBIO GEOGRÁFICO

De acuerdo a un análisis de AGS Visión Inmobiliaria, durante los primeros meses de este año el mercado ha reaccionado al contexto actual, evidenciando algunas alternativas que se perfilan con mayor proyección para inversionistas pequeños y medianos. Entre ellas se encuentran los proyectos de renta habitacional o multifamily, que se caracterizan por estar emplazados en comunas céntricas o pericentrales próximas a polos de trabajo y estudio, transporte público, ciclovías, servicios y equipamientos. Desde el estallido social se observa que la demanda ha ido migrando hacia las comunas pericentrales, tales como La Florida, Independencia o San Miguel, que igualmente poseen buena conectividad, accesibilidad y proximidad a polos de trabajo, servicios y equipamientos, pero no se encuentran emplazadas en la denominada "zona 0". Ahora bien, para el caso de Santiago Centro, que concentra casi el 50% de la oferta actual de unidades de renta residencial, se observa que la demanda va hacia ubicaciones que no están en los entornos inmediatos a estaciones de metro o vías principales, sino más bien hacia segundas o terceras líneas.

También hay que considerar si se adquiere como bien raíz o si solamente se compra el uso y goce del mismo, lo que no permite revenderlo en un precio conveniente, por tanto, con esta modalidad el lugar de guardado de autos no entre-

gará la misma rentabilidad".

### LA OPCIÓN DE LAS OFICINAS

En el caso de las oficinas, indica, se vuelve a dar que las mayores rentabilidades se lo-

gran con aquellas de menos de 50 m<sup>2</sup>, con un 6% a 7% anual.

En este sentido, Cristián Periale, gerente inmobiliario de Puertas de Chicureo, indica que una buena alternativa "son las oficinas tipo B para

servicios profesionales. Para pequeños y medianos inversionistas se hace muy atractivo invertir en este tipo de activos ya que entregan en promedio rentabilidades de entre 6,5% y 9% anual. Esto se explica por varias razones. La primera de ellas es que las oficinas tipo B tienen un valor de compra muy inferior al de un departamento y el canon de arriendo se ha mantenido en el tiempo, lo que provoca que las tasas de retorno superen en un 20% a la de los departamentos. Pero también contribuye a esto que las oficinas tipo B requieren muy poca mantención y se reduce bastante el riesgo de no pago de arriendo, ya que el arrendatario de oficina cuando no puede pagar el alquiler abandona la propiedad, algo que no

ocurre usualmente con los departamentos.

Por su parte, Felipe López, gerente comercial de Pílares, dice que invertir en oficinas es una buena forma de hacer crecer el patrimonio a un riesgo más bajo que otros instrumentos de inversión. Esta inversión conlleva una administración más sencilla que la de un departamento destinado para habitar y los contratos de arriendo son por períodos más largos. Por otra parte, el tipo de cliente, que en mayor porcentaje son sociedades y no personas naturales, hace que la relación sea más formal.

### BODEGAS AL ALZA

Manuel Riquelme agrega que un producto que es muy atractivo desde el punto de vista de la rentabilidad y que no está en el foco de los inversionistas pequeños, por su escasa oferta, son las bodegas de entre 150 y 250 m<sup>2</sup>, que obtienen rentabilidades cercanas al 9% anual, pero que por lo general operan con contratos anuales, a diferencia de bodegas de mayor tamaño cuyos contratos van desde los dos a los diez años. Si bien es una desventaja el arrendar por menos de un año, la vacancia de las mencionadas bodegas es muy corta, ya que son arrendadas en un período muy corto a alguna pyme.

Asimismo, Marianela Fernández indica que otra buena opción son los locales comerciales, aunque generalmente tienen un costo más alto que los departamentos de inversión, porque son desarrollados para empresas o emprendedores.

"Tienen una alta demanda de arriendo, pero existen pocas alternativas, ya que generalmente son las mismas constructoras o inmobiliarias quienes los administran", asevera.

Manuel Riquelme afirma que los locales comerciales con la mayor rentabilidad anual son los de formato chico (menos de 50 m<sup>2</sup>), en los cuales esta es del orden de UF + 7% anual.