

Negocio de renta residencial se dispara y suma alrededor de 20 multifamily en Santiago

■ En los últimos nueve años el rubro ha tenido un fuerte crecimiento, y en 2017 el mercado vivió un peak con ocho edificios recepcionados y 96% de ocupación, lo que refleja también un alto nivel de absorción.

POR MAGDALENA ARCE LUBIES

Buenas noticias para inversionistas locales y extranjeros. La creciente incorporación de nuevos actores al mercado de renta residencial o multifamily pone en evidencia la seriedad con que los inversionistas están evaluando el negocio. Además, según un informe de renta residencial de CBRE al primer semestre de 2018, existe un desempeño positivo en este mercado.

Son alrededor de 20 edificios los que operan bajo este modelo –es decir, que cuentan con un solo dueño– identificados en el Gran Santiago y distribuidos principalmente en Santiago Centro e Independencia, pero con presencia también en La Florida, Providencia y Ñuñoa. Al cierre del semestre, alcanzaron un 96,2% de ocupación.

Estas cifras toman aún más relevancia si se observa que solo en 2017 se recepcionaron ocho edificios, lo que demuestra un alto porcentaje de absorción.

Por su parte, el número de unidades promedio por edificio al primer semestre de 2018 es de 221 departamentos, con un tamaño promedio de 32 metros cuadrados (m²) y un rango que va desde los 19 m² hasta los 100 m².

“Si bien en esta etapa preliminar y de experimentación han sido los edificios con muchas unidades los

que han capturado la imaginación de la industria –y que representan un 85% de los activos identificados–, existen algunos proyectos en operación y en construcción que cuentan con entre 15 y 50 unidades”, explica Paulina Armijo, research manager de CBRE.

El anuncio de inmobiliaria FG de incorporarse al negocio residencial la semana pasada es un ejemplo concreto de nuevos actores que se suman al negocio. “La decisión de entrar fue una respuesta a una coyuntura de mercado, donde preferimos quedarnos con ciertas unidades en stock en vez de bajarles el valor en épocas de crisis, fundamentalmente. Y el tiempo nos dio la razón, pues esas unidades, además de subir de precio, han sido un importante estabilizador de los flujos inmobiliarios, convirtiéndose en un ingreso estable en el tiempo y con rentabilidades más que razonables”, señala Alfredo Loehnert, gerente general Inmobiliaria FG.

Un mercado joven

Si bien el mercado lleva varios años de desarrollo en el extranjero, en Chile tiene una corta trayectoria y desde la consultora señalan que “desde hace al menos dos años que este negocio ha capturado el

interés de los inversionistas institucionales”.

Assetplan Chile fue una de las primeras compañías en apostar por este negocio. Fue en 2012 cuando ingresaron con su primer edificio. Al día de hoy, operan doce y prevén

Título: Negocio de renta residencial se dispara y suma alrededor de 20 multifamily en Santiago

de aquí a dos años alcanzar los 30.

“El desarrollo del negocio ha sido muy explosivo. En la actualidad operamos 12 edificios multifamily y al cierre de este año estaremos con 15 o 17. Además, tenemos identificados otros ocho edificios multifamily que no son operados por nosotros (...). De aquí a 2 años, vamos a estar operando 30 multifamily, por lo que creemos que la industria se debiera al menos duplicar en ese periodo”, señala Gonzalo Ramírez, socio fundador de Assetplan Chile.

En cuanto a las razones del éxito que ha tenido el negocio de la renta residencial, desde CBRE indican que factores como el aumento sostenido

de los precios de viviendas y por ende, la limitación de las personas para poder adquirir una propiedad, han propiciado un buen escenario para el desarrollo de este modelo.

Sumado a eso, y a modo de plusvalía, muchos de estos multifamily presentan servicios adicionales. “Temas como la administración de contratos, supervisión de las mantenciones y recaudación del pago de arriendo y gasto común se externaliza a un equipo experto en el tema. Esto cobra aún más sentido si hablamos de inversión a largo plazo, ya que una adecuada administración puede maximizar el valor de los edificios a través del tiempo”, señala Carlos Bozzino,

facility management director de CBRE.

Otro actor relevante en la industria es Greystar, gigante en renta inmobiliaria a nivel mundial y que aterrizó el año pasado en el país. Sobre las razones de su apuesta por Chile, el gerente general de Greystar Chile, Tom Livelli, señala que la estabilidad económica y transparencia en materia inmobiliaria los llevó a considerarlo “un excelente punto de entrada a Sudamérica”.

“Chile es un país que nos gusta mucho, tiene gran potencial en el segmento de la renta residencial, de hecho, cerca del 17% de la población arrienda en Chile versus un 32% promedio a lo largo de los EEUU.

Creemos que esta tendencia no tiene vuelta atrás en Chile y va a seguir la tendencia de ciudades importantes en países como Estados Unidos y varios en Europa, con potencial de llegar a tasas cercanas a un 50%”, explica Livelli.

A juicio de CBRE, el mercado se pondrá a prueba desde fines de año y hasta 2021, periodo en el que se espera que el número de edificios bajo este modelo casi duplique el parque actual.

Además de actores conocidos como inmobiliarias tradicionales, fondos de inversión y operadores internacionales, se espera que las compañías de seguro también se unan a este grupo.

Título: Negocio de renta residencial se dispara y suma alrededor de 20 multifamily en Santiago



17%
es el promedio de chilenos que arrienda.

2021
año en que se prevé que la oferta de multifamily casi se duplique.

Fecha: 25-07-2018
 Fuente: Diario Financiero
 Pag: 2
 Art: 3

Tamaño: 27,6x24,4
 Cm2: 673,2

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: No Definida

Título: **Negocio de renta residencial se dispara y suma alrededor de 20 multifamily en Santiago**



Recepción edificios multifamily en Chile NÚMERO TOTAL 20

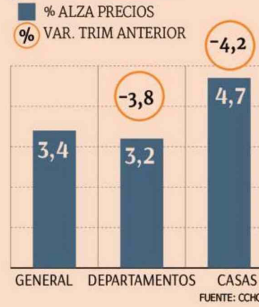


FUENTE: CBRE

Título: **Negocio de renta residencial se dispara y suma alrededor de 20 multifamily en Santiago**

Precio de las viviendas se desacelera, pero CChC cree que retomará el ritmo

Desaceleración precio viviendas



Caída oferta II trim. 2018 en comparación a 2017



Oferta por estado de obra



■ Si bien los valores, tanto de casas como de departamentos, aumentaron en 4,7% y 3,2%, respectivamente, sufrieron una caída relevante respecto al trimestre anterior.

Una desaceleración experimentó en los últimos meses el precio de las casas y departamentos, según reportó ayer la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). De acuerdo al gremio, en el trimestre móvil abril-junio, el precio de las viviendas registró un alza anual de sólo 3,4%.

En el caso de los departamentos, el incremento fue de 3,2%, mientras que en el primer

trimestre fue de 7%; y de las casas fue de 4,7% frente a 8,9% del trimestre anterior.

A juicio del gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Javier Hurtado, pese a que para este trimestre se observó una desaceleración en los precios de viviendas, esto sería algo puntual y no incidiría en una baja general de precios para los próximos trimestres, donde incluso declara que se espera una tendencia al alza, tal como se ha venido observando en los

últimos años y en particular luego de la imposición del IVA a las viviendas en 2015.

Los precios alcistas se explicarían por la baja oferta de viviendas que existe actualmente.

Si bien hay un número importante de viviendas con entrega inmediata, donde tanto en casas como departamentos componen más del 35% de la oferta disponible, a nivel general se sigue una tendencia a la baja. De hecho, se registró para este segundo trimestre una caída general de 6,6%.

Por su parte, las casas sufrieron una caída relevante de 15,6%, mientras que los departamentos experimentaron una disminución de 5,6% en la oferta.

En tanto, un aumento de

12,6% registró la venta de viviendas nuevas en Santiago durante el trimestre abril-junio de 2018 en comparación con igual período del año anterior.

La cifra se explica por la comercialización de 8.979 unidades: 1.470 casas y 7.509 departamentos (tres puntos porcentuales más que igual período de 2017).

Así, la venta de viviendas nuevas en Santiago durante el primer semestre de 2018 anotó un incremento anual de 5,9%.

“Durante los últimos meses hemos observado expectativas optimistas en los consumidores, niveles controlados de desempleo y bajas tasas hipotecarias, factores que han influido positivamente en el mercado inmobiliario”, explicó Javier Hurtado.