

RENTA RESIDENCIAL:

Activo con un atractivo retorno en tiempos de incertidumbre

Rentabilidades sobre UF 4% se pueden tener al invertir en un Multifamily, cifra similar a la que se consigue al invertir en renta variable, pero con un riesgo menor, dada la alta demanda que existe por arrendar una propiedad.

Al invertir no solo se busca seguridad, sino también tener retornos interesantes y eso es lo que permite la renta residencial, pues —en opinión de los especialistas— las proyecciones indican que el mercado de los multifamily seguirá creciendo.

Es que, comenta Vicente Torres, subgerente del Área de Only Investors de Colliers, “históricamente la inversión en propiedades ha tenido una rentabilidad similar a la renta variable y con un riesgo mucho menor, y creemos en seguir de esa forma en los próximos años. Existe un déficit de viviendas importante en la capital, por lo que la demanda por arrendar departamentos seguirá aumentando”.

En este sentido, el informe sobre Multifamily de GPS Property señala que el Cap Rate Neto medido en UF para las comunas de Santiago promedio 4,56%, alcanzando la mayoría de las comunas en el rango de 4,1% - 4,3%.

“Estas rentabilidades están algo por debajo de las transacciones comparables que se han observado en el mercado de Multifamily para activos estabilizados en la ciudad de Santiago, principalmente explicado por el alza del valor de venta de los departamentos”, detalla.

Vicente Torres, en tanto, afirma que “nuestros proyectos en la Región Metropolitana tienen cap rates que están en torno a UF + 6%, lo que calza con el dividendo que hoy se puede conseguir en el mercado. Tomando una plusvalía anual de un 4%, que es la mitad de lo registrado por los departamentos en los últimos 10 años, un inversionista podría tener una rentabilidad anual de un 30%,”



La inversión inmobiliaria siempre es una buena idea, pues las propiedades no se desvalorizan.

saliedo al año 5”.

Coincide Nicolás Herrera, head of real state research de TOCTOC, al estimar que la rentabilidad promedio de un edificio multifamily en régimen es de 5,1%.

“En nuestro país, las unidades multifamily se ubican en los mejores barrios y posiciones, lo que explica, en parte, el elevado nivel de rentabilidad. Además, hay que considerar el aumento del precio promedio en la UF/m² producto de la alta demanda por arrendar en este mercado”, añade.

En este sentido, el análisis que realiza TOCTOC sobre los sectores más convenientes para invertir en renta residencial son Estación Central con un rendimiento de 5,5%, seguido de La Cisterna con 5,3% y Quinta Normal con 5,2%.

A su turno, Víctor Danús, gerente general de PROurbe, afirma que este formato de edificio suele entregar una rentabilidad mucho más atractiva que otros instrumentos y que “si bien variará según perfil, segmento y ubicación del edificio multifamily, mayoritariamente las

rentabilidades bordean el 5% anual”.

Carolina Ortiz, subgerente comercial de BMI Servicios Inmobiliarios, a su vez fija la rentabilidad en 6%, cifra que es compartida por Felipe Aldunate, gerente comercial de Smart Choice Investments, quien señala que “la gran ventaja de este formato es que la vacancia —el “riesgo” del negocio— una vez que está operando, se cubre casi en su totalidad con los departamentos arrendados, gracias al volumen. Por lo tanto, ese prorrateo beneficia la rentabilidad del negocio”.

MEJOR OPCIÓN

Desde Colliers, el reporte de mercado realizado por su Área de Estudios y Asesoría Financiera, en tanto, destaca con positivas cifras el mercado de Multifamily.

“Si bien la tasa de descuento (riesgo asociado a la inversión) de multifamily aumentó con respecto al periodo anterior, sigue siendo la tasa más baja dentro de las subindustrias inmobiliarias. Se posiciona como la mejor opción de inversión de activos inmobiliarios, no solo por su

CÁNONES DE ARRIENDO

El valor unitario promedio de arriendo, precisa el informe de Mercado de Renta Residencial de Colliers, se ha visto fuertemente influenciado por el aumento de participación observado durante el primer trimestre 2022 en el sector oriente, los cuales presentan cánones de arriendo más elevados, y empujan el canon unitario promedio al alza. Al excluir las comunas del sector oriente, el canon unitario promedio se encuentra en 0,287 UF/m², siendo 5,0% superior a lo observado el 1T 2021. Al observar el precio unitario de la tipología 1D+1B dentro de las comunas con mayor participación —Santiago, Estación Central e Independencia—, se registran valores de 0,32, 0,29, y 0,28 UF/m², respectivamente.

Desde GPS Property, en tanto, señalan que el precio promedio ponderado de arriendo del mercado Multifamily a mayo de 2022 es de 0,30 UF/m², equivalente a \$403.000 mensuales.

Las comunas de Las Condes y Providencia alcanzan los valores más altos de arriendo, promediando 0,38 y 0,36 UF/m², respectivamente. Mientras que Maipú y Puente Alto promedian los precios más bajos con cifras en torno a 0,20 UF/m².

tasa de descuento, sino también por el gran aumento de este tipo de activos y sus altos porcentajes de ocupación”, señala el documento.

Opinión



Los nuevos aires del mercado de renta

DANIELA SALAZAR,
Directora de ventas Tinsa.

Una de las tendencias inmobiliarias más marcadas del escenario pospandemia es el boom en el mercado de arriendos, que se basa en dos factores principales. El primero tiene relación con la dificultad de acceso a crédito hipotecario, desde finales de 2021 y principios de 2022, situación que movió la brecha financiera para la adquisición de vivienda, haciendo que muchas familias posterguen la decisión de compra y opten por la modalidad de arriendo.

El segundo factor es el mayor interés de las inmobiliarias por hacer proyectos de renta, motivados, entre otros, por los mayores esfuerzos financieros que se deben hacer frente al alza de los costos de construcción, que pueden ser asumidos —de mejor manera— en proyectos de largo plazo, capturando —de paso— la demanda de los inversionistas hormigas.

Cabe destacar que esta tendencia surgió con mucha fuerza en países desarrollados, en la década de los 90 y 2000, teniendo mucho sentido el último año, dada la mayor actividad laboral desde el hogar y la menor necesidad de moverse a los centros laborales. Esto es muy relevante, considerando que los grandes fondos de inversión y aseguradoras están tomando fuertes posiciones en los anillos céntricos de las ciudades más importantes, lugares en los que hay actualmente muy pocos propietarios y la mayor fracción de los compradores medios



“El desarrollo del modelo de multifamily demuestra el alto nivel de madurez y profundidad del mercado inmobiliario chileno y de otras derivaciones como el co-living y student housing. En estos nuevos proyectos vemos una reformulación del producto, para adaptarlos a las necesidades de este modelo, como más metros cuadrados destinados a estacionamientos para bicicletas o espacios para realizar o home office, un recinto que no era común hasta antes de la pandemia y que, desde 2020, se ha vuelto un ‘must’ en varios segmentos”.

adquieren viviendas en suburbios aledaños a las zonas metropolitanas con mayor

actividad. En este sentido, Latinoamérica emplea a transformar su matriz

urbana, abriendo la oportunidad de ejercer un modelo de negocio basado en renta residencial con

potencial de crecimiento. El desarrollo del modelo de multifamily demuestra el alto nivel

de madurez y profundidad del mercado inmobiliario chileno y de otras derivaciones como el co-living y student housing. En estos nuevos proyectos vemos una reformulación del producto, para adaptarlos a las necesidades de este modelo, como más metros cuadrados destinados a estacionamientos para bicicletas o espacios para realizar o home office, un recinto que no era común hasta antes de la pandemia y que, desde 2020, se ha vuelto un “must” en varios segmentos.

Es importante destacar que este tipo de proyectos, dada su rotación de arrendatarios cuenta con mayor estándar en sus terminaciones, dando el “alto tránsito” de estas. Pisos de alto tráfico, artefactos sanitarios de alto estándar, sistemas de control de acceso electrónico, entre otros.

Respecto al futuro, el escenario de los proyectos en venta sigue al alza y genera una oportunidad de crecimiento en el mercado multifamily, donde podemos prever que la demanda por arriendos seguirá en alza, sobre todo el segmento millennial (25-40 años) dado que son casi un 30% de la población en Chile.

Por otra parte, la mayor oferta de arriendos permitirá ocupar mejores posiciones urbanas que son utilizadas, principalmente, por segmentos jóvenes que posponen la adquisición residencial para el futuro y que no busca “echar raíces” en el corto plazo.