

Tasas de descuento de sector inmobiliario suman dos trimestres a la baja y anticipan recuperación del rubro

Este fenómeno se explica principalmente por la disminución de la tasa libre de riesgo, la cual bajó en torno a 60 puntos base a septiembre.

POR LAURA GUZMÁN

La industria inmobiliaria continúa mostrando señales de recuperación, y prueba de aquello es que todas las tasas de descuento -indicador que representa el porcentaje de ganancia esperado de un activo o inversión tomando en cuenta el riesgo- disminuyeron durante julio-septiembre de este ejercicio, acumulando dos trimestres consecutivos a la baja.

Este fenómeno se explica principalmente por la reducción de la tasa libre de riesgo, la cual bajó en torno a 60 puntos base, provocando una caída del costo del patrimonio en la mayoría de las subindustrias, explicó el consultor del área de asesoría financiera de Colliers, Francisco Saval.

El ejecutivo agregó que a esto se le suma el fortalecimiento que han presentado las diferentes subindustrias inmobiliarias en el último tiempo. Así, la tasa promedio volvió a ser la más baja del último año, ubicándose en 6,59%; es decir, 12 puntos base por debajo del trimestre anterior.

En concreto, las subindustrias de hoteles, desarrollo y *self storage*, destacaron con las caídas más importantes, con una reducción de 28, 25 y 18 puntos base respectivamente. "Esto se debe a que en el último tiempo estas subindustrias se vieron muy afectadas por lo que estaba pasando tanto a nivel local como internacional y no habían podido estabilizarse en los últimos años. Sin embargo, en los últimos meses éstas han logrado recuperar algo de lo perdido y bajar de mayor manera", indicó Saval.

Otro segmento que tuvo una baja considerable fue el de oficinas, con una disminución de 15 puntos base, llegando a una tasa de 6,19%, valor que no se observaba desde principios del año pasado.

Desde Colliers señalaron que esta subindustria ha experimentado una notable reactivación en el último tiempo, impulsado por el retorno de numerosas empresas al trabajo

presencial, lo que ha generado un aumento significativo en la demanda de este tipo de activo inmobiliario.

En tanto, los segmentos comercial, *multifamily*, industrial y *senior suite* experimentaron bajas moderadas de 12, nueve, siete y dos puntos base respectivamente.

De esta manera, y por subsectores, las tasas de descuento al tercer trimestre fueron de 5,91% en *multifamily*; 6,06% industrial; 6,13% comercial; 6,19% oficinas; 6,37% *self storage*; 7,62% *senior suite*; 7,82% hoteles y 7,96% desarrollo.

Cabe destacar que con estos nuevos resultados, los segmentos desarrollo y hoteles pudieron bajar de la barrera del 8%, evidenciando una clara recuperación; mientras que *multifamily* volvió a ubicarse bajo el 6%.

Nueva tendencia

Este panorama tiene un impacto positivo en el mercado inmobiliario. Saval enfatizó que la baja de las tasas de descuento reactivan la transacción de activos, estimulando tanto la oferta como la demanda de éstos, disminuyendo la incertidumbre y volatilidad de los precios de los diferentes bienes.

"El entorno actual de tasas altas ofrece una oportunidad única para asegurar mayores rendimientos antes de que disminuyan, permitiendo obtener mejores condiciones financieras y capitalizar el potencial de crecimiento en diversas industrias. A medida que las tasas bajen, los retornos se volverán más competitivos y los precios de los activos podrían aumentar. Vemos una gran oportunidad para invertir en los diferentes bienes", recaló Colliers.

Y a pesar de que los indicadores se encuentran muy alejados de los valores prepandemia, donde oscilaban en torno a 5,2% y 5,5%, desde la consultora detallaron que la tendencia a la baja que se ha observado en los últimos periodos va a seguir presente.

Para el período octubre-diciembre de 2024, Colliers estima que las



6,59%

FUE LA TASA PROMEDIO DEL TERCER TRIMESTRE.

28

PUNTOS BASE DISMINUYÓ LA TASA DE DESCUENTO DE HOTELES.

diferentes tasas van a presentar una leve baja, debido principalmente a las diferentes variables macro, como las tasas libres de riesgo y el riesgo de mercado, influenciados tanto por la recuperación económica global como la nacional.

"Vislumbramos que 2025 será un gran año para los activos in-

mobiliarios y esperamos que el mercado inmobiliario se reactive de manera definitiva, esto debido principalmente, tal como comentamos anteriormente, por el tema de la inflación y recuperación de las compañías de seguros e institucionales en el mercado de renta inmobiliaria", concluyó Saval.