



Fuente: ACAFI y CBRE

EL MERCURIO

Sector ve desafíos en financiamiento y permisos:

Fondos de inversión inmobiliarios se expanden en medio de restricción bancaria

A junio, estos vehículos de inversión crecieron 7,5%, lo que se explica por la creación de 14 nuevos fondos. El segmento que tuvo un mejor desempeño fue el de renta residencial.

CATALINA MUÑOZ-KAPPES

En medio de la restricción de préstamos bancarios al sector inmobiliario, los fondos de inversión de este rubro se han expandido. Según un reporte de la Asociación Chilena de Administradores de Fondos de Inversión (Acafi) y CBRE, al cierre del primer trimestre de 2024, los fondos de inversión inmobiliarios registraron un crecimiento de 7,5% en un año, alcanzando un total de US\$ 7.198 millones. Por otro lado, al segundo trimestre de este año, el 40% de los bancos reportaron condiciones de otorgamiento de crédito más restrictivas para el sector inmobiliario que en el período anterior, según la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central.

El crecimiento de los fondos de inversión inmobiliarios se explica, principalmente, por la creación de 14 nuevos fondos entre abril de 2023 y marzo de este año. El reporte considera la información de las administradoras de fondos asociadas a Acafi, cuyos activos suman el 87% del total gestionado por la industria, además de información del mercado nacional recogida por CBRE.

Nicolás Cox, presidente ejecutivo de CBRE Chile, señala que las restricciones bancarias principalmente han afectado la liqui-

dez del mercado inmobiliario y encarecido los préstamos, afectando consecuentemente el valor de los activos. Dada esta situación, indica que “los fondos han buscado nuevas formas de financiamiento, como emisión de bonos”. Cox afirma que las colocaciones realizadas recientemente han tenido una gran demanda, y han alcanzado tasas de 150 a 200 puntos base menores que las fuentes tradicionales, “lo cual es una muy buena señal para el futuro de la industria”.

Renta residencial

Del total de los fondos inmobiliarios, el 66% se destina a renta, el 14% a fondos de desarrollo y el 20% restante a fondos mixtos. Además, al primer semestre de este año, el 56% del stock de renta residencial es financiado por fondos de inversión.

El segmento de renta es el que ha tenido el mejor desempeño, en un contexto marcado por altas tasas en créditos hipotecarios y un mercado laboral que aún no se recupera del todo. La renta residencial registró un récord de producción durante el primer semestre, con 26 nuevos proyectos, la cifra más alta registrada desde el inicio del mercado. Con esto, el total de edificios llega a 164, los que suman 38.562 unidades,

distribuidos en 19 comunas.

Luis Alberto Letelier, presidente de Acafi, explica que, dado el tamaño de las inversiones en renta residencial y los desafíos para obtener financiamiento, “estructuras vía fondos de inversión permiten obtener el capital de una cantidad diversificada de inversionistas”.

Además, debido a que estas inversiones son de largo plazo, Letelier afirma que son “ideales para inversionistas institucionales como las compañías de seguro y las AFP, y para inversionistas calificados que buscan retornos más seguros en un período prolongado de tiempo”.

Dificultades

Los ejecutivos del sector aún observan algunas dificultades para el crecimiento de esta industria. Consultados por las restricciones para la inversión inmobiliaria, el 76% ve un desafío en el financiamiento y las tasas. A esta respuesta le siguen los permisos, con el 24% de las menciones. Letelier comenta que “existe una industria que necesita crecer y, para hacerlo, requiere mayor soporte financiero, certeza jurídica y avances en materia de permisos”.

Por otro lado, Cox ve que una dificultad de la industria es conseguir nuevas fuentes de financiamiento que permitan valorizar los activos y alcanzar mejores tasas de rentabilidad para los aportantes.

RÉCORD

La renta residencial registró un récord de producción durante el primer semestre, con 26 nuevos proyectos.