

PAULINA ORTEGA

La venta de activos inmobiliarios cerró mixto en los primeros seis meses del año, al menos en Santiago. El panorama de inversiones, en medio de un complejo escenario para el sector, avanza de forma distinta dependiendo de la industria. Mientras que el volumen de transacciones en UF aumentó para el segmento industrial, es decir, bodegas, y de oficinas. Sin embargo, se contrajo en lo que respecta a la renta residencial.

Según los datos de la firma de administración de propiedades, Cushman & Wakefield, la industria de bodegas tuvo el mayor crecimiento con una expansión de 130% en el volumen de transacciones en UF, en comparación al segundo semestre del 2023. El segmento sumó más de 1,7 millones de UF en los primeros seis meses del año.

“Este buen desempeño subraya el creciente interés y la dinámica del mercado de activos industriales en la Región Metropolitana. En esta línea, anticipamos un período de intensa actividad en el desarrollo de nuevos proyectos en la Región Metropolitana, con la incorporación de cerca de 400.000 m2 durante la segunda mitad del año”, sostiene Samir Cumsille, head of capital markets de Cushman & Wakefield.

La mayor parte de las transacciones de concentraron principalmente en Pudahuel, Quilicura y Conchalí. En la primera de estas destaca la compra del centro logístico Campos de Chile Avanzapark, con un total de 567.272 UF. Además, resaltaron la venta de dos terrenos industriales por 423.000 UF, destinados para un Data Center y un centro de bodegaje.

En cuanto al mercado de oficinas, subió un 17% en comparación al segundo semestre del 2023. Así llegó a 905 mil UF, siendo el segundo segmento con mayor inversión, concentradas principalmente en Huechuraba con 500 mil UF, y Las Condes con 270 mil UF.

“Identificamos una creciente tendencia en Ciudad Empresarial hacia el uso académico de edificios de oficinas. Universidades como San Sebastián, Diego Portales y Autónoma están estableciendo nuevas sedes en esta área, transformando estos espacios comerciales en centros educativos”, agregó Cumsille.

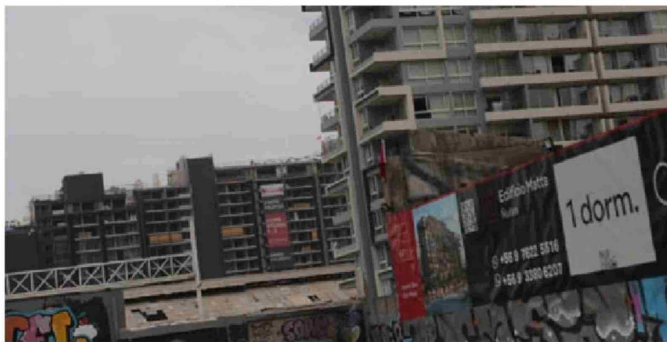
El tercer mercado considerado en el informe de Cushman & Wakefield, el de multifamily, fue el único que no tuvo un aumento en la inversión, pese a ser un segmento que ha mostrado un crecimiento estable en el último tiempo. Las transacciones llegaron a cerca de 248 mil UF, cayendo un 87% en seis meses desde las 1.890.372 UF.

Este monto corresponde a la venta de un único edificio en la comuna de La Cisterna, considerando 330 departamentos, vendido por su desarrollador al fondo de inversión Inversiones Santander Asset Management.

“Es importante destacar que el volumen de transacciones es bajo, pero los montos involucrados son considerablemente altos. Por lo tanto, una sola venta tiene el potencial de alterar significativamente el merca-

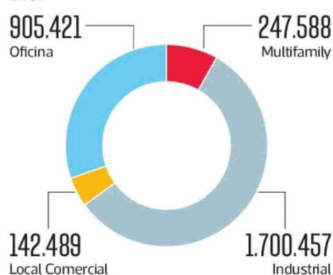
Balance inmobiliario al primer semestre: inversión sube en mercado industrial y de oficinas, pero cae en multifamily

El informe respecto a la compraventa de activos inmobiliarios de Cushman & Wakefield muestra un importante aumento en el volumen de transacciones en UF del segmento industrial, subiendo un 130%. Sin embargo, la inversión en el segmento de multifamily cayó 87%.



INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL PRIMER SEMESTRE

Volumen de transacciones En UF



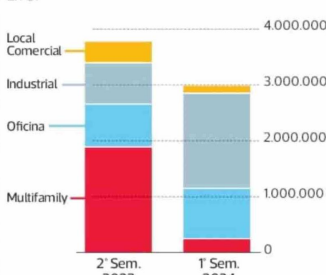
FUENTE: Cushman & Wakefield

do”, enfatizó Cumsille.

EL PANORAMA DE INVERSIÓN

Cushman & Wakefield expresó que “aunque por momentos, algunos mercados de la industria inmobiliaria han mostrado señales de recuperación, observamos que

Variación semestral En UF



LA TERCERA



el sector sigue sin poder despegar definitivamente hacia una recuperación estructural y lo que hemos visto responde más bien a aislados brotes verdes”.

“A pesar de las diferentes propuestas provenientes de asociaciones gremiales y de las ganas de las autoridades de turno, se-

guimos lejos de ejecutar medidas de real apoyo que permitan mejorar la delicada situación del sector residencial”, añadió.

A su vez, apuntaron a que existe aún una “incertidumbre en cuanto a las reformas tributaria y de pensiones, por lo que el mercado de capitales sigue debilitado en cuanto a cobertura y profundidad”, dijo la firma.

“Esta situación ha gatillado la no renovación de algunos de los principales fondos de renta inmobiliaria a nivel local, lo que sin duda está generando oportunidades para quienes dispongan de liquidez y aquellos que buscan diversificar portafolios de inversión”, asegura.

La firma proyecta que para el final del 2024 el mercado de oficinas e industrial se mantendrá estable en vacancia y tarifas. Se avecina un importante ingreso de metros cuadrados los cuales deberían ser absorbido por el mercado sin mayores contratiempos. Sin embargo, no se prevé que el mercado de multifamily se recupere del todo, con ajustes en los valores de arriendo.

“Hacia 2025 visualizamos un repunte paulatino de las inversiones, dado principalmente por la posibilidad de tomar posiciones en algunos activos que, en otras condiciones de mercado, no estarían disponibles. Los cambios regulatorios sobre los límites a la inversión en activos alternativos y la liquidación de algunos Fondos de Inversión darán otro impulso favorable en cuanto a número de transacciones en el mediano plazo”, estimó Cumsille.

“Además, la reciente colocación de bonos por parte de grandes actores refleja una sólida confianza del mercado en el negocio inmobiliario a largo plazo”, concluyó el ejecutivo. ●