

Fondo de pensiones canadiense redobla apuesta por negocio multifamily en Chile

■ Se trata de CDPQ, el segundo actor previsional más grande de Canadá, que en conjunto con la operadora mundial Greystar, llevan invertidos US\$ 100 millones de capital para desarrollar el proyecto.



POR SOFÍA FUENTES

El segundo mayor fondo de pensiones canadiense, Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), está incrementando su posición en la industria de multifamily en Chile.

Actualmente, está desarrollando un ambicioso proyecto en la región Metropolitana en alianza con el desarrollador y operador global Greystar. Se trata de la ejecución de cinco edificios en Santiago, ubicados en zonas estratégicas de Las Condes, La Cisterna, La Florida y Ciudad Empresarial.

Dos de los cinco edificios ya se encuentran operativos, mientras que los tres restantes están en desarrollo y se espera que estén disponibles durante 2025.

En 2022, el brazo inmobiliario de CDPQ, llamado “Ivanhoé Cambridge” decidió expandir sus operaciones hacia Sudamérica, escogiendo a Chile como su primer destino en la región. Junto a Greystar, crearon el “Greystar Fondo de Inversión Inmobiliario Condor I”, con una estructura de capital compartida al 50% entre ambas partes.

A la fecha, el equity del fondo, es decir, el capital invertido, asciende a US\$ 100 millones, distribuidos en los cinco edificios. Estos activos están valorizados en US\$ 250 millones. En total, el fondo administra cerca de 1.400 unidades residenciales.

La relación entre CDPQ y Greystar en el mercado multifamily data de hace varios años, con proyectos iniciales en Estados Unidos y luego se expandieron hacia Europa, Asia y, recientemente, Sudamérica.

Según el country manager y senior director de Greystar Chile, Ivars Grinbergs, la decisión de los canadienses de invertir en Chile se debe a la estabilidad institucional, reglas claras y fundamentos que favorecen a la renta residencial.

“Chile es un país con un déficit habitacional gigantesco, donde cada día es más difícil comprar una vivienda. Esto también contribuye a que la renta residencial sea un negocio con buenas perspectivas

a futuro”, aseguró el ejecutivo. Además, destacó que el poder adquisitivo en el país está entre los más altos de la región.

Multifamily 2.0

Los cinco edificios que componen el portafolio del fondo forman parte del concepto “multifamily 2.0”. Esto, porque fueron diseñados desde su origen para el mercado de arriendos, considerando materiales, distribución de espacios y operaciones.

De acuerdo con Grinbergs, los precios de arriendo varían según la ubicación, y oscilan entre \$ 280.000 y \$ 1.110.000, para departamentos de uno o dos dormitorios.

Asimismo, no descartó expandir las operaciones hacia nuevos proyectos, tanto en la región Metropolitana como en las regiones de Valparaíso y Biobío, dado que tienen aprobaciones regulatorias para invertir en estas zonas.

Los actores

CDPQ es el segundo mayor fondo de pensiones canadiense y maneja activos por US\$ 452 mil millones, con participaciones en más de 1.500 edificios en sectores como logística, residencial, oficinas y retail. Al 31 de diciembre de 2023, contaba con US\$ 77 mil millones en activos inmobiliarios brutos y más de 48 aportantes.

Greystar, fue fundada en Estados Unidos, administra entre 800.000 y 850.000 unidades residenciales y tiene presencia en 17 países. Sus activos bajo gestión alcanzan los US\$ 315 mil millones, entre propiedades propias y administración de activos de terceros. En Chile, gestionan 4.200 unidades.

Grinbergs mencionó que, pese a que la industria enfrenta un momento complejo, debido al encarecimiento del financiamiento, mantiene la capacidad de seguir creciendo.

En el mediano plazo, espera incorporar dos nuevos activos a su cartera, con una inversión total estimada de US\$ 60 millones, equivalente a US\$ 30 millones por proyecto.