

Estudio regional de CBRE ve que inversionistas de bienes raíces en Chile priorizarán multifamily y sector industrial

Los inversionistas chilenos esperan un pronóstico favorable en bienes raíces durante este 2025, a pesar de los desafíos asociados a la disponibilidad de créditos.

OLIVIA HERNÁNDEZ D.

Pese a que la crisis inmobiliaria aún no vea la luz al final del túnel, las proyecciones para este año son positivas. De hecho, se espera que la actividad inversora aumente durante 2025 en bienes raíces, según el estudio "Latam investor sentiment survey" realizado por CBRE, empresa de inversiones y servicios inmobiliarios comerciales.

Para realizar el estudio, la empresa encuestó a inversionistas de Chile, Brasil, Argentina, Colombia, Costa Rica y México entre el 29 de octubre y el 15 de noviembre de 2024. "La encuesta refleja las expectativas de los inversionistas relacionados con sus intenciones de inversión y estrategias, sectores y submercados preferidos", se indica al final de la metodología.

El informe señala que los inversionistas chilenos consideran que los mayores desafíos para este 2025 se relacionan con la disponibilidad de créditos y los plazos de los mismos. Además, se destaca una creciente sensación de inestabilidad política debido a las elecciones presidenciales que se acercan. Pese a ello, se destaca la continua flexibilización del Banco Central en política monetaria, hecho que ha impactado positivamente en las expectativas de los inversionistas.

En general, las expectativas de inversión inmobiliaria en Latinoamérica son positivas; incluso en Argentina, a pesar de la convulsión política y económica que ha vivido el país vecino durante los últimos años. "El principal desafío para las nuevas inversiones reside en la política monetaria, el acceso al crédito y el mantenimiento a largo plazo de políticas para promover inversiones del gobierno", resume.

Las expectativas de compra de los inversores chilenos son positivas, el 55% asegura que en el 2025 buscará comprar más activos en comparación con 2024. Las cifras de Chile son similares a las de Argentina en este ítem, país que espera un crecimiento económico cercano al 5% según estimaciones



del Fondo Monetario Internacional (FMI).

Otro elemento considerado por el estudio y el mercado son los criterios ESG (por sus siglas en inglés "Environmental, social and corporate governance"). Los inversionistas reconocen su importancia y la gran mayoría los considera a la hora de tomar decisiones y desarrollar sus modelos de negocio. En Chile, el 78% de los inversores "espera adoptar y seguir aportando este criterio a sus decisiones".

Uno de los países destacados en esta materia es Costa Rica, territorio que "se ha convertido en un líder en políticas sostenibles, desempeñando un papel clave en la atracción de inversionistas con altos estándares de sostenibilidad ambiental, buenas prácticas laborales y de derechos humanos, y un sólido gobierno corporativo", revela el estudio.

¿SECTORES Y SUBMERCADOS

En cuanto a las preferencias de los inversores, la encuesta considera siete subsectores: oficina, industrial, transporte y logística, hotelería, multifamily, retail y centros comerciales. En relación a eso, este 2025 los inversionistas chilenos esperan concentrarse en los activos industriales, multifamily y de retail, "representando el 86% de sus preferencias sectoriales". Además, el documento apunta a que los activos industriales y multifamily se encuentran en un ciclo de expansión económica.

En relación a la renta y ocupación de los sectores anteriormente mencionados se comenta: "Los inversionistas chilenos esperan que las rentas aumenten al mismo nivel que la inflación para todas las clases de activos, siendo cautelosos en su análisis de rentas pero optimistas en absorción de oficinas

Proyectos inmobiliarios nuevos del Gran Santiago con mayor baja en 15 años

El mercado inmobiliario de 2024 del Gran Santiago terminó el año con la mayor baja en el ingreso de nuevos proyectos y caída en ventas de casas y departamentos, según mostró un informe de NielsenIQ GfK. Entre octubre y diciembre pasados, se sumaron 26 nuevos proyectos, lo que representa un leve repunte sobre el segundo y tercer trimestre, cuando hubo 25 y 19 nuevos proyectos. Sin embargo, esos trimestres son los más bajos en nuevos proyectos desde 2009. Con esto, el informe muestra que 2024 cerró con el ingreso de 109 nuevos proyectos, que se incorporaron e iniciaron venta. Tal cifra es una caída de 22% respecto a los 140 nuevos que se sumaron al mercado en 2023, dice el documento.

El resultado de 2024 es el menor desde el 2009, año en que el ingreso de nuevos proyectos inmobiliarios fue de 105, resalta NielsenIQ GfK, y el estudio recuerda el peak de 428 proyectos incorporados al mercado en 2015.

En cuanto al mercado inmobiliario del cuarto trimestre pasado, hubo una oferta de viviendas, tanto entrega inmediata, en verde y en blanco, de 41.744 unidades, que representa una baja de 2,3% respecto al trimestre anterior y de 8,8% en relación al mismo período de 2023. Las ventas del cuarto trimestre fueron de 4.368 unidades. Si bien la cifra representa un repunte de 5,7% sobre el trimestre anterior, sigue la tendencia a la baja respecto del 2023 y con un acumulado en 2024 que bajó 18%, precisó el reporte.

y multifamily, esperando un aumento en la ocupación de estos mercados. Ha habido escasez de espacios de oficinas debido a la contracción de nuevos desarrollos y el déficit habitacional que sustenta estas expectativas".

El estudio apunta a que es la industria de multifamily (renta residencial), como también el segmento industrial (bodegas) las que han mantenido la popularidad entre los inversionistas chilenos, manteniendo tasas de capitalización promedio de 6% y 6,25% respectivamente sobre los niveles de inflación del país.

Los inversionistas mexicanos son, al igual que los chilenos, quienes consideran al sector industrial como el favorito para invertir. En tanto, las preferencias de Argentina y Brasil son similares y se concentran principalmente en el sector de oficina, industria y transporte y logística. ●