

CBRE y Chile: ve al mercado industrial como el gran actor de la inversión inmobiliaria y anticipa que podría llegar más capital externo

El presidente de la firma para España y Latam, Adolfo Ramírez, y el presidente de CBRE para Chile y Argentina, Nicolás Cox, apuntan a la necesidad de inversión para la reconversión de oficinas “obsoletas”.

PAULINA ORTEGA

Las construcciones en el amplio espectro del mercado inmobiliario se han detenido, pero no así la demanda. Desde la empresa internacional de servicios e inversiones inmobiliarias comerciales CBRE, afirman que después de varios años de “bastante volatilidad (...) vemos una franca recuperación de la actividad, empezando por oficinas”, según su presidente para España y Latam, Adolfo Ramírez.

“Ahora la gente empieza a volver a la oficina. En Estados Unidos un poco más lento, aquí creo que bastante rápido, como en España. Han pasado unos años desde la volatilidad, con lo cual estamos viendo que las empresas nos están pidiendo más espacio”, cuenta el ejecutivo español.

Pero el efecto no sólo se ve en las menores tasas de vacancias, sino que también en la demanda por espacios distintos y flexibles. Es que con la creciente demanda por activos de mayor calidad y más modernos, Ramírez declara que “hay una muy buena oportunidad de actualizar activos”.

A su vez, el presidente de CBRE para Chile y Argentina, Nicolás Cox, complementa: “Hay muy poco espacio disponible, y ahí se abre una oportunidad enorme para construir nuevos, o rediseñar. Hay mucho stock que está quedando obsoleto, pero creo que hay una oportunidad ahí para reconvertir y poder capturar esa demanda”.

De todos modos, resaltan que la inversión inmobiliaria, de momento, no está apuntando en esa dirección. “El gran actor de la inversión inmobiliaria hoy día es el mercado industrial”, asegura Cox. No obstante, Ramírez considera que la inversión para reconvertir oficinas en espacios que cumplan con las necesidades actuales de la demanda “es necesaria y es rentable”.

“La estadística te dice que se hace mucha más contratación de espacio en edificios que estén, o renovados o hechos en los últimos cuatro o cinco años”, sostiene el español, lo que es un incentivo para los dueños de activos más “obsoletos” a actualizarlos.

Ramírez apunta a que si bien la inversión en esta línea no está sobre la mesa actualmente, “creemos que se va a acelerar ese proceso. El sector de oficinas es un sector muy clásico. Uno de los más seguros”.

“Es atractivo para el capital hacer un edi-

ficio de las características adecuadas, porque va a tener una buena rentabilidad. No me extrañaría que desarrolladores ya estén mirando opciones, con todas las dificultades que pueden tener. Al final, si la oportunidad está, los empresarios se las van a arreglar. La oportunidad está y ya hay condiciones bases para que se produzca esa entrada”, añade el presidente de CBRE en Chile y Argentina.

Ambos coinciden en que si bien todavía no se ven avances en la movilización de inversiones “ahora estamos hablando de hacerlo y hace dos años la posición era muy reactiva, de no hacer nada. (Ahora) Se están teniendo las conversaciones para poner en marcha la maquinaria”.

DOS VISIONES SOBRE LA PERMISOLOGÍA

Adolfo Ramírez expone su visión panorámica sobre la permisología en Chile, en contraste con los otros países bajo su gestión, asegurando que “la ausencia de norma, la ausencia de regulación te genera una serie de problemáticas, especialmente para el inversor, porque te da mucha prima de riesgo. ¿Chile es un entorno regulado con respecto a otros países, especialmente de Latinoamérica? Sí. ¿Es eso malo? En

principio, no”, declara.

“A veces muchos chilenos manifiestan la queja de que aquí la regulación se ha excedido, o que cuesta más conseguirla. Pasa en todos lados. Todos nos quejamos de lo mismo, especialmente los que estamos en el sector privado. Lo que ofrece Chile en su conjunto es bueno y por eso Chile está donde está, percibido como una de las economías posiblemente más refugio y más estables, y más amables al capital”, agrega.

Cox, por su parte, que gestiona más de cerca las operaciones de CBRE en Chile, coincide en algunos aspectos: “Hay que poner la pelota al piso, hay cosas que son necesarias. Yo prefiero, lejos, tener un país regulado que uno que no. Sobre todo en cosas inmobiliarias, no corresponde”.

Sin embargo, tiene una visión más crítica, señalando que la permisología en Chile está afectando al usuario final. “Los trámites son más largos, son más caros. Todo eso se traspassa al usuario final y hoy día el regulador no está viendo eso”, enfatiza.

Nicolás Cox aborda también el subsidio a la tasa hipotecaria, una ley promulgada recientemente, que apunta a disminuir el valor de los dividendos en compras de viviendas nuevas, apoyando a la reactivación del

mercado residencial. Estima que “debe ser mucho más eficiente hacer una regulación que le permita al desarrollador demorarse dos años, en vez de los cinco que se demora ahora, porque esos tres años adicionales le producen un sobre costo que no te lo va a cargar ese subsidio”.

Y suma: “Es mucho más fácil, más eficiente y a la larga más barato invertir en tecnología, en gente, en lo que sea necesario para acortar esos plazos de desarrollo, para que ese periodo sea lo más corto posible y, por lo tanto, lo más barato posible. Eso se traduce inmediatamente en precios de venta o de alquiler más baratos al usuario final”, plantea.

Adolfo Ramírez dice que “esto es un problema no solo en Chile, es un problema general. Hay que darle una revisión a la fábrica, a todo ese proceso para aligerarlo”.

Mejora en el mercado

Para este 2025, Cox adelanta que “la predicción es buena. Hay actividad, hay una demanda sostenida, alquiler de oficinas de calidad. La demanda industrial sigue vigente. Las vacancias están bajas en general. Proyectamos que todos los activos al final de año van a estar mejor que el año pasado”.

El más complicado, a su juicio, es el segmento de multifamily o renta residencial, que ha reducido sus tarifas. Con todo, indica que vemos que no va a profundizar los problemas que tiene. Debiese empezar a recuperarse conforme los sueldos vayan ganándole a la inflación”.

En cuanto a inversión, Cox dice que estamos “mejor que antes. Hoy día vemos vemos que ya hay más movimientos en el mercado de capital, más interés de inversionistas en activos inmobiliarios”, manifiesta.

Incluso, señala, se podría ver la llegada de más capital extranjero. “Actualmente el capital internacional es más competitivo de lo que era antes del 2019, antes de los retiros. En términos de costos de capital, los extranjeros no podían competir, pero ahora mejoró el panorama”, analiza.

Adolfo Ramírez añade: “Quizá todavía no es demasiado volumen, pero vemos interés. A veces, es más difícil entrar en Chile que en otros sitios, porque hay una real fortaleza de capital local. Los propios chilenos invierten mucho en Chile”, concluye. ●



Nicolás Cox, presidente CBRE para Chile y Argentina, y Adolfo Ramírez, presidente CBRE para España y Latam.