

DF FONDOS DE INVERSIÓN

■ En 2025, Falcom creó su primer vehículo en este segmento, con compañías de seguros y family offices entre sus aportantes.

POR SOFÍA FUENTES

Tras dos años marcados por una contracción del sector inmobiliario local, la industria comienza a mostrar señales de reactivación.

La fuerte caída en ventas como consecuencia de distintos factores, entre ellos el menor dinamismo de la economía, un encarecimiento del acceso a la vivienda y mayores costos en materiales de construcción, pareciera estar quedando atrás.

El apetito por el sector comienza a verse en el mercado de la mano de inversionistas de mayor tamaño. "Estamos viendo mayor interés de inversionistas institucionales por invertir en proyectos de desarrollo que no se veía hace algún tiempo en forma tan evidente. Lo vemos con compañías de seguros de vida y family offices", señaló a DF el gerente de inversiones de Grupo Ebro, Thomas Verbeken.

En esa línea, el gerente de finanzas corporativas de GPS Property, Esteban Acevedo, coincidió en que las compañías de seguros están entrando con fuerza. "Han registrado una elevada colocación de rentas vitalicias, teniendo que salir a invertir y donde la renta inmobiliaria de largo plazo y financiamiento calza muy bien con esos pasivos".

¿Qué activos?

En el mercado apuntaron a que el retorno de estos inversionistas se ha



18%

DE RETORNO PUEDEN LLEGAR A TENER LAS INVERSIONES EN EL SECTOR.

Seguros de Vida, firma que recientemente se fusionó con Ohio National.

Vuelve el atractivo

De acuerdo con los expertos, hay varios factores que explican el renovado interés de los institucionales por el sector.

"El principal driver detrás de este cambio en el ciclo es el saneamiento de la oferta. Lo que fue el *sobrestock* de departamentos que llegó a estar en torno a 70.000 unidades en la Región Metropolitana a mediados de 2022, hoy ya se encuentra en 55.000 y proyectamos que pueda caer a menos de la mitad de lo actual en un plazo de 15 a 18 meses", aseguró Verbeken.

A su juicio, este escenario abre espacio para retornos atractivos, que podrían ubicarse entre 15% y 18% en términos reales.

En el caso específico de las compañías de seguros, Acevedo precisó que "han vuelto a contar con capital disponible para invertir. Durante 2023 y 2024 su foco estuvo en el refinanciamiento de activos inmobiliarios existentes, hoy están volviendo a colocar equity".

A lo anterior se suma un entorno macroeconómico más favorable para el desarrollo de proyectos, con tasas de interés de largo plazo a la baja y una mayor disposición de la banca para financiar tanto créditos comerciales como hipotecarios.

"Por último, vemos que hay capitales que en su momento se invirtieron fuera de Chile en activos inmobiliarios cuyo performance fue muy magro y que hoy hace más sentido retornar", concluyó Verbeken.

Fondos de inversión para renta y en bodegas: los activos inmobiliarios por los que apuestan los institucionales

concentrado en activos específicos. Entre ellos destacan principalmente centros de bodegaje, renta de oficinas y operaciones de *sale & leaseback* (venta con arriendo posterior).

"En este último caso, se trata principalmente de empresas con buenos perfiles crediticios que venden activos estratégicos para liberar capital, manteniéndose como arrendatarios de largo plazo",

explicó Acevedo.

A ello se suma un mayor dinamismo en la industria de fondos, con gestoras levantando capital para invertir nuevamente en el sector inmobiliario.

Un caso que actores del mercado califican como "emblemático" es el de Falcom Asset Management, que en septiembre de 2025 creó su primer fondo de inversión inmobiliario

local, con el objetivo de invertir en renta de oficinas, específicamente en el sector de Nueva Las Condes.

Si bien el mandato inicial apunta a ese segmento, eventualmente el vehículo podría incorporar otros activos inmobiliarios, según fuentes conocedoras del fondo.

En este caso, los aportantes son *family offices* y compañías de seguros como Penta, Consorcio y AuguStar