

La expansión de los multifamily: Cómo la competencia está moldeando el futuro del sector

Una tendencia mundial que está conquistando la región. En Chile, el mercado sigue rompiendo récords, si en 2016 habían seis edificios de este tipo, se proyectan 200 para el cierre de 2024. Los expertos coinciden en que las tasas de crecimiento serán inferiores a las que hemos visto en los últimos años, pero todavía hay espacio, principalmente en regiones.

POR MARÍA JESÚS DOBERTI

El mercado de los multifamily en Chile se remonta a la crisis subprime. Luego, alrededor del año 2010, ingresó el primer actor que fue el fondo Asset Chile, con el propósito de profesionalizar el sector de la renta residencial.

No fue hasta el 2016 que la industria comenzó a tomar impulso, pero contabilizando una incipiente suma de seis proyectos. Más tarde, la pandemia aceleró el proceso, experimentado una tasa de crecimiento de hasta el 30% en este período, llegando a un aproximado de 160 construcciones terminadas a la fecha, que se espera que para fin de año lleguen a las 200.

Pero no es un modelo local. El multifamily nació en Estados Unidos hace dos décadas, con un impacto tal que hoy representa el 22% del total de los arriendos en ese país. En Chile todavía estamos lejos de esa cifra, que ronda el 5%, según la CChC, lo que alienta a los expertos a proyectar que todavía queda mucho por crecer.

El modelo se basa en edificios administrados bajo una sola mano y únicamente destinados al arriendo, cuentan con servicios como gimnasio, lavandería y áreas de entretenimiento. En un contexto económico dominado por altas tasas de interés, familias más pequeñas y aspiraciones de comodidad, esta alternativa aparecen como una solución rentable. Esto lo demuestran muy bien las cifras de ocupación que alcanzan el 90%.

"En un edificio normal tienen que poner de acuerdo a todos los dueños

para arreglarlo. Mientras que en los multifamily, se tiene un solo dueño que tiene que ir y reparar su activo, lo que permite tener el edificio en mucho mejor estado", cuentan desde Assetplan.

El principal requisito para la instalación de este tipo de opciones de arriendo es contar con demanda de personas que cuentan con ingresos promedios entre los \$750.000 y \$1.100.000 y ubicarse en lugares con buena conectividad.

Los actores

El vertiginoso crecimiento que experimentó la industria en pocos años fue gracias al capital que inyectaron desde fondos de inversión hasta family office.

Dentro de los principales dueños de este tipo de viviendas se encuentran Asset Chile, BTG Pactual y Larrain Vial, entre otros. Este último ingresó al negocio de renta residencial a inicios del año 2019, cuando el mercado multifamily apenas tenía 32 edificios y poco más de 8.000 departamentos. Hoy cuenta con tres fondos totalizando 17 edificios. Administra un portafolio de US\$ 430 millones, lo que representa un 17% del AUM (Assets Under Management) administrado en fondos inmobiliarios por LarrainVial Asset Management. BTG por su parte administra 4.700 departamentos distribuidos en 12 edificios, lo que representa un 15% del total de activos inmobiliarios administrados.

Otro actor que se sumó a este mercado fue Parque Arauco. A sus dos proyectos ya operativos en Macul y Estación Central, este año anunció uno nuevo en Kennedy que

será el primer edificio de renta residencial completamente integrado a un centro comercial, según cuentan desde la empresa.

A juicio del head of real estate research de TOCTOC, Nicolás Herrera, la aparición de nuevos participantes va a ser relativamente importante, principalmente porque muchas inmobiliarias hoy día están con dificultades para comercializar sus unidades. "Eventualmente van a tomar la decisión de salir como edificio de renta, en lugar de vender justamente para intentar mitigar estos problemas que hemos tenido en términos de la comercialización", adelantó.

Sobre este punto la inmobiliaria Echeverría Izquierdo ya cuenta con tres desarrollos en construcción en San Miguel, Las Condes y Conchalí. "La oferta viene creciendo, porque hay nichos no cubiertos o débilmente cubiertos", explicó el gerente de desarrollo de nuevos negocios de Echeverría Izquierdo, Sebastián Echeverría.

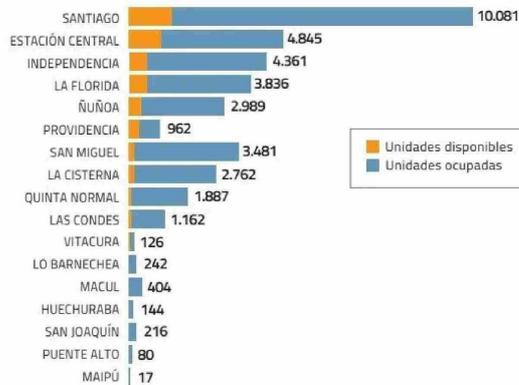
Sin embargo, le preocupa la propuesta de proyecto de ley de cumplimiento tributario que "contiene elementos que restarían incentivos al mercado multifamily, si esperamos que este modelo de negocios continúe creciendo y contribuya a la reducción del déficit habitacional que hay en Chile, es clave analizar en detalle los efectos que tendrá este proyecto de ley y eventualmente cómo se pueden compensar".

Expansión a regiones

A pesar de que el crecimiento debería empezar a moderar a la baja, todavía hay un vasto territorio

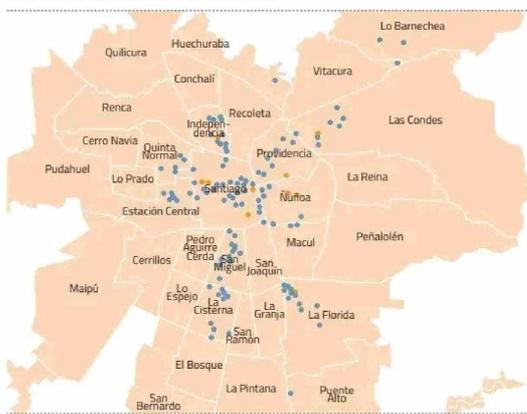
Evolución de renta residencial Multifamily

DISPONIBILIDAD POR COMUNA



OFERTA DISPONIBLE ÚLTIMO MES

● En régimen ● En colocación



RENTA RESIDENCIAL MULTIFAMILY

PROYECCIÓN FUTURA (PERMISOS + ANTEPROYECTOS)



FUENTE: INFORME INFORENTA TOCTOC EMPRESAS

Diario Financiero

que no ha sido colonizado por este formato de vivienda: las regiones.

En cuanto a la demografía, "prácticamente todas las capitales regionales cuentan con atributos para desarrollar este tipo de opciones de arriendo", contó el consultor y presidente de la Asociación de Tasadores de Chile, Teodosio Cayo.

Este fenómeno responde a que existen personas en regiones con ingresos que buscan tener mayores atributos del lugar donde viven,

pero no les alcanza o no quieren agotar sus recursos ahorrados en una opción de largo plazo.

En las capitales regionales la demanda inmobiliaria no alcanza a ser cubierta con la oferta tradicional, cuentan los expertos. Por lo que debería crecer naturalmente en ciudades como Concepción, Temuco, Puerto Montt, Viña y Valparaíso. Mientras tanto, los actores se mantienen expectantes a que la expansión comience. ■

