

## Inmobiliaria Regenera en alianza con Assetplan impulsan primer proyecto: Mercado de multifamily se expande a inversionistas individuales

Nuevo negocio permite a personas naturales adquirir un mínimo de cinco departamentos en un edificio y delegar la gestión del arriendo en una SpA.

MARCO GUTIÉRREZ V.

El mercado de renta residencial o multifamily —edificios de renta en mano de un solo controlador— se está expandiendo a inversionistas individuales y no solo a grandes compradores de torres, como son los fondos de inversión o compañías de seguros.

Ahora surgió una nueva alternativa, orientada a inversionistas particulares o también para los denominados “hormiga”, quienes buscan invertir en esta clase de activo residencial —que ha sido más resiliente en materia de ocupación y morosidad durante la pandemia— sin la preocupación de administrar el arriendo.

Se trata de una fórmula —denominada Only Investors— im-

pulsada por la Inmobiliaria Regenera, que permite a un individuo —o grupos de personas— comprar un mínimo de cinco departamentos, tres bodegas y tres estacionamientos, desde 16.500 UF, dando un pie inicial de 2.500 UF en 24 cuotas y accediendo a ventajas en términos de administración y rentabilidad de este tipo de activos inmobiliarios.

Así lo explicaron en el seminario “Regenera Multifamily. Alternativas de Inversión”, que contó con la participación de Matías Chomali, gerente de Inversiones de Assetplan —la mayor administradora en el negocio de multifamily del país—;

Joaquín Brahm, gerente general de GPS Property, y de los socios de la inmobiliaria Sergio Montes y José Miguel Irrázaval.

Según expusieron, los inversionistas propietarios de los departamentos deben firmar un contrato de arriendo por un plazo de cinco años con una SpA —sociedad por acciones—, que se encarga de administrar el edificio, gestionar los arriendos, distribuir los ingresos y costos, entre otros.

Esta iniciativa partirá en el edificio Arquitecto Toesca, torre de 172 departamentos, ubicada en la calle Toesca entre la avenida España y Abate Molina, Santiago. El inmueble será adminis-

trado por Assetplan.

La estructura legal del negocio —señalaron— garantiza la permanencia del activo como multifamily y permite la venta a un fondo en el futuro. Asimismo, el modelo diversifica el riesgo de vacancias en el edificio completo y no en un departamento específico. También habría beneficios tributarios.

Según datos de Assetplan, que hasta el año pasado administraba unas 9.000 unidades en renta residencial y quiere llegar a 14.000 en 2021, la ocupación en su cartera multifamily llegó al 98% en febrero pasado, superando levemente los niveles previos a la pandemia —inicios de 2020— y semejantes a los de fines de 2019.

Si bien la firma admite que en



**Al cierre de 2020**, en la Región Metropolitana existía un total de 62 edificios de renta residencial, los que totalizan unos 13.200 departamentos.

los peores meses de la crisis sanitaria de 2020, la ocupación cayó a 87% (en julio de 2020), a partir de agosto comenzó a recuperarse, empujada por el fin progresivo de las cuarentenas de ese entonces y el estímulo financiero por los retiros del 10% de los fondos de pensiones.

Según un reciente estudio de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y Colliers International, este mercado crecerá poco más del doble a 2024. El documento señala que al cierre de

2020, en la Región Metropolitana existía un total de 62 edificios de renta residencial —17 más que en la última parte de 2019—, los que totalizan unos 13.200 departamentos, casi 2.800 unidades más el año previo.

El inventario acumulado de departamentos estará en torno a las 30.000 unidades en 2024, distribuidos en 135 edificios. Las comunas que más contribuirían a la expansión serían Santiago, La Florida, Independencia y Ñuñoa.