

Fecha: 26-12-2022
 Medio: El Mercurio
 Supl.: El Mercurio - Cuerpo B
 Tipo: Actualidad
 Título: **Cómo posicionarse en el golpeado sector inmobiliario en 2023**

Pág.: 3
 Cm2: 600.1
 VPE: \$ 7.882.352

Tiraje:
 Lectoría:
 Favorabilidad:

126.654
 320.543
☐ No Definida

CAMILO CASTELLANOS

Las ventas de viviendas residenciales nuevas están cerrando su peor año en más de una década. Se aprestan a terminar 2022 con una caída de 40% frente a 2021, es decir, 47.000 unidades menos vendidas, según Tinsa, una firma de tasación de inmuebles. "Se trata del volumen más bajo desde que tenemos registro (2008)", dice Felipe García, director de Latinoamérica Sur de la firma.

La desaceleración económica posterior al *boom* de los retiros y ayudas fiscales se está mezclando con la inflación y el alza de tasas para hacer sufrir al sector inmobiliario. Si hace dos años el dividiendo en pesos para una vivienda de 4.000 UF era de \$450.000 aproximadamente, hoy sería de alrededor de \$670.000, según García.

"El mercado inmobiliario completo está muy complicado en Chile, y ya se están observando las primeras caídas de precio en viviendas y departamentos", advierte Álvaro Vial, profesor y subdirector de Desarrollo y proyectos del MBA UC. Dice que las bajas comenzaron con porcentajes de descuento en algunas unidades de proyectos con alto *stock* no vendido. "Y probablemente se van a acentuar en la medida que la demanda no se recupere y logren comenzar a bajar dichos *stocks*", agrega.

El complejo momento que vive el sector inmobiliario continuará el próximo año, advierten analistas. Sin embargo, en los subsectores que lo componen habría algunas alternativas que todavía están entregando rentabilidades llamativas.

El pronóstico para el sector inmobiliario en 2023 no es bueno. "Veo un panorama muy complicado, con tasas de interés en niveles similares a los actuales, y con condiciones muy estrictas de financiamiento por parte de los bancos, tanto para clientes finales como para inmobiliarias y constructoras", dice Vial. Además, proyecta, la inflación no cederá antes del primer semestre, con lo cual los salarios nominales seguirán sufriendo. "Creo que el sector completo va a tener un muy mal año, donde probablemente no van a comenzar a desarrollarse nuevos proyectos, al menos en los primeros 6-9 meses del año 2023", advierte.

EL MERCURIO
Inversiones
www.elmercurio.com/inversiones

ha subido (30% de la oferta total), "el *stock* sigue estando controlado dentro del contexto".

Esto, "por ahora", aclara. "En lo suce-

Pese a esto, para García, de Tinsa, en el corto plazo no se replicarán las caídas de precios que se están dando en economías como la de EE.UU., donde

también la inflación y las tasas se dispararon. Dice que si bien la demanda en Chile ha bajado y el volumen de unidades disponibles con entrega inmediata

sivo, sí podríamos observar algunas acciones desde la oferta para intentar no incrementar los precios en *ratios* similares a los últimos años, sostiene.

Las opciones

Con este escenario, para posicionarse en el sector inmobiliario, la clave estaría en "elegir con pinzas".

"Mientras tengamos este nivel de tasas y altos requerimientos por parte de la banca, el sector inmobiliario va a estar bajo presión", dice Pablo Solís, gerente de renta variable y activos alternativos

de STF Capital. Esto, "con una alta inflación que encarece la UF y el costo financiero para aquellos que quieran endeudarse, lo que juega en contra del sector de vivienda".

Solís explica que, en particular, los proyectos de viviendas y departamentos vivirán un momento más complejo. Pero, en otros casos, como las bodegas, ve espacio para ingresar. Y da ejemplos de disparidad en las rentabilidades: por un lado, fondos residenciales que entregan alrededor de UF+4,5%-5%, "un porcentaje cercano tendrían las oficinas", y por otro, un subsector industrial (bodegas)

ANALISTAS DEL MERCADO Y EXPERTOS TRAZAN ESCENARIO:

Cómo posicionarse en el golpeado sector inmobiliario en 2023

El rubro está viviendo un momento complejo y las proyecciones no son buenas. Sin embargo, habría algunas opciones de inversión.



La desaceleración económica posterior al *boom* de los retiros y ayudas fiscales se está mezclando con la inflación y el alza de tasas para hacer sufrir al sector inmobiliario.

que estaría entre UF+6% y 6,5%

Así, la apuesta requerirá distinción. "Los mercados de oficina y vivienda son los que se han visto más afectados durante el último tiempo", recuerda García, de Tinsa.

A nivel de fondos de inversión, el panorama varía, pero el castigo es patente. Los cuatro fondos de inversión inmobiliarios más líquidos de la bolsa ya suman varios años de malos resultados: desde el 18 de octubre de 2019, todos han tenido rendimiento negativo, entre -11% y -60%. En los últimos doce meses (al cierre del 5 de diciembre), eso sí, Renta Residencial de BTG Pactual ha mostrado un retorno positivo de 7,78%, incluyendo dividendos, Renta Comercial de BTG Pactual de 4,03% y Rentas Inmobiliarias de Independencia de 3,86%. Esto, mientras que Renta Inmobiliaria I de LarrainVial-Patio, en contraste, se desplomó 26,53%.

Esto, cuando los fondos inmobiliarios que se manejan a través de activos alternativos siguen viviendo un *boom* que ya suma más de 10 años. De hecho, el sector inmobiliario fue la tercera categoría que más vio incrementado el patrimonio bajo gestión en el tercer trimestre. Esto, con un crecimiento de 8,04% durante el período, con el cual alcanzó los \$5,73 billones, distribuidos en 193 fondos. Mientras tanto, su variación en doce meses mostró un salto de 28,26%.

Fernando Montalva, estratega de Acciona Capital, advierte que, con las condiciones del sector, en el corto y mediano plazo deberían "verse caídas en el precio de los activos". Por esto, a su juicio, si se quiere entrar en activos inmobiliarios, tanto de desarrollo como de renta, "se debería esperar mejores precios de entrada o *cap rates* (para los de renta)". Y mientras esto no se dé, cree que lo mejor es estar en activos más líquidos "para poder aprovechar mejores oportunidades". En ese sentido, sugiere privilegiar por el momento la renta fija en fondos mutuos o de inversión rescatables. Luego, podrían llegar las oportunidades, sostiene.

"Como en toda crisis en un sector, al caer la oferta generará mejores perspectivas en el largo plazo y es importante poder capitalizar las oportunidades que daría el sector el próximo año", dice Montalva. "Ya podemos ver varios fondos en los que sus precios bolsa están muy por debajo de sus precios libro, pero creo que ahora deberíamos ver un ajuste en los valores libro (valor real del activo)".