



Tasas de retorno esperadas en el mercado inmobiliario suben por incertidumbre internacional y alza de la inflación

Hasta este trimestre el porcentaje de ganancias esperado de la inversión en un activo inmobiliario mantuvo una tendencia a la baja. Desde Colliers esperan retomar dicho camino una vez se solucione el conflicto en Medio Oriente.

PAULINA ORTEGA

De acuerdo al último informe de la consultora inmobiliaria Colliers, las tasas de descuento de retorno para inversiones inmobiliarias durante el primer trimestre tendieron al alza explicado por un contexto mundial de incertidumbre por la guerra en Medio Oriente, y el alza de la inflación a raíz de este.

La tasa de retorno "es la principal referencia que utilizan los entes del mercado para evaluar una inversión. Toma en consideración tanto el retorno que exigen los inversionistas como la tasa a la cual financian sus proyectos. En síntesis, es el porcentaje de ganancias esperado de un activo o de cualquier inversión, tomando en cuenta su riesgo", define Colliers.

"Las tasas de descuento por subindustria han evidenciado una tendencia bajista en los últimos períodos, con un repunte en el trimestre actual. En este contexto, el promedio del sector inmobiliario registra un aumento de 8 puntos base respecto del trimestre anterior", explica el documento de Colliers.

En esta línea, el informe precisa que "los principales fundamentos de la economía chilena se mantienen sólidos, este aumento se explica principalmente por la volatilidad de los mercados globales".

"Esta dinámica sugiere un rezago en

la compresión de las tasas de descuento. Como Colliers, esperamos que una vez superado el conflicto se retome la tendencia a la baja, para posteriormente dar paso a un proceso de estabilización gradual", proyectó la asesora inmobiliaria.

Durante el primer cuarto del año, 6 de las 8 categorías de inversión inmobiliaria tuvieron incrementos. La alza más relevante se observó en el segmento de senior housing o residencias para adultos mayores, que se subieron un 0,24% hasta llegar a 7,14%. A esta le sigue el segmento de desarrollo, con un 0,14% más hasta un 7,63%. Esto último, se explica a "a su mayor exposición a variables como la inflación".

También se vieron incrementos en las tasas de retornos del segmento de oficinas con un 0,17% alcanzando un 6,28%; industrial con un 0,06% hasta un 5,92%; multifamily con un 0,03% hasta 5,5%, y comercial con un 0,02% hasta un 6,09%.

El segmento de self storage (bodegas), se mantuvo estable en 5,98%, mientras que el de hoteles disminuyó su tasa de descuento en 0,06% hasta un 7,55%, "explicada por una sólida recuperación en los niveles de ocupación. Sin embargo, aún esperan mejoras en los precios por habitación". ●