

CÓMO VIENE EL 2024



Gerente Inmobiliaria Norte Verde: "Anticipamos una escalada significativa en los valores de los departamentos"



Roberto Bascuñán, gerente general de Inmobiliaria Norte Verde.

Más de 30 años de trayectoria exhibe Inmobiliaria Norte Verde, vinculada a la familia Bascuñán. Fundada en La Serena, la firma se ha expandido en la Región Metropolitana, destacándose como uno de los principales desarrolladores de edificios de uso mixto, especialmente dirigidos al segmento inversionista. Hoy, gestiona un portafolio de 22 proyectos en diversas etapas de desarrollo, con una inversión total cercana a US\$300 millones. Su presencia abarca las comunas Santiago Centro —es la inmobiliaria con mayor número de proyectos ahí—, Ñuñoa, Providencia, San Miguel, Estación Central, La Florida, Coquimbo y La Serena.

A finales de 2021 Norte Verde inició su internacionalización, con la apertura de oficinas en Texas, marcando su ingreso al mercado norteamericano. Su plan de crecimiento en Estados Unidos se centra en el desarrollo de edificios boutique de uso mixto. A la fecha, han invertido US\$ 82 millones en tres proyectos.

La empresa también dirigió su atención a Europa, ingresando a Inglaterra en 2022 con un enfoque en el negocio de renta habitacional, dando origen a NV Rentas.

Para Chile, Roberto Bascuñán, gerente general de Norte Verde, ve al sector con preocupación y pesimismo este 2024, en materia de precios, ventas e inversión. "Definitivamente, el panorama continuará siendo complejo, sin vislumbrarse un repunte claro", expone.

—¿Qué factores influirán?

"Diversos factores, entre ellos, la inflación de los años anteriores, las elevadas tasas de interés que se anticipa se mantendrán alrededor del 5% por un período prolongado y, de manera particularmente relevante, los cambios en las condiciones financieras.

En Santiago, el stock de viviendas con entrega inmediata supera las 22 mil unidades, y la tendencia apunta a que seguirá creciendo. Además, el porcentaje de desistimiento se ha mantenido sobre 20%, y el crédito especial para la construcción se acerca a su término, augurando un continuo incremento en los precios".

—En ese contexto, ¿habrá nuevos desarrollos? ¿Qué pasará con las ventas?

"Como resultado de esta coyuntura adversa, las inmobiliarias se encuentran prácticamente paralizadas, sin adquirir nuevos terrenos ni iniciar proyectos adicionales. La finalización de proyectos en desarrollo no ha sido compensada con la introducción de nuevos. En consecuencia, para 2024, no se anticipan cambios significativos. Se proyecta que la inversión continuará disminuyendo, aunque a un ritmo menor que en 2023. Se espera una

El ejecutivo augura un continuo incremento de los precios, y asegura que es muy probable ver alzas no menores al 15% en los próximos tres años. Prevé, además, que las tasas de interés se mantendrán en torno al 5% por un período prolongado. Sí ve con mayor optimismo los mercados de Estados Unidos e Inglaterra, donde también tienen presencia. • JESSICA MARTICORENA

leve recuperación a partir del segundo semestre, principalmente, debido al control de la inflación. Sin embargo, es poco probable que las ventas alcancen niveles prepandemia, incluso en el caso de mejoras en el acceso a créditos".

—Y con ventas bajas, ¿habrá ofertas para tratar de reactivarlas?

"Hemos buscado ayudar a los compradores. Tenemos el "Dividendo Garantizado" hasta por cinco años, diseñado para apoyar a las personas a resolver uno de los principales obstáculos: tener que pagar un diferencial por la brecha que se genera entre el dividendo y el canon de arriendo. Esta opción permite invertir en un departamento con mayor tranquilidad y sin riesgos".

Escalada alcista

—Pronostica que los precios seguirán subiendo. ¿Cuánto?

"Es altamente improbable que los precios de los departamentos suban menos del 15% en los próximos tres años. La combinación de sobrecostos en construcción, la escasez de terrenos, obstáculos en la obtención de permisos y, especialmente, el impacto de la eliminación del crédito de IVA, hacen que esta sea

una realidad inevitable.

Hasta el momento, este efecto no se ha manifestado plenamente, debido a la existencia de una gran cantidad de stock de años anteriores con precios antiguos. No obstante, a partir de 2024, anticipamos una escalada significativa en los valores de los departamentos. Esto no solo se traduce en la dificultad para las personas que buscan obtener un crédito hipotecario, también afecta a inversionistas y a aquellos que buscan adquirir una propiedad para vivir".

—¿Qué tipo de proyectos y segmentos se anticipan con mayor crecimiento?

"Durante muchos años, hubo ventas de departamentos en Santiago de unas 25.000 unidades al año, y los edificios multifamily (dedicados a renta) no aportaban más de 1.000 unidades. Sin embargo, debido al contexto de mayores restricciones bancarias y tasas de interés elevadas, que han representado una traba para que las personas adquieran una vivienda, estamos observando un cambio en la dinámica del mercado, moviéndose más hacia la renta que a la venta, impulsando el negocio multifamily.

A pesar de que las tasas distan de alcanzar los mínimos históricos de 2019, invertir en un departamento sigue siendo una alternativa

sólida, incluso con las tasas actuales e incluso un poco más altas. A pesar de que hoy sí se genera una pequeña brecha entre el dividendo y el arriendo, la plusvalía de las propiedades, a mediano plazo, compensa la situación".

—¿En qué comunas hay mayor potencial para el crecimiento de oferta inmobiliaria?

"Vemos a La Florida como una comuna con un inmenso potencial para el desarrollo urbano, basado en una densidad equilibrada, impulsado por su crecimiento demográfico, la creciente demanda de viviendas y su infraestructura en constante expansión. Se ha convertido en un destino atractivo para la inversión inmobiliaria. Y cuenta con barrios consolidados que añaden un atractivo adicional a la zona.

Atributos que han permitido el desarrollo de una oferta de departamentos que ha captado especialmente el interés de profesionales jóvenes e inversionistas, posicionando a La Florida como líder en las ventas de viviendas en la Región Metropolitana, equiparando a Santiago Centro, que históricamente ha encabezado las ventas. Además, es la comuna que ha experimentado el mayor aumento en el precio por metro cuadrado, promediando las UF 71, lo que sugiere que los precios continuarán al alza".

Destruir permisología

—¿Cómo ve el proyecto de permisología que presentó el Gobierno esta semana?

"Uno de los principales problemas que enfrenta el sector es la complejidad del proceso de obtención de permisos y la burocracia asociada a la ejecución de proyectos. La urgencia de abordar y optimizar las trabas permisológicas es crucial para brindar certezas a los inversionistas.

Por una parte, la dificultad radica en la lentitud de respuesta de los organismos públicos y, por otra parte, el hecho de que una vez que los obtienes, no son una garantía confiable, porque han perdido su validez jurídica. Es alentador observar que se avanza en la dirección correcta, abordando de manera urgente las barreras que obstaculizan el desarrollo de nuevas inversiones, especialmente en un sector tan crucial para el crecimiento económico como es la construcción. Este proyecto merece ser analizado con prontitud en el Congreso.

No obstante, somos cautelosos respecto de los alcances de la iniciativa, y es esencial examinar los detalles de manera minuciosa. Nos preocupan, en particular, ciertos anuncios, como las amplias atribuciones otorgadas al Ministerio del Medio Ambiente y la participación de grupos no relacionados con los proyectos. Un proceso tan abierto podría traducirse en la persistencia de la incertidumbre y resultar en retrasos en la ejecución de los proyectos".

—¿Cuál es el llamado a las autoridades y a la banca, que en 2023 fue muy restrictiva?

"A pesar de iniciativas como el Fondo de Garantía para Préstamos Hipotecarios (Fogaes), no son suficientes para impulsar de manera efectiva el mercado inmobiliario.

Resulta esencial adoptar medidas que fomenten la inversión y flexibilicen las condiciones financieras, con el objetivo de reactivar la demanda y estimular la actividad de las empresas inmobiliarias. La restricción actual impuesta por las entidades bancarias no favorece la revitalización del negocio. El llamado es a incentivar la compra de vivienda a través de mejorar las condiciones crediticias. La nueva ley que reembolsa hasta \$ 5 millones por la compra de una vivienda nueva, es una buena señal. Sin embargo, es importante que no le pongan trabas para que esta buena idea se pueda concretar de manera eficiente".

Crecer en EE.UU. e Inglaterra

—También están presentes en EE.UU. e Inglaterra. ¿Qué perspectivas tienen?

"Comenzamos a mirar Estados Unidos en 2019, para diversificar nuestra cartera de inversiones y presencia geográfica, e iniciar nuestro proceso de internacionalización. Escogimos Texas, específicamente, Austin, atraídos por la proyección de crecimiento de este estado a raíz de las inversiones de multinacionales tecnológicas de Silicon Valley. Esto ha generado un crecimiento importante de la población de la ciudad, lo que abre oportunidades interesantes para proyectarnos y dar respuesta a la creciente demanda habitacional por la llegada de familias y profesionales jóvenes. Austin es una ciudad muy bien posicionada en el mercado de rentas y una de las que más rápido crece con gran potencial para la edificación en altura.

Ahora, estamos profundizando nuestra estrategia de negocios con el tercer proyecto, con una inversión de US\$18

millones, a través de un *joint venture* con Heartwood Real Estate Group, especializada en el desarrollo de viviendas unifamiliares, edificios *multifamily* y *townhouses*".

—¿Y cómo ven Inglaterra?

"Vemos condiciones muy favorables para la inversión y estabilidad. Partimos comprando unidades para la renta en un edificio en la ciudad de Bradford, en un modelo de *Assisted Living*, un esquema de vivienda social asequible. Consiste en adquirir propiedades que luego arrendamos al Estado para que sean destinadas a población con fines sociales.

Este proyecto se vendió hace unos meses para focalizarnos en la capital. En Londres hay grandes oportunidades, con rentabilidades sobre el 5%, debido a una baja de precio en las viviendas nuevas y al mismo tiempo, un alza en la renta".

