

PRESENTADA POR SURA INVESTMENTS

Señales de un nuevo ciclo de inversión inmobiliaria



Por: Ruperto Lira,
gerente Portafolio Real Estate de
SURA Investments

Sin duda han sido años desafiantes para el mercado inmobiliario en Chile, lo que se ha visto reflejado en los portafolios expuestos a esta clase de activo. Factores como el alza en las tasas de interés, los retiros de los fondos de pensiones, la fuga de capitales al extranjero, cambios conductuales postpandemia, restricciones crediticias y el incremento en costos de construcción, arrastraron a esta industria hacia una fase recesiva, tras un período de auge que duró hasta 2019.

En estos períodos es fundamental recordar que la inversión inmobiliaria es de largo plazo. Los ciclos, como el que acabamos de atravesar, forman parte del comportamiento histórico de esta clase de activo, estrechamente ligada al ciclo económico y financiero.

Hoy el mercado comienza a mostrar señales que anticipan una recuperación. Los distintos segmentos de renta inmobiliaria presentan indicadores estables, permitiendo proyectar flujos futuros con mayor certidumbre. Esto se refleja, por ejemplo, en el segmento de oficinas, con una vacancia estable en torno al 10%; en la recuperación de la ocupación en renta residencial, que alcanza el 95%, absorbiendo la nueva oferta; y en el sector industrial, donde la vacancia retorna a un nuevo equilibrio, bajo el 10%. Paralelamente, el financiamiento ofrece condiciones progresivamente más favorables, elemento clave para el dinamismo del sector. Todo esto ocurre mientras los activos inmobiliarios aún presentan ajustes en sus valoraciones, producto principalmente del alza en las tasas de descuento.

Comienza a configurarse un escenario más favorable, lo que podría marcar el inicio de un nuevo ciclo de inversión inmobiliaria. Durante estas etapas de recuperación, la fijación de precios mediante análisis racionales prima por sobre la especulación. De esta forma, es posible acceder a inversiones con menor riesgo, flujos estables y retornos atractivos durante todo el período de expansión.