

# Inmobiliarias se alistan para mayor inversión de AFP en el sector: recursos cubrirían oferta de al menos 20 años en Santiago

Desde noviembre administradoras podrán elevar sus inversiones para renta inmobiliaria. Se podría pasar desde US\$ 5.000 millones disponibles actualmente a US\$ 30.000 millones.

Por **Tomás Vergara P.**

En sólo días las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) estarán autorizadas para aumentar sus inversiones en los llamados activos alternativos, pasando de los actuales 2,5%, a una cuota variable de entre 5% y 10%, según lo estipulado por el Banco Central.



Dentro de este segmento están considerados, entre otros instrumentos, la inversión en bienes inmuebles, los que acumulan la mayor expectativa en el mercado ante el poder de compra que mantienen las administradoras.

Según proyecciones realizadas por la consultora Reistock, las provisiones de las AFP les permitirían gestionar la demanda de viviendas para el Gran Santiago hasta por las próximas seis décadas, dependiendo de los niveles que seleccionen para invertir. Esto, ya que según los datos de la Superintendencia de Pensiones, estas entidades administran cerca de US\$ 201 mil millones, de los que US\$ 5.000 tienen como destino los activos alternativos.

Sin embargo, con la nueva regulación, esta última cifra podría crecer para oscilar entre los US\$ 10 mil y US\$ 30 mil millones, lo que crearía un gigante de la industria, permitiéndoles participar de forma mayoritaria en entre 3.700 y 11.200 proyectos inmobiliarios, que traducido en unidades, les permitiría colocar en oferta de hasta 2.255.639 unidades.

Considerando que la venta anual de viviendas en la Región Metropolitana durante los últimos años se ha mantenido estable cerca de las 35 mil unidades, la inversión de estas instituciones podría acumular la oferta de entre los próximos 21 y 64 años.

La renta tras este tipo de proyectos es uno de los principales atractivos del negocio, y según explica Juan Sebastián Morales, director de operaciones de Reistock, todavía existe

camino por recorrer.

“Hoy en Chile la tasa de arriendo llega a 18%, mientras que en los países de la OCDE esta cifra llega hasta el 25%, por lo que hay una brecha importancia para crecer en renta inmobiliaria”, dice.

## **Los desafíos para las AFP**

La gran liquidez con la que cuentan las AFP es una de las principales ventajas que tienen a la hora de tomar una decisión de invertir, lo que les otorga gran poder de compra en comparación a inmobiliarias o family offices, que participan del negocio a través de fondos de inversión.

Esta mayor disposición de recursos pondría presión en los precios de los terrenos, lo que podrían subir, y por consiguiente, en el valor de las viviendas.

“Hay que tener claro que la capacidad de capital con el que pueden ingresar en un mercado tan diminuto como el de Santiago, va a generar que la demanda de productos aumente y con eso el precio de los suelos y la cadena de valor en torno a la construcción de un edificio también”, explica Morales.

El analista apunta a que el proceso de entrada de las AFP se concretará de a poco, ya que las entidades tienen que tomar rodaje, contratar especialistas y armar sus equipos, que tendrán que seleccionar las mejores oportunidades de inversión.

Una de las variables que se pesquisa es que no cualquier proyecto inmobiliario será atractivo en cuanto a sus retornos, lo que podría estar marcado por la comuna en donde se ubiquen.

“Lugares como Estación Central, San Miguel, La Cisterna, entre otras, con el desarrollo del Metro van a tener que enfrentar la edificación en altura, estas permitirán desarrollar a las AFP proyectos con valores que llevados a la renta, generen rentabilidad sobre el 5% anual, menos que eso no vale la pena”, asegura Morales.

Estas inversiones también influiría positivamente en las pensiones de los afiliados, a raíz de la mayor competitividad, cuenta Ramiro Figueroa, Head of Real Estate de Chilena Consolidada, quien advierte también que “en la medida que pase el tiempo, observaremos una reducción de la rentabilidad esperada en estos nuevos activos, producto de esta mayor demanda”.

## Efecto en oficinas

A pesar de que el mayor atractivo para las AFP se concentrará en la renta inmobiliaria residencial, en el mercado de las oficinas ven con buenos ojos la entrada de este tipo de recursos, principalmente ante la posible aparición de nuevos polos de oficinas en la región.

“Las oportunidades están en poder sumar sectores nuevos a los ya consolidados, como El Golf o Nueva Las Condes. Por lo pronto, Providencia está pasando a ser gradualmente el nuevo centro, lo que conlleva a una renovación de la oferta”, explica Mariano Valacco, national director de JLL.

Por el contrario, explica, la oscilación de la vacancia y la exposición a la actividad económica o a las crisis internacionales, juegan en contra de este tipo de inversión. “El sector residencial cuenta con una decisión más largo plazo, las casas son uno de los activos más resguardados”, comenta Valacco.

---

## Administradoras prevén que necesitarán un período de aprendizaje para invertir en el sector

En noviembre entra en vigencia la normativa que permitirá a las AFP aumentar sus inversiones en activos alternativos con límites de entre un 5% y 10%, según lo dispuso el Banco Central por tipo de fondo. Esto, con el objetivo de que los fondos de pensiones puedan obtener mayores rentabilidades, ya que éstas han ido cayendo desde que el sistema previsional fue creado en 1980.

La regulación es parte de la ley que busca aumentar la productividad, impulsada por el ex ministro de Hacienda, Rodrigo Valdés, y señala que las administradoras podrán invertir en desarrollo inmobiliario, private equity, deuda privada, infraestructura, entre otro tipo de inversiones.

De cara a este nuevo escenario, las AFP están en pleno proceso de preparación para incorporar estos activos a su portafolio. Mientras algunas invierten hace años en fondos extranjeros de esta clase, una alta fuente de la industria previsional asegura que para hacerlo a nivel local necesitarán “fortalecer sus equipos”. El tema incluso se discute a nivel de directorios de las gestoras, donde hoy se están definiendo las estrategias a seguir para aprovechar las nuevas posibilidades que entrega esta normativa.

## Ingreso al sector inmobiliario

La posibilidad de asignar más recursos a activos alternativos en un principio no será “coser y cantar” para las gestoras, sobre todo cuando éstas quieran invertir en proyectos

inmobiliarios, un segmento nuevo para ellas y al que podrán acudir cuando la normativa entre en vigencia el próximo mes.

De acuerdo a diversas fuentes del mercado, las AFP necesitarán de un período de aprendizaje para ingresar de lleno a invertir en el sector de los inmuebles. De hecho, según un alto ejecutivo de la industria, el sector inmobiliario no será en un comienzo el segmento preferido en lo que a activos alternativos se refiere. La primera opción será private equity, asegura.

Para que las administradoras puedan invertir en el sector inmobiliario, la misma fuente señala que éstas se deberán asociar con empresas del mercado o, en menor grado, con compañías de seguros que tengan entre sus portafolios el desarrollo en este tipo de activos.

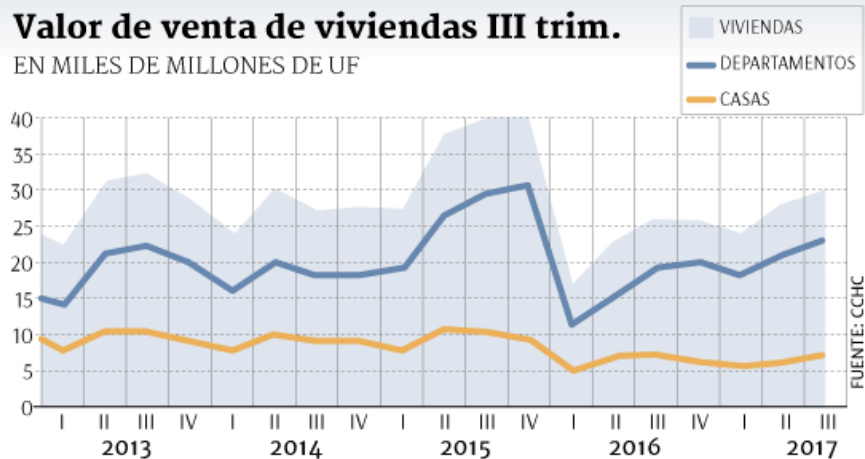
Además, conocedores de la industria indican que las gestoras tendrán que mejorar no sólo sus equipos de inversiones sino además incorporar nuevos recursos humanos, pues deberán contar, por ejemplo, con administradores de propiedades, no perdiendo de vista la gestión física de la misma, así como la gestión de los contratos y relación con los arrendatarios.

Y las AFP no son las únicas que se están preparando para invertir en el sector inmobiliario. Las compañías de seguros, conectoras de este tipo de activos, también deberían ver aumentado su portafolio en estos proyectos. Situación que tiene al sector inmobiliario expectante y preparándose para captar inversión fresca.



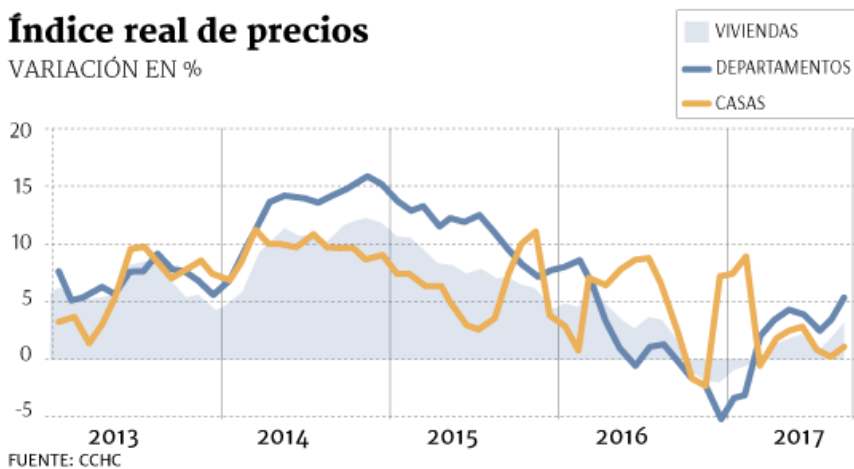
### Valor de venta de viviendas III trim.

EN MILES DE MILLONES DE UF



### Índice real de precios

VARIACIÓN EN %



### Oferta de viviendas (RM)

MILES DE UNIDADES

