

Renta inmobiliaria ha generado mayores retornos que el IPSA en últimos doce años

Transacciones sobre 80 millones de UF demuestran que es un instrumento más equilibrado y constante en el largo plazo.

Por **Tomás Vergara P.**

Pese a que la bolsa ha estado muy activa en el último tiempo, un análisis de largo plazo muestra que la rentabilidad acumulada de los activos inmobiliarios lleva la delantera.

Así lo revela un estudio realizado por Colliers International, que determinó que estas inversiones tienen un mejor desempeño que otros instrumentos de inversión tradicionales, como son las acciones agrupadas en el IPSA y los bonos del Banco Central (BCU 10). Esto al mirar las transacciones de inmuebles realizadas en los últimos doce años, lo que considera negociaciones por más 80 millones de UF.



Desde 2005 a la fecha, el segmento inmobiliario, que en un 80% se trata de activos de oficinas y centros comerciales y en menor medida de locaciones residenciales e industriales, ha mostrado un crecimiento de 159 puntos, lo que le da una ventaja de 7 puntos en comparación al selectivo IPSA de la bolsa local y es casi el doble del instrumento del Banco Central, que subió sólo 32 unidades.

El director ejecutivo de Colliers y autor del estudio, Jaime Ugarte, explica que además de este mayor nivel de rentabilidad, existe un par de ventajas que le dan atractivo a este tipo de inversión. Una es que a lo largo de los años la desviación de los activos inmobiliarios –que muestra la volatilidad que tiene una inversión– ha sido de tan solo de 1,8 %, cifra mucho menor de la presentada por las acciones más transadas en la bolsa, que en el mismo período fue de 17%.

Además, dice que la rentabilidad de este tipo de activos se ha mantenido constante en el período estudiado y apunta que “puede ser considerada como un buen elemento para refugiarse en tiempos difíciles”.

Otra forma de mirar el desempeño de una inversión, está relacionada con si se concretó con endeudamiento. Las cifras muestran que la rentabilidad para estos casos llega a 432 puntos en activos inmobiliarios, frente a 282 puntos para el IPSA.

“Como las tasas de deuda han sido más bajas que la rentabilidad inmobiliaria, esto hace que explote el crecimiento, lo que se suma a que los bancos están dispuestos a prestar más recursos cuando se trata del tema inmobiliario, llegando incluso a un financiamiento de entre el 70% y 80% de los activos”, resume Ugarte.

Buenas perspectivas para oficinas

Y para el futuro, las perspectivas son positivas en el mercado de arriendos de oficinas, en el que la proyección apunta a mantener los actuales niveles de vacancia, cerca del 7%, pero con una rentabilidad que iría al alza de la mano de una eventual mejoría de la economía local.

“Hay un mejor ánimo, pero también hay mucha gente esperando ver qué va a pasar con las elecciones”, destaca Ugarte, quien agrega que de todas maneras una reactivación de proyectos nuevos podría verse recién en tres años más, ya que “cada día es más difícil aprobar las obras y conseguir permisos”.

Rentabilidad IPSA, renta inmobiliaria y BCU10

BASE 100 = 2005

