

RENTABILIDAD DE MERCADO DE VIVIENDA EN SANTIAGO (REVISTA DINERO):

Los temores concernientes a la posible generación de una burbuja inmobiliaria en el mercado de viviendas del gran Santiago, producto de los altos valores de venta, evidenciados el año 2012, se están disipando rápidamente, gracias a una estabilización de precios alineados con un enfriamiento de las expectativas económicas de menor crecimiento interno y externo, esta constatación es coherente con línea con el estudio realizado por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF) en Diciembre 2012 y que descarta los temores de una burbuja en el mercado local.

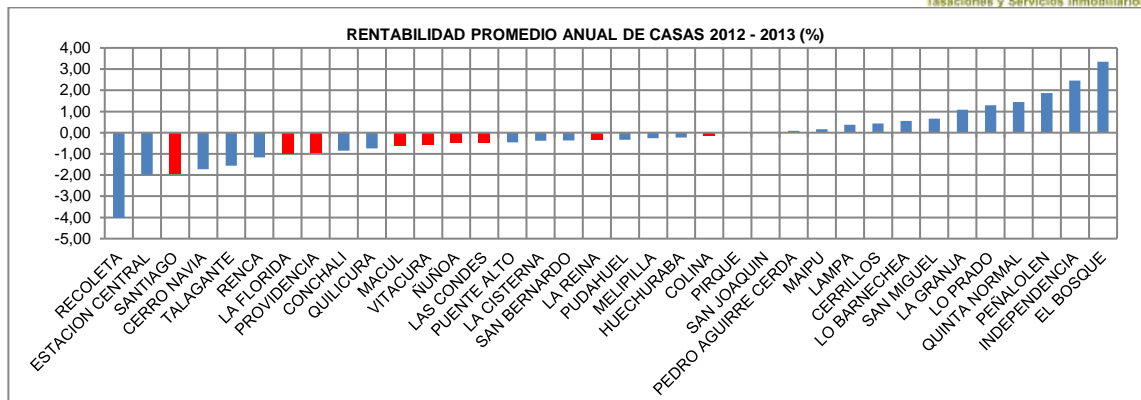
Determinando la rentabilidad de bienes inmobiliarios a través de la relación entre renta anualizada y su valorización inmobiliaria (Yield) nos permite estimar cuan rentable es un mercado.

Rentabilidad por sectores:

Existe una merma en rentabilidad en el mercado de vivienda, el cual hasta el 2012 lideraba el carro del crecimiento económico y que sigue siendo uno de los mayores generadores de empleos en Chile. Lo que está variando ante una creciente incertidumbre para los próximos años. El año pasado los precios de las viviendas habían alcanzado un nivel tope de valores con rentabilidades que en el mercado de casas muestra una caída de 0,2% desde una rentabilidad de 6,7% exhibido el 2012, situación que se presenta más atenuada en el mercado de departamentos, con una rentabilidad promedio de 6,48% frente a un 6,75% exhibido el 2012.

El denominador común en esta situación es la alza sostenida en el valor de venta de las viviendas que se traduce íntegramente en el valor de arriendo lo que torna a este mercado en una alternativa de inversión menos atractiva que en años anteriores. Este menor dinamismo resulta mucho más palpable en el segmento casas, nicho en que el tiempo de vacancia puede ser una variable crucial pues este mayor tiempo en que el bien no genera ingresos, se traduce en un estrechamiento en los retornos y por consiguiente una menor rentabilidad. La rentabilidad ha bajado a valores del años 2008 dado el rezago de los arriendo versus la compra del mismo.

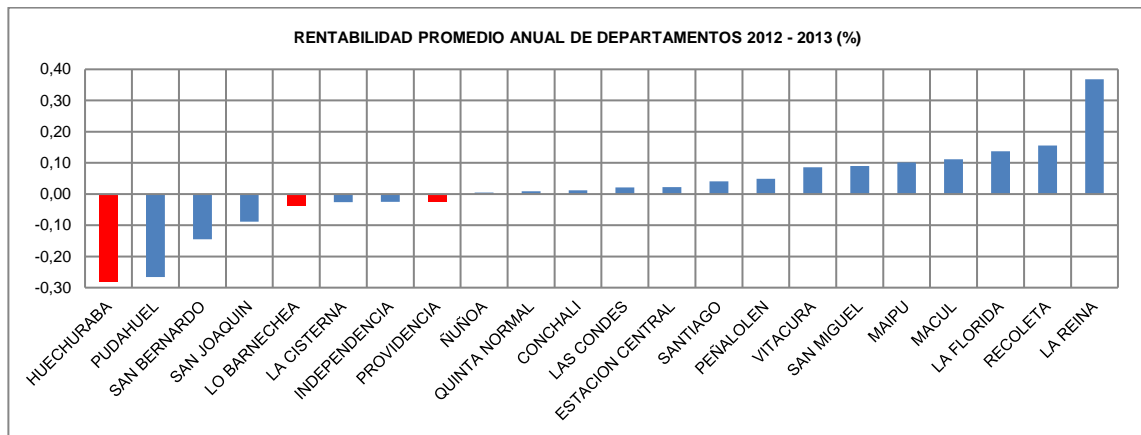
Este Fenómeno limita la rentabilidad, por el riesgo de un periodo prolongado en que no se generen ingreso. La baja de rentabilidad 2012 a 2012 es un fenómeno que se de en los mercados que tradicionalmente han empujado el carro del crecimiento inmobiliario en Santiago, como se muestra el siguiente gráfico:



Nota: Grafico realizado por Arenas & Cayo con datos de mercado.

Destacan las comunas de Santiago, La Florida, Providencia, Macul, Vitacura, Nuñoa, Las Condes, La Reina y Colina. Comunas tradicionalmente rentables.

En el mercado de departamentos este fenómeno se ve mucho más atenuado gracias al menor tiempo de vacancia de este producto como lo muestra el siguiente gráfico:



Nota: Grafico realizado por Arenas & Cayo con datos de mercado.

Salvo las Comunas de Huechuraba, Lo Barnechea y Providencia son las únicas comunas que tradicionalmente lideran este mercado y que presentan rentabilidades negativas.

Claramente las rentabilidades han bajado en relación al valor de venta, pero si han escalado siguiendo esta tendencia lo que implica que comunas aledañas a los mercados tradicionalmente más buscados han sido beneficiados por este hecho. La gente no deja de aspirar a vivir en un sector tradicional, sino que buscan comunas aledañas que compartan cualidades adecuadas para una calidad de vida deseada, pero a valores más accesibles y que muestran



márgenes de rentabilidad altos. La gente no deja de aspirar a vivir en un sector y se adecuará a las condiciones del mercado para conseguir este objetivo mediante el arriendo o compra, es decir, actualmente se está dando un efecto “chorreo” entre comunas de alta demanda y su vecindad.

El mercado de inversión inmobiliaria debe estar atento a capitalizar estas dinámicas propias del mercado y que son cíclicas. En la medida de que se puedan recoger estas dinámicas se pueden obtener grandes ganancias, dado que este mercado es muy estable en el tiempo.

Cristian Gutiérrez Gebauer
Gerente de Estudios

Teodosio Cayo Araya.
Gerente General

miércoles, 16 de Noviembre de 2016