



MODELO DE INVERSIÓN “Mini Multifamily”



Inicio > Empresas > Construcción

Construcción

Se profundiza mercado secundario de edificios para arriendo con venta de inmueble multifamily en San Miguel

Inversionistas institucionales están buscando adquirir activos inmobiliarios estabilizados como refugio, dada la estabilidad de los flujos que presentan estas propiedades destinadas para renta.

Por: J. Troncoso Ostornol | Publicado: Lunes 9 de enero de 2023 a las 08:00 hrs.



Compartir



El mercado secundario de edificios solo para renta se está expandiendo. Y la venta de un inmueble multifamily en San Miguel viene a profundizar la tendencia. Los expertos atribuyen esta situación a que inversionistas institucionales están buscando adquirir activos estabilizados como refugio a la inversión, dada la estabilidad de los flujos que presentan estas propiedades destinadas para renta.

Los edificios multifamily (inmuebles residenciales destinados solo para arriendo) han experimentado un fuerte crecimiento en los últimos años, dado que la demanda por viviendas continúa en aumento, sin embargo, cada vez son menos las personas que pueden acceder a un crédito hipotecario para comprarse una propiedad.

EXTRACTO DE PRENSA
DF.CL – Vendemos nuestro
Primer Edificio Multifamily
en San Miguel (diciembre,
2022).

Quiénes Somos y qué hacemos.

- Eduardo Poblete, Director General; Constructor y Magíster en Desarrollo Inmobiliario.
- Jenniffer Astudillo, Directora Comercial; Constructora.
- Constanza Gonzalez, Directora Legal, Abogada.
- Darío Cortés, Director de Finanzas; Ingeniero Civil, Auditor y Magister en Finanzas.

Año 2012

Retail a Segmentos Medios:

Iniciamos con nuestro primer proyecto en San Miguel, Foco UF1.000 a UF3.000

Año 2017

Se desarrolla Primer Multifamily:

-Quinta Avenida en San Miguel, se detecta complejidad futura del sueño de Casa Propia.

Año 2020

Se desarrolla primer DS19:

Proyectos que buscan atacar déficit habitacional nacional.





Vive tu Barrio:

Nuestra Propuesta de Valor

- Edificios a **escala humana**.
- **Confort Térmico y Acústico**, accesos digitales y otros elementos diferenciadores.
- **Alto estándar** de construcción.
- Ubicaciones en **barrios consolidados**, de **clase media**.
- **Potenciamos comunidades y el entorno**.
- Tomamos **terrenos residuales** y le agregamos valor.
- Diseño de proyectos orientados a **bajos gastos comunes**.





¿Por qué un Mini Multifamily?

LT PULSO

PULSO PM

Mercado Inmobiliario

Ventas de viviendas nuevas en Santiago se derrumban un 52% en el tercer trimestre y desistimientos de compra de casas siguen al alza

Según un informe de TOCTOC, los precios por metro cuadrado para los departamentos alcanzaron un alza interanual de 5% en el tercer trimestre, pero registraron una caída año a año para las comunas de Maipú (11%), La Cisterna (4%), Las Condes (3%), Lo Barnechea (2%), Estación Central (2%), Macul (1%) y Ñuñoa (1%).

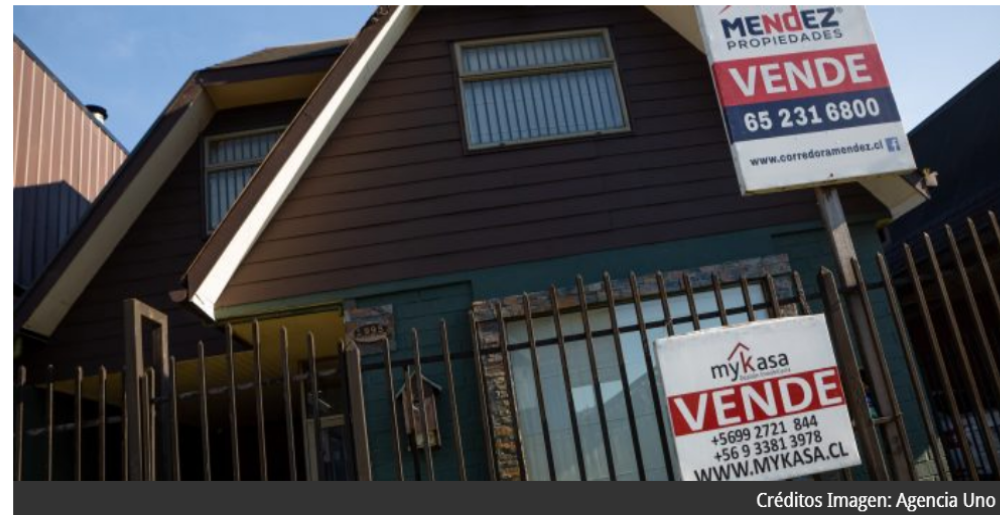
Maximiliano Villena 7 NOV 2022 07:00 AM Tiempo de lectura: 4 minutos

elmostrador

Noticias Mercados TV Cultura Revista Jengibre Agenda País Braga Avisos Legales Buscar

Tasa de interés de créditos hipotecarios alcanza su mayor nivel desde 2009

por Mesa de noticias de El Mostrador | 8 diciembre, 2022



Créditos Imagen: Agencia Uno

TENEMOS MÁS DE UNA FORMA DE DARTE UNA MANO CON TU CUENTA

Haz click aquí

BETSALA

150% EN TUS PRIMEROS DOS

emol Economía

Dario Cortés G Unir cuenta

Santiago, Martes 10 de enero del 2023 | Actualizado 18:15

Noticias Economía Deportes Espectáculos Tendencias Autos Servicios

Portada Noticias Emprendedores Acciones Fondos Mutuos Informes Indicadores PORTALPYME CAPITAL HUMANO

Buscar Comunidad Buscar amarillos.com

LIQUIDACIÓN paris 2x1 VESTUARIO MUJER - HOMBRE - NIÑO

La mayor en 30 años: Expertos analizan compleja persistencia inflacionaria y las acciones del Banco Central para controlarla

Economistas deslizaron que la duración del desborde inflacionario podría ser más fuerte que la prevista por el ente rector en su último IPOM.

09 de Septiembre de 2022 | 08:01 | Por Ignacia Munita C., Emol

81

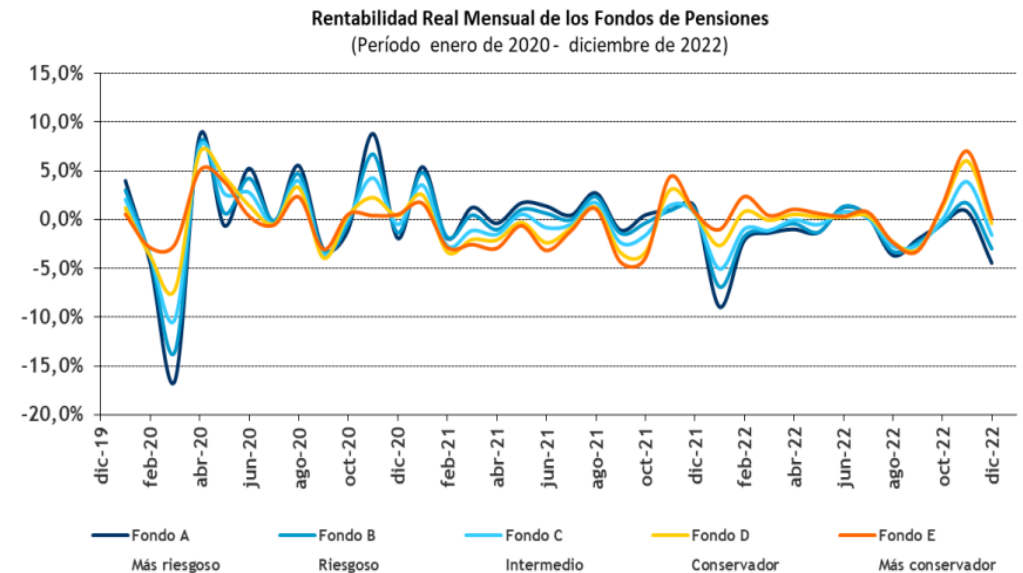


Entonces, ¿qué ofrecemos?

- Frente al pobre desempeño de los instrumentos financieros tradicionales (los cuales en los últimos 3 años han perdido incluso frente a la inflación) ofrecemos rentabilidad en un activo tangible.
- En un contexto inflacionario, con ventas a la bajas, y altas tasas de interés, **ofrecemos refugio a la inflación.**
- **Rentabilizar y lograr flujo** a través del **arrendamiento** de departamentos.
- Capturar para tu patrimonio la **plusvalía** de los apetecidos bienes inmobiliarios.
- **Inmobiliaria toma deuda por ti y la avala**, para que te liberes de la carga financiera de comprar con crédito.

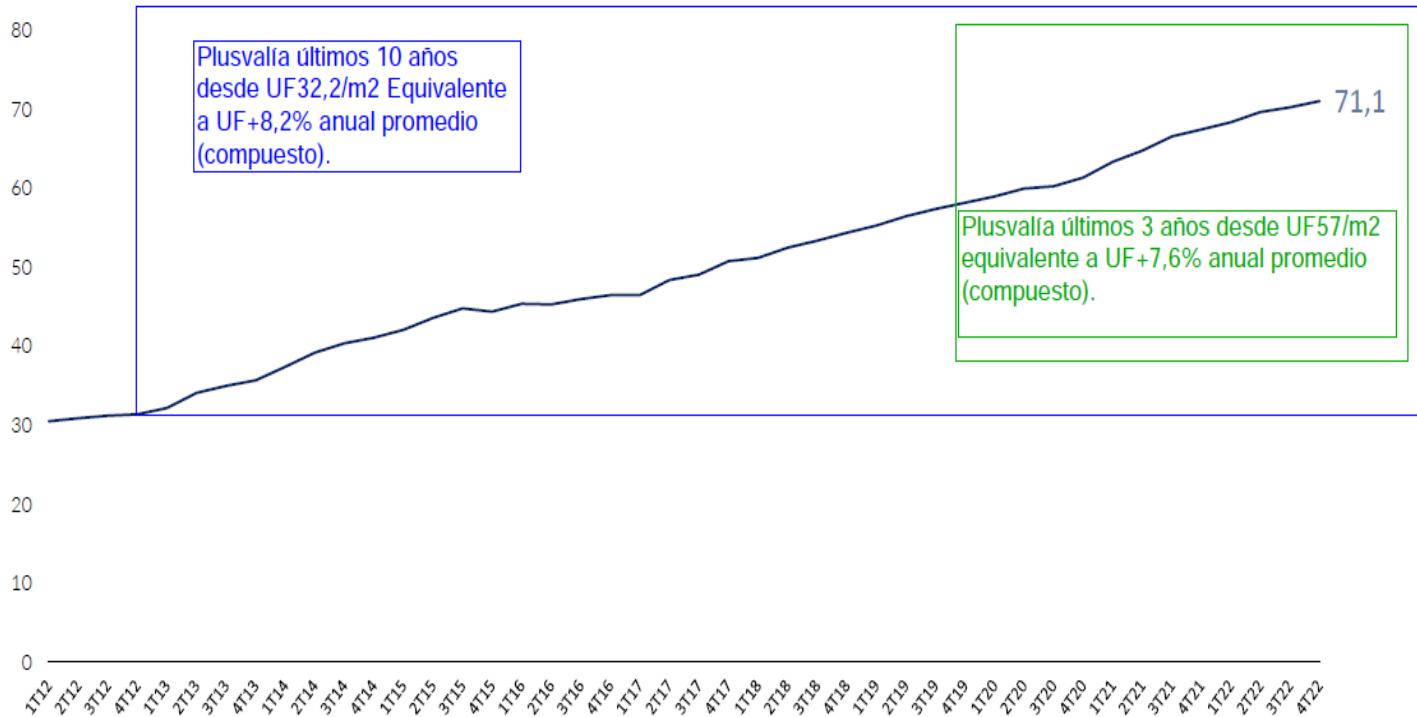
¿Cuál ha sido la rentabilidad por tipo de Fondo?

RENTABILIDAD REAL PROMEDIO ANUAL				
PERÍODO ENERO 2020 - DICIEMBRE 2022				
Fondo A	Fondo B	Fondo C	Fondo D	Fondo E
Más riesgoso	Riesgoso	Intermedio	Conservador	Más conservador
-3,09%	-2,29%	-2,58%	-1,99%	-0,70%



Evolución Valor Promedio UF/m2 La Florida

Marzo 2012 – Diciembre 2022



¿Cómo genera valor un Multifamily?

El primero es la PLUSVALÍA:

- La plusvalía es el valor intrínseco que va ganando un bien raíz a través del transcurso del tiempo.
- No se traduce en flujo hasta que se vende activo o se refinancia.
- Por ejemplo; El valor UF/m2 promedio por proyecto para La Florida para el último trimestre es de 71,1UF/m2.
- La plusvalía de los últimos 20 años en la comuna es de UF+5,4% promedio anual.
- Plusvalía en los últimos 10 años para la comuna es de UF+8,2% promedio anual y en los últimos 3 años UF+7,6%.

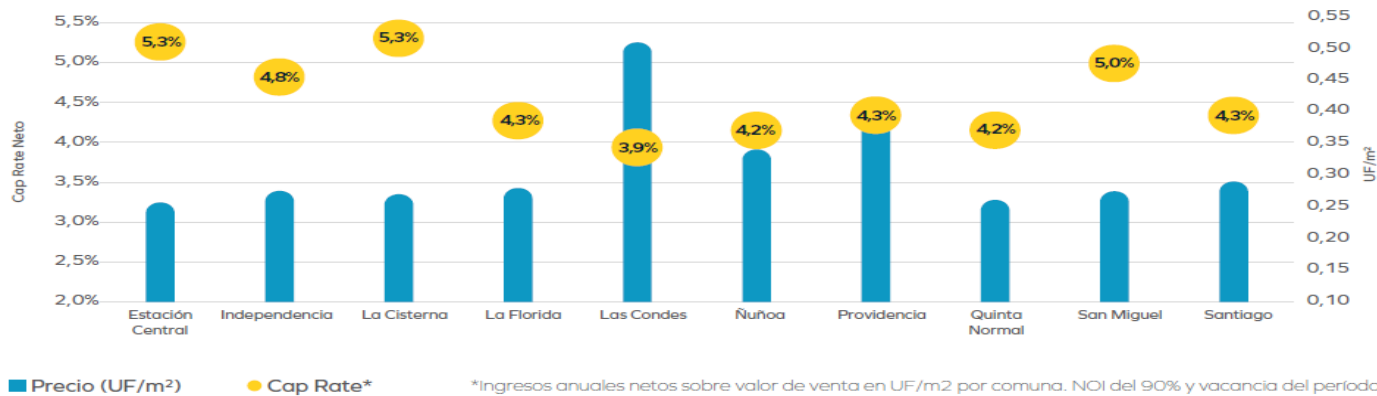
Tenemos 2 elementos que generan valor en un Multifamily



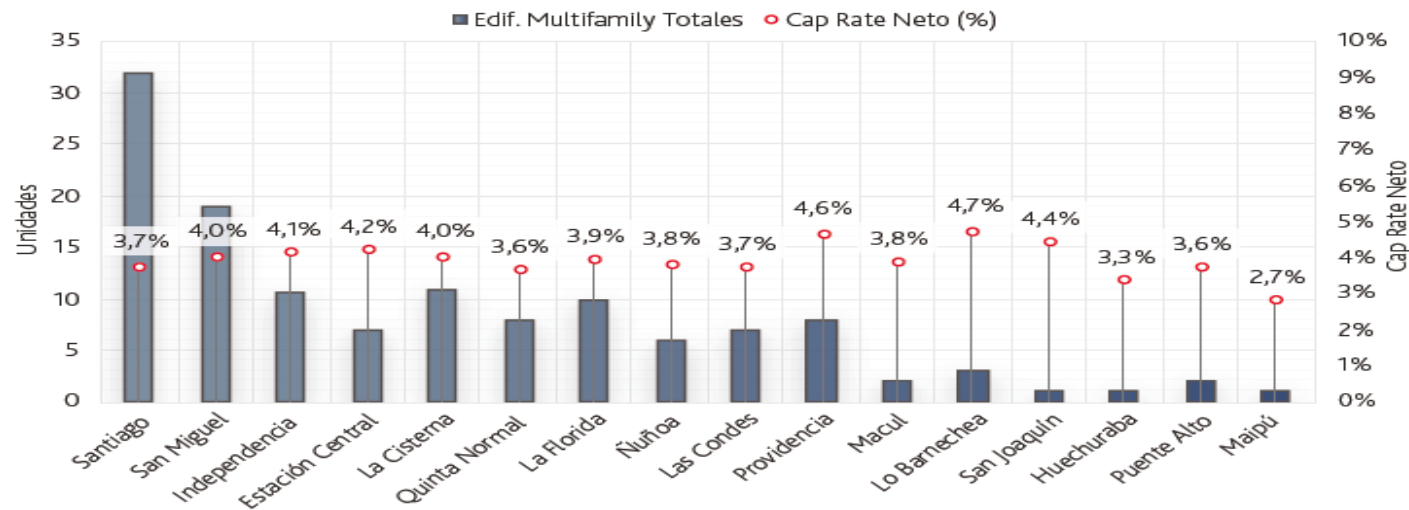
Cap rate

El Cap Rate Neto medido en UF para las comunas de Santiago promedia 4,63%, indicador que vuelve a niveles observados a noviembre 2021 y que aumenta en un 1,56% en comparación a mayo del presente año.

Respecto al comportamiento por comunas, el rango de este indicador se sitúa en la banda de 3,9% - 5,1%. Cabe destacar que estas tasas de descuento están levemente por debajo de las transacciones comparables que se han observado históricamente en el mercado de Multifamily para activos estabilizados en la ciudad de Santiago. Este fenómeno obedece por el alza del valor de venta de los departamentos.



MULTIFAMILY Y CAP RATE NETO POR COMUNA



¿Cómo genera valor un Multifamily?

(Fuente: GPS y BDO)

Segundo elemento: CAP RATE

- Consiste en un Ratio Obtenido del Ingreso Operacional Anual del Activo;
 - Ingresos por arriendo (-) Costos de Corretaje y administración (-) Contribuciones (Property Taxes).
 - Este Resultado Operacional (NOI) se divide por el valor comercial del Activo.
- Representa en última instancia el porcentaje de rendimiento a través del flujo que aporta por arrendar el edificio.
- Inyecta liquidez de retorno inmediato por explotación.
- Según GPS y BDO, el Cap Rate en San Miguel fluctúa entre 4,2% y 5,0%, por tanto por cada UF100 que invierta, al año tendré flujo por UF4,6 aprox.



En resumen:

- Edificio obtiene flujo a través de los arriendos, los que permiten pagar deuda bancaria y generar un excedente.
- Plusvalía se evalúa de forma conservadora.
- **La deuda bancaria la toma la inmobiliaria, no los inversionistas.**
- El activo lo administra AssetPlan, operador más grande de la industria.
- La rentabilidad anual de la inversión esperada es de UF+10% anual.
- Además, puedes ingresar en etapa de construcción con póliza UF+8% anual.



Cap Rate

- UF+4%
- Se puede optimizar.



Plusvalía

- UF+5%
- La data actual indica que podría ser mayor.



Deuda Bancaria

- Optimiza Rendimiento
- Mejora TIR (se espera UF+10%)

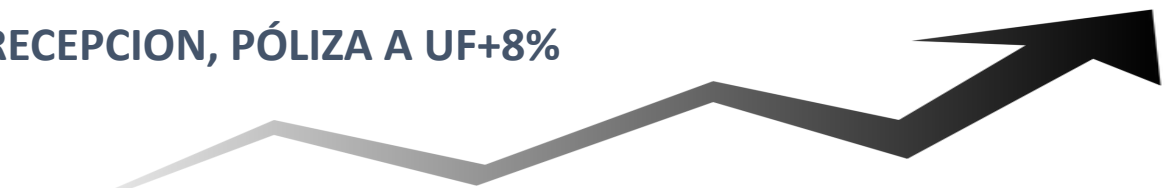


Opera AssetPlan

- Expertiz probada en Operación de Multifamilies.



ADEMÁS PUEDES INGRESAR ANTES DE RECEPCION, PÓLIZA A UF+8%





Edificio en operación y a la venta: Juan de Pineda 7704, La Florida

- Edificio en Zona Premium de La Florida, ubicado en **Juan de Pineda 7.704**, muy cerca de la estación de Metro «Vicuña Mackenna» y de las arterias Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, con todas las ventajas que esto implica (servicios, malls, clínicas, metro, etc.)



JUAN DE PINEDA 7074

Edificio Mini Multifamily en la mejor ubicación de La Florida...

El edificio cuenta con las siguientes características:

- 54 unidades de 46,3m2 totales promedio.
- 37 estacionamientos.
- Diseño acorde al entorno.
- Altura de 7 pisos.
- Edificio Full Electric con equipamiento incorporado.
- Diseño de vanguardia, accesos digitales.
- Lavandería, cowork, quincho.



Se proyecta que precios en La Florida crecerán un 5% anual, luego suavizamos

- Crecimiento conservador para edificio, La Florida en los Últimos años por encima de UF+7,6%.
- Dividend Yield en operación será de 1,5%.
- TIR anualizada es de UF+10%.
- El incremento del flujo es de 1,45 veces el monto inicial invertido, gracias al efecto de apalancamiento.
- Intra-periodo de este ejercicio de 5 años, las acciones se pueden transar.

Rend. Activo 9% Anual

Operación Activo:

- Cap Rate 4% o superior.
- Plusvalía 5% o superior.

Vía renta genera Flujo.

Dividend Yield (Flujo sobre el aporte):

- 1,5% después de pagar deuda Banco.

Después de 5 años se reevalúa

Recupero Flujo 5 años:

- Ya sea vía venta de Edificio.
- O se refinancia con nueva tasación.

		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Valor Inicial Mercado UF	170.000,00	UF 178.500,00	UF187.425,00	UF 195.859,13	UF203.693,49	UF209.804,29
Crecimiento Anual		5,00%	5,00%	4,50%	4,00%	3,00%

		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Flujo UF1.000 ponderado	UF	-1.000,00	UF 15,82	UF 16,69	UF 17,57	UF 1.456,85
TIR UF+		11,01%				



Proyecto operando:

JUAN DE PINEDA, LA FLORIDA

EDIFICIO TERMINADO

- Entrada luego de recepción final (Operación, etapa actual)
- Se venden UF40.000 en acciones.
- Las acciones ganan la plusvalía más la renta del activo. TIR UF+10% aprox.
- Ticket: UF500 mínimo.
- Al quinto año, se refinancia o se vende el activo, se determinará mediante asamblea.





Edificio en construcción y a la venta: Teresa Vial 1175, San Miguel

- Se trata de un terreno de 1.550 metros cuadrados, ubicado en Teresa Vial 1175, Comuna de San Miguel, muy cerca de estación de Metro «Lo Vial» y de las arterias Gran Avenida y Ruta 5, con todas ventajas que esto implica. (Servicios, Comercio, Centro Santiago, etc.)

Así será nuestro nuevo edificio Mini Multifamily...

El edificio contará con las siguientes características:

- 33 unidades dúplex de 97m2 en promedio, 66 unidades operativas para renta inmobiliaria.
- 425m2 de Oficinas arrendables.
- 32 estacionamientos totales, 27 vendibles.
- Diseño acorde al entorno.
- Altura de 10 pisos.
- Edificio Full Electric con equipamiento incorporado.
- Diseño de vanguardia, Gym + Cowork + Sala Gourmet.



Se proyecta que precios en San Miguel crecerán un 5% anual, luego suavizamos

- Crecimiento conservador para edificio, San Miguel en los últimos años por encima de UF+7%.
- Dividend Yield en operación será de 1,6%.
- TIR anualizada es de UF+10%.
- El incremento del flujo es de 1,4 veces el monto inicial invertido, gracias al efecto de apalancamiento.
- Intra-periodo de este ejercicio de 5 años, las acciones se pueden transar.

Rend. Activo 9% Anual

Operación Activo:

- Cap Rate 4,5% o superior.
- Plusvalía 5% o superior.

Vía renta genera Flujo.

Dividend Yield (Flujo sobre el aporte):

- 1,6% después de pagar deuda Banco.

Después de 5 años se reevalúa

Recupero Flujo 5 años:

- Ya sea vía venta de Edificio.
- O se refinancia con nueva tasación.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
Valor Inicial Mercado						
UF	200.000,00	UF 210.000,00	UF219.450,00	UF 229.325,25	UF238.498,26	UF245.653,21
Crecimiento Anual		5,00%	4,50%	4,50%	4,00%	3,00%
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
Flujo UF1.000 ponderado	UF -1.000,00	UF 17,90	UF 18,88	UF 19,87	UF 1.391,94	
TIR UF+		9,93%				
Indicadores:	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
CAP Rate Neto (NOI / Inversion)	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%	5,5%	
Dividend Yield (Dividendo / Capital)	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	
TIR Anual UF+	9,9%					

¡Durante la construcción también puedes invertir!

- Se firma promesa por principal, durante el período de Construcción hasta fecha estimada de recepción edificio.
- Se paga interés UF+8% anual
- Queda capital + interés garantizado en póliza.
- **2 contratos:**
 - Promesa por el principal
 - Opción de resciliación que respalda el pago del retorno del inversionista.
 - Póliza de Cia de Seguros BCI o similar.

Valor Inversión total =
Póliza $(1+i\%)$

Promesa de CV
(Principal) = 1

Opción de
Resciliación
(Retorno) = $i\%$

Por Ejemplo:

- UF1.000 Capital Preferente a 1 año.
- Se paga interés anual 8%.
- Inversionista finalmente queda invertido con UF1.090 garantizado con póliza por UF1.000 (incluye capital + Interés inversionista).
- Opción de resciliación equivale a retorno del inversionista, se puede incluir al final como parte de la compra de accionista o bien se lo puede quedar como cash.



¿En qué etapa quieres entrar?

TERESA VIAL, SAN MIGUEL

Entrada temprana

- Ticket de acuerdo a pie 10% de 33 unidades.
- **¡Póliza de Garantía compra en Verde!** Que protege capital Invertido. Mínimo 520 UFS. Se venden 20.000 UFS de KP.
- Si se quiere retirar no debe ser antes de 9 meses, y si ocurre entre 9 meses y RF (aprox. 14 meses) se paga 85% del capital invertido.
- Rentabilidad inversión en KP UF+8% anual, si se retira después de la RF. KP se paga 60 días de RF. Cuando se refinancia el Edificio.



Etapa Luego de recepción final (operación)

- Se venden 40.000 acciones.
- Se finiquita KP y se reinvierten en acciones.
- Premio Inversión en KP UF+10% anual si se queda para compra de acciones del edificio.
- Al quinto año, se refinancia o se vende el activo (asamblea).





**ÚNETE A NUESTRA FAMILIA
DE MINI MULTI FAMILIES**

¡Muchas gracias por tu atención!

www.vivetubarrio.cl

 [@inmobiliariavivetubarrio](https://www.instagram.com/inmobiliariavivetubarrio)

 [Vive tu Barrio](https://www.facebook.com/Vive tu Barrio)

 [Vive Tu Barrio Desarrollos Inmobiliarios](https://www.linkedin.com/company/Vive Tu Barrio Desarrollos Inmobiliarios)

 [inmobiliariavivetubarrio](https://www.tiktok.com/inmobiliariavivetubarrio)