

INVERSIONES:

Inestabilidad de los mercados aconseja tomar posiciones menos riesgosas

Un contexto muy peculiar deberán enfrentar las personas que tienen planificado invertir este año. Y es que las oportunidades estarán condicionadas por eventos tanto nacionales como internacionales. En los primeros, hay que destacar el estancamiento o bajo dinamismo económico que se espera y las elecciones presidenciales; en los segundos, la incertidumbre en la economía internacional por los efectos del gobierno de Donald Trump y el Brexit.

La inestabilidad de los mercados globales se traduce en mayor volatilidad de los activos disponibles, lo que implica en general tomar posiciones menos riesgosas. Erwin Hansen, académico del Departamento de Administración de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile, señala que en este contexto sobre ponderar la renta fija es lo más apropiado, "aunque se deben tener en consideración los cambios en tasas de interés tanto en Chile como en países desarrollados, como Estados Unidos, que puedan tener un impacto de primer orden en bonos".

Si bien aclara que en qué invertir depende del tipo de inversionista, recomienda en general tomar posiciones menos riesgosas. "Mirar más activos de renta fija, que son menos riesgosos, por sobre renta variable. No obstante, la renta variable de algunos países emergentes puede tener opciones atractivas, como Perú. No recomendaría invertir en dólares porque es muy difícil de predecir, por ejemplo, no sabemos cómo se moverá el precio del cobre que es un determinante importante en Chile".

Lorena Palomeque, investigadora CEEN de la Facultad de Economía y Negocios de la UDD, destaca que para un perfil conservador, la renta fija y la UF pueden ser alternativas plausibles en escenarios como los actuales, aunque con retornos acotados. "También este tipo de inversionista puede preferir instrumentos de fácil acceso y salida, y de pronta recuperación de los montos, como algunos fondos mutuos por ejemplo. Por su parte, para un inversionista mucho más arriesgado y/o con horizontes de inversión a más largo plazo, mayores a un año, podría ser atractiva la renta

Es necesario tener claro que las ganancias asociadas a cualquier inversión también pueden ser pérdidas efectivas. Por ello, es recomendable diversificar, en especial en un año que se espera sea incierto, tanto por factores internos como externos, señalan expertos.



El espectro de oportunidades de inversión está determinado por el perfil del inversionista.



Erwin Hansen, académico del Departamento de Administración de la Facultad de Economía y Negocios de la U. de Chile.



Lorena Palomeque, investigadora CEEN de la Facultad de Economía y Negocios de la UDD.



Javier Pinochet, director asociado Capital Markets de CBRE.



Antonio Gil, vicepresidente de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión.

variable local –fondos activos que compiten para ganar al IPSA– o inversiones en mercados emergentes".

Agrega que dada la inclinación proteccionista del nuevo Presidente de Estados Unidos, uno de los mercados que puede ganar poder y posicionamiento comercial es China. "Asimismo, este nuevo contexto mundial puede gatillar una oportunidad en cuanto al desarrollo y crecimiento regional de los mercados emergentes. En un informe, Credit Suisse, llamó a este fenómeno 'multipolaridad', el cual reemplazaría a la

globalización actual".

Como una de las mejores alternativas disponibles en el mercado al momento de elegir un instrumento para ahorro o inversión de mediano y largo plazo, son los fondos de inversión, asegura Antonio Gil, vicepresidente de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (Acafi), ya que permiten diversificar el patrimonio, a través de un solo instrumento, en diversas clases de activos. "Por lo general, los fondos de inversión públicos invierten en acciones, deuda, inmobiliario, private equity o

capital para el desarrollo de empresas, entre otras clases de activos". Y agrega: "Además, en particular, también permite exponerse a activos alternativos, los que en el mundo permiten obtener rentabilidades ajustadas por riesgo superiores, en general, a las que se obtienen en instrumentos tradicionales y entregan una menor volatilidad y más equilibrio al portafolio de inversiones".

SECTOR INMOBILIARIO

El 2016 mucho se habló de

lo conveniente que era invertir en el sector inmobiliario. Pero que sucederá este año, Hansen sostiene que este tipo de inversión puede ser atractivo por varias razones. Primero, es un bien real que tiene valor por sí mismo; segundo, el desarrollo de los fondos inmobiliarios en Chile es relativamente reciente, por lo que hay bastante potencial de desarrollo; tercero, son activos que proveen diversificación al portafolio, dado que su correlación con otras clases de activos –acciones, renta fija– es relativamente baja. "Finalmente, yo esperaré

una rentabilidad de al menos 5% para este tipo de fondos en el país, lo que es bastante atractivo dado las alternativas de inversión disponibles en el mercado".

Al respecto, Javier Pinochet, director asociado Capital Markets de CBRE, sostiene que este año lo más apetecido siguen siendo aquellos activos con renta, idealmente con contratos de arriendo a largo plazo de empresas solventes.

"Bajo esta figura, y dada la estabilidad que entrega el activo, esto sería recomendable para inversionistas adversos al riesgo o que busquen flujos en el largo plazo como las compañías de seguro, quienes deben asignar capital a inversiones con estas características. Por su parte, en el caso de comprar con vacancia o en ciclo de rentas bajas –es decir con mayor riesgo–, existe la posibilidad de upside derivado de una estabilización del activo y del repunte en los valores de arriendo".

De esta forma, agrega, y debido a que el riesgo de vacancia es mayor en la actualidad, los activos estabilizados han aumentado su precio. Por ejemplo, para oficinas la rentabilidad exigida con estas características rondaría el 6,5-7% + UF, mientras que para retail esta cifra sería cercana al 6-6,5% + UF. "Por su parte, aquellos activos sin flujos se transan más baratos, habiendo en estos últimos una mayor posibilidad de agregar valor al activo mediante una buena gestión inmobiliaria".

Indica que un último punto a considerar es que en enero del 2017 se concretó la esperada baja de 0,25% de la tasa de Política Monetaria por parte del Banco Central. "En línea con lo anterior, las expectativas de mercado apuntan incluso a dos nuevas bajadas de 0,25% y llegar a lo que oscila fuera de los valores observados durante el 2016. En ese sentido, si bien no se espera que los spreads entre estas tasas y las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios se expandan, estos continúan siendo atractivos para los inversionistas".

OPINIÓN



Inversión extranjera: una nueva mirada

Por Carlos Álvarez Voullème,
director de InvestChile.

Hace pocos meses tuve la oportunidad de participar en la reunión del Comité de Inversiones de la OCDE, en París.

En el marco de una serie de discusiones sobre las principales tendencias de promoción de inversión extranjera directa en las economías del mundo, el organismo destacó los casos de España, Reino Unido, Alemania, Holanda, Suecia, Irlanda... y Chile. Así es, nuestro país fue el único país de Latinoamérica invitado a exponer ante los delegados, como un reconocimiento a la nueva institucionalidad para captar capitales extranjeros. Y las lecciones que se pueden sacar de una reunión como esta, son varias.

La primera es que no hay que perder de vista que la competencia por atraer capitales extranjeros no es regional, sino global. Cada año, las naciones

del orbe apuestan por conseguir parte de los flujos de US\$1,8 trillones que se mueven en el mundo por concepto de inversión extranjera. Chile cuenta con características destacadísimas para el desarrollo de proyectos de compañías foráneas, lo dicen los rankings, las cifras y las agencias calificadoras de riesgo, pero con eso no basta: hay que reforzar esas cualidades –que por años han sido los pilares de nuestra atracción de inversiones– a través de políticas permanentes y servicios acordados a nuestra oferta. La creación de InvestChile es un buen ejemplo de aquello: uno que no ha pasado inadvertido para la OCDE.

La segunda, y no menor, es que a nivel mundial existe una mirada distinta respecto de la inversión extranjera, y que va muy ligada con lo que estamos haciendo en Chile. La IED es entendida ahora como un motor

para el desarrollo productivo, especialmente cuando deja de enfocarse solo en materias primas y se inserta en áreas económicas más sofisticadas, de alto valor agregado, potenciando los ecosistemas de negocios locales, la investigación y la creación de empleos de calidad. Acá no hay que perderse: Chile ha sido en los últimos

Llegó la hora de pensar en una inversión extranjera distinta, que nos permita avanzar en los desafíos que nos plantea el futuro.

años uno de los principales destinos para la IED a nivel mundial, y prueba de ello es que en 2016 ocupó el lugar 19° en el World Investment Report de la UNCTAD (séptimo entre las economías en desarrollo).

¿Cómo logramos ocupar este sitio? Aunque no hay

una sola respuesta, es seguro decir que en gran parte gracias a las cuantiosas inversiones en sectores como la minería, área especialmente intensiva en capital, así como a las adquisiciones de empresas nacionales por parte de conglomerados extranjeros. Hablamos de operaciones que nos han permitido mantener

un flujo saludable de capital ingresando al país, y que además son reflejo de las buenas condiciones que tiene Chile para el desarrollo de negocios internacionales... pero hay que ser claros: el país necesita dar un salto cualitativo en su capacidad de desarrollo

productivo, que le permita tanto sofisticar su oferta exportadora, como ofrecer empleos de calidad a los cerca de 150 mil estudiantes que se gradúan de la educación superior cada año. Es por eso que hoy estamos apostando por hacer las cosas de una manera distinta, y apuntando a atraer una inversión extranjera diferente.

Chile no puede seguir por otros 20 años enfocado en políticas que dieron frutos en su momento, pero que hoy ya no lo diferencian en una región que ha avanzado de manera decidida en su capacidad para atraer inversión. Es ahí cuando reenfocar los esfuerzos se hace aún más necesario, y cuando promover sectores con alto potencial como los Servicios y la Tecnología Minera, la Energía Solar, la industria de Alimentos Funcionales y especialmente los Servicios Globales se hace crucial.

Con exportaciones superiores a los US\$3.000 millones anuales, y una tasa de crecimiento de un 14,7% en los últimos 10 años (superior al 12,9% mundial), la inversión en Servicios Globales puede marcar una diferencia en un gran número de áreas donde nuestro principal capital es el reconocido talento y preparación de nuestros profesionales. Es por eso que en diciembre lanzamos una estrategia enfocada en este sector con metas claras a 2020: traer 20 centros de desarrollo de Servicios Globales, ubicar al país entre los tres principales mercados en la región y llegar a los US\$5.000 en exportaciones anuales.

En InvestChile creemos que llegó la hora de pensar en una inversión extranjera distinta, que nos permita avanzar hoy en los desafíos que nos plantea el futuro. Llegó la hora de una nueva mirada.

