

PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR INMOBILIARIO EN UN ESCENARIO DE MAYOR CRECIMIENTO ECONÓMICO

JUNIO 2018

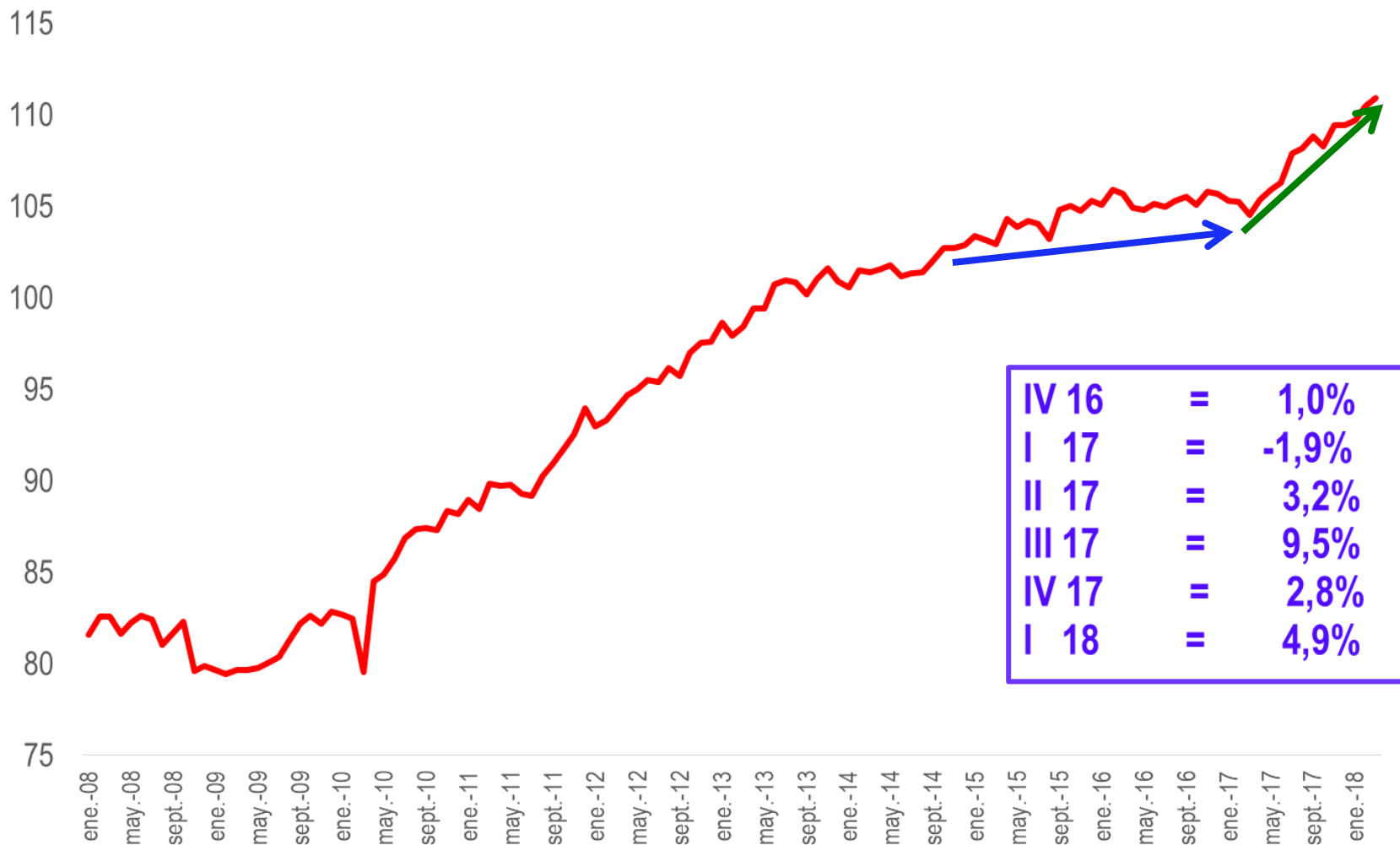
Tomás Izquierdo

Director

EMPRESAS SOCOVESA

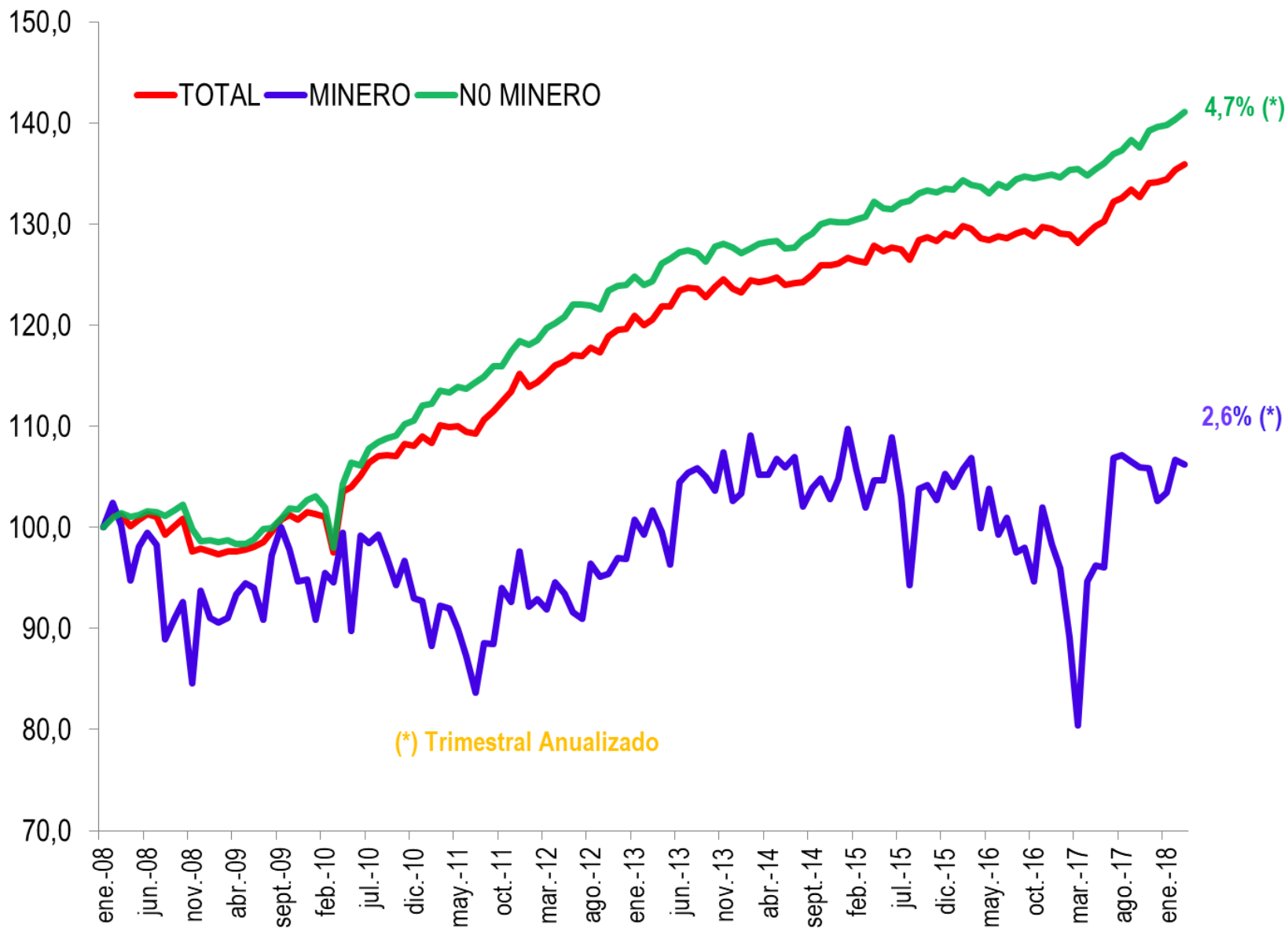
- Determinantes Demanda Inmobiliaria:
 - Determinantes de Corto Plazo
 - Mercado Laboral
 - Expectativas
 - Mercado del Crédito
 - El Flujo de Demanda Habitacional de largo Plazo

IMACEC Desestacionalizado 2008 - 2017

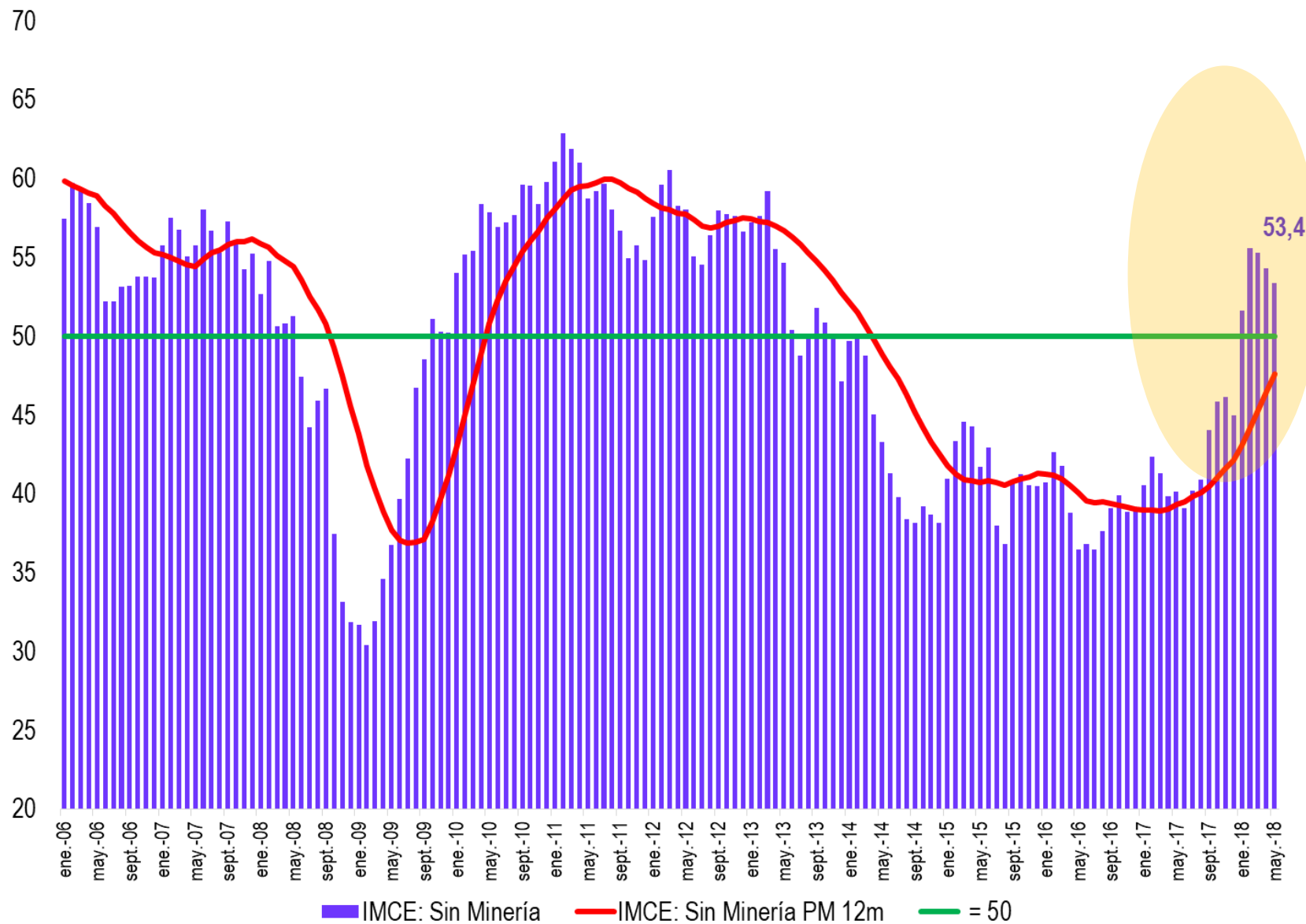


IMACEC DESESTACIONALIZADO

(Indice E 2008 = 100)

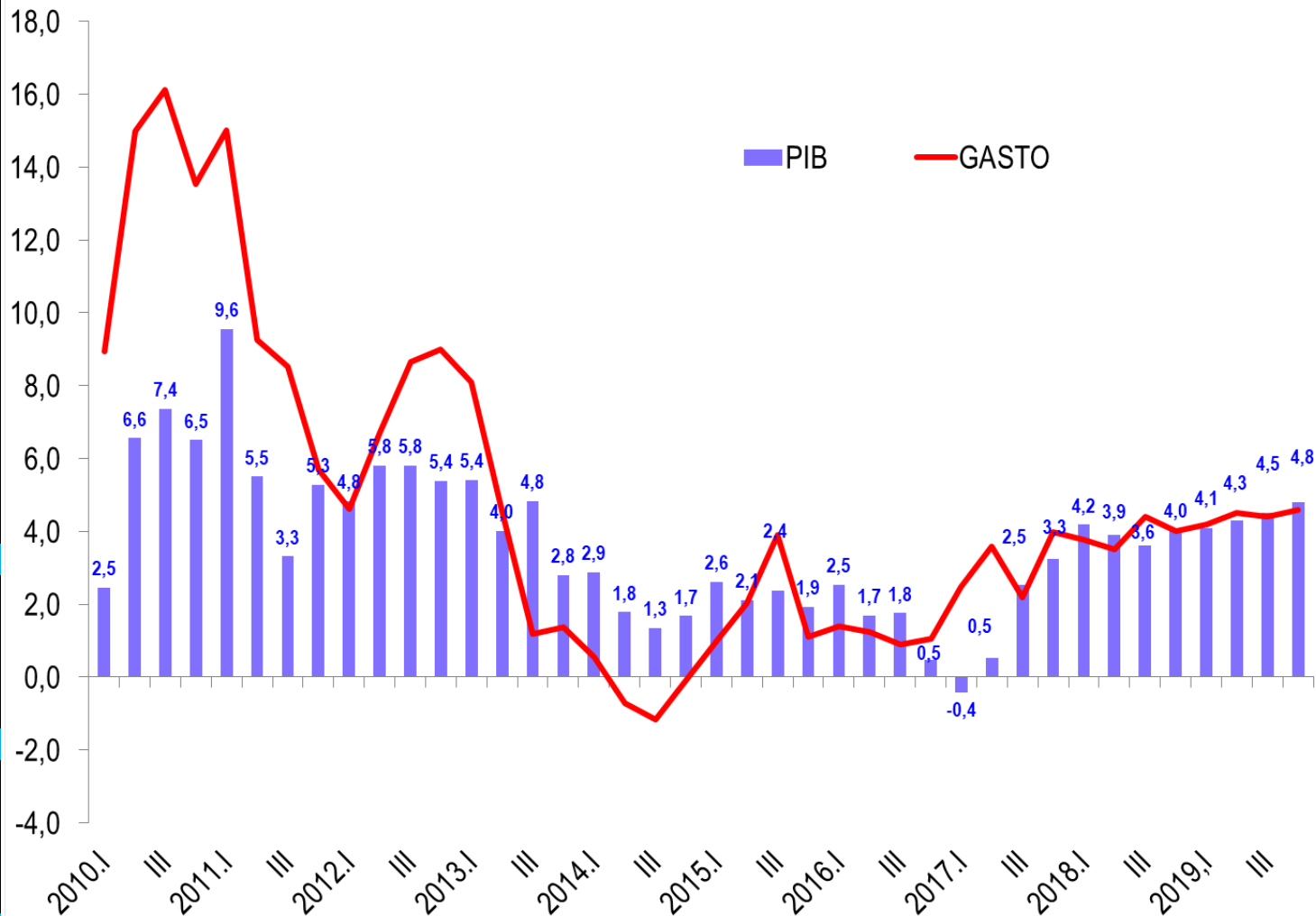


IMCE SIN MINERIA



PROYECCIÓN GASTO PIB

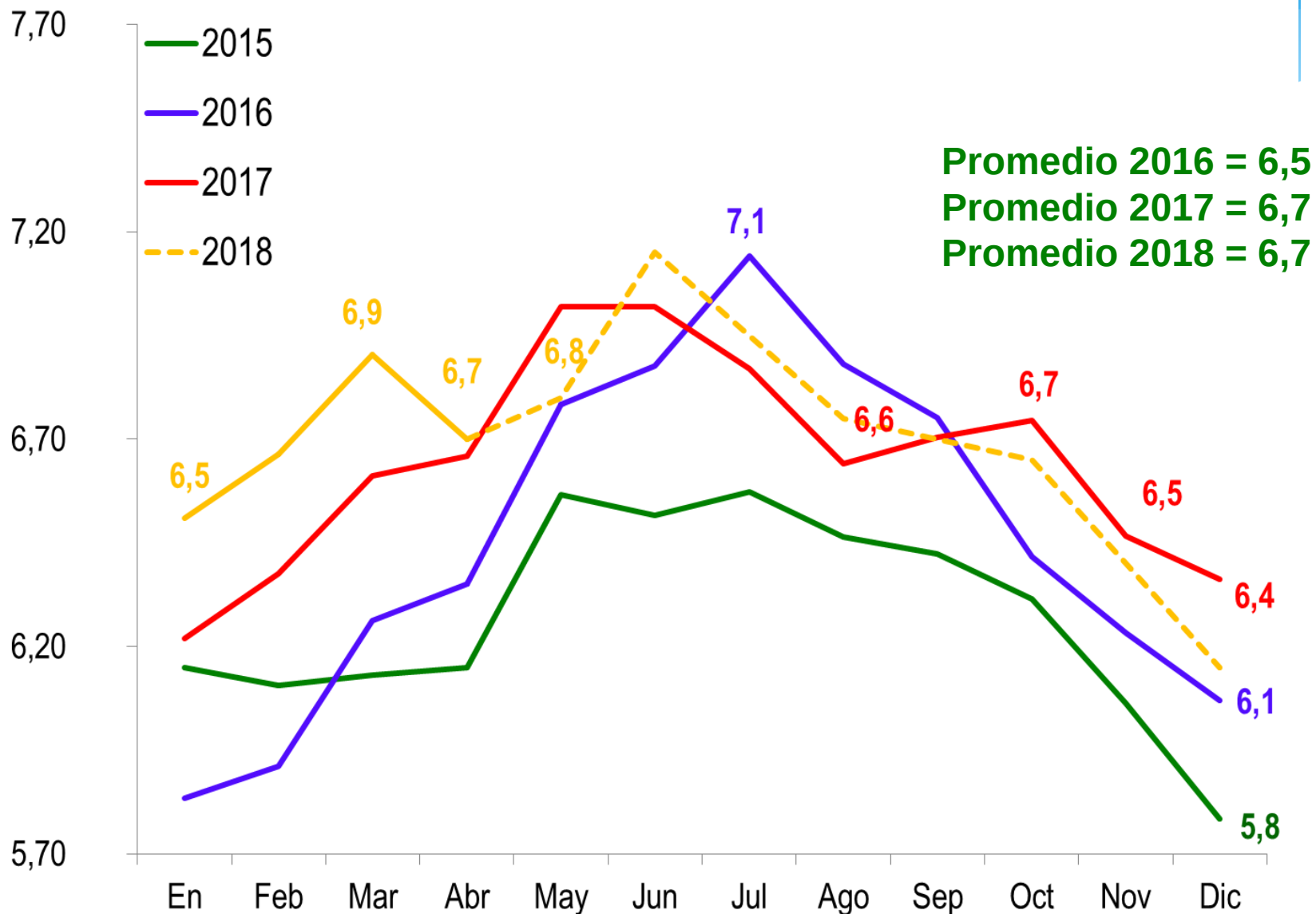
		PIB	GASTO
2015	I	2,7	1,0
	II	2,1	1,9
	III	2,2	3,3
	IV	1,3	1,0
AÑO		2,1	1,8
2016	I	2,0	0,5
	II	0,9	1,1
	III	1,2	0,7
	IV	0,3	0,9
AÑO		1,3	1,3
2017	I	-0,4	2,5
	II	0,5	3,6
	III	2,5	2,2
	IV	3,3	4,0
AÑO		1,5	3,1
2018	I	4,2	3,8
	II	3,9	3,5
	III	3,6	4,4
	IV	4,0	4,0
AÑO		3,9	3,9
2019	I	4,1	4,2
	II	4,3	4,5
	III	4,5	4,4
	IV	4,8	4,6
AÑO		4,4	4,4



DETERMINANTES DEMANDA INMOBILIARIA

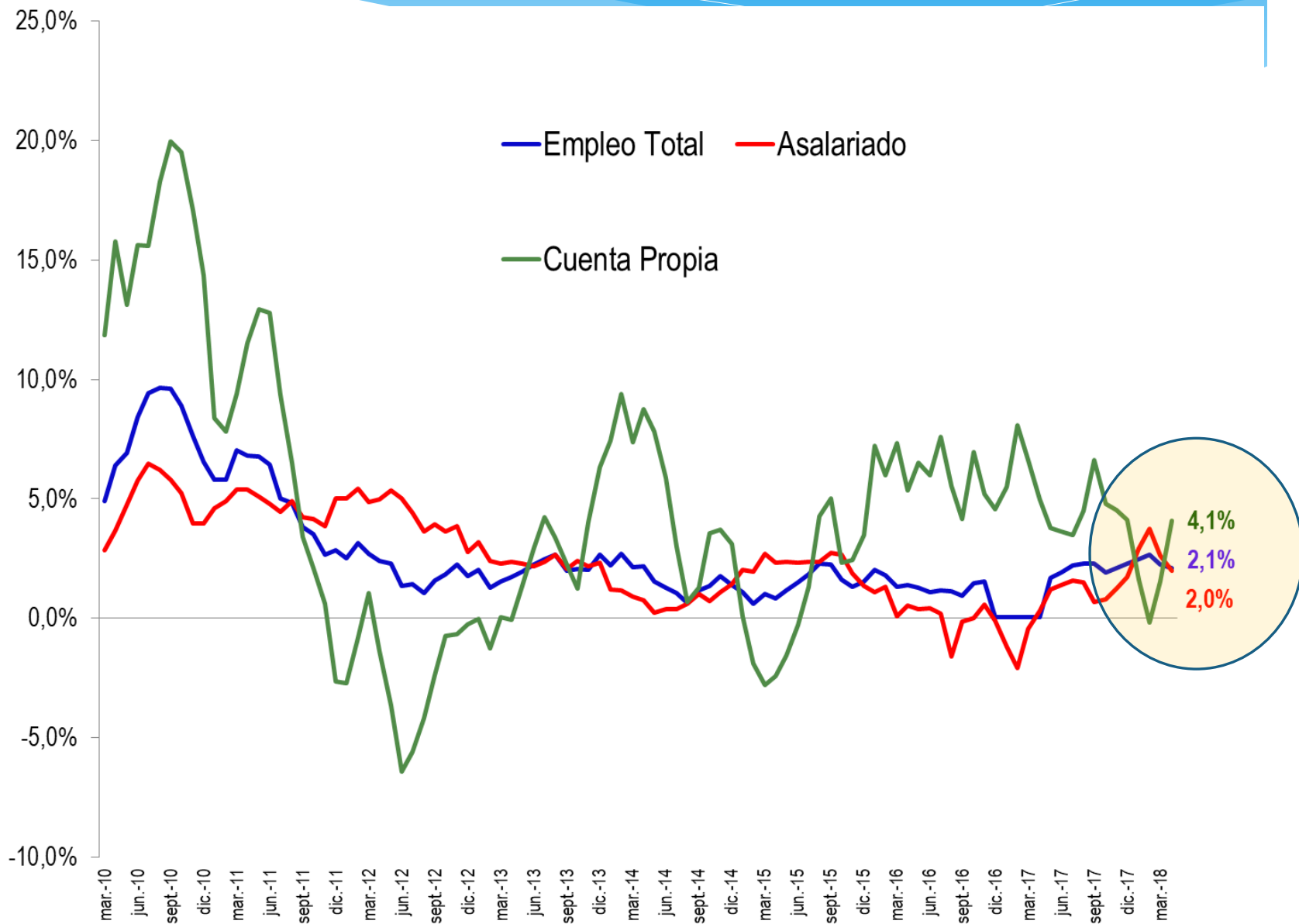
MERCADO LABORAL

EVOLUCION DESEMPLEO



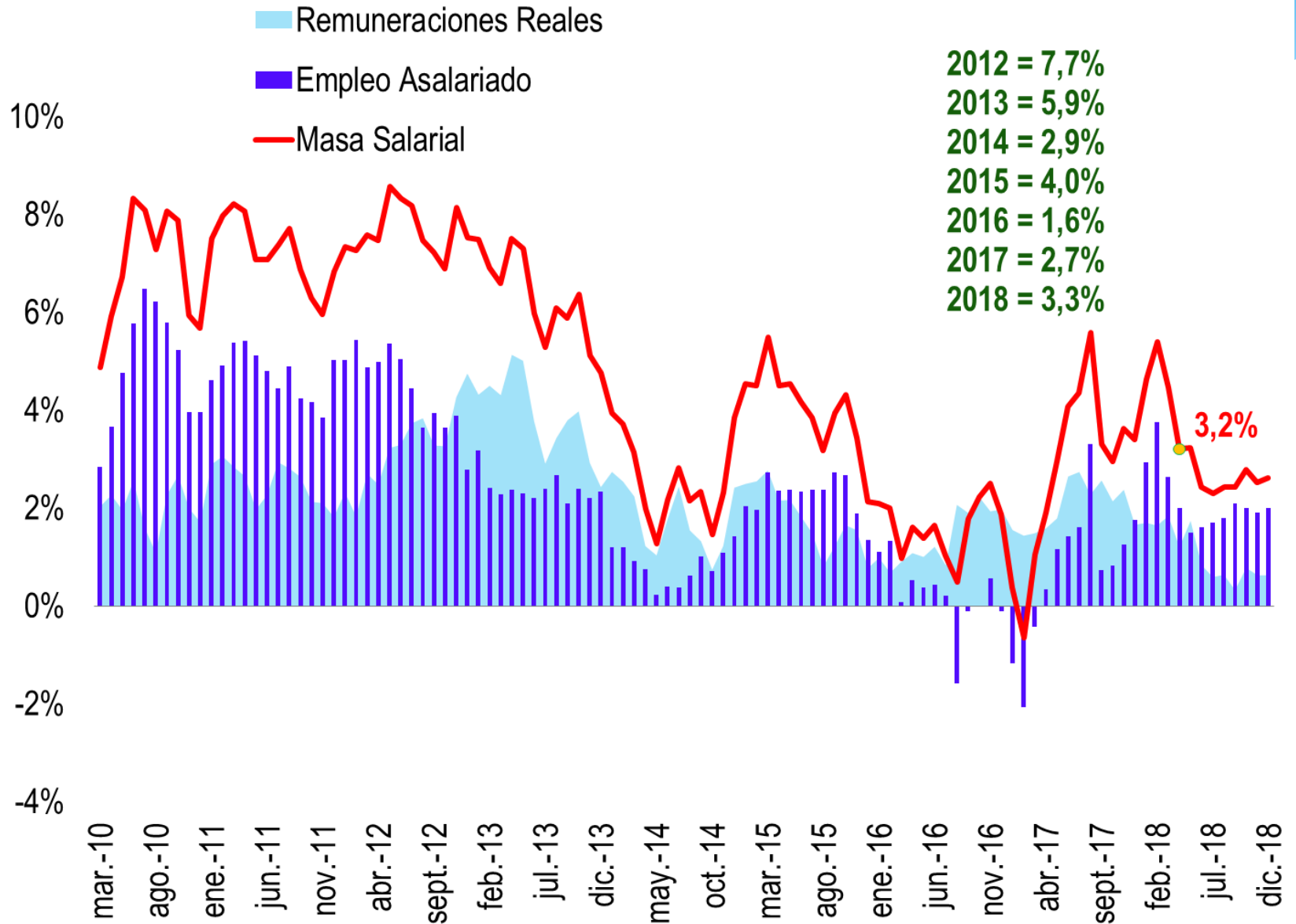
EVOLUCION EMPLEO

(Var % 12 Meses)



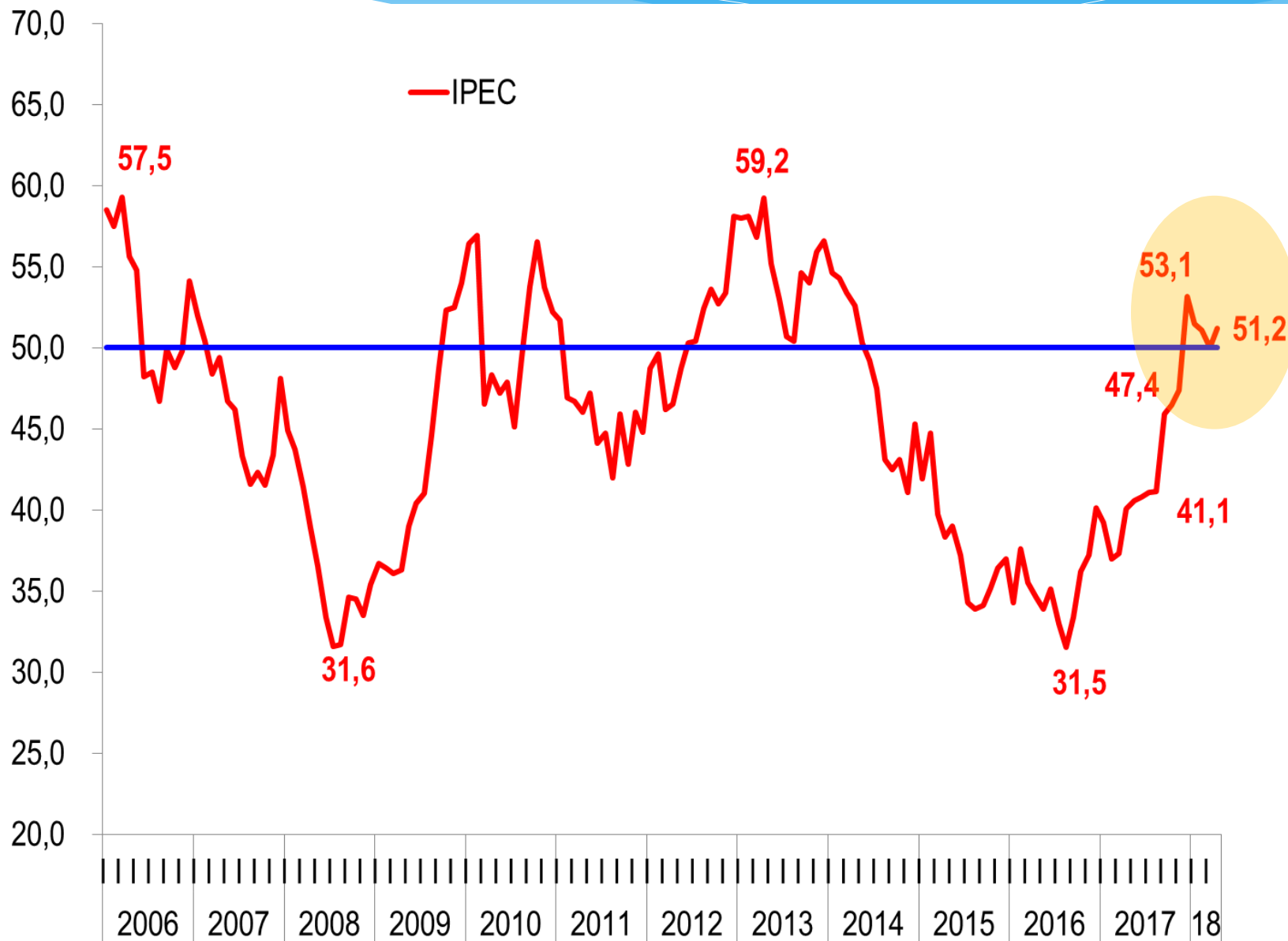


MASA SALARIAL

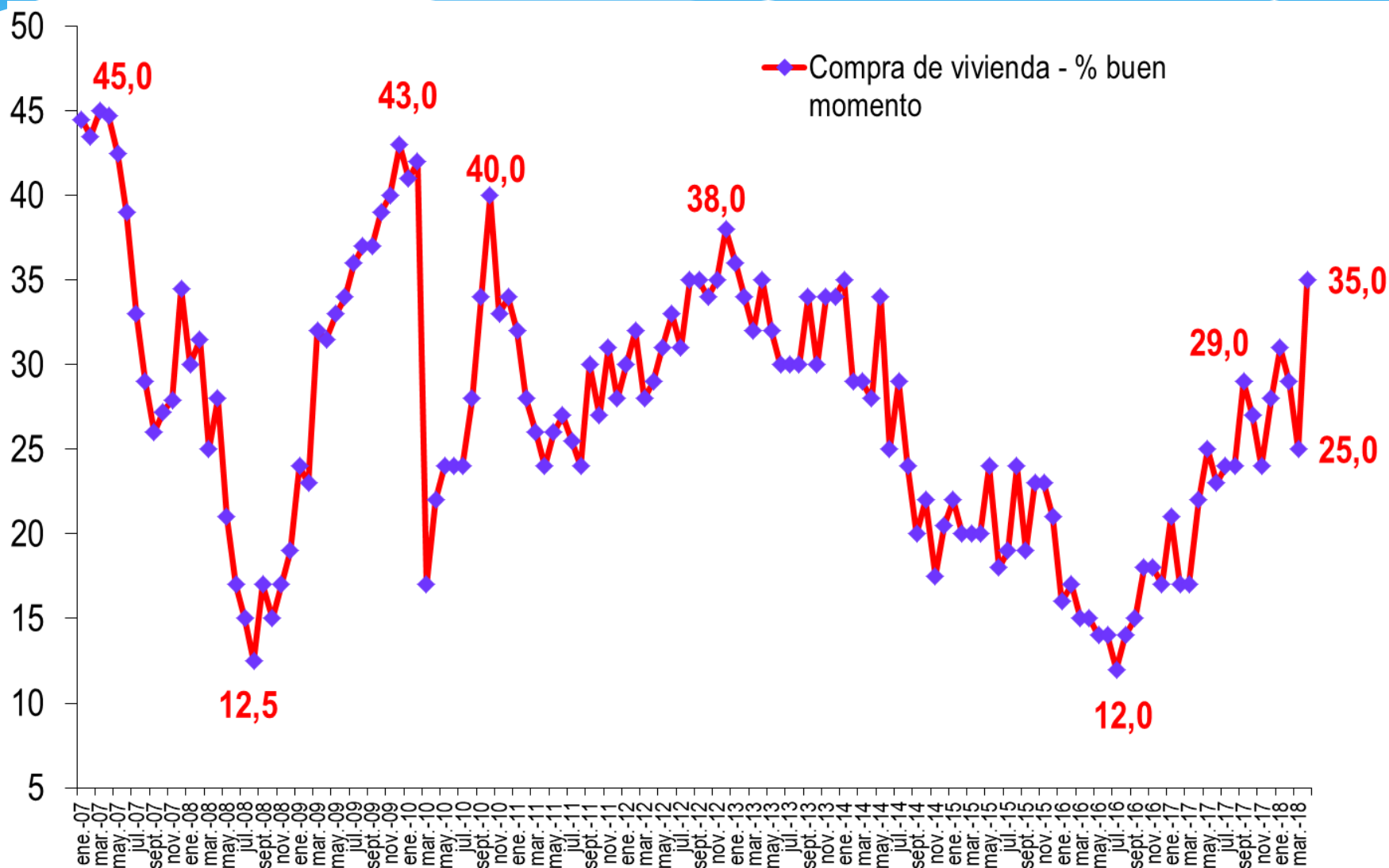


EXPECTATIVAS HOGARES

IPEC TOTAL

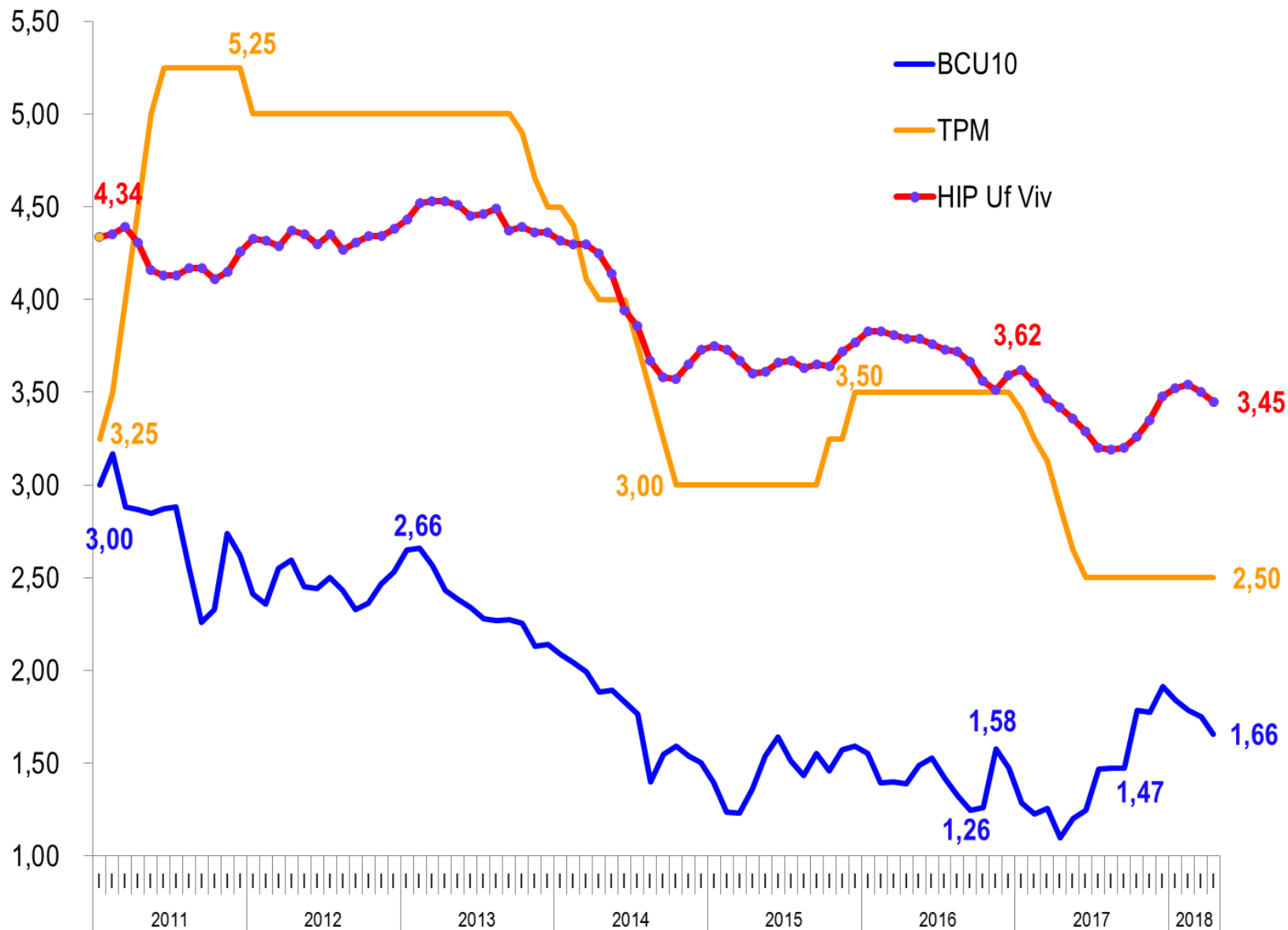


OPORTUNIDAD PARA COMPRAR VIVIENDA



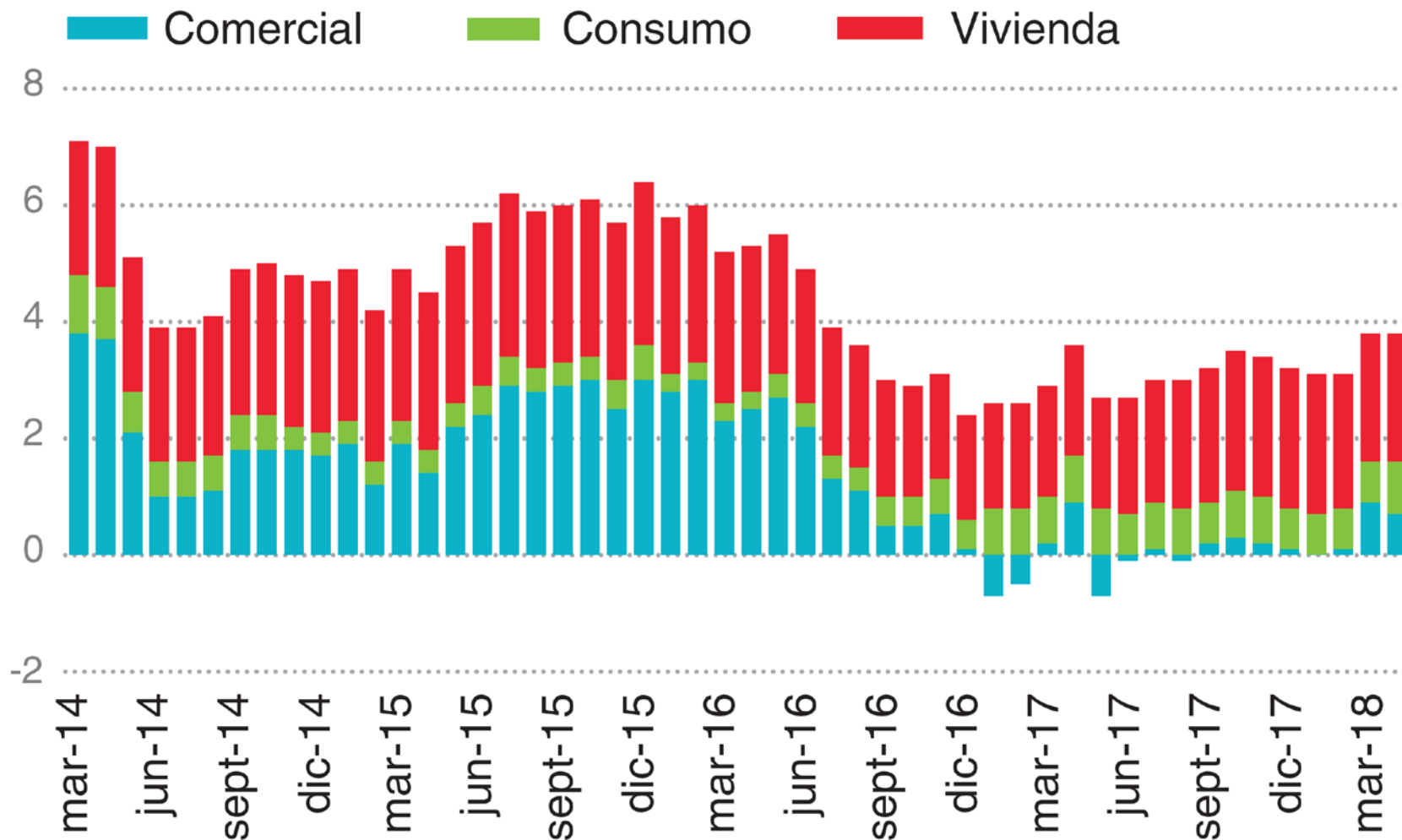
Mercado del Crédito

TASAS DE INTERES



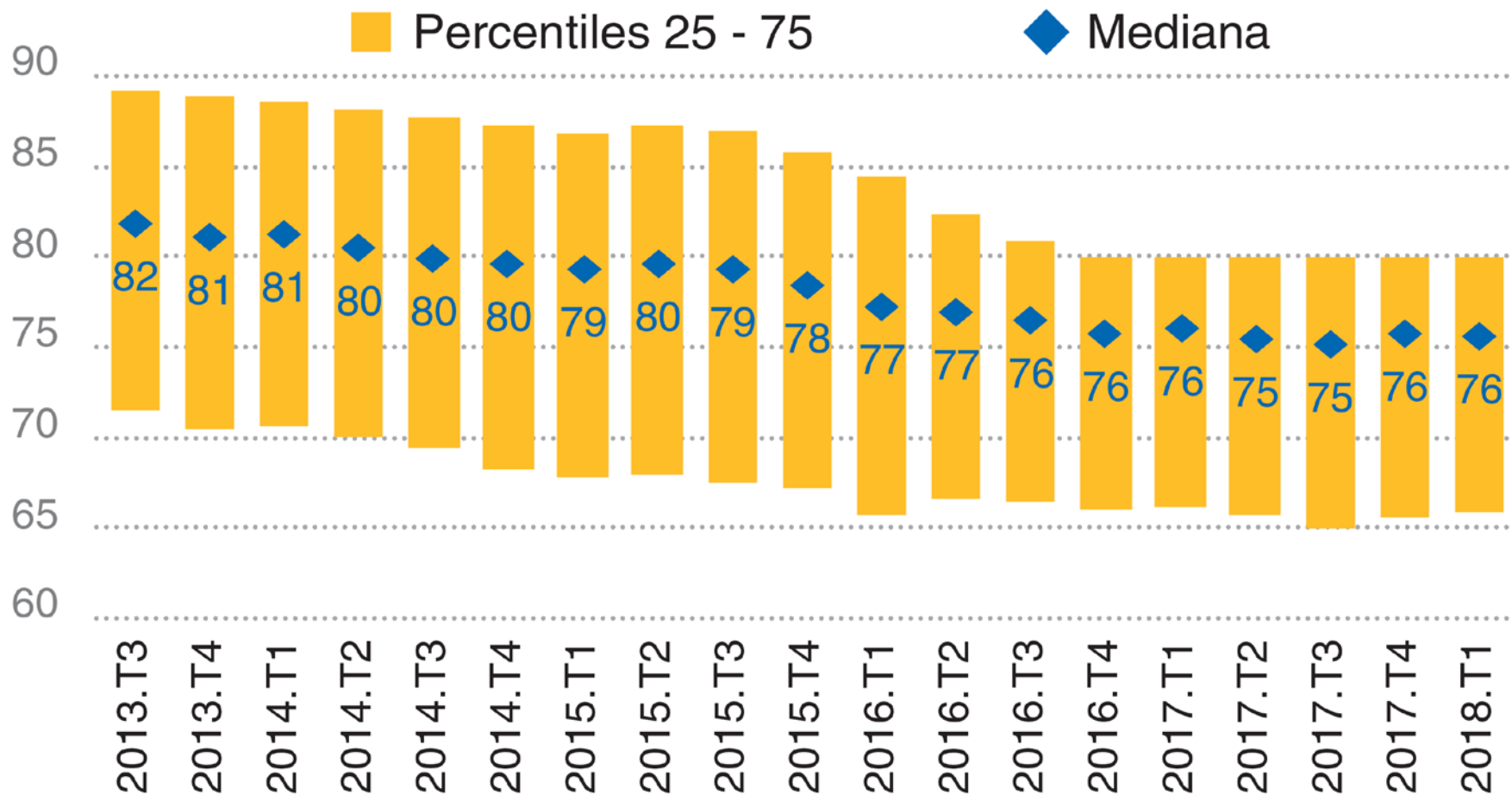
Incidencia en Crecimiento de las Colocaciones

(Puntos Porcentuales)

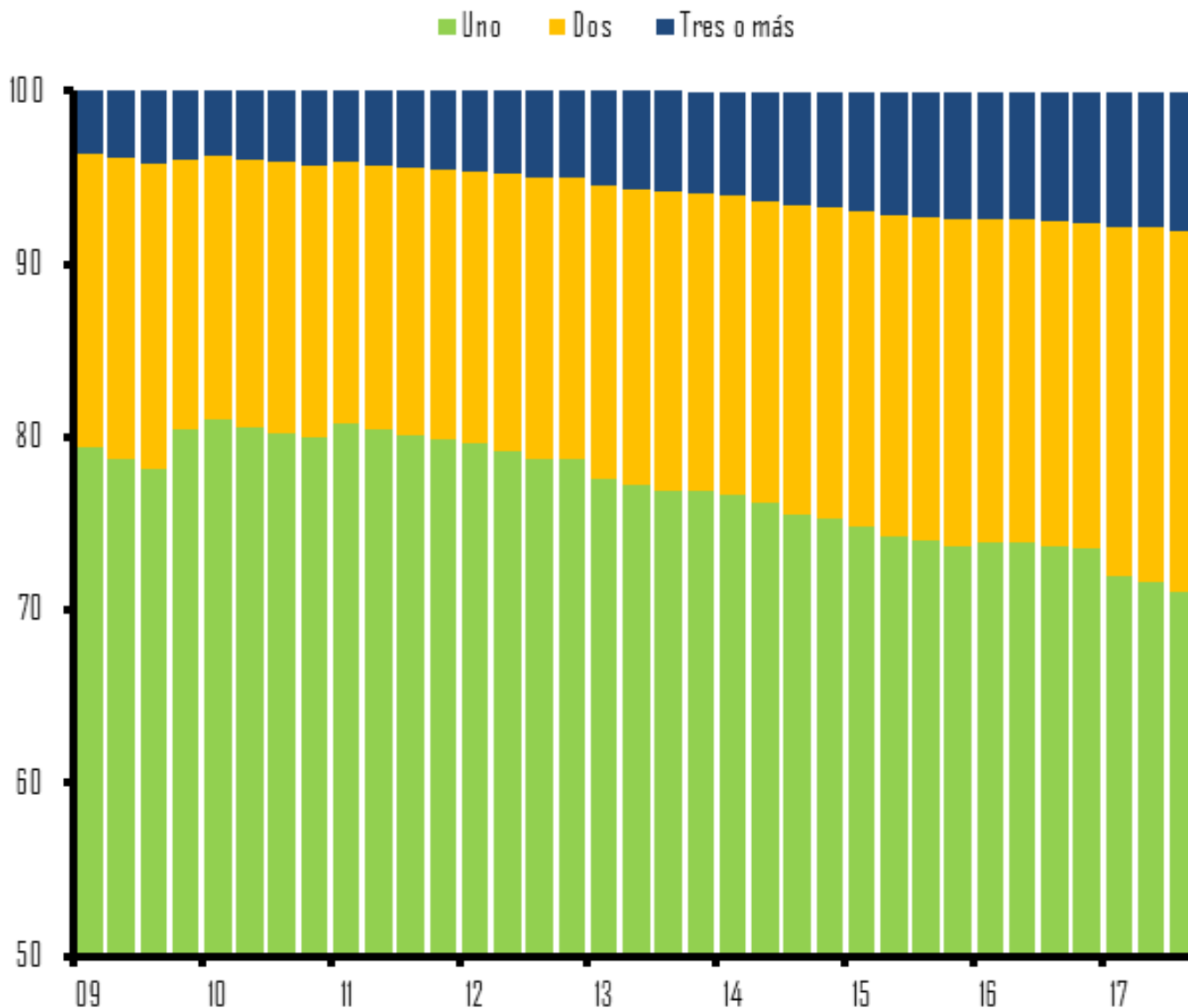


Distribución del LTV ^[1]

(Porcentaje del valor de la garantía)

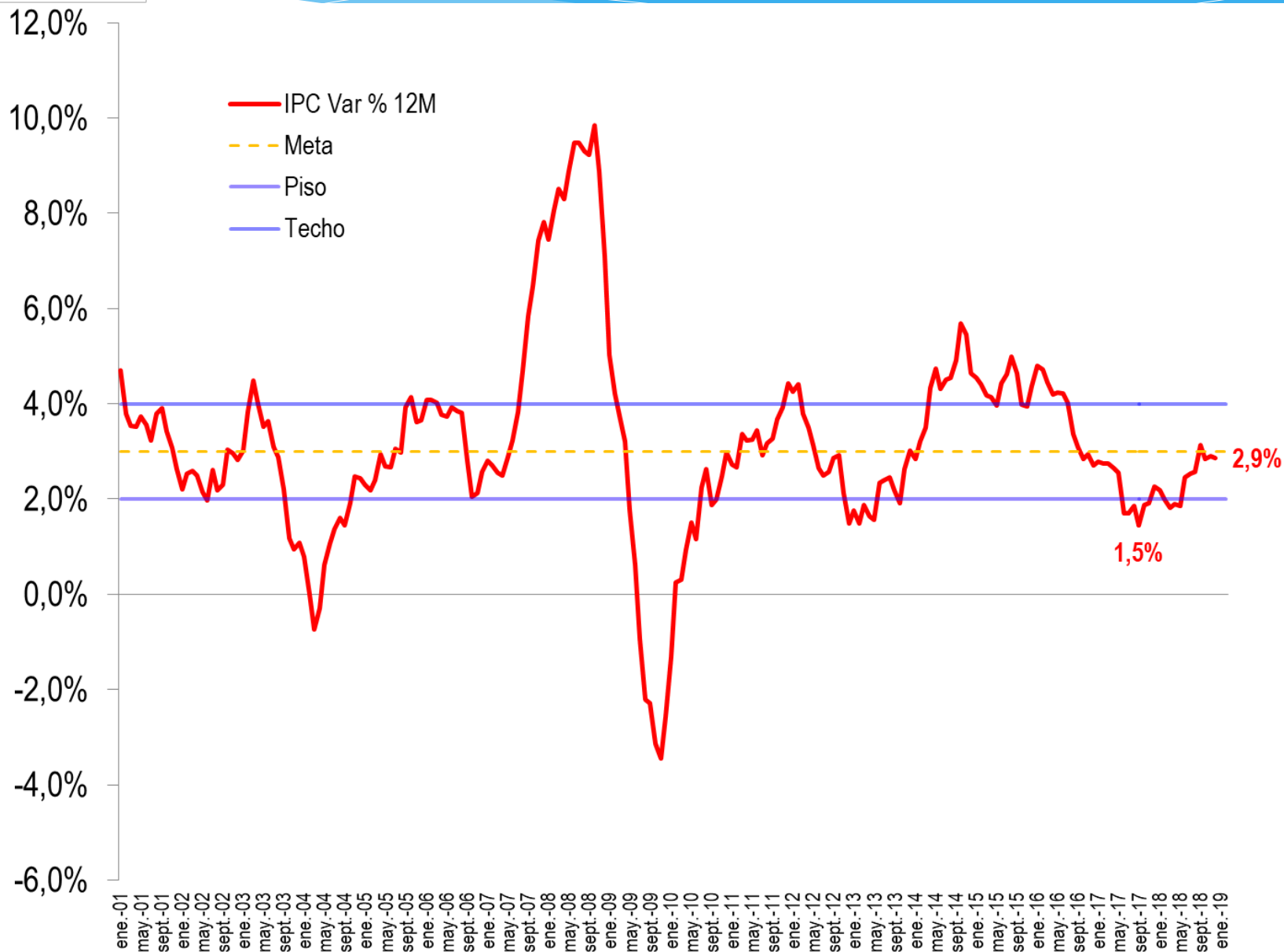


Número de Créditos Hipotecarios por Persona



Proyección Inflación

(Var % 12 Meses)

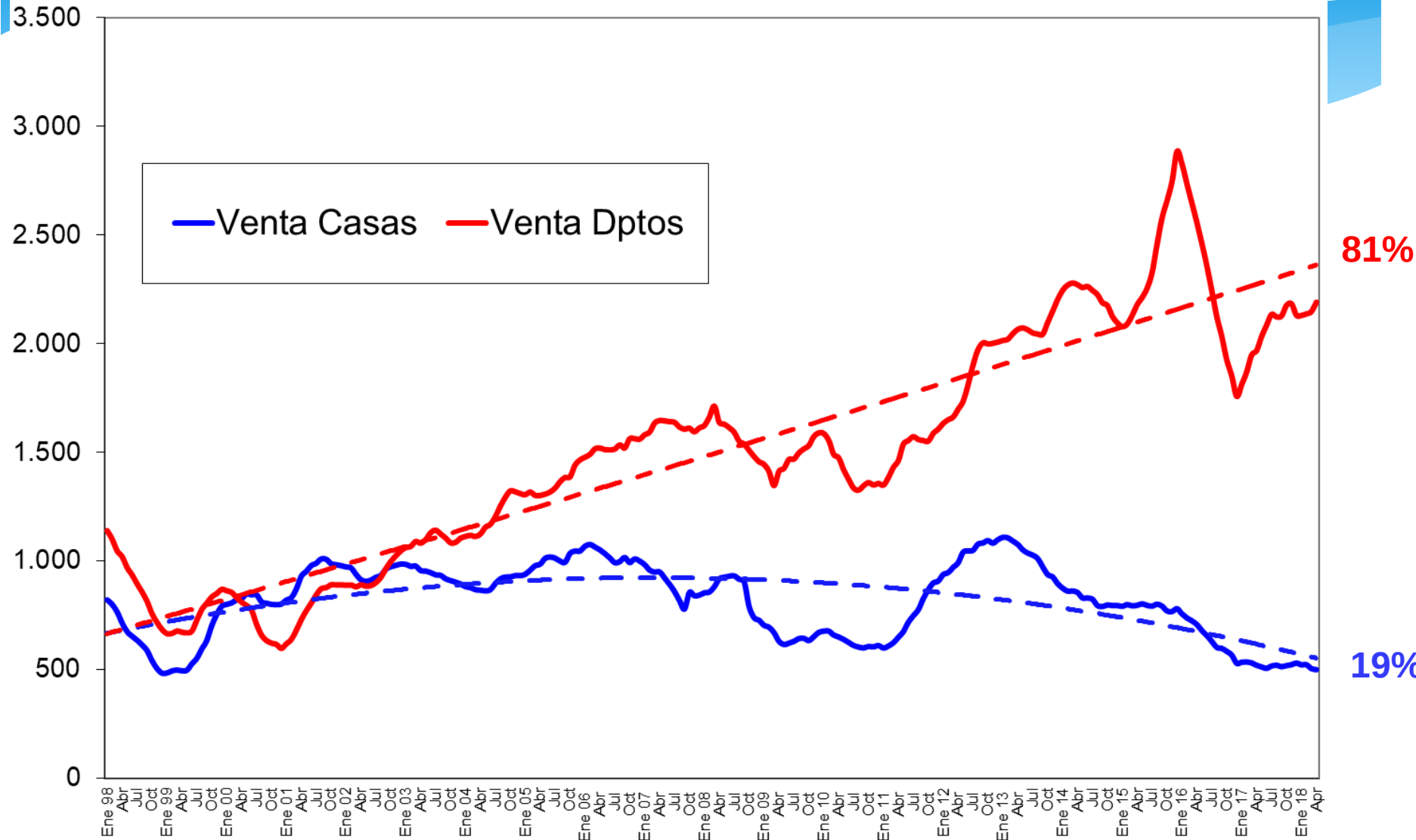


PERSPECTIVAS MERCADO INMOBILIARIO

GRAN SANTIAGO

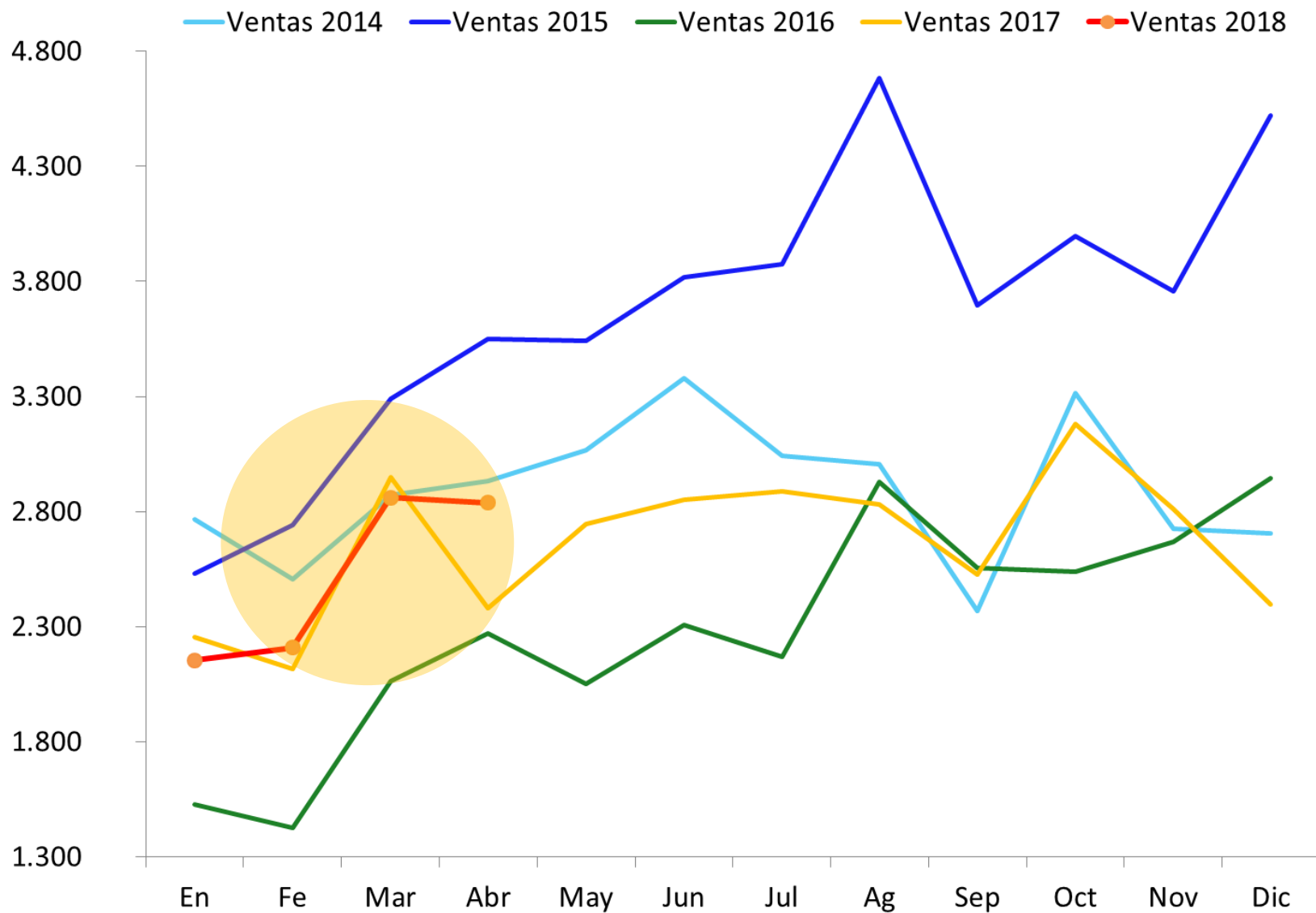
VENTA CASAS Y DPTOS GRAN SANTIAGO

(Prom Móvil 12 Meses)

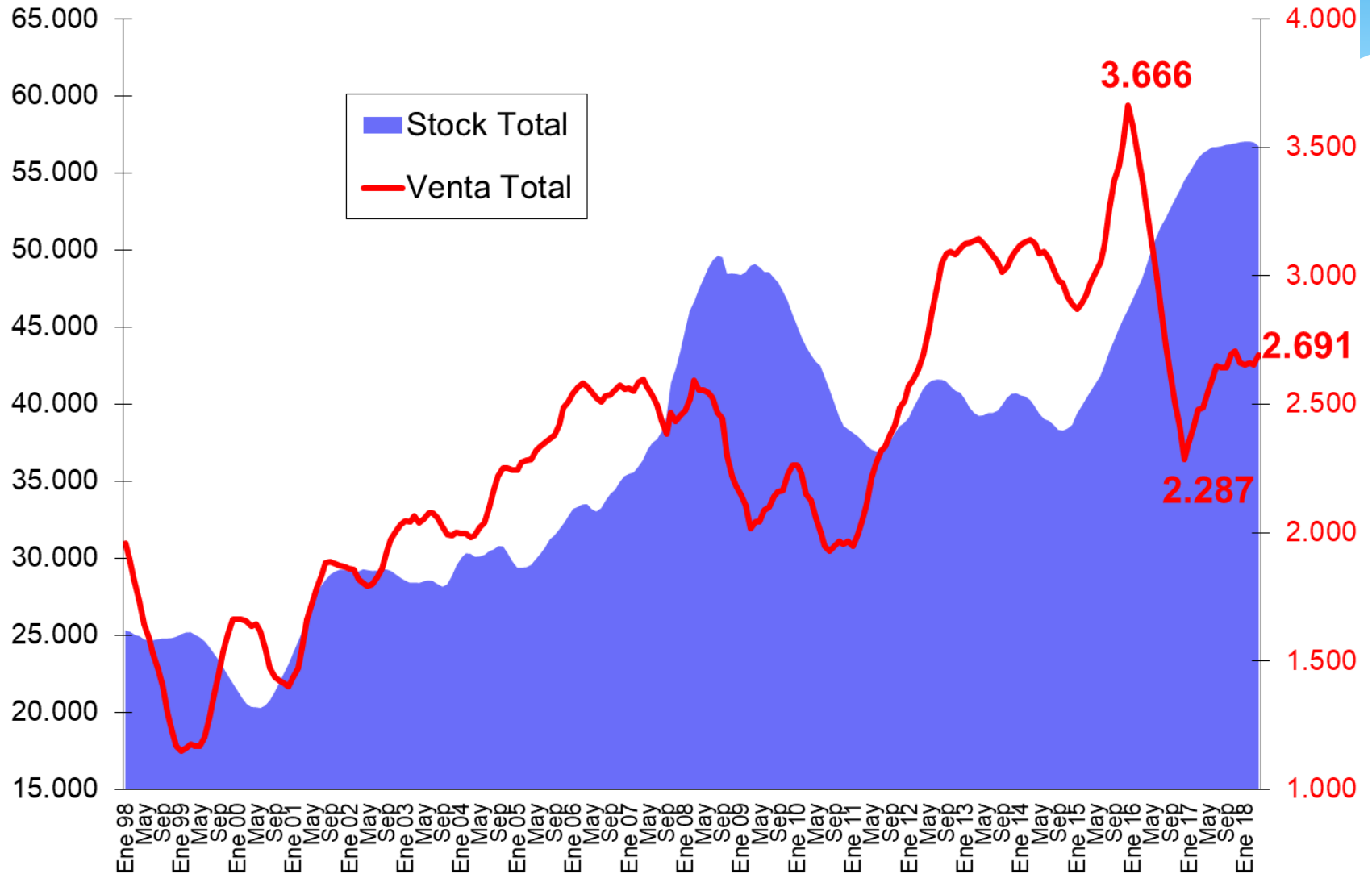


MERCADO VIVIENDA GRAN SANTIAGO

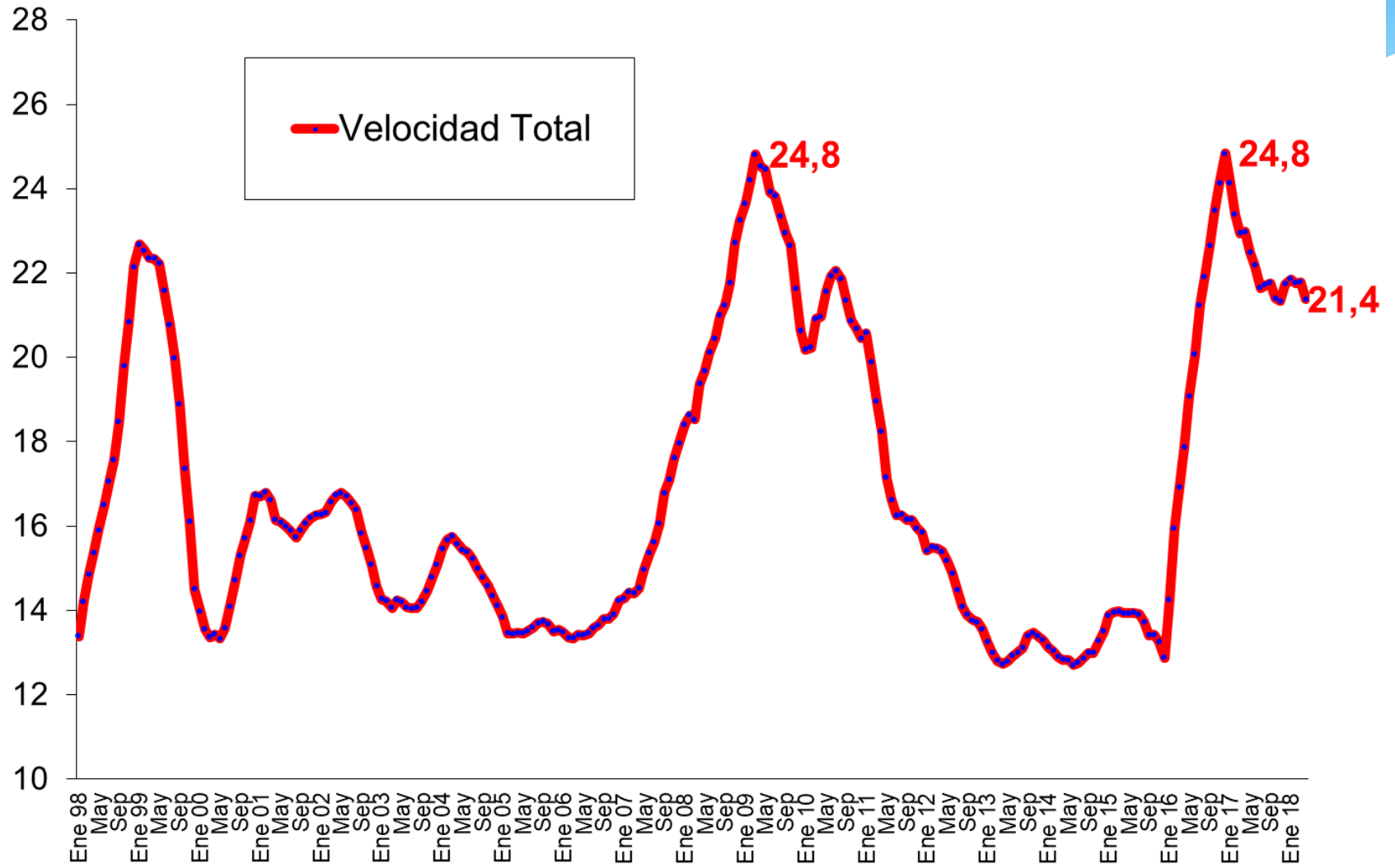
(Promedio Móvil 3 meses)



STOCK Y VENTA TOTAL GRAN SANTIAGO



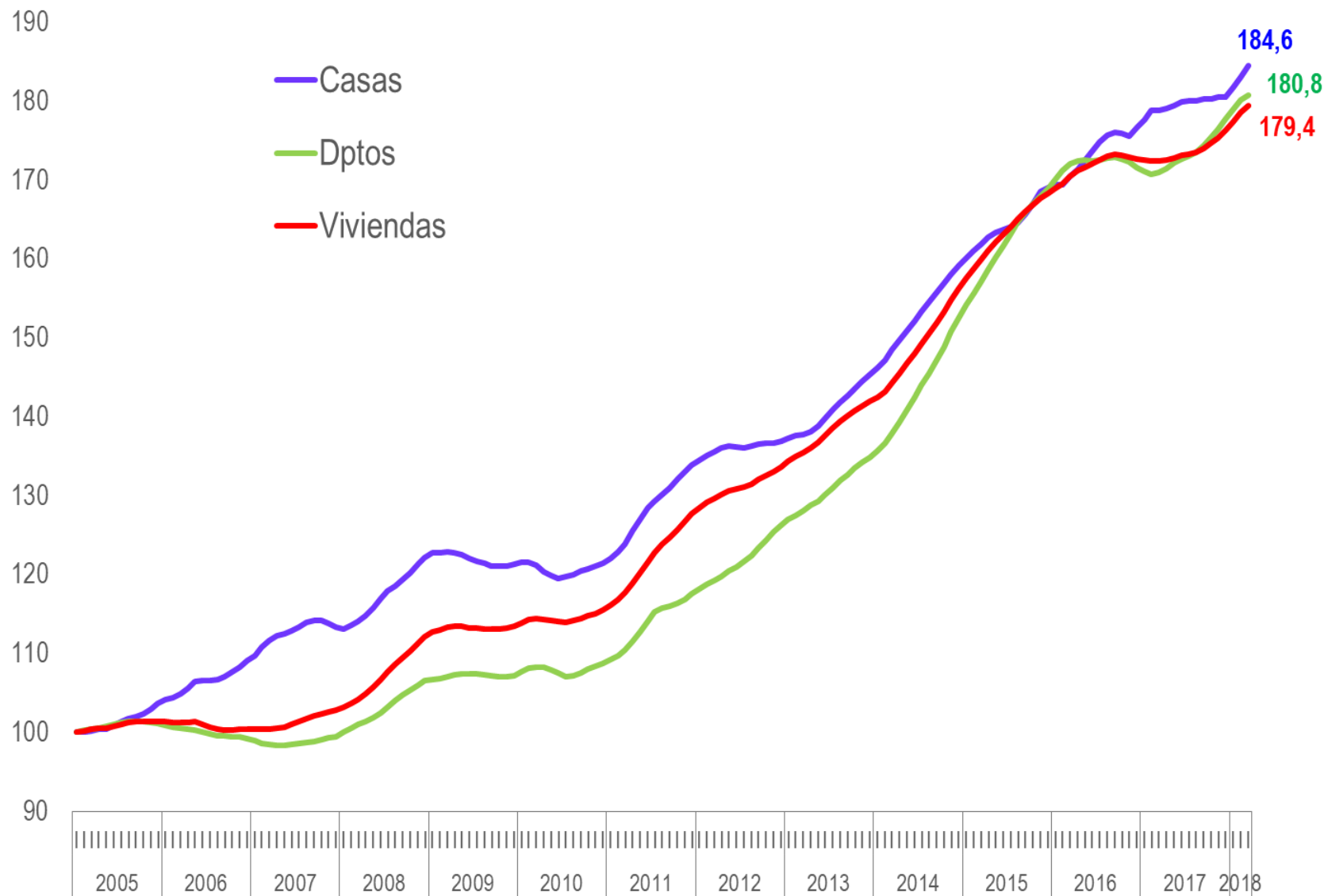
VELOCIDAD VENTA TOTAL GRAN SANTIAGO



PRECIOS, COSTOS Y MÁRGENES

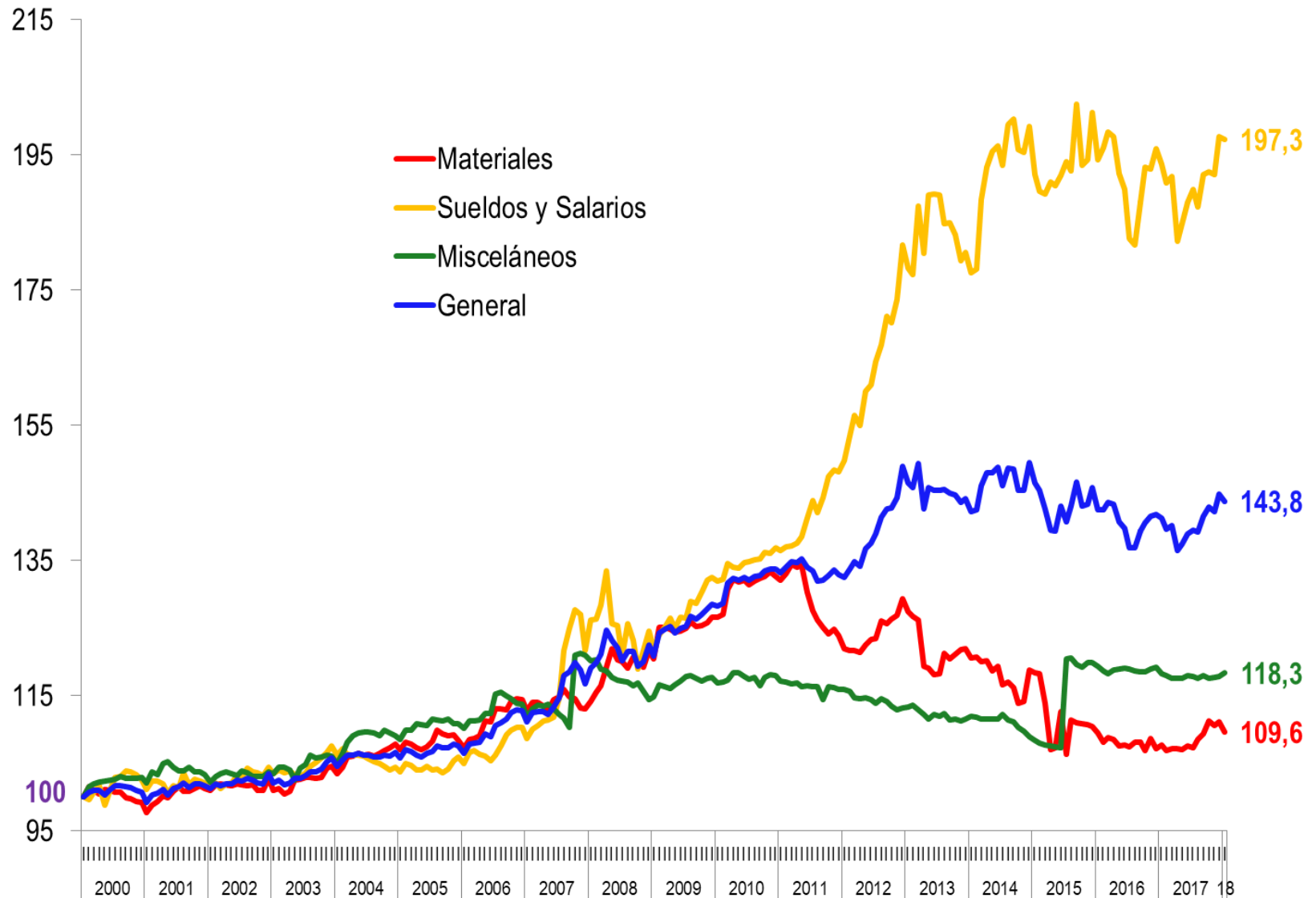
Índice Precio Real Viviendas

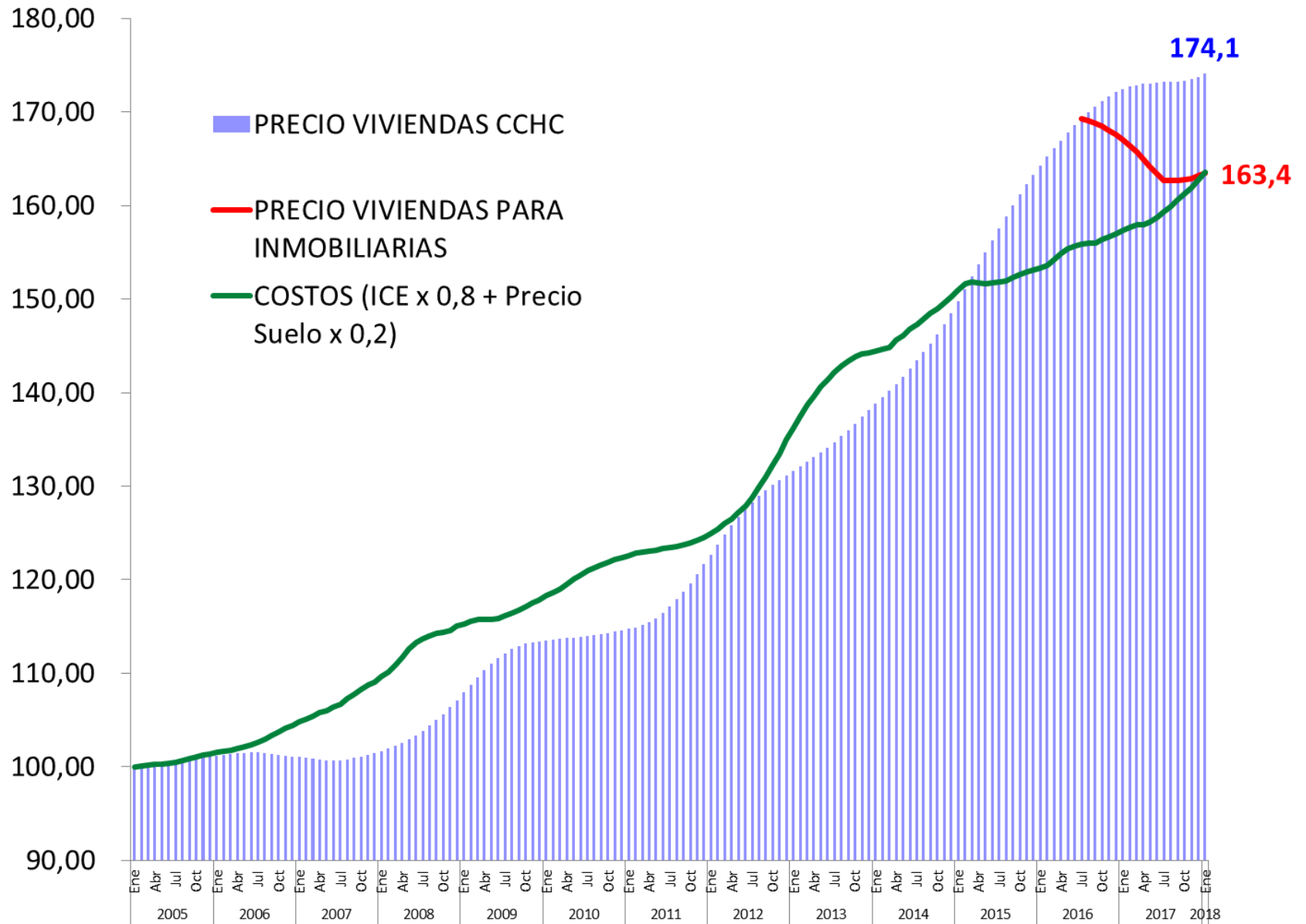
(E 2005 = 100)



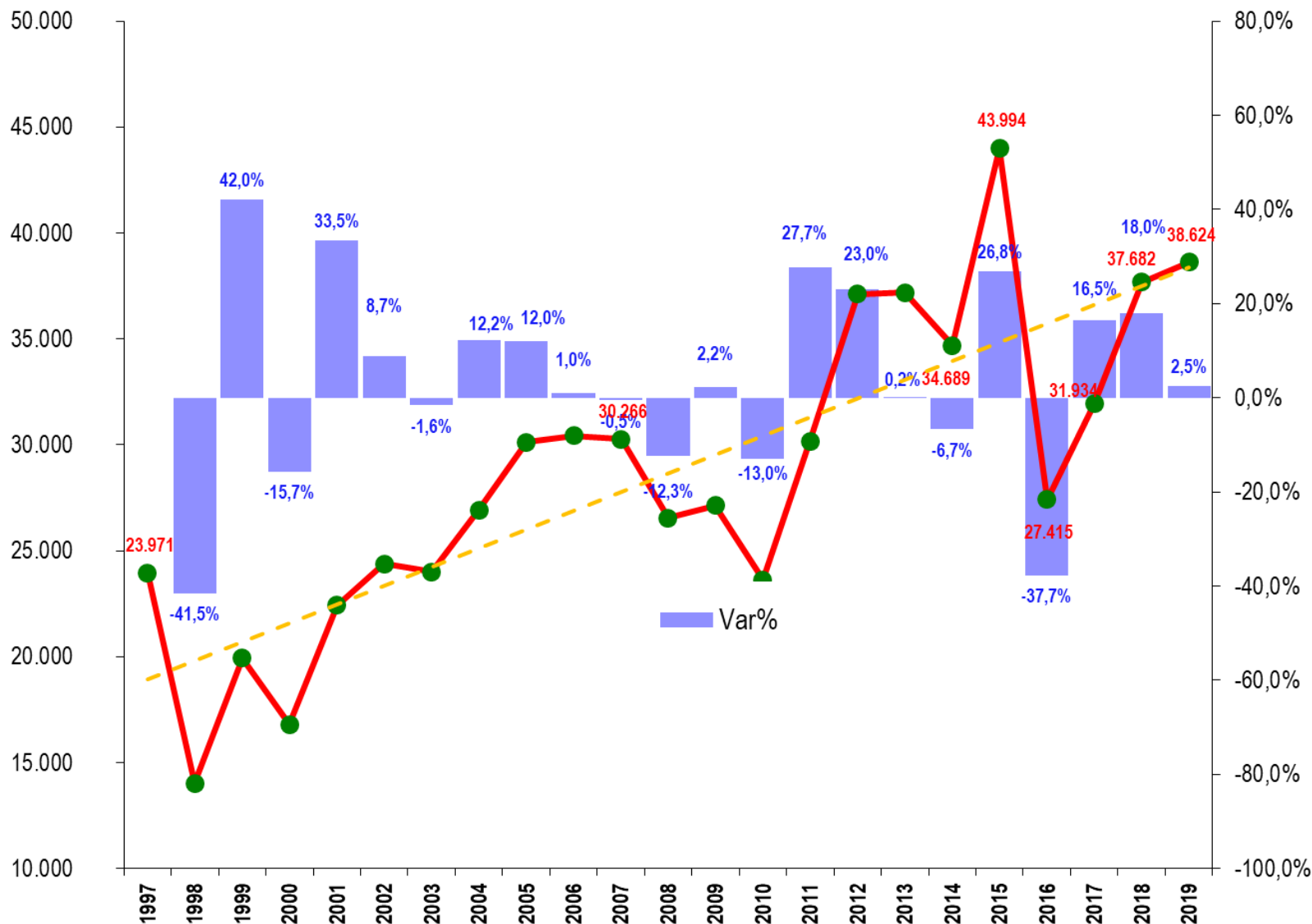
Índice Real Costo de Edificación

(E 2000 = 100)





PROYECCION VIVIENDAS GRAN SANTIAGO



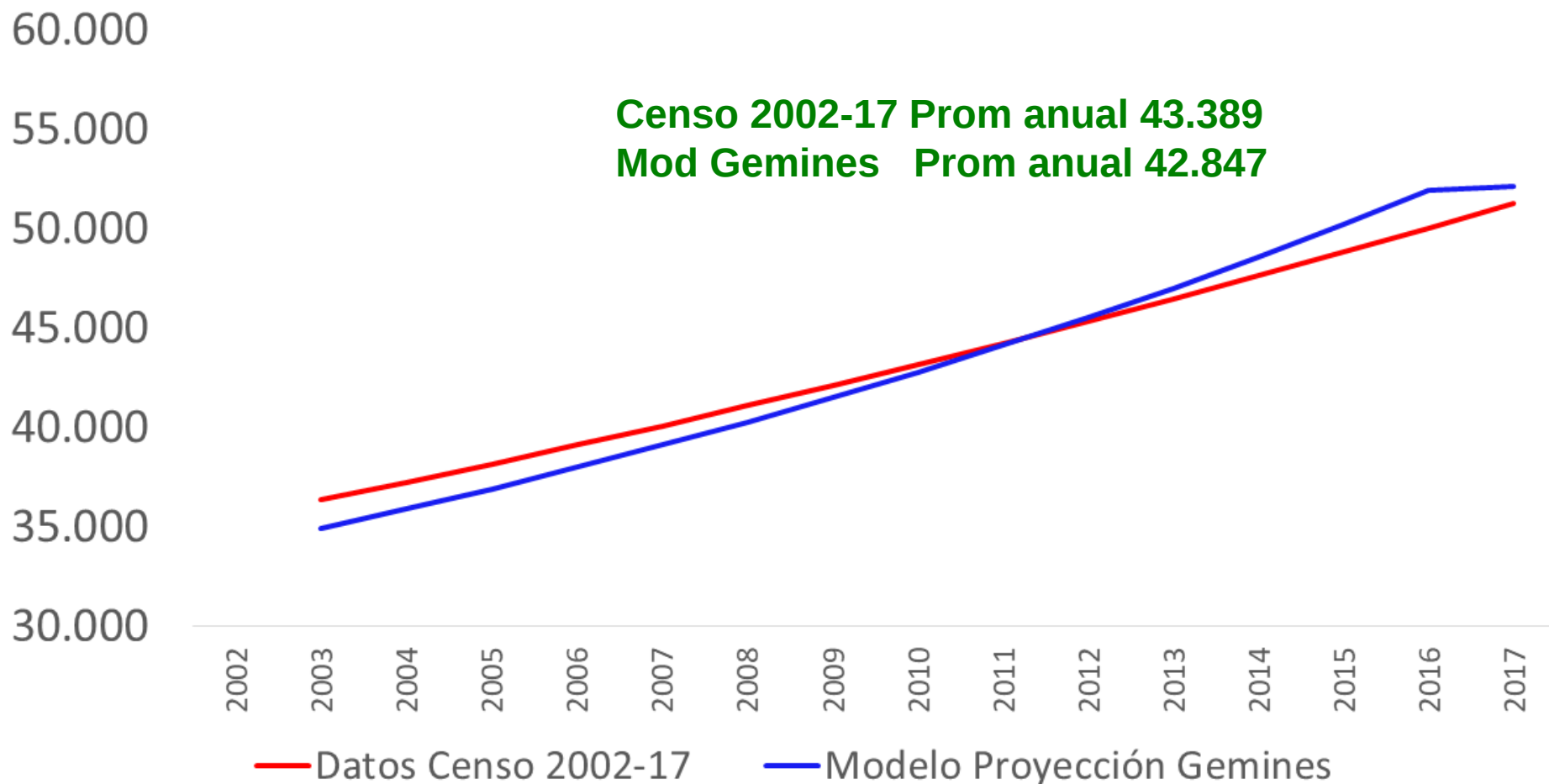
REFLEXIONES SOBRE EL NEGOCIO INMOBILIARIO

- **Lo Bueno:**
- Ciclo Inmobiliario se ha Atenuado:
 - Macro: Crecimiento más Estable; Política Fiscal y Monetaria más acotada.
 - Industria más Eficiente, Competitiva, Especializada y con Mejor Información en la Toma de Decisiones.
- Se Normaliza Flujo de Demanda:
 - Ya se Devolvió toda la Demanda Adelantada por efecto IVA
 - Se re-acelera Crecimiento económico (Clave en Flujo DDA)

- **Lo Menos Bueno**
- Cambio por Preferencia a Departamentos se Topa con Escases de Suelo en Zonas Consolidadas:
 - Mayor Impacto sobre Inmobiliarias Dedicadas a Casas
 - Escases de Suelo se debe a:
 - Captura de la Autoridad
 - Falta Regulación Escala Ciudad
 - Ley de Aportes al Espacio Público: Buena Iniciativa pero encarecerá Proyectos. Ello, más el Aumento sostenido del Precio del Suelo....Aumento Precio Dptos....más Renta, menos Propietarios.
- Incertidumbre Regulatoria:
 - Empoderamiento de las Comunidades Organizadas (Nuevamente Captura)
 - Se cruzan ámbitos Regulatorios (Municipios – Direcciones Obras -MOP)

FLUJO DEMANDA LARGO PLAZO

- Población Gran Santiago Crece +/- 0,8% promedio anual en próximos 10 años
- Número de Personas por Vivienda Baja de 2,95 (2017) a 2,53 en 2028.
- Déficit Habitacional:
 - Campamentos +/- 10 mil Gran Santiago
 - +/- 100 mil Allegados
 - +/- 83 mil Viviendas Social Inviabile
- Depreciación del Stock +/- 0,6% anual

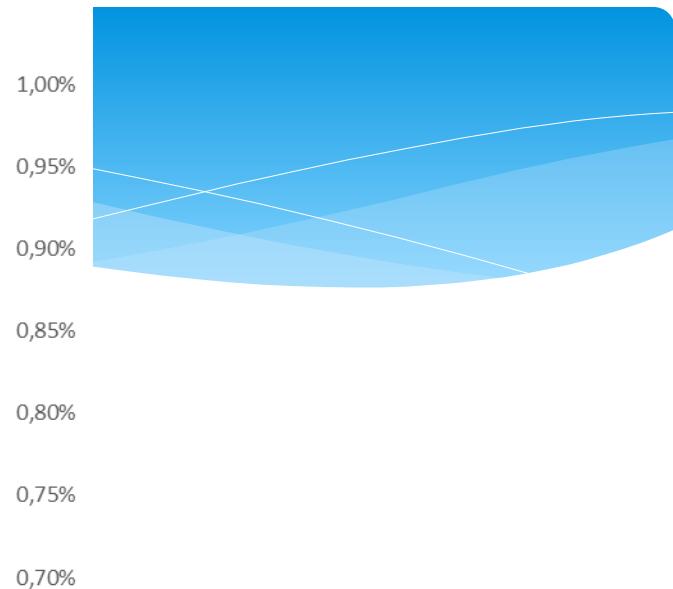
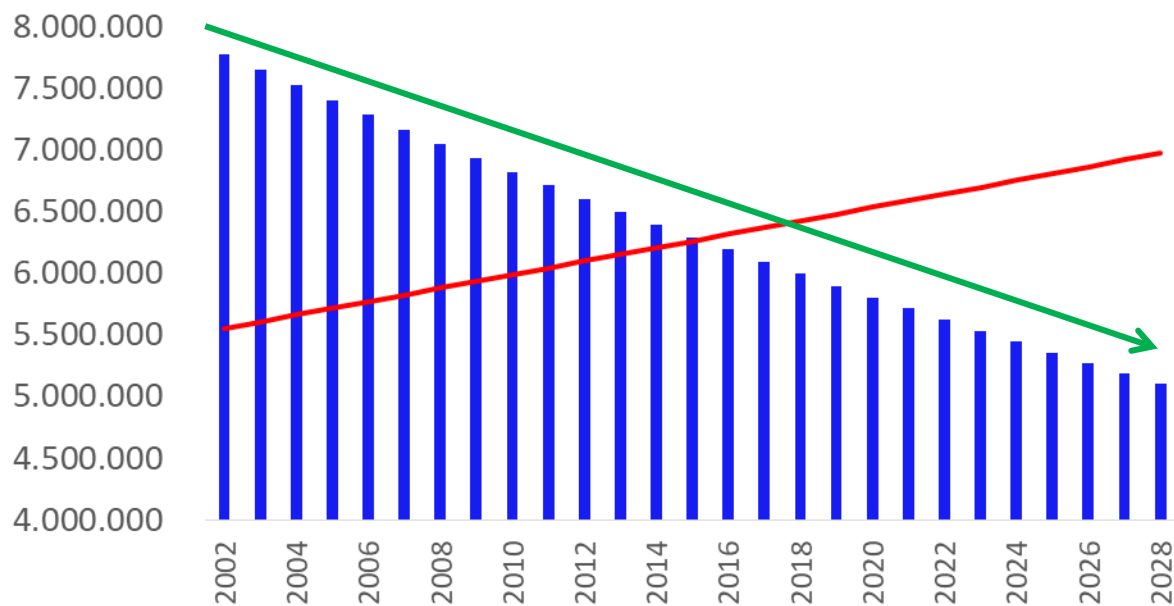


Cerrillos, Cerro Navia, Colina, Conchalí, El Bosque, Estación Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Ñuñoa, P. Aguirre Cerda, Padre Hurtado, Peñalolén, Vitacura, Santiago Centro, Pirque, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San José de Maipo, San Miguel, San Ramón.

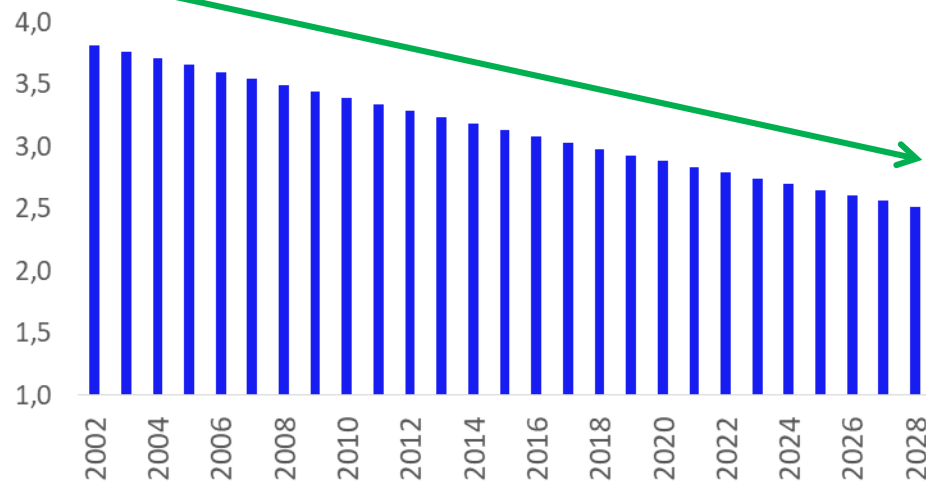
Efecto de Cambios Demográficos en Flujo de Demanda

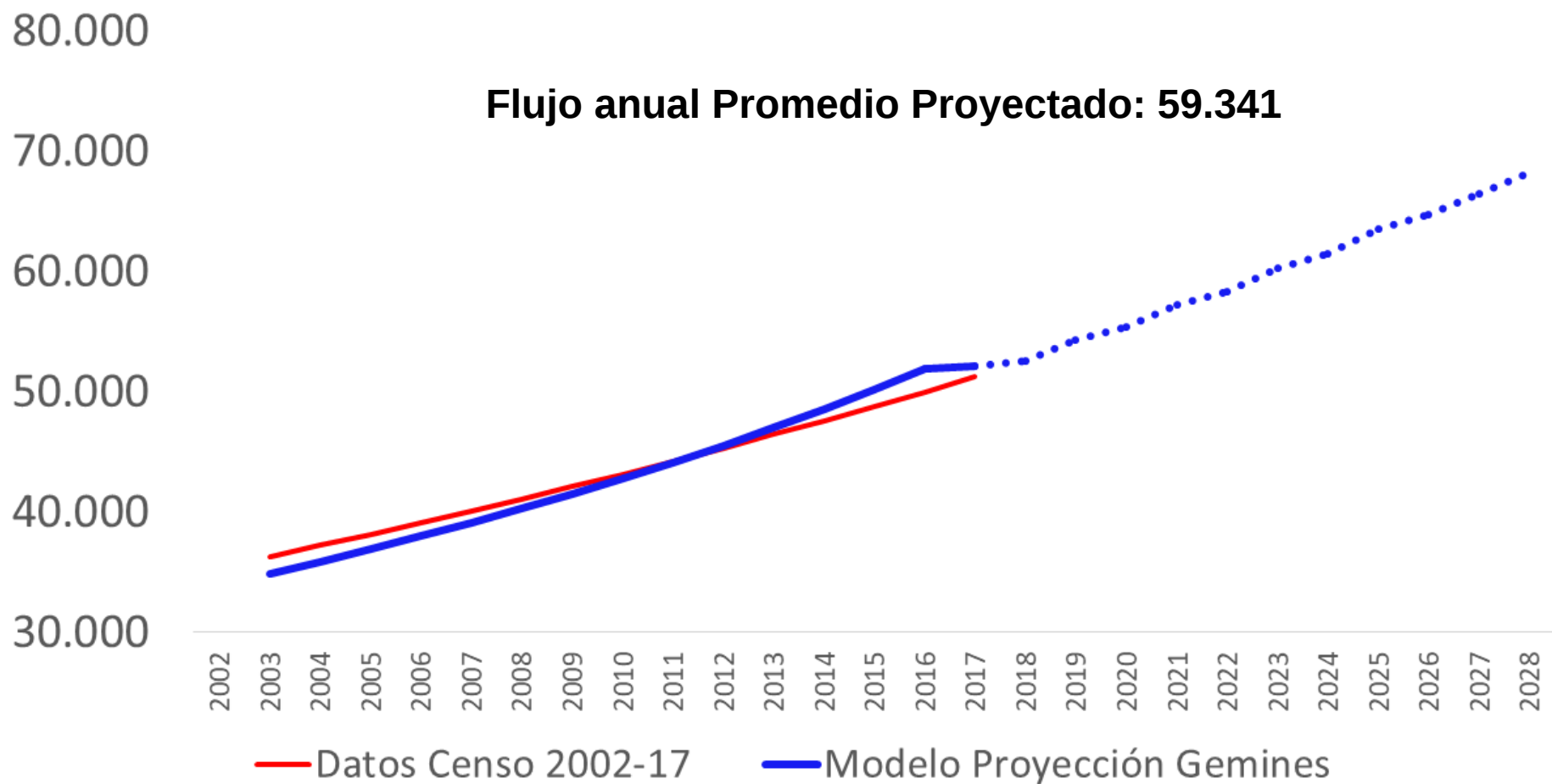
Crecimiento Población

Población



Personas x Vivienda





PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR INMOBILIARIO EN UN ESCENARIO DE MAYOR CRECIMIENTO ECONÓMICO

JUNIO 2018

Tomás Izquierdo

Director

EMPRESAS SOCOVESA