

¿Qué paso?

¿Qué está pasando? ¿Qué pasará con el mercado inmobiliario?

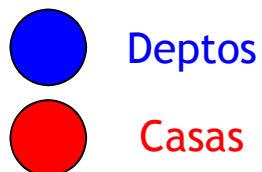


1. Evolución del Mercado Inmobiliario

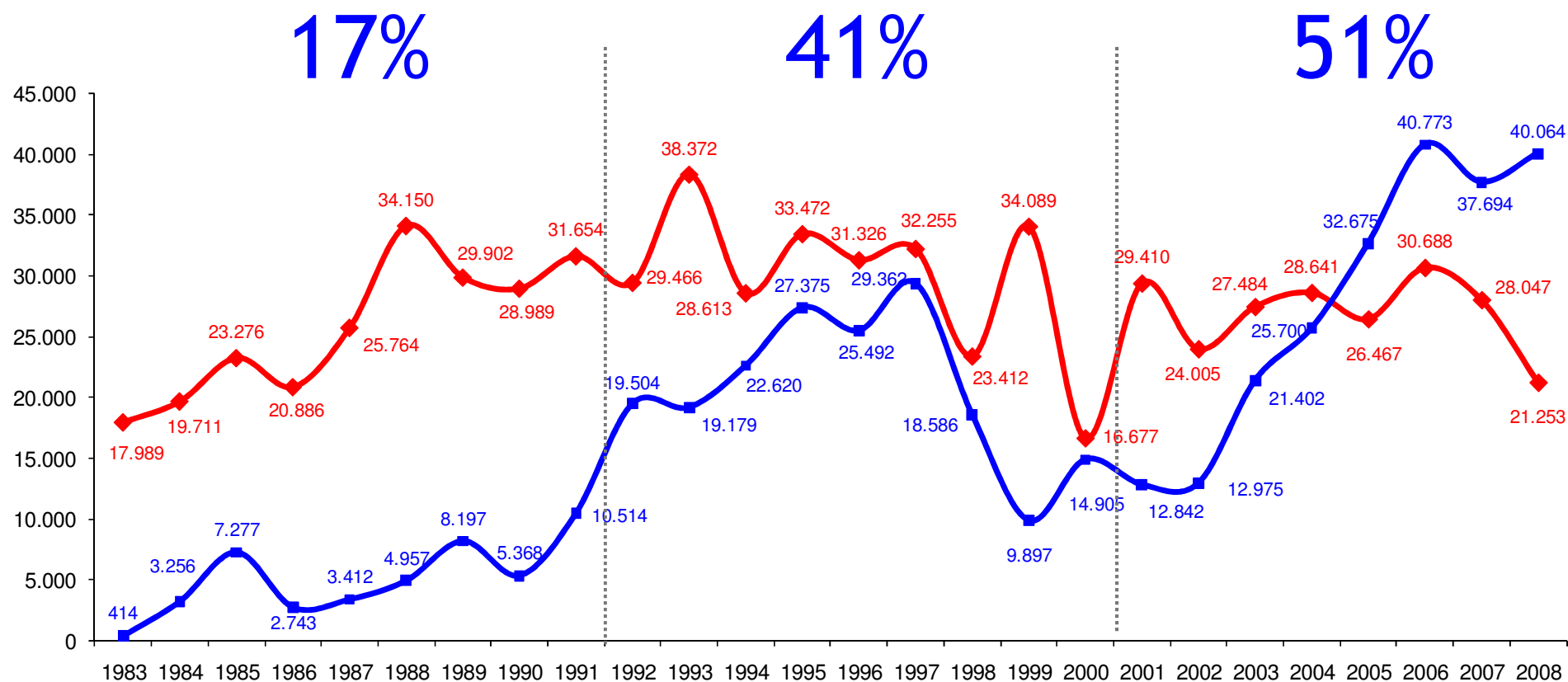


Departamentos Superan en participación a las Casas

socovesa



Permisos Edificación Casas vs Dptos.

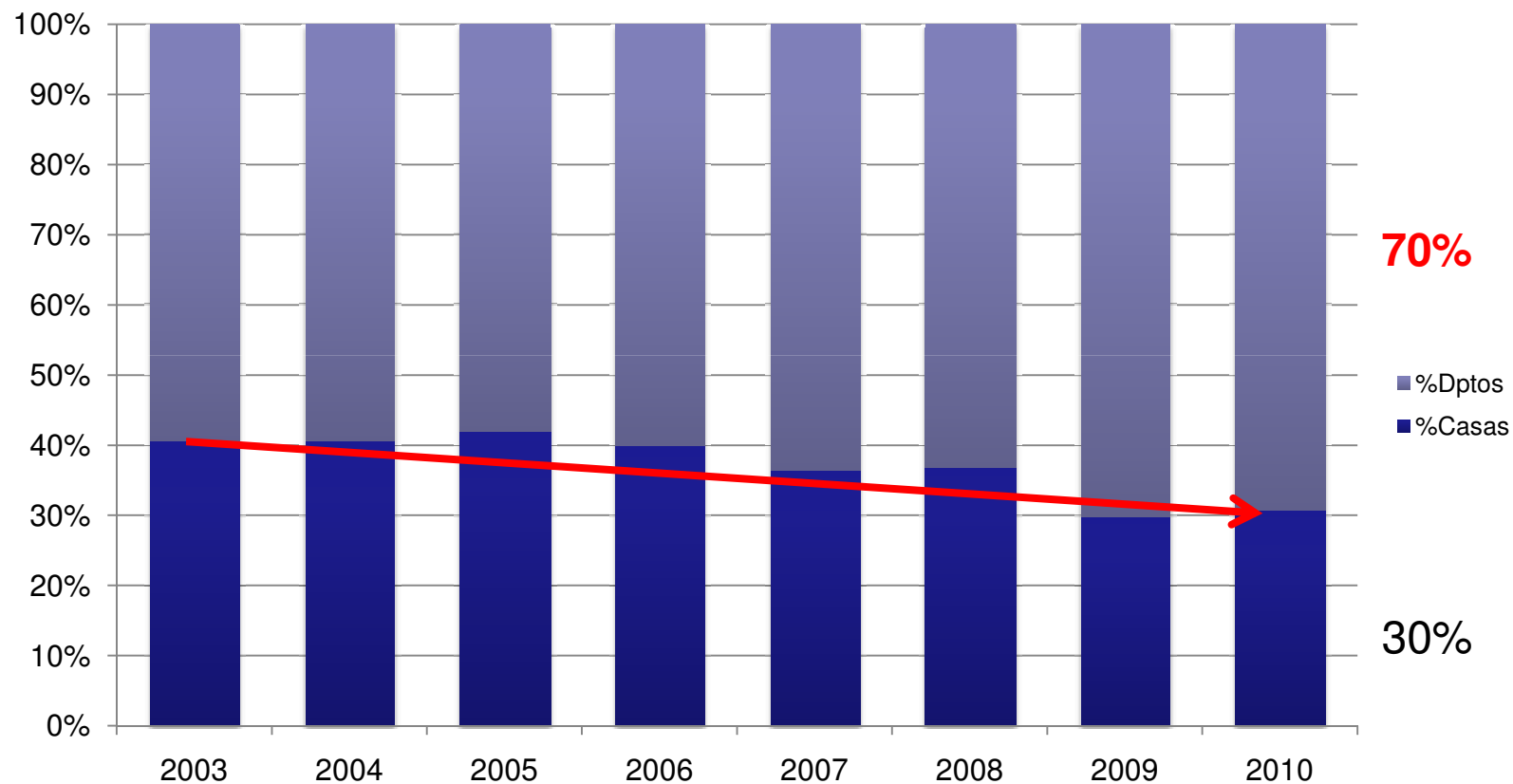


Fuente: ATISBA/elaboración propia a partir de datos INE

Venta de Departamentos Nuevos se Consolida

socovesa

Distribución Casas / Dptos.

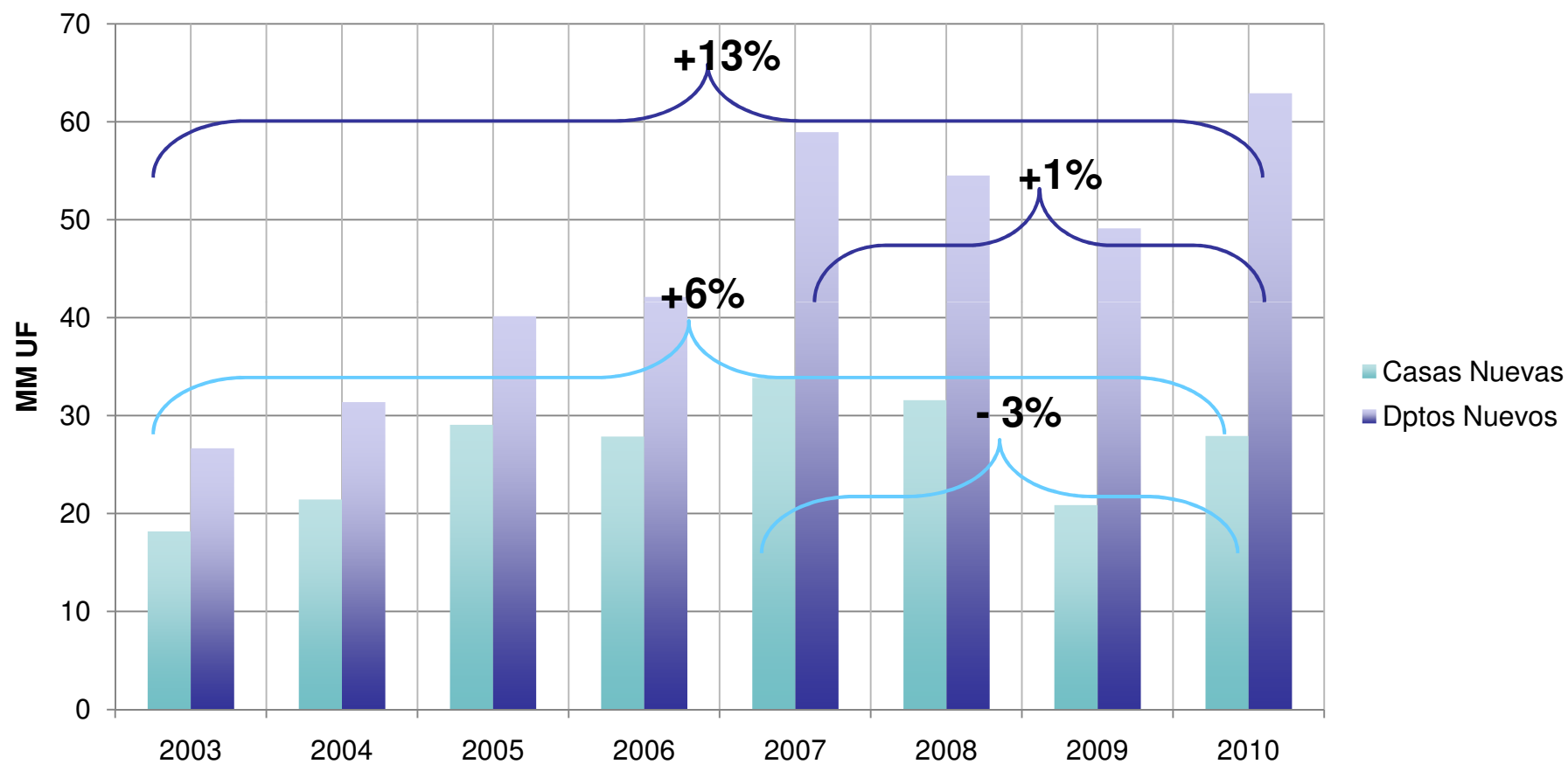


Fuente: CBR

Mercado de Departamentos se recuperó, no así el de Casas

socovesa

Ventas de Viviendas Nuevas RM



Fuente: CBR

La gente opta por lo práctico

Se desvanece el sueño de la casa propia...

socovesa

Los principales “drivers” a favor del crecimiento de la demanda por departamentos son:

Aspecto Demográfico:

Envejecimiento de la población

Aspecto Social:

Disminución del tamaño de la familia

Aumento hogares no tradicionales

Aspecto Urbano:

Seguridad y tiempos de traslado

Aspecto Económico:

Precio



2. Imagen Industria Inmobiliaria



Posicionamiento medio de la categoría, a pesar del terremoto/27F

socovesa

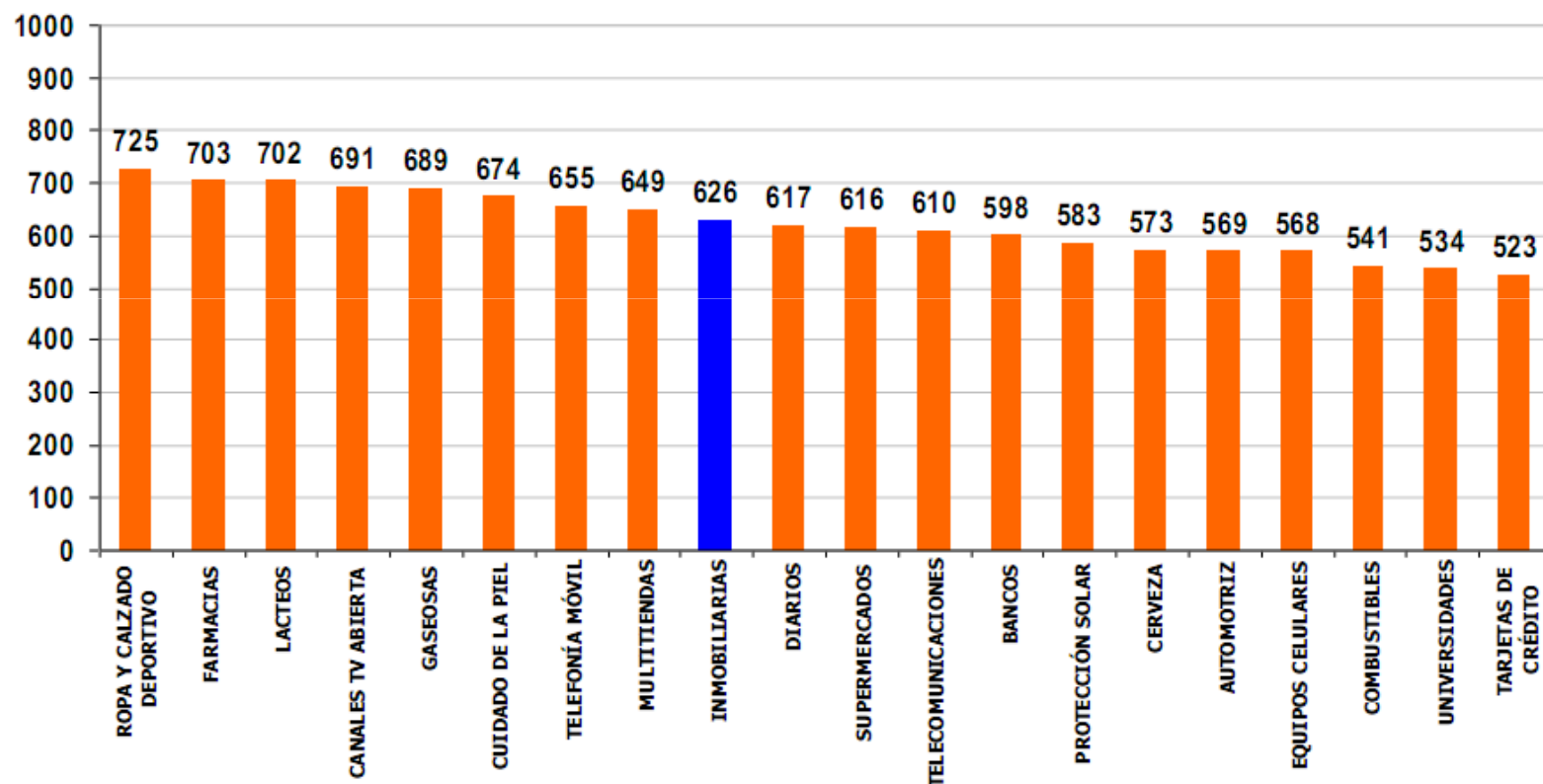
Collect GfK

Estudio de Imagen Inmobiliaria

Agosto 2010

ICM: Análisis comparativo del ICM con otras categorías

Los siguientes datos corresponden a la posición que alcanza la industria inmobiliaria frente a otras industrias.



■ FUENTE: CHILE3D Collect GfK

La mejor evaluación se da por precio

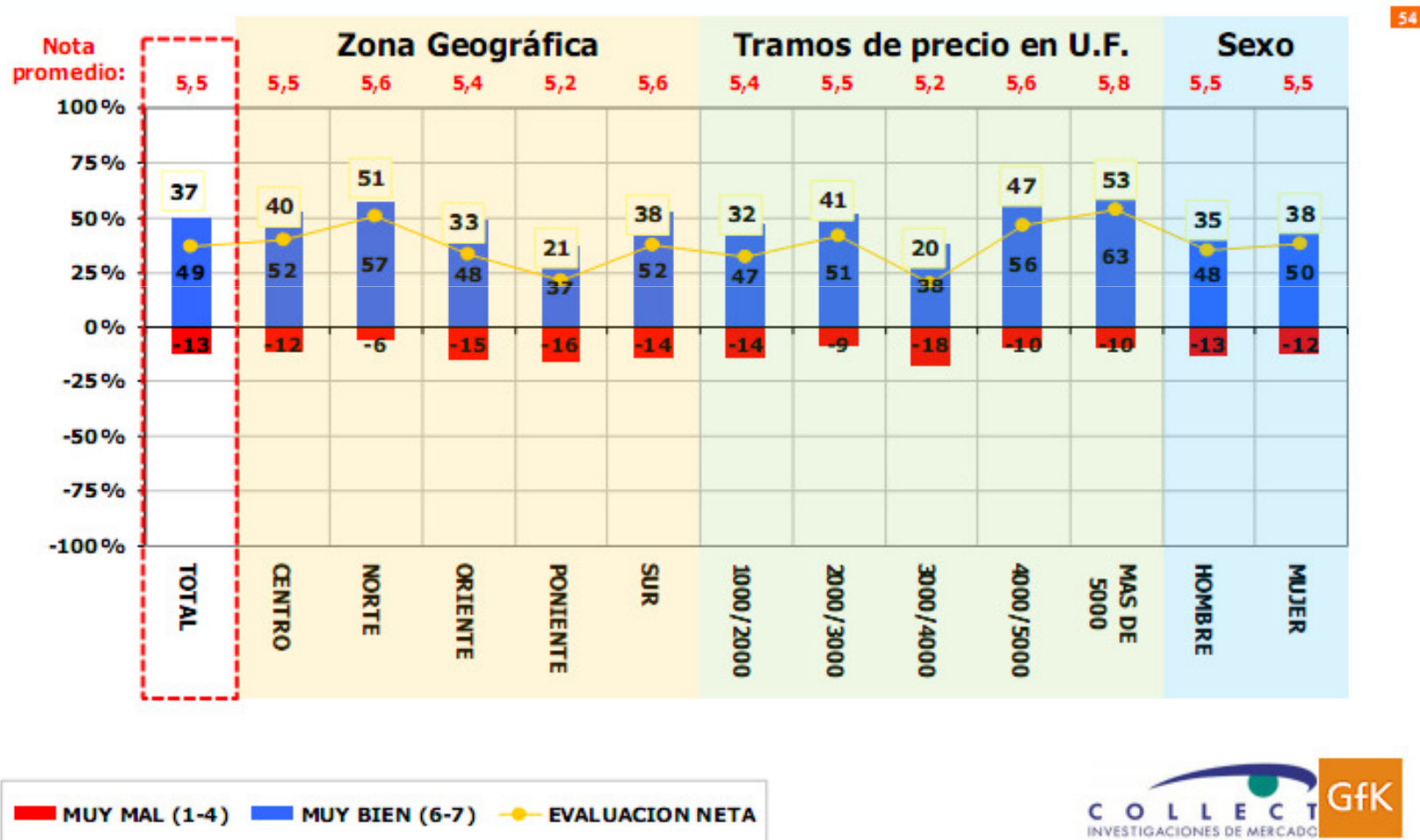
socovesa

Collect GfK

Estudio de Imagen Inmobiliaria

Agosto 2010

Usando una escala de 1 a 7 como en el colegio, ¿con qué nota calificaría usted a las empresas constructoras e inmobiliarias en general? (B:800)



Gran Numero de Participantes y Dificultad para Diferenciarse...

socovesa

Collect GfK

Estudio de Imagen Inmobiliaria

Agosto 2010

MCM: Modelo de Capital de marcas

La selección de las marcas evaluadas en el estudio, se realizó en base al criterio propio de Collect. Además, en el estudio cualitativo se realizaron ejercicios para determinar el nivel de conocimiento de las inmobiliarias, lo que ayudó en la elección final de las 24 marcas.

64



Importancia de Liderazgo y Confiabilidad de las marcas...

socovesa

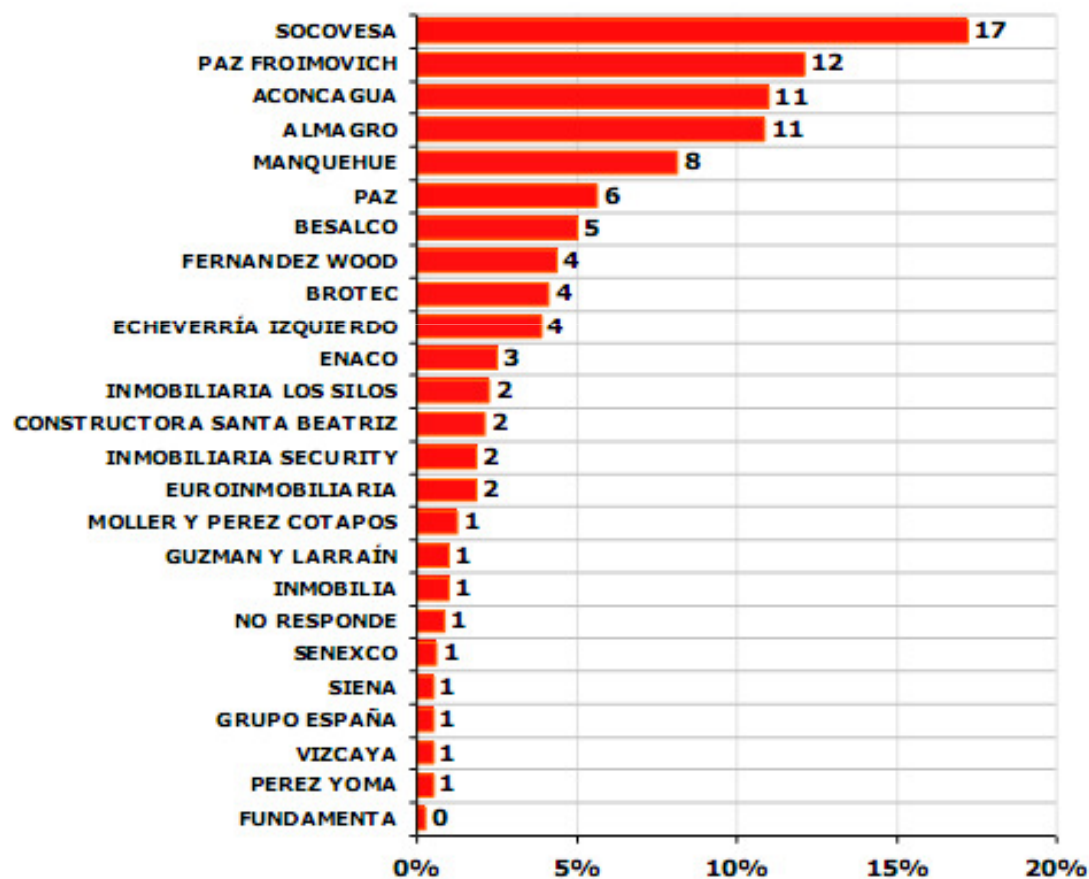
Collect GfK

Estudio de Imagen Inmobiliaria

Agosto 2010

Confiabilidad de la marca

De la siguiente lista ¿Cuál de las siguientes inmobiliarias considera usted que es la más confiable? (B:800)



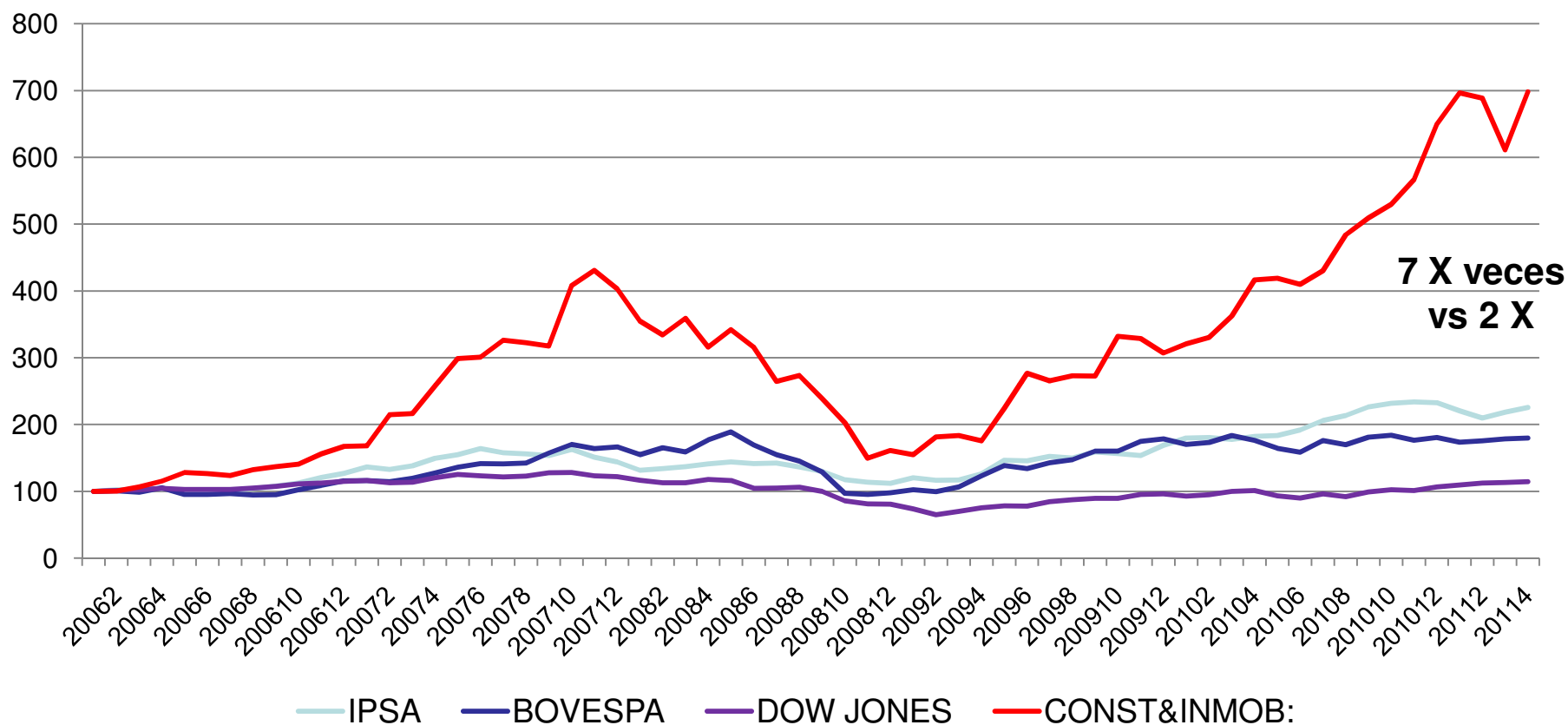
55

3. Rentabilidad y Gobierno Corporativo



Industria Inmobiliaria es atractiva en términos de Inversión

socovesa



- La mayor parte de las Empresas tienen orígenes familiares
- Actualmente se han profesionalizado
- Algunas se han atrevido a abrirse en Bolsa



- Otras están esperando la oportunidad
 - Manquehue
 - Claro Vicuña y Valenzuela
 - Ingevec
 - Eurocorp

Especialización de la Industria

socovesa

Existen otras categorías a parte del mercado residencial:

- **Oficinas:** *Equity Office* - 59 millones de m2 de oficinas clase A en USA
- **Comercial:** *Kimco Realty Corporation*, 951 shopping centers/15 millones de m2, USA, Puerto Rico, Canadá, México and Sud América.
- **Industrial:** *ProLogis* - 40 millones de m2 en Norte América, Europa y Asia



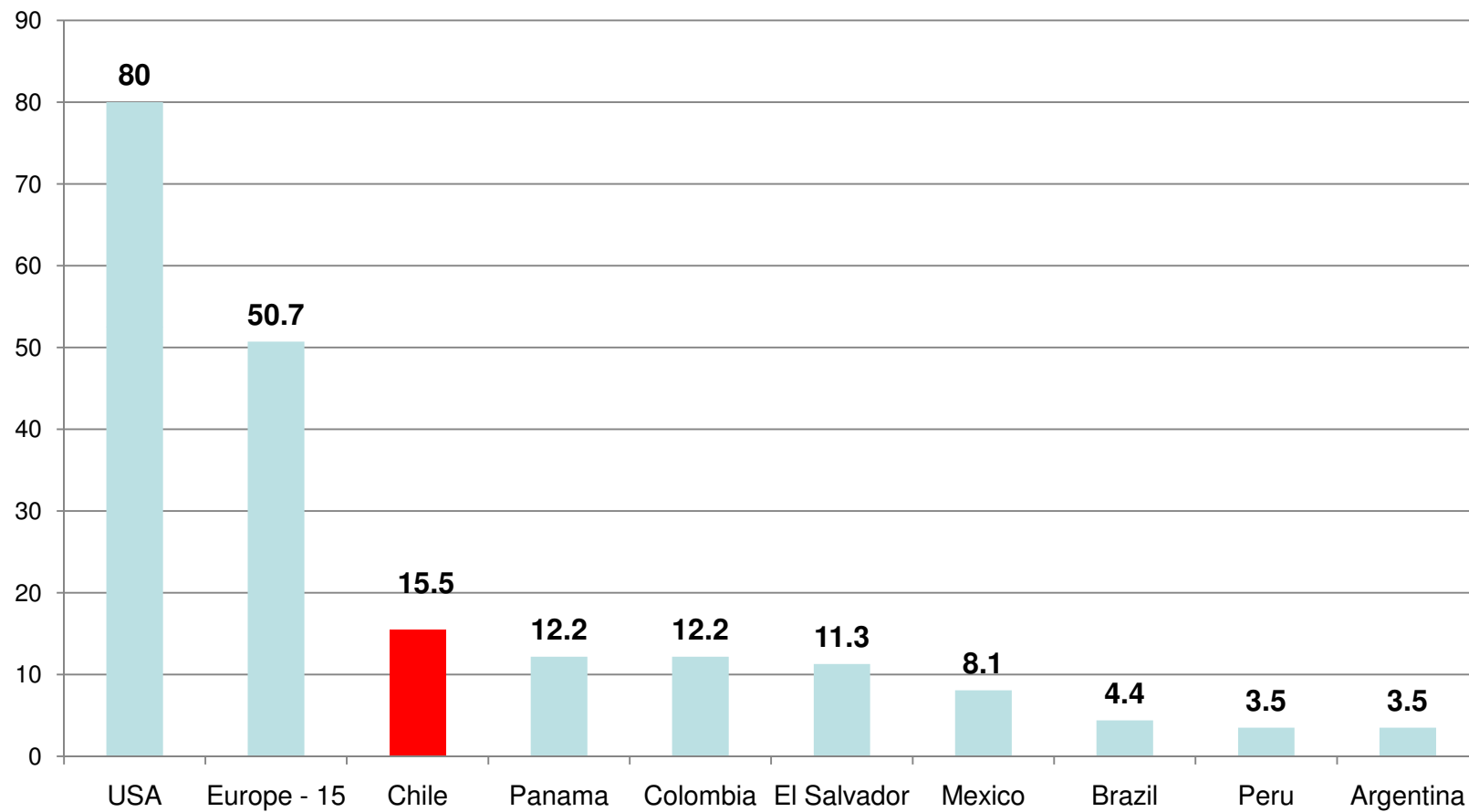
4. Financiamiento Hipotecario



Existe Espacio para Aumentar penetración de Hipotecarios

socovesa

Colocaciones Hipotecarias / PIB (%)

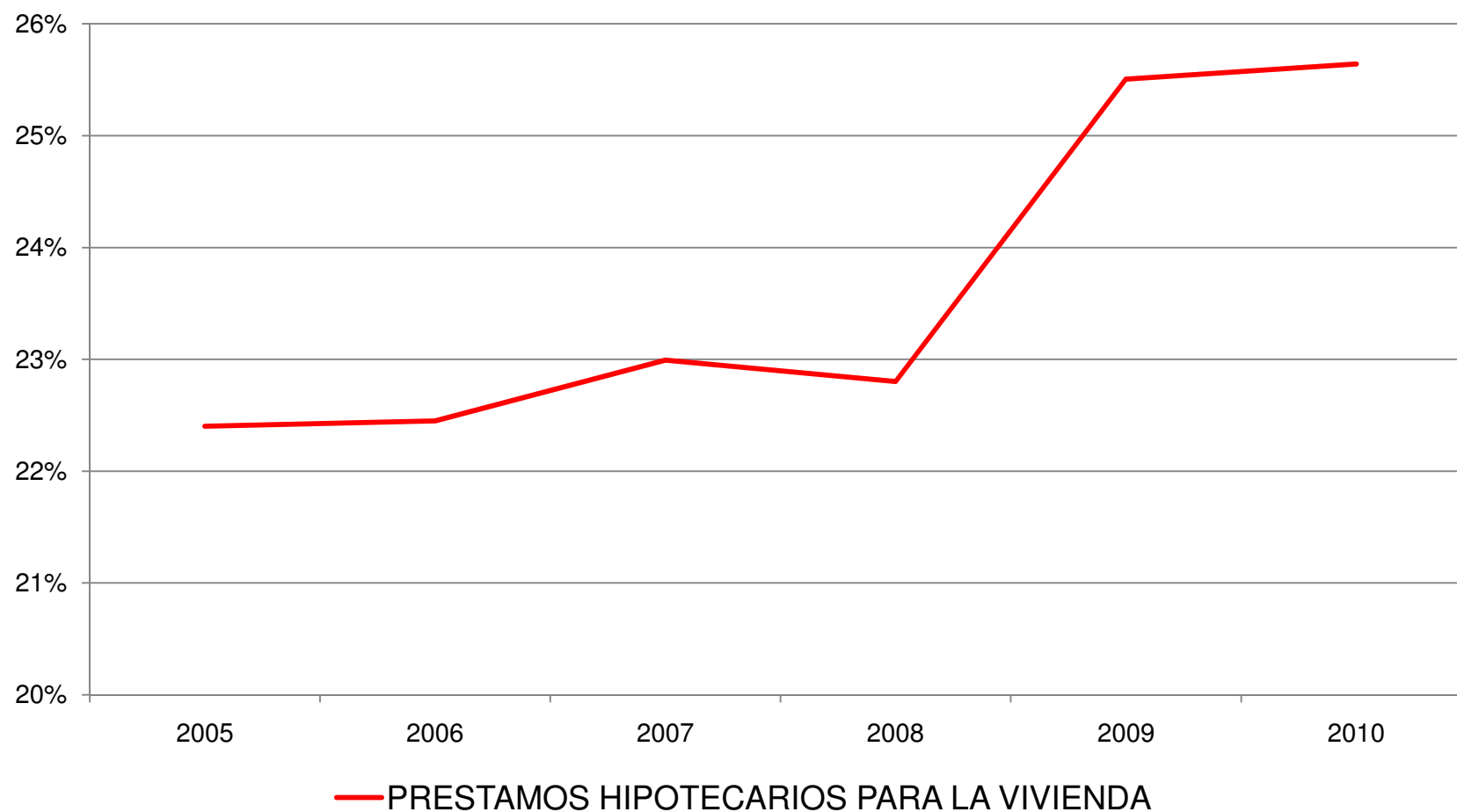


Fuente: IFC factsheet, 2006

Suben Colocaciones Hipotecarias en el Sistema Financiero

socovesa

% Colocaciones Hipotecarias/Colocaciones Totales

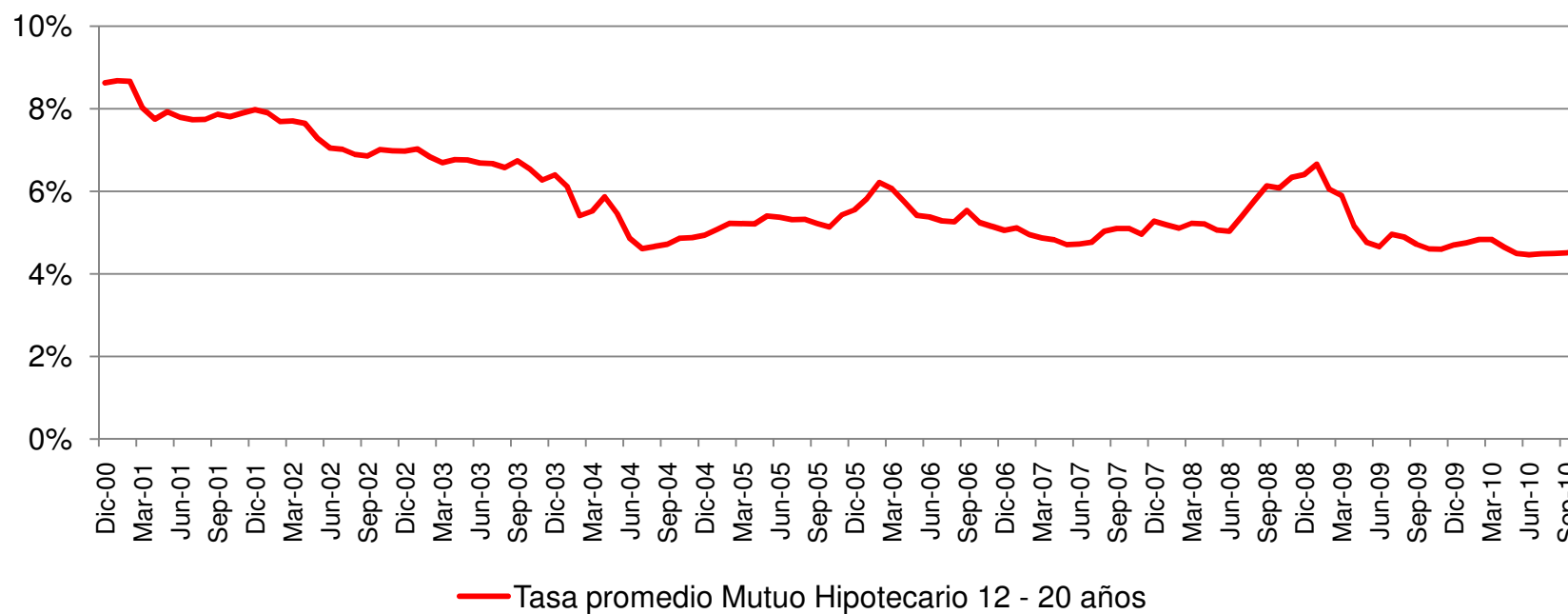


Fuente: SBIF

Tasas de Financiamiento en niveles mínimos históricos

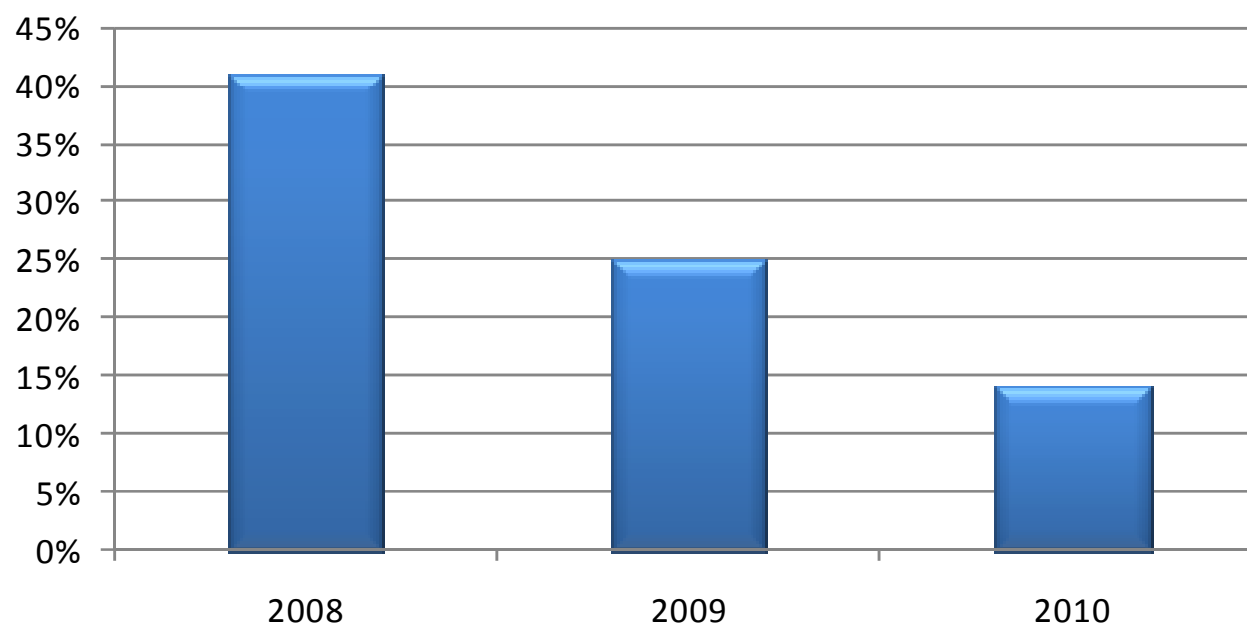
socovesa

Tasa promedio Mutuo Hipotecario 12 - 20 años



Fuente: SBIF

Financiamiento >95%



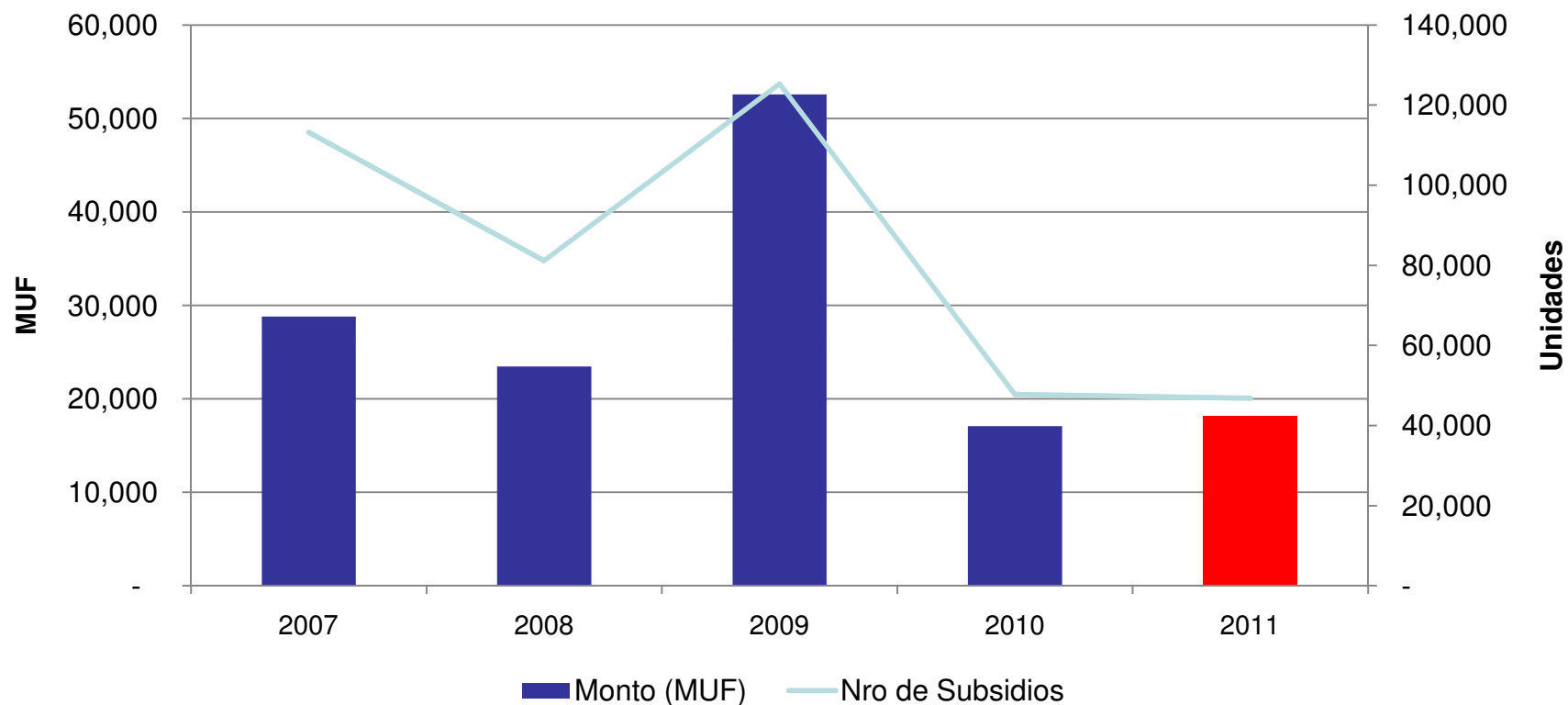
1. Fuerte caída en el financiamiento mayor al 95% (del valor propiedad)
2. Costo seguros aumentan 40%, alza de las primas
3. Problema de financiamiento en tramo 1.000 a 2.500 UF??

Fuente: Elaboración Interna con fuentes de mercado

5. Subsidios Habitacionales



Subsidios Otorgados y Presupuesto 2011



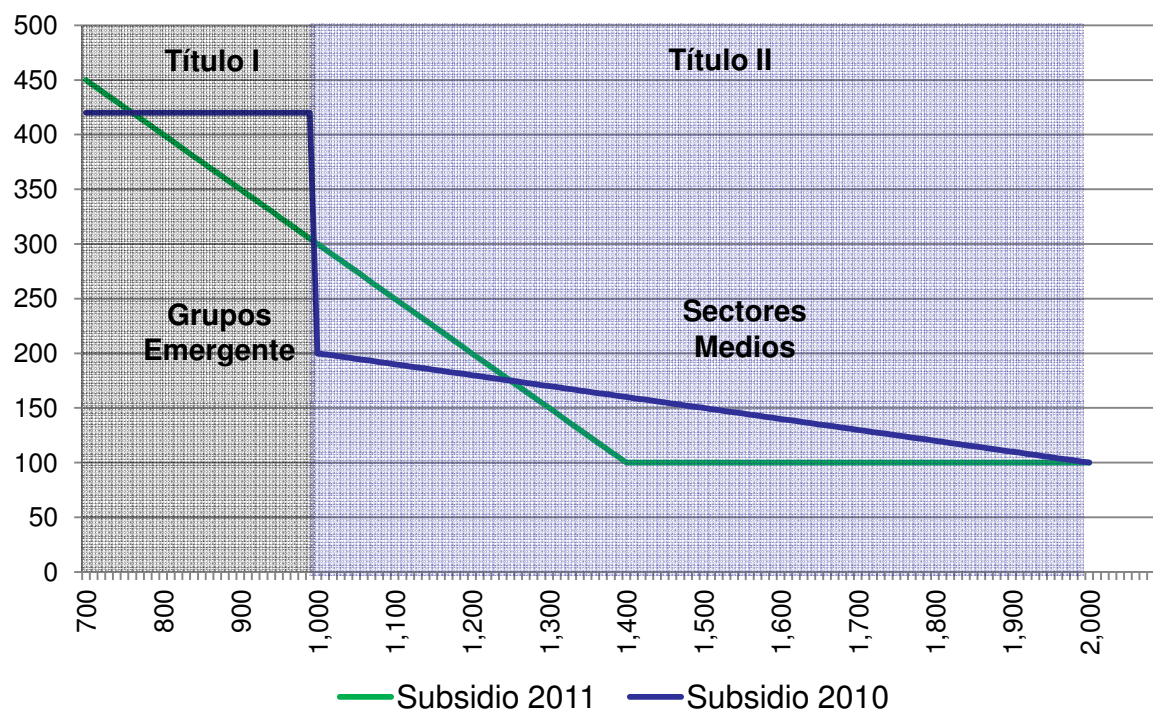
1. En los últimos 4 años ha disminuido el nivel de Subsidios a la demanda.
2. Existe una cantidad importante de Subsidios adjudicados y no cobrados.
3. Debiese haber un incremento en la cantidad de subsidios en los próximos años.

Fuente: Minvu

Nueva Política Habitacional, busca eliminar distorsiones

socovesa

Subsidios 2010 - 2011



Expectación frente a nueva política habitacional

socovesa

- Durante el mes de Abril debiera ser el primer llamado del programa regular de subsidios a la vivienda
- Resultado del 1° llamado del programa de reconstrucción realizado en Enero, solo adjudicó 35.000 UF de un total de 500.000 UF

		Título	
Región	Datos	I	Total general
6	N° Postulantes	49	49
	N° de Seleccionados	49	49
	Pje. de Corte	0,00	0,00
	Recursos Utilizados	12.250	12.250
7	N° Postulantes	65	65
	N° de Seleccionados	65	65
	Pje. de Corte	0,00	0,00
	Recursos Utilizados	16.250	16.250
8	N° Postulantes	23	23
	N° de Seleccionados	23	23
	Pje. de Corte	0,00	0,00
	Recursos Utilizados	5.750	5.750
13	N° Postulantes	4	4
	N° de Seleccionados	4	4
	Pje. de Corte	0,00	0,00
	Recursos Utilizados	1.000	1.000
Total N° Postulantes		141	
Total N° de Seleccionados		141	141
Total Pje. de Corte		0,00	0,00
Total Recursos Utilizados		35.250	35.250

Fuente: Minvu

6. Mercado del Suelo / Planificación Territorial



Comunas que suben

socovesa

Permisos (1983 - 2008)

RANKING	COMUNA	1983-1991	SHARE
1º	Las Condes	16.061	35%
2º	Providencia	4.721	10%
3º	Ñuñoa	3.032	7%
4º	San Bernardo	2.702	6%
5º	La Florida	2.691	6%
6º	Santiago	2.494	5%
7º	La Cisterna	2.237	5%
8º	Pudahuel	1.849	4%
9º	Lo Prado	1.754	4%
10º	Macul	1.567	3%
11º	La Granja	1.480	3%
12º	La Pintana	1.012	2%
13º	Renca	865	2%
14º	Estación Central	756	2%
15º	San Miguel	619	1%
16º	Puente Alto	483	1%
17º	Maipú	444	1%
18º	Peñaflor	353	1%
19º	Conchalí	345	1%
20º	Cerro Navia	344	1%
21º	La Reina	144	0%
22º	Colina	87	0%
23º	Talagante	83	0%
24º	Melipilla	5	0%
25º	Quinta Normal	4	0%
26º	Peñalolén	4	0%
27º	Isla de Maipo	2	0%
28º	Recoleta	0	0%
29º	Lo Barnechea	0	0%
30º	Independencia	0	0%
31º	Vitacura	0	0%
32º	Huechuraba	0	0%
33º	San Joaquín	0	0%
34º	Cerrillos	0	0%
35º	San Ramón	0	0%
36º	Quilicura	0	0%
37º	P. Aguirre Cerda	0	0%
TOTAL		46.138	100%
PROM ANUAL		5.767	

RANKING	COMUNA	1992-2000	SHARE
1º	Las Condes	29.989	16%
2º	Santiago	23.938	13%
3º	Puente Alto	17.881	10%
4º	Providencia	14.659	8%
5º	Maipú	13.238	7%
6º	Ñuñoa	10.398	6%
7º	La Florida	8.045	4%
8º	San Bernardo	7.810	4%
9º	Quilicura	6.979	4%
10º	Vitacura	6.811	4%
11º	Pudahuel	4.747	3%
12º	San Miguel	4.368	2%
13º	La Pintana	3.372	2%
14º	Lo Barnechea	3.258	2%
15º	Renca	2.778	1%
16º	Cerrillos	2.257	1%
17º	Peñaflor	2.075	1%
18º	Conchalí	2.063	1%
19º	Recoleta	2.054	1%
20º	Macul	1.978	1%
21º	El Bosque	1.852	1%
22º	Peñalolén	1.752	1%
23º	Colina	1.724	1%
24º	Quinta Normal	1.394	1%
25º	Lo Prado	1.383	1%
26º	Melipilla	1.378	1%
27º	La Reina	1.059	1%
28º	Huechuraba	1.010	1%
29º	Lo Espejo	999	1%
30º	La Granja	836	0%
31º	El Monte	732	0%
32º	La Cisterna	697	0%
33º	Estación Central	679	0%
34º	Talagante	679	0%
35º	Cerro Navia	636	0%
36º	San Ramón	504	0%
37º	Independencia	353	0%
TOTAL		186.920	100%
PROM ANUAL		23.365	

RANKING	COMUNA	2001-2008	SHARE
1º	Santiago	77.982	35%
2º	Las Condes	23.680	11%
3º	Ñuñoa	23.195	10%
4º	Providencia	16.317	7%
5º	San Miguel	11.195	5%
6º	Recoleta	8.054	4%
7º	La Florida	6.880	3%
8º	Macul	6.583	3%
9º	Quinta Normal	5.406	2%
10º	Lo Barnechea	4.985	2%
11º	Independencia	4.872	2%
12º	Vitacura	4.722	2%
13º	Estación Central	4.520	2%
14º	Maipú	4.067	2%
15º	Pudahuel	3.860	2%
16º	Peñalolén	3.268	1%
17º	La Cisterna	3.009	1%
18º	Huechuraba	1.905	1%
19º	Puente Alto	1.852	1%
20º	San Joaquín	1.661	1%
21º	Conchalí	1.395	1%
22º	Renca	878	0%
23º	Cerrillos	867	0%
24º	San Bernardo	492	0%
25º	San Ramón	480	0%
26º	Quilicura	428	0%
27º	P. Aguirre Cerda	400	0%
28º	Lo Prado	320	0%
29º	La Reina	180	0%
30º	Talagante	121	0%
31º	Peñaflor	120	0%
32º	Melipilla	113	0%
33º	La Granja	96	0%
34º	El Bosque	96	0%
35º	Colina	90	0%
36º	Buin	36	0%
37º	La Pintana	0	0%
TOTAL		224.125	100%
PROM ANUAL		28.016	

Fuente: elaboración propia a partir de datos INE

Comunas que bajan

socovesa

Permisos (1983 - 2008)

RANKING	COMUNA	1983-1991	SHARE
1º	Las Condes	16.061	35%
2º	Providencia	4.721	10%
3º	Ñuñoa	3.032	7%
4º	San Bernardo	2.702	6%
5º	La Florida	2.691	6%
6º	Santiago	2.494	5%
7º	La Cisterna	2.237	5%
8º	Pudahuel	1.849	4%
9º	Lo Prado	1.754	4%
10º	Macul	1.567	3%
11º	La Granja	1.480	3%
12º	La Pintana	1.012	2%
13º	Renca	865	2%
14º	Estación Central	756	2%
15º	San Miguel	619	1%
16º	Puente Alto	483	1%
17º	Maipú	444	1%
18º	Peñaflor	353	1%
19º	Conchalí	345	1%
20º	Cerro Navia	344	1%
21º	La Reina	144	0%
22º	Colina	87	0%
23º	Talagante	83	0%
24º	Melipilla	5	0%
25º	Quinta Normal	4	0%
26º	Peñalolén	4	0%
27º	Isla de Maipo	2	0%
28º	Recoleta	0	0%
29º	Lo Barnechea	0	0%
30º	Independencia	0	0%
31º	Vitacura	0	0%
32º	Huechuraba	0	0%
33º	San Joaquín	0	0%
34º	Cerrillos	0	0%
35º	San Ramón	0	0%
36º	Quilicura	0	0%
37º	P. Aguirre Cerda	0	0%
TOTAL		46.138	100%
PROM ANUAL		5.767	

RANKING	COMUNA	1992-2000	SHARE
1º	Las Condes	29.989	16%
2º	Santiago	23.938	13%
3º	Puente Alto	17.881	10%
4º	Providencia	14.659	8%
5º	Maipú	13.238	7%
6º	Ñuñoa	10.398	6%
7º	La Florida	8.045	4%
8º	San Bernardo	7.810	4%
9º	Quilicura	6.979	4%
10º	Vitacura	6.811	4%
11º	Pudahuel	4.747	3%
12º	San Miguel	4.368	2%
13º	La Pintana	3.372	2%
14º	Lo Barnechea	3.258	2%
15º	Renca	2.778	1%
16º	Cerrillos	2.257	1%
17º	Peñaflor	2.075	1%
18º	Conchalí	2.063	1%
19º	Recoleta	2.054	1%
20º	Macul	1.978	1%
21º	El Bosque	1.852	1%
22º	Peñalolén	1.752	1%
23º	Colina	1.724	1%
24º	Quinta Normal	1.394	1%
25º	Lo Prado	1.383	1%
26º	Melipilla	1.378	1%
27º	La Reina	1.059	1%
28º	Huechuraba	1.010	1%
29º	Lo Espejo	999	1%
30º	La Granja	836	0%
31º	El Monte	732	0%
32º	La Cisterna	697	0%
33º	Estación Central	679	0%
34º	Talagante	679	0%
35º	Cerro Navia	636	0%
36º	San Ramón	504	0%
37º	Independencia	353	0%
TOTAL		186.920	100%
PROM ANUAL		23.365	

RANKING	COMUNA	2001-2008	SHARE
1º	Santiago	77.982	35%
2º	Las Condes	23.680	11%
3º	Ñuñoa	23.195	10%
4º	Providencia	16.317	7%
5º	San Miguel	11.195	5%
6º	Recoleta	8.054	4%
7º	La Florida	6.880	3%
8º	Macul	6.583	3%
9º	Quinta Normal	5.406	2%
10º	Lo Barnechea	4.985	2%
11º	Independencia	4.872	2%
12º	Vitacura	4.722	2%
13º	Estación Central	4.520	2%
14º	Maipú	4.067	2%
15º	Pudahuel	3.860	2%
16º	Peñalolén	3.268	1%
17º	La Cisterna	3.009	1%
18º	Huechuraba	1.905	1%
19º	Puente Alto	1.852	1%
20º	San Joaquín	1.661	1%
21º	Conchalí	1.395	1%
22º	Renca	878	0%
23º	Cerrillos	867	0%
24º	San Bernardo	492	0%
25º	San Ramón	480	0%
26º	Quilicura	428	0%
27º	P. Aguirre Cerda	400	0%
28º	Lo Prado	320	0%
29º	La Reina	180	0%
30º	Talagante	121	0%
31º	Peñaflor	120	0%
32º	Melipilla	113	0%
33º	La Granja	96	0%
34º	El Bosque	96	0%
35º	Colina	90	0%
36º	Buín	36	0%
37º	La Pintana	0	0%
TOTAL		224.125	100%
PROM ANUAL		28.016	

Fuente: elaboración propia a partir de datos INE

Cada vez más difícil modificar los Planes Reguladores, ejemplos:

1. Modificación PRC Vitacura
2. Lote Equipamiento Cencosud/Martin de Zamora - Las Condes
3. Lo Barnechea

Es una tendencia que llevo para quedarse?

Lo mas probable es que sea así

Difícilmente volvamos a ver una reconversión como la del Barrio El Golf

Calidad de vida pasa a ser primera prioridad

Nuevo PRMS, significará un menor valor de la tierra ??

socovesa

- Ordena crecimiento de la ciudad
 - Claro beneficio de eliminar incertidumbre
 - Ubicación nuevo suelo urbano :
 - Quilicura
 - Pudahuel
 - Maipú
 - San Bernardo
 - La Pintana
- Calza con la demanda??
- Como se calcula la mitigación vial y ambiental??
 - Habrá una disminución del valor del suelo??
 - Plazo/Mecanismo toma de razón en contraloría

FUTURA EXPANSION DE LA CAPITAL

Entre las áreas de extensión y las de reconversión, el PRMS suma un total de 10.262 hectáreas. La mayor parte del nuevo suelo será para uso habitacional mixto y áreas verdes.

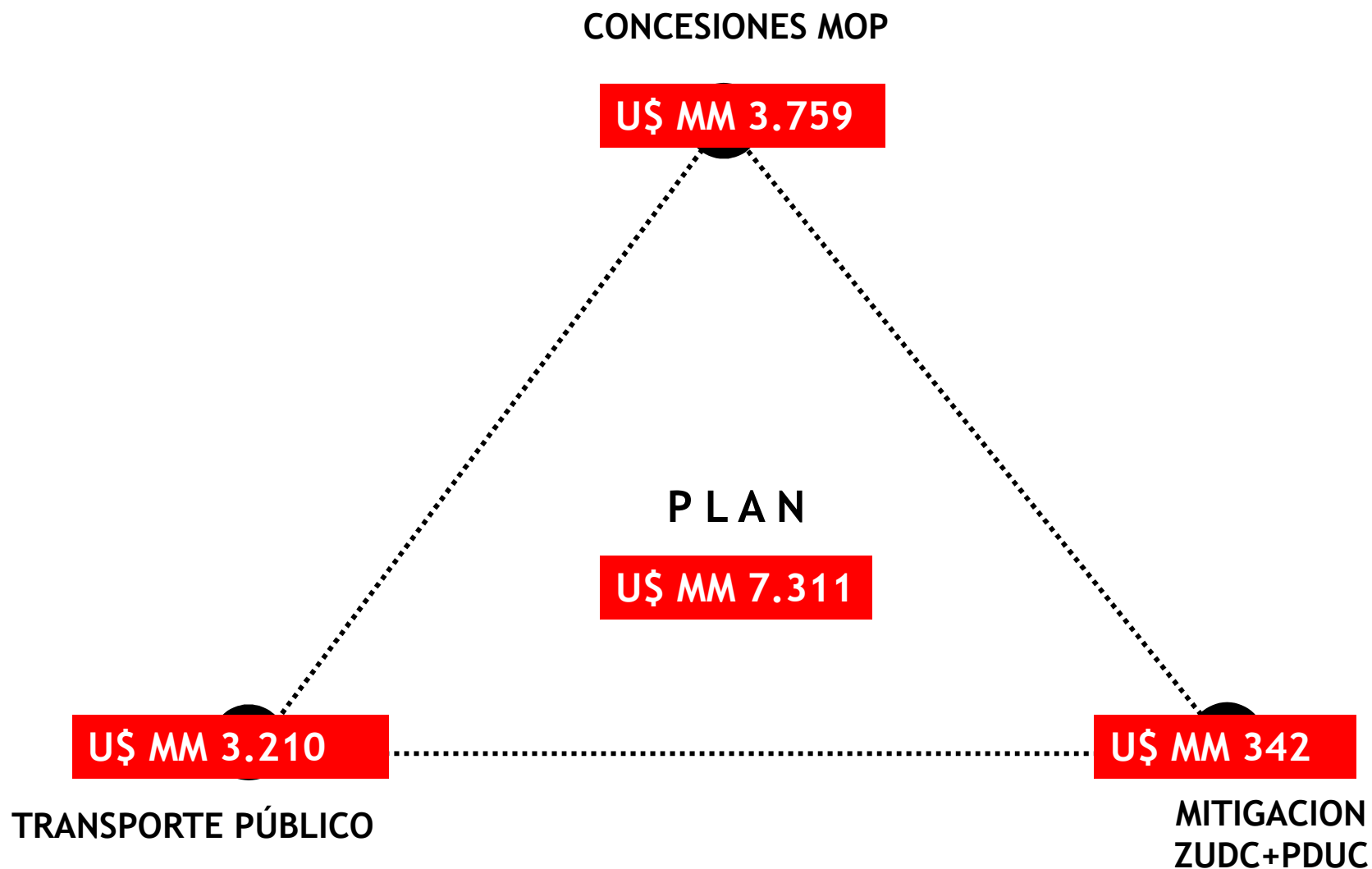


7. Inversión en Transporte e Infraestructura



Grandes Inversiones Futuras se hacen Urgentes

socovesa

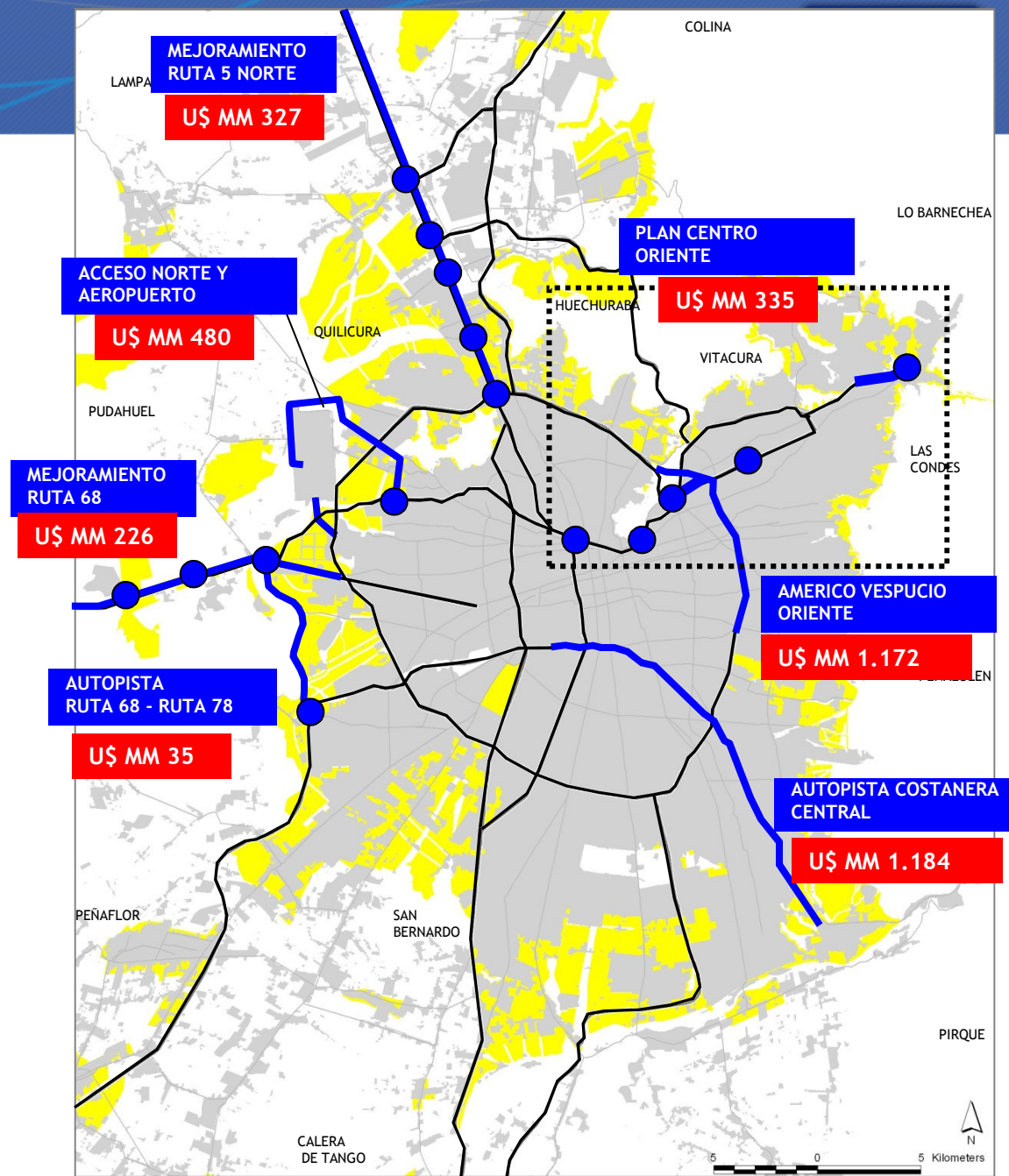


Concesiones MOP

Cartera de Proyectos

Inversión

U\$ MM 3.759



Transporte Público: Cartera de Proyectos

Red de Metro Existente

C.1 – Metro Maipú

C.2 – Línea 6 (U\$MM 1.003)

C.3 – Línea 3 (U\$MM 1.328)

C.4 – Tren Sub Lampa (U\$MM 72)

C.5 – Tren Sub P. Hurtado (U\$MM 98)

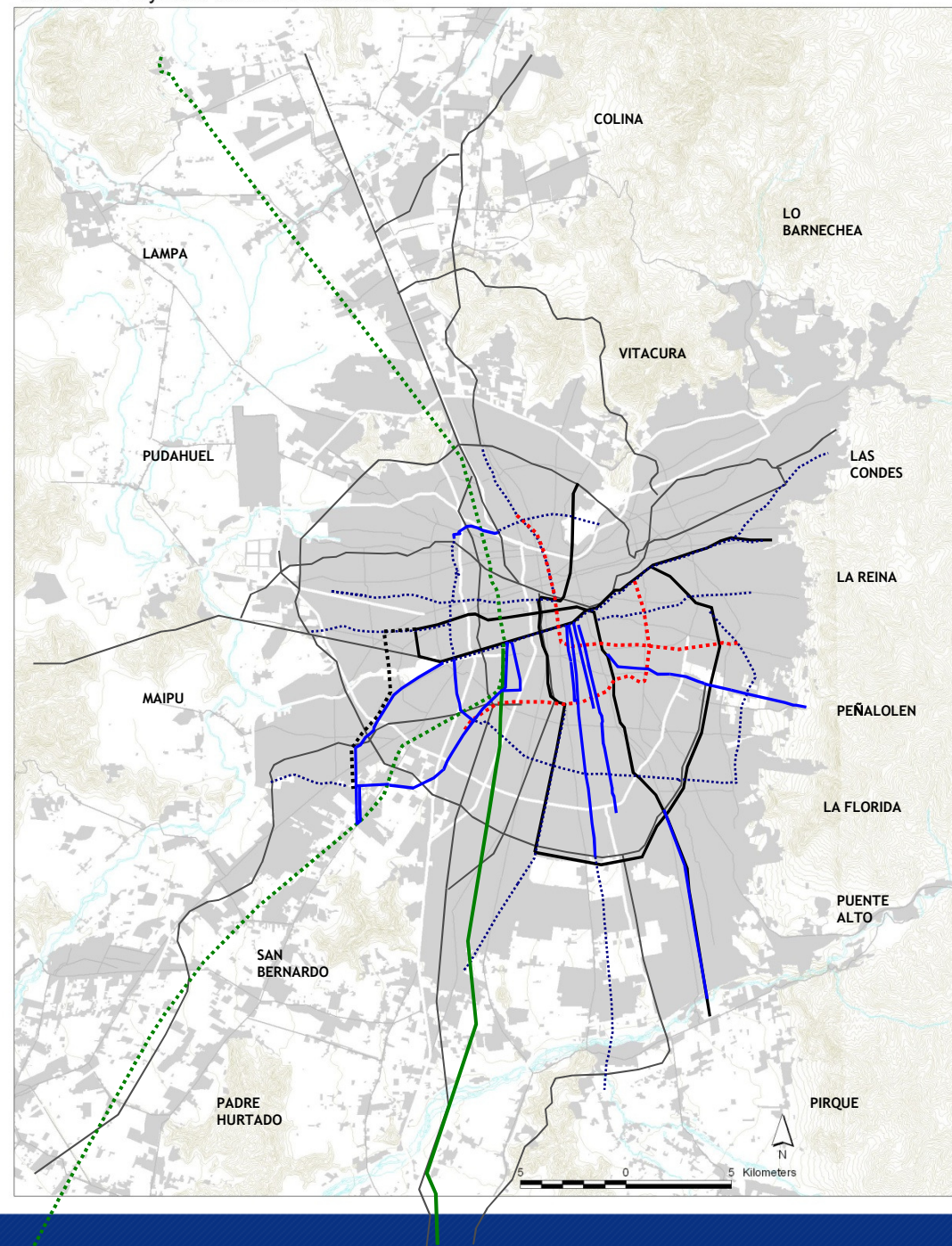
C.6 – Tren Hasta San Bernardo

Corredor Transantiago Existente

Corredor Transantiago Proy (U\$MM 709)

Inversión

U\$ MM 3.210



ZUDC y PDUC: Cartera de Proyectos

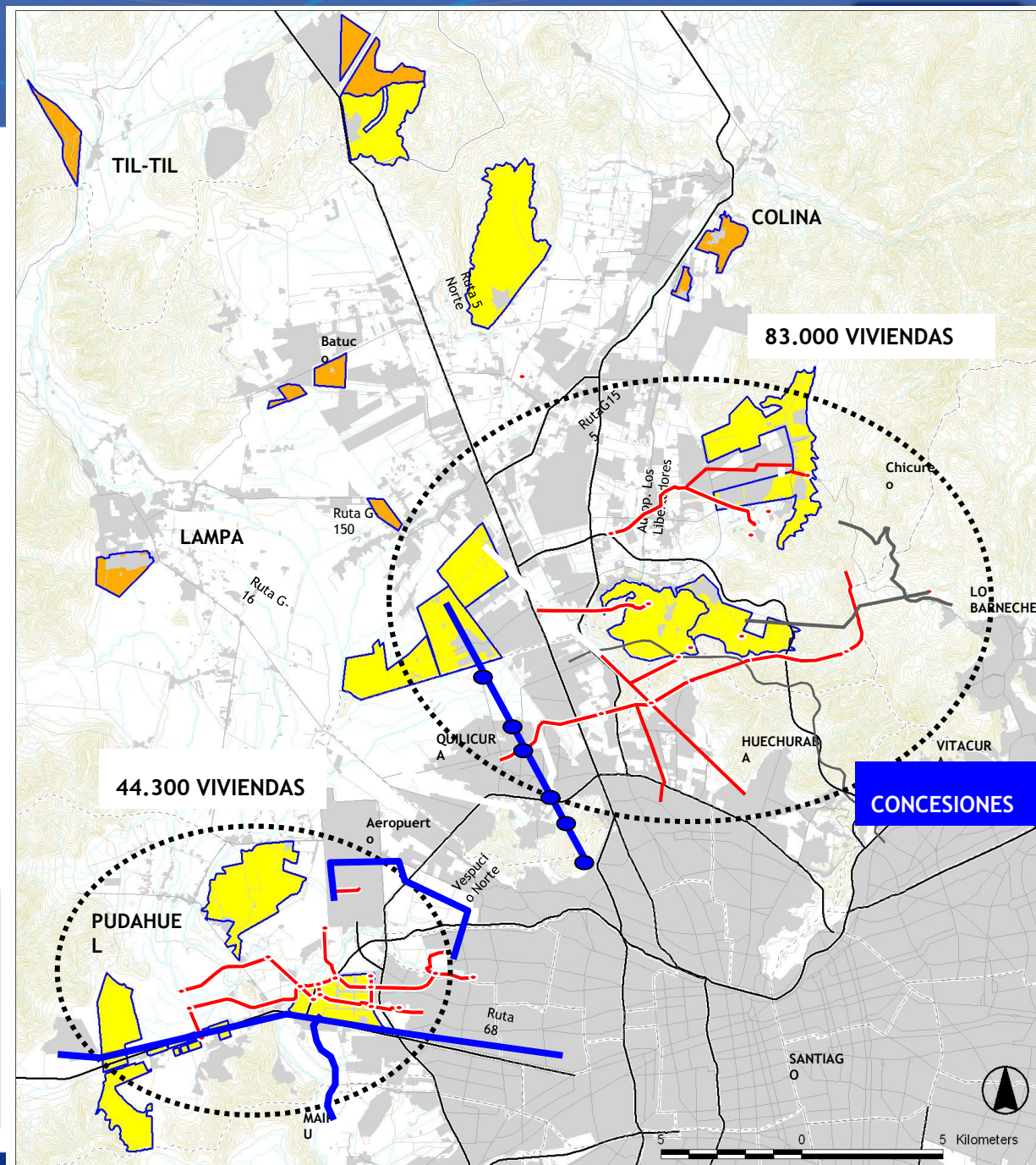
ZUDC

U\$ MM 240

PDUC

U\$ MM 103

- SIMBOLOGIA**
-  Concesiones
 -  Vialidad Estructurante
 -  Area Urbana
 -  Hidrografia
 -  Curvas de Nivel
 -  ZUDC - PDUC
 -  AUDP
 -  Proyectos
 -  Enlaces



8. Futuro Mercado Inmobiliario



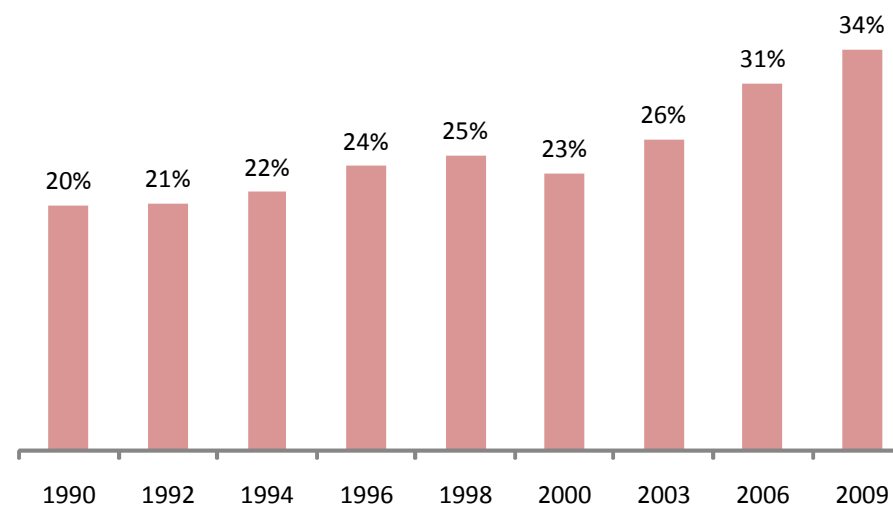
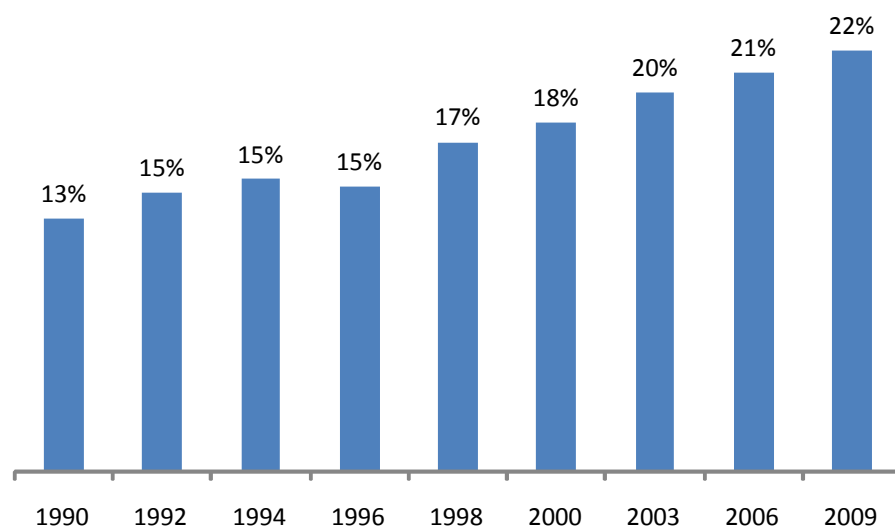
1. Especialización del Producto y conocimiento Consumidor
 - Foco principal: El Cliente, conocer sus necesidades
 - Incorporación nuevos segmentos gracias al crecimiento económico
2. Experiencia de compra y Calidad del Servicio
 - Post Venta
 - Internet y Vitrianeo Online
3. Preocupación Ambiental
4. **Construcción de marca y diferenciación competitiva**

1. Entender al cliente / Cambio en jefatura del hogar

socovesa

% Separados o Solteros

% Mujeres

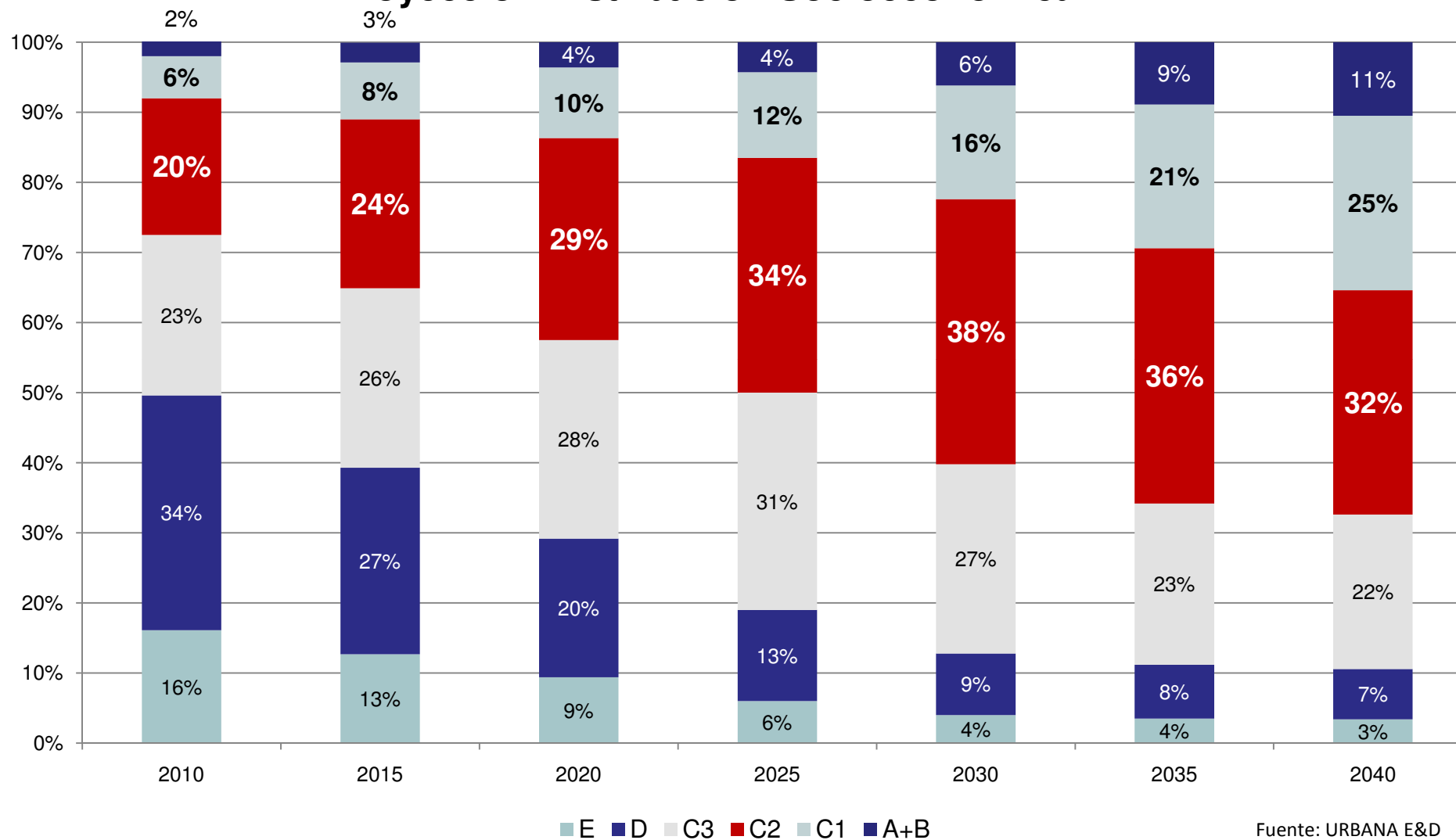


Fuente: elaboración propia a partir de datos CASEN

1. Entender al cliente / nuevos segmentos

socovesa

Proyección Distribución Socioeconómica



De Loteo a Condominio: La demanda por seguridad!!

socovesa



Rediseño de espacios según usabilidad del consumidor

socovesa

Ejemplo de Nuevos Espacios
Cocina Integrada y Home Office





Híbrido Casa – Dpto: Townhouses.

socovesa



2. Experiencia de compra y Calidad del Servicio

socovesa

Cliente Empoderado que exige el mejor Servicio

Post Venta:

- Regla general: 5 años desde recepción de obra
- Excepciones
 - Estructuras: 10 años desde recepción de obra
 - Terminaciones: 3 años desde inscripción CBR

2. Internet y Vitrineo Online

socovesa

- Importante herramienta de venta.
- Cada vez mayor alcance.
- Mayor cantidad de cotizaciones online.
- Casa Piloto Online.



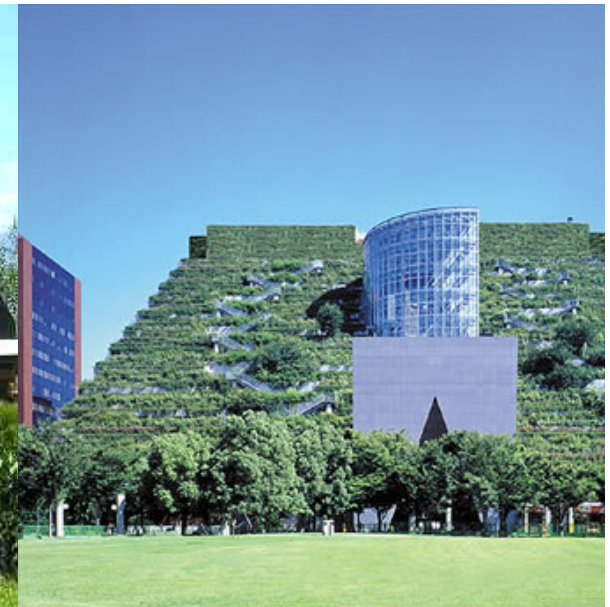
How Much Does a LEED Home Cost?

An Example

Comparison Criteria	Code Home	LEED Home	Difference	
			(\$/Month)	(\$/Day)
Sticker Price	\$300,000	\$308,500		
Mortgage Payment	\$1,890	\$1,945	+ \$55	+ \$1.80
Energy Bill	\$150	\$105	- \$45	- \$1.50
Water Bill	\$30	\$20	- \$10	- \$0.30
Net Cost of Ownership	\$2,070	\$2,070	- \$0	- \$0

3. Nuevas tendencias / sustentabilidad

socovesa



4. Necesidad de Marca y Como Diferenciarse

socovesa

Collect GfK

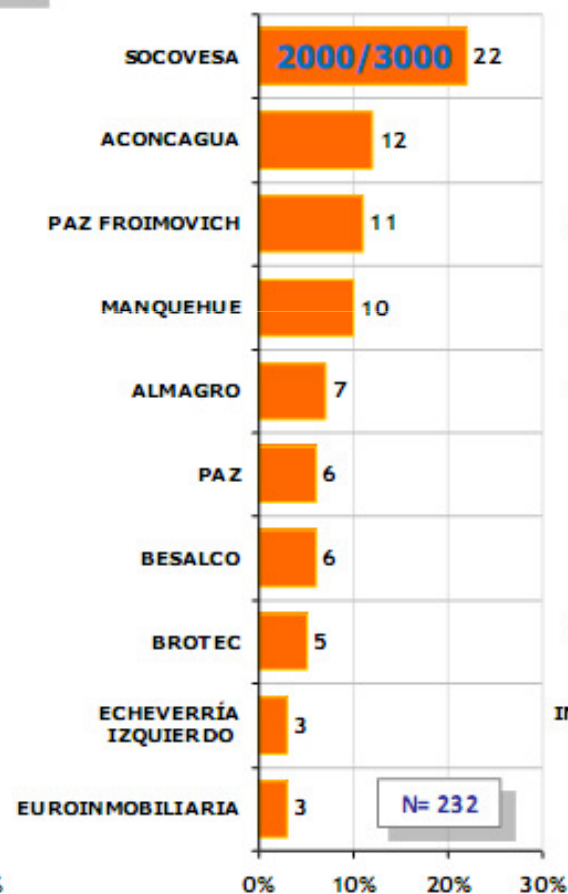
Estudio de Imagen Inmobiliaria

Agosto 2010

Confiabilidad de la marca

De la siguiente lista ¿Cuál de las siguientes inmobiliarias considera usted que es la más confiable? (B:800)

TOP 10: TRAMOS DE PRECIO EN U.F. (1)



59

4. Necesidad de Marca y Como Diferenciarse

socovesa

Collect GfK

Estudio de Imagen Inmobiliaria

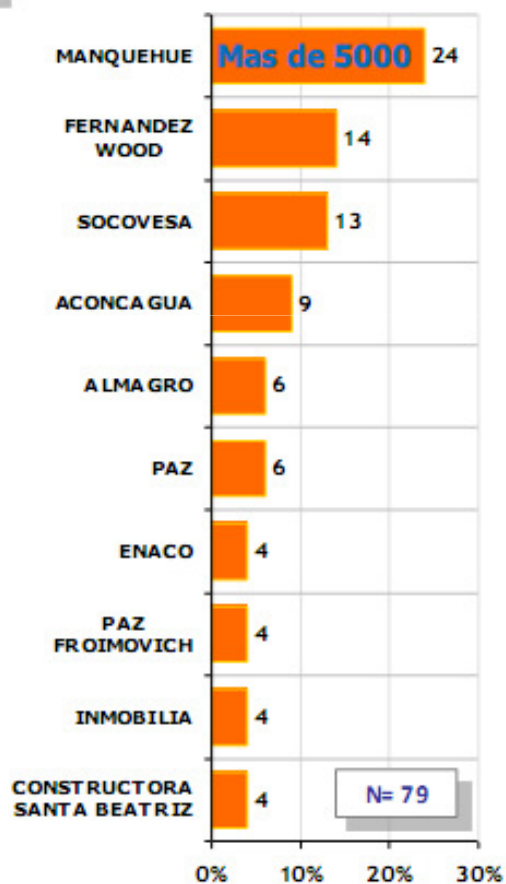
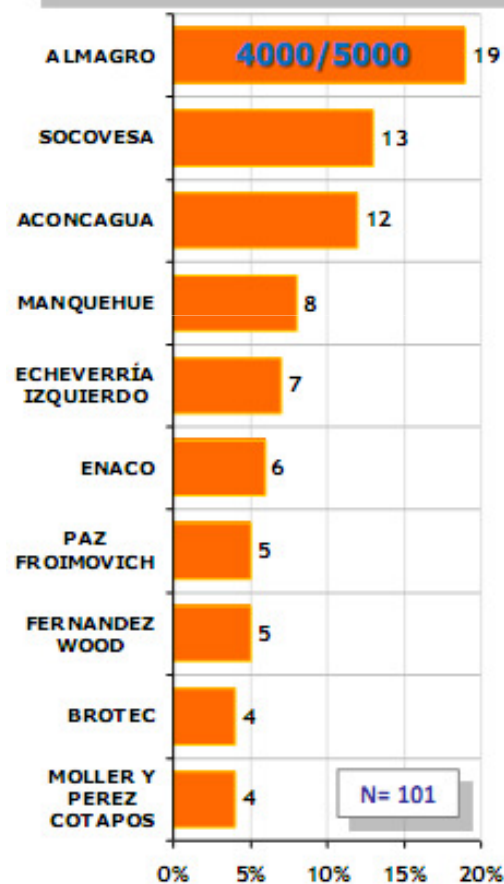
Agosto 2010

Confiabilidad de la marca

De la siguiente lista ¿Cuál de las siguientes inmobiliarias considera usted que es la más confiable? (B:800)

TOP 10: TRAMOS DE PRECIO EN U.F. (2)

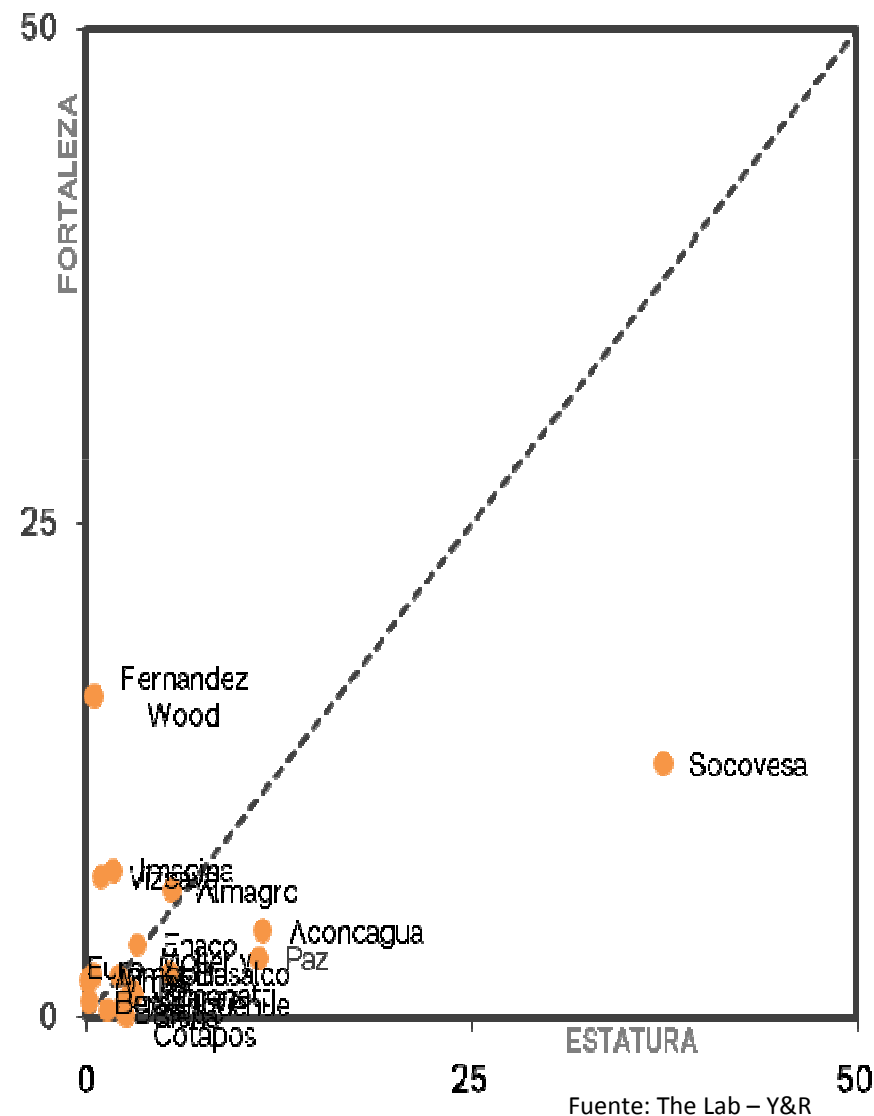
60



Lideres del mañana serán quienes entiendan hoy a los Clientes

socovesa

- La categoría Constructoras – Inmobiliarias se presenta como pequeña, con bajos niveles tanto de estatura como de fortaleza de marca
- Esto ubica a todas las marcas en el cuadrante de marcas nuevas
- Lo positivo es que queda mucho por hacer
 - Construir Liderazgo
 - Entregar una propuesta clara de valor a los Clientes
 - Innovación permanente





20COAG201