

PANORAMA Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

JAVIER HURTADO C.

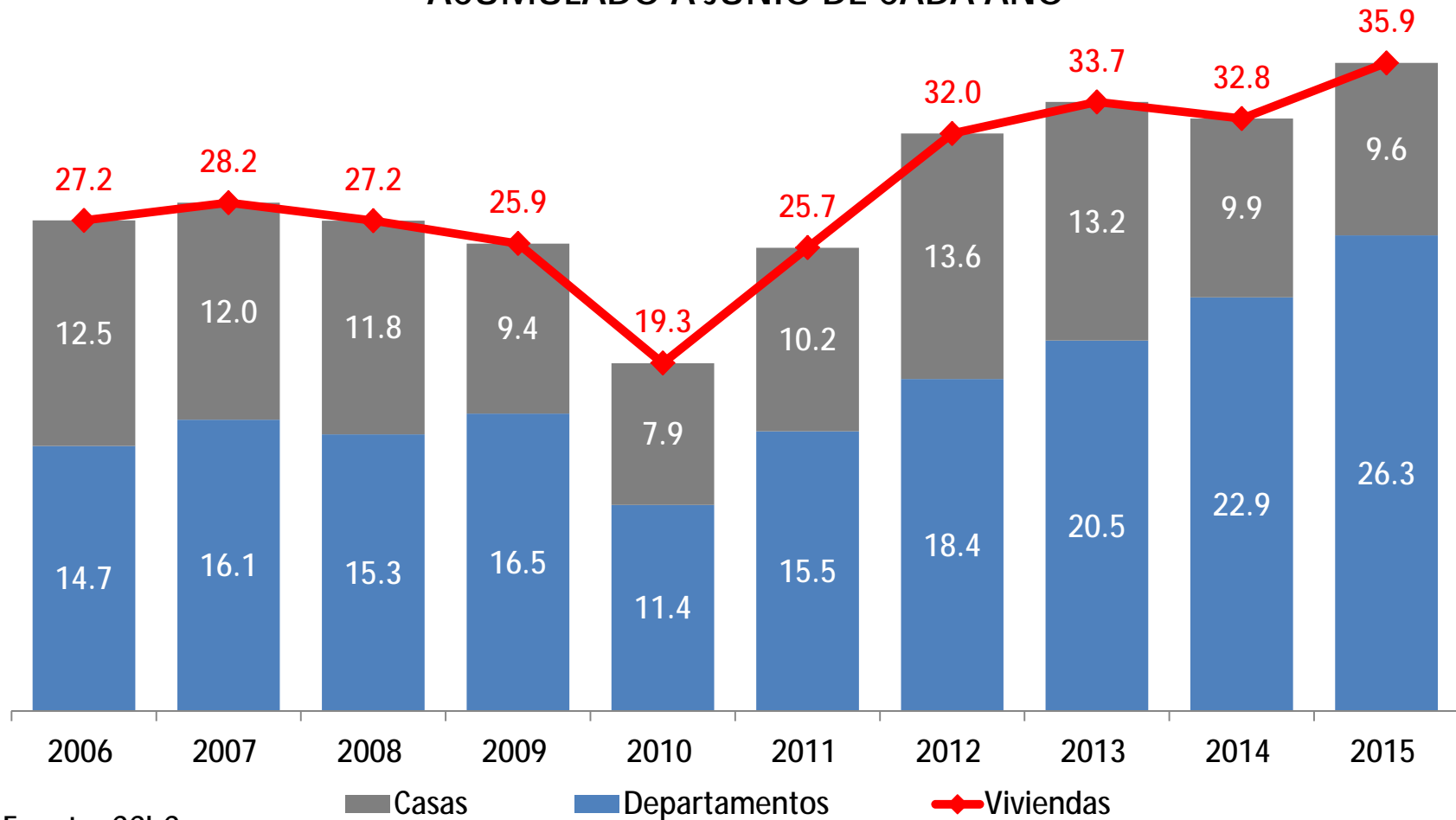
ENASEI, OCTUBRE 2015



EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR

VENTAS NACIONALES: AL PRIMER SEMESTRE REGISTRARON UN AVANCE DE 9,1% ANUAL, DINAMISMO QUE SE CONTINÚA EXHIBIENDO.

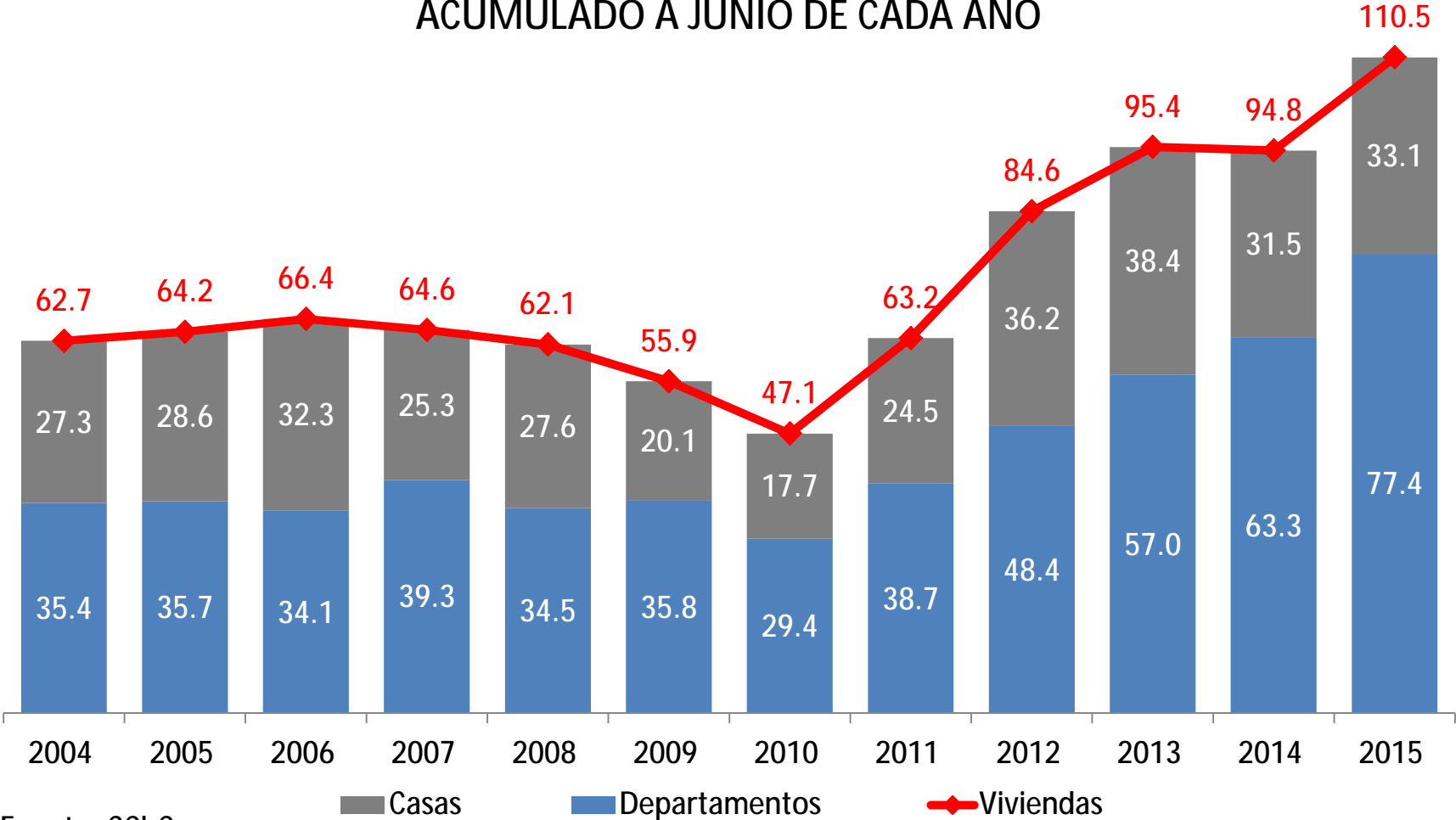
VENTA DE VIVIENDA NACIONAL (Miles de viviendas)
ACUMULADO A JUNIO DE CADA AÑO



POR TIPO DE VIVIENDA: AUMENTO DE 14,5% EN DEPARTAMENTOS Y DESCENSO DE 3,5% EN CASAS.

VENTAS NACIONALES: EN TÉRMINOS DE VALOR, LAS VENTAS NACIONALES ALCANZARON UN MONTO DE UF 110,5 MILLONES (16,6% MÁS QUE EN IGUAL PERIODO DE 2014).

VENTA DE VIVIENDA NACIONAL (Millones de UF)
ACUMULADO A JUNIO DE CADA AÑO



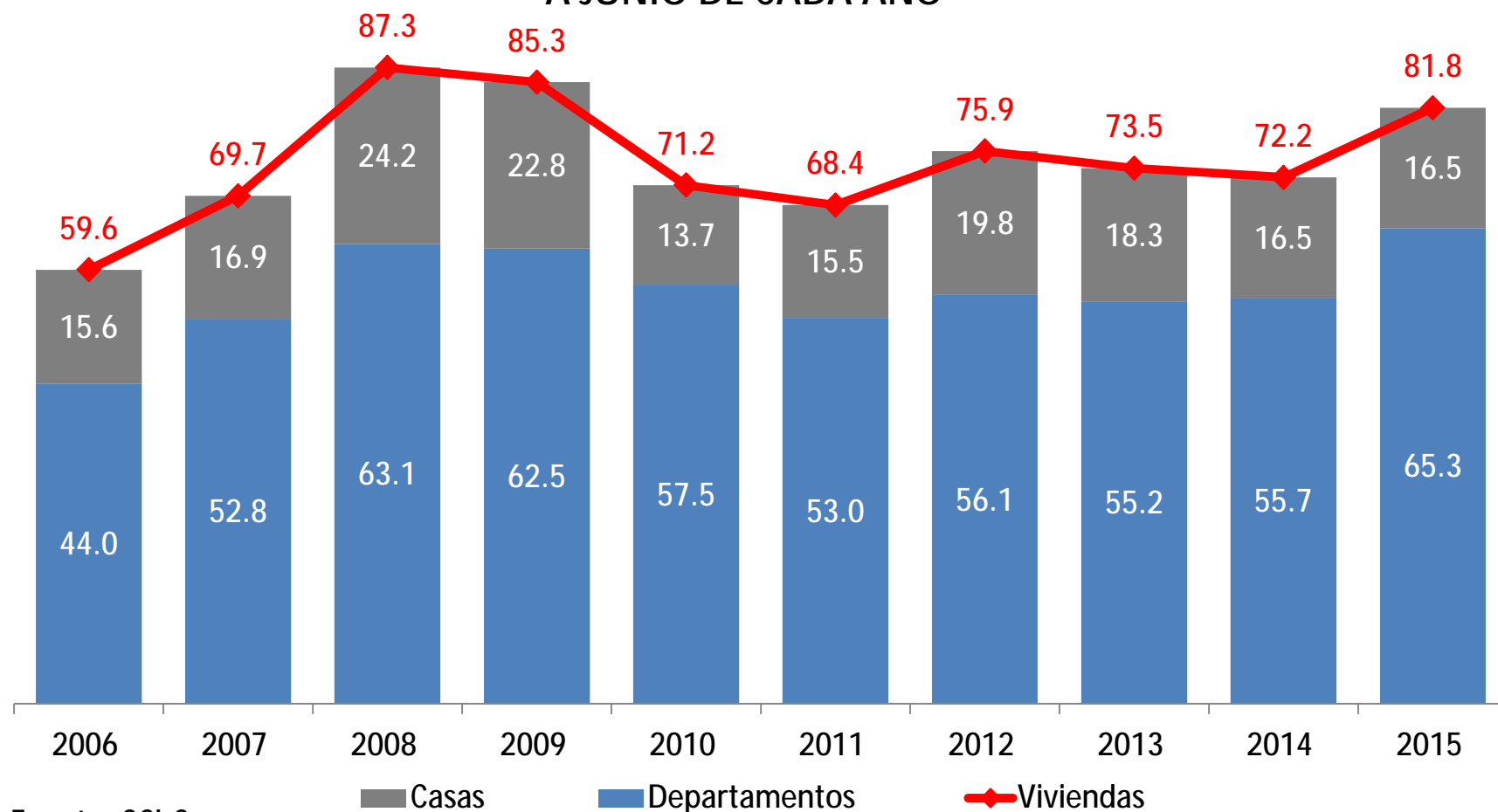
Fuente: CChC

POR TIPO DE VIVIENDA: AUMENTOS DE 13% EN DEPARTAMENTOS Y -2% EN CASAS.



OFERTA DE VIVIENDAS: REGISTRÓ UN INCREMENTO DE 13,5% RESPECTO DEL AÑO ANTERIOR, EN LÍNEA CON LA EVOLUCIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN, ACERCÁNDOSE AL REGISTRO DE 2009.

OFERTA DE VIVIENDA NACIONAL (Miles de viviendas)
A JUNIO DE CADA AÑO

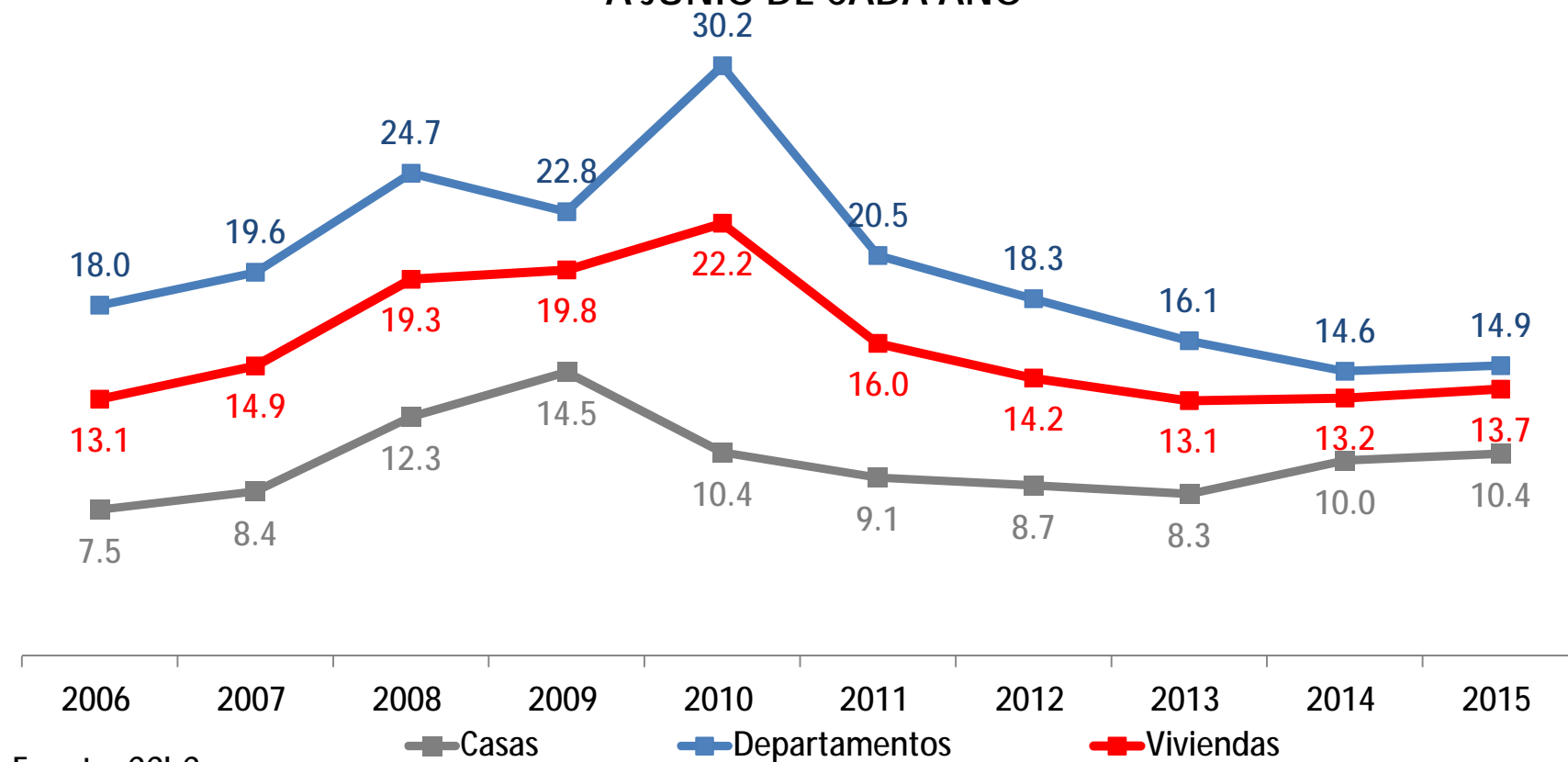


Fuente: CChC

POR TIPO DE VIVIENDA: AUMENTO DE 17,5% EN DEPARTAMENTOS Y SIN VARIACIÓN EN CASAS.

VELOCIDAD DE VENTAS: SE DETERIORÓ LEVEMENTE AL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO, ALCANZANDO 13,7 MESES PARA AGOTAR LA OFERTA, SIN EMBARGO CONTINÚA UN ESCENARIO POSITIVO.

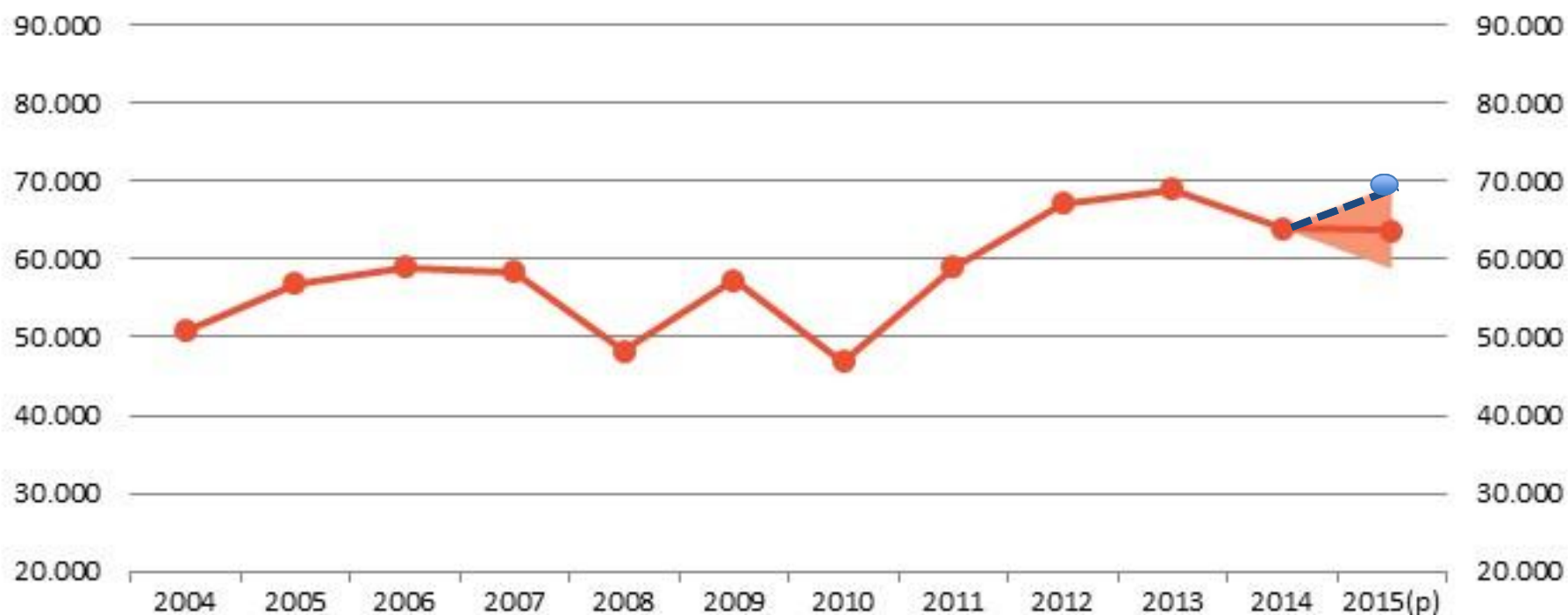
VELOCIDAD DE VENTAS NACIONAL (Meses para agotar oferta)
A JUNIO DE CADA AÑO



POR TIPO DE VIVIENDA: 15 MESES EN DEPARTAMENTOS Y 10,4 MESES EN CASAS.

VENTAS NACIONALES: CON TODO, LAS VENTAS PARA 2015 SE ENCUENTRAN EN LA PARTE ALTA DEL RANGO PROYECTADO EN MAYO DE ESTE AÑO (10% DE VARIACIÓN ANUAL).

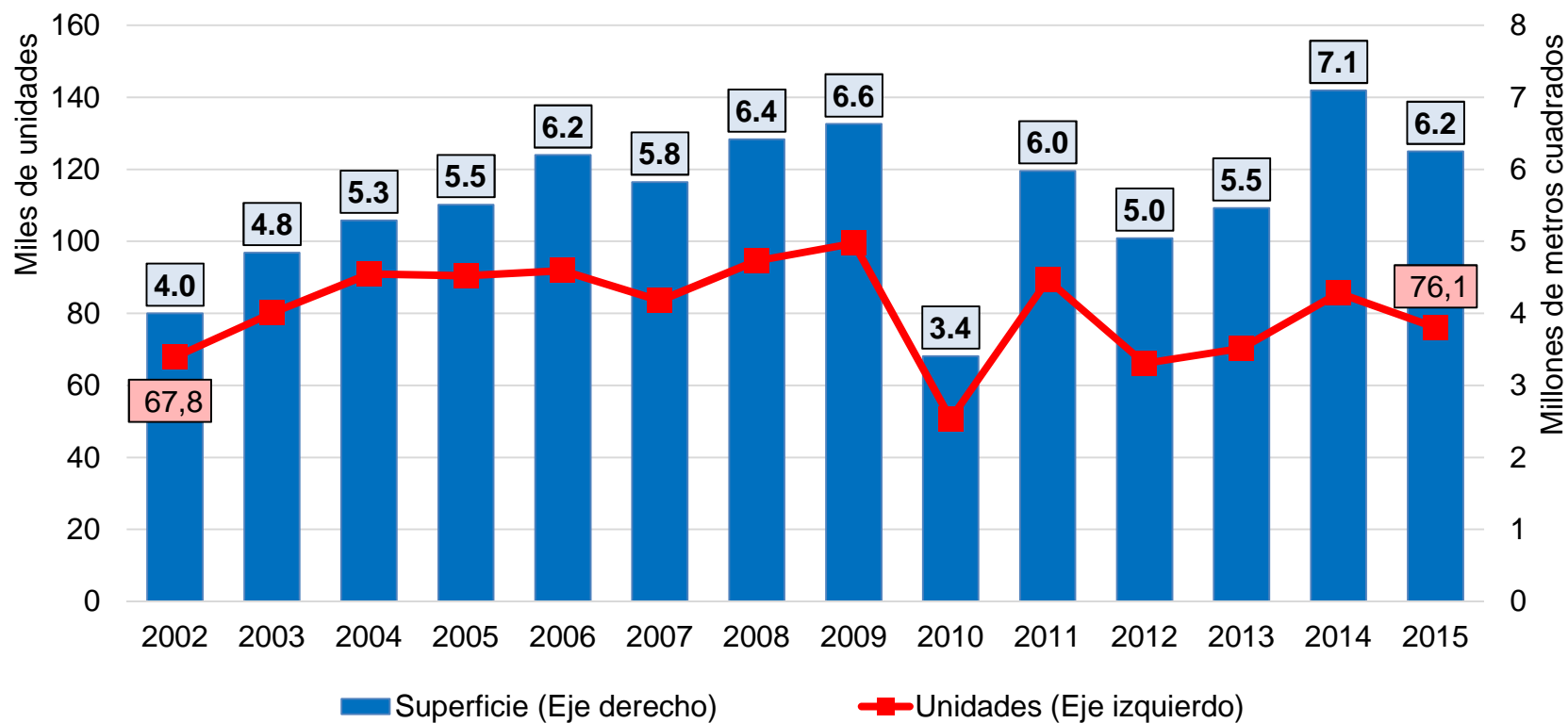
PROYECCIÓN DE VENTAS NACIONALES



Fuente: CChC

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: TANTO LAS UNIDADES HABITACIONALES COMO LA SUPERFICIE APROBADA PARA LA HA CAÍDO EN EL ACUMULADO AL 2015 (ENERO-JULIO).

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS
CIFRAS ACUMULADAS A JULIO DE CADA AÑO

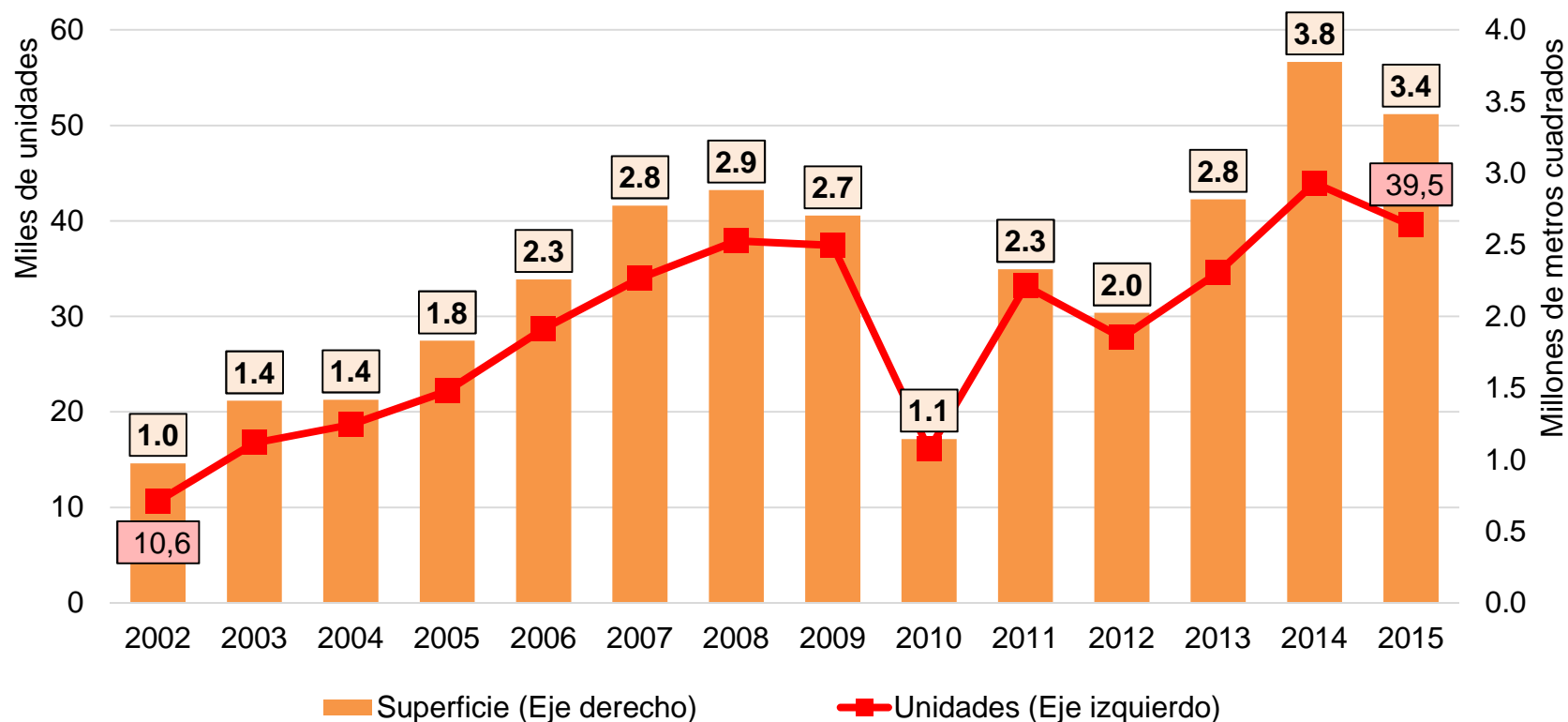


Fuente: INE

LAS UNIDADES SON 11% MENOS QUE EN EL ACUMULADO A 2014, Y 6% BAJO EL PROMEDIO HISTÓRICO (2002-2015).

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: LA CAÍDA EN EL CASO DE DEPARTAMENTOS ES SIGNIFICATIVA PERO AUN SE MANTIENE UNA TENDENCIA CRECIENTE EN EL SEGMENTO.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE DEPARTAMENTOS
CIFRAS ACUMULADAS A JULIO DE CADA AÑO



Fuente: INE

LAS UNIDADES SON 10% MENOS QUE EN EL ACUMULADO A 2014, PERO 38% MAYOR AL PROMEDIO HISTÓRICO (2002-2015)

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: POR EL CONTRARIO, LAS UNIDADES ASOCIADAS A CASAS MANTIENEN UNA TENDENCIA LEVEMENTE DECRECIENTE.



Fuente: INE

LAS UNIDADES SON 12% MENOS QUE EN EL ACUMULADO A 2014, Y 15% MENOR AL PROMEDIO HISTÓRICO (2002-2015).

PERSPECTIVAS DEL SECTOR

CAMBIOS EN DEMOGRAFÍA E INGRESOS

ENTRE 1990-2015, CHILE HA EXPANDIDO SU PIB PER CÁPITA DE MANERA NOTABLE. DESDE EL AÑO 2000, ESTA SITUACIÓN NO ES TAN DINÁMICA...

1990 2015*



Economías con más de US\$ 10 mil:

Chile es el noveno país con el mayor aumento de su PIB por habitante en los últimos 25 años

El menor dinamismo chileno desde los 2000

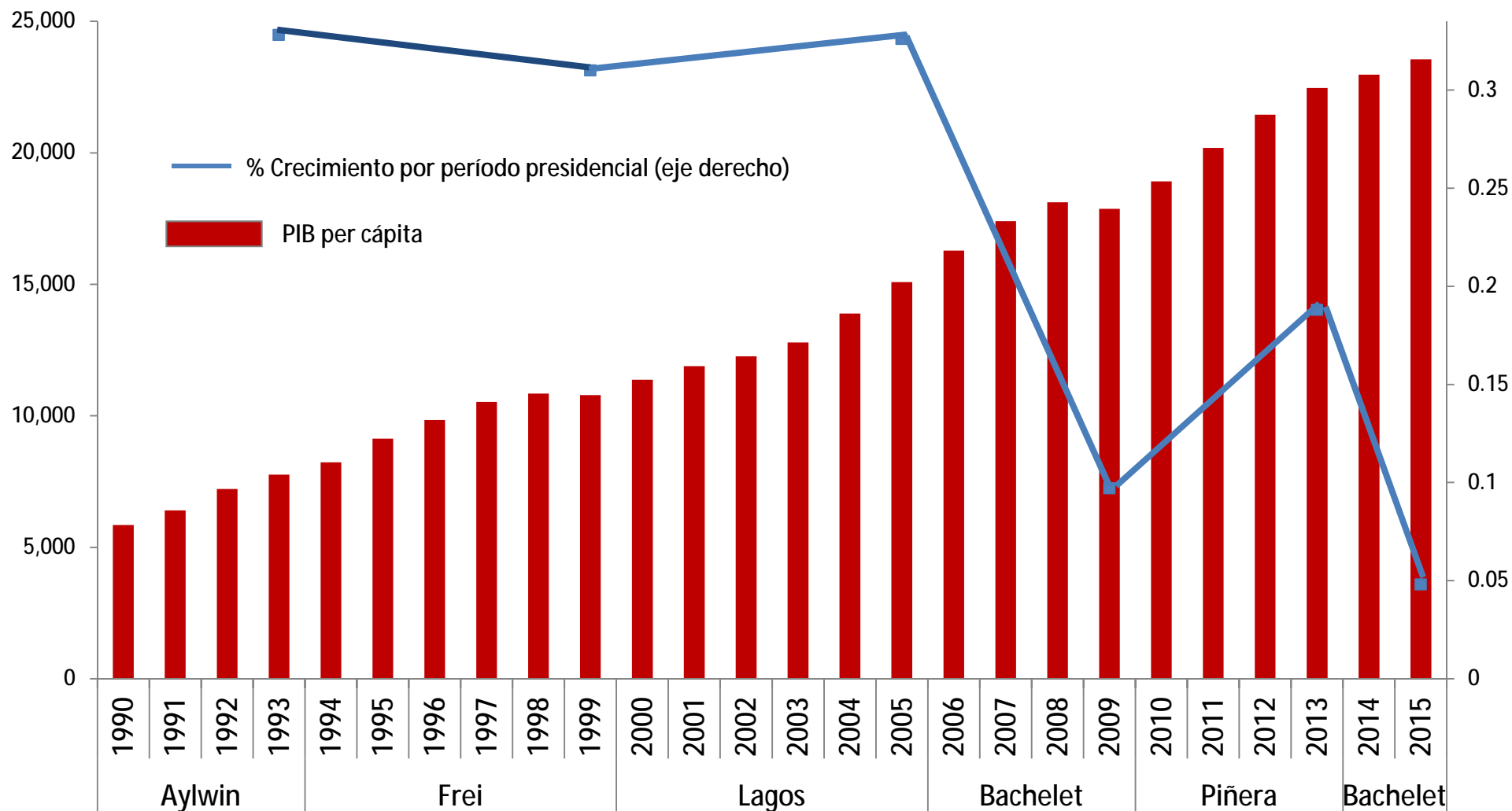
Chile cayó al 34º lugar de expansión de su PIB per cápita entre 2000 y 2015.

Lugar País / Alza 2000-2015



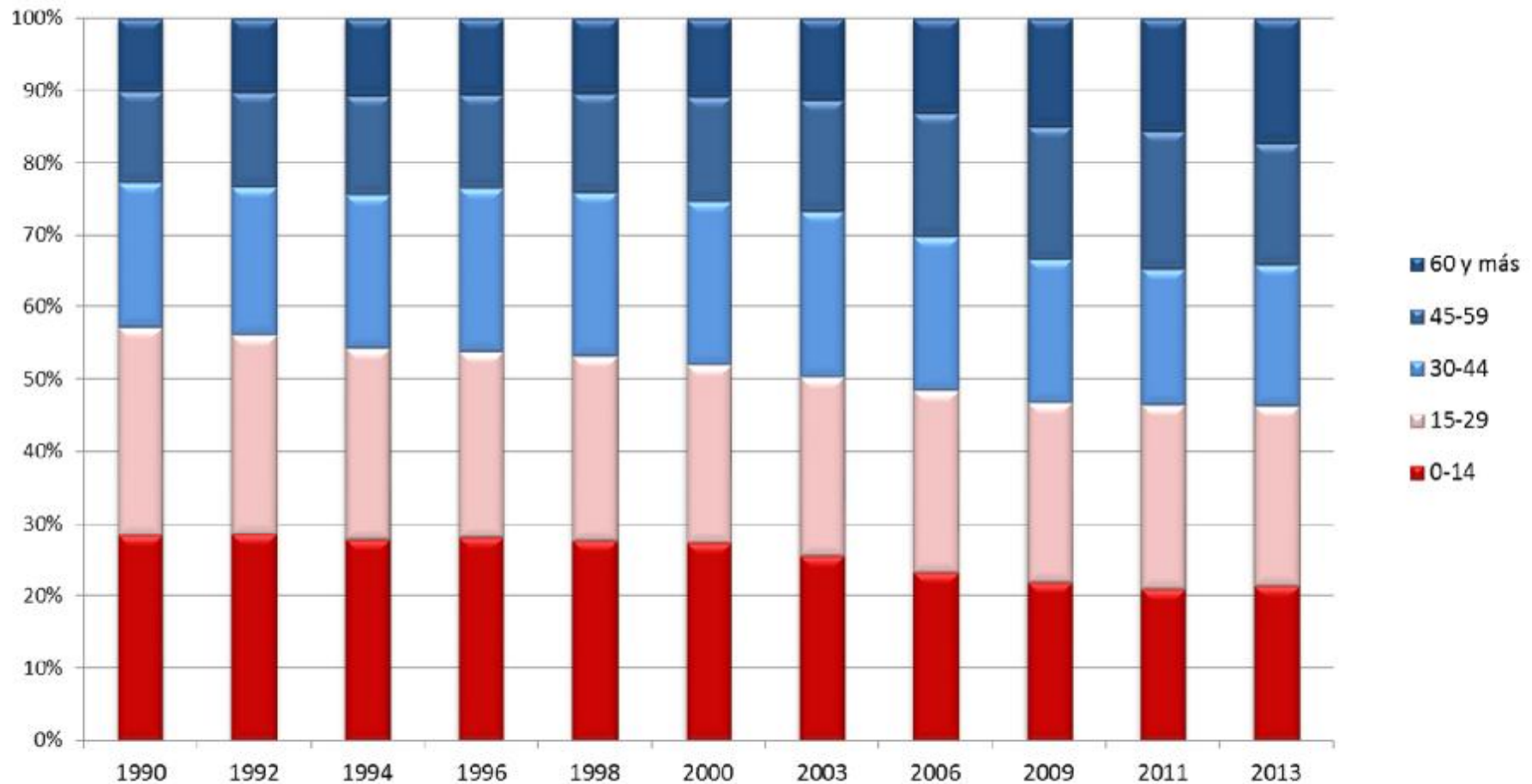
*Datos del PIB per cápita medidos en USD a PPP. Fuente: El Mercurio.

**ENTRE 1990-2015, CHILE HA EXPANDIDO SU PIB PER CÁPITA DE MANERA NOTABLE. DESDE EL AÑO 2000, ESTA SITUACIÓN NO ES TAN DINÁMICA...
DESAGREGACIÓN DEL CRECIMIENTO POR ADMINISTRACIÓN**



EN TANTO, LA POBLACIÓN ENVEJECE Y CADA VEZ MÁS RÁPIDO. EL GRUPO DE MAYORES DE 30 AÑOS PASO DE 43% A 54% ENTRE 1990-2013.

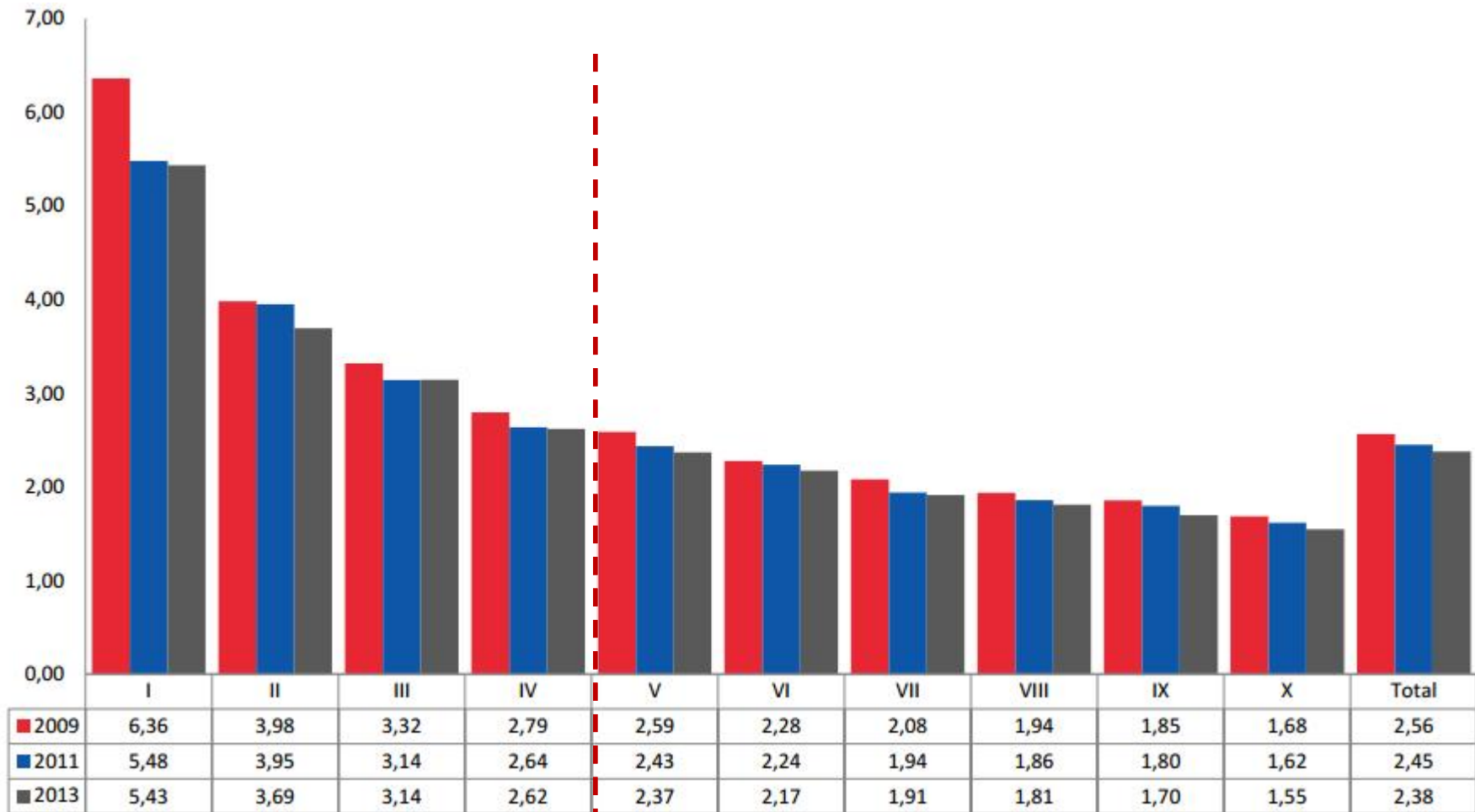
POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD (1990-2013)



Fuente: MIDESO

EL TAMAÑO DE LOS HOGARES SE REDUCE Y AUMENTA LA PARTICIPACIÓN LABORAL.

TASA DE DEPENDENCIA POR DECIL DE INGRESO DEL HOGAR

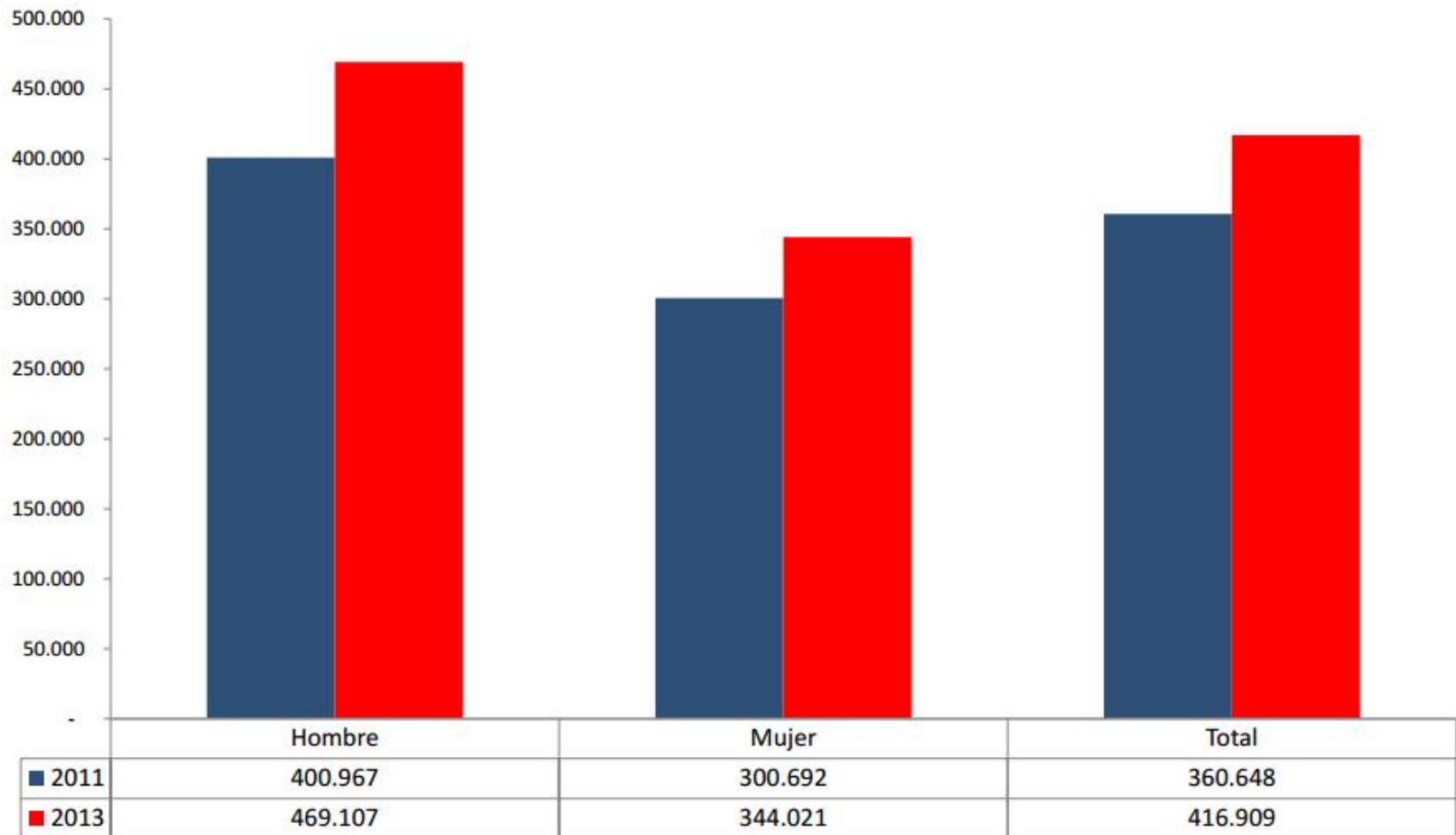


Fuente: MIDESO

LA TASA DE DEPENDENCIA ES EL TOTAL DE MIEMBROS DEL HOGAR RESPECTO DE AQUELLOS QUE TRABAJAN.

EN PARALELO, HAN AUMENTADO LOS INGRESOS LABORALES EN TÉRMINOS REALES.

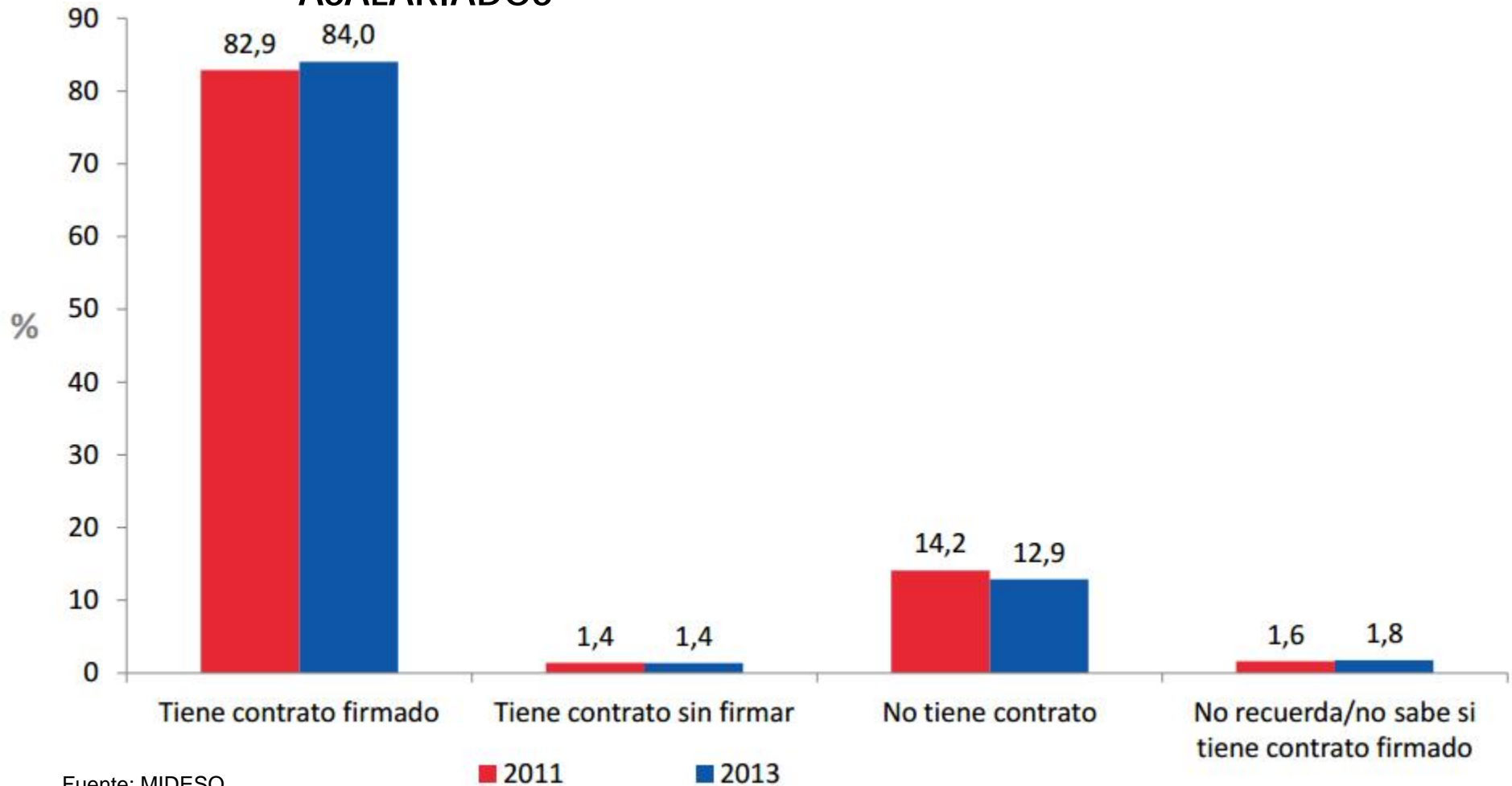
INGRESO PROMEDIO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL (\$)



Fuente: MIDESO

TAMBIÉN HA AUMENTADO LA SEGURIDAD DEL EMPLEO.

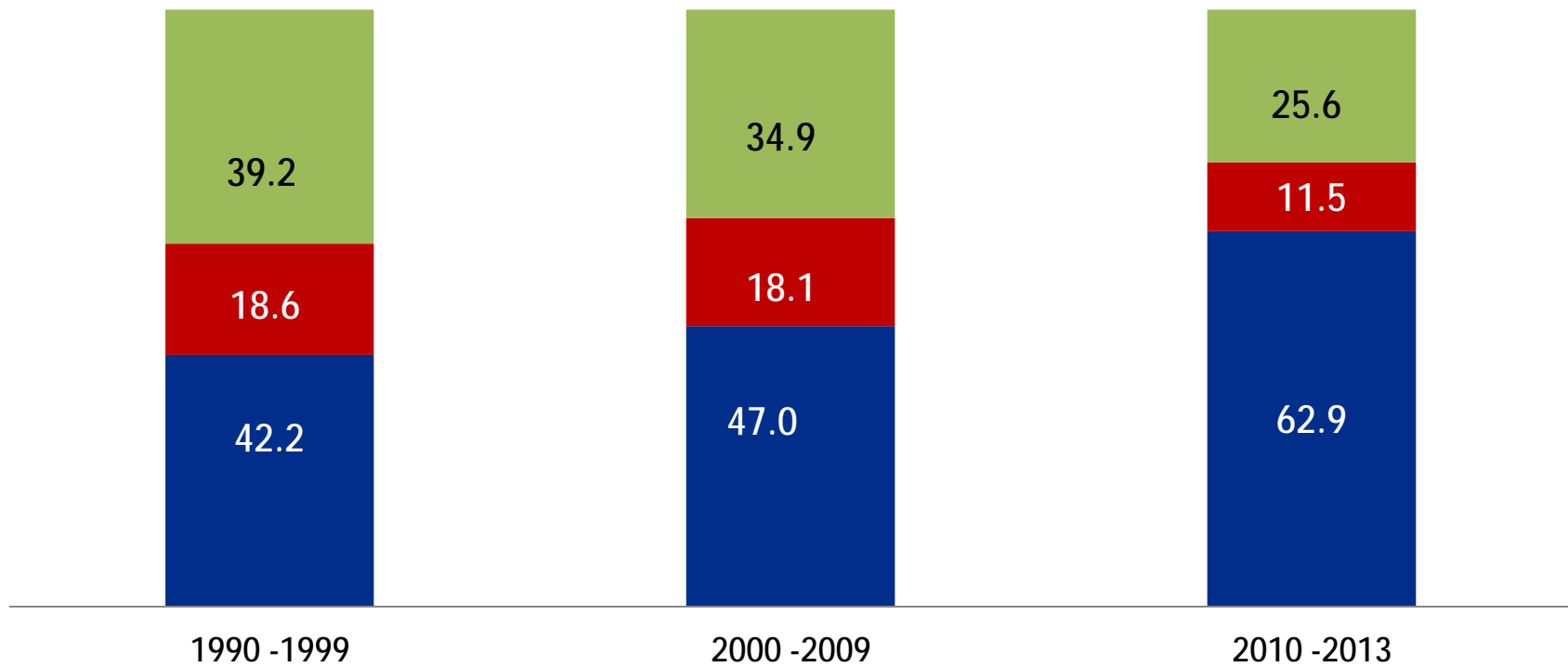
SITUACIÓN CONTRACTUAL DE LOS TRABAJADORES ASALARIADOS



LOS HOGARES SON MENOS DEPENDIENTES DEL APOYO ESTATAL PARA ADQUIRIR VIVIENDA.

MODALIDAD DE COMPRA DE VIVIENDA (%)

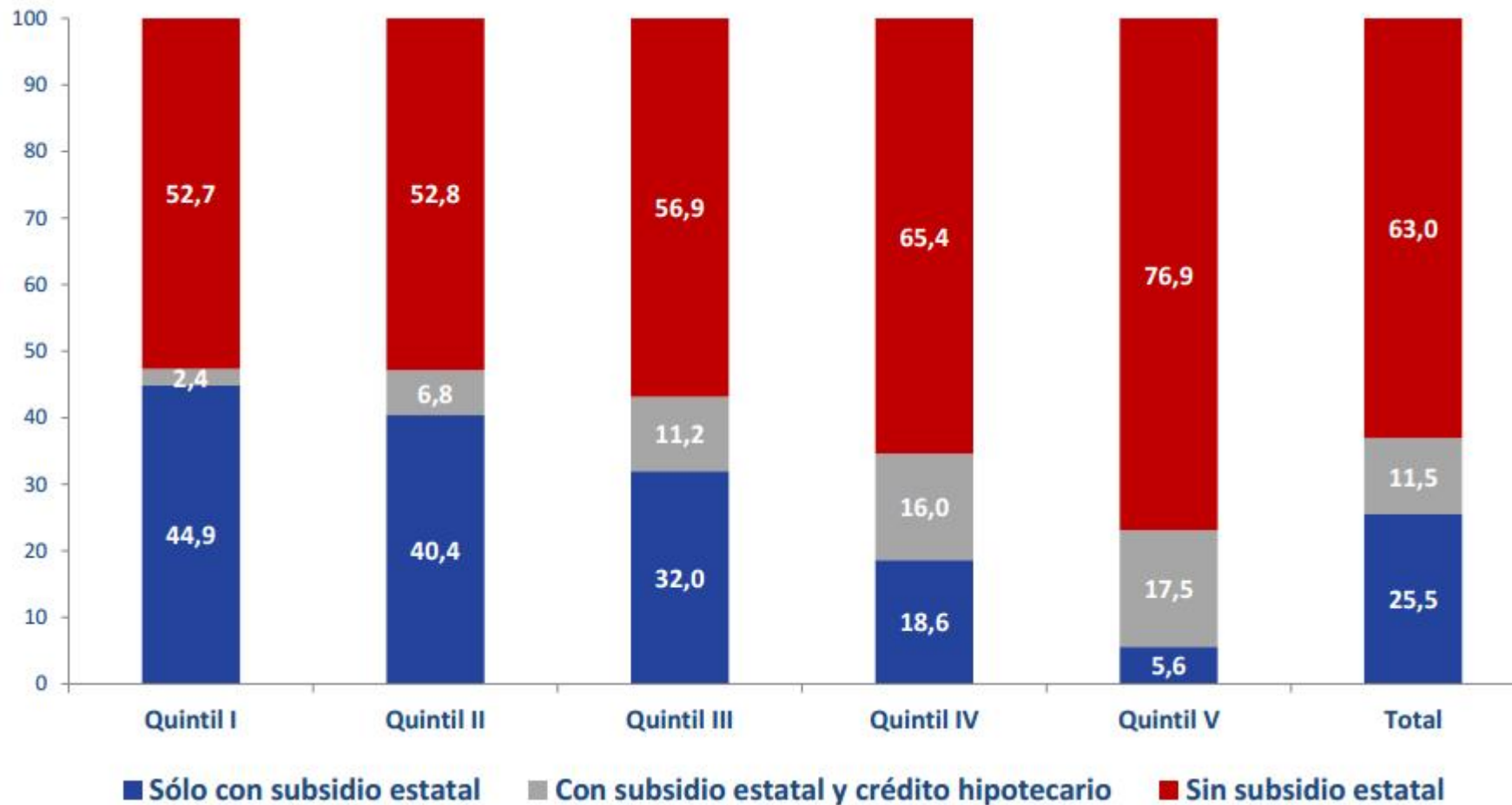
■ Sin Subsidio Estatal ■ Con subsidio estatal y Credito Hipotecario ■ Sólo con subsidio Estatal



Fuente: MIDESO

LOS HOGARES SON MENOS DEPENDIENTES DEL APOYO ESTATAL PARA ADQUIRIR VIVIENDA.

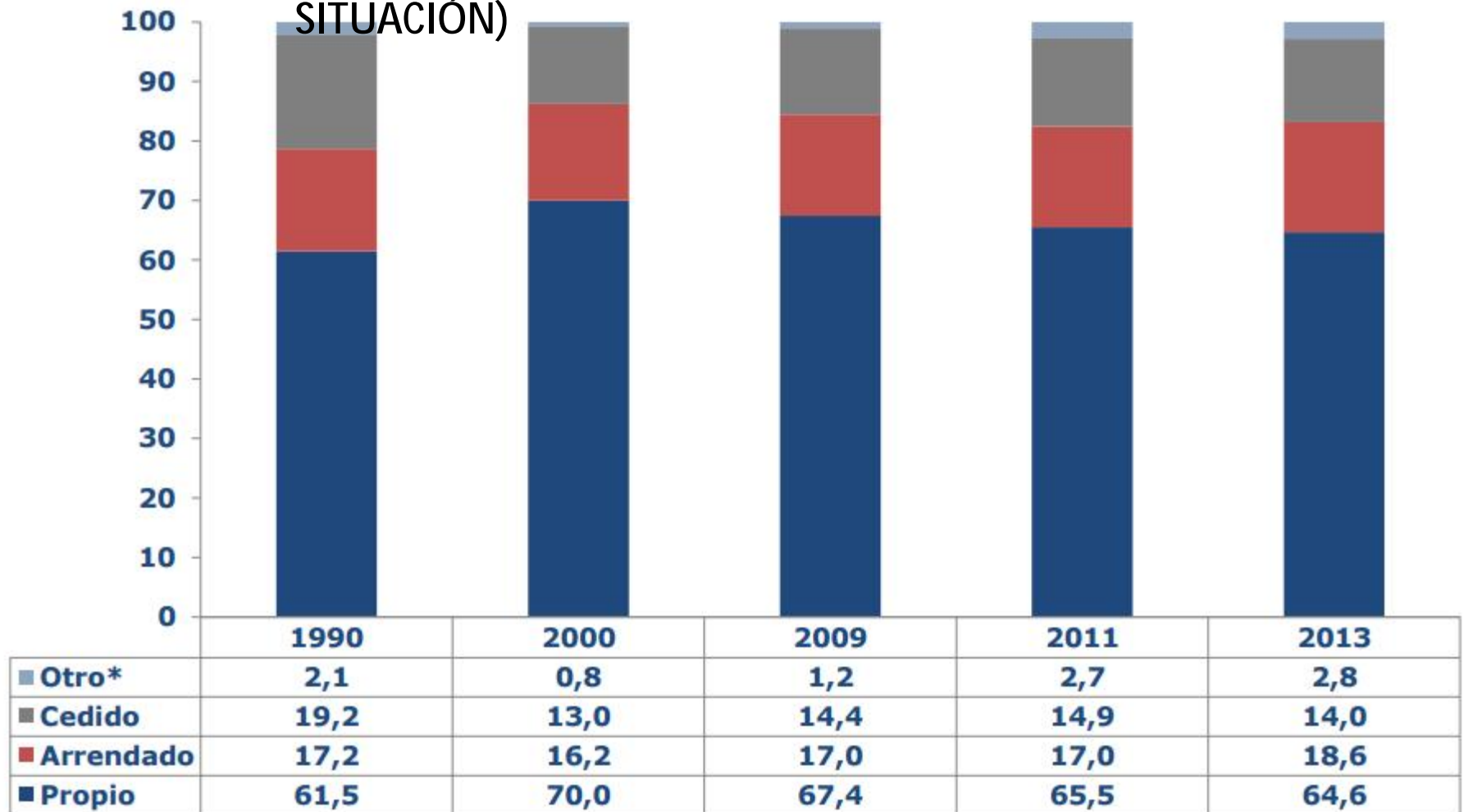
MODALIDAD DE COMPRA DE VIVIENDA POR QUINTIL DE INGRESO EN 2013 (%)



Fuente: MIDESO

EL MERCADO DE ARRIENDO HA CRECIDO EN LO MÁS RECIENTE (1,6 P.P.)

TENENCIA DE VIVIENDA (% DE HOGARES POR SITUACIÓN)

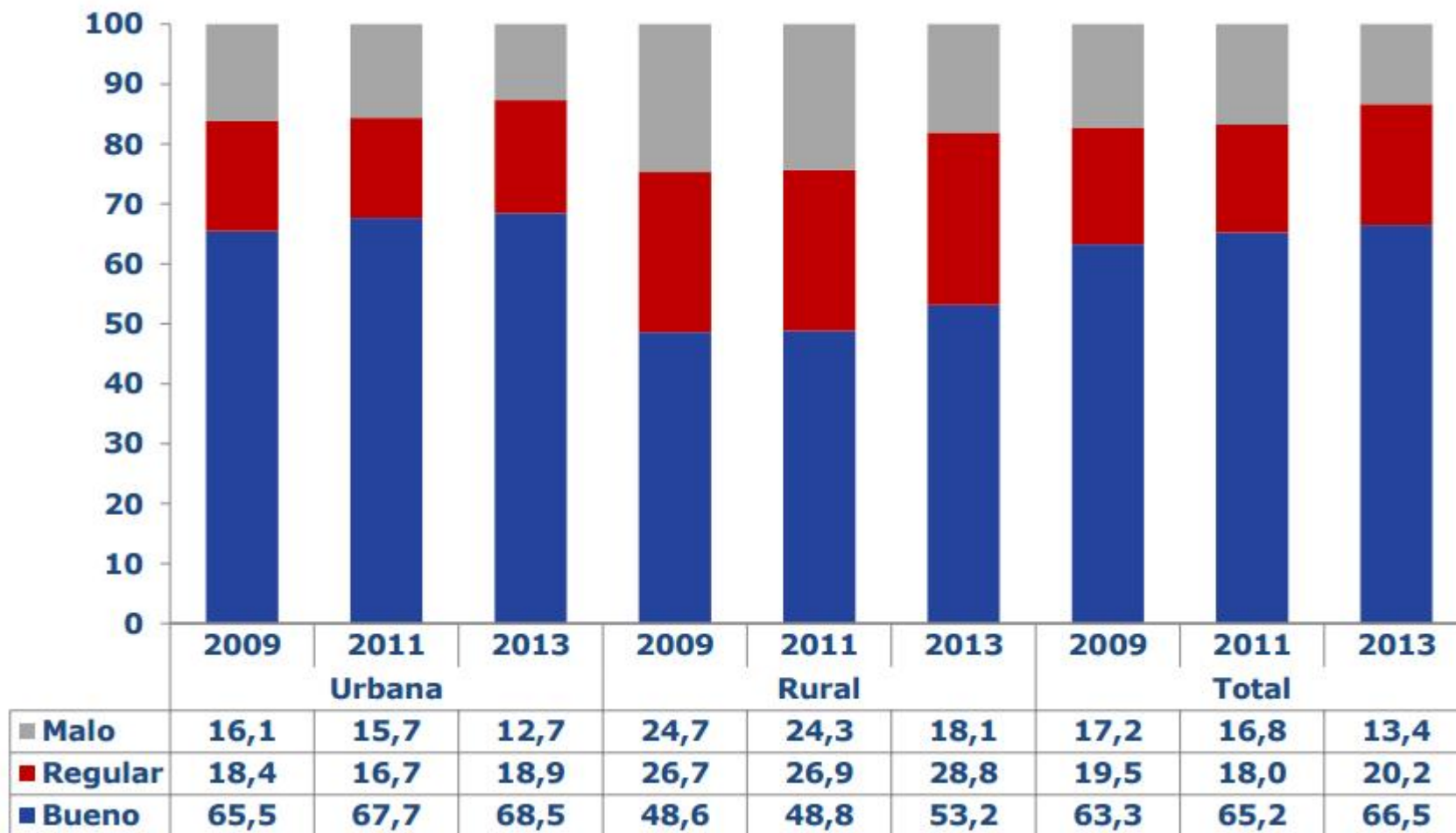


Fuente: MIDESO

* OTRO: OCUPACIÓN IRREGULAR.

NO OBSTANTE LOS AVANCES, EXISTE UN 30% DE VIVIENDA CON NECESIDADES DE MEJORA CUALITATIVA.

ESTADO DE CONSERVACIÓN (% DE VIVIENDAS POR



Fuente: MIDESO

PERSPECTIVAS DEL SECTOR

RIESGOS Y DESAFÍOS FUTUROS

EXPECTATIVAS DE LOS CONSUMIDORES CONSERVAN SU TENDENCIA NEGATIVA...

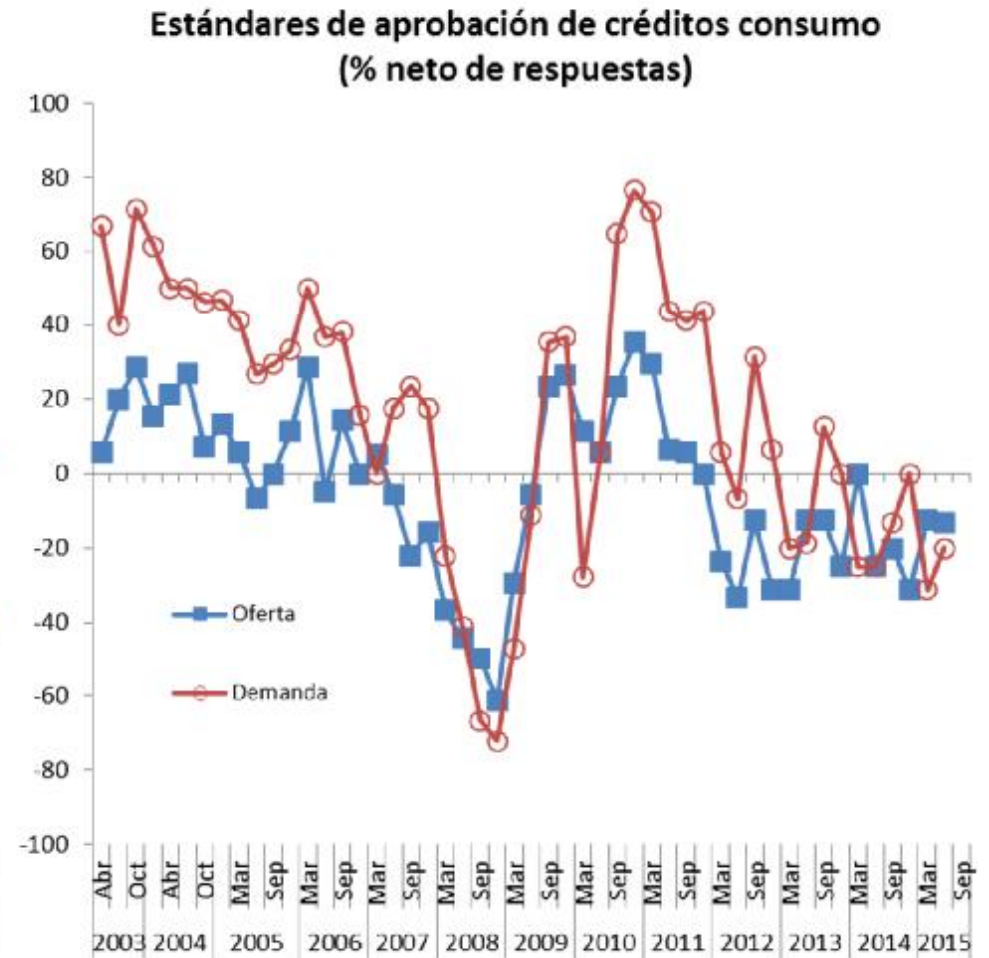
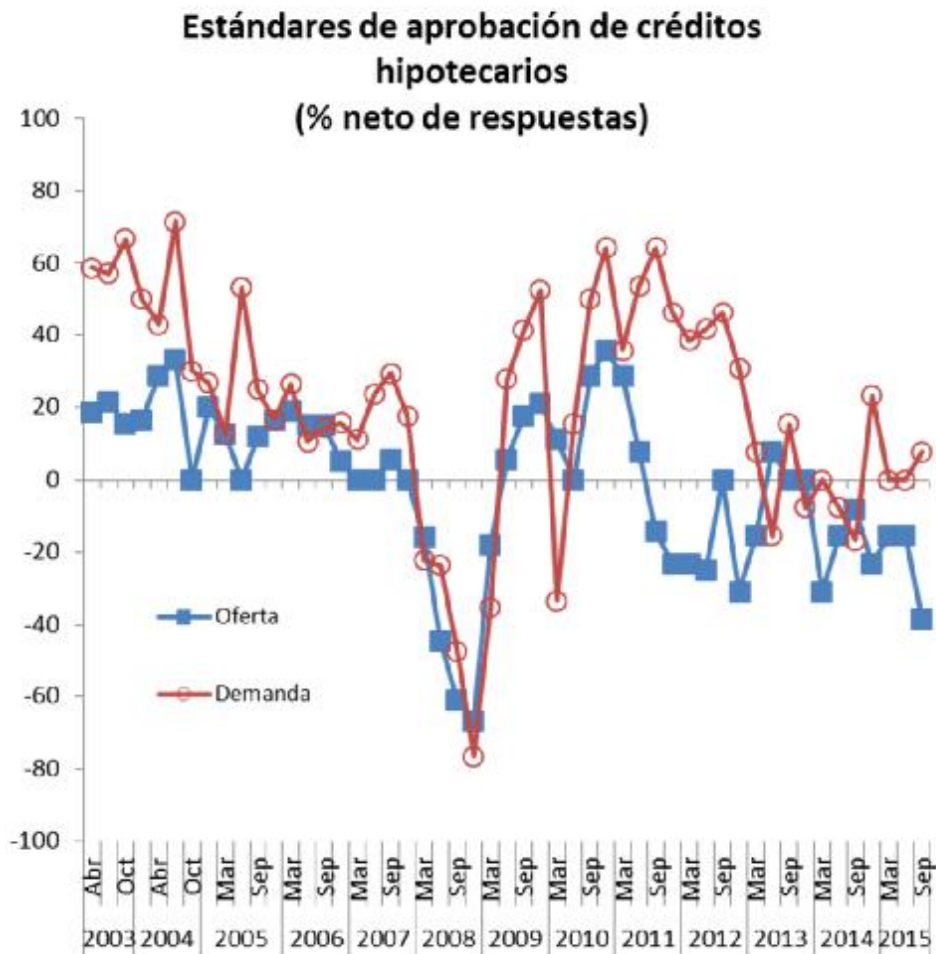
Percepción económica de los consumidores



Fuente: BCCh y Universidad de Chile.

POR SU PARTE, EL INDICADOR QUE REVELA LA PREFERENCIA POR ADQUIRIR VIVIENDAS EN UN HORIZONTE DE CORTO PLAZO, MUESTRA UNA DESACELERACIÓN EN EL MARGEN Y EN SU EVOLUCIÓN DE TENDENCIA.

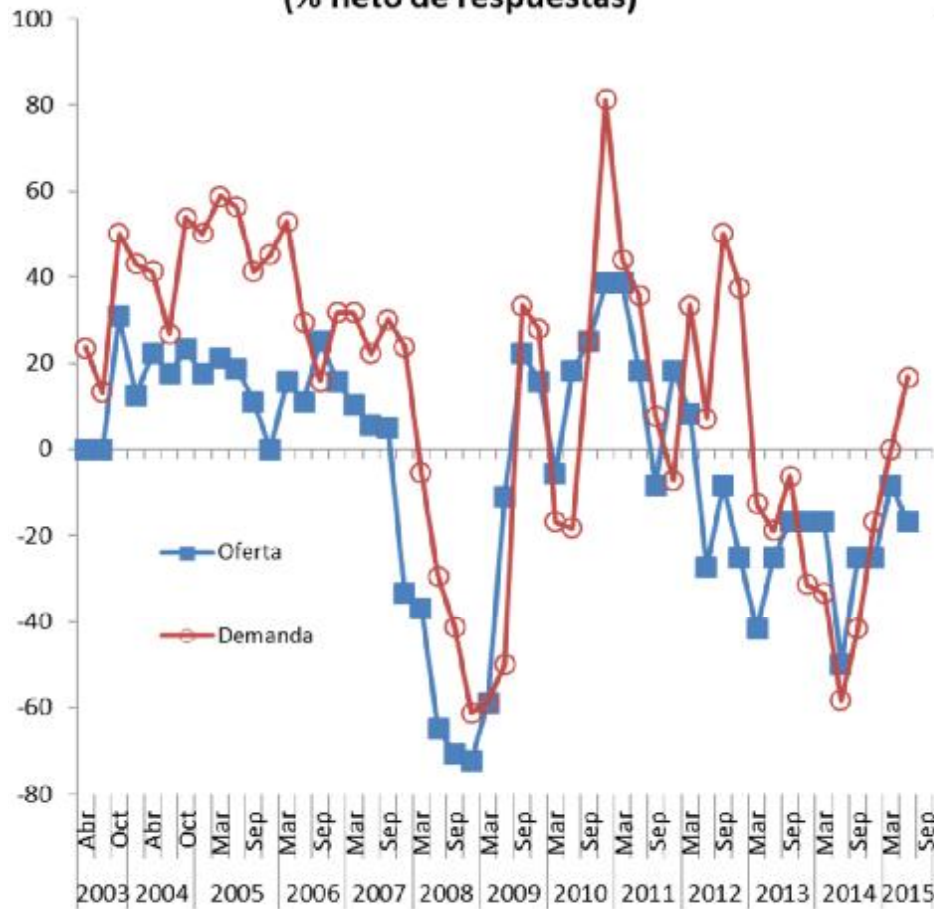
RIESGOS POR FINANCIAMIENTO DE LA DEMANDA: ACCESO AL CRÉDITO PERMANECE RESTRICTIVO...AUNQUE LA DEMANDA POR CRÉDITOS HIPOTECARIOS SE MANTIENE AL ALZA



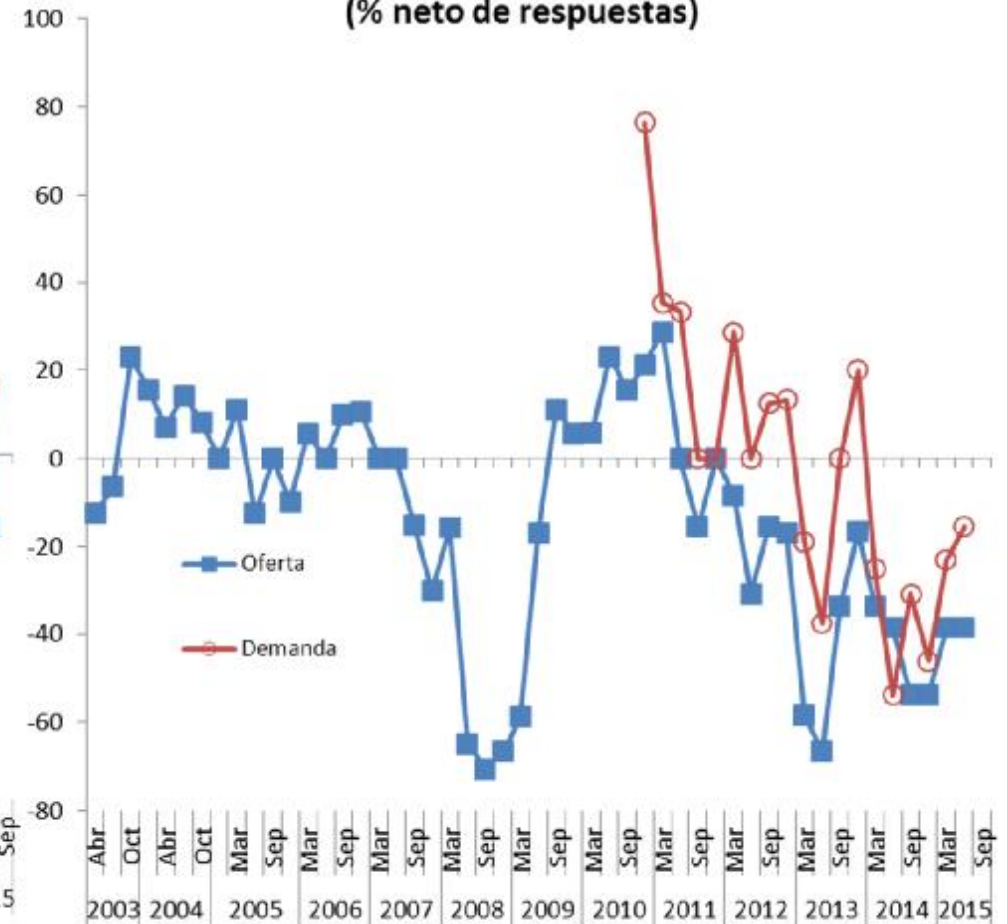
EXISTE EL DESAFÍO PARA QUE EL MERCADO SE MUEVA HACIA PROMESAS DE VENTA CON PORCENTAJES DE RESERVA MAYORES, DADA LA RESTRICCIÓN AL % DE CRÉDITO. LOS CRÉDITOS COMPLEMENTARIOS ESTÁN FUERTEMENTE RESTRICTIVOS.

RIESGOS POR FINANCIAMIENTO A LA ACTIVIDAD: ACCESO AL CRÉDITO PERMANECE RESTRICTIVO... AUNQUE LA DEMANDA POR FINANCIAMIENTO DE INMOBILIARIAS SE ENCUENTRA AL ALZA...

Estándares de aprobación de créditos a Inmobiliarias
(% neto de respuestas)



Estándares de aprobación de créditos a Constructoras
(% neto de respuestas)



DESAFÍOS PENDIENTES: INEQUIDADES EN EL ACCESO A INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO

LA REALIDAD NOS MUESTRA QUE AL INTERIOR DE LAS GRANDES ÁREAS METROPOLITANAS SE VISLUMBRAN IMPORTANTES INEQUIDADES URBANAS EN TÉRMINOS DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA...



Parque Bicentenario, Vitacura
www.plataformaurbana.cl



Sitio Eriazo, Melipilla
www.diariolabrador.cl

ESTO ES REFLEJO DE UN IMPORTANTE PROBLEMA INSTITUCIONAL, RELACIONADO CON LA APLICACIÓN DE UNA POLÍTICA PÚBLICA FRAGMENTADA:

POLÍTICAS DE VIVIENDA, URBANA, DE TRANSPORTES, SOCIALES, ETC. SE APLICAN POR SEPARADO. A SU VEZ, SE REQUIEREN ESTÁNDARES MÍNIMOS EN LA CALIDAD DE LA PROVISIÓN.

DESAFÍOS PENDIENTES: DESARROLLO URBANO Y CONDICIONES DE DESPLAZAMIENTO.

EN RELACIÓN CON EL BOOM DE LAS EDIFICACIONES EN ALTURA DE CARÁCTER RESIDENCIAL, OBSERVAMOS EN CIERTA MEDIDA UN USO DEL ESPACIO QUE NO TOMA EN CONSIDERACIÓN EL ENTORNO, GENERANDO CONGESTIÓN ESPECIALMENTE EN LA PROVISIÓN DE SERVICIO DE METRO URBANO EN SANTIAGO.



Estación Baquedano, Santiago.
11/08/2015 8:30am.



ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS TRIMESTRES MÓVILES, BASE 2004



RIESGOS NORMATIVOS

- ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PL Regionalizacion, Biodiversidad)
- INSTITUCIONALIDAD (CNDU, PL Regionalizacion)
- ESTANDARES URBANOS (CNDU, PL Aportes)
- CAPTURAS DE PLUSVALIA (CNDU, Comision Engel)
- APORTES URBANOS Y MITIGACIONES (CNDE, PL Aportes)
- REGENERACION URBANA (CNDU)
- INTEGRACION SOCIAL (CNDU, DS 116)
- GESTION DE SUELO PUBLICA (CNDU, Comision de descentralizacion)

EN SÍNTESIS, LAS VARIABLES CLAVES DEL SECTOR INMOBILIARIO EXHIBEN:

- EL SECTOR VIVIENDA MUESTRA UNA EVOLUCIÓN POSITIVA EN CUANTO A LOS DEPARTAMENTOS EN SU TENDENCIA, SIN EMBARGO, EL RETROCESO DE LAS CASAS ES EVIDENTE.
- LOS PRECIOS DE LOS INMUEBLES VAN AL ALZA Y EXISTEN PRESIONES DE COSTO, SIN EMBARGO, LOS RIESGOS LATENTES EN LA OFERTA Y LA DEMANDA DAN LUCES SOBRE CAUTELA EN EL ENDEUDAMIENTO.
- EN CUANTO A LAS EXPECTATIVAS ECONÓMICAS, ESTÁ LATENTE LA MAGNITUD DEL IMPACTO DE CORTO Y MEDIANO PLAZO QUE TENDRÁN LAS REFORMAS ESTRUCTURALES IMPULSADAS POR EL GOBIERNO EN LA DINÁMICA DEL SECTOR.
- SIN EMBARGO, LAS CONDICIONES RELACIONADAS CON EL PIB TENDENCIAL Y LA TENDENCIA DEMOGRÁFICA SUGIEREN UN ESCENARIO A MEDIANO PLAZO FAVORABLE.
- EN CLAVE INCORPORAR EN LA MIRADA PÚBLICA Y PRIVADA LOS DESAFÍOS QUE TIENE EL DESARROLLO URBANO EN LA FORMA QUE ARMONIZA CON SU ENTORNO INMEDIATO Y LA CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES.

Para el 2016

- ECONOMIA CRECIENDO POCO (2 A 2,5%)
- INGRESOS REALES CRECIENDO POCO
- IMPACTO EXENCION IVA DISMINUYE
- INCERTIDUMBRE
- RECUPERAR NIVELES DE VENTA DEL 2014 (Caida)
- ACTIVIDAD CONSTRUCCION SIMILAR AL 2105 (Venta en verde)

