

---

# Mercado Inmobiliario en Santiago: Situación y Perspectivas

---

Felipe Morandé L.

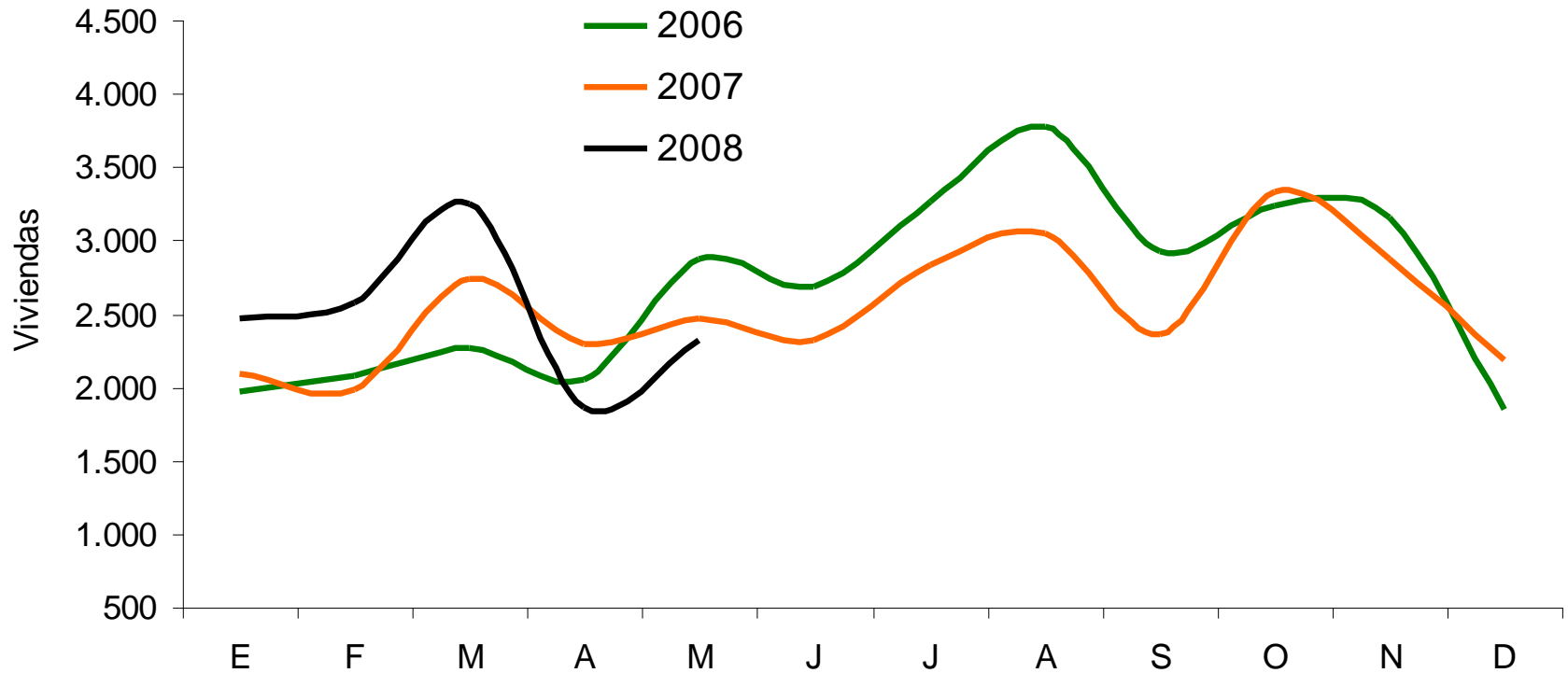
Julio 2008

---

¿Cuál es la situación actual en el mercado inmobiliario en Santiago?

---

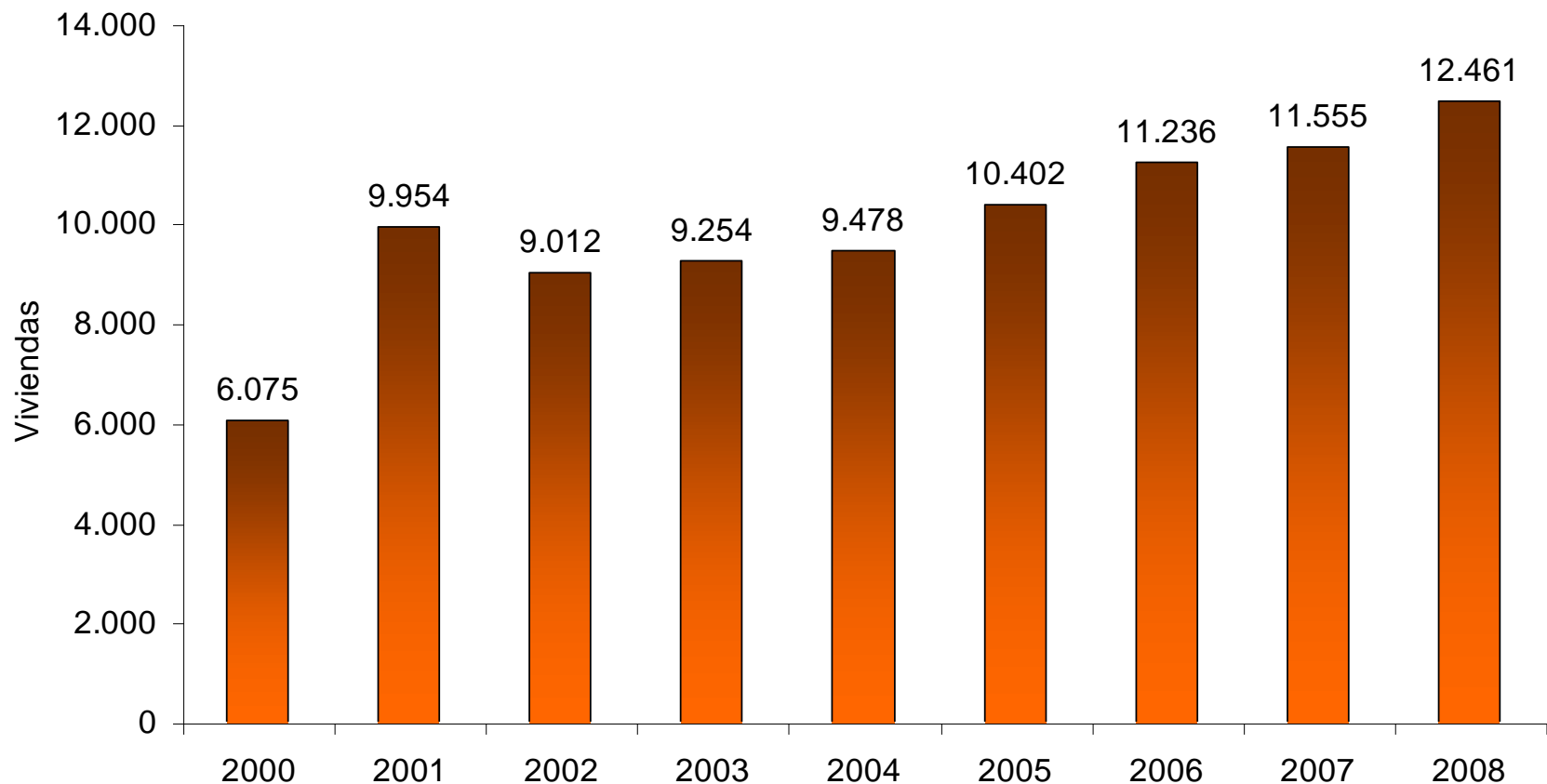
# Ventas Mensuales Estimadas: Hay inquietud....



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

# Pero en Ventas Acumuladas no vamos mal...

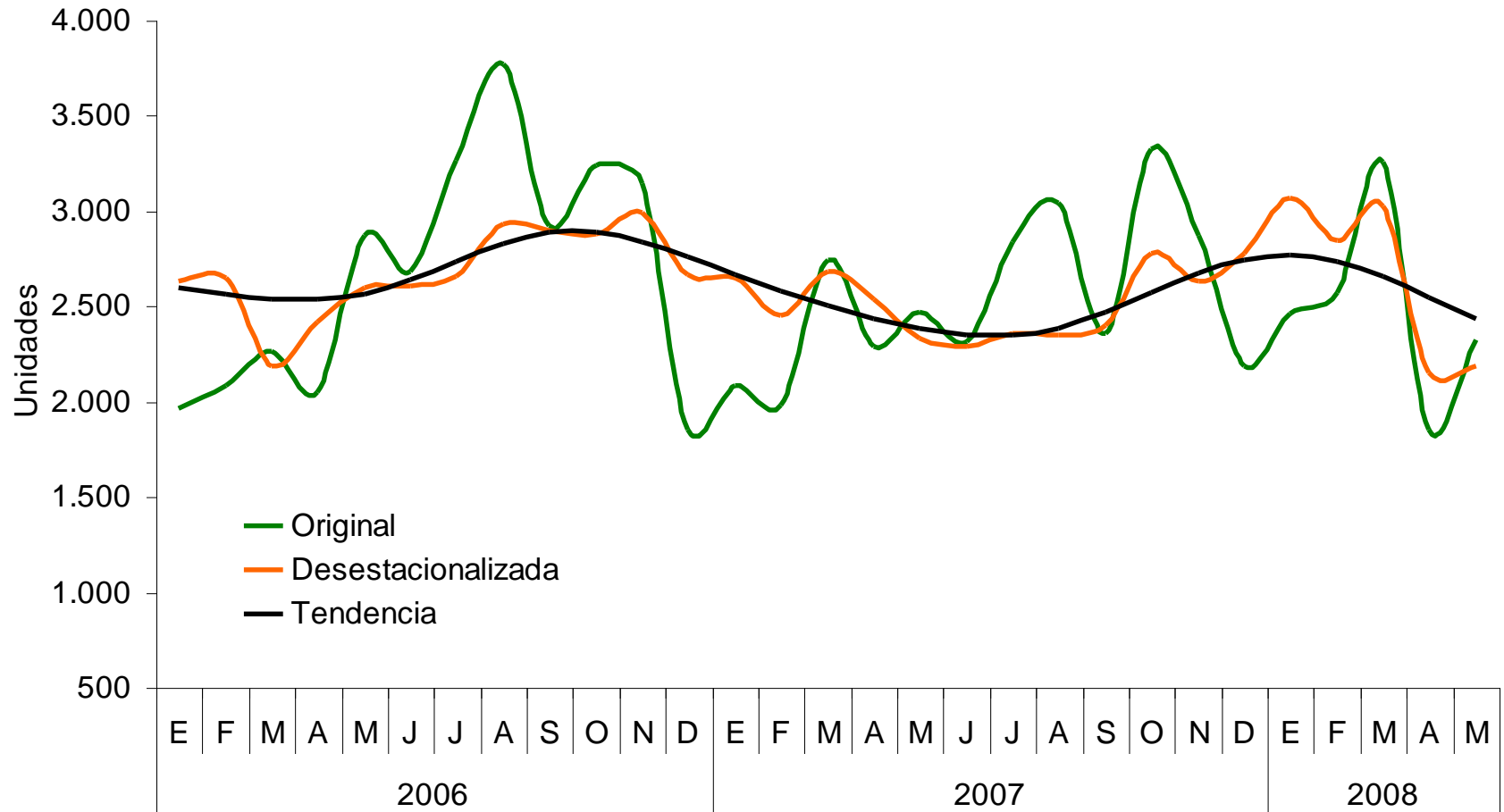
Enero - Mayo



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

# Aunque sí preocupa la tendencia:

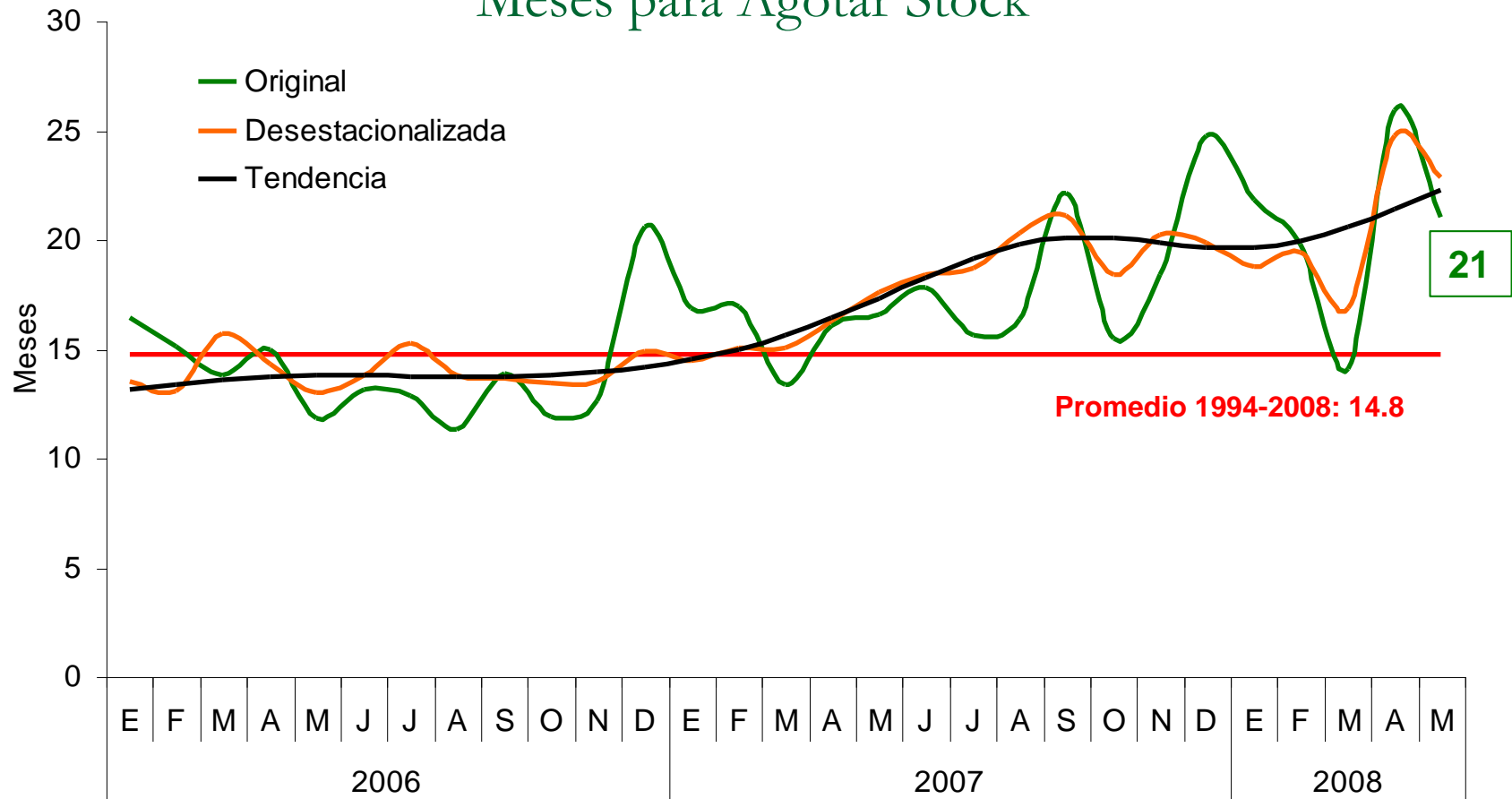
## Evolución Ventas de Viviendas



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

# Y por cierto el empeoramiento de la velocidad de ventas...

## Meses para Agotar Stock



Promedio 1994-2008: 14.8

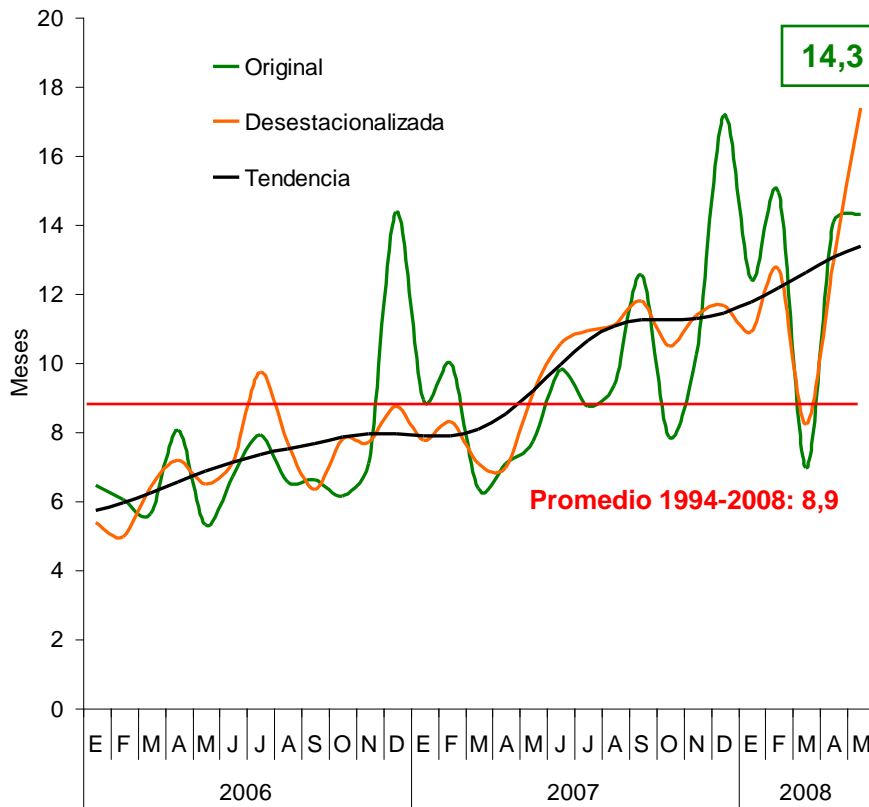
21

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

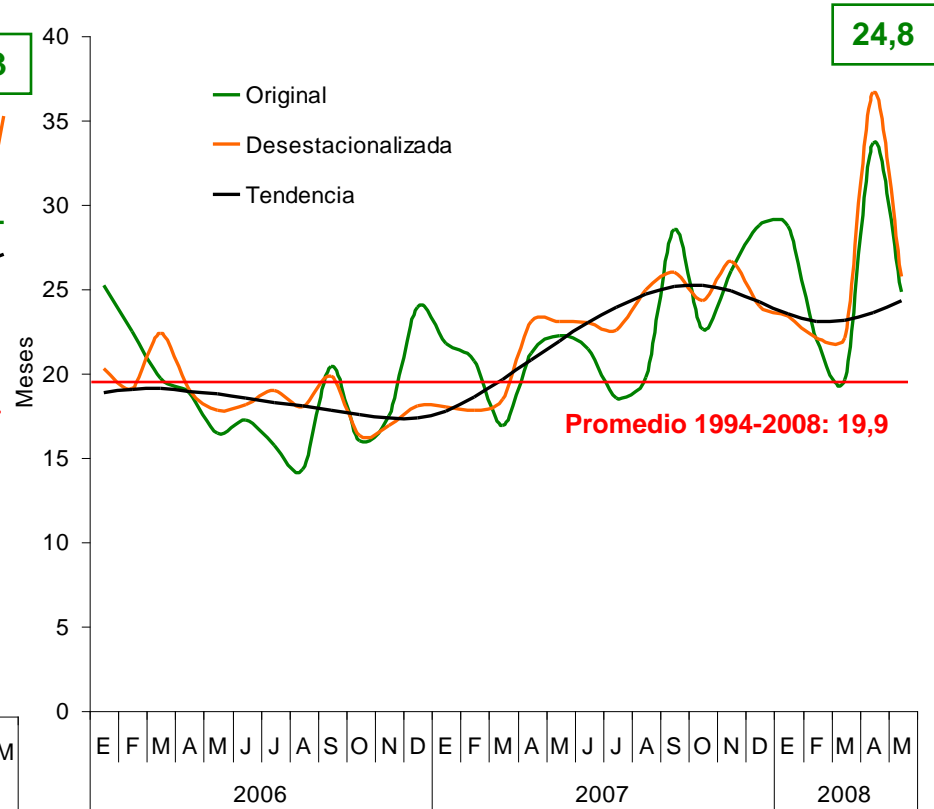
# ...tanto para casas como deptos....

## Meses para agotar Stock Viviendas

### Casas



### Departamentos



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

---

¿Cuáles son la razones que explican que las ventas estén aflojando?

---



---

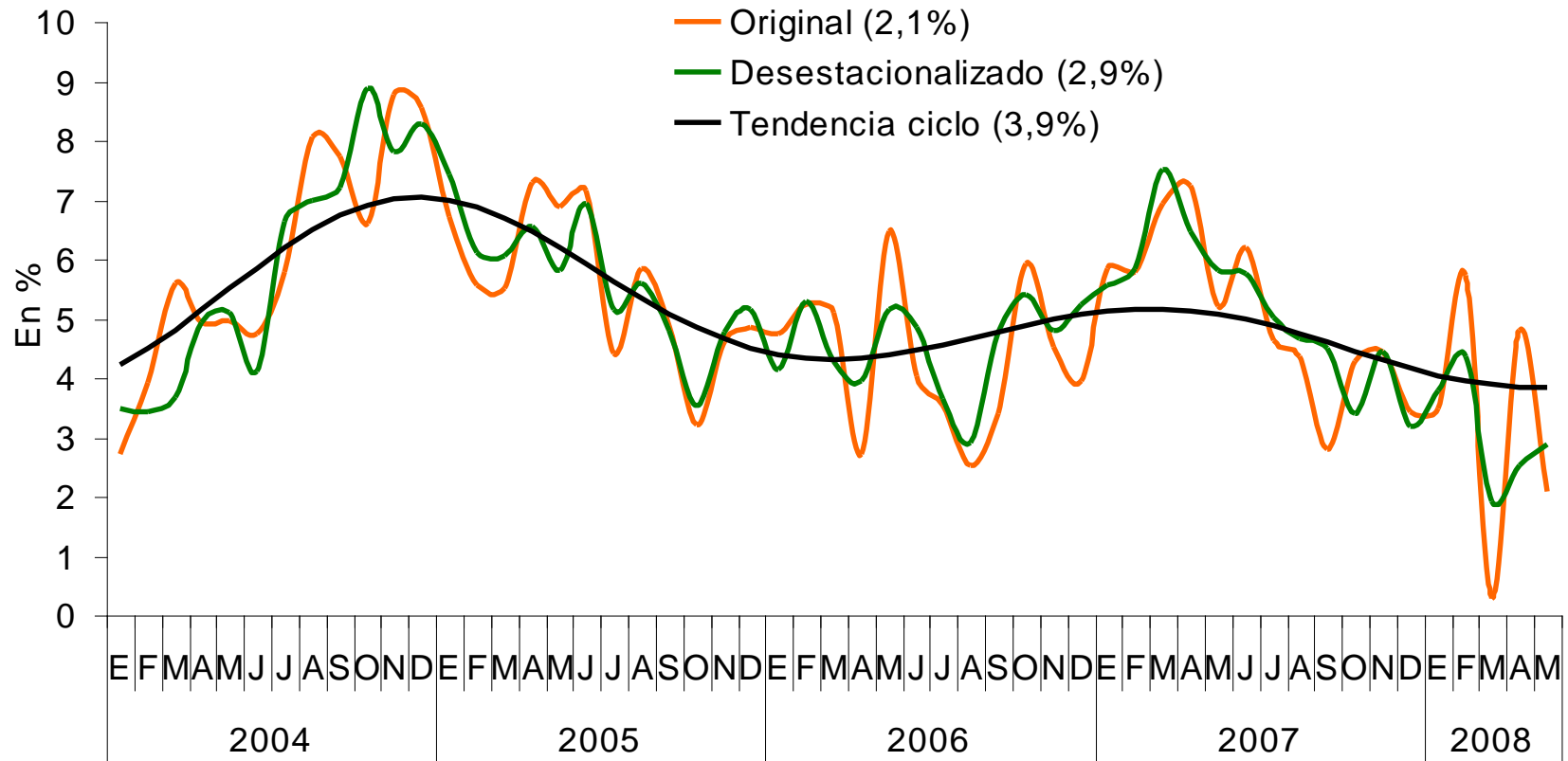
¿Será el comportamiento de la actividad económica?

---

La actividad económica ha tendido a desacelerarse...  
...pero esto estaría relacionado más con factores de oferta que de demanda.

### Índice Mensual de Actividad Económica (Imacec)

Variación en 12 Meses

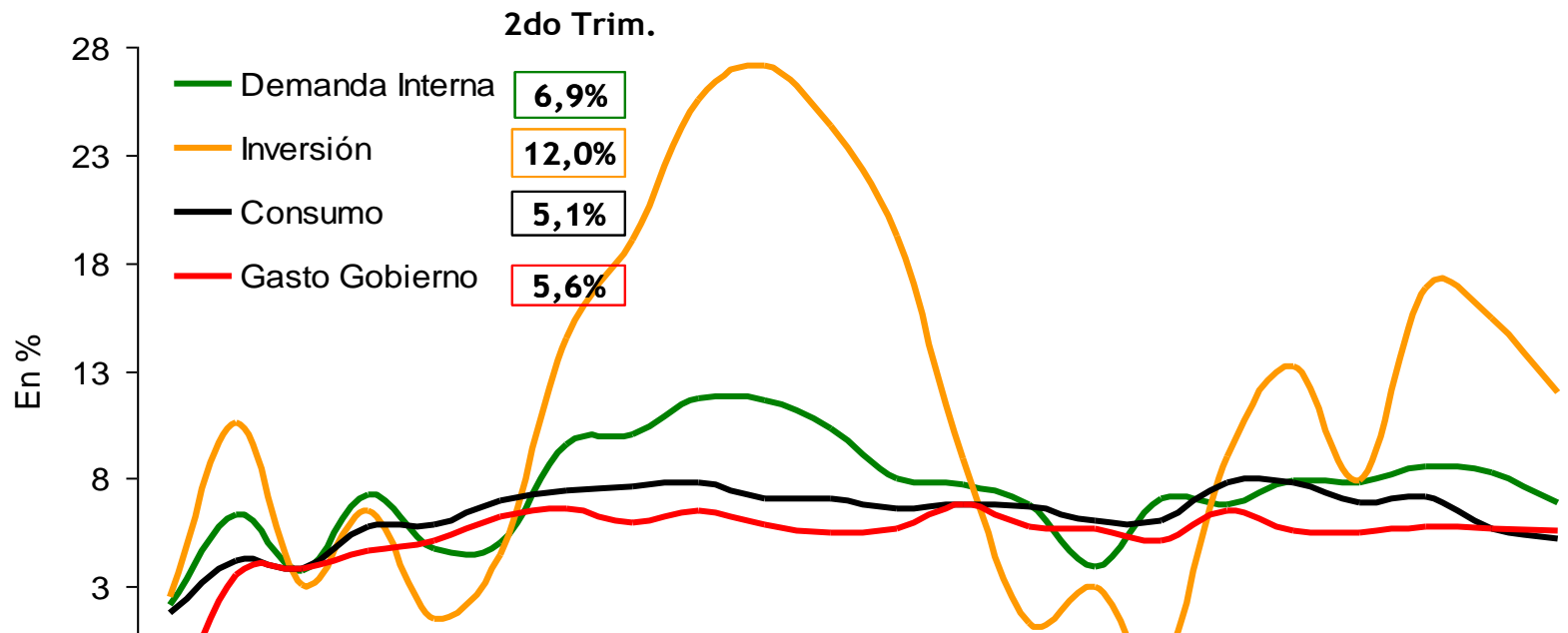


Fuente: Banco Central de Chile.

Por el lado de la demanda, el consumo y la inversión también han mostrado signos de debilitamiento, pero las tasas de crecimiento aún son altas...

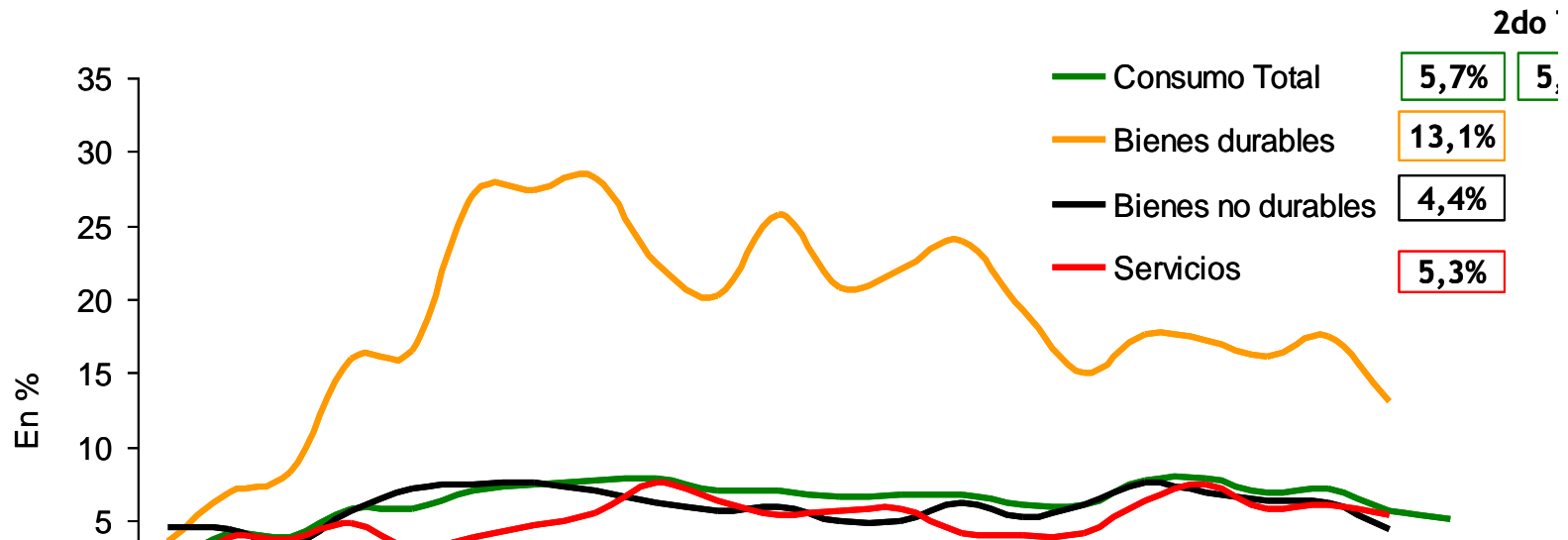
## Demanda Interna y sus Componentes

Variación en 12 Meses



Lo que es particularmente cierto para el consumo de bienes durables, el que está creciendo a tasas menores que las observadas en 2004 y 2005 pero muy superiores a las registradas post crisis asiática y hasta 2003.

### Crecimiento del Consumo por Componentes Variación en 12 Meses



---

¿Será el comportamiento del  
mercado laboral?

---

El mercado laboral aún se mantiene dinámico en relación con años anteriores, pero no está absorbiendo en su totalidad a los nuevos trabajadores que se incorporan a la fuerza de trabajo.

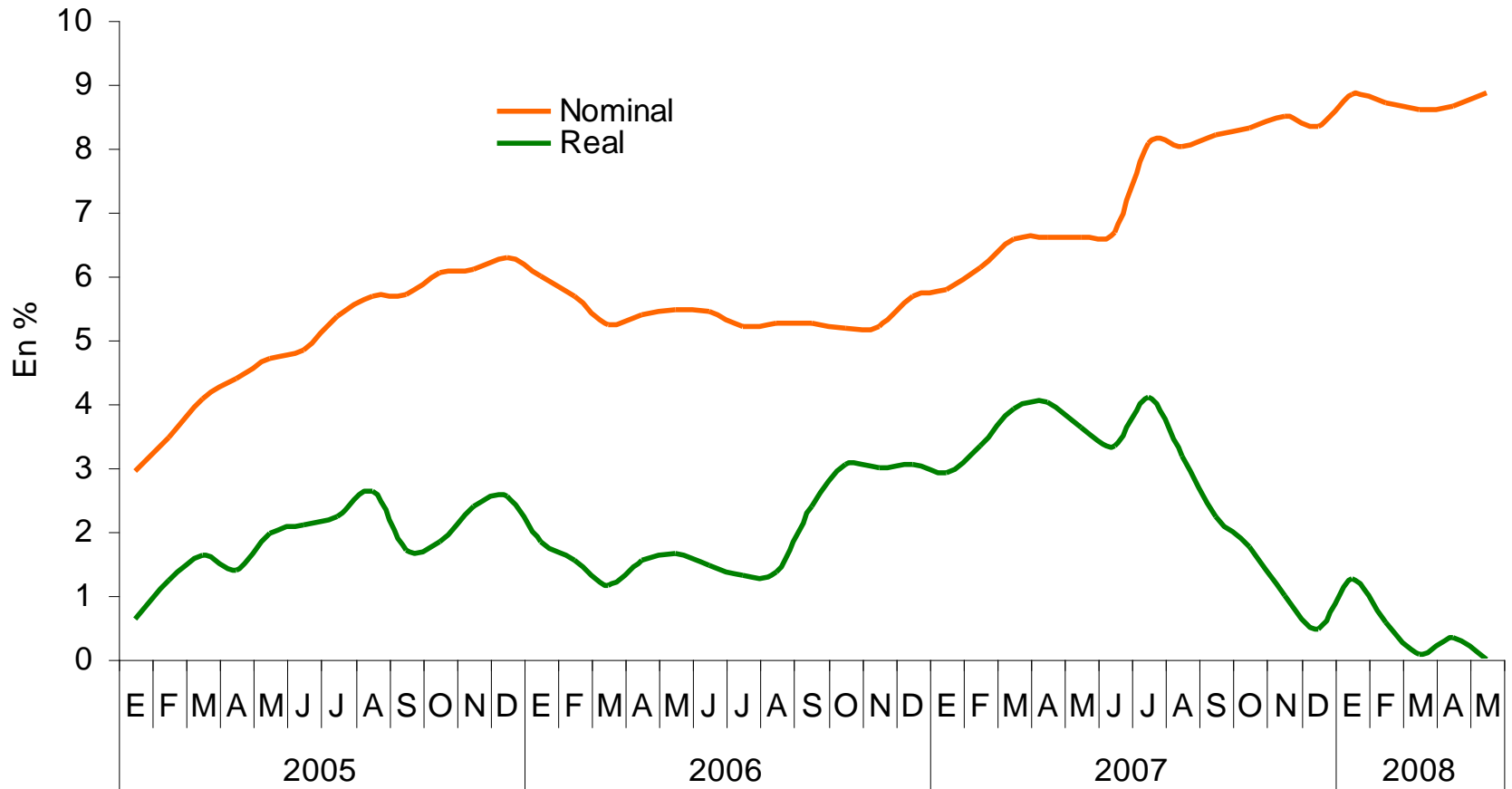
### Empleo y Fuerza de Trabajo (Trimestres móviles) Variación en 12 Meses



Las fuertes sorpresas inflacionarias han ido frenando el crecimiento de los salarios (poder de compra). También ha incidido un mercado laboral relativamente holgado.

## Índice de Remuneraciones

Variación en 12 Meses



Fuente: INE

---

¿Será justamente la inflación  
creciente y elevada la clave?

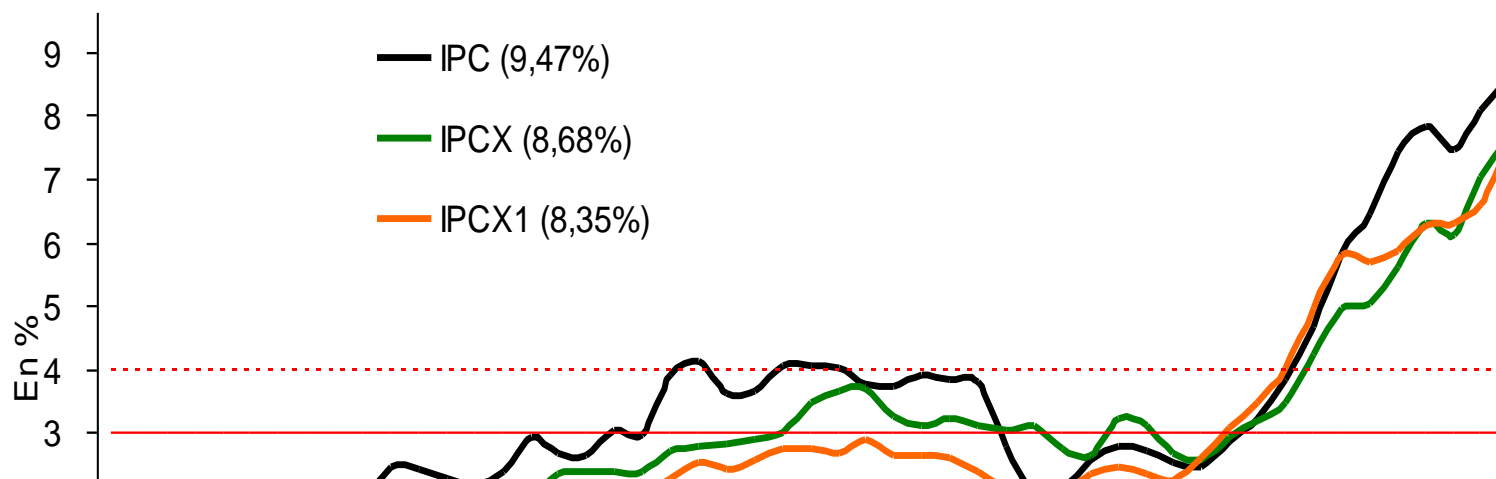
---



Los altos precios del crudo y sus potenciales efectos de segunda vuelta han mantenido de manera persistente la inflación en niveles elevados y ya por un año ésta se encuentra fuera del rango meta.

## Inflación Efectiva y Subyacente

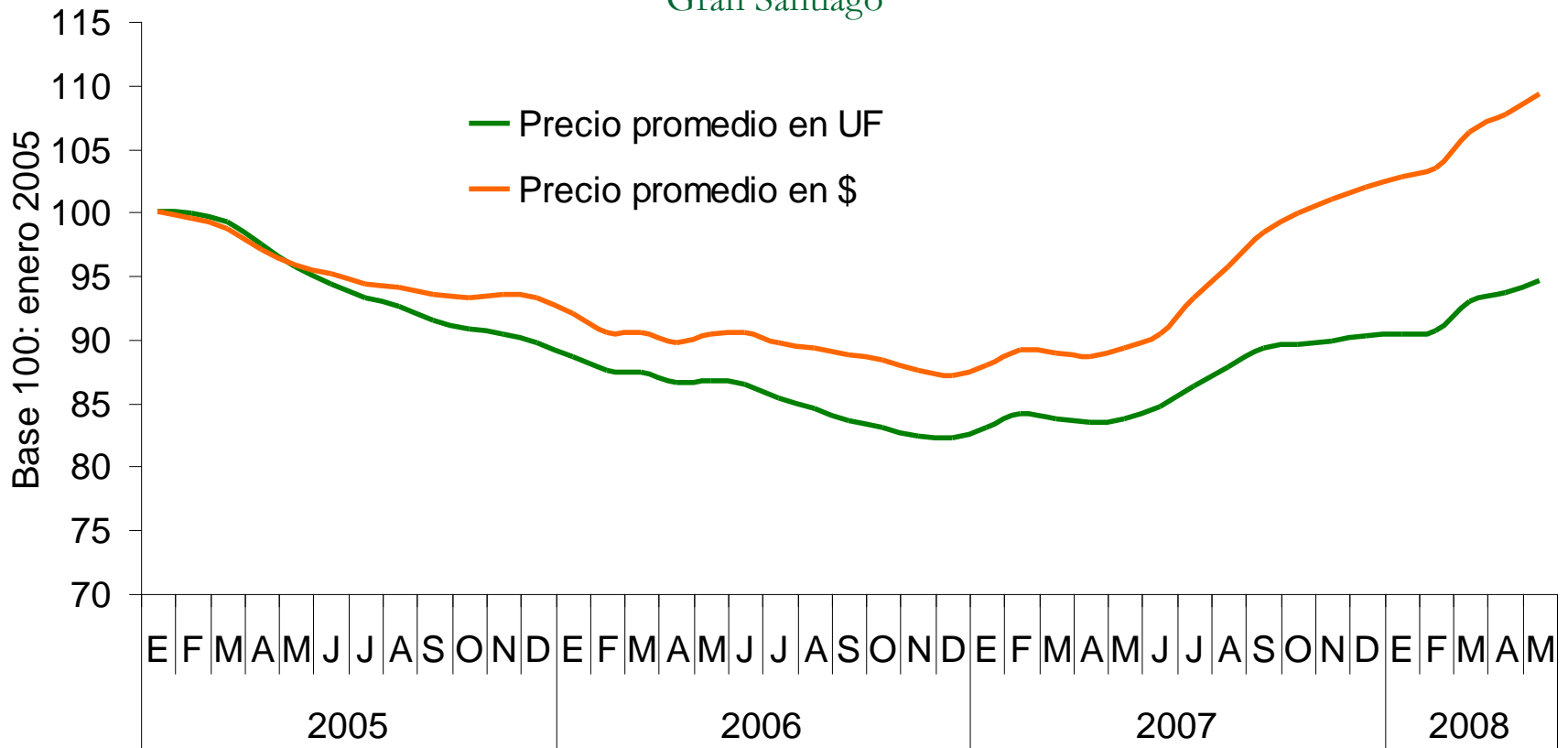
Variación en 12 Meses



Ello ha afectado notoriamente los precios de las viviendas (y los dividendos) por la UF....

Pero ojo que también los precios parecen haber subido en términos reales...

Evolución del precio de las Viviendas  
Gran Santiago

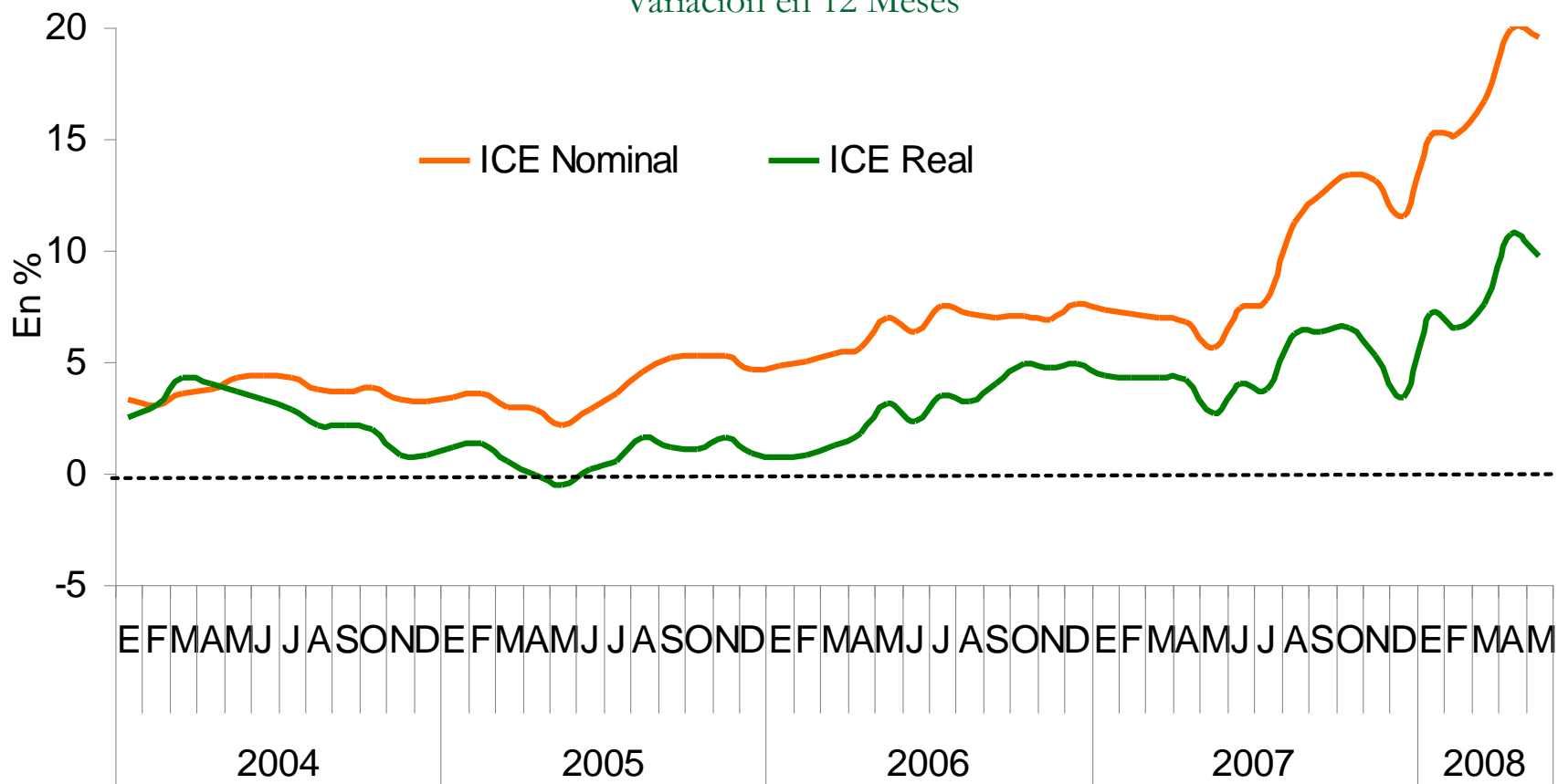


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

... lo que está directamente relacionado con los incrementos importantes observados en los costos de construcción (lo que es parte de la misma historia de la inflación).

### Evolución de los Costos de Construcción

Variación en 12 Meses



Fuente : Elaboración propia.

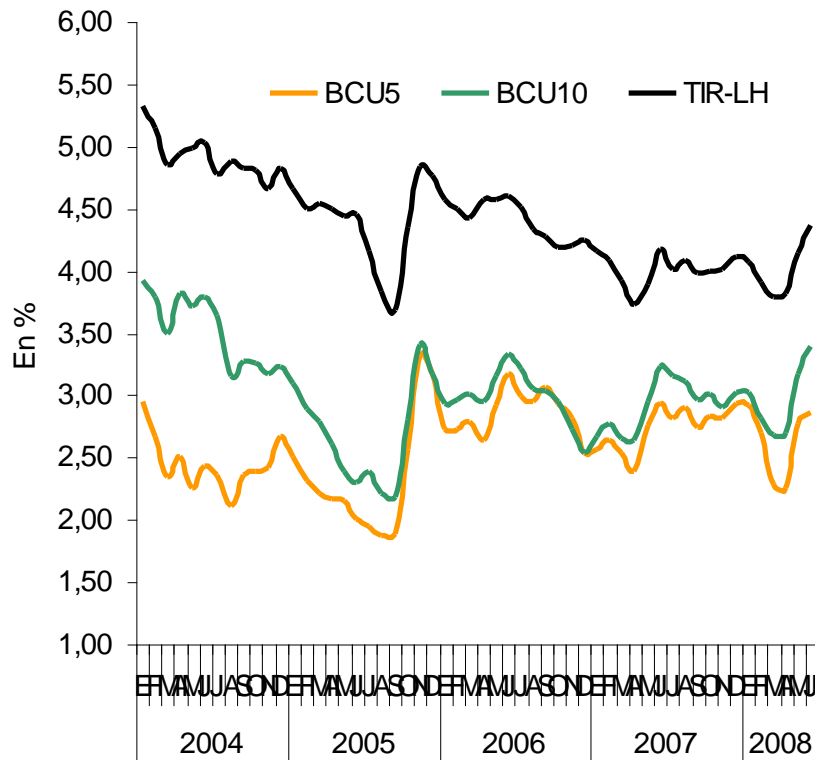
---

¿Y qué hay con el costo del  
crédito y el acceso al mismo?

---

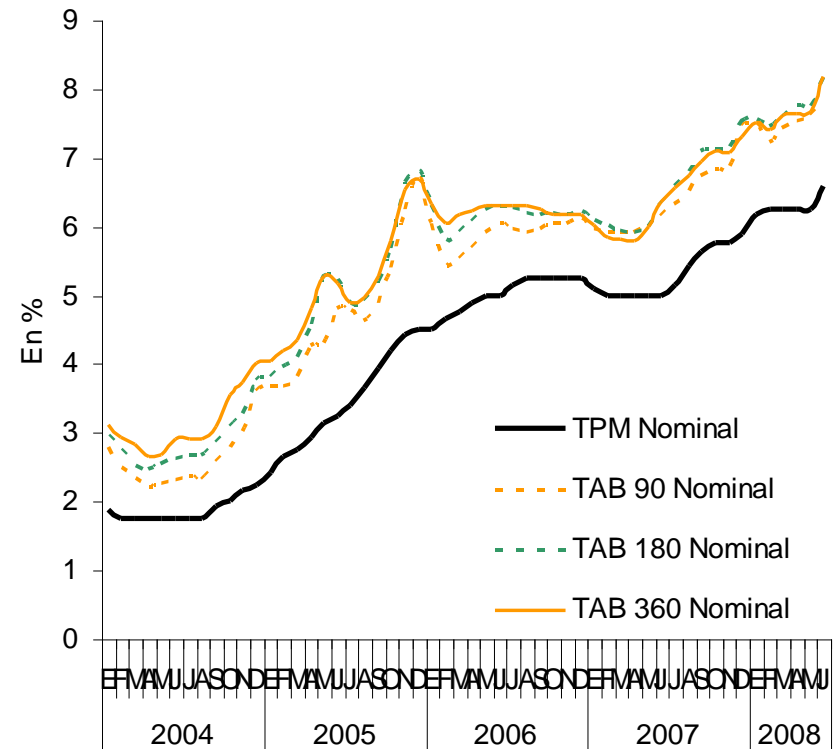
Las tasas de interés relevantes para el mercado inmobiliario no parecen ser un factor preponderante todavía. Si bien el Banco Central ha incrementado agresivamente la TPM en lo más reciente, los traspasos de las tasas cortas a las largas aún no es evidente.

**Tasas de Interés de Largo Plazo**  
Porcentajes



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

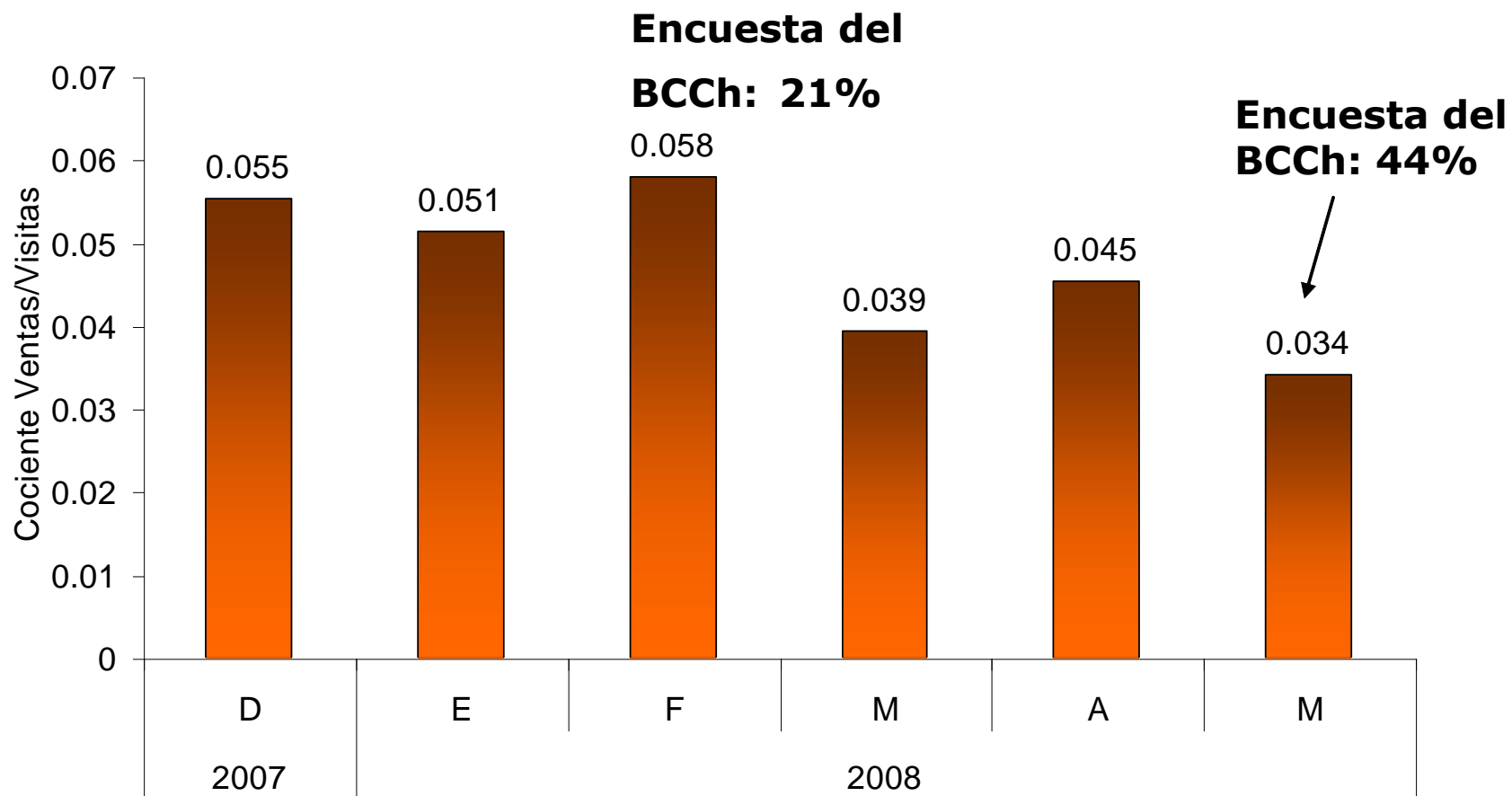
**Tasas de Interés de Corto Plazo**  
Porcentajes



Fuentes: ABIF y Banco Central de Chile

... pero hoy es más difícil acceder a créditos hipotecarios.

**Razón Promesas/Visitas**  
¿Mayores restricciones crediticias?



Fuente: Elaboración propia.

---

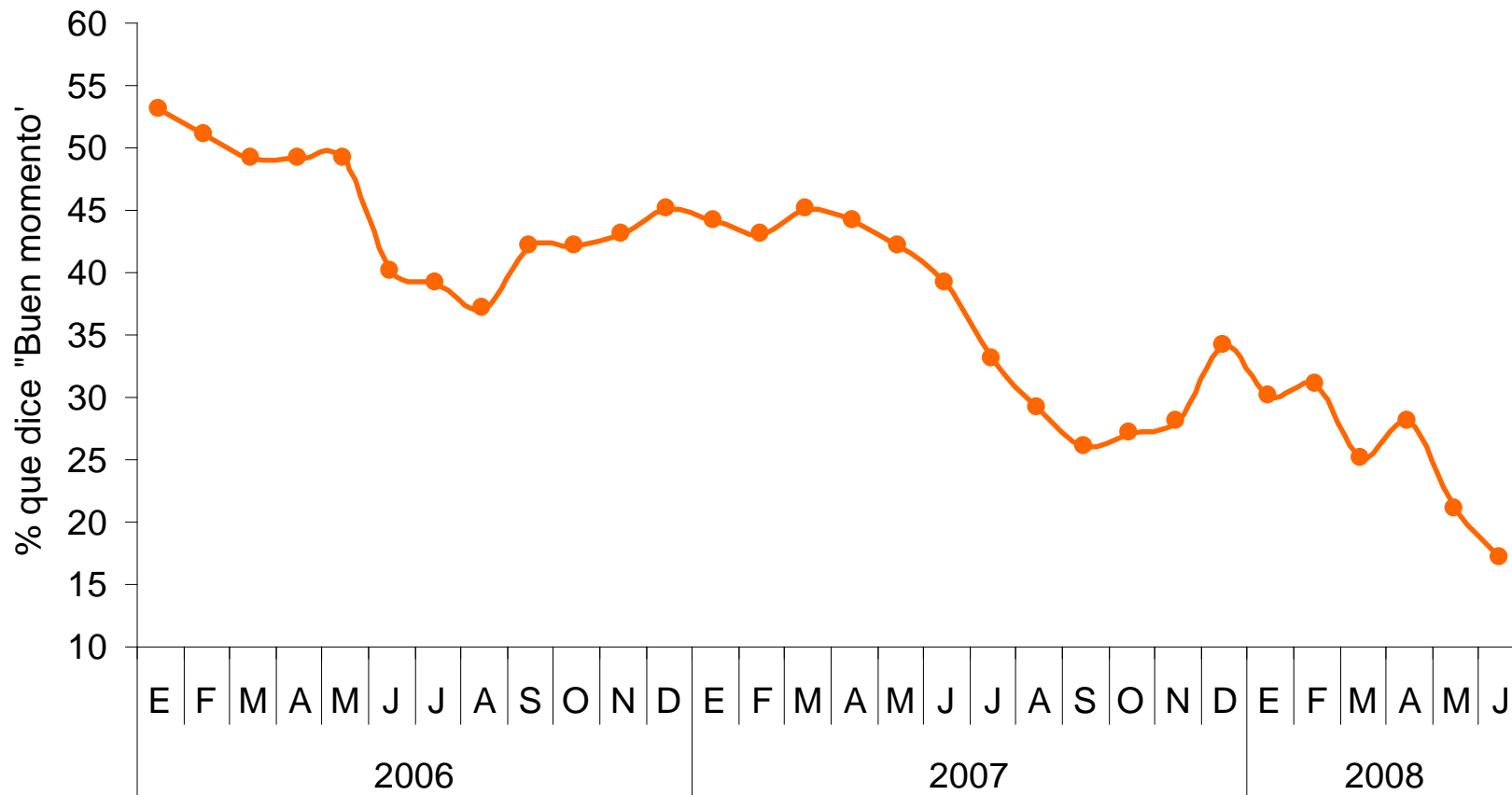
¿Y las expectativas?

---

No hay duda que no están en buen pie, en cuanto a compra de viviendas...

### Expectativa de Compra de Viviendas

¿Diría usted que actualmente estamos en un buen momento o un mal momento para comprar vivienda?



Elaboración propia en base a datos Adimark

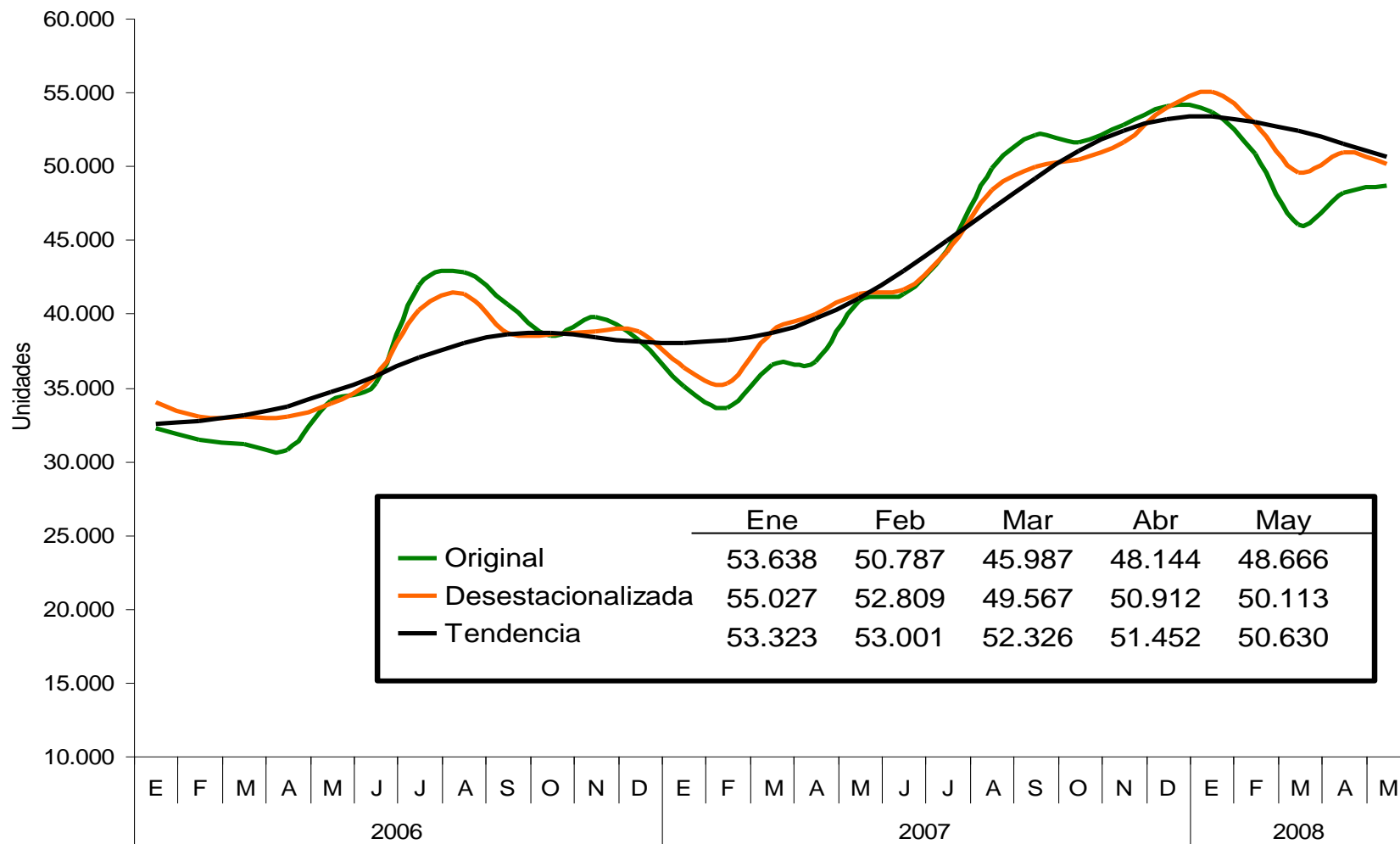


---

¿Qué debiéramos esperar en  
el futuro?

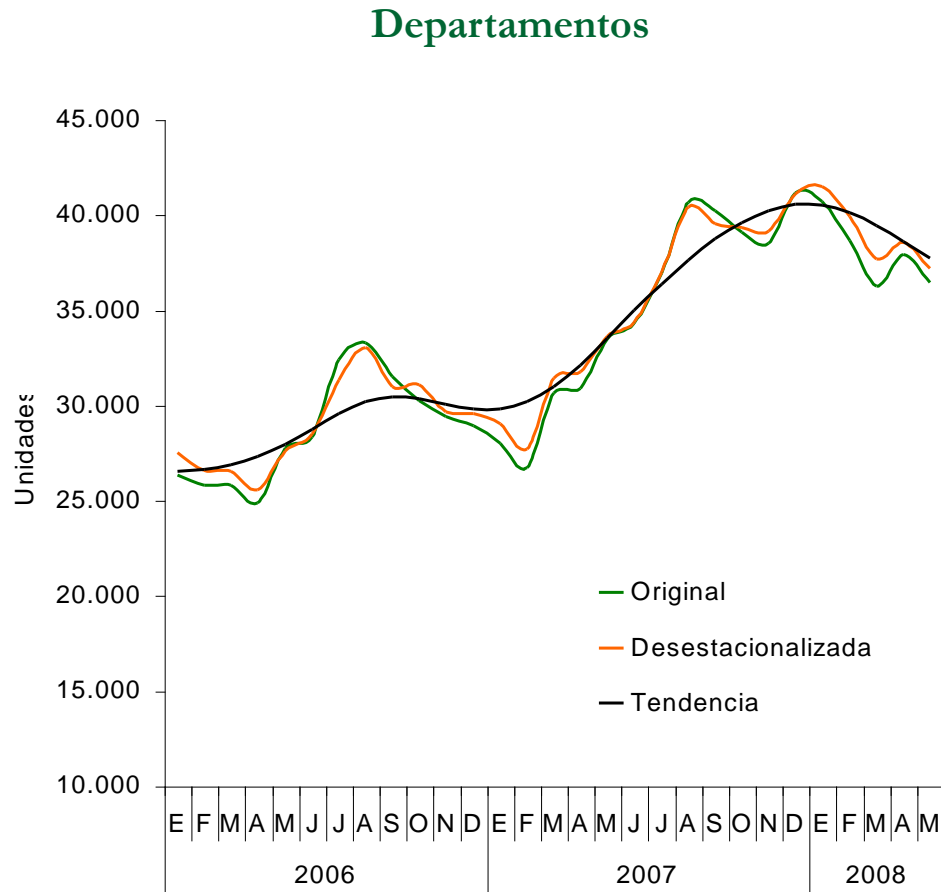
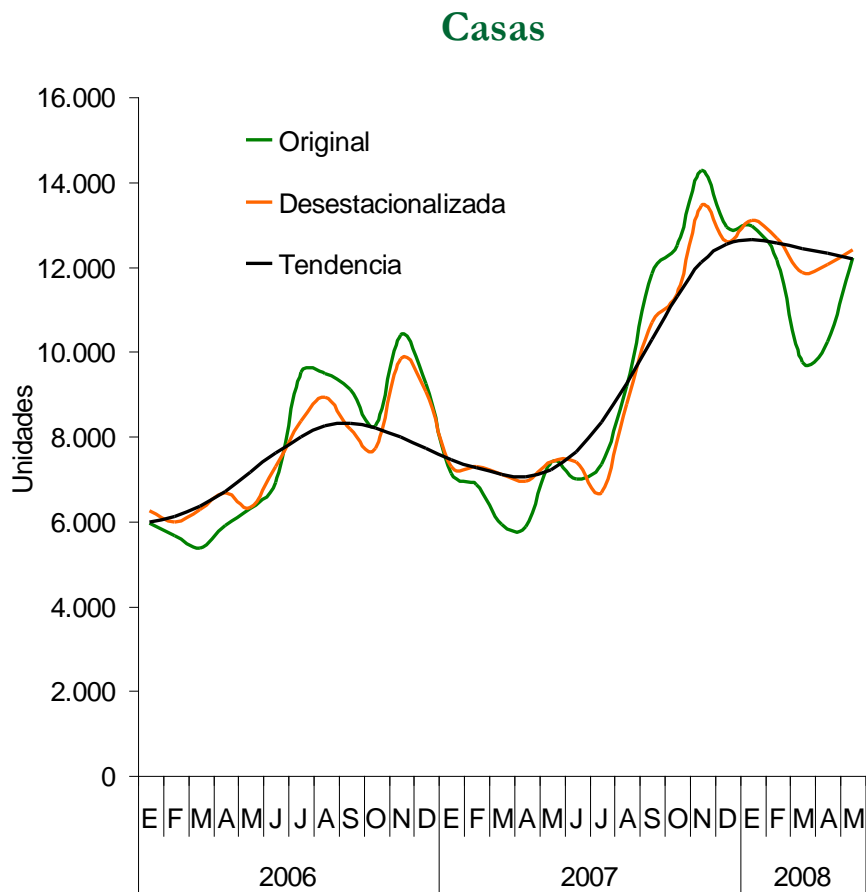
---

# El Stock de Viviendas muestra una tendencia de ajuste...



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

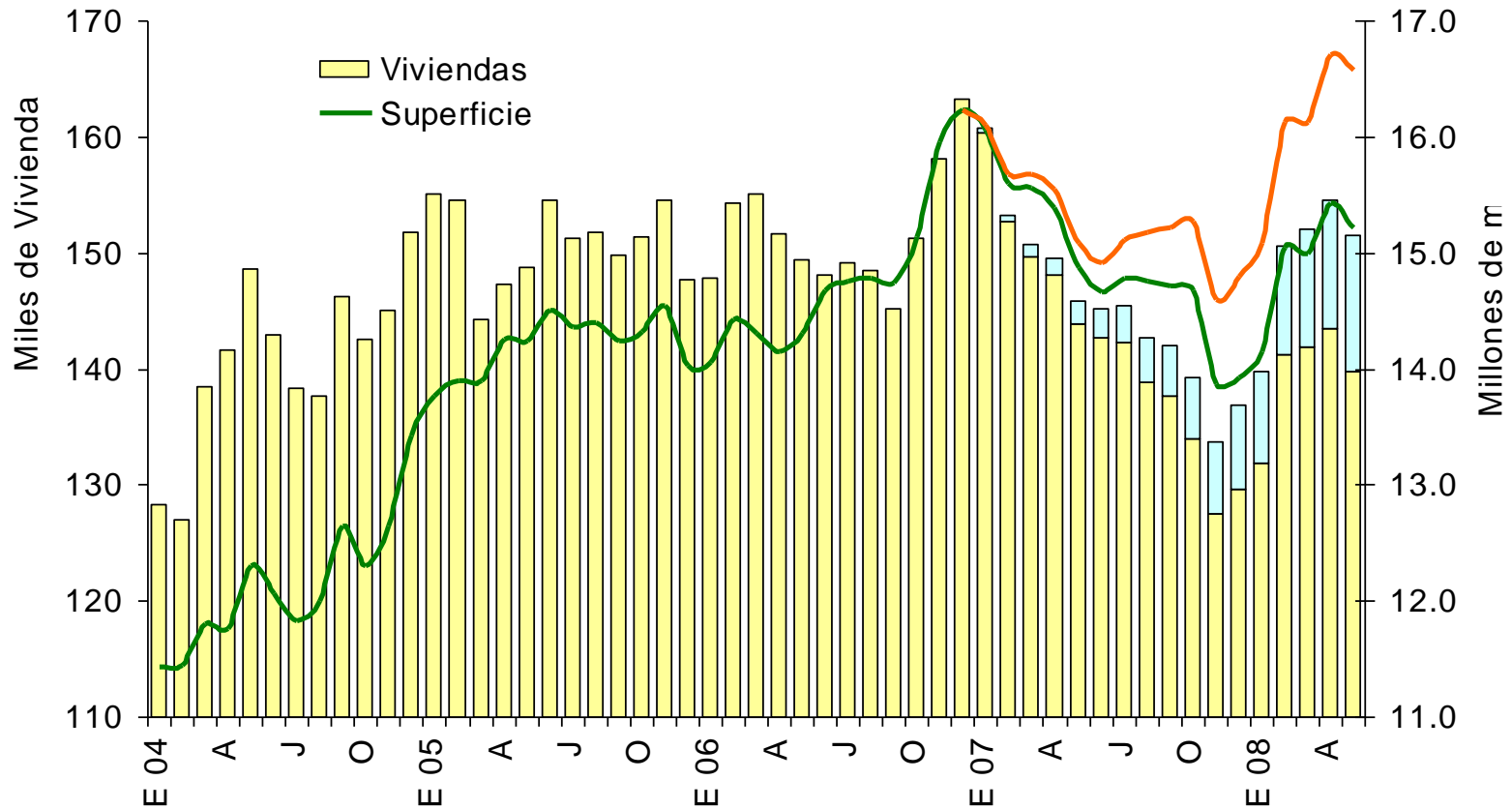
# ...tanto en casas como departamentos....



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Los permisos de edificación son un buen indicador de lo que viene (esta serie es para todo el país) y su comportamiento en 2007 explica en parte el ajuste de stocks a la fecha...pero preocupa la proyección hacia 2009...

### Permisos de Edificación Acumulados en 12 meses



Fuente: Elaboración propia e INE.

# La economía mundial seguiría media floja pero con mucha heterogeneidad por regiones....

## Proyecciones

	2007	2008	2009
<b>Mundo</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Mundo (según comercio con Chile)</b>	<b>4,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>
Estados Unidos	2,1	1,4	1,3
Canadá	2,5	1,3	2,0
<b>Europa</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
Alemania	2,6	2,0	1,5
Francia	1,9	1,7	1,3
España	3,7	1,7	1,2
Italia	1,7	0,4	0,8
Reino Unido	3,1	1,6	1,2
Países Bajos	2,8	2,4	1,7
Bélgica	2,6	1,7	1,5
<b>Asia-Pacífico</b>	<b>4,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>
Japón	2,0	1,4	1,3
China	11,5	9,8	9,0
Corea del Sur	5,0	4,5	4,3
Taiwán	4,3	4,3	4,4
<b>América Latina</b>	<b>4,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>
Chile	5,1	3,9	4,1
Argentina	8,3	6,0	4,0
Brasil	4,7	4,6	3,6
México	3,0	2,3	2,5
Perú	8,5	8,0	6,5
Colombia	6,7	4,8	4,3
Venezuela	7,9	5,2	4,0

Fuente: The Economist.

# Los precios de los *commodities* como el cobre cederían algo...

Precio Spot e Inventarios de Cobre 2007

**Futuros de Cobre**  
(Cifras en US ¢/libra)



Meses

..también el petróleo, pero continuaría alto...

Cotización Petróleo Brent y WTI  
(US\$/barril)



Futuros de Petróleo  
(US\$/barril)

# Las proyecciones generales para la economía chilena no se ven mal, pero la inflación marcará la pauta...

## Proyecciones PIB y Demanda Agregada Variación en 12 Meses

	Observado	Cálculos Propios		Banco Central IPoM 05/08	
		Proyectado		Proyectado	
		2007	2008	2009	2008
PIB	5.1	3.9	4.1	4.5	n.d.
Demanda Interna	7.8	7.3	6.5	7.6	n.d.
Inversión	11.9	12.1	10.4	12.8	n.d.
M&E	15.7	18.5	14.1	n.d.	n.d.
Construcción	8.9	8.9	7.8	n.d.	n.d.
Consumo	7.7	5.6	5.7	5.4	n.d.
Exportaciones	7.7	4.9	5.6	3.4	n.d.
Importaciones	14.3	12.8	10.8	11.1	n.d.

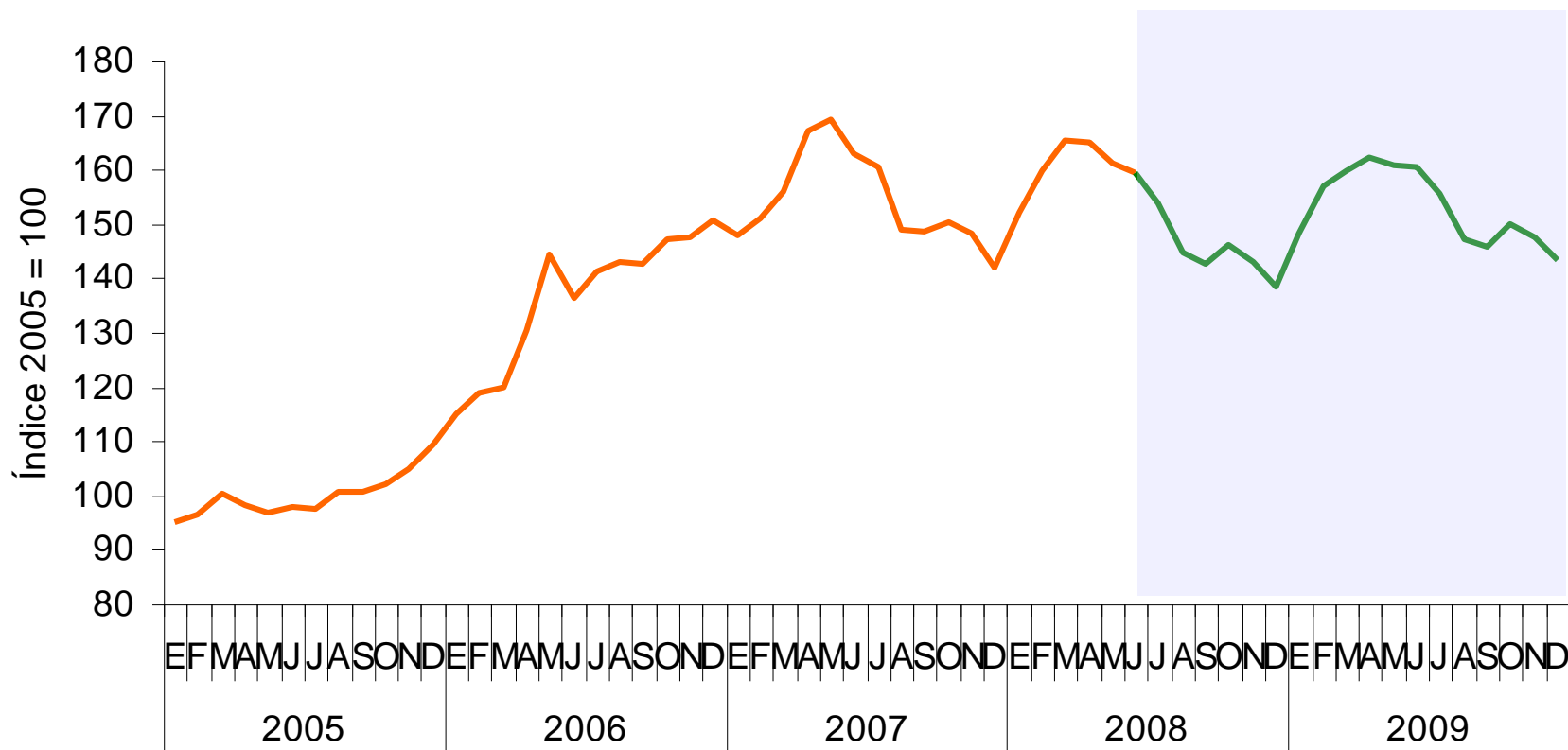
## Tasas de Interés, Tipo de Cambio e Inflación

	2008			2009	
	Julio	Septiembre	Diciembre	Junio	Diciembre
TPM	7.25	7.75	7.75	7.25	6.50
Tipo de Cambio	500	495	510	505	505
BCP-10	7.3	7.3	7.0	6.2	6.0
BCU-10	3.4	3.4	3.3	3.1	3.2
Inflacion (12 meses)	9.1	7.7	7.0	4.8	3.8



¿Y los costos de construcción? Podrían no seguir subiendo como tendencia, pero hay mucha incertidumbre al respecto...

### Proyección de precios de insumos industriales



Fuente: Elaboración propia en base a información del FMI.

---

# En síntesis...

- La inflación parece ser el asunto clave y su contención es prioritaria (aunque haya un costo de actividad y tasas de interés más altas).
  - Preocupa cómo y cuándo se materialicen los mayores permisos de edificación aprobados desde noviembre del año, pero el mercado tendrá que calibrarse.
  - La situación global y en el país se mantiene volátil y es prudente proceder con cautela en todos los ámbitos.
  - Con todo, las ventas en Santiago debieran crecer entre un 0,5 y un 1,5% este año. ¿Y el próximo?
-

---

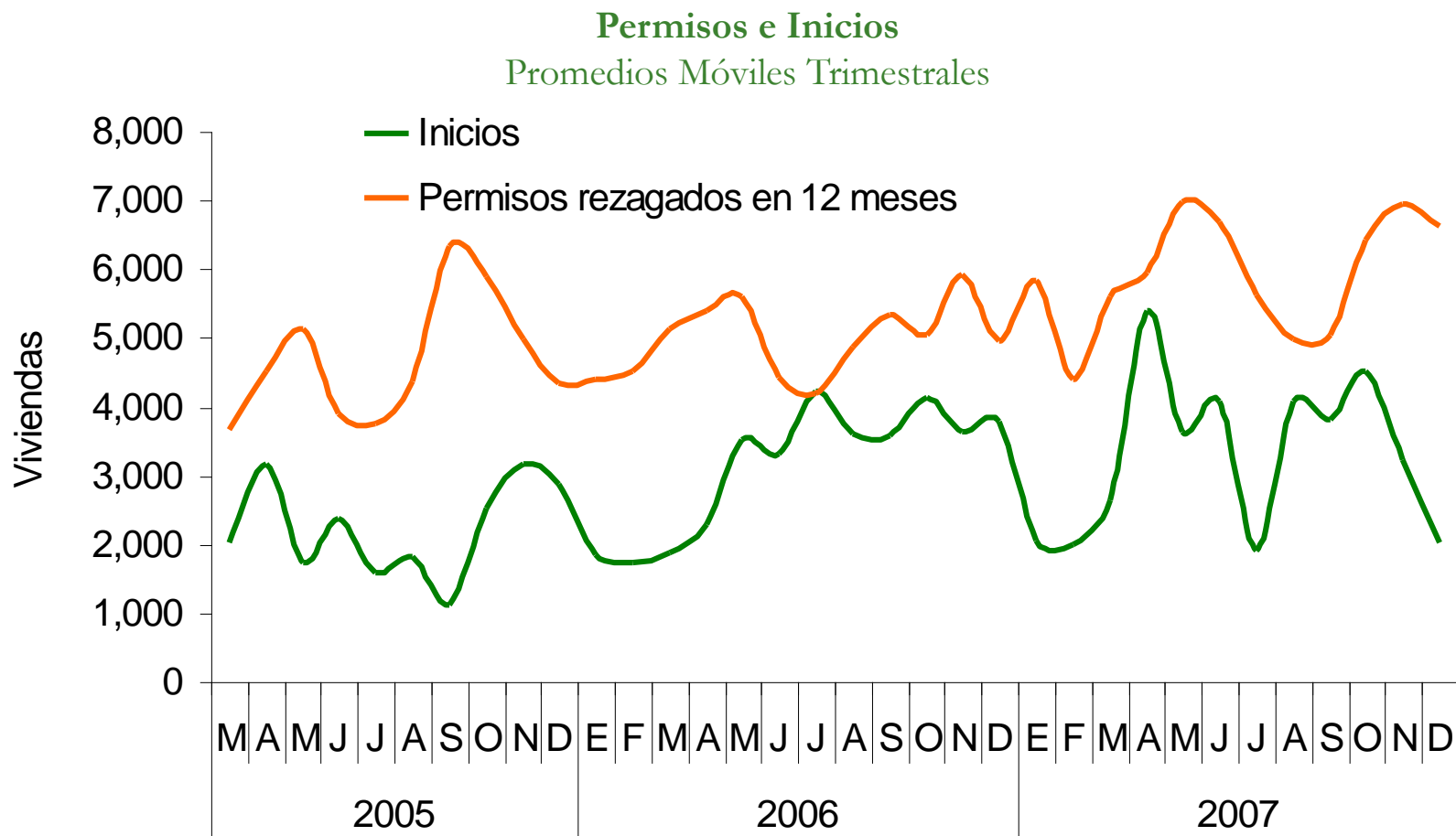
# Mercado Inmobiliario en Santiago: Situación y Perspectivas

---

Felipe Morandé L.

Julio 2008

Los permisos de edificación, luego de controlar por el rezago correspondiente, tienden a moverse en sintonía con el stock y por lo tanto podrían ser un buen predictor para los meses que vienen



Fuente: Elaboración propia.

Para las ventas de viviendas se espera que éstas cierren 2008 en 28.669 unidades [28.584 , 28.864 ], cifra que es 0,8% [0,5% , 1,5%] superior al registro de 2007.

## Ventas Inmobiliarias en el Gran Santiago

Unidades

