

Perspectiva inmobiliaria: Coyuntura y largo plazo

Presentación Mauricio Varela Labbé; Gerente General Empresas Socovesa
Seminario ESE, 11 de mayo de 2023.

EMPRESAS 
SOCOVESA



Índice de contenidos

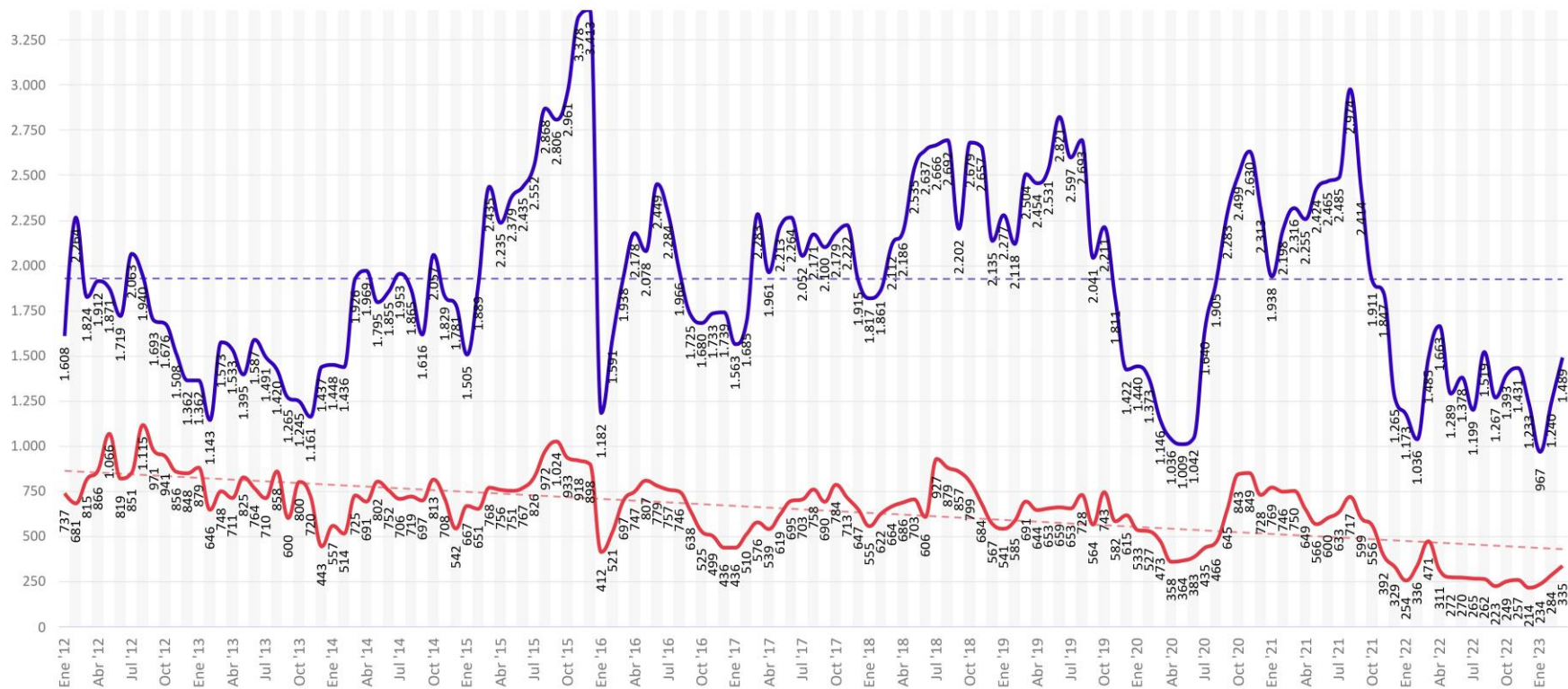
- Breve análisis del mercado inmobiliario al cierre Q12023
- El gran problema actual: Financiamiento de proyectos / empresas
- Cambios de preferencias post pandemia: ¿Qué paso con las casas y el segmento DS19?
- Densificación en el sur de Chile
- Proyecciones de mediano plazo 2023-2025

Industria Inmobiliaria

En términos generales, la industria inmobiliaria está pasando por uno de los periodos más complejos de su historia reciente, producto de la extensión y tamaño de la contracción.

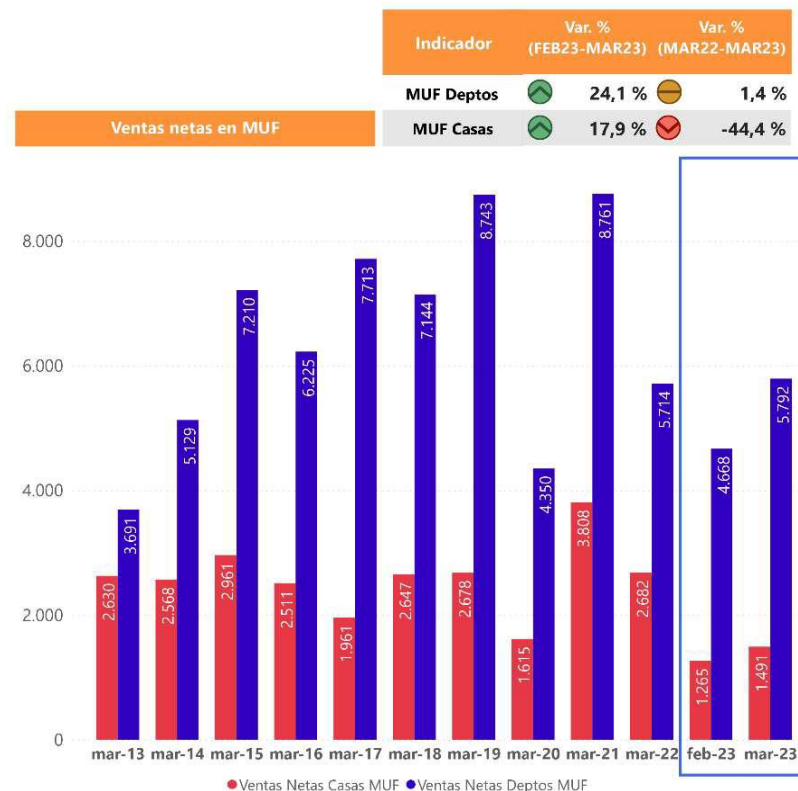
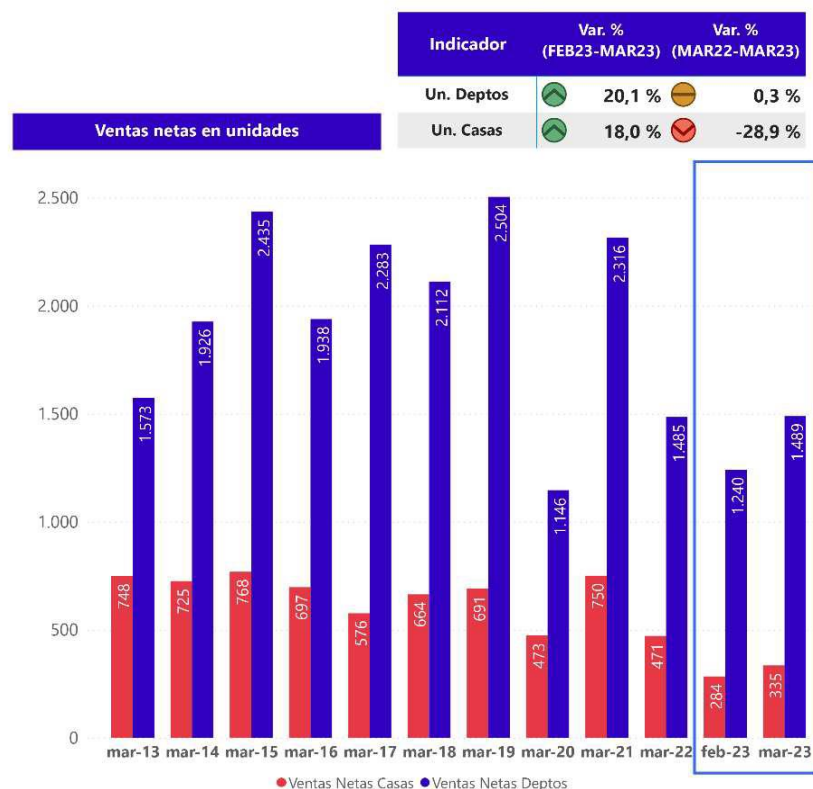
Venta neta en unidades por mes

-- Estimación Lineal Casas -- Estimación Lineal Deptos -- Ventas Netas Casas -- Ventas Netas Deptos



Al cierre de Q12023

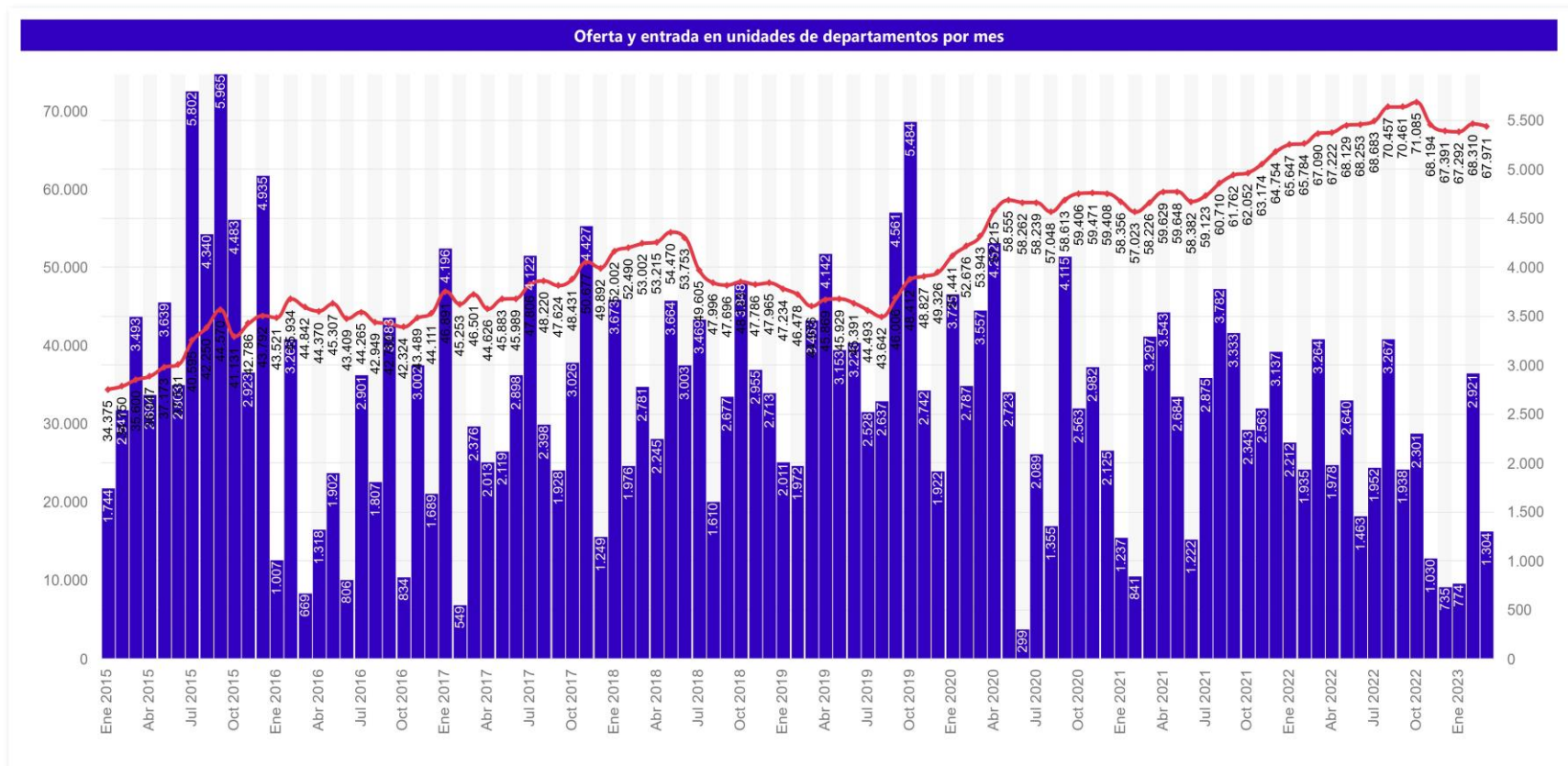
En un escenario de estrechez general, el mercado de las casas está más golpeado que el mercado de los departamentos



Fuente: Toc Toc marzo 23

Al cierre de Q12023

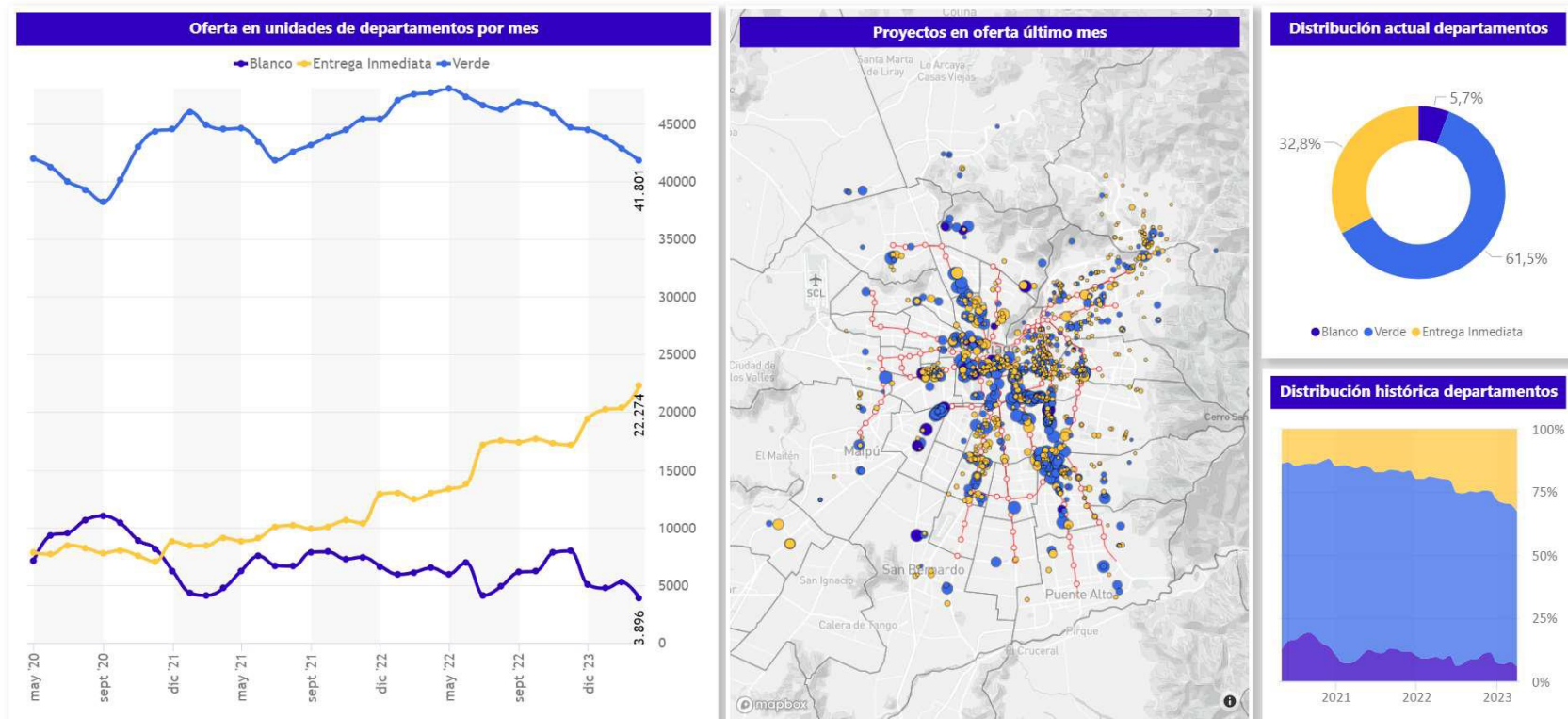
La oferta de departamentos se debiera ir ajustando a la baja producto de los mayores niveles de MAO



Fuente: Toc Toc marzo 23

Al cierre de Q12023

Alto nivel actual y alza esperada de departamentos para entrega inmediata

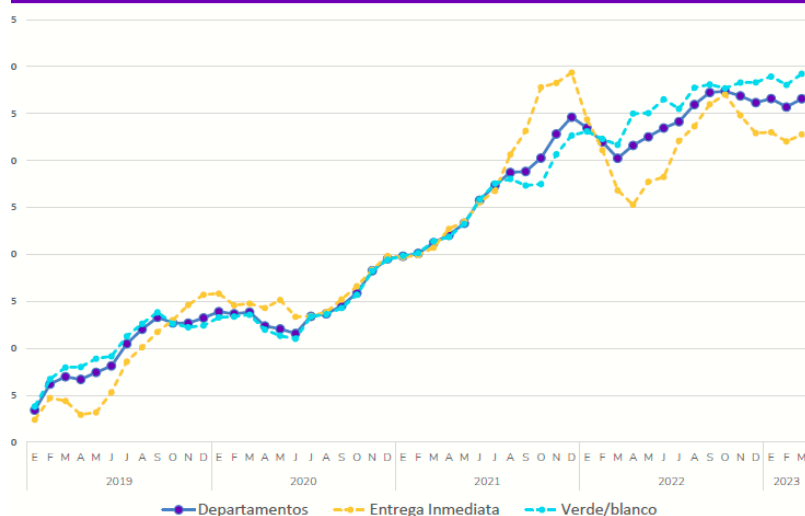


Fuente: Toc Toc marzo 23

Al cierre de Q12023

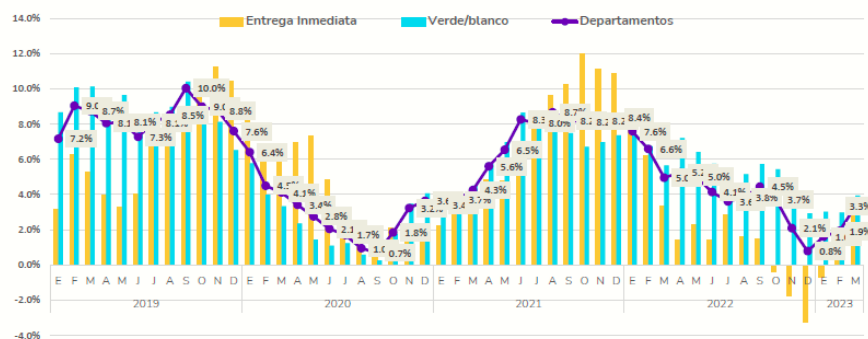
Ajuste en el margen de precios de departamentos terminados que podría acentuarse dado el alto costo de mantener stock con actuales tasas de interés

Índice de Precios Hedónico – Indicador General Departamentos

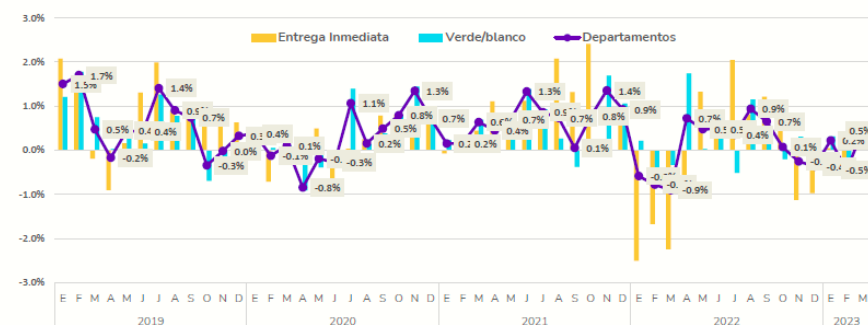


	Estado de Obra	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23
Variación Anual	Entrega Inmediata	-0,4%	-1,7%	-3,2%	-0,7%	0,5%	3,2%
	Verde	5,4%	4,0%	2,9%	3,0%	3,0%	4,0%
	Indicador general	3,7%	2,1%	0,8%	1,6%	1,9%	3,3%
Variación Mensual	Entrega Inmediata	0,5%	-1,1%	-1,0%	0,0%	-0,5%	0,4%
	Verde	-0,2%	0,3%	0,0%	0,3%	-0,4%	0,6%
	Indicador general	0,1%	-0,3%	-0,4%	0,2%	-0,5%	0,5%

Índice de Precios Hedónico – Variación Anual Departamentos y por estado de obra



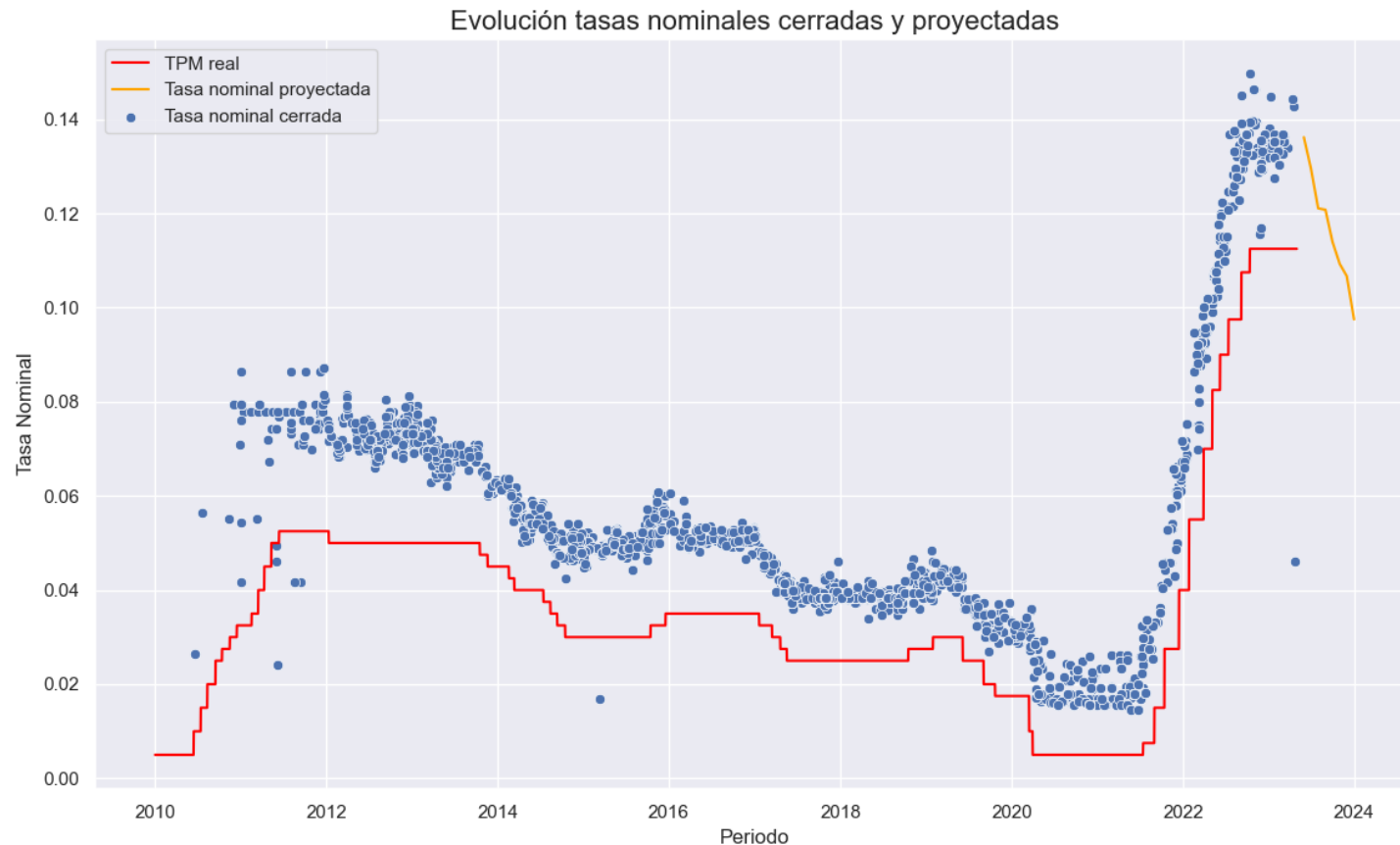
Índice de Precios Hedónico – Variación Mensual Departamentos y por estado de obra



Fuente: Toc Toc marzo 23

Financiamiento a empresas y proyectos: El gran problema actual

El costo de financiamiento ha crecido entre 2x y 3x



Fuente: Empresas Socovesa, mayo de 2023.

La coyuntura financiera

¿Cuál ha sido la reacción de las compañías frente a las restricciones al financiamiento?

01

Bancos restringen financiamiento a inmobiliarias, en un momento con flujos de caja apretados por baja venta, altos costos de construcción, altas tasas de interés de deuda y retraso en las RMs.

02

Reacción compañías: bajar inversión en terrenos e inicios de proyectos; aumentar capital (si es indispensable) para enfrentar alza de costos y restricción del financiamiento vía deuda; ajustar estructura de gastos; buscar opciones para aumentar la venta.

03

Fogaess - es una opción para financiar capital de trabajo para empresas pequeñas.

04

Fogaess - por el lado garantía hipotecaria todavía no se materializa un despliegue comercial ni operacional del producto por parte de la banca.

Transformaciones de la demanda residencial post covid: ¿Coyuntural o estructural?

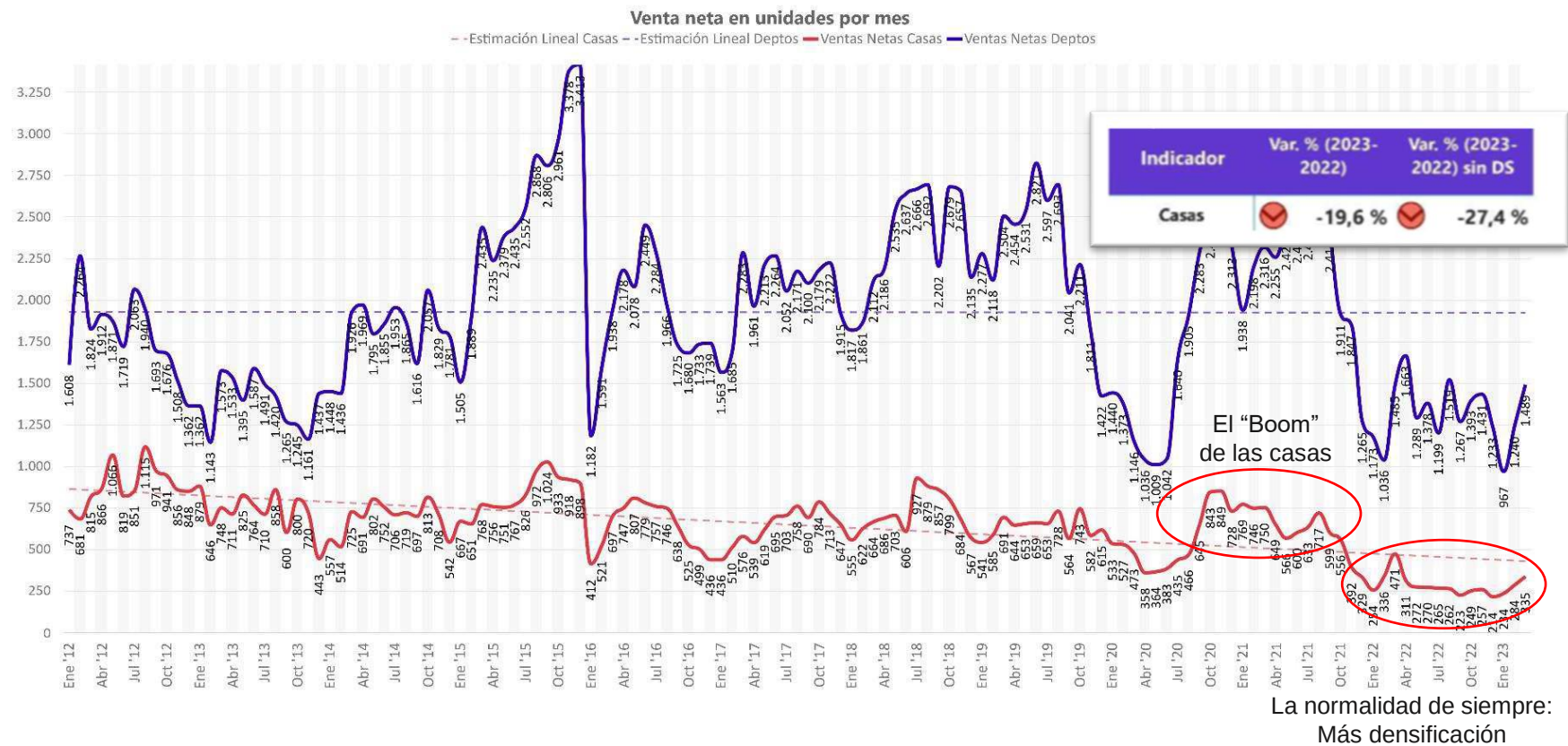
La pandemia generó un fortalecimiento de la demanda por vivir en casas con jardín en la periferia de Santiago



- La experiencia de la pandemia unido al teletrabajo impactaron positivamente las preferencias por vivir en casas en la periferia de Santiago
- Entre el 2Q2020 y el 3Q 2021 se vivió el mercado más fuerte de casas de los últimos 10 años. Este fortalecimiento afectó a todos los segmentos.
- El fortalecimiento no incluyó efecto sustitución (mejoró la venta de casas pero no fue en desmedro de la venta de departamentos).

El corto boom del mercado de las casas: 1 año y medio de buenas ventas

Sin embargo, al cierre de 1Q2023, el mercado de las casas experimenta el inicio más flojo de los últimos 10 años

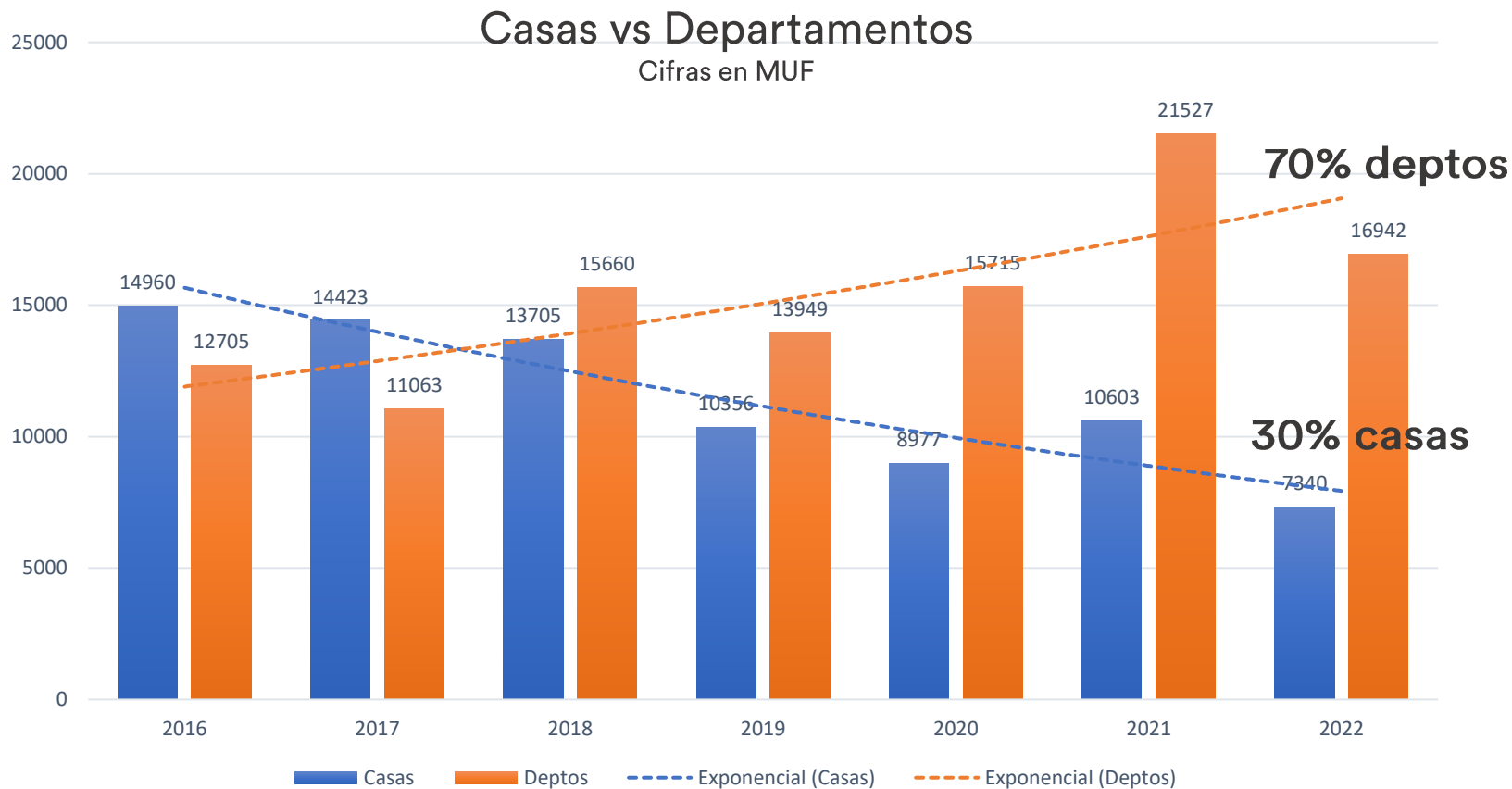


Muchos actores del mercado se refugiaron en el mercado DS19

Algunos actores se sobreexpusieron en los subsidios, quedando expuestos al riesgo de alza de los costos de construcción



Más demanda por ciudad, altas exigencias normativas, nuevos riesgos por humedales, arqueológicos y comunidades
Decidido proceso de densificación de las ciudades del sur de Chile



Fuente: Tinsa al cierre 4Q 2022

Ciudades: Talca, Chillán, Concepción, San Pedro, Chiguayante, Los Ángeles, Temuco, Valdivia, Osorno, Puerto Montt y Punta Arena.

Proyecciones de mediano plazo

Tamaño de la industria residencial y temas de estrategia de negocios



¿Volveremos a crecer?

Después del ajuste del 2023, la economía nacional debiera retomar una tasa de crecimiento del 2,3% al 2024 con tasas de interés más bajas y menor inflación.

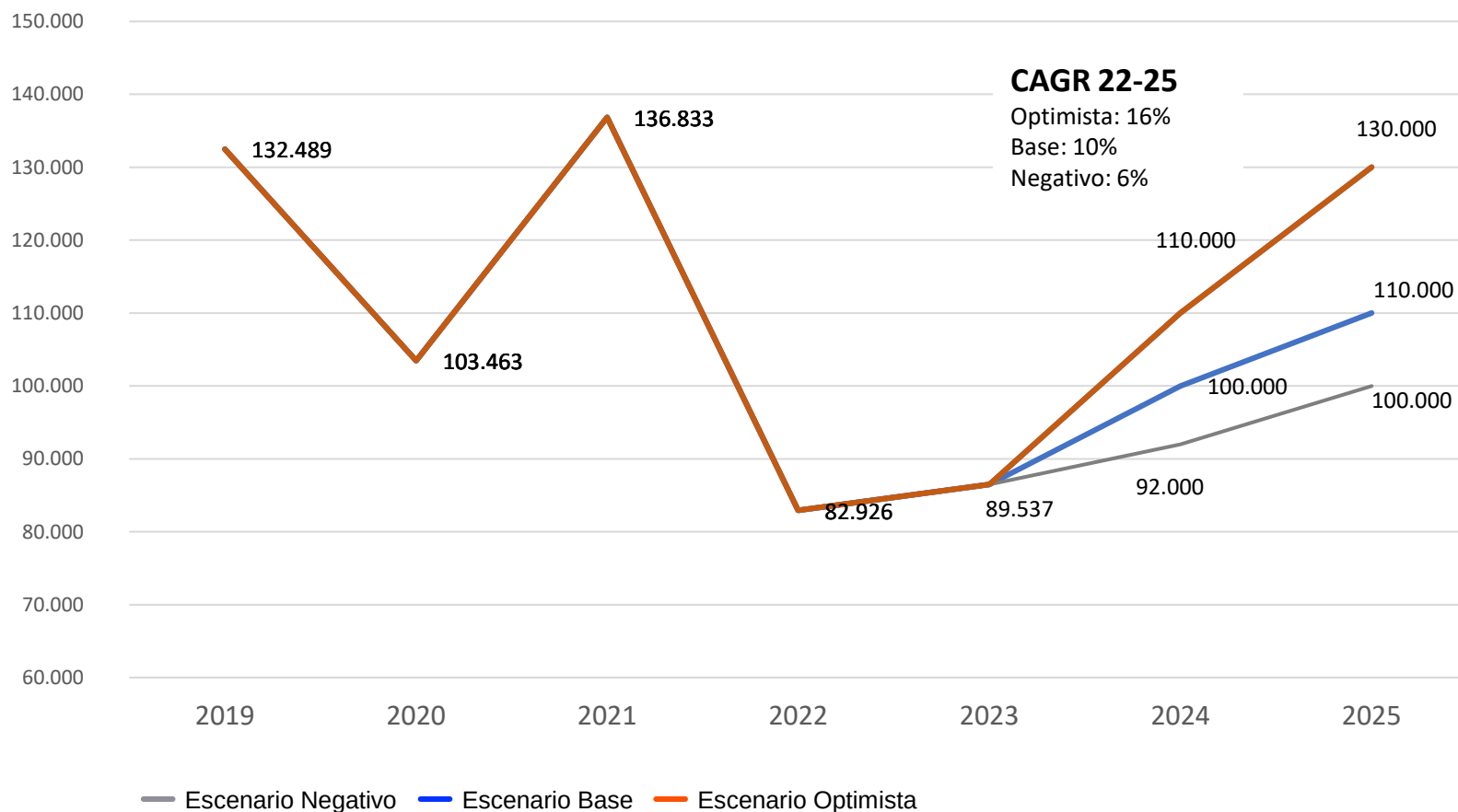
	Promedio				Spot	
	2021p	2022e	2023p	2024p	27-mar	dic-23
Precio del cobre (US\$cent./lb.)	423	400	402	408	408	402
Precio del petróleo (US\$/bll.)	68	94	74	75	72	78
PIB mundial (%)	6,1	3,5	2,5	3,0	-	-
PIB China (%)	8,1	3,0	5,2	4,5	-	-
PIB EE.UU. (%)	5,9	2,1	0,8	1,2	-	-
PIB Socios Comerciales de Chile	6,5	2,8	2,8	2,9	-	-
TPM EE.UU. (% Lim. superior)	0,25	2,02	5,02	3,19	5,00	4,75
TPM Chile (%)	1,35	8,85	10,31	5,83	11,25	7,00
Inflación Chile (%)	4,9	12,7	7,6	4,5	*11,9	4,5
PIB Chile (%)	11,7	2,4	0,0	2,3	-	-
SCC de la Balanza de Pagos (% del PIB)	-6,6	-9,0	-3,0	-3,4	-	-
Treasury bond 10Y (%)	1,4	2,9	3,3	2,8	3,5	2,9
BTU-10 (%)	1,2	2,1	1,8	1,9	1,8	1,7
DXY Index	92	104	102	101	103	102
USD/EUR	1,18	1,05	1,08	1,10	1,08	1,09
JPY/USD	110	131	131	132	132	131
CLP/USD	759	873	815	826	806	827
TCR (índice)	103	111	98	99	97	98
*A Febrero 2023						

Fuente: Zahler & Co; al 27/03/23.

Industria residencial

¿Cuál podría ser el tamaño de la industria a mediano plazo y cuáles son los fundamentos de cada escenario?

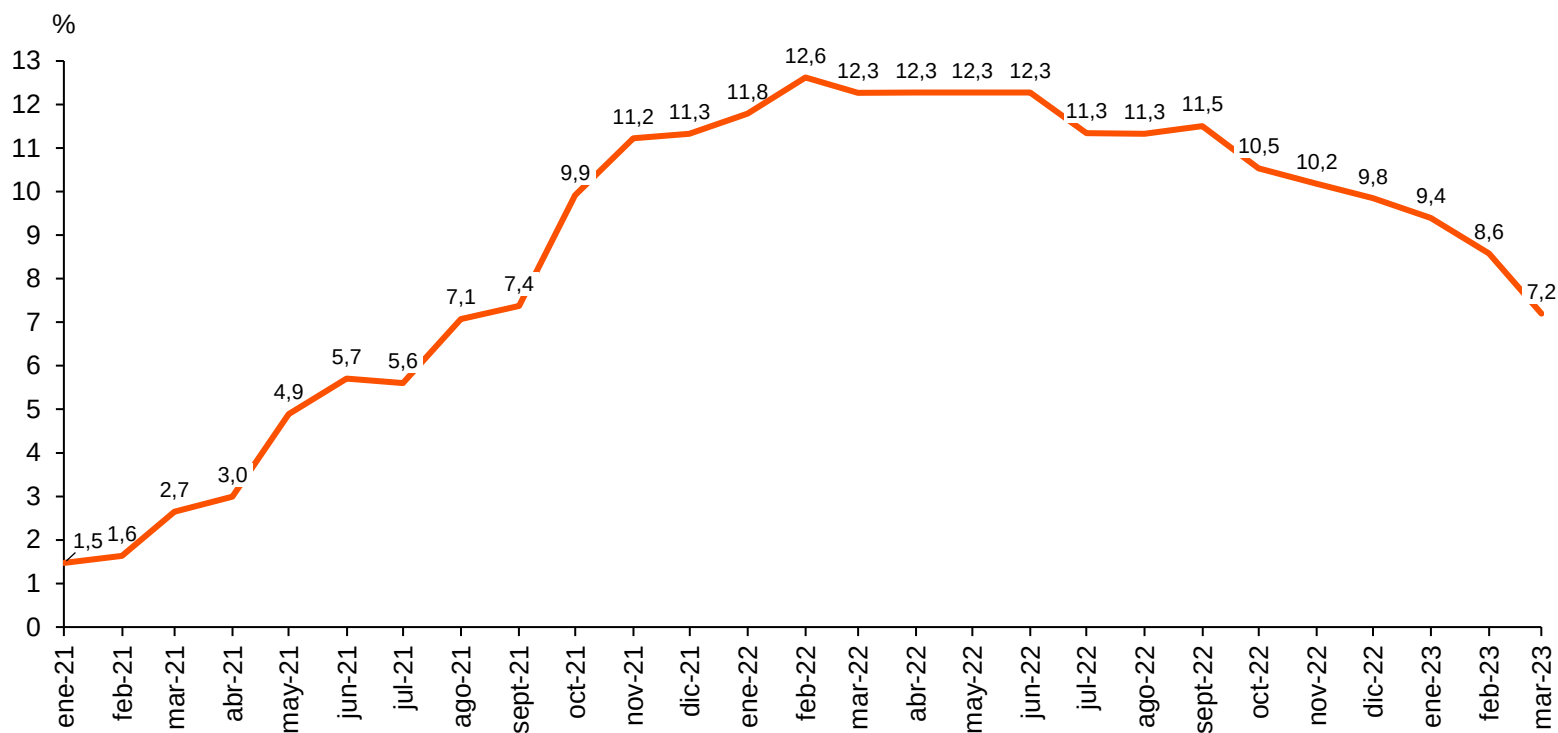
Tamaño industria residencial RM (cifras en MUF)



Se proyecta ajuste a la baja en los costos de edificación

El peak de alza de costos fue durante el segundo trimestre de 2022. A partir de esa fecha, se ha visto una disminución en los costos

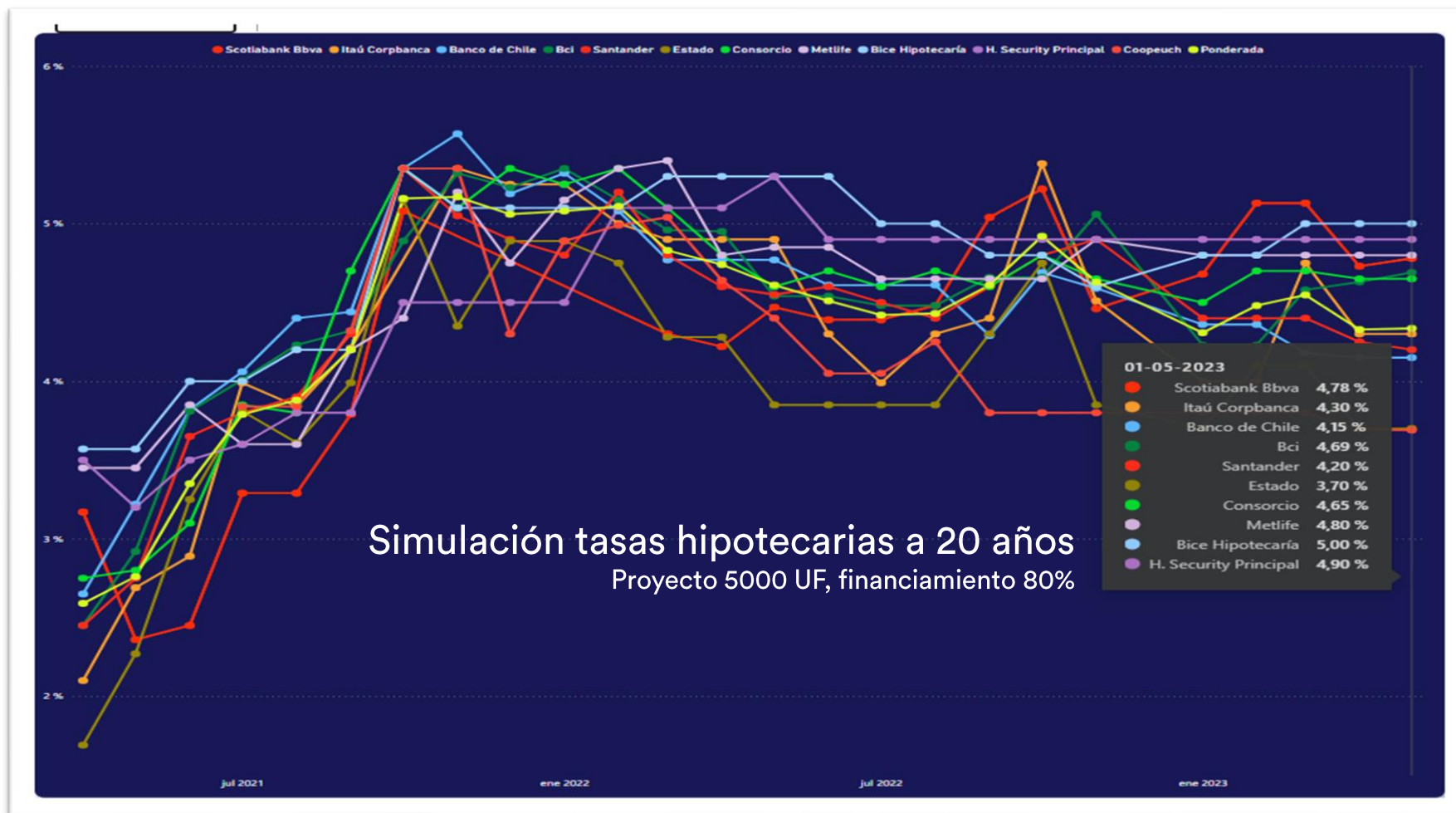
AUMENTO DEL COSTO DIRECTO POR ALZA DE PRECIO DE RECURSOS c/r AÑO 2020



Fuente: Empresas Socovesa

No se espera baja relevante en tasas de largo plazo

Mantenimiento de tasas hipotecarias en niveles del 4 a 5% para crédito a 20 años



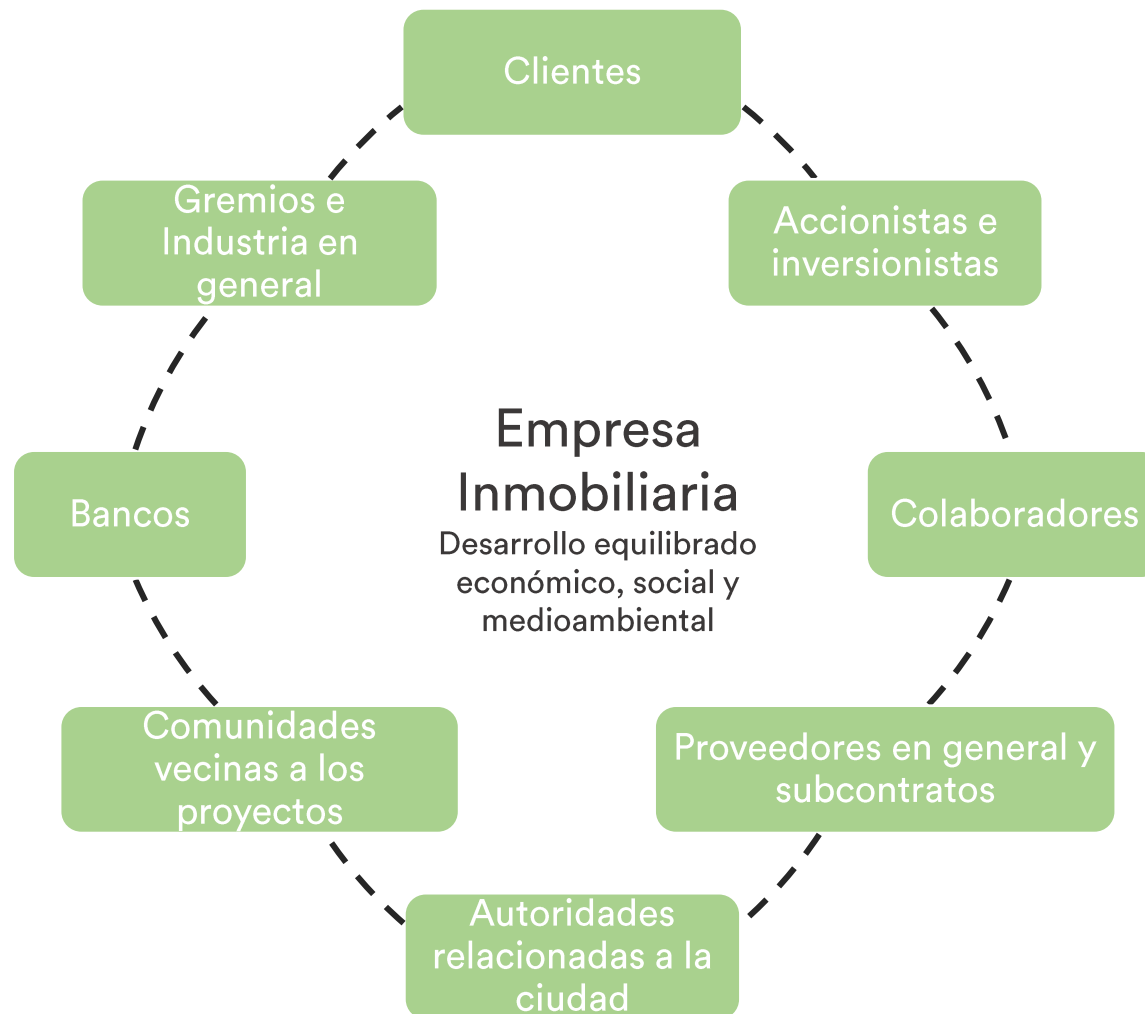
Fuente: Empresas Socovesa, 05 de mayo de 2023.

En términos de estrategia competitiva

Seguirán compitiendo modelos de valor agregado/diferenciación con modelos de producto estandarizado, tanto en proyectos para la venta como para la renta.



El desarrollo sostenible crecerá en relevancia producto de la presión de los compradores como así también de los stakeholders



La transformación digital en el diseño/construcción/operación y en la comercialización generará, en el mediano plazo, diferencias entre compañías. Habrá ganadores y perdedores.



Perspectiva inmobiliaria: Coyuntura y largo plazo

Presentación Mauricio Varela Labbé; Gerente General Empresas Socovesa
Seminario ESE, 11 de mayo de 2023.

EMPRESAS 
SOCOVESA

