



CENTRO  
ESTUDIOS  
INMOBILIARIOS

# Coyuntura Inmobiliario, ¿qué nos muestran las últimas cifras?

Foro Inmobiliario  
José Miguel Simian

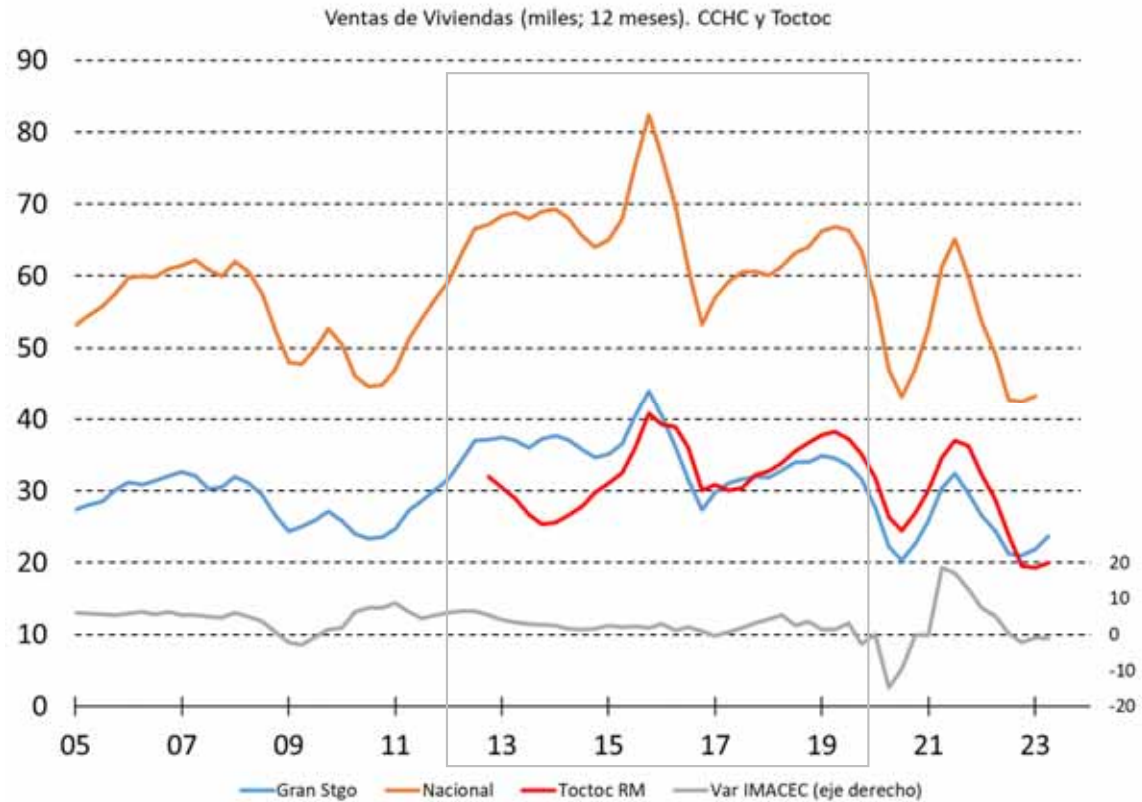
\*\*

Agosto 2023

# Parte I. Fin del Nirvana Inmobiliario

... y proyecciones

# Evolución de las ventas y actividad económica

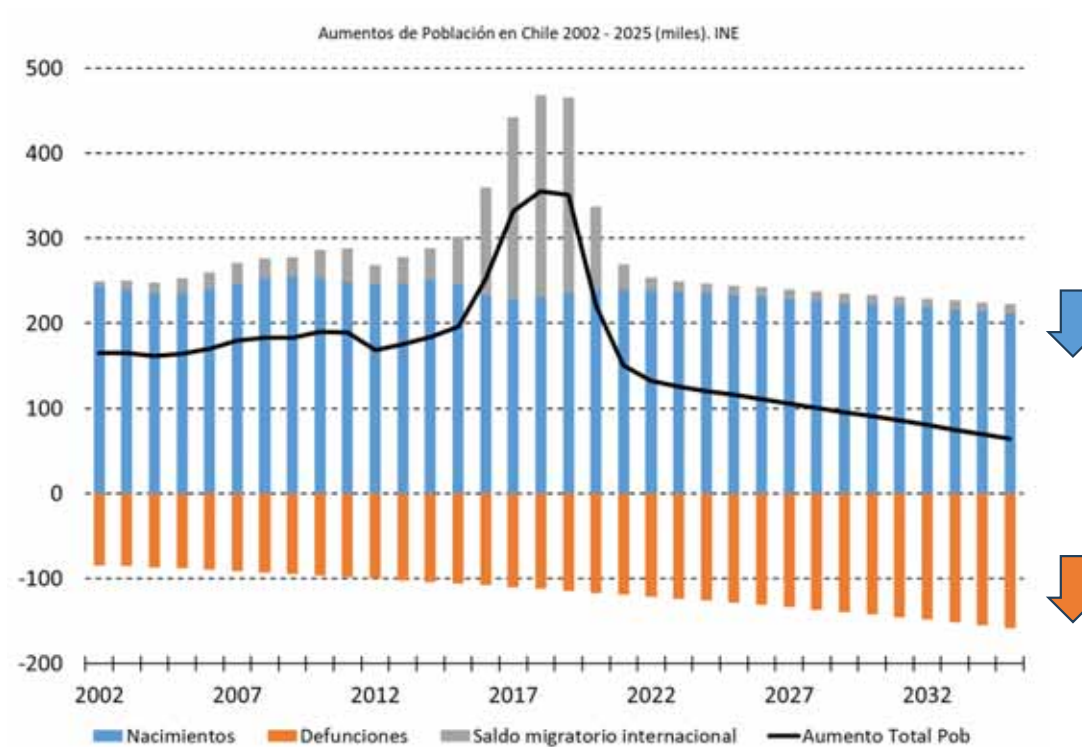


# Evolución de los Hogares en Chile

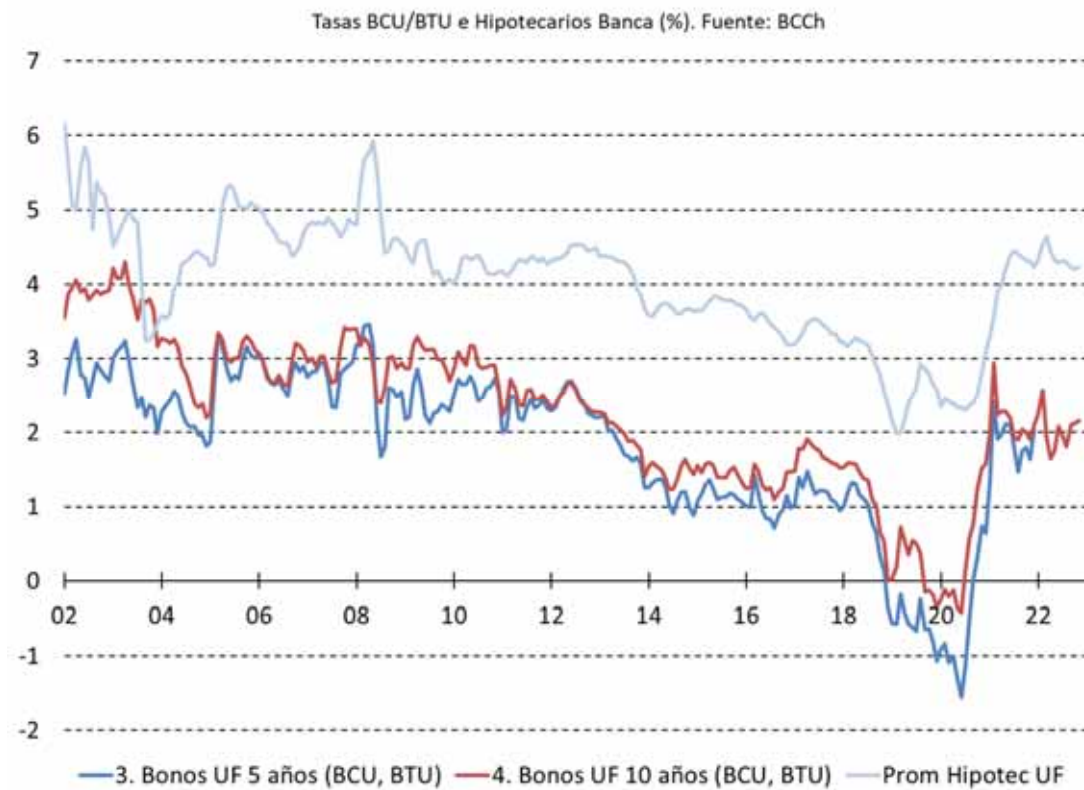
	1990	2000	2011	2022	1990	2000	2011	2022	1990/00	2000/11	2011/22
	miles				%				Crec % p.a.		
1 Pers	220	311	563	1.352	6,9	8,0	11,3	19,3	3,5	5,6	8,3
2 Pers	439	589	1.060	1.895	13,8	15,1	21,3	27,1	3,0	5,5	5,4
3 Pers	629	799	1.135	1.656	19,8	20,5	22,8	23,7	2,4	3,2	3,5
4 y más	1.893	2.196	2.209	2.095	59,5	56,4	44,5	29,9	1,5	0,1	-0,5
Total	3.181	3.895	4.967	6.998	100,0	100,0	100,0	100,0	2,0	2,2	3,2
HH/año		71	97	185							
Pers./HH	4,1	4,0	3,5	2,8							
Población	12.958	15.454	17.314	19.879					1,8	2,2	1,3

Fuente: elaboración propia en base a encuestas CASEN

# Efecto del shock migratorio ... la joroba

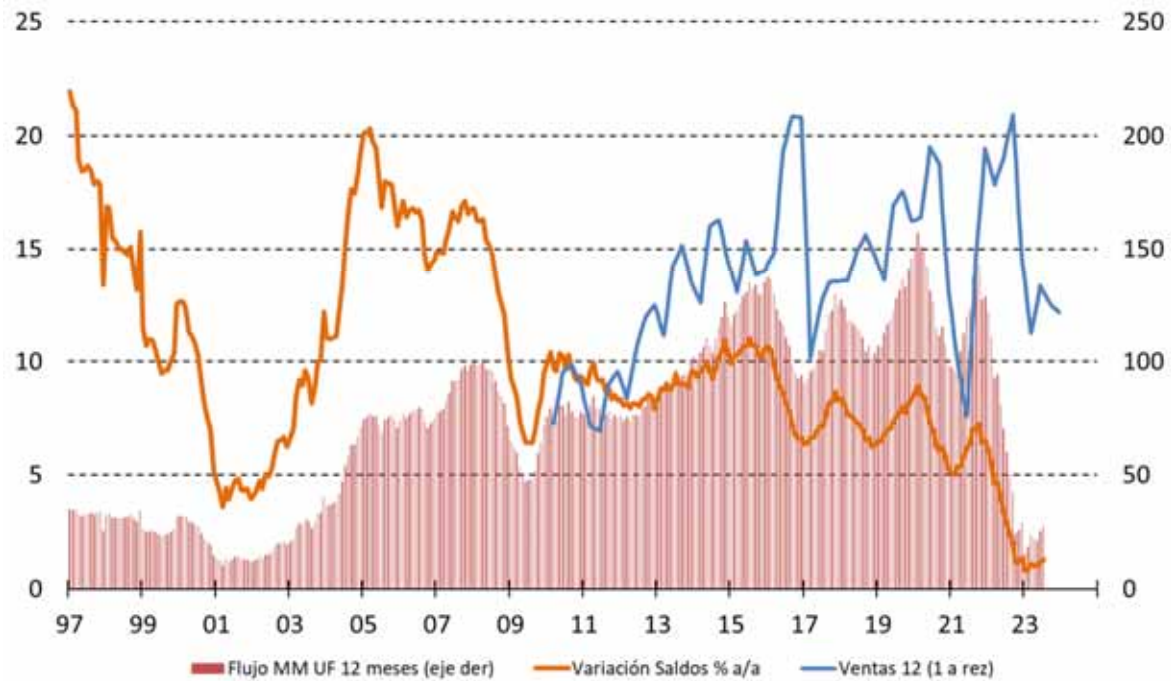


# Condiciones financieras

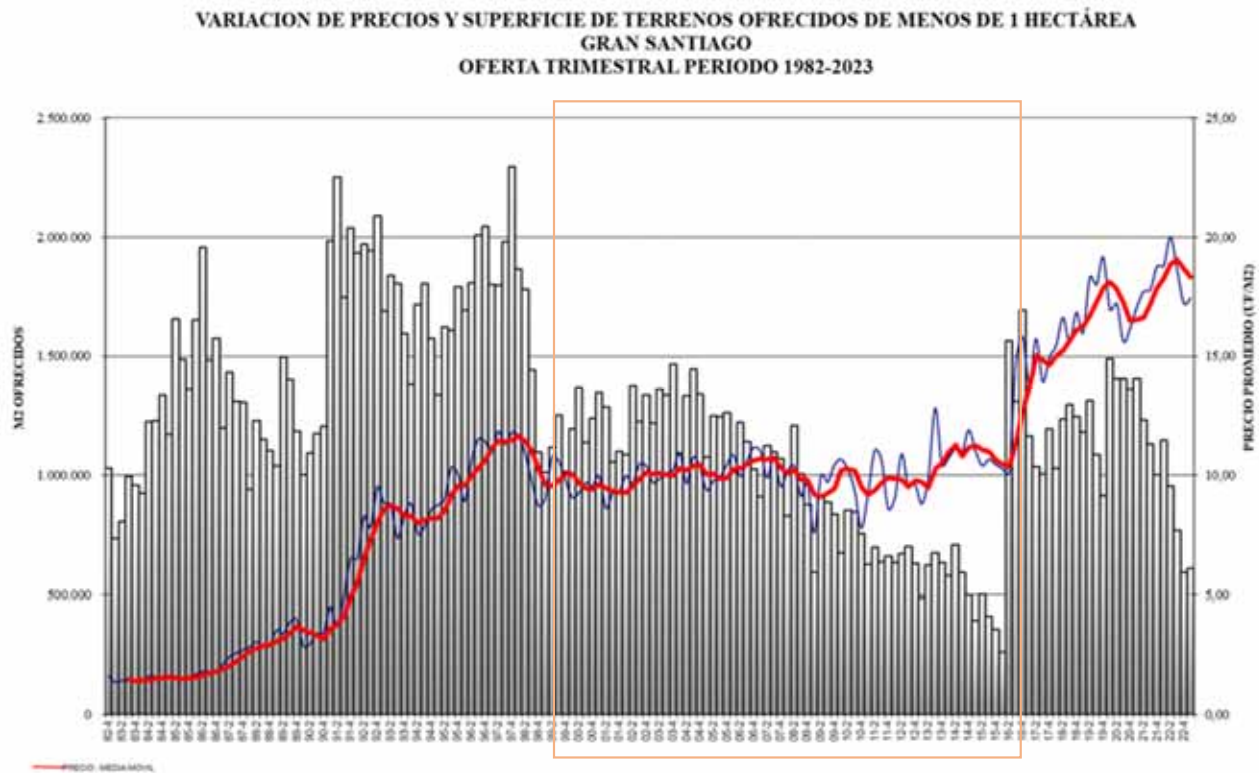


# Importante expansión de la cartera hipotecaria

Saldo en colocaciones hipotecarias. Fuente: BCCh.  
Centro de Estudios Inmobiliarios ESE - U. Andes

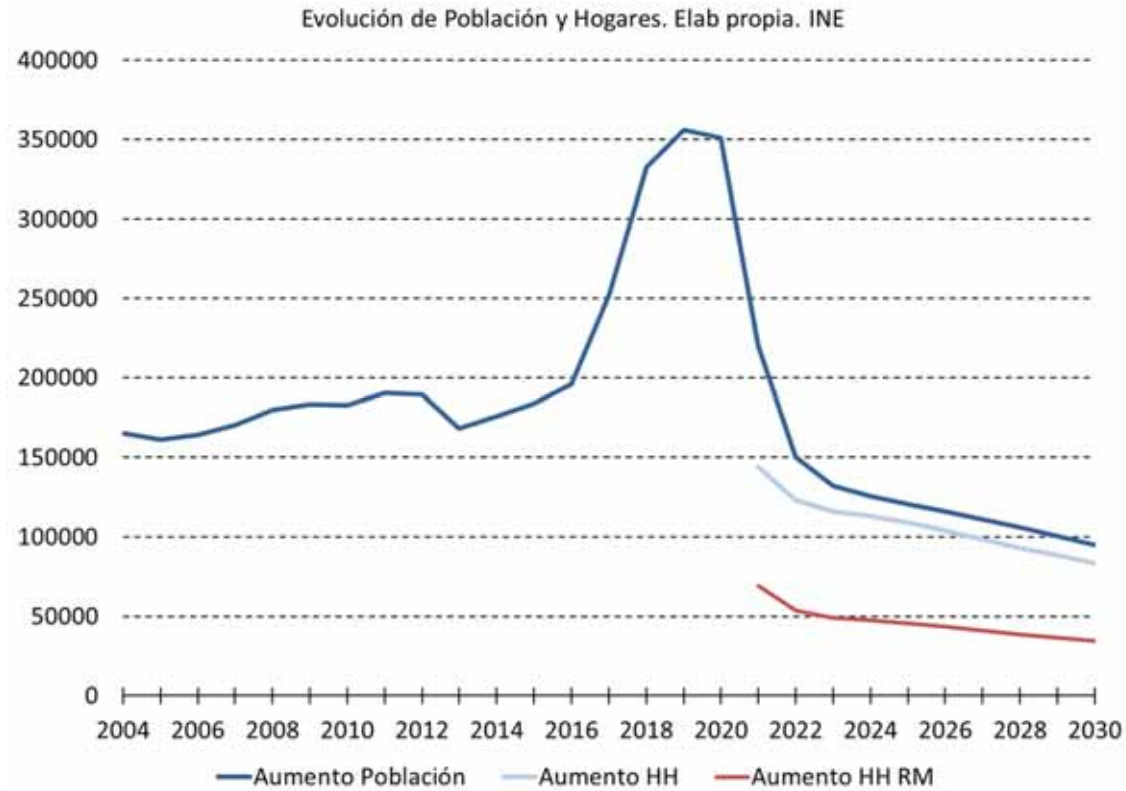


# Precio de Suelo RM (Pablo Trivelli y Cia)

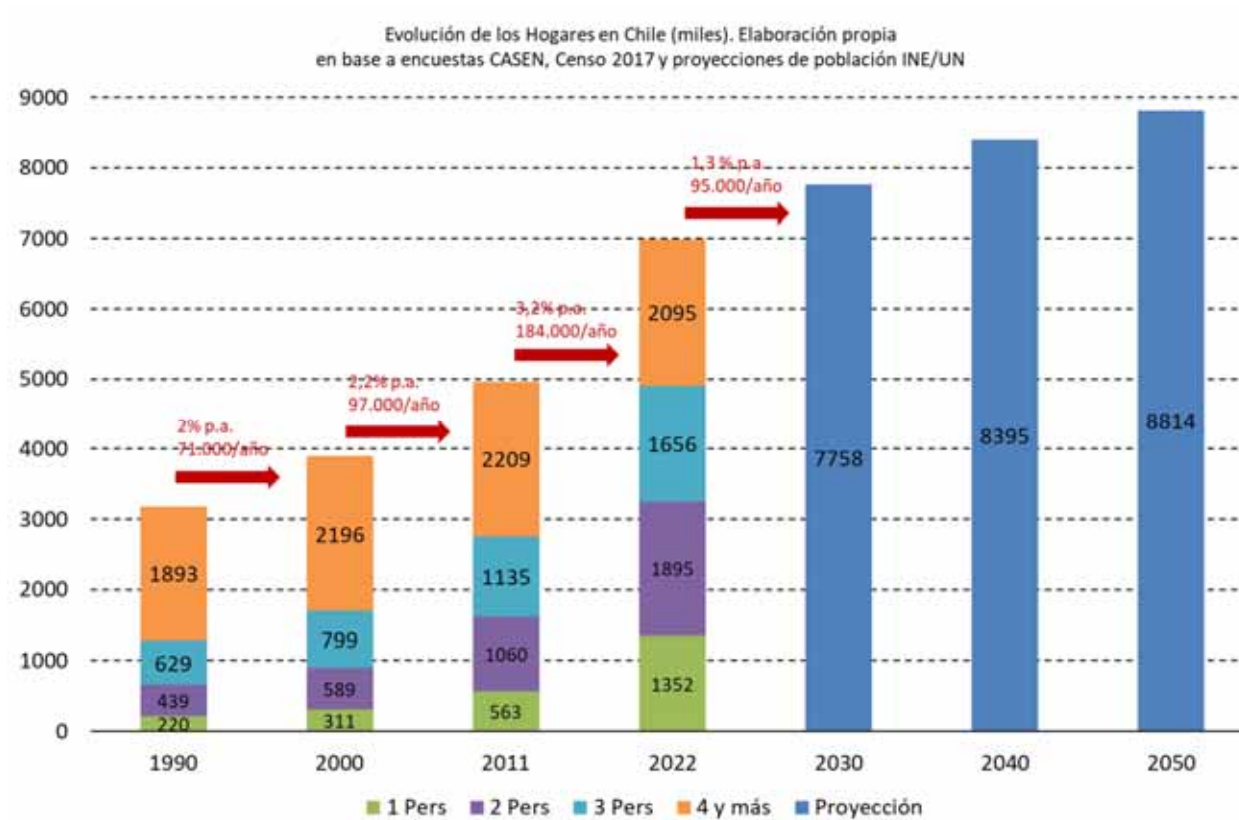




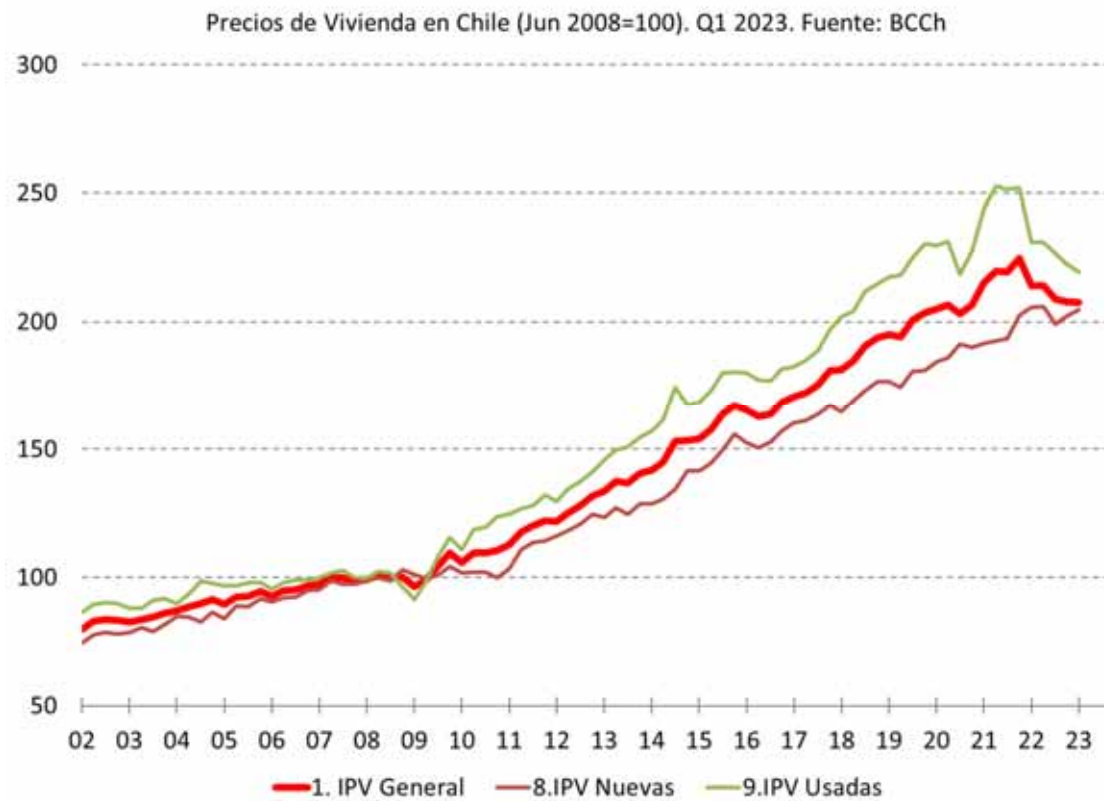
# ¿Cómo sigue esto? Shock migratorio se disipa



# Hogares seguirán creciendo ... pero más lentamente



# Precios y ajuste de Mercado



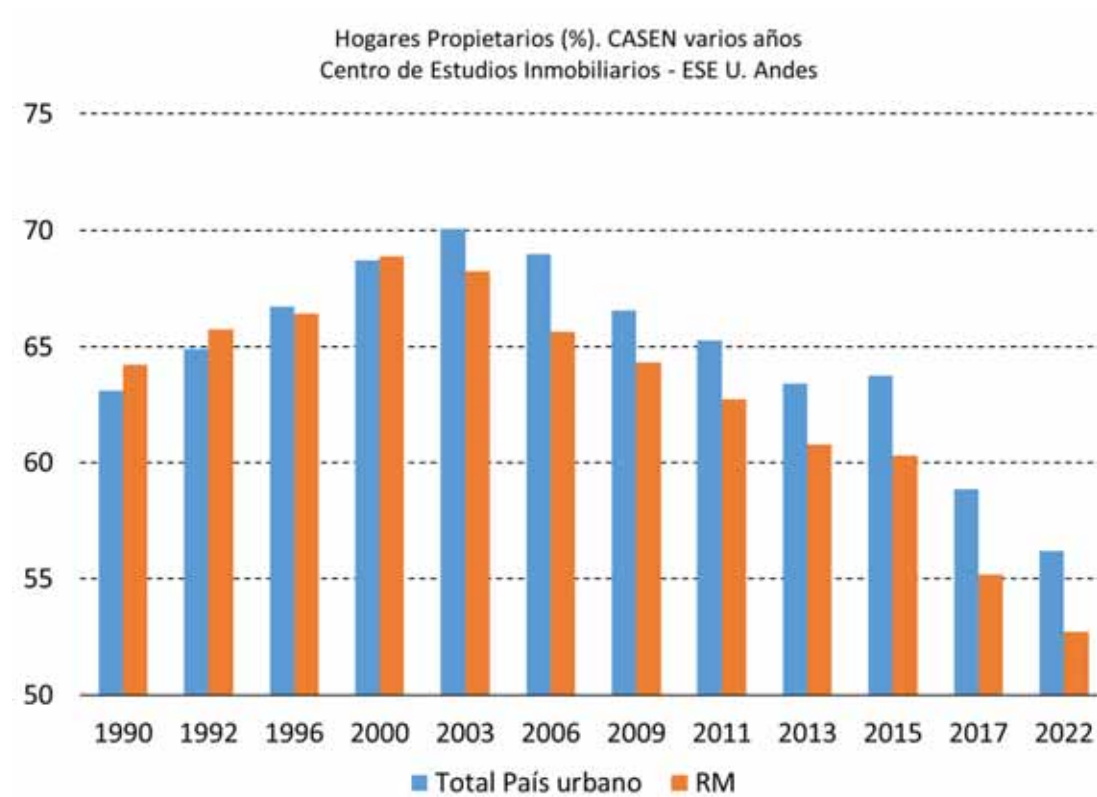
## Crecimiento más rápido fuera de Santiago (roles)

	2009	2022	Crecimiento %		Crecimiento unid	
			2009-22	2019-22	2009-22	2019-22
Temuco - Padre Las Casas	80.567	117.717	3,0	2,1	2.732	3.589
Los Angeles	37.065	59.315	3,7	1,8	1.737	1.510
Pto Montt - Pto Varas	59.065	90.807	3,4	1,7	2.440	2.208
Talca-Maule	71.172	104.618	3,0	1,7	2.532	2.525
Coquimbo-La Serena	113.344	180.188	3,6	1,3	5.496	3.471
Gran Valparaiso	261.447	350.689	2,3	1,3	7.009	6.750
Gran Concepcion	217.929	303.840	2,6	1,2	6.839	5.240
Rancagua_Machali	76.626	110.915	2,9	1,2	2.875	1.913
Gran San Antonio	36.062	43.714	1,5	1,1	521	714
Antofagasta	79.618	109.263	2,5	0,9	2.454	1.515
Curico	38.625	53.713	2,6	0,9	1.178	737
Gran Santiago	1.602.722	2.071.308	2,0	0,9	37.145	28.382
Ovalle	27.583	37.380	2,4	0,9	830	500
Osorno	39.640	52.453	2,2	0,8	984	654
Iquique_Alto Hospicio	58.942	81.796	2,6	0,6	2.109	756
Copiapo-Tierra Amarilla	41.230	53.621	2,0	0,3	1.128	262
Total general	4.087.396	5.596.964	2,4	1,2	120.036	95.206
REM Lab ESE U. Andes						

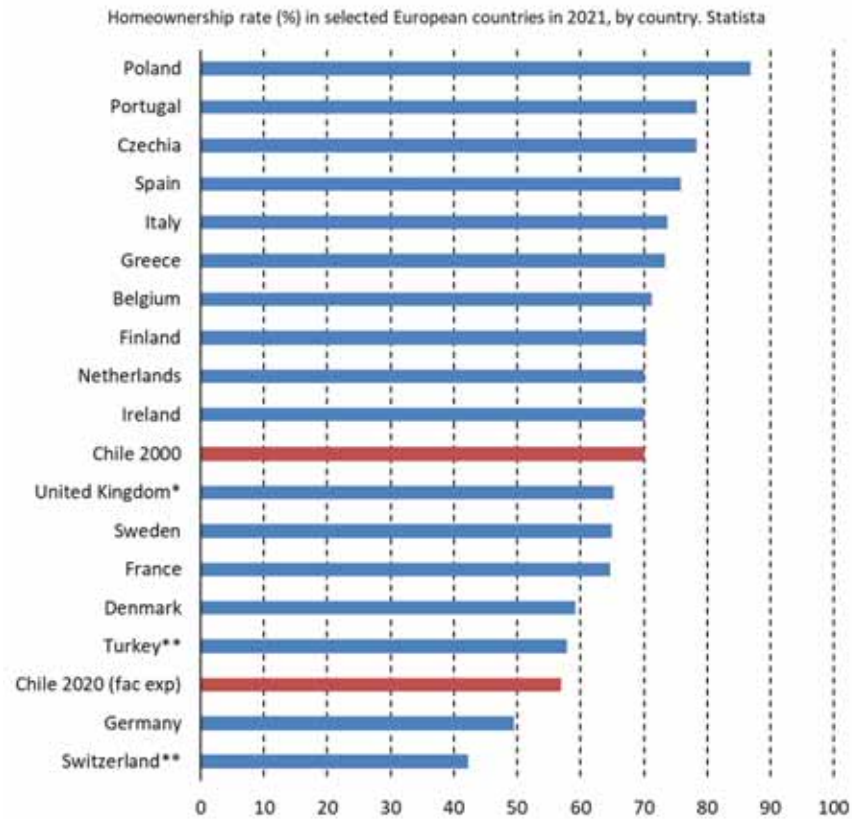
# Parte II. ¿Qué más (no) cambió en estos años?

... ¿y qué nos dice la CASEN 2022?

Érase una vez un país de propietarios...



# Pasamos a la cota inferior de propiedad de vivienda



# Tenencia de Vivienda en Chile 2022

50% de los nuevos hogares arrienda



Tenencia de la vivienda	Quintil autónomo de ingreso					Total	Dif 2017
	I	II	III	IV	V		
Propia	860	833	800	749	749	3.991	+514
	61%	59%	58%	53%	54%	57%	
Arrendada	206	302	353	450	544	1.856	+585
	15%	21%	25%	32%	39%	27%	
Cedida	245	205	171	160	84	866	-1
	18%	15%	12%	11%	6%	12%	
Otra	91	72	60	41	22	285	+106
	6%	5%	4%	3%	2%	4%	
<b>Total</b>	<b>1.402</b>	<b>1.412</b>	<b>1.384</b>	<b>1.400</b>	<b>1.399</b>	<b>6.998</b>	<b>+1.204</b>

Fuente: Casen 2022, 2017. Miles de hogares; % cuando se indica



# Subsidio y edad compra

	Compra con Subsidio (%)	Edad de compra (años)						
		Sin subs	Con subs	I	II	III	IV	V
Antes 1980	36%	30	30	29	30	30	30	29
1980 a 1989	50%	34	33	34	34	33	32	33
1990 a 1999	56%	39	36	39	37	37	36	36
2000 a 2009	54%	42	38	42	40	39	39	40
2010 a 2017	48%	46	42	47	45	44	43	41
2017 a 2022	35%	47	43	50	48	46	44	40

Fuente: CASEN 2022

# Carga Financiera de Propietarios y Arrendatarios



		Propietarios				Arrendatarios			
		<35	35 a 45	>45	Total	<35	35 a 45	>45	Total
I	Med carga %	38	36	45	40	53	51	60	54
	Prom divid/arriendo \$	192.204	187.262	184.088	186.071	230.315	230.296	224.456	228.017
II	Med carga %	26	24	25	24	35	36	36	36
	Prom divid/arriendo \$	227.764	201.287	192.315	199.169	244.501	270.821	242.617	252.107
III	Med carga %	22	19	18	19	28	27	30	28
	Prom divid/arriendo \$	254.537	237.503	215.070	228.676	270.956	286.836	278.998	278.684
IV	Med carga %	18	16	17	17	25	25	25	25
	Prom divid/arriendo \$	285.169	292.720	287.505	289.209	284.109	323.960	308.717	303.861
V	Med carga %	15	14	14	14	19	18	19	18
	Prom divid/arriendo \$	433.110	521.747	514.117	502.792	405.642	458.787	463.507	438.413
<b>Total</b>	Med carga %	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
	Prom divid/arriendo \$	333.463	343.738	321.396	331.753	297.933	322.661	304.718	307.550

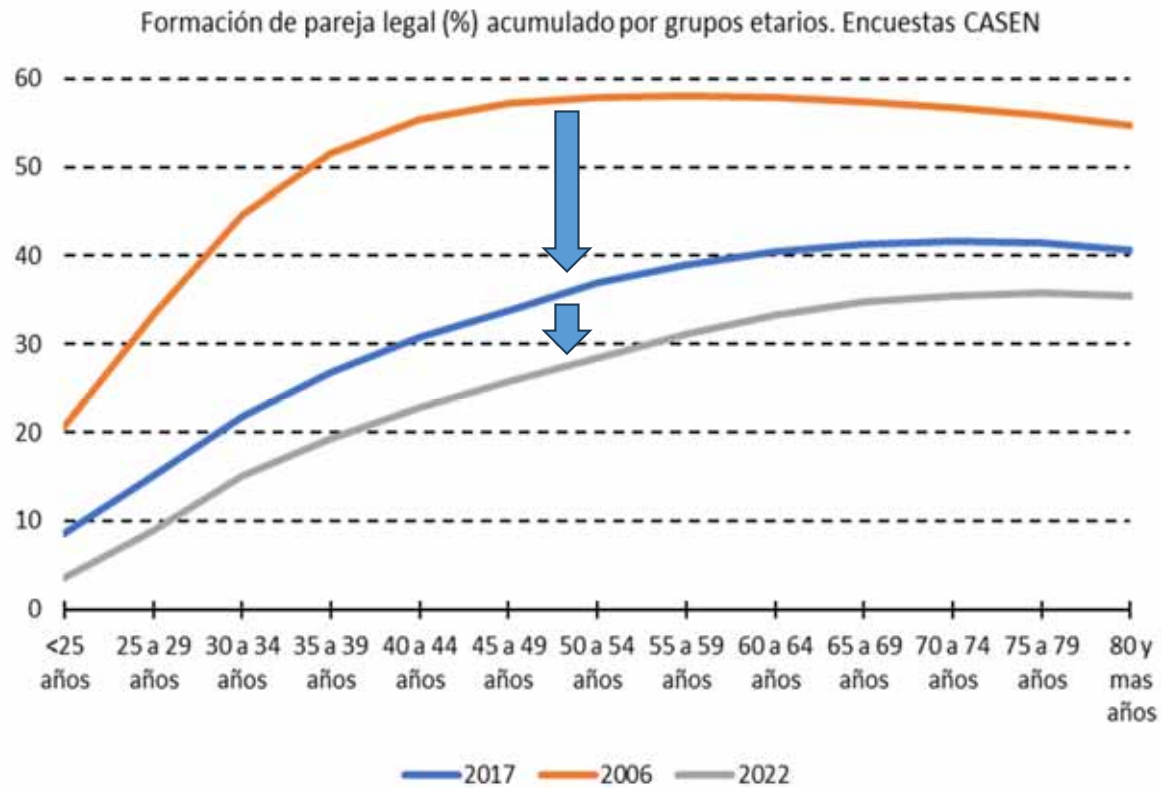
Total país urbano. CASEN 2022

# Evolución Ingresos y Tamaño Hogares en Chile

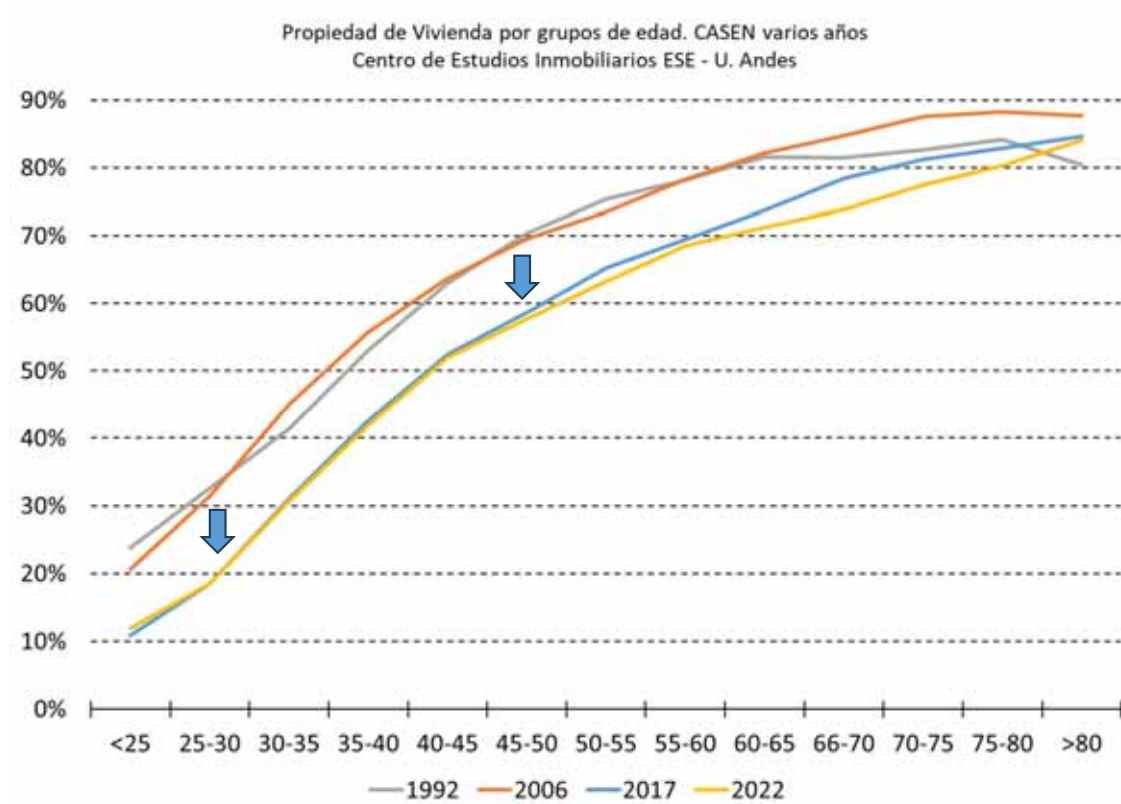
	1990	2000	2011	2017	2022	2011-17	2017-22
Quintil Ing Aut	Ingreso Monetario del Hogar (pesos 2022) – aumentos p.a.						
I	181.636	241.023	211.439	342.615	374.501	8,4%	1,8%
II	340.114	471.334	335.518	612.987	698.066	10,6%	2,6%
III	503.077	679.817	431.964	868.755	1.006.859	12,4%	3,0%
IV	726.395	1.031.969	676.435	1.201.189	1.353.905	10,0%	2,4%
V	2.259.328	3.210.458	2.141.519	2.943.433	3.092.607	5,4%	1,0%
	Índice de Precios de Vivienda						
IPV		81,8	117,8	174,2	213,0	6,7%	4,1%
	Personas por hogar						
I	4,8	4,6	3,6	3,3	2,9		
II	4,4	4,2	3,7	3,4	3,1		
III	4,1	3,6	3,5	3,2	3,0		
IV	3,5	3,2	3,2	2,8	2,6		
V	3,3	2,9	2,8	2,4	2,2		
Total	4,1	3,9	3,4	3,1	2,8		
% HH con menores	76,3	66,6	53,1	43,0	37,9		
% HH pareja legal < 40	77,2	64,9	36,1	26,2	19,3		

Encuestas CASEN años respectivos, BCCh

# Formación de Pareja Legal



# Se compra más tarde ... y menos



## Conclusiones

- Fin de un largo ciclo impulsado por crecimiento de los hogares, muy favorables condiciones financieras y de costos
- Hogares seguirán creciendo, pero más lento
- Ajuste del mercado en el corto plazo doloroso
- Cambios en la caracterización de los hogares que afectan la demanda habitacional (que venían de antes)
  - Hogares más pequeños y menos niños
  - Menor formación de familia y más tardía > menor interés en la propiedad
  - Ingresos reales crecen poco limitando posibilidades de compra y poniendo límite al crecimiento de los precios de arriendo
  - Mercado de arriendo empieza a ser muy relevante en Chile
  - Política habitacional tendrá que ajustarse ... modelo tradicional de subsidio sigue perdiendo relevancia



CENTRO  
ESTUDIOS  
INMOBILIARIOS

# Muchas Gracias!

José Miguel Simian

[jsimian@uandes.cl](mailto:jsimian@uandes.cl)

<https://www.linkedin.com/in/jmsimian/>