

Mercado de capitales e inmobiliario

Enfoque práctico

- Felipe Swett, Socio y Gerente General de Asset Administradora General de Fondos (AGF)
- Asset AGF se dedica principalmente a la compra y operación de activos de renta inmobiliaria:
 - ⑩ Fondo Asset Renta Residencial (26 activos, AUM aprox. UF25M)
 - ⑩ Fondo Asset Renta Comercial VIVO (40 activos, AUM aprox. UF15M)
 - ⑩ Fondo Asset Renta Industrial (3 activos, AUM aprox. UF2M)
- Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios de sus fondos, Asset levanta equity y deuda del mercado de capitales (AFPs, Cias. de Seguro, Family Offices, bancos, FFMM, etc.).
- La “profundidad” del mercado de capitales, entendida como la facilidad/factibilidad para obtener recursos para desarrollar o comprar proyectos, es un elemento clave para el desarrollo, construcción, venta y/o operación de activos inmobiliarios.
 - ⑩ Esto aplica para empresas, fondos y personas (créditos hipotecarios).
- El retiro de fondos previsionales dejó en evidencia la dependencia que tiene el sector inmobiliario del mercado de capitales (más allá de la inflación generada)

Vida de un activo inmobiliario



¿Qué rol juega el mercado de capitales acá?

¿En qué etapas entra?

Terreno



¿Para qué comprar terrenos?

- Desarrollarlos a futuro o preservar capital.

¿Qué hacer antes de desarrollar o vender?

- Permisología, uso de suelo, RCA, urbanización etc.

¿Qué rol tiene el mercado de capitales?

- Cías de seguros
- Financiamiento de largo plazo
- LTV bajos
- Uso de recursos dirigido a la preparación del terreno



Desarrollo de proyectos



¿Para qué se usa el financiamiento?

- Construcción, especialidades, etc.

¿Cómo entra el mercado de capitales acá?

Deuda

- Corto plazo
- Contra estados de pago a la constructora
- Créditos bancarios, deuda privada, capital preferente

Equity

- Inversionistas para desarrollo: Cías de seguros, Fondos, etc.

Pies

- Pólizas de venta en verde → Cías de seguros



Venta Retail



¿Cómo entra el mercado de capitales acá?

Créditos hipotecarios bancarios:

- Largo plazo
- LTV alto

Pies

- Pólizas de venta en verde → Cías de seguros

Seguros de desgravamen

- Cías de seguros

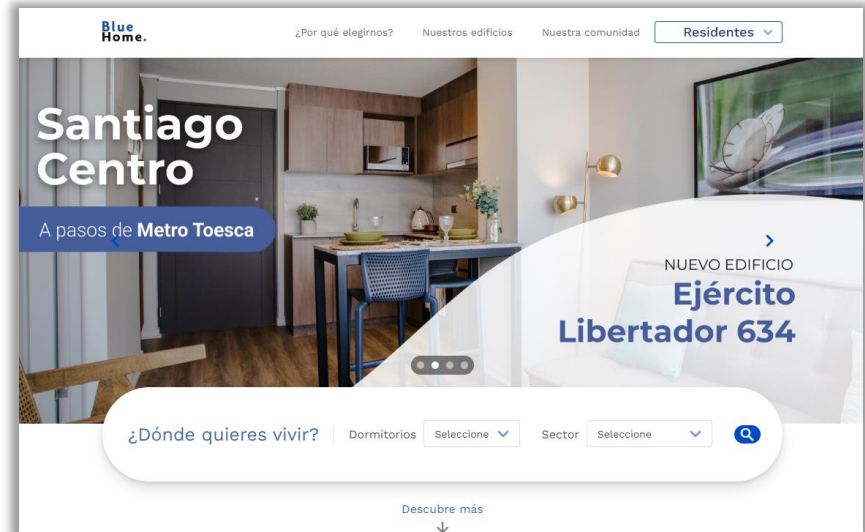


Comprar para arrendar



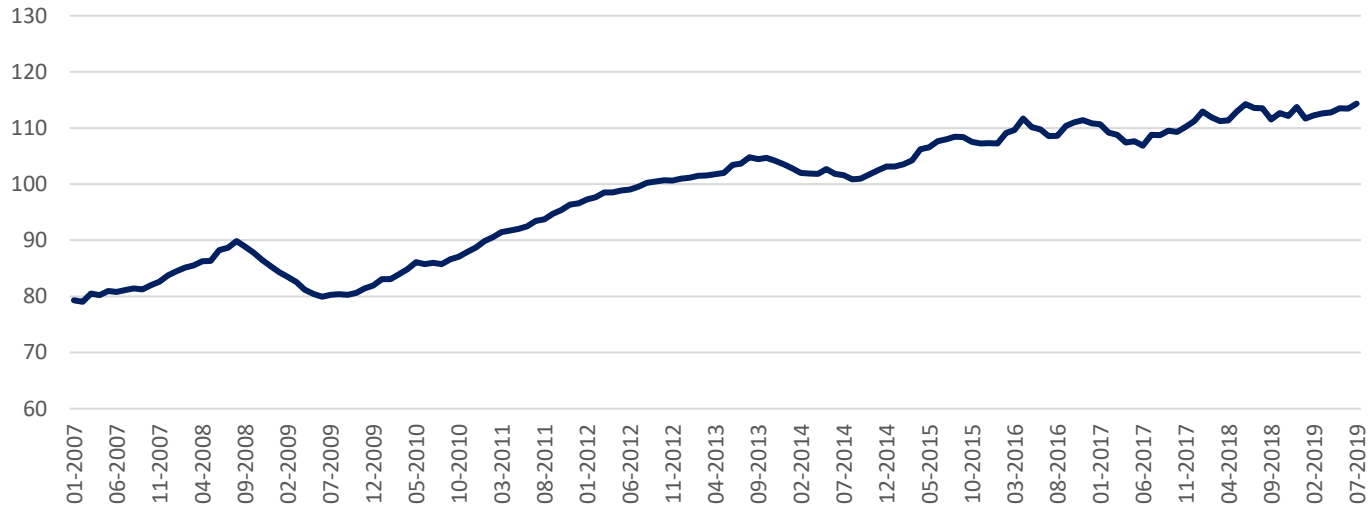
¿Cómo entra el mercado de capitales acá?

- **Inversionistas institucionales:** fondos inmobiliarios, cías de seguros, family offices.
- **Mutuos hipotecarios y leasing:**
 - Compañías de seguros
 - Largo plazo
- **Bonos:**
 - Compañías de seguros, AFP, FFMM
 - Mediano plazo
- **Créditos hipotecarios:**
 - Bancos
 - Corto – mediano plazo

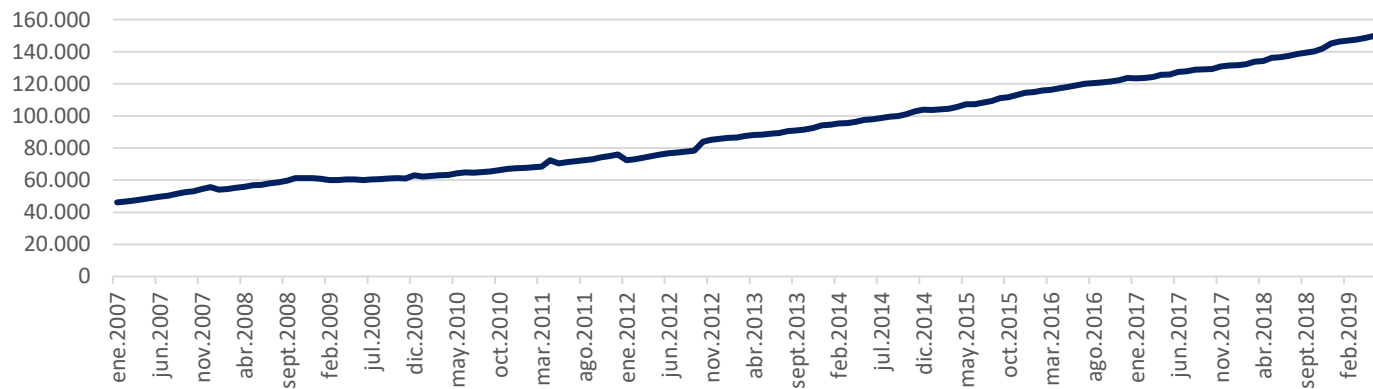


Crecimiento conjunto (hasta 2019)

Índice mensual de actividad de la construcción (IMACON)

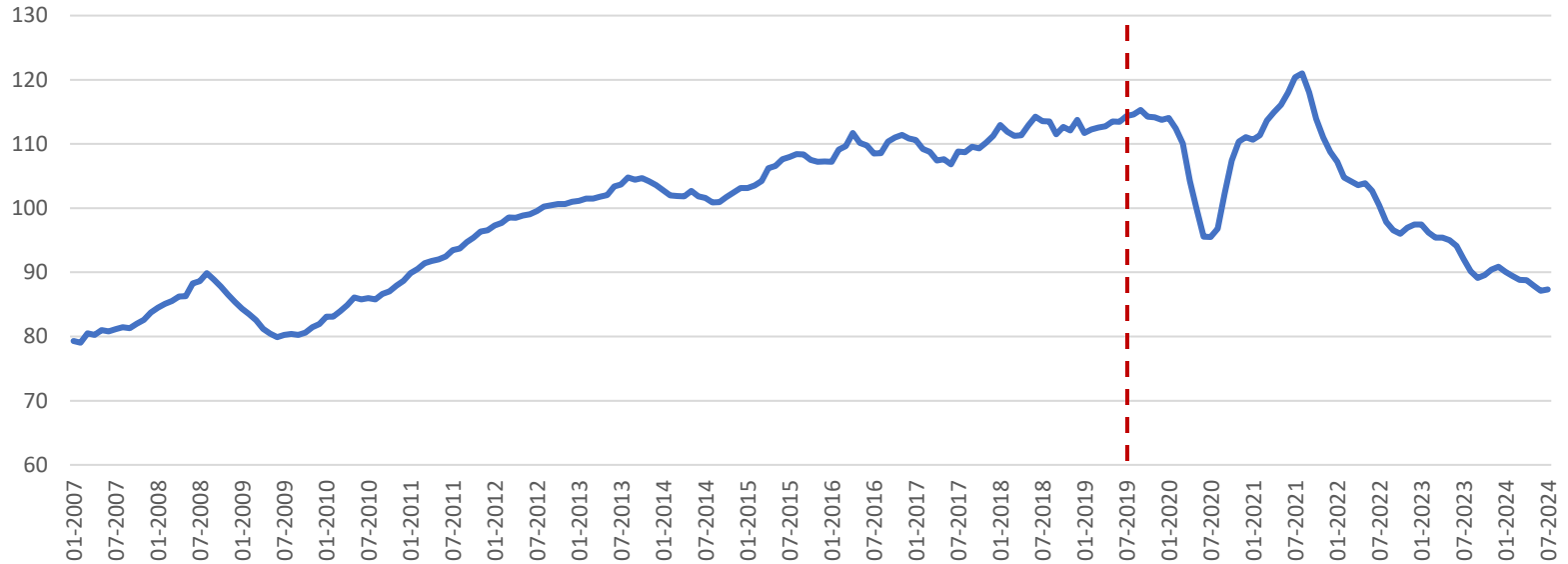


Colocaciones totales moneda nacional (miles de millones CLP)



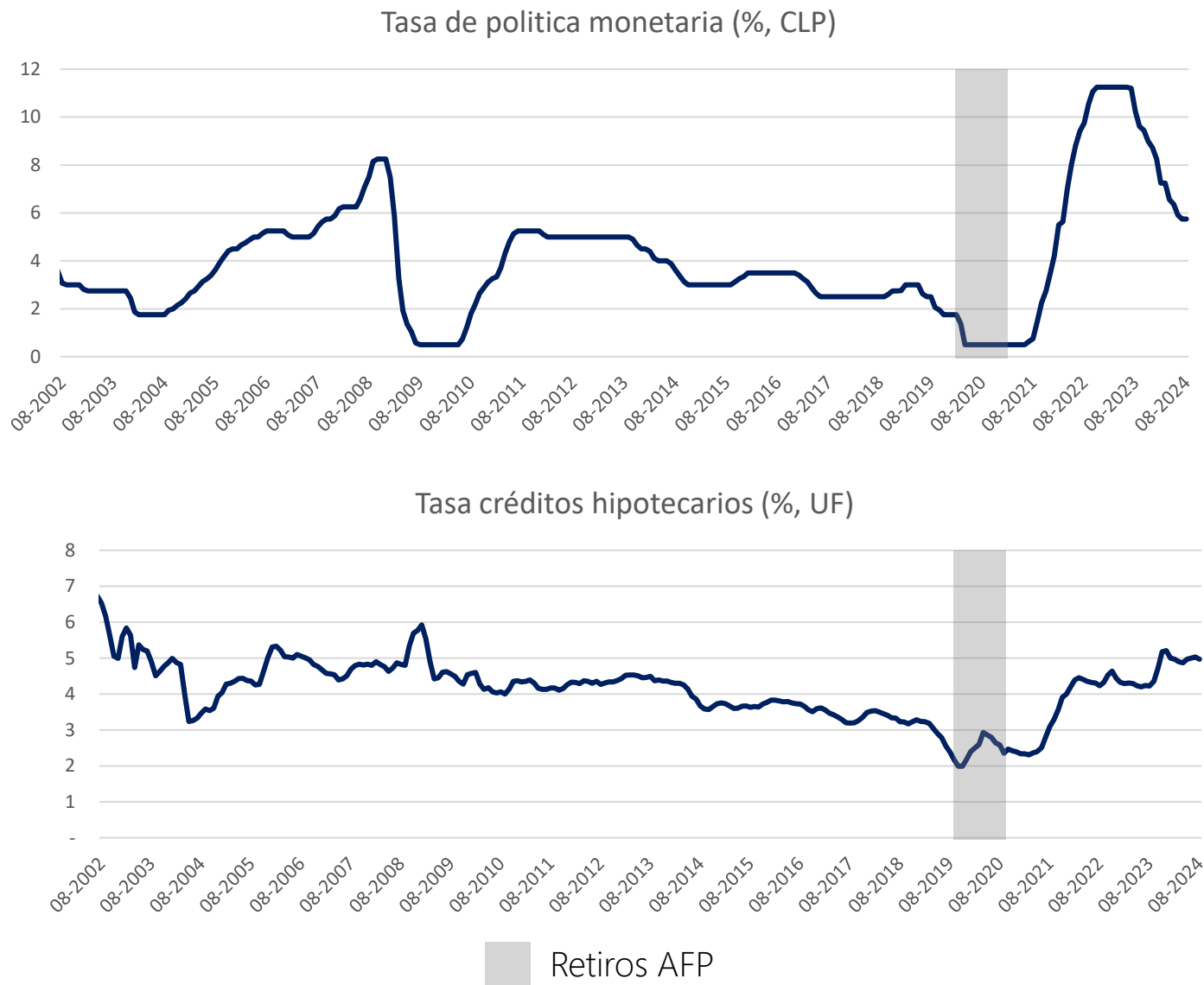
Contexto Actual

Índice mensual de actividad de la construcción (IMACON)

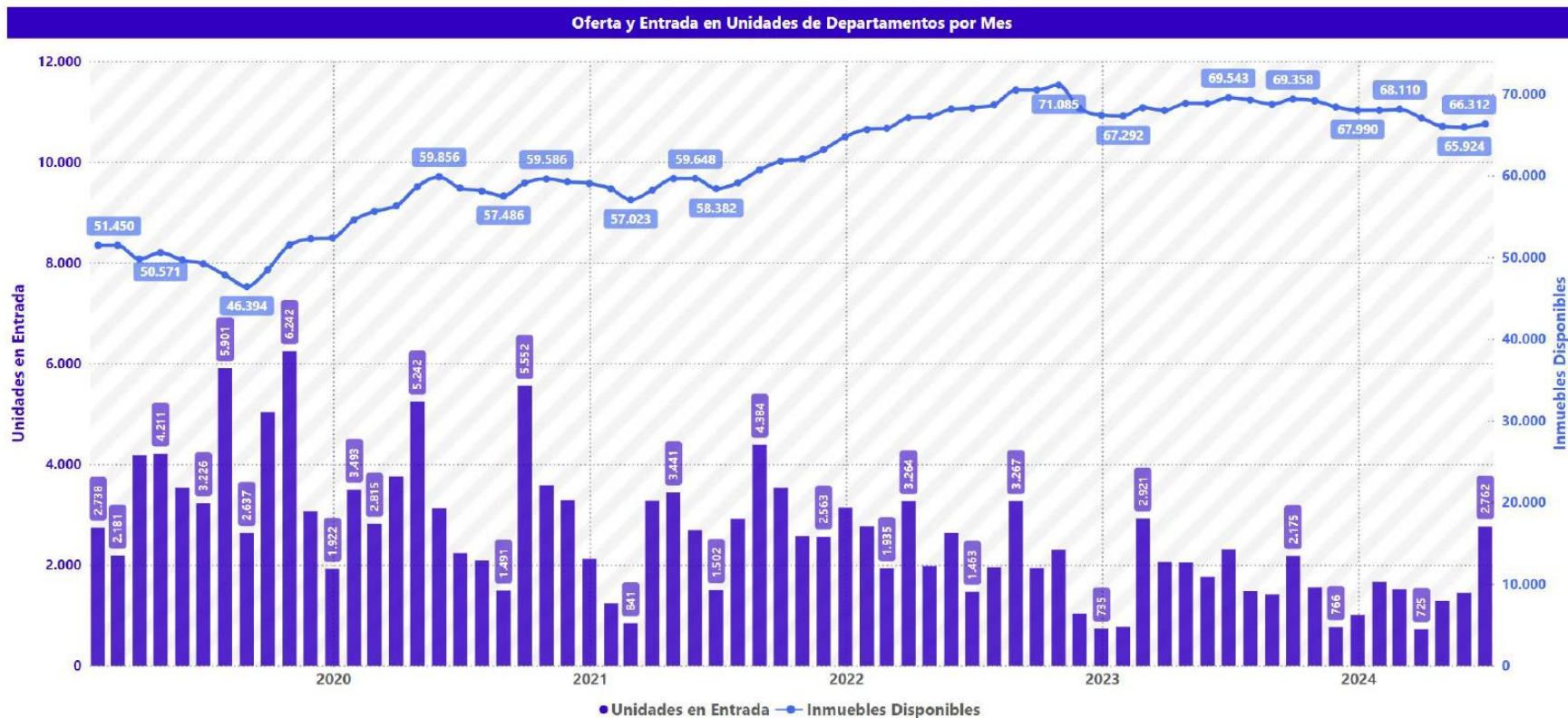


- AUM 2019 AFPs: aprox. USD 220 billions.
- AUM 2023 AFPs: aprox. USD 160 billions.
- Resaca de los retiros...

Retiros y aumento de tasas de interés

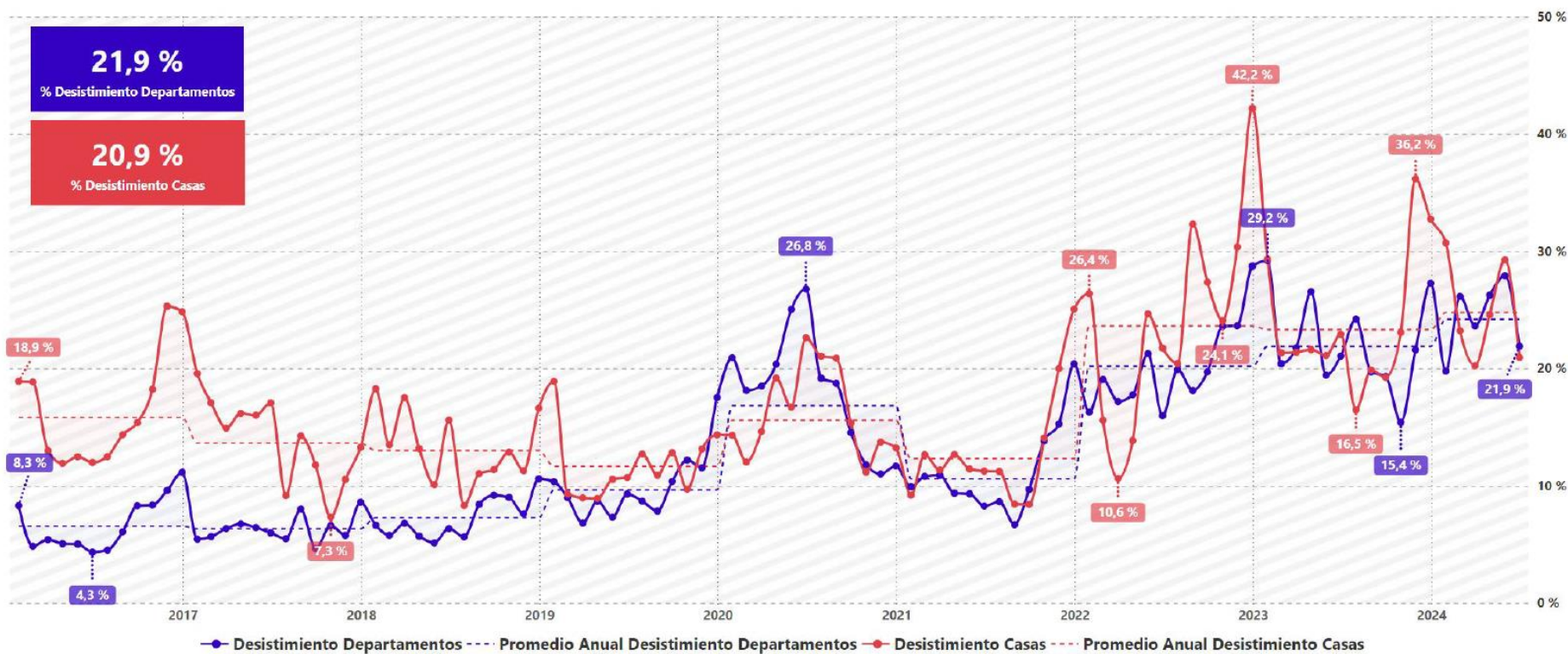


Stock disponible estancado / Nuevos proyectos en el mínimo



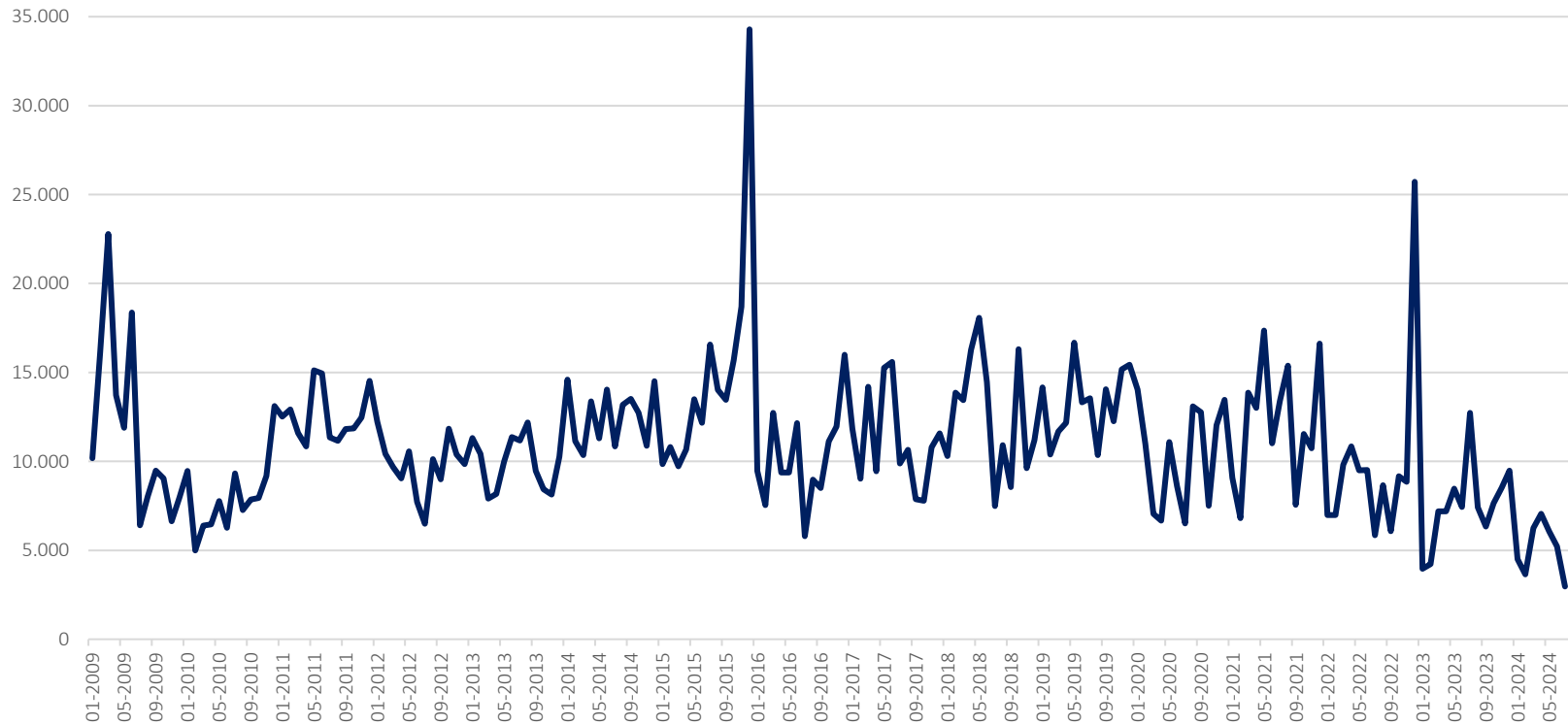
Desistimientos históricamente altos

Desistimiento en % de Ventas por Tipo y Mes



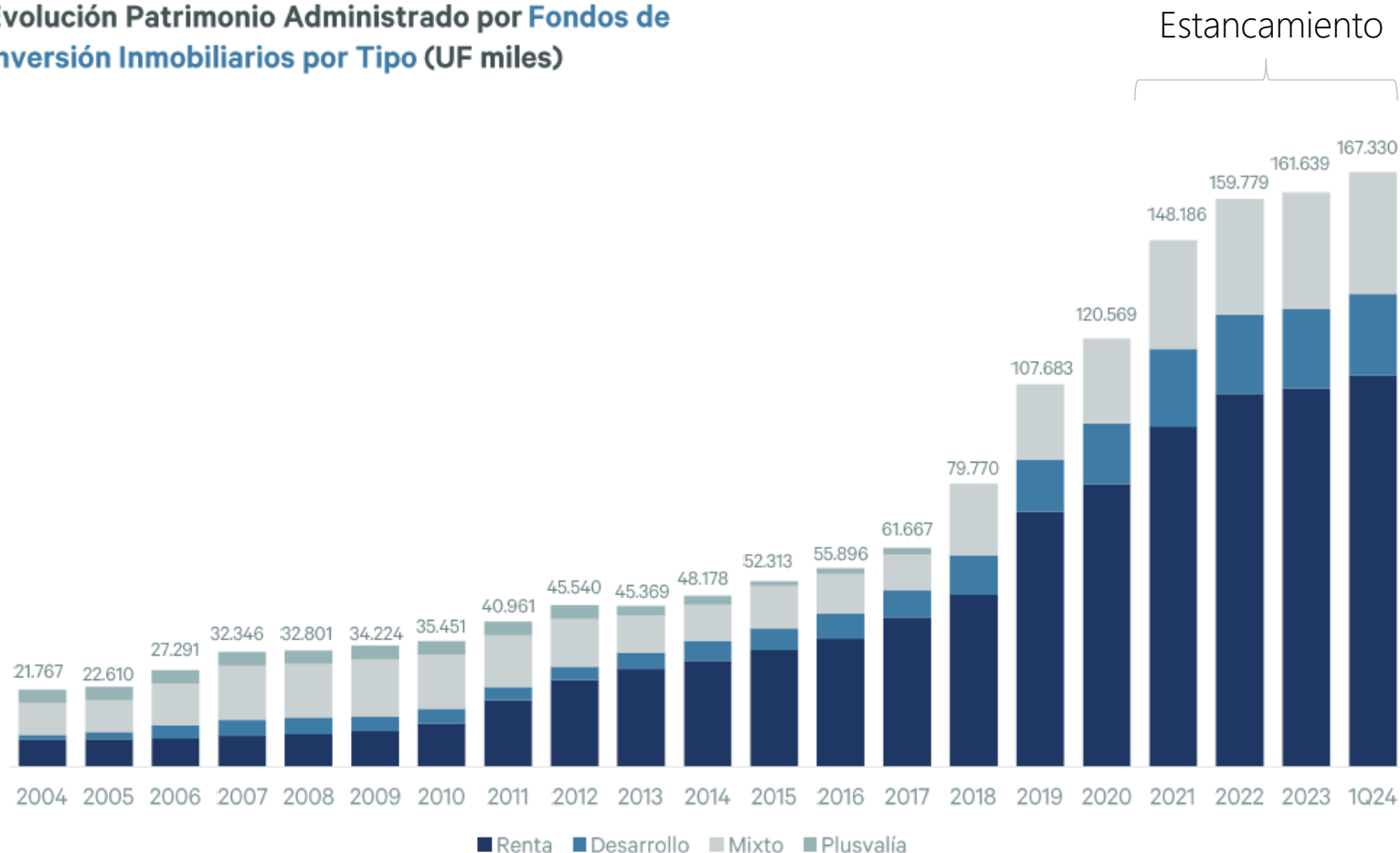
Proyectos nuevos en su mínimo histórico

Numero viviendas autorizadas en obras nuevas Chile

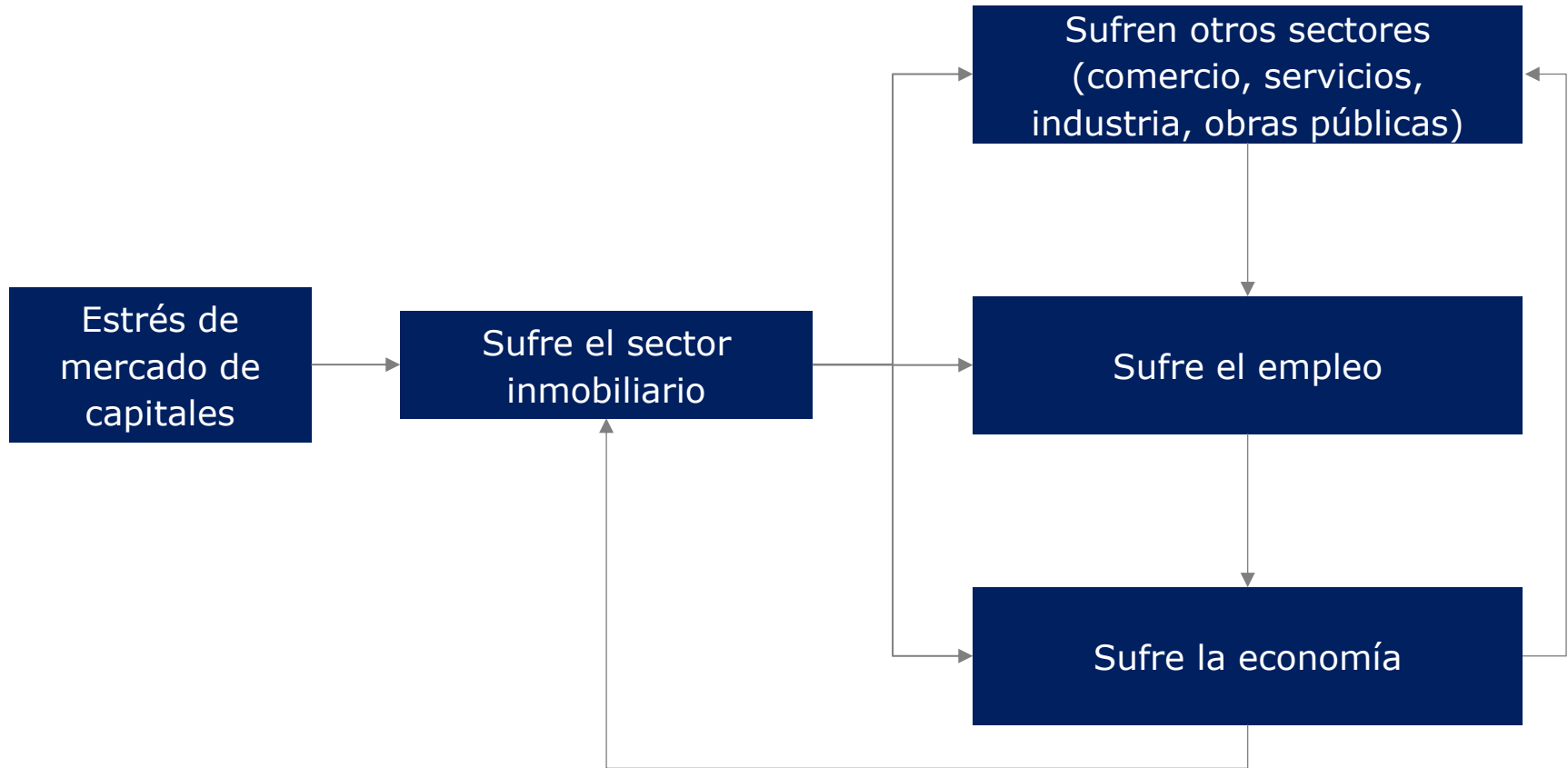


Estancamiento de crecimiento en Fondos Inmobiliarios

Evolución Patrimonio Administrado por Fondos de Inversión Inmobiliarios por Tipo (UF miles)



Efecto multiplicador del sector inmobiliario



Inicio > Economía y Política > Macro

Macro

¿Una década perdida? El BC reduce el crecimiento de largo plazo esperado para la economía chilena

En el marco del IPoM, el instituto emisor recortó en una décima la estimación del PIB tendencial para el período 2025-2034. Esto también repercute en la tasa de interés neutral.

PIB >

Mayor desigualdad y menor atractivo para los negocios: los efectos para Chile de otros diez años de bajo crecimiento

A pesar de que la economía muestra una recuperación en 2023, las proyecciones del Banco Central apuntan a que se expandirá menos del 2% en la próxima década.

Según nuevo índice que mide las condiciones del empleo (ICML):

Mercado laboral se estanca en primer semestre y cerraría 2024 en igual nivel de 5 años atrás

Indicador que integra datos administrativos, del Banco Central y del Instituto Nacional de Estadísticas apunta a un magro desempeño en los próximos meses.

Industria

Presidente de CMPC y desarrollo de megaproyectos: “Nosotros no tenemos inversiones en Chile porque es imposible hacerlos”

Luis Felipe Gazitúa agregó que, si bien no es un tema de este Gobierno puntualmente, “nadie en su sano juicio va a iniciar una inversión de US\$ 4.000 millones cuando el proyecto se puede demorar 14 años”.

Reflexión: Indolencia antes la crisis?

¿Qué más señales se necesitan para entender la magnitud de la crisis?

¿A que nos tendremos que acostumbrar?

- Inseguridad?
- Permisología infinita?
- Reformas tributarias periódicas?
- Falta de Inversión?
- Sistema Seguridad social (AFPs y rentas vitalicias) en revisión permanente?
- Cambios de las reglas del juego?
- FO Chilenos no invierten Chile?
- Industrias emblemáticas cuestionadas? Minería, Forestal, Pesca, Inmobiliaria, Financiera, Energías Renovables?
- Conformidad porque ya paso lo peor (fin tema constitucional)?

