

MERCADO INMOBILIARIO DE CHILE

Situación actual, perspectivas y principales riesgos
Octubre 2021

Javier Hurtado
Gerente de Estudios - CChC

Data del estudio

- Mercado inmobiliario de Coquimbo/La Serena, Gran Valparaíso, Gran Santiago, Gran Concepción y Temuco/Padre Las Casas.
- 5 metrópolis con una magnitud de **75.000 viviendas nuevas**.
- Revisión histórica de 2015 a 2021.

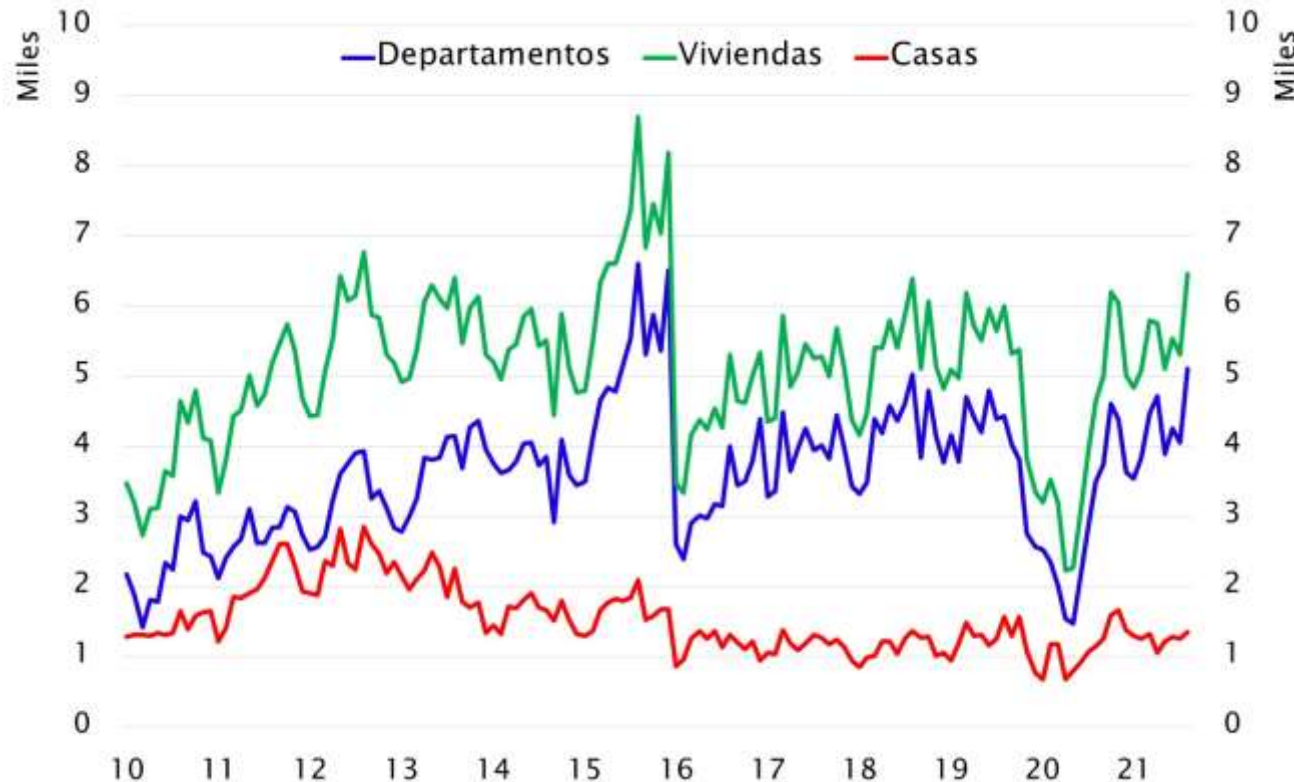
*5 metrópolis abarcan el
79% del mercado nacional*

Y adicionalmente, 70% de las familias en Chile habita en estas ciudades

Mercado de viviendas nuevas: Demanda

La demanda por viviendas nuevas acumula un crecimiento de **68% a agosto**, tras la significativa caída de 2020. Sin embargo, las bases de comparación serán más exigentes en los próximos meses, por lo que las ventas crecerían **29% anual en 2021**.

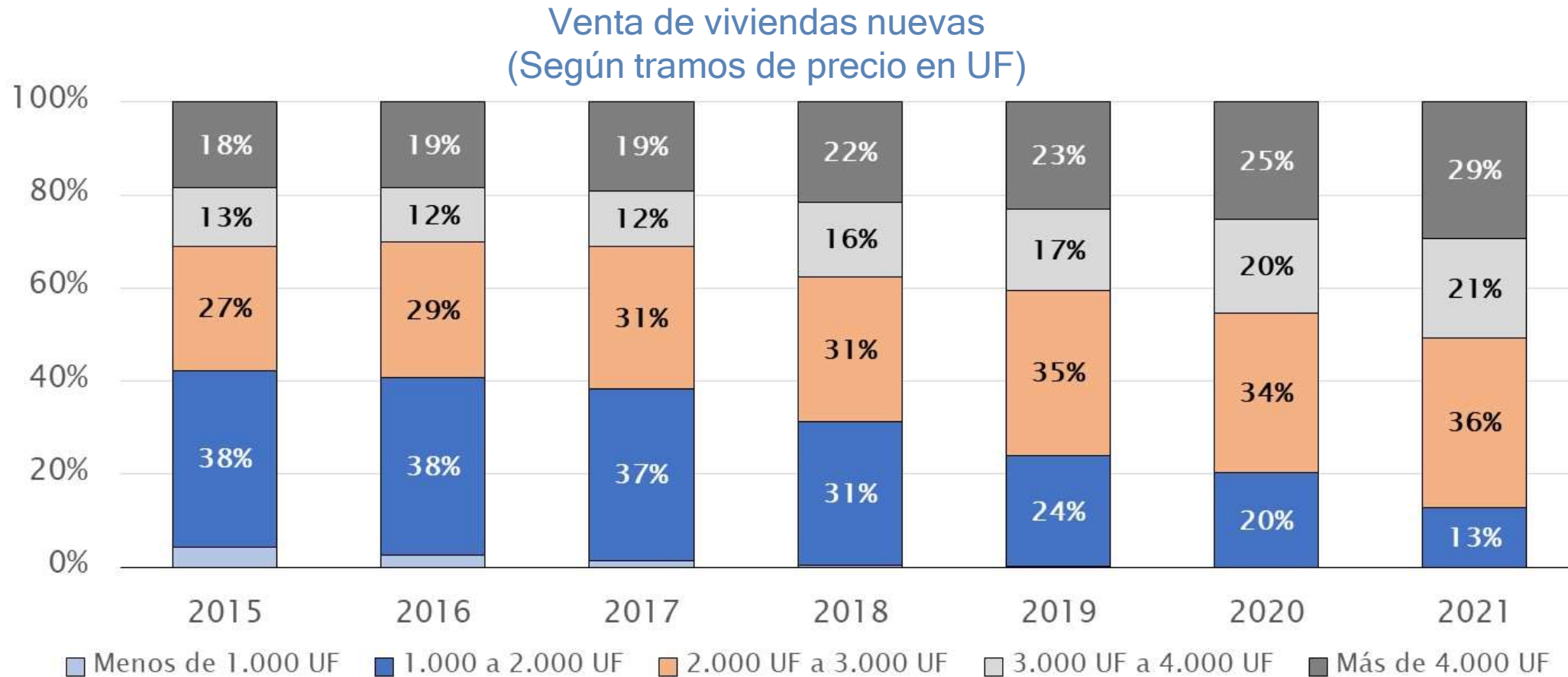
Venta de viviendas nuevas
(Miles de viviendas)



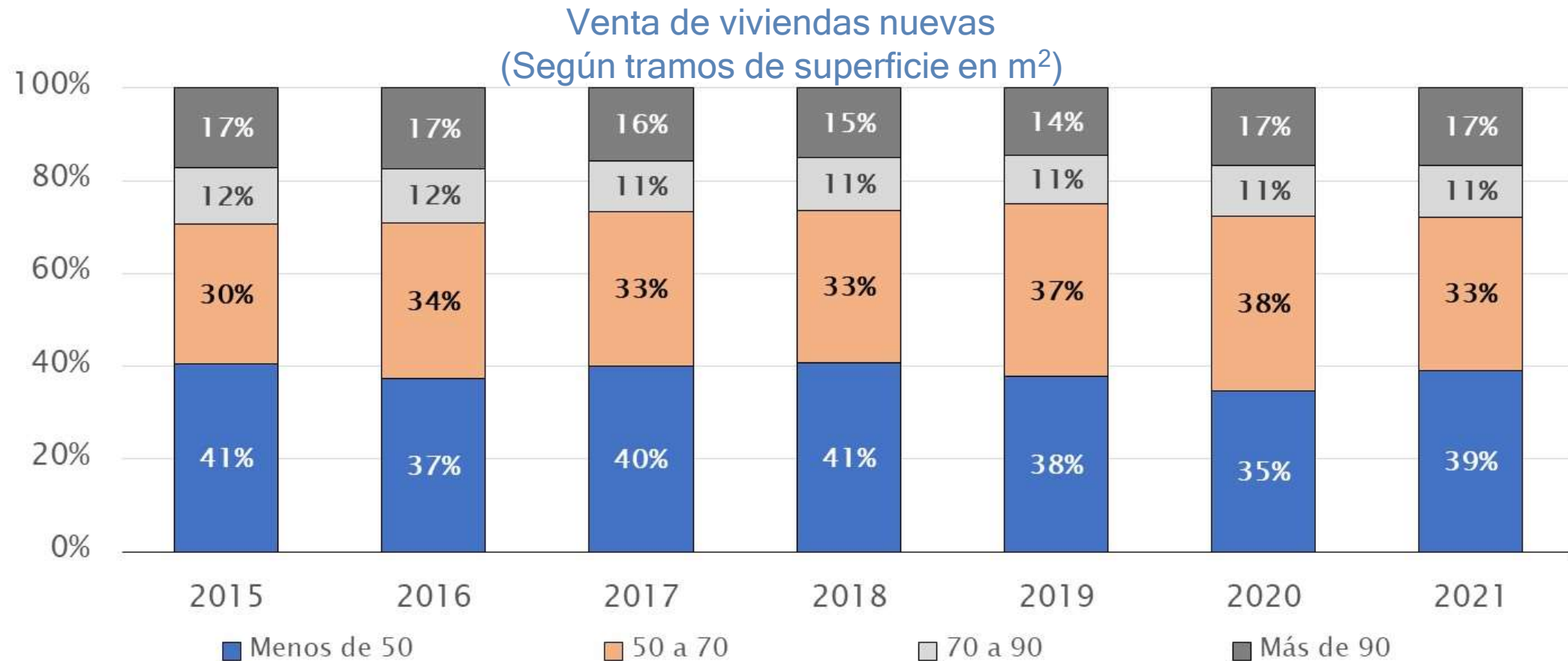
Demanda viviendas nuevas		
	Unidades 2021 *	% anual 2021 *
Departamentos	33.869	84%
Casas	10.045	31%
Viviendas	43.914	68%

(*) A agosto.

Más de la mitad (**58%**) de las viviendas comercializadas se ubican en valores intermedios (2.000 a 4.000 UF), un escenario muy diferente al que se **tenía 5 años atrás cuando 40% de la demanda** era por unidades de hasta 2.000 UF.

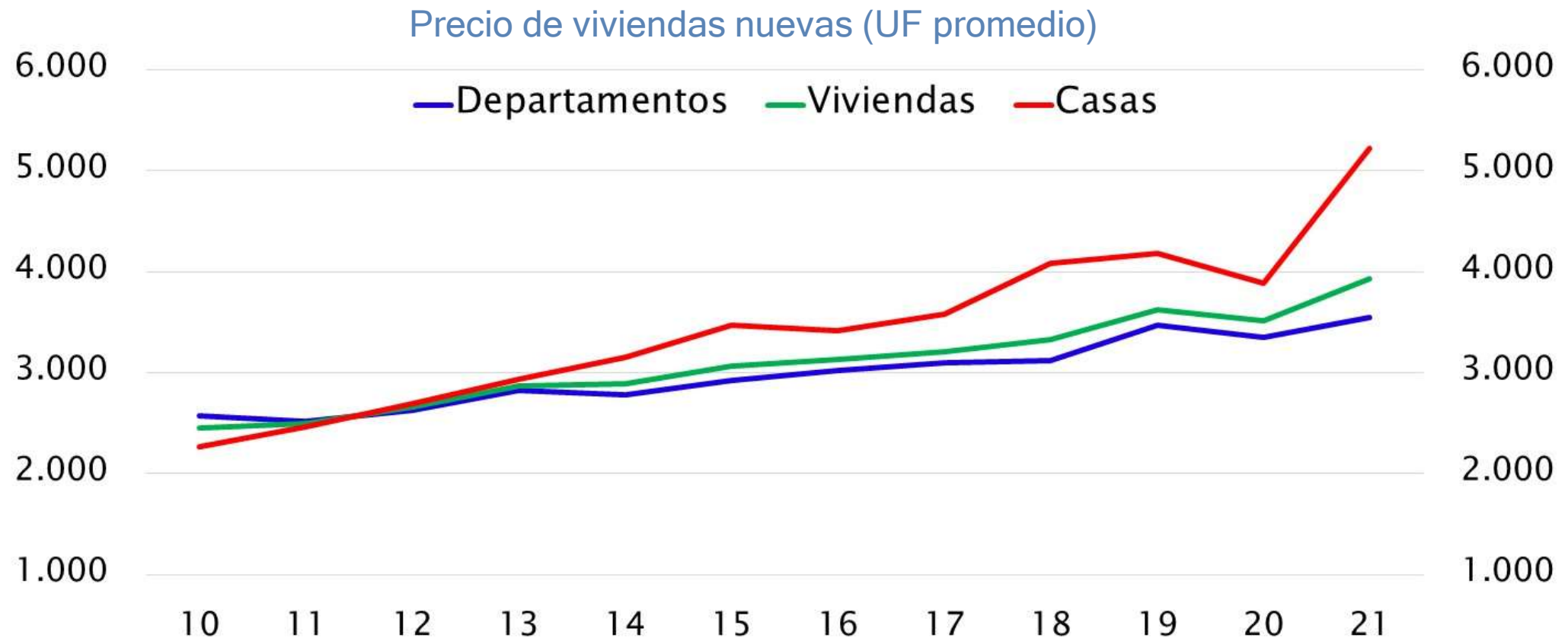


La mayoría de viviendas nuevas exhibe metrajes de hasta 70 m², concentrando entre **70%** y **75%** de la demanda en los últimos años. En este caso, la distribución de la demanda apenas ha sufrido cambios con el paso del tiempo. Comparando con el escenario de hace una década, el segmento de viviendas pequeñas ha crecido alrededor de 20 puntos porcentuales en la actual demanda.

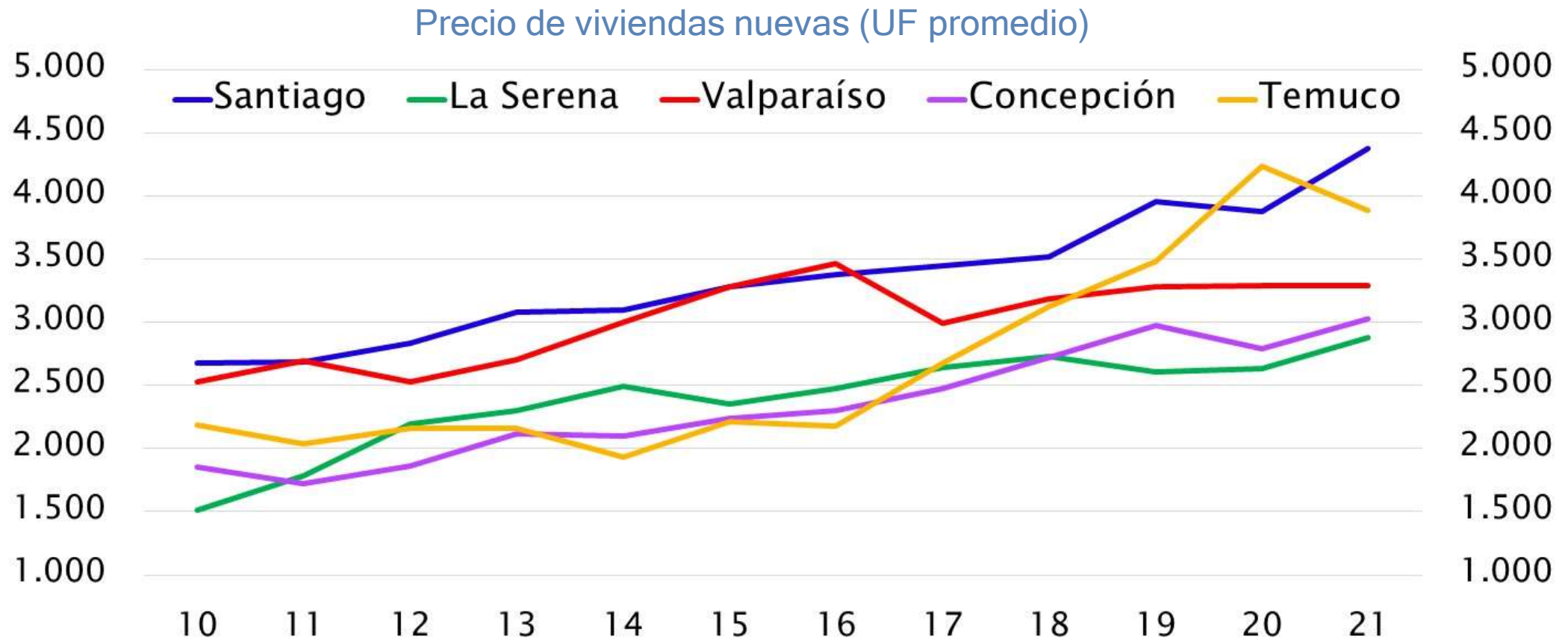


Mercado de viviendas nuevas: Precios

El encarecimiento de las viviendas nuevas en la última década ha sido notable y algo más acelerado desde 2017. En promedio las viviendas se han encarecido **60%** desde 2010, con alzas de **38%** para departamentos y de **131%** para casas. En este último caso, la pujante demanda actual en un escenario de escasez de oferta genera presiones sobre los precios.



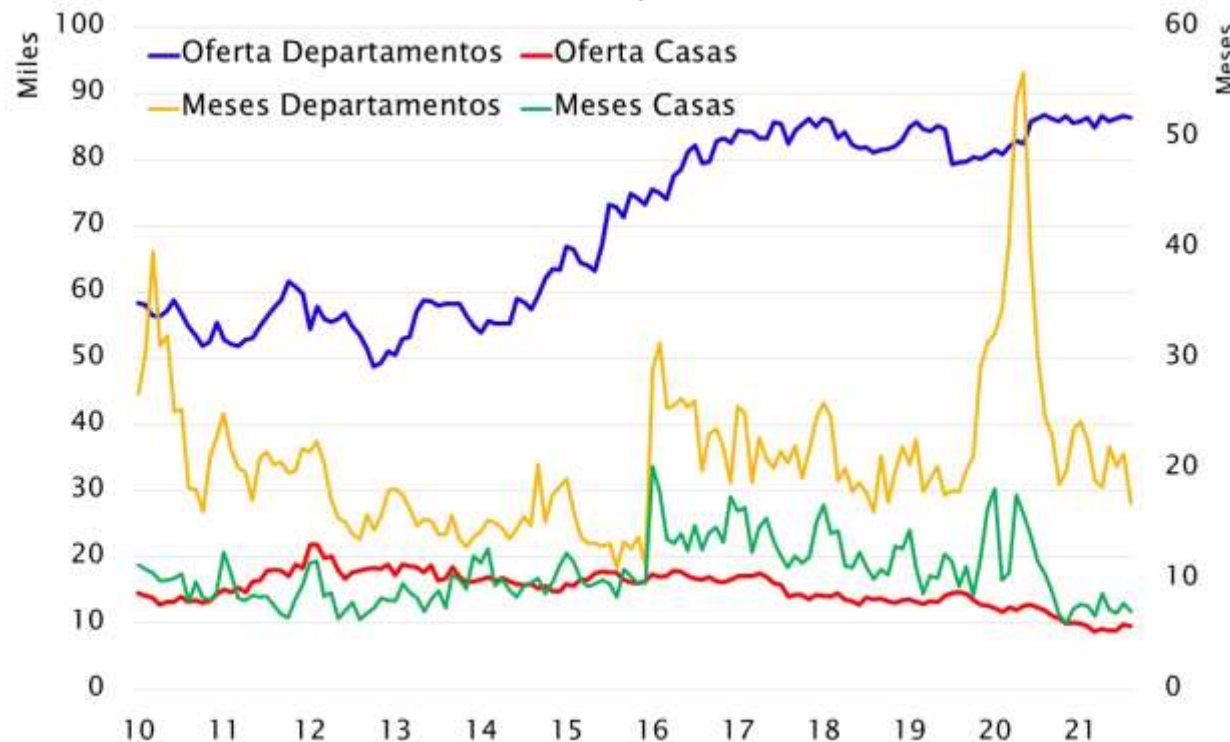
El alza en los precios de las viviendas ha sido un fenómeno generalizado en las principales áreas metropolitanas del país, con alzas de **64%** en Gran Santiago, **90%** en Coquimbo/La Serena, **30%** en Gran Valparaíso, **63%** en Gran Concepción y **78%** en Temuco/Padre Las Casas.



Mercado de viviendas nuevas: Oferta

Por su parte, la oferta de departamentos ha venido al alza desde la última parte de 2020 coincidiendo con la recuperación de la demanda. Mientras que la oferta de casas nuevas exhibe un rápido ajuste a la baja debido a la fuerte demanda frente a un escaso ingreso de proyectos nuevos al mercado. Con ello, las velocidades de venta han mejorado significativamente respecto de 2020.

Oferta y velocidad de venta de viviendas nuevas (Miles de viviendas; meses para agotar stock)

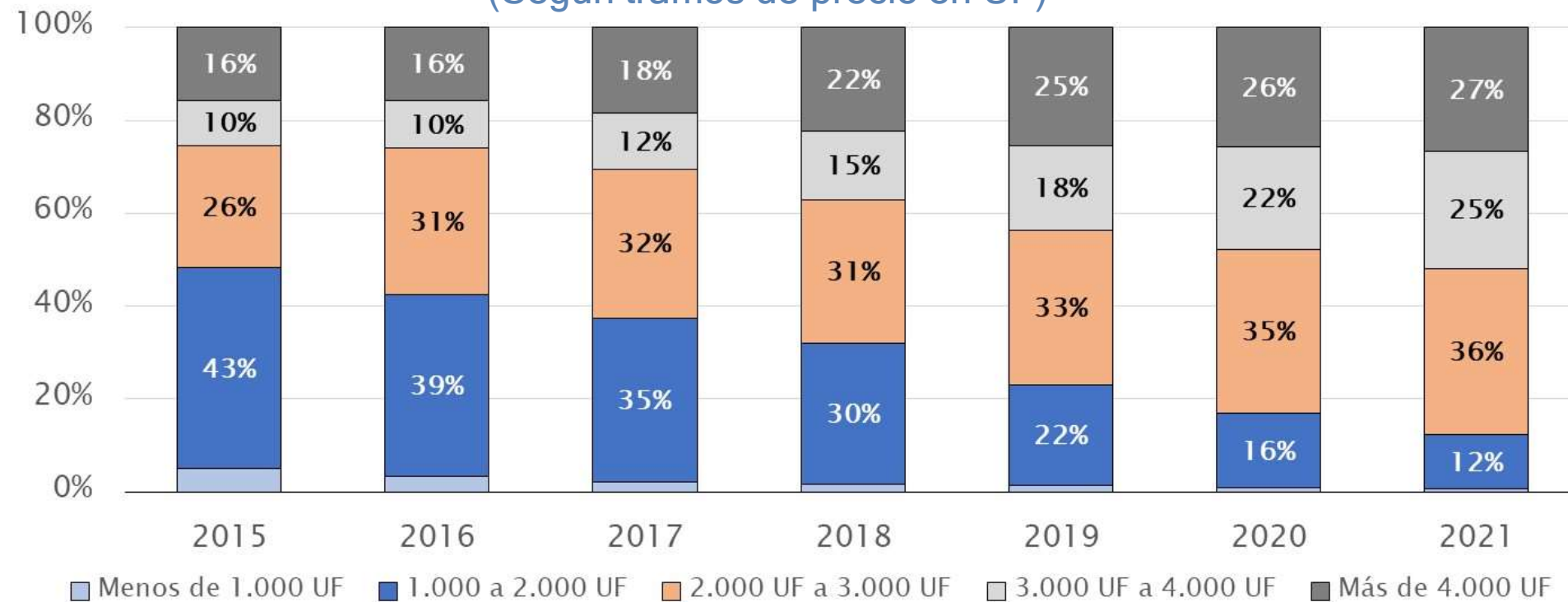


Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2021 *	% anual 2021 *
Departamentos	86.054	3%
Casas	9.359	-24%
Viviendas	95.413	0%

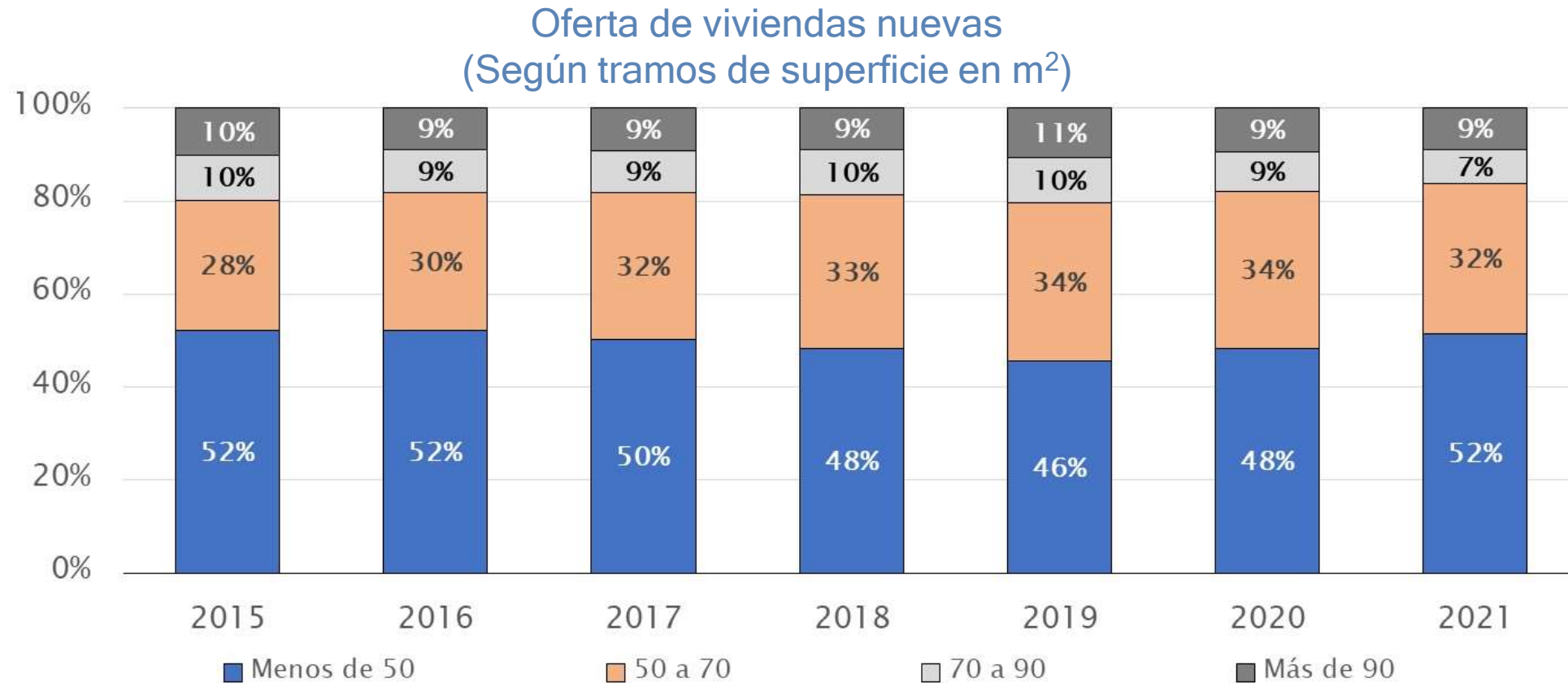
(*) A agosto.

El cambio en la composición de la oferta de viviendas ha sido notable desde 2015. Hasta ese momento por lo menos la mitad de la oferta se ubicaba en valores de hasta 2.000 UF. En lo más reciente el sesgo hacia unidades más caras se ha acelerado desde 2019, con los rangos 2.000 a 4.000 UF acaparando **61% de la oferta**. Escasez de suelo, normativas más restrictivas e insumos más caros impactan directamente sobre el valor de las viviendas.

Oferta de viviendas nuevas
(Según tramos de precio en UF)



La distribución de la oferta de viviendas nuevas según el metraje de los inmuebles apenas registró cambios en los últimos años. La mayor parte de las viviendas disponibles (**84%**) tienen superficies de hasta 70 m², destacando principalmente los departamentos de menos de 50 m² (respecto a lo observado una década atrás, este segmento solo significaba 27% del total, mientras que hoy concentran un 52% de la oferta).

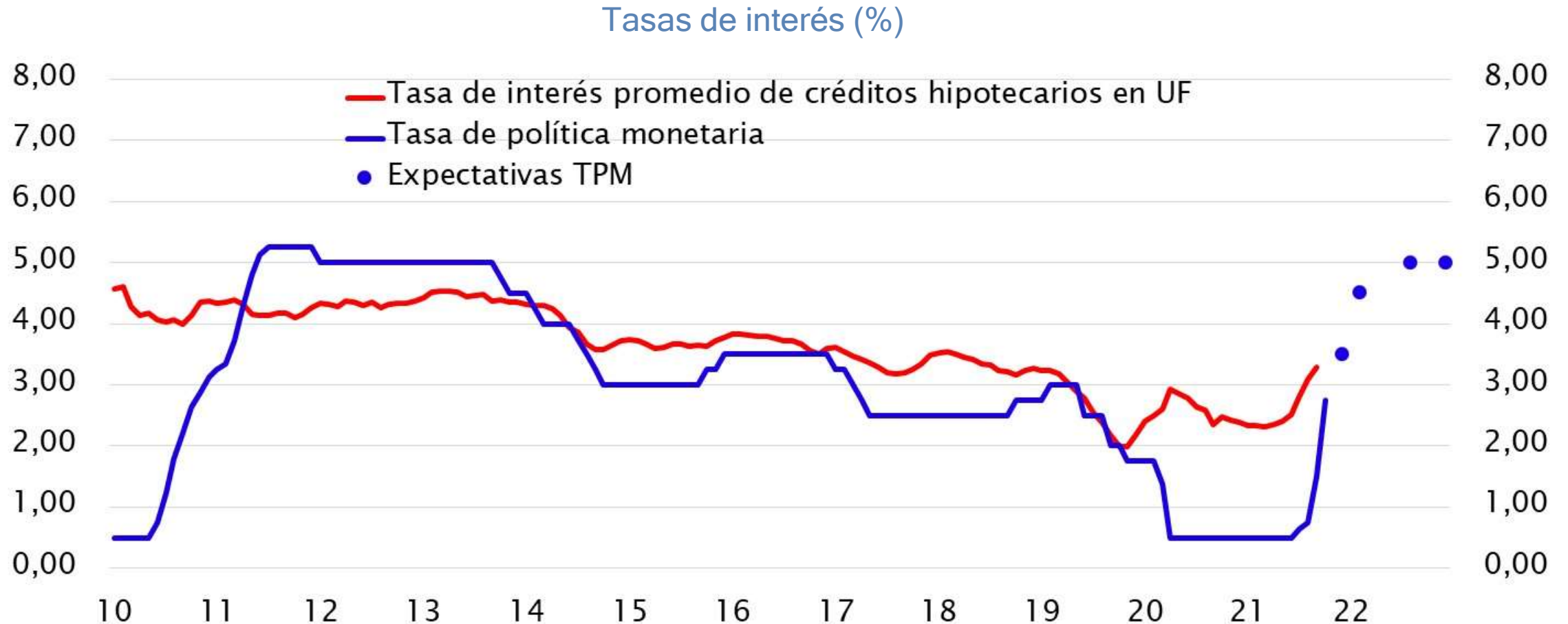


Mercado de viviendas nuevas: Riesgos sectoriales

Riesgos de corto plazo para el mercado inmobiliario:

- **Inflación y alza de tasas de interés:** encarece los créditos y dificulta el acceso a financiamiento. Para hogares de clase media supone un alza significativa del dividendo; para inversionistas, resta rentabilidad a la opción de compra para arriendo.
- **Acceso al crédito más restrictivo:** para hogares inciden significativamente las condiciones de empleo e ingreso; para empresas inmobiliarias, mayores exigencias por parte de bancos.
- **Reformas tributarias:** eliminación del crédito especial de empresas constructoras (CEEC) y DFL2 (beneficio tributario que se traduce en un subsidio indirecto para las familias). Conllevan un aumento del precio final en las viviendas, estimado en un 12%, lo que a su vez restringirá aún más el acceso a la vivienda para las familias.

En los últimos tres meses la tasa de interés para compra de vivienda se ha incrementado en 78 puntos base, en línea con el incremento de la tasa de referencia de 0,5% a 1,5% entre julio y septiembre. Los créditos hipotecarios seguirán encareciéndose durante 2022.



SIMULACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO A 30 AÑOS							
Monto total crédito hipotecario (UF)	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 3% (UF) ¹	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 3% (\$) ¹	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 5% (UF) ²	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 5% (\$) ²	Aumento dividendando mensual por efecto de inflación y tasa (\$) ²	Ingreso mínimo mensual/hogar para acceder al crédito (\$)	
						Octubre	Diciembre
2.000	8.5	256.547	10.84	333.384	76.837	1.026.188	1.333.536
3.000	12.75	384.820	16.26	500.076	115.256	1.539.280	2.000.304
4.000	17.01	513.395	21.68	666.768	153.373	2.053.580	2.667.072

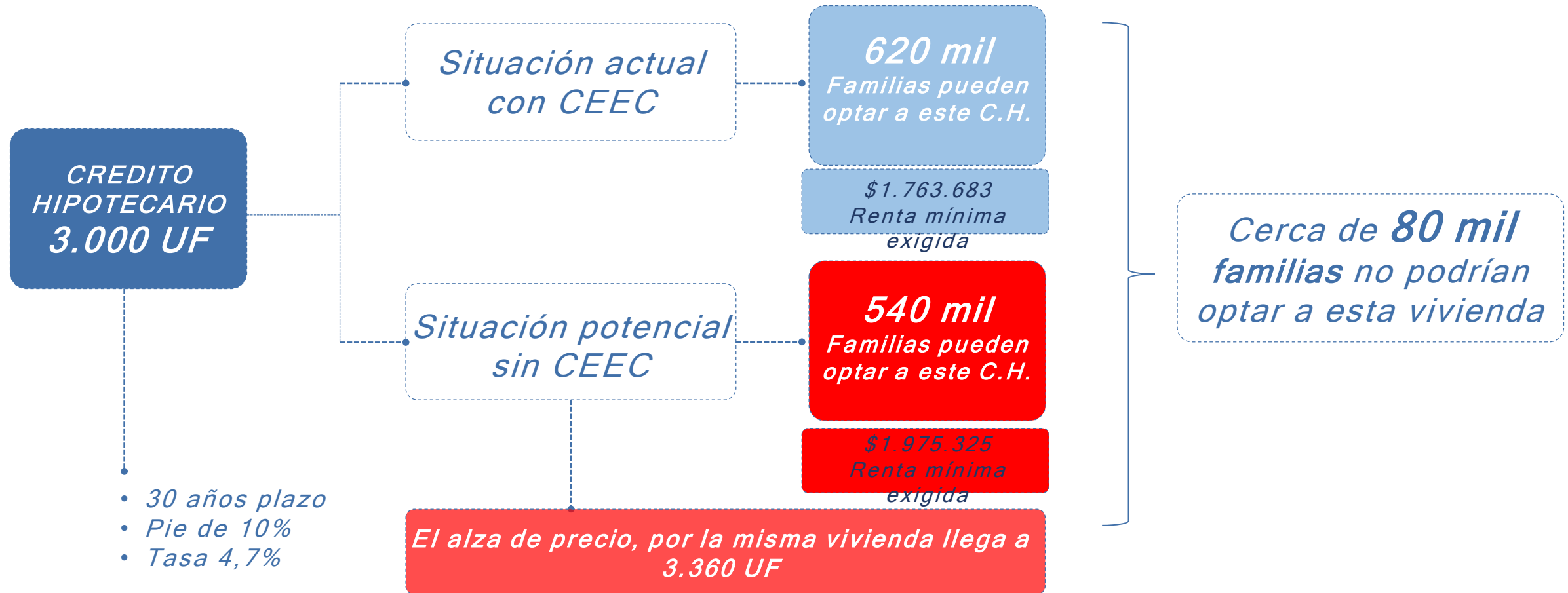
SIMULACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO A 20 AÑOS							
Monto total crédito hipotecario (UF)	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 3% (UF) ¹	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 3% (\$) ¹	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 5% (UF) ²	Monto dividendando mensual con tasa de interés de 5% (\$) ²	Aumento dividendando mensual por efecto de inflación y tasa (\$) ²	Ingreso mínimo mensual/hogar para acceder al crédito (\$)	
						Octubre	Diciembre
2.000	11.2	338.038	13.37	411.194	73.156	1.352.152	1.644.776
3.000	16.8	507.057	20.06	616.945	109.888	2.028.228	2.467.780
4.000	22.41	676.378	26.75	822.696	146.318	2.705.512	3.290.784

¹: Estimación al 14 de octubre de 2021. ValorUF: \$ 30.182

²: Estimación a diciembre de 2021. ValorUF: \$ 30.755 (con inflación de 5,8%)

Dividendos sin comisiones ni seguros

En base a **47** opciones distintas ofrecidas por **14 entidades financieras** hoy vigentes, se presenta una simulación para el caso de una familia, cuyo valor de la vivienda a la opta es de **3.000 UF**; no obstante, frente a la potencial eliminación del CEEC, se estima un alza del **12%** promedio en el valor de los inmuebles, dejando fuera cerca de **80 mil** familias que no podrían optar al nuevo crédito hipotecario.

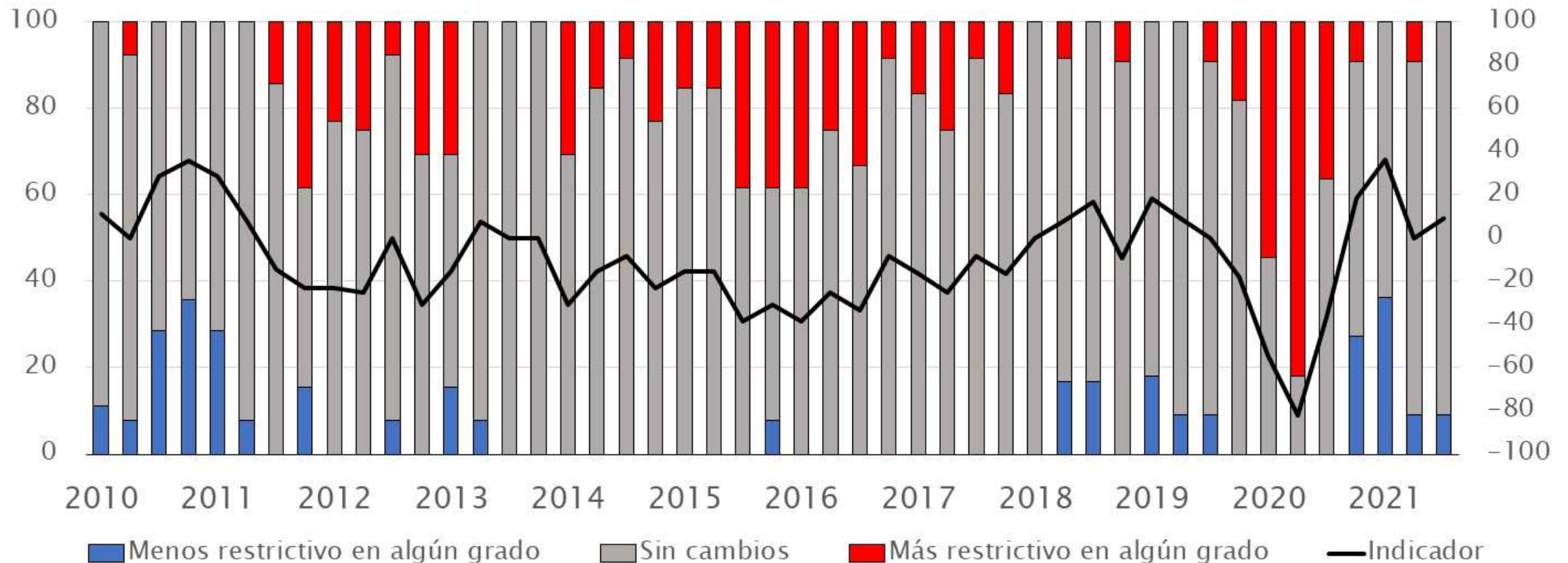


NOTA 1: C.H. hace referencia a Crédito Hipotecario

NOTA 2: Estimaciones de ingresos en base a CASEN 2020

Las condiciones para acceder a financiamiento hipotecario estuvieron menos restrictivas en la última parte de 2020 e inicio de 2021. En el mediano plazo esperamos mayores restricciones debido, en parte, a la lenta recuperación de los indicadores de empleo e ingreso.

Condiciones de acceso al crédito hipotecario



MERCADO INMOBILIARIO DE CHILE

Situación actual, perspectivas y principales riesgos
Octubre 2021

Javier Hurtado
Gerente de Estudios - CChC