



III CONGRESO INMOBILIARIO CHILE: Sector Construcción

Proyecciones 2016



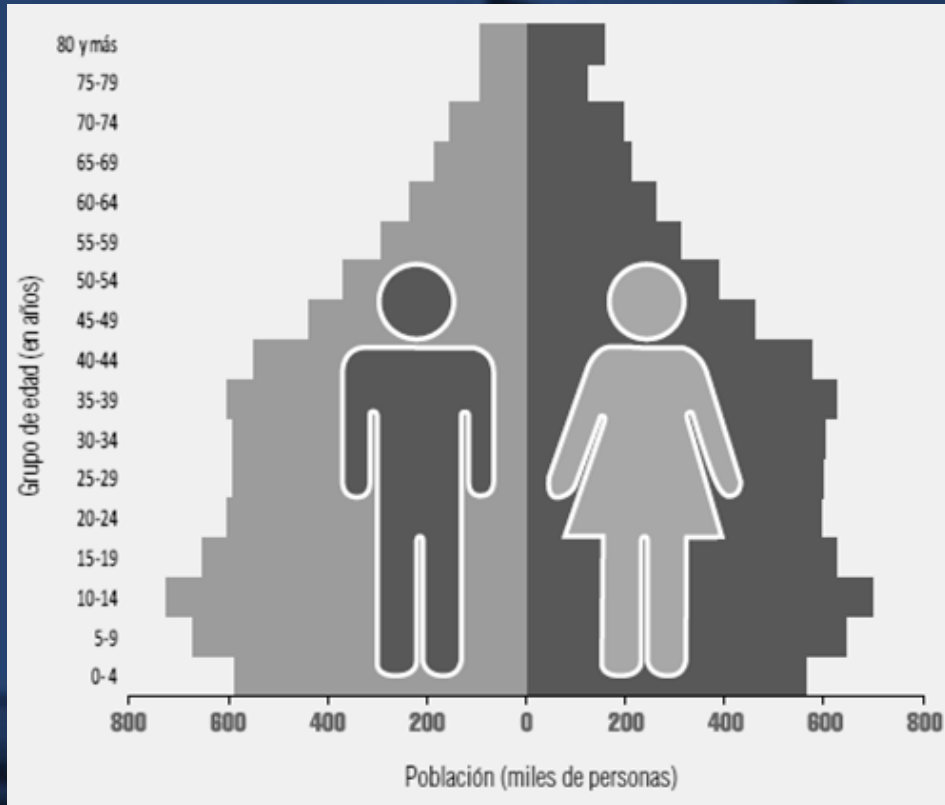
¿CÓMO HA CAMBIADO CHILE?

- Demografía
- Ingresos
- Vivienda



CENSO 2002

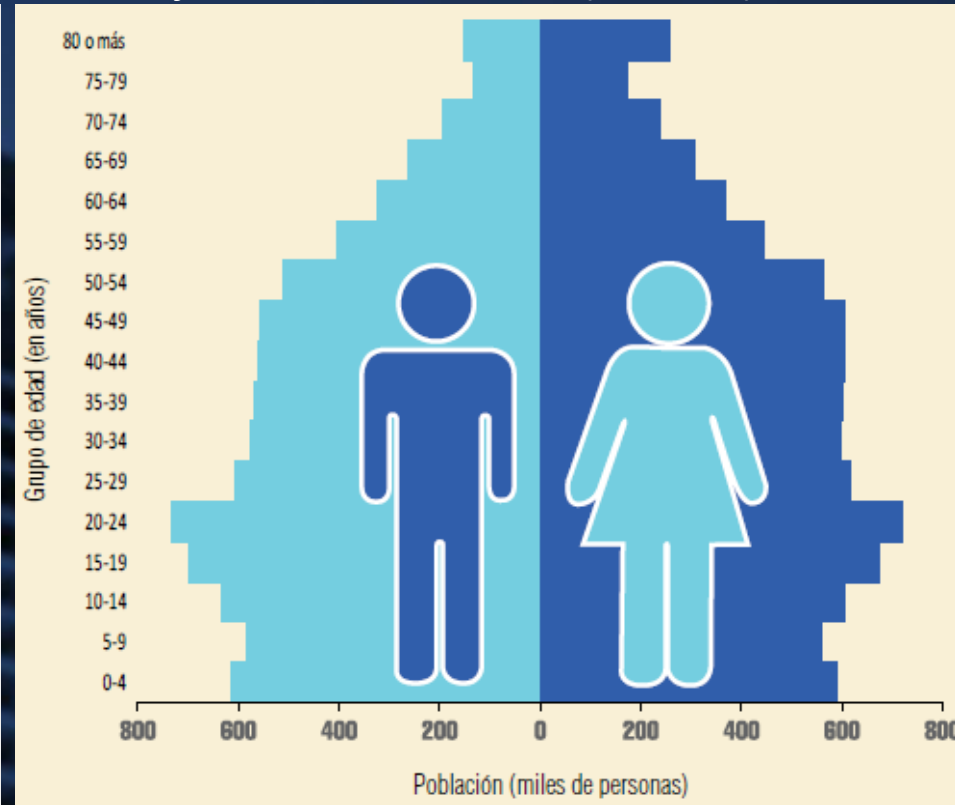
Hombres: 7.411.332 (49,2%)
Mujeres: 7.639.804 (50,8%)



44 personas de 60 años o más por cada 100 menores de 15 años

CENSO 2012

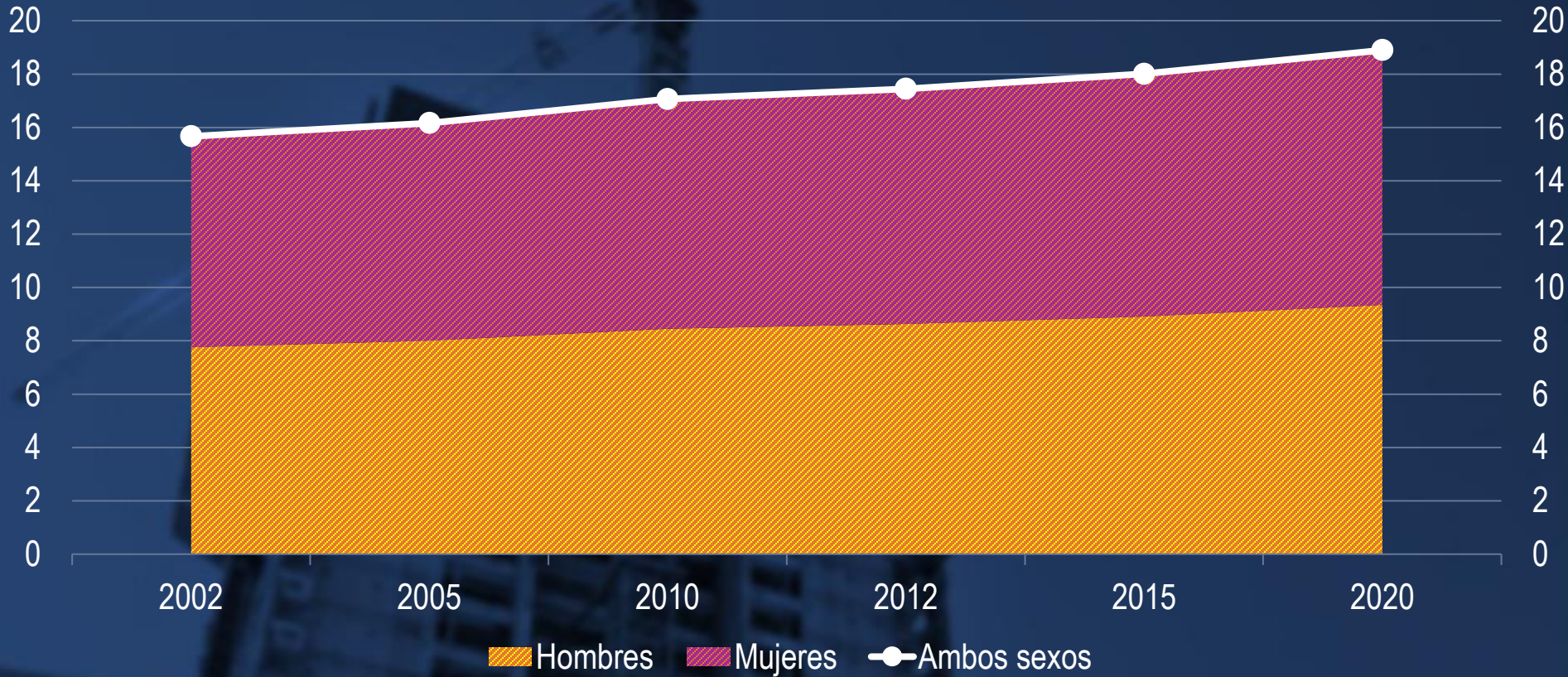
Hombres: 8.101.890 (48,7%)
Mujeres: 8.532.713 (51,3%)



67 personas de 60 años o más por cada 100 menores de 15 años



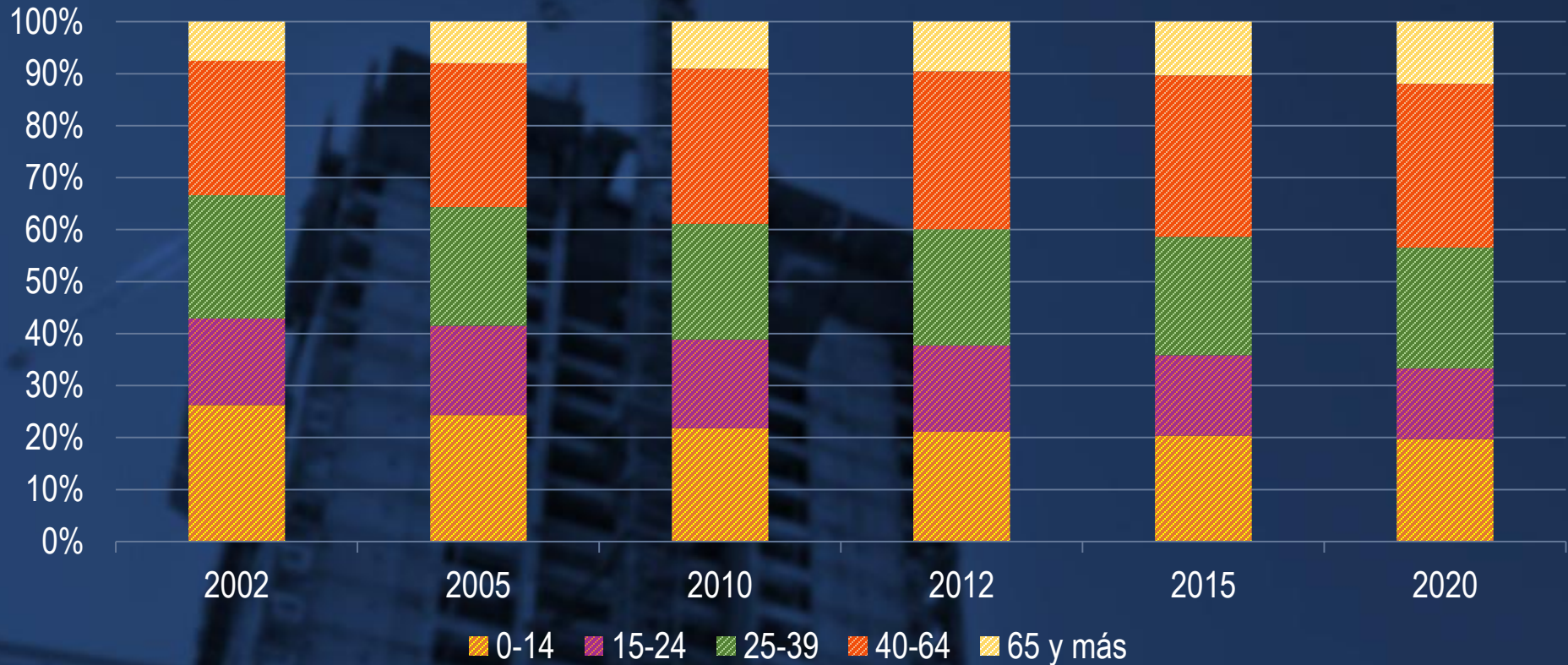
Población total, millones de personas



A 2020 continuará el crecimiento demográfico a un ritmo promedio anual de 1,05%, alcanzando a casi 19 millones de habitantes.



Población total, según grupo de edad



El envejecimiento de la población seguirá acelerándose a 2020, con solo 20% de la población en el rango de edad 0 a 14 años (26% en 2002) y 12% mayores a 64 años (8% en 2002).



ALFABETISMO: PERSONAS DE 10 AÑOS Y MÁS

CENSO 2002



CENSO 2012





HOMBRES



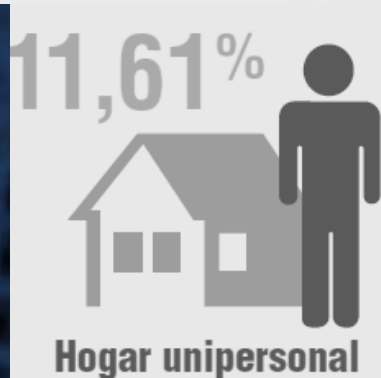
MUJERES



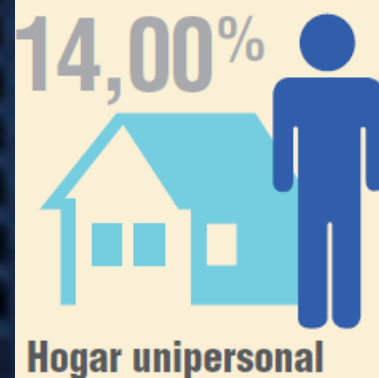
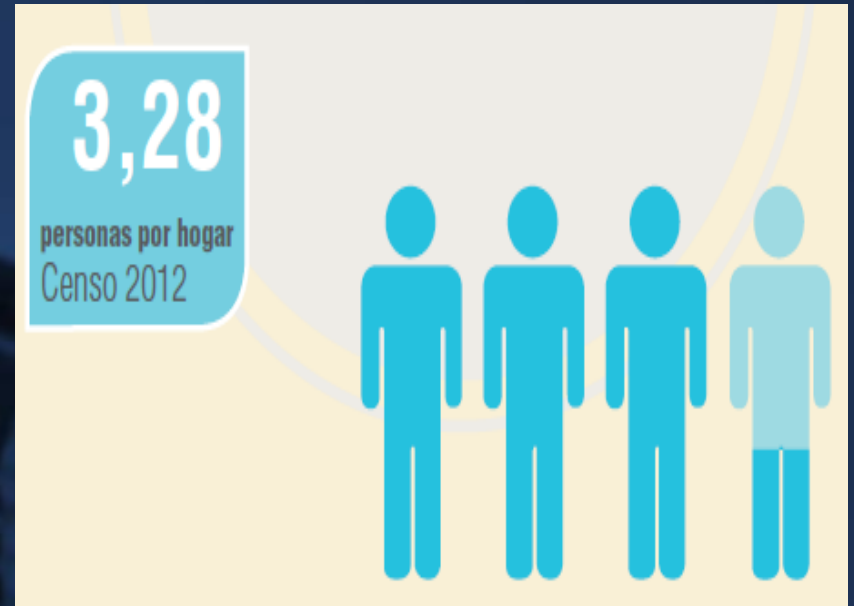


TAMAÑO PROMEDIO DE LOS HOGARES

CENSO 2002



CENSO 2012

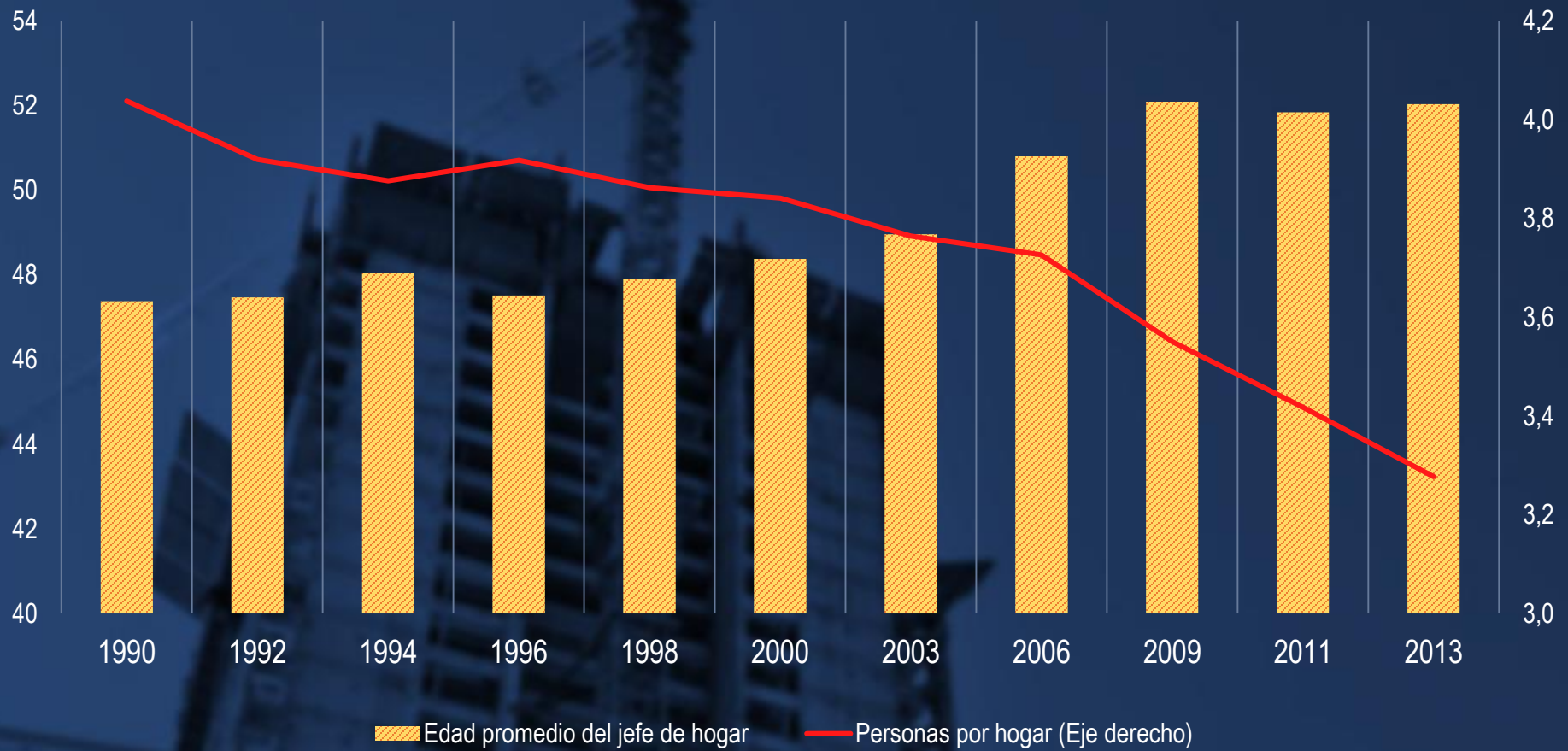




MERCADO DE VIVIENDA

Caracterización de los hogares

Edad promedio y Tamaño de hogar



En los últimos años se apreció un significativo descenso en el número de personas por hogar, pasando de 4 en 1990 a 3,8 en 2000 y a 3,3 en 2013. En forma paralela, la edad promedio del jefe de hogar aumentó de 47 a 52 años en las dos últimas décadas.

¿CÓMO HA CAMBIADO CHILE?

- Demografía
- Ingresos
- Vivienda



EVOLUCIÓN PIB PER CÁPITA 1990-2015



Entre 1990-2015 Chile expandió su PIB per cápita de manera notable. Si bien desde el año 2000 esta situación no es tan dinámica...



Porcentaje de personas en situación de pobreza por ingresos

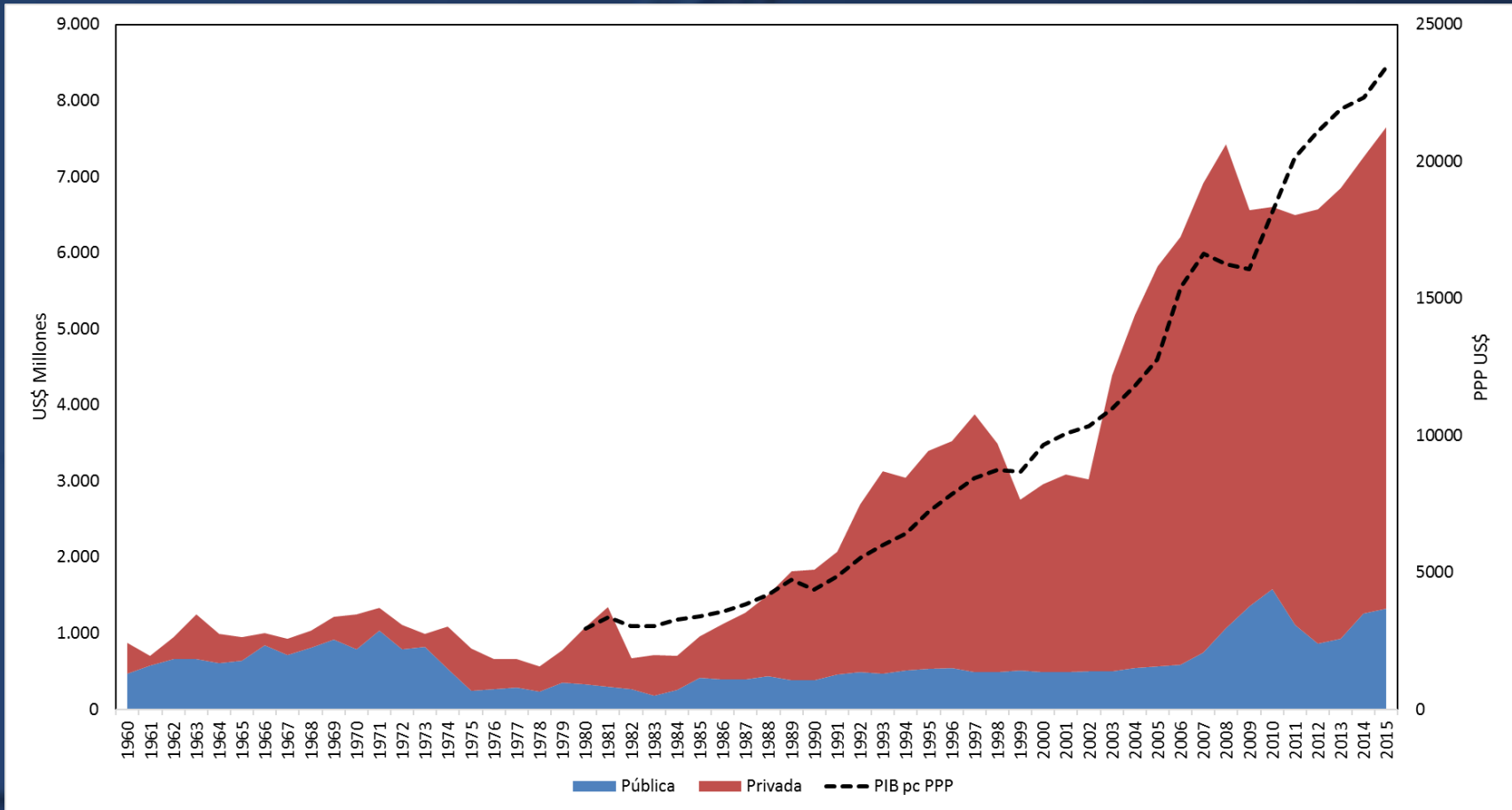


... En las últimas dos décadas redujimos fuertemente la pobreza.



CRECIMIENTO ECONÓMICO Y DEMANDA POR VIVIENDA

Inversión en vivienda y PIB per cápita (MM US\$)



El crecimiento es virtuoso para las familias. Hasta 1984 la inversión pública era equivalente a la inversión privada (relación 1:1). En la actualidad la relación es 6 a 1.

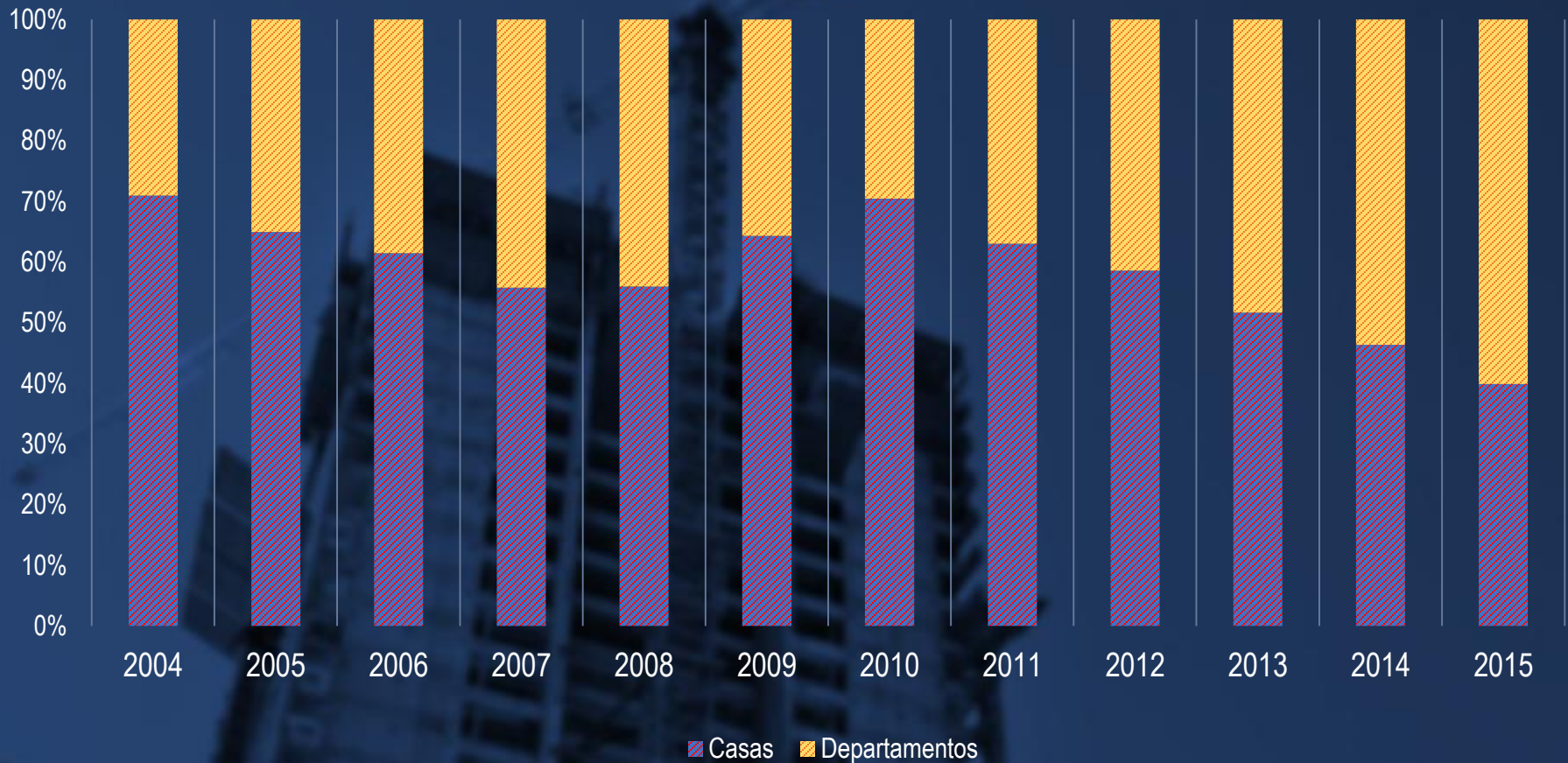
¿CÓMO HA CAMBIADO CHILE?

- Demografía
- Ingresos
- Vivienda



MERCADO DE VIVIENDA

Permisos de edificación según tipo de vivienda
Participación en superficie autorizada



En línea con los cambios demográficos, en los últimos 10 años Chile ha experimentado un profundo cambio respecto a las preferencias por tipo de vivienda, de tal manera que la construcción de edificios de departamentos ha ido ganando importancia frente a las casas (60% vs 40%, respectivamente en el último año).



MERCADO DE VIVIENDA

Permisos de edificación

Total Nacional - Departamentos

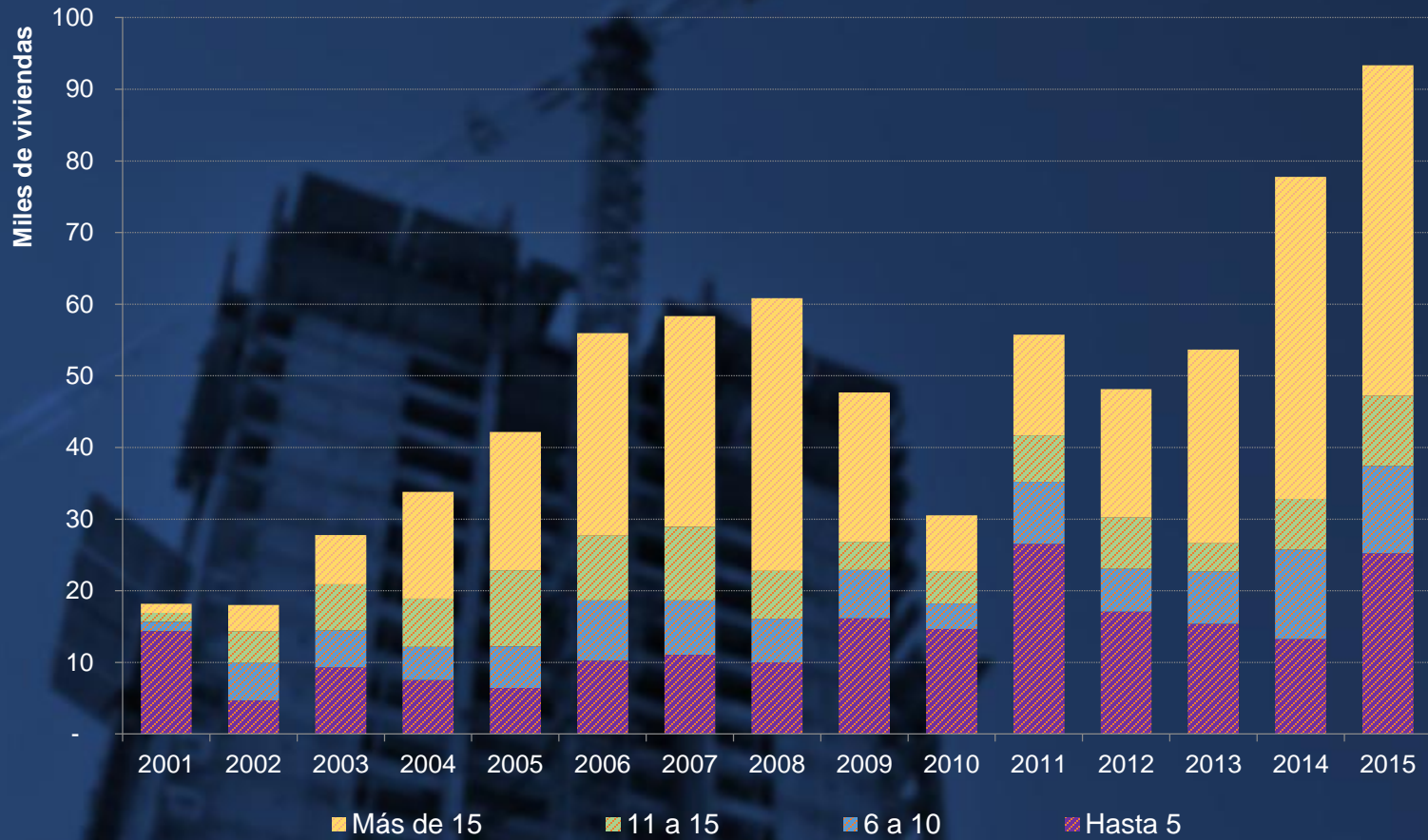


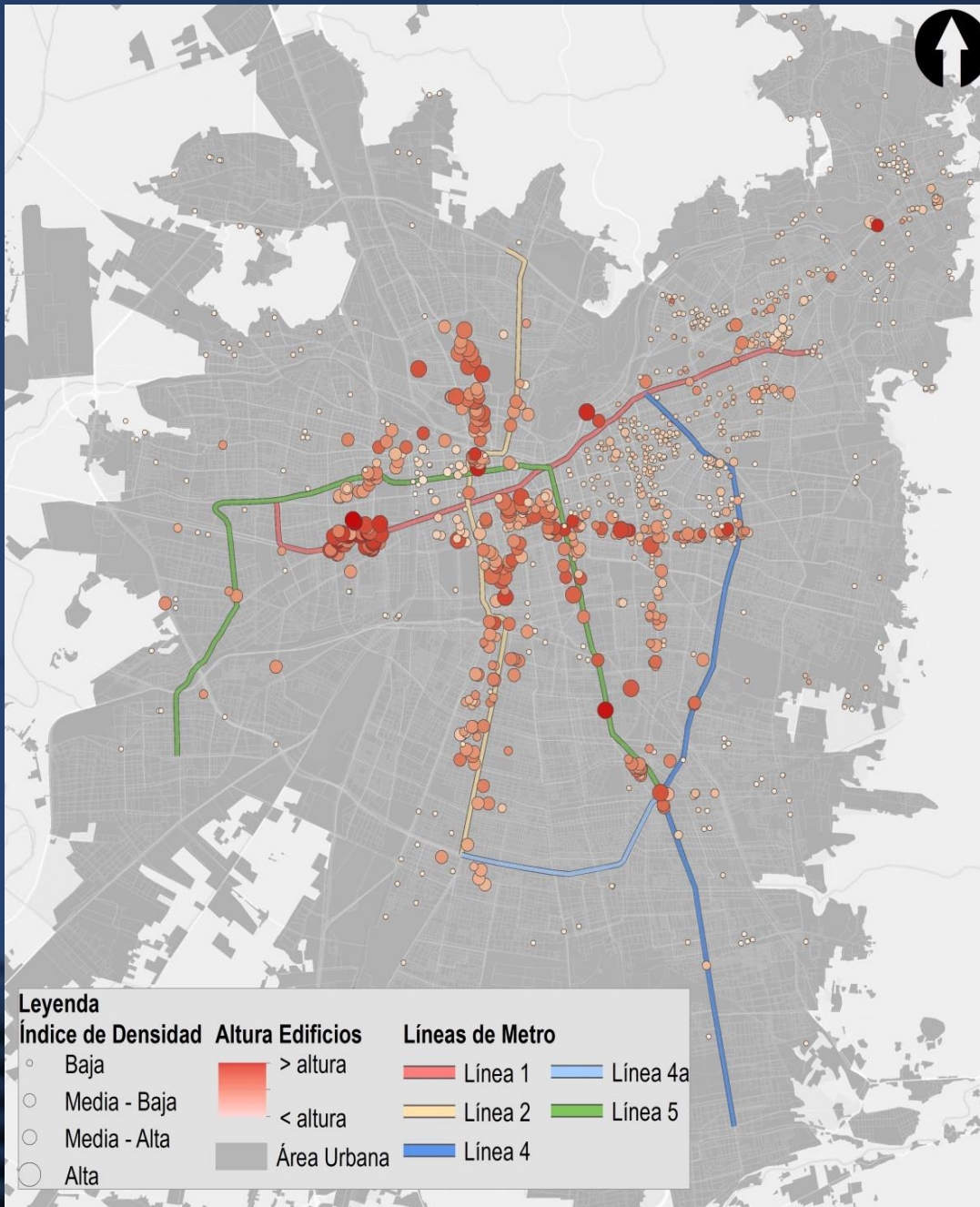


MERCADO DE VIVIENDA

Permisos de edificación - Total Nacional

Número de Departamentos según N° de pisos





PERMISOS EDIFICACIÓN EN ALTURA [2010 - 2015] GRAN SANTIAGO

> 1.100 permisos de edificación
otorgados para alturas desde 3 pisos

11,1 pisos
altura promedio por permiso

>180 mil unidades de vivienda
consideran los permisos en total

Leyenda

Índice de Densidad	Altura Edificios	Líneas de Metro
○ Baja	> altura	Línea 1
○ Media - Baja	< altura	Línea 2
○ Media - Alta	Área Urbana	Línea 4
○ Alta		Línea 5



MERCADO DE VIVIENDA

Permisos de edificación - Total Nacional

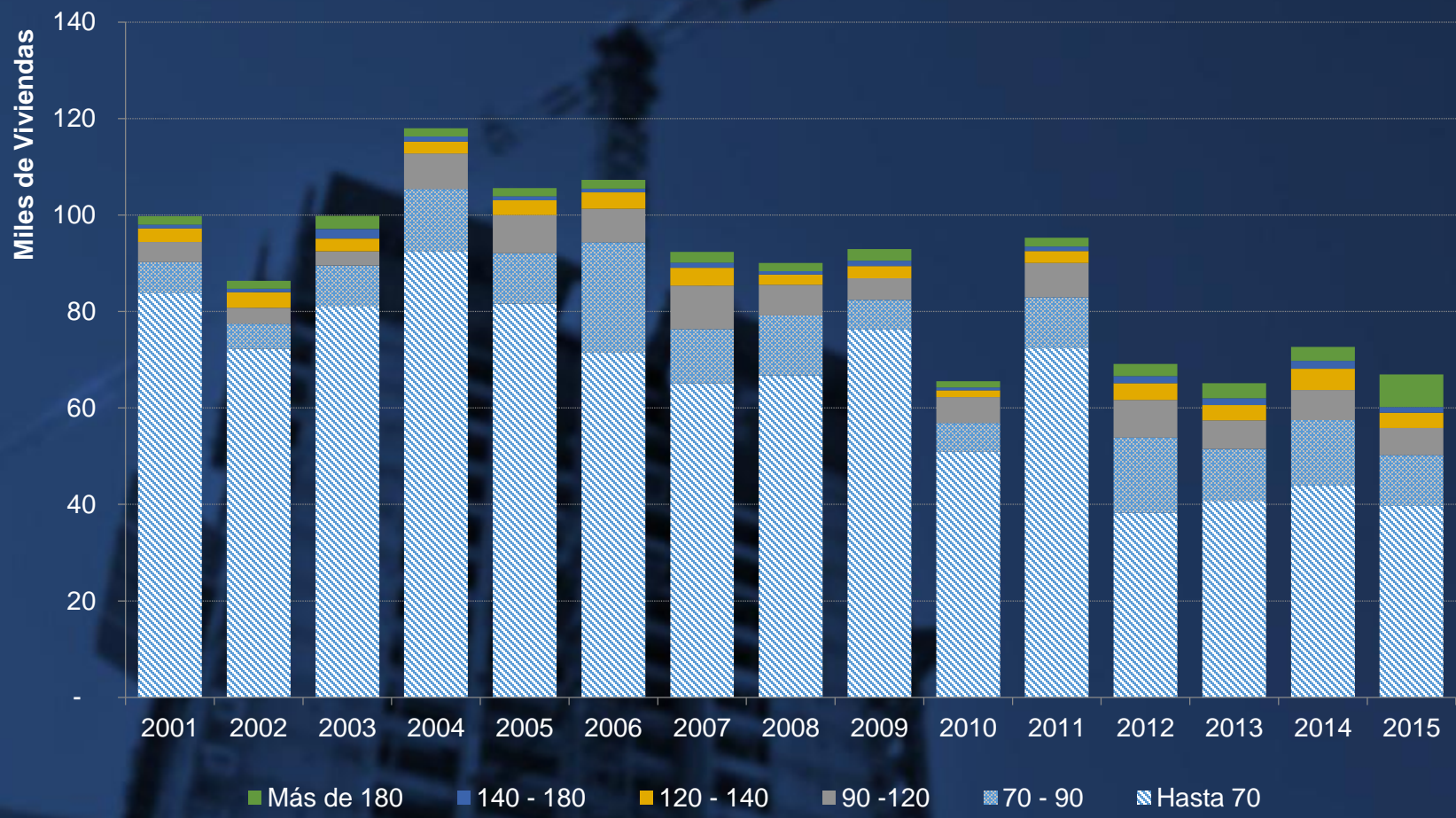
Casas





MERCADO DE VIVIENDA

Permisos de edificación - Total Nacional Número de Casas - Según superficie (m2)





MERCADO DE LA VIVIENDA PERSPECTIVA HISTÓRICA

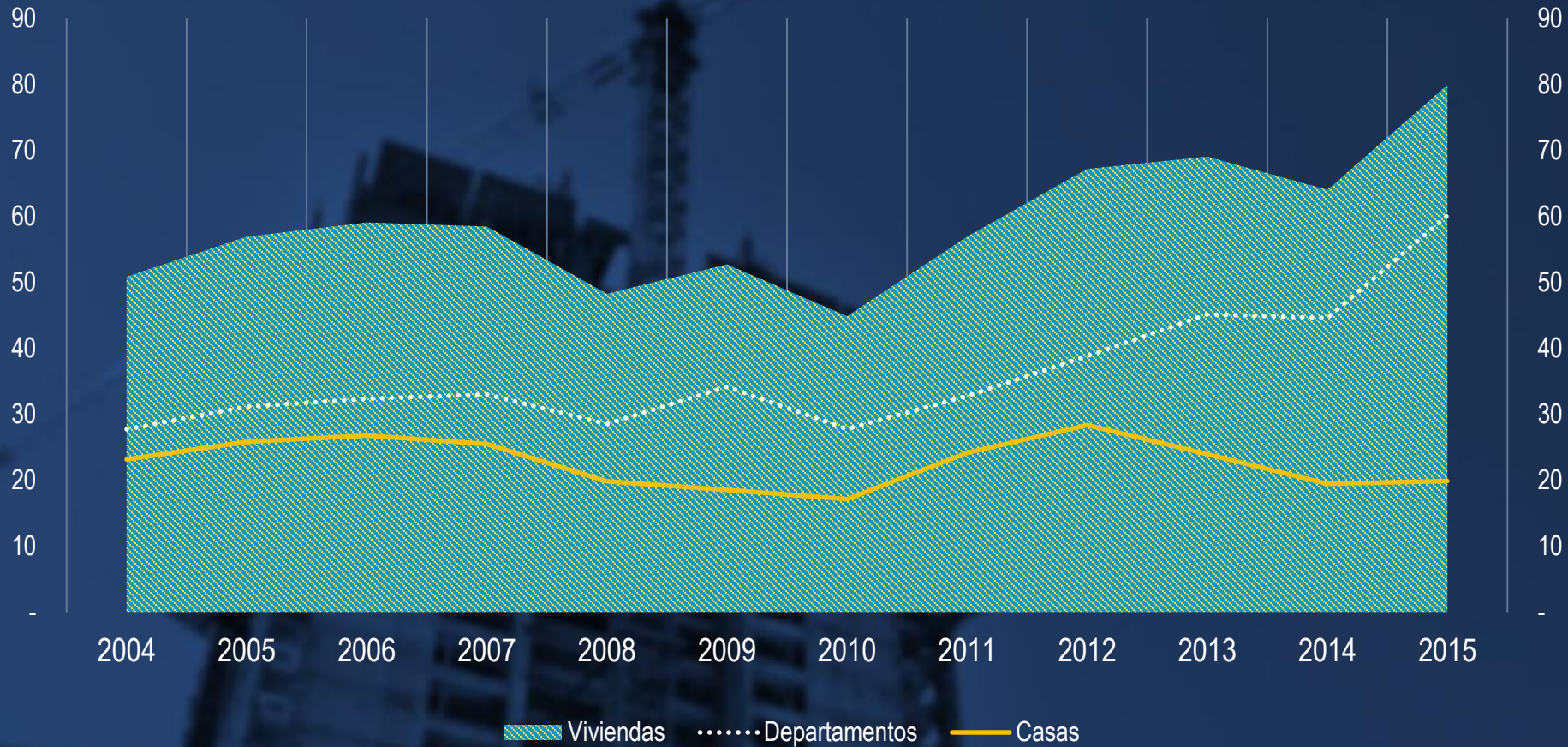
chc
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



MERCADO DE VIVIENDA

Venta de viviendas

Miles de unidades vendidas



Lo anterior se evidenció de manera notoria en la fuerte demanda por departamentos a contar de 2011, frente al estancamiento de las casas. En lo más reciente, la venta de vivienda exhibió una expansión de 25% en 2015 (35% departamentos y 2% casas) motivada por la entrada en vigor del IVA a vivienda a contar de 2016.



MERCADO DE VIVIENDA
Venta de viviendas
Miles de millones de \$US



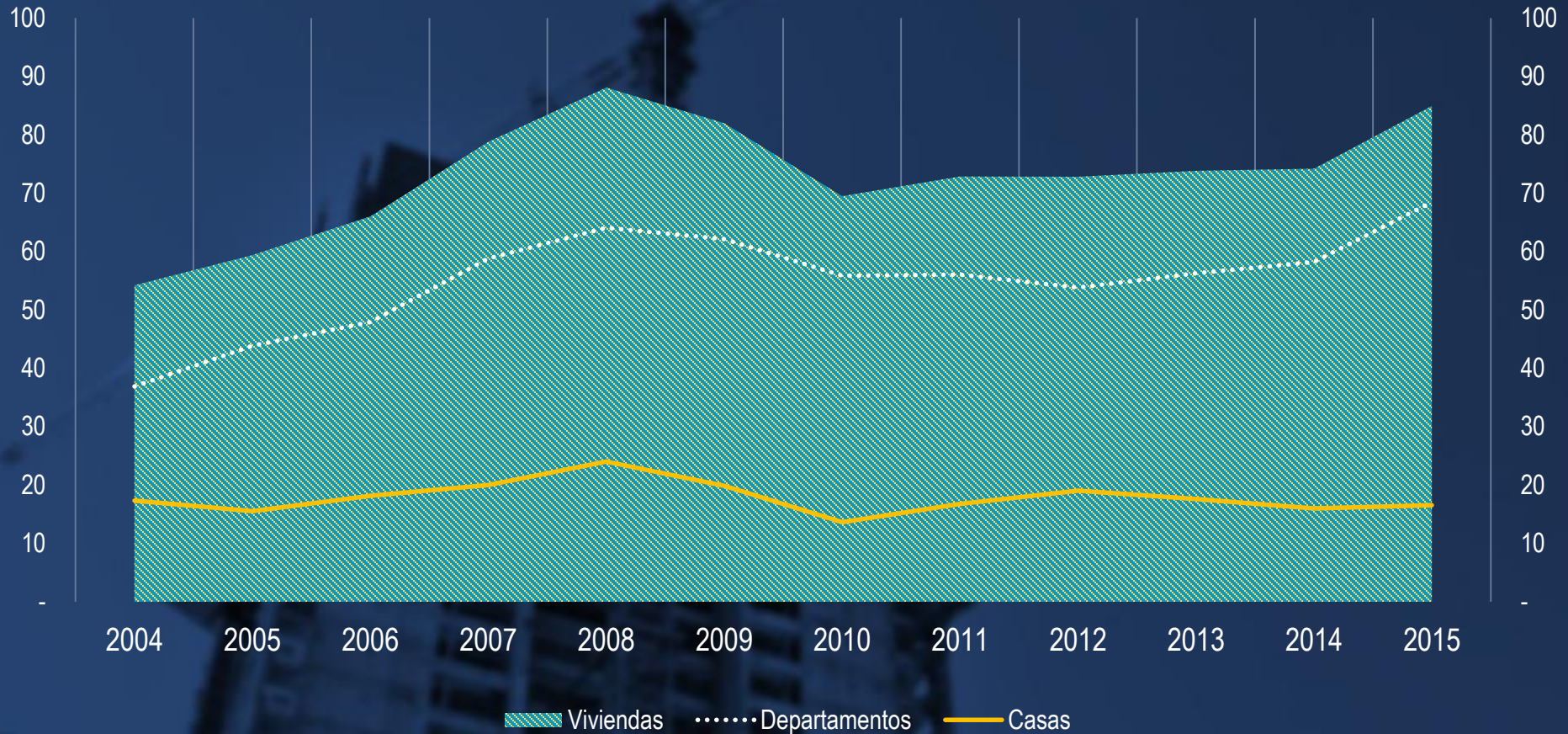
En términos de valor, entre 2004 a 2010 los montos transados anuales fluctuaban entre los 4.000 a 5.000 millones de dólares, alcanzando un máximo de 9,4 millones de dólares en 2015 gracias al fuerte dinamismo de la venta de departamentos.



MERCADO DE VIVIENDA

Oferta de viviendas

Miles de unidades disponibles



La crisis internacional de 2007 afectó al sector exponiéndolo a un sobre stock que perduró hasta 2009; sin embargo, de las experiencias se aprende, en adelante se impuso la venta “en verde” con lo que las inmobiliarias manejaron de manera prudente el desarrollo de proyectos. En lo más reciente, debido a la entrada en vigor del IVA a vivienda, la oferta aumentó 15% en 2015 (18% departamentos y 4% casas).



MERCADO DE VIVIENDA

Velocidad de ventas

Meses necesarios para agotar la oferta



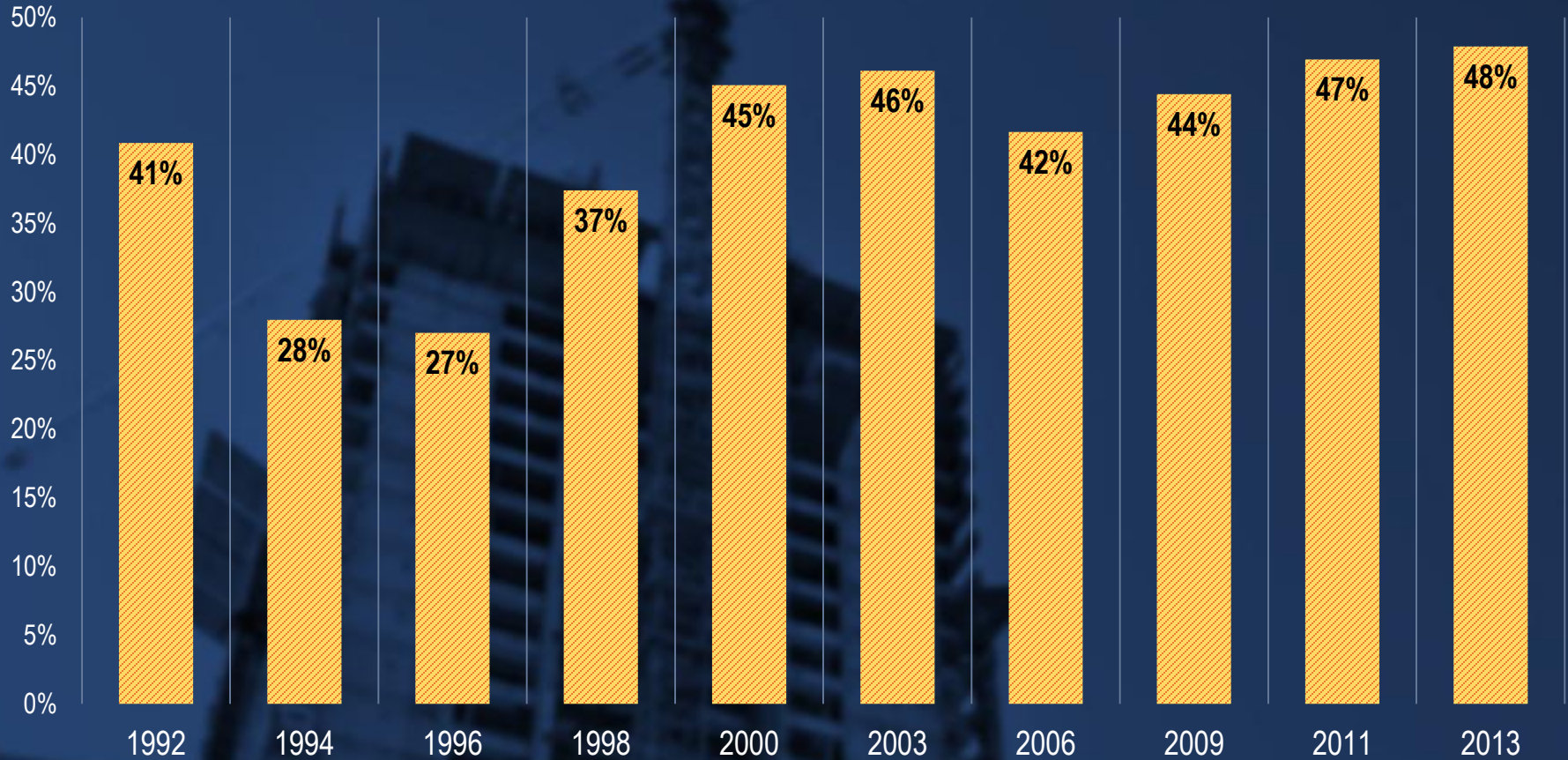
Así, a pesar del reciente incremento de la oferta, la velocidad de ventas exhibió durante 2015 excelentes resultados, siendo necesarios únicamente 12,8 meses para agotar el stock disponible (13,7 meses para departamentos y 10 meses para casas).



MERCADO DE VIVIENDA

Subsidios a la vivienda

Hogares que adquieren su vivienda con subsidio



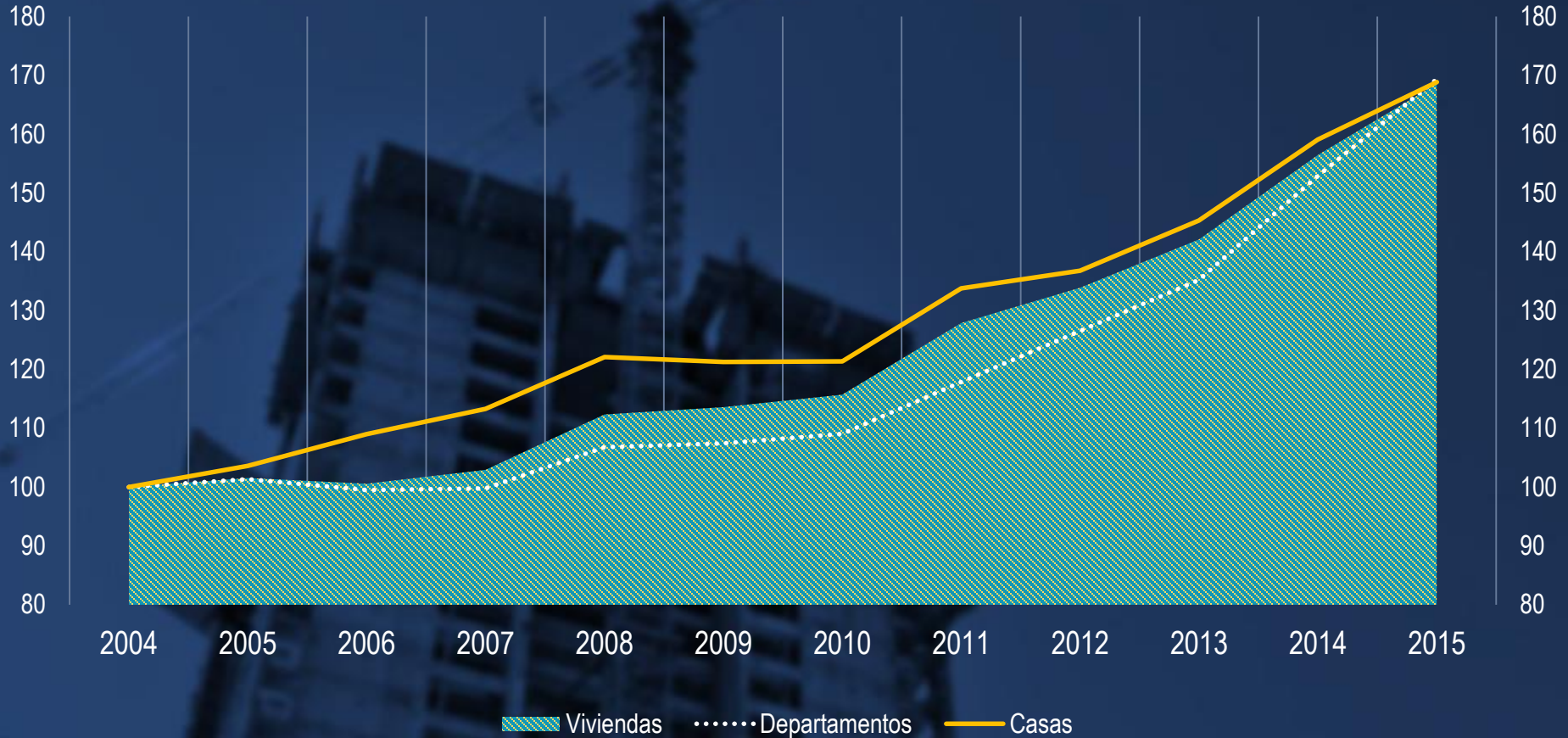
Fuente: CASEN

Paralelamente, la política pública ha facilitado este dinamismo. Los subsidios para la compra de vivienda adquirieron mayor importancia a partir del año 2000. Se estima que, en lo más reciente, casi la mitad de los hogares propietarios de vivienda recurrieron a algún tipo de subsidio para adquirirla.



MERCADO DE VIVIENDA

Precios de viviendas nuevas en Santiago
Índice Real de Precios de Vivienda (Base 2004)



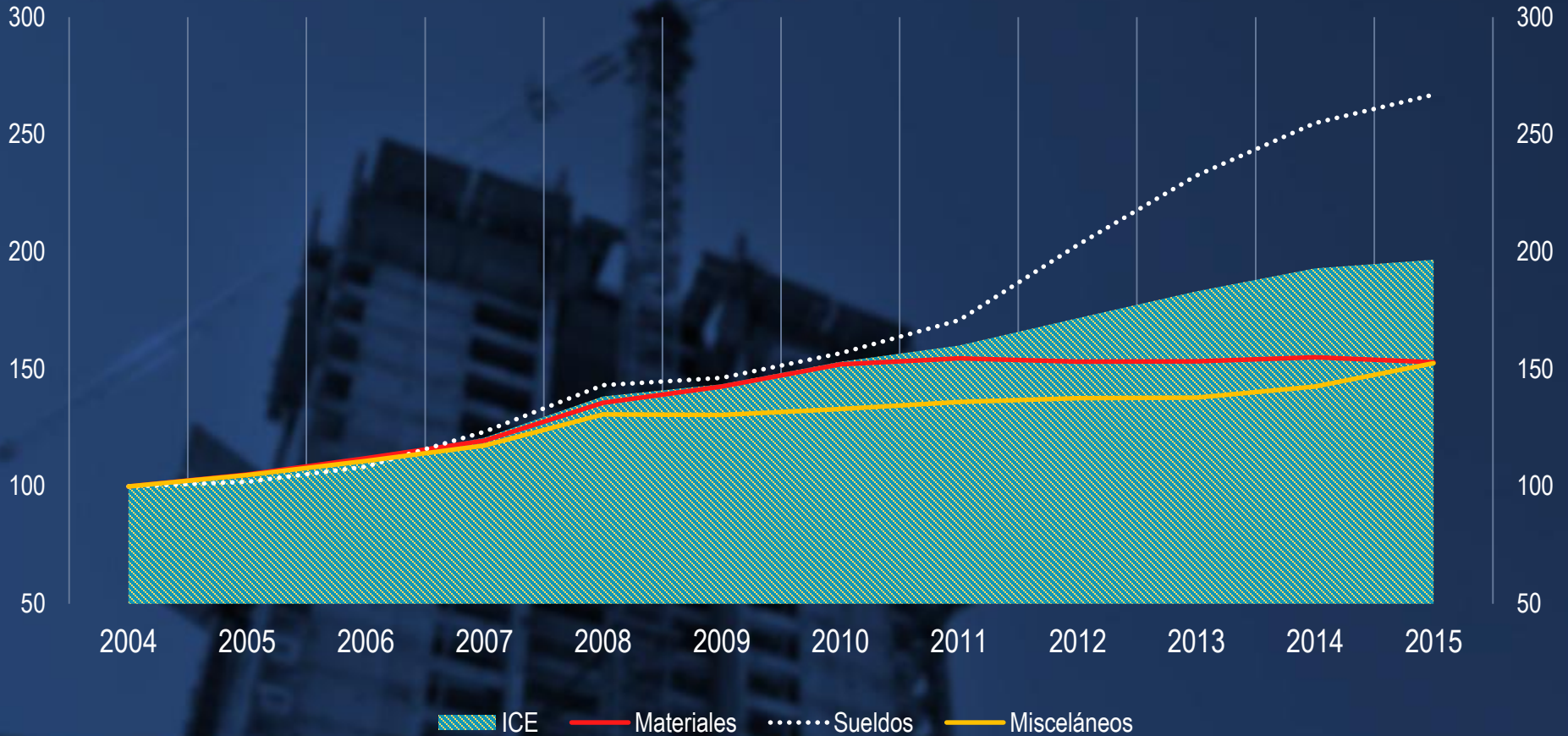
Coherente con la mayor demanda por vivienda, los precios de las viviendas nuevas aumentaron de manera considerable en los últimos 5 años. Factores de oferta también influyeron de manera significativa en la evolución de los precios, especialmente el costo de mano de obra y el valor del suelo.



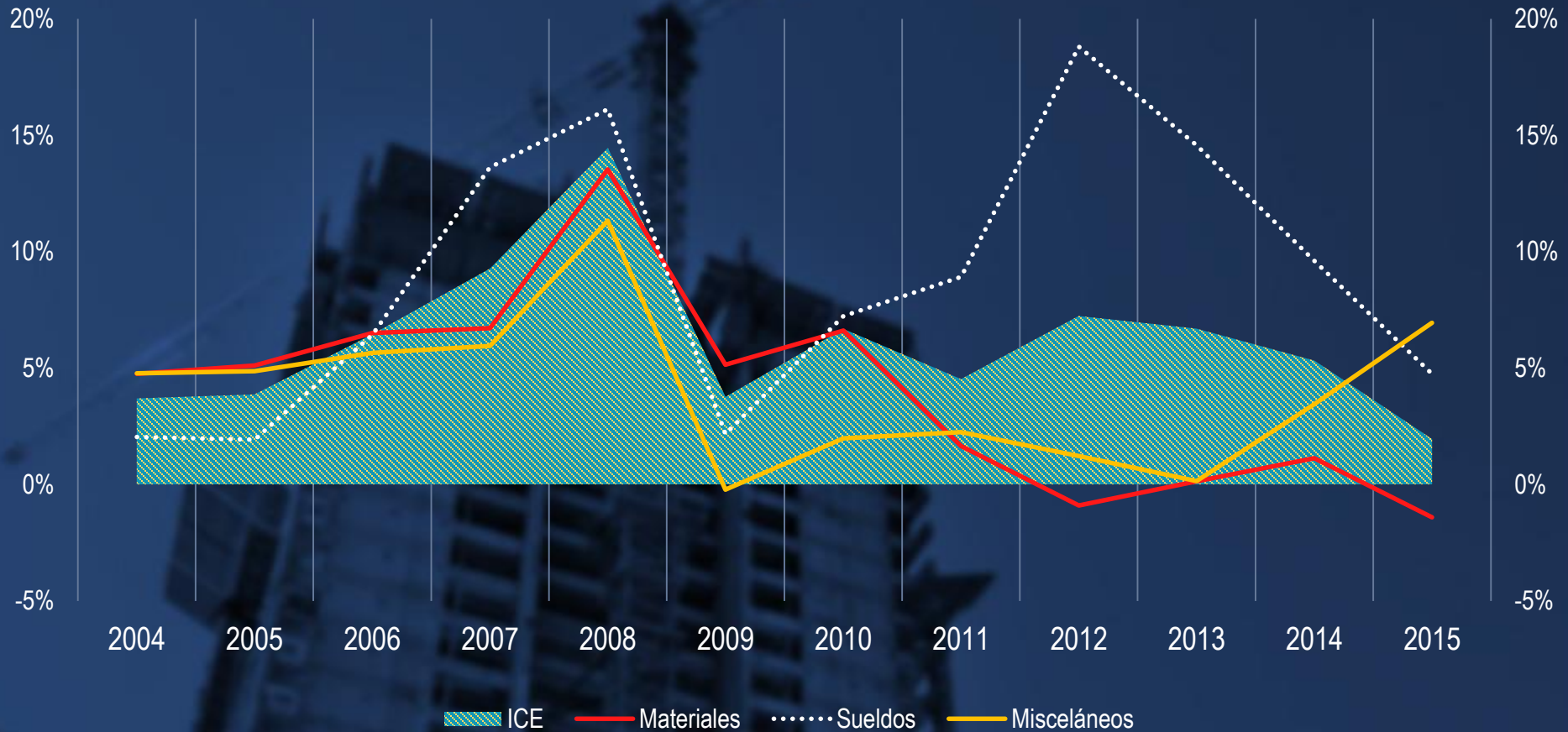
MERCADO DE VIVIENDA

Costos de edificación

Índice de Costos de Edificación (ICE) Base 2004



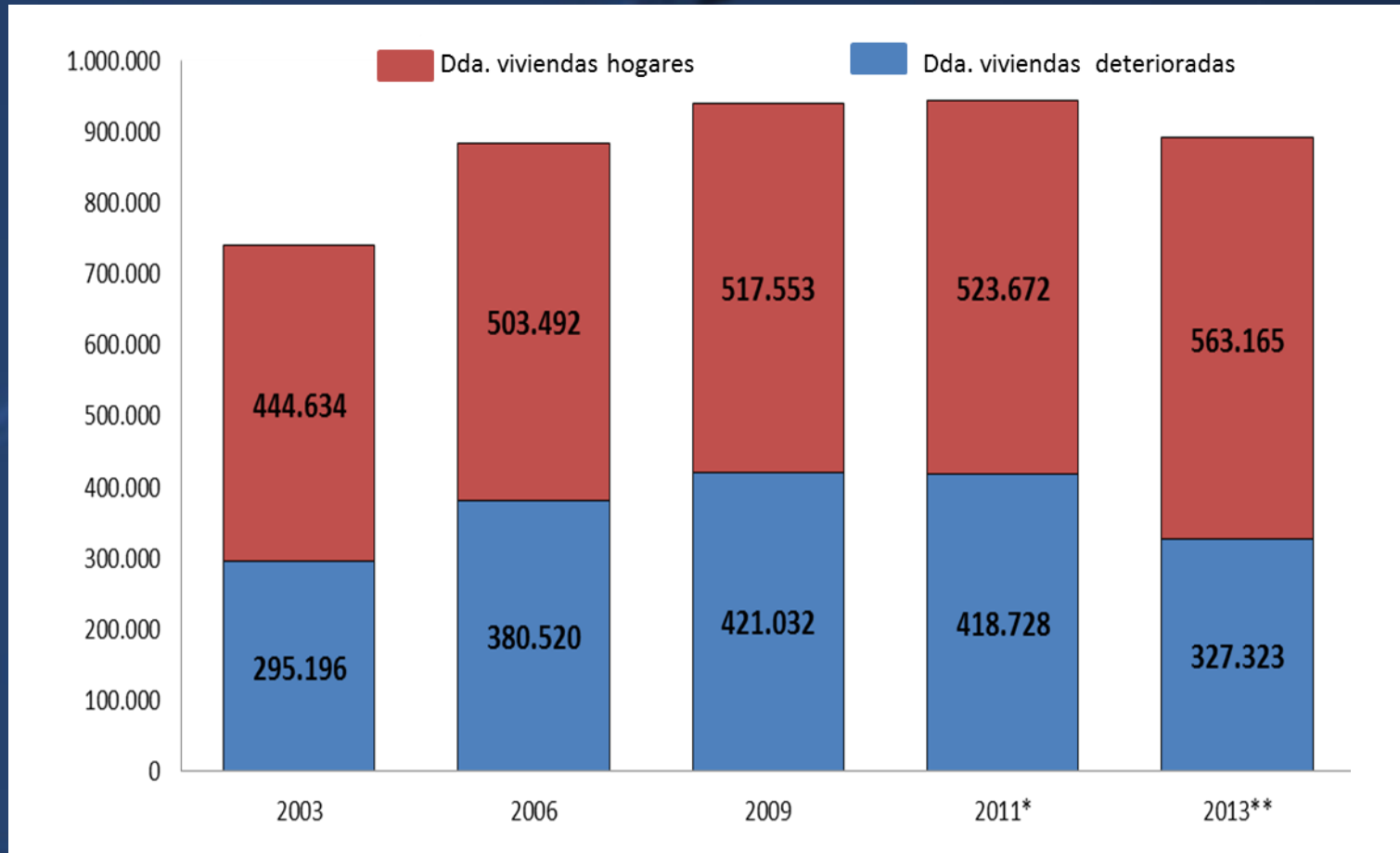
En los últimos años, motivado fundamentalmente por la mayor demanda laboral en los rubros relacionados con la construcción, se apreció un significativo encarecimiento del factor trabajo. En cambio, otros componentes del costo se mantuvieron estables.



El costo asociado al factor trabajo ha desacelerado sus alzas anuales en lo más reciente, no obstante, registró variaciones de hasta 20%. En el agregado, el costo promedio de una edificación estándar aumentó a un ritmo de 6% anual entre 2010 y 2014.



Otro factor que ha incidido de manera notoria sobre el costo de los proyectos inmobiliarios es la disponibilidad de suelo. A pesar de haber mejorado en lo más reciente, entre 2007 y 2013 se observó una significativa escasez de suelo disponible en Santiago.



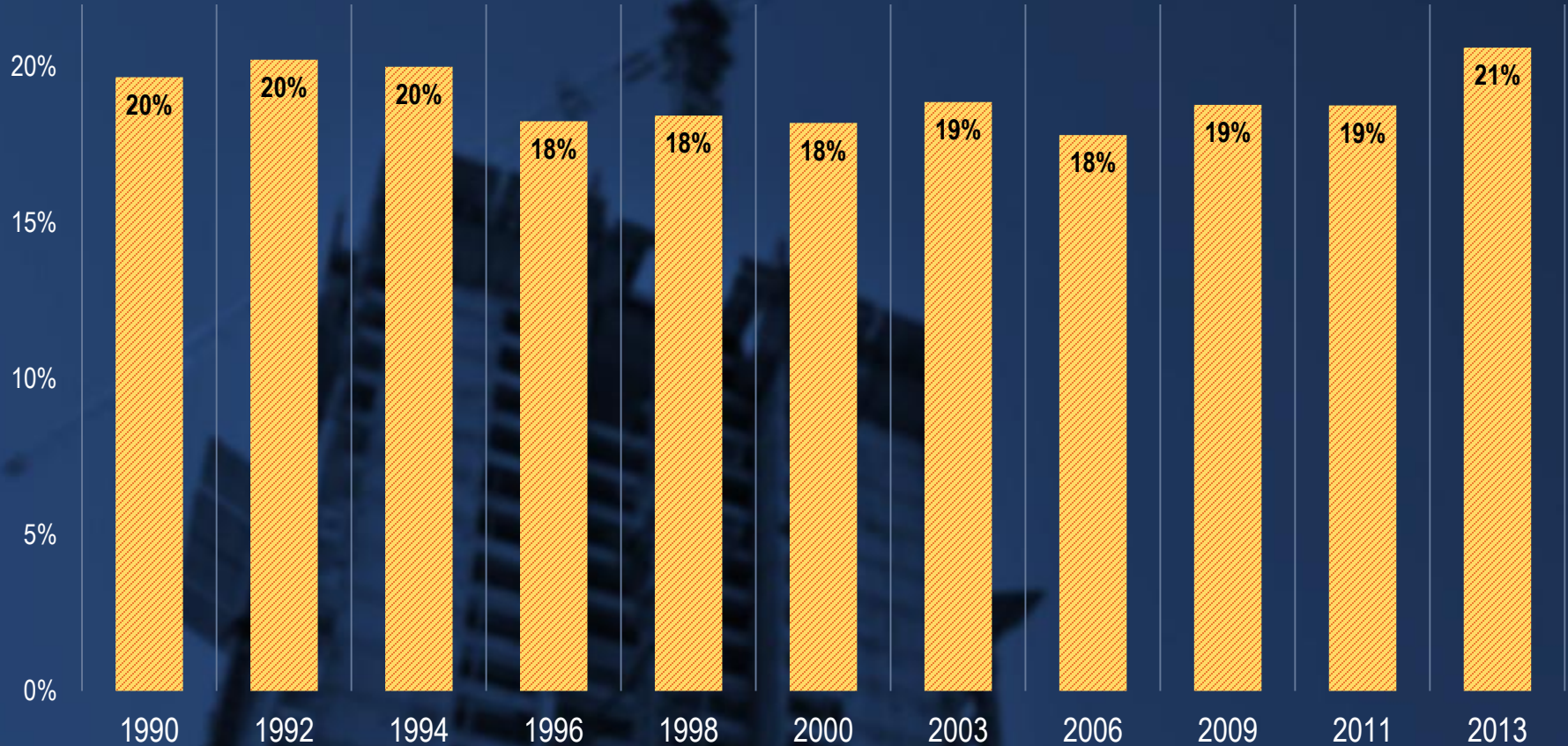
A pesar de estos elementos, la demanda latente por viviendas en el país se estima fluctúa en torno a las 890.000 unidades. Ello implica una inversión promedio de US\$ 79.500 millones, aproximadamente.



MERCADO DE VIVIENDA

Arriendo

% sobre tenencia de vivienda



Fuente: CASEN

Lo anterior se corrobora con la evolución del mercado de arriendo. Se estima que en promedio 19% de los hogares urbanos arriendan la vivienda en la que residen. Esta cifra es reducida si se compara con la de países avanzados (EE.UU., Canadá, Europa) pero es similar a la de otros países de la región. Política pública enfocada a la propiedad de vivienda para hogares de menor ingreso.



MERCADO DE VIVIENDA

Arriendo

Precios de arriendo (Índices base 2009)



Los precios de arriendo han exhibido una evolución similar a la de la vivienda nueva, con alzas anuales de 6% en lo más reciente.



MERCADO DE VIVIENDA

Arriendo

Rentabilidad bruta (arriendo anual sobre p. venta)



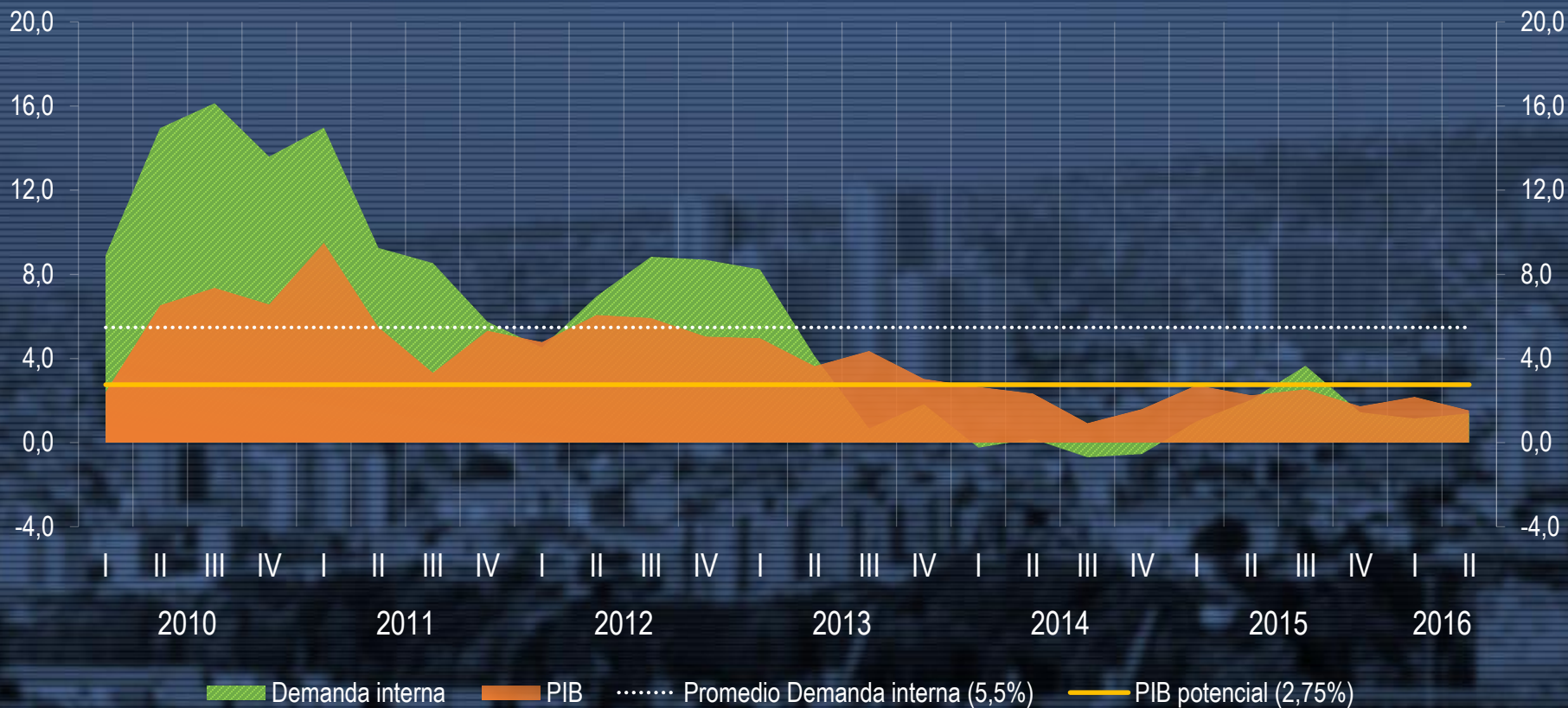
No obstante, si bien según las estimaciones del Banco Central el arriendo ha perdido rentabilidad en lo más reciente. No obstante, sigue siendo una opción atractiva para inversionistas, considerando la rentabilidad ofrecida por otros activos.

PROYECCIONES NACIONAL





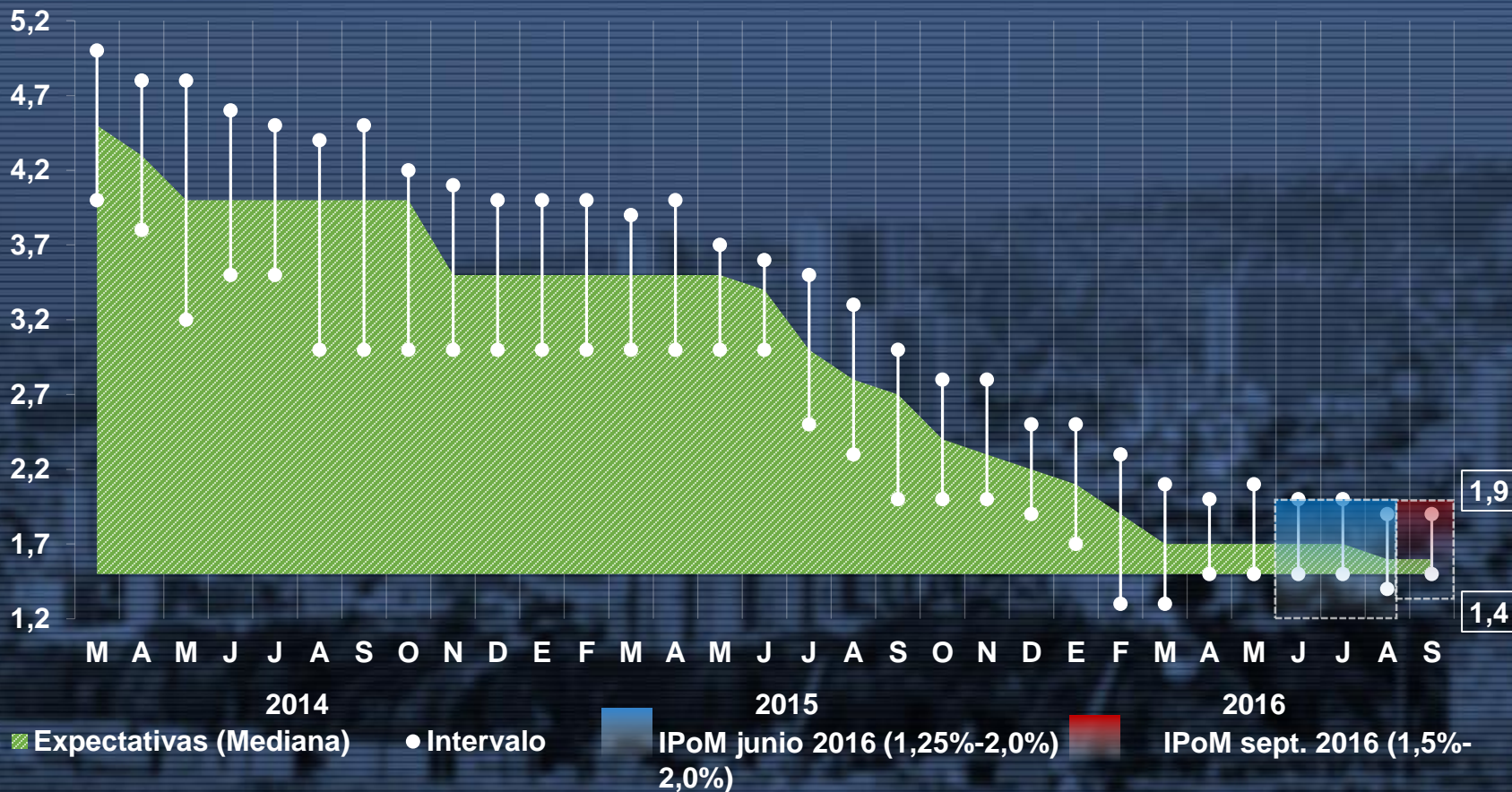
ECONOMÍA: NACIONAL
 Demanda interna y PIB
 Variación anual (en %)



El menor crecimiento de los países socios comerciales, la menor inversión e ingresos provenientes de la minería y la incertidumbre en torno a las reformas internas, explican la pérdida de dinamismo tanto de la oferta como de la demanda en Chile.



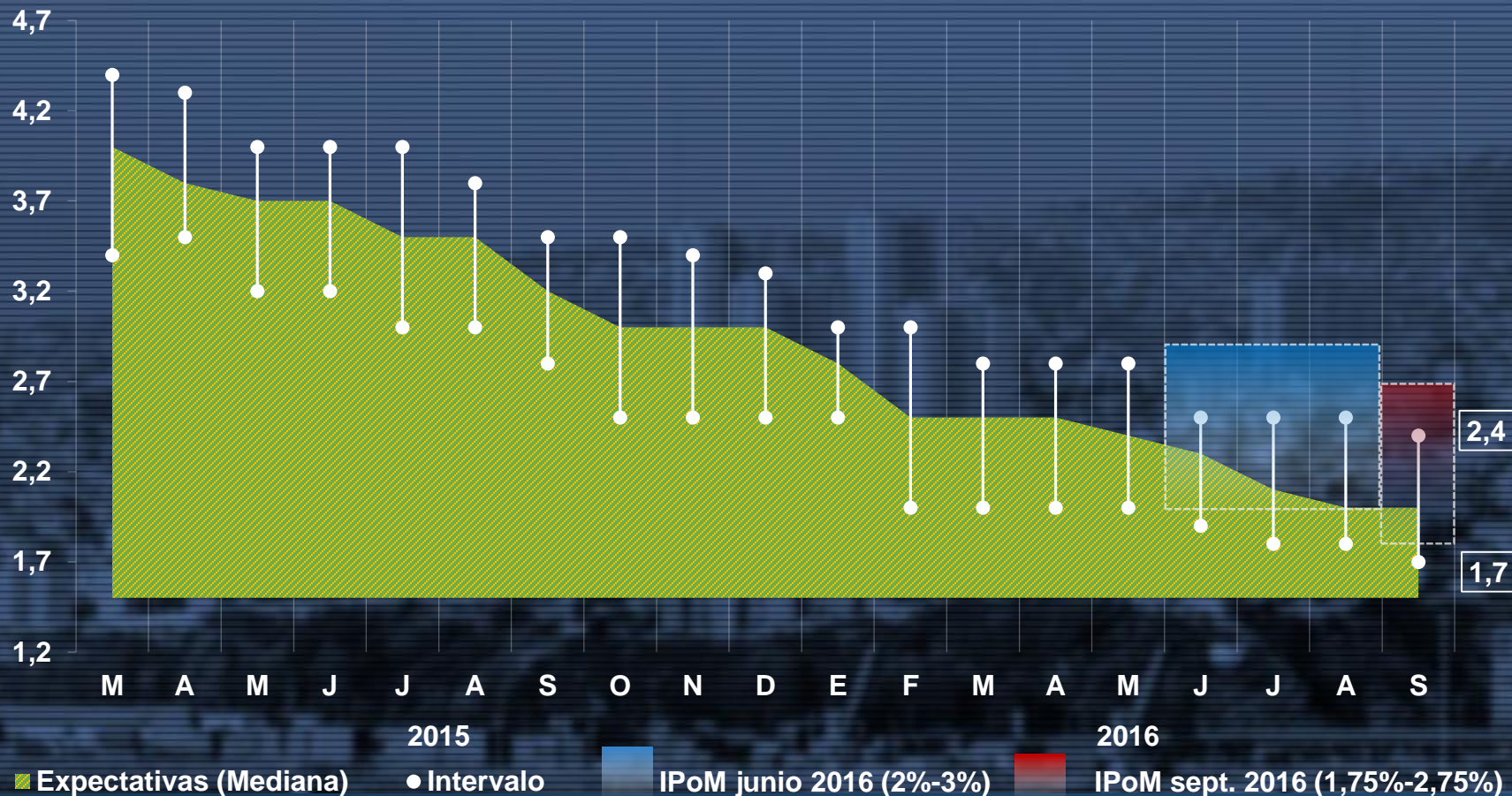
ECONOMÍA: NACIONAL
 Expectativas de crecimiento
 PIB 2016 (en %)



Así, condicional al crecimiento acotado que han exhibido la actividad y la demanda interna, para 2016 el mercado espera un alza promedio de 1,7% respecto de 2015. Por ahora, nuestra estimación es (1,5% anual).

ECONOMÍA: NACIONAL

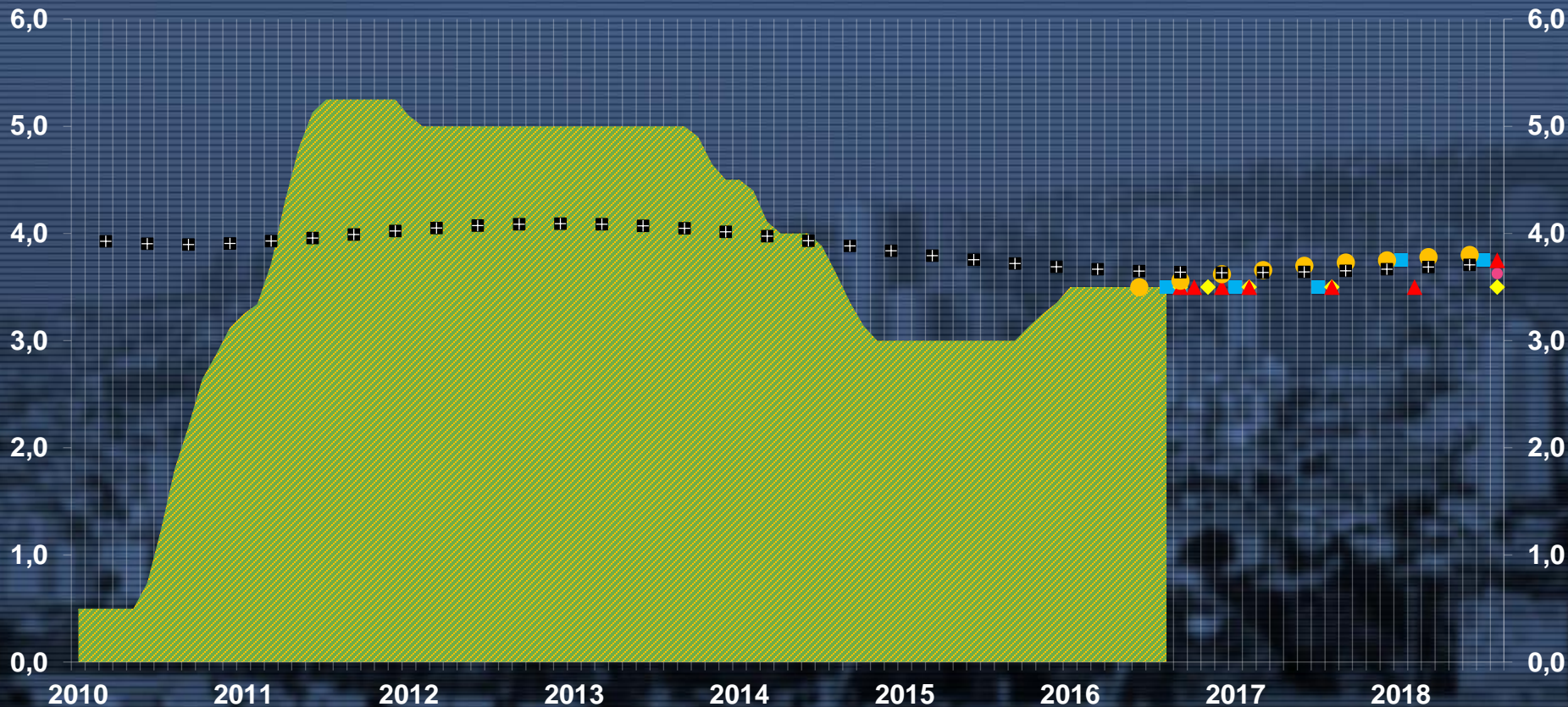
Expectativas de crecimiento PIB 2017 (en %)



Para 2017 la mediana de las expectativas del PIB se ubica en 2% anual, cifra que ya resulta inferior al reciente pronóstico (2,25% anual) realizado por el Banco Central en su IPoM de Septiembre. Para 2018, el rango de expectativas de crecimiento es 2%-3% anual (versus 2,3%-3% en agosto pasado).

ECONOMÍA: NACIONAL
Evolución TPM y expectativas

(en %)



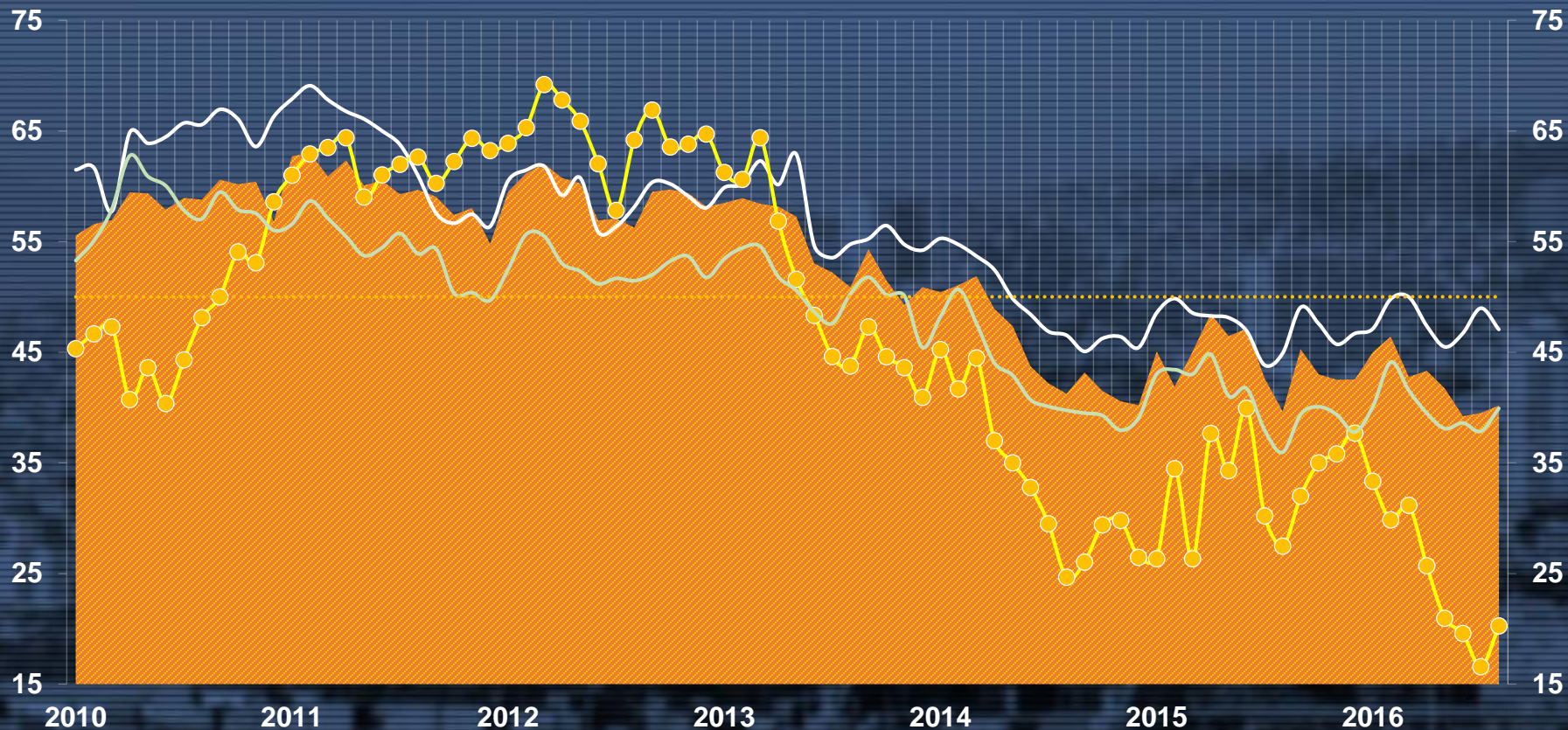
■ Observado
 ● EOF IQ-AGO
 ■ EEE AGO
 ◆ EOF IIQ-AGO
 ▲ EEE SEP
 ● Estimación CChC
 + Tasa neutral

En este contexto de menores amenazas inflacionarias, el Banco Central ha mantenido su tasa de política monetaria (TPM) en 3,5% anual, desde su último ajuste en diciembre de 2016. Por ahora, las expectativas no anticipan alzas, al menos, en el corto plazo. Hacia 2018 la TPM bordearía la tasa neutral o de largo plazo (3,7% anual).

PROYECCIÓN NACIONAL: EXPECTATIVAS

Confianza empresarial (IMCE)

Índice=100



■ IMCE
 — Comercio
 ● Construcción
 — Industria
 ⋯ Umbral de Neutralidad

En este contexto, la confianza de los empresarios se ha mantenido en zona claramente pesimista por dos años, situándonos en niveles cercanos a los observados durante la crisis 2008-2009. El sector construcción lidera la caída de la confianza empresarial, experimentando un importante deterioro en los últimos meses.

PROYECCIÓN NACIONAL: EXPECTATIVAS

Percepción económica de los consumidores.
Índice=100



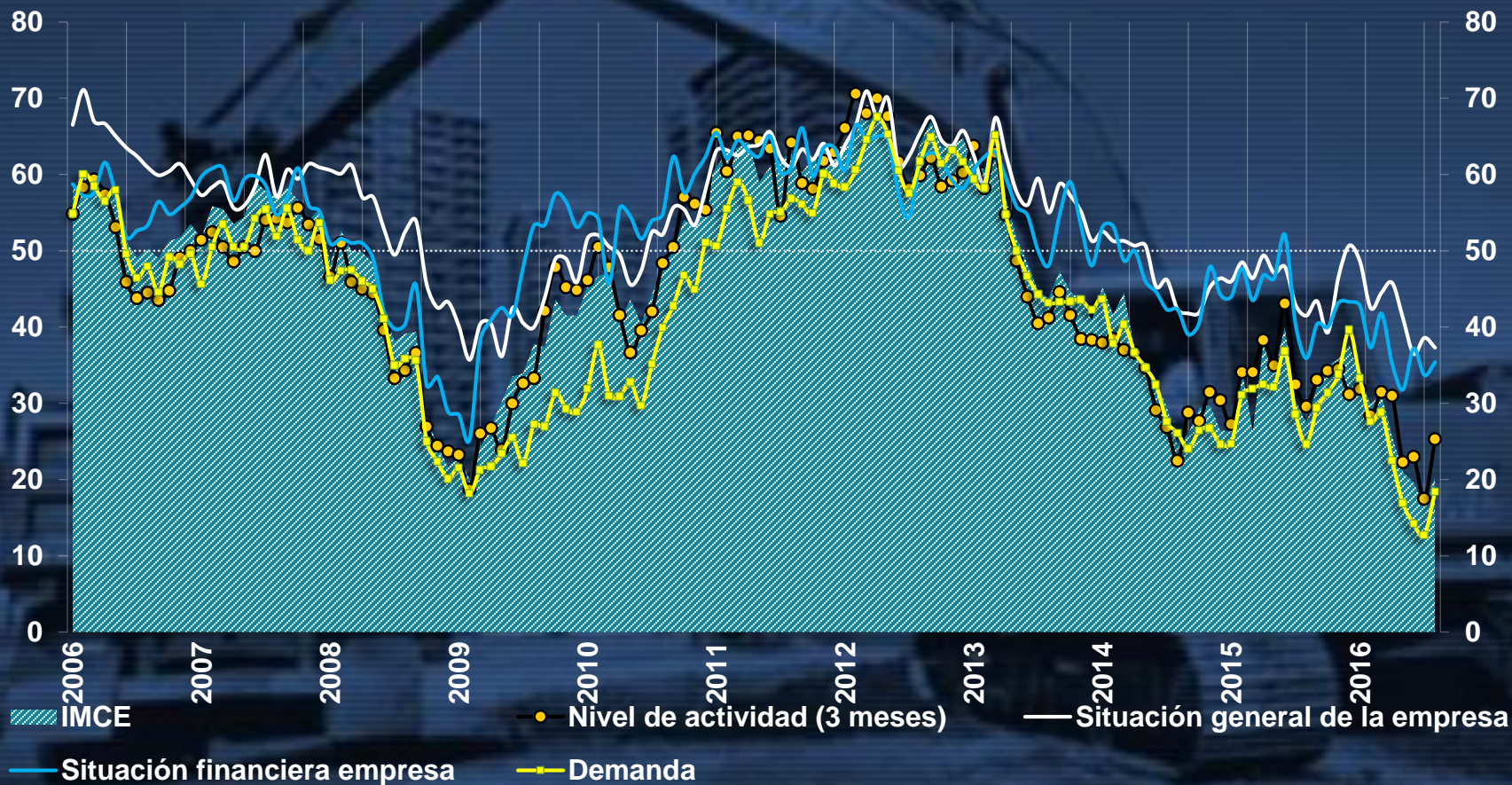
De igual modo, se ha deteriorado la confianza de los consumidores, en línea con las condiciones más restrictivas de acceso al crédito en todos sus segmentos, los menores ingresos reales y la disminución de horas trabajadas. Con todo, las expectativas ratifican las revisiones a la baja en las proyecciones.



PROYECCIONES SECTORIALES


CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION


PROYECCIONES SECTORIALES
IMCE construcción: Situación actual

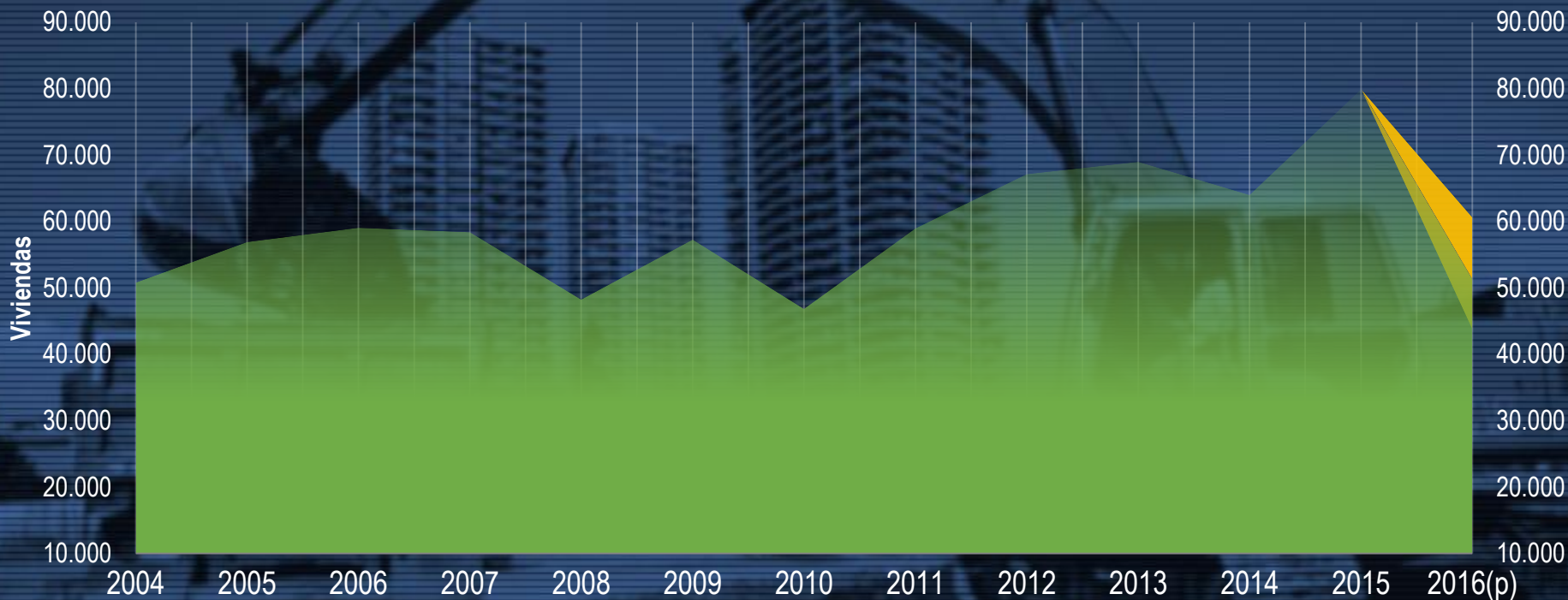


En este contexto, la confianza de los empresarios de la construcción se ha mantenido en un estado pesimista desde fines de 2013, la que se ha deteriorado en los últimos meses. Esta situación es alarmante, toda vez que la persistencia y contagio del pesimismo abarca los temas de demanda, nivel de actividad y situación financiera de las empresas.



PROYECCIONES: VIVIENDA PRIVADA

Ventas Nacionales

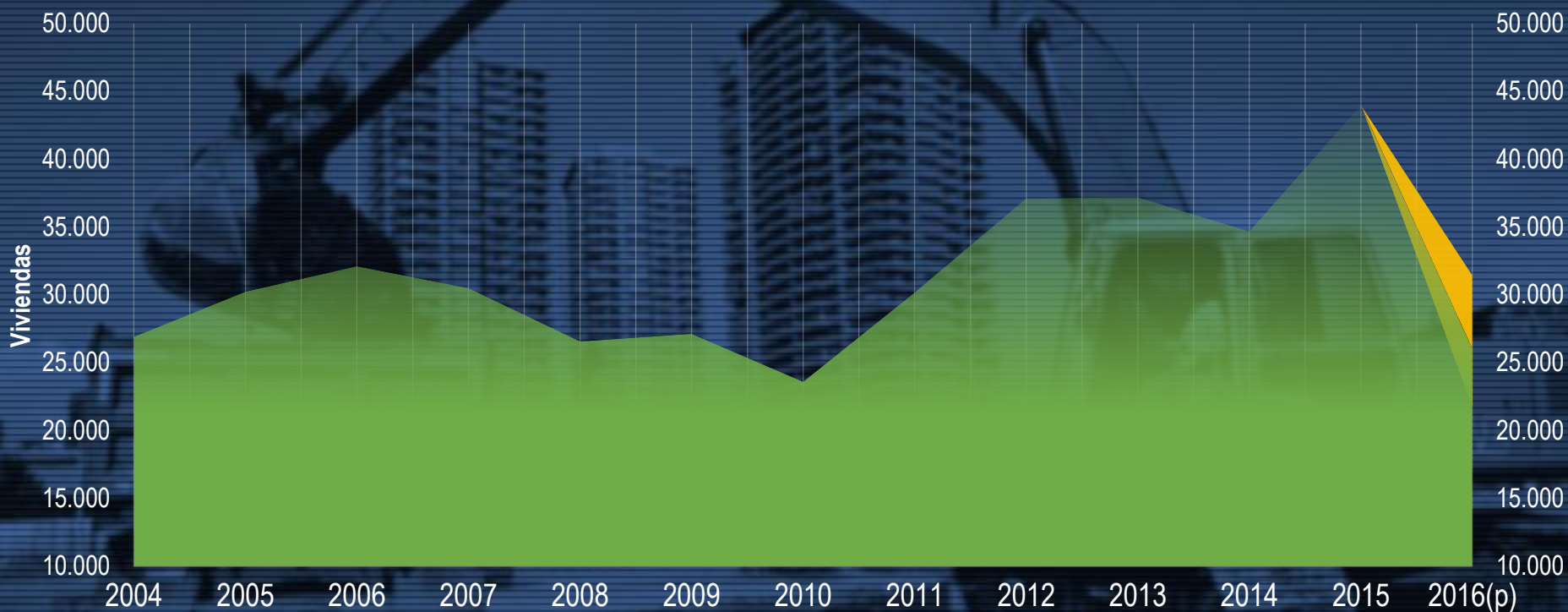


Luego de cuatro períodos de expansión, esperamos que la demanda por vivienda retroceda en torno al 36% anual (51.000 unidades), en línea con el menor nivel de demanda interna esperado, el adelantamiento de compra observado en 2015, las mayores restricciones de acceso al financiamiento y al menor poder adquisitivo de las familias.



PROYECCIONES: VIVIENDA PRIVADA

Ventas en el Gran Santiago

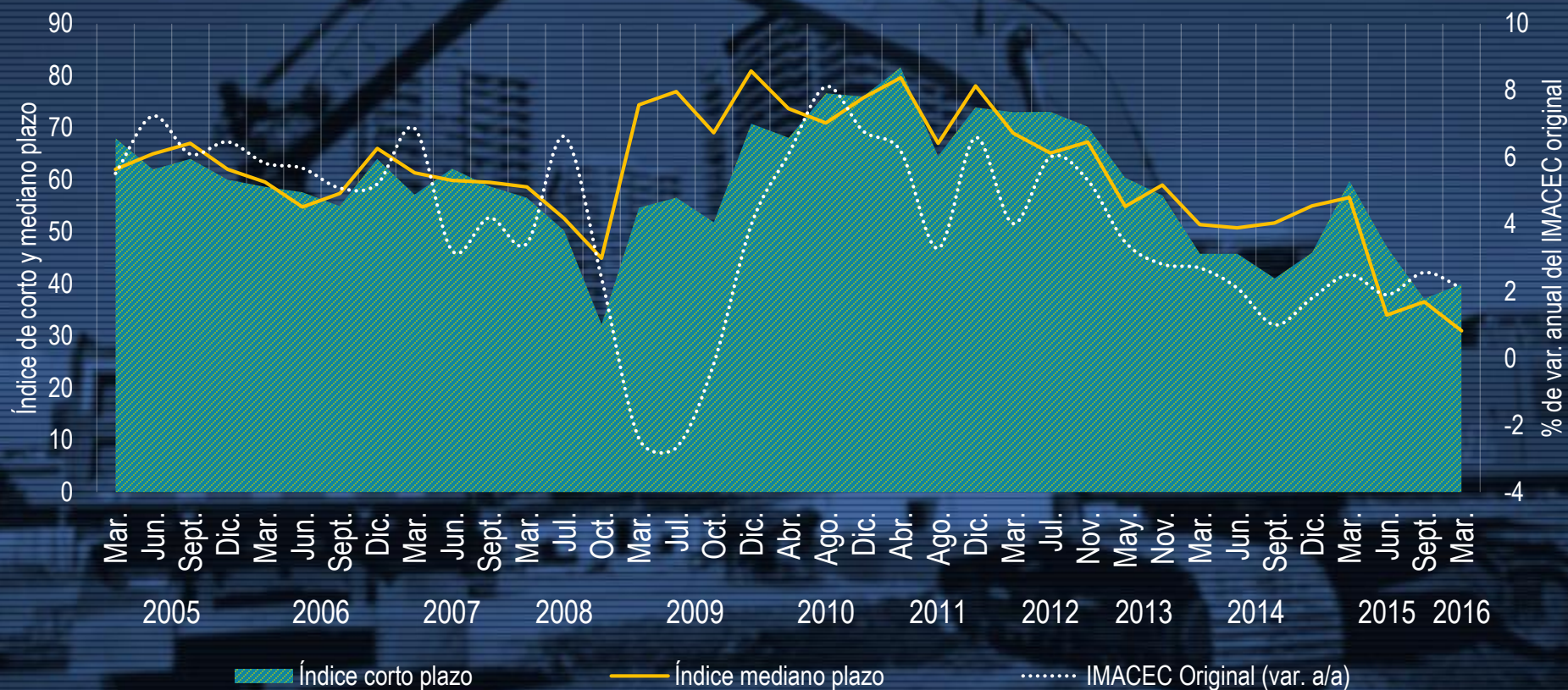


En el Gran Santiago proyectamos una evolución paralela. Luego que 2015 finalizara con una comercialización record de 44.000 unidades (27% más que en 2014), la demanda retrocederá cerca de 50%, llegando a 22.000 unidades.



PROYECCIONES: CONSTRUCCIÓN

Expectativas CCHC



Ante este escenario, la confianza de los empresarios de la construcción se ha ajustado sistemáticamente a la baja. Al estado pesimista de las expectativas de actividad (evidenciadas desde 2013) en lo más reciente se agrega una profundización del estado pesimista respecto del sector en el mediano plazo.

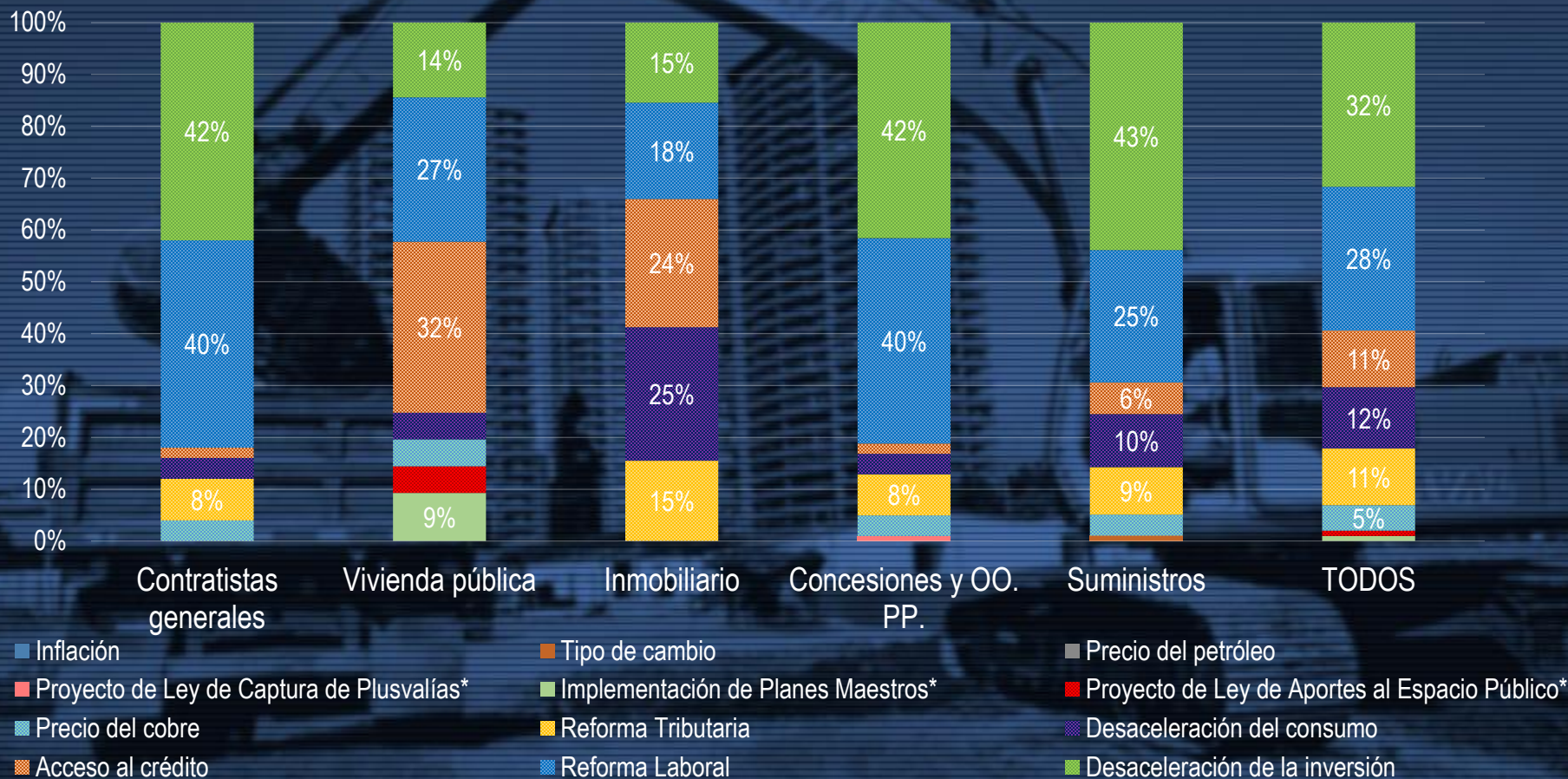

PROYECCIONES: CONSTRUCCIÓN
Inversión en construcción desagregada
Variación anual (en %)

SECTOR	2012	2013	2014	2015	Proyectado 2016		
					Pesimista	Base	Optimista
VARIACIÓN ANUAL (%)							
VIVIENDA	5,4	3,9	-1,3	2,5	1,3	3,3	5,3
• Pública	7,9	4,5	-8,5	-7,4	2,3	4,3	6,3
• Privada	4,5	3,8	1,1	5,6	1,1	3,1	5,1
• Copago prog. sociales	3,5	1,1	-2,8	0,2	-0,7	1,3	3,3
• Inmobiliaria sin subsidio	4,8	4,5	2,2	7,0	1,5	3,5	5,5
INFRAESTRUCTURA	10,4	6,5	2,0	-2,0	-3,5	-1,5	0,5
• Pública	7,6	3,8	6,9	12,6	-4,4	-2,4	-0,4
• Pública (b)	6,9	2,1	-1,1	11,6	-8,1	-6,1	-4,1
• Empresas Autónomas (c)	42,2	20,5	81,4	24,0	8,1	10,1	12,1
• Concesiones OO.PP.	-5,5	4,2	0,2	1,2	0,9	2,9	4,9
• Productiva	11,7	7,7	-0,2	-8,7	-3,0	-1,0	1,0
• Empresas del Estado (d)	23,1	5,4	22,0	-11,1	-1,3	0,7	2,7
• Privada (e)	11,2	7,8	-1,3	-8,5	-3,1	-1,1	0,9
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	8,7	5,7	0,9	-0,6	-1,9	0,1	2,1

En 2016, la persistente dinámica de la inversión inmobiliaria continuará siendo contrarrestada por la caída de la inversión en infraestructura. En efecto, la proyección de crecimiento de la inversión sectorial se mantiene en un rango de -1,9 a 2,1% anual en 2016. No obstante, el balance de riesgo estaría sesgado a la baja.

PROYECCIONES: CONSTRUCCIÓN

¿Qué aspectos le parecen más preocupantes para el desempeño del sector construcción durante 2016 - 2017?



(*) Pregunta realizada solamente a los subsectores atingentes

La mayoría de las empresas socias de la CChC considera que los desafíos que deberán enfrentar en el corto y mediano plazo dicen relación con la desaceleración de la inversión y el efecto económico de las reformas laboral y tributaria, respectivamente.


PROYECCIONES: CONSTRUCCIÓN

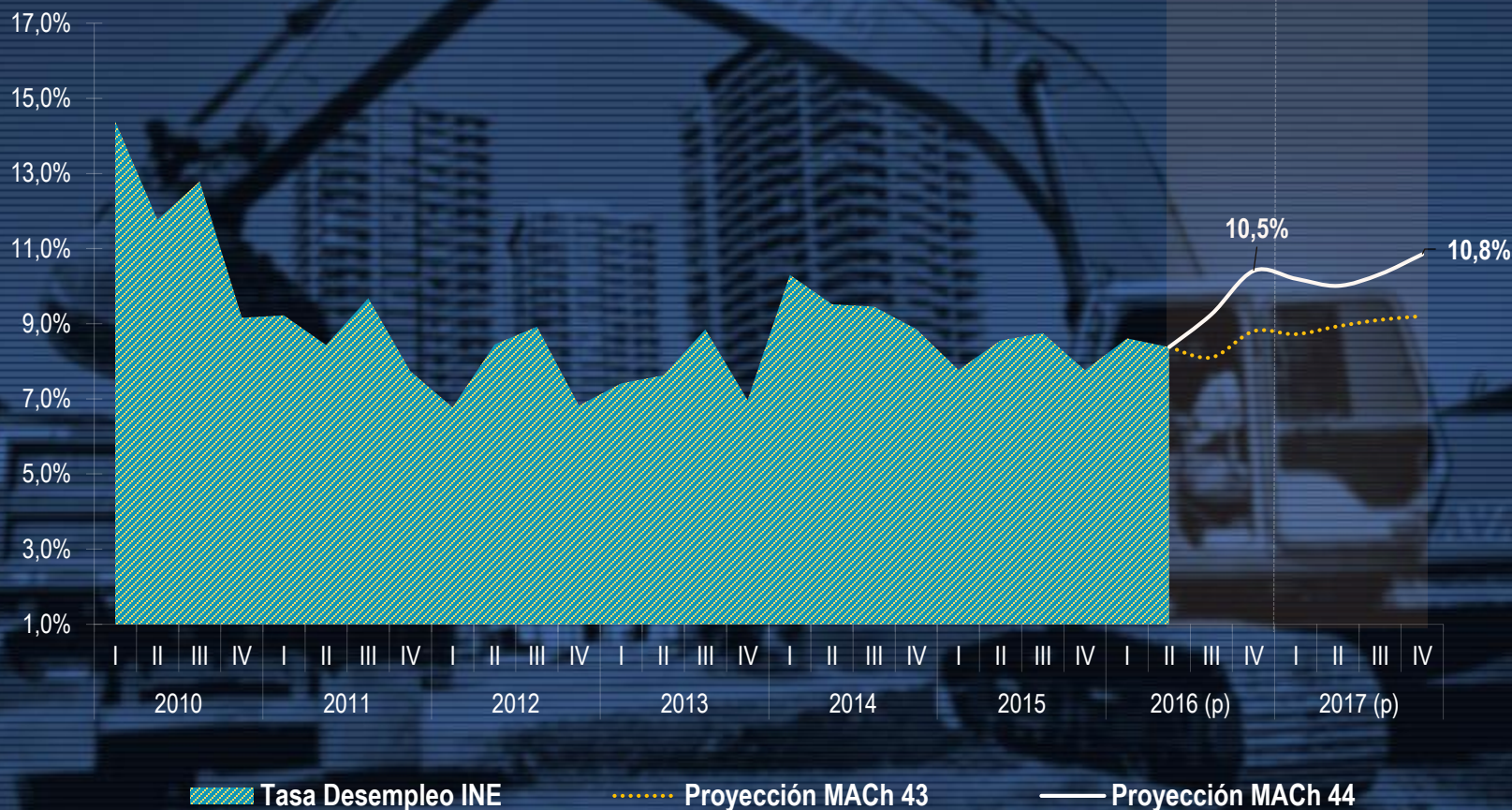
Formación de bruta capital fijo de la construcción

Variación anual (en %)



En 2016 se anticipa una tasa de crecimiento prácticamente nula para la inversión sectorial. Para 2017, considerando el efecto de menor base de comparación y una lenta convergencia de la confianza empresarial y de hogares hacia el estado neutral, se espera que la inversión sectorial experimente un desempeño acorde a la inversión agregada.


PROYECCIONES: CONSTRUCCIÓN
 Tasa desocupación sector construcción



Así, luego de que la tasa de desempleo para el sector de la construcción permanezca bajo su promedio histórico (9,1%) durante los primeros meses de 2016, proyectamos una importante corrección al alza, finalizando el 2016 en torno a 10,5%. Este se mantendría en promedio durante 2017 (con 10,8% para el cuarto trimestre del mismo año).

BALANCE DE RIESGOS

Finalmente, los principales riesgos para la inversión en construcción de 2016 son:

1. Elevada incertidumbre en torno a las perspectivas de crecimiento mundial, principalmente de países socios comerciales con Chile.
2. La pérdida de dinamismo en América Latina es liderada por la recesión de Brasil. La situación de esta economía es sumamente compleja, existiendo una elevada incertidumbre en torno a su desempeño futuro y su efecto en los países de la región.
3. Existen dudas sobre la sostenibilidad del exceso de liquidez en China. Al mismo tiempo, se observa un desbalance del crecimiento al interior de las economías desarrolladas.
4. Las diferencias entre las expectativas del mercado y la Fed respecto de la trayectoria futura de la TPM en EE.UU. constituye un riesgo.

BALANCE DE RIESGOS

Finalmente, los principales riesgos para la inversión en construcción de 2016 son:

5. Por lo que, no se descartan nuevas tensiones en los mercados financieros, alzas en las primas por riesgo y caídas de precios de las materias primas...
6. En el plano interno, está latente la magnitud del impacto de corto y mediano plazo que tendrán las reformas estructurales en la dinámica de la inversión.
7. Las condiciones crediticias permanecen restrictivas tanto para los hogares como para las empresas del sector.
8. Finalmente, el persistente deterioro de la confianza de los consumidores y empresarios constituye un riesgo para el desempeño futuro de la economía y la actividad sectorial.



chc
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION