

# Coyuntura Inmobiliaria en Chile

**Vicente Domínguez Vial**  
**Director Ejecutivo ADI**

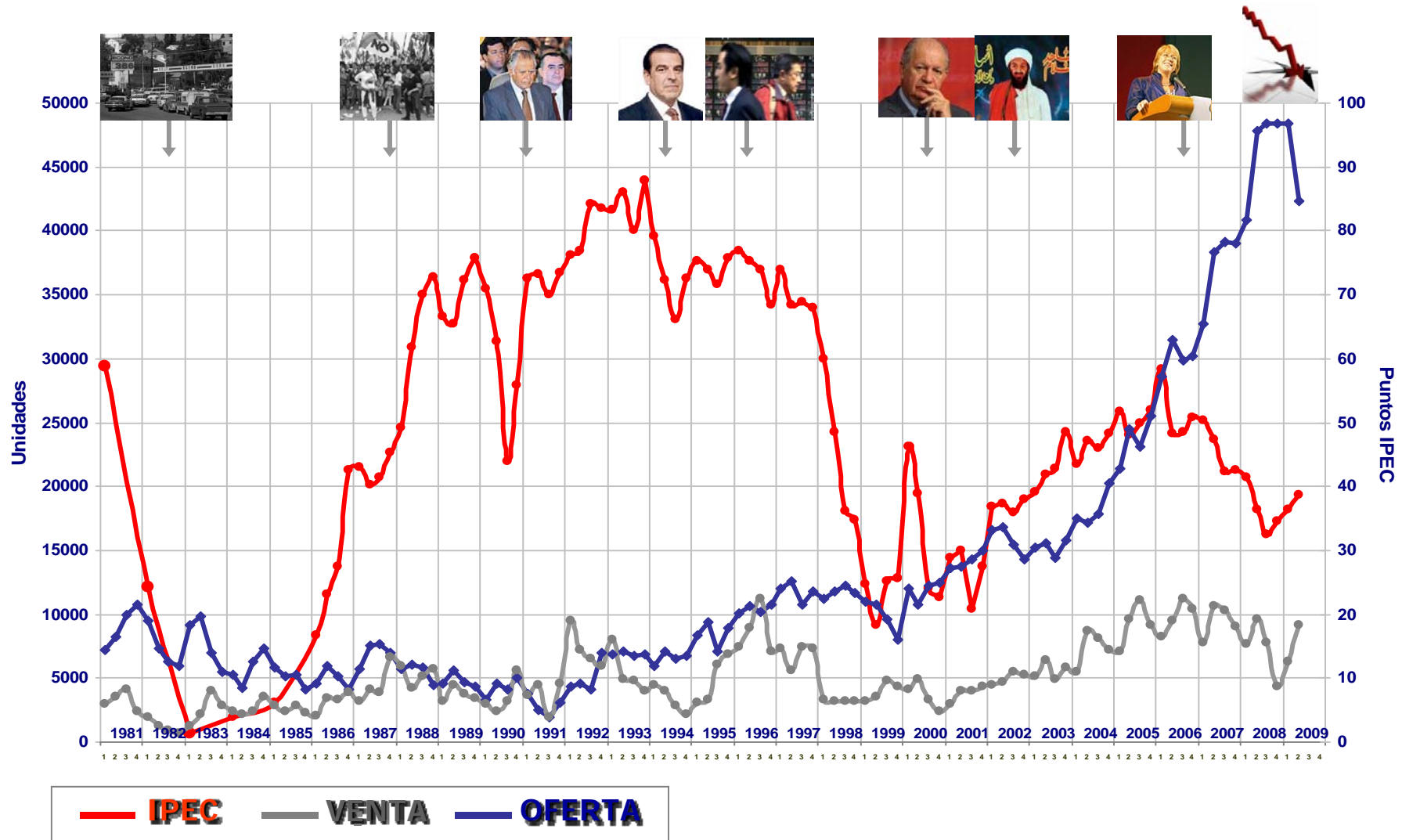
**ADI** | Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios



# 1\_La Industria Chilena 2000-2007



## IPEC – OFERTA – VENTA 1981-2009 Serie histórica de 21 años (promedios Trimestrales)

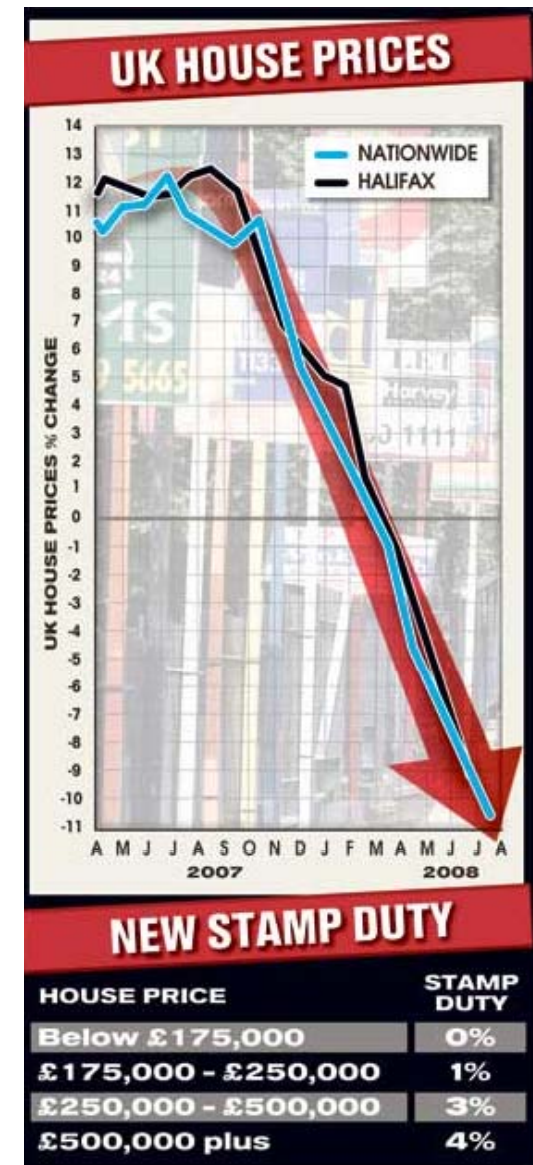
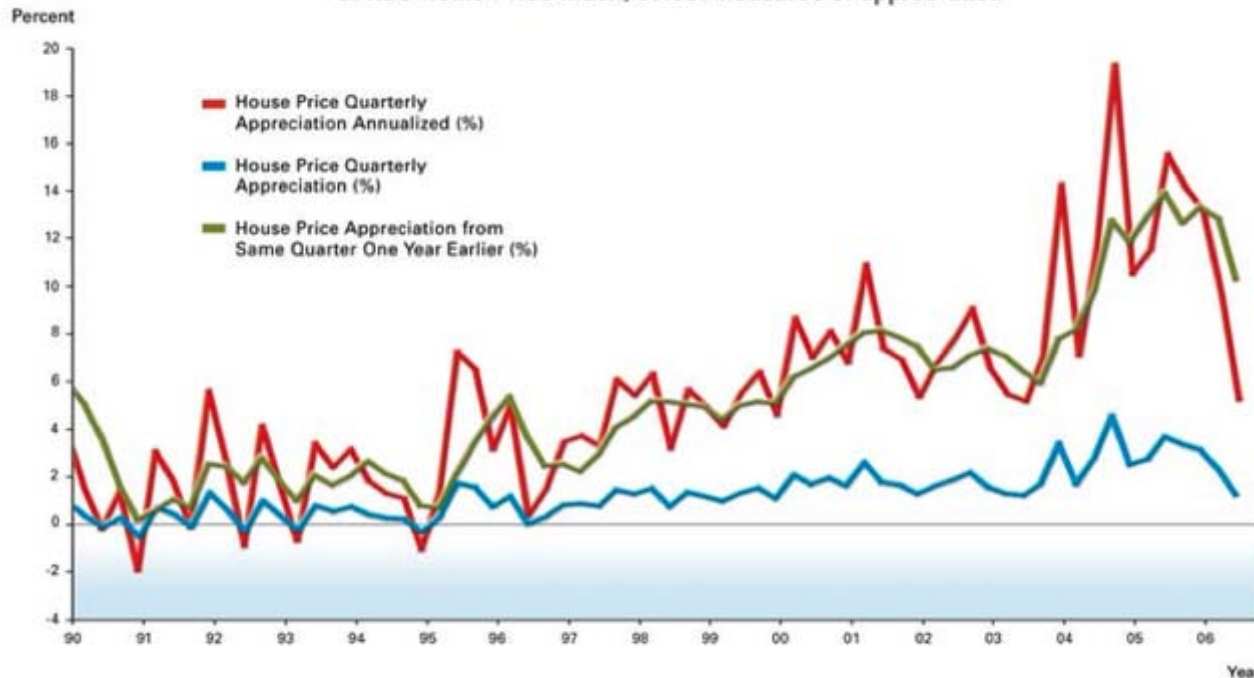




## 2\_Burbuja inmobiliaria en EEUU

### Septiembre 2007, Efecto mundial

**U.S. Home Price Appreciation**  
OFHEO Home Price Index, select measures of appreciation



### 3\_Los nubarrones del comienzo del 2008



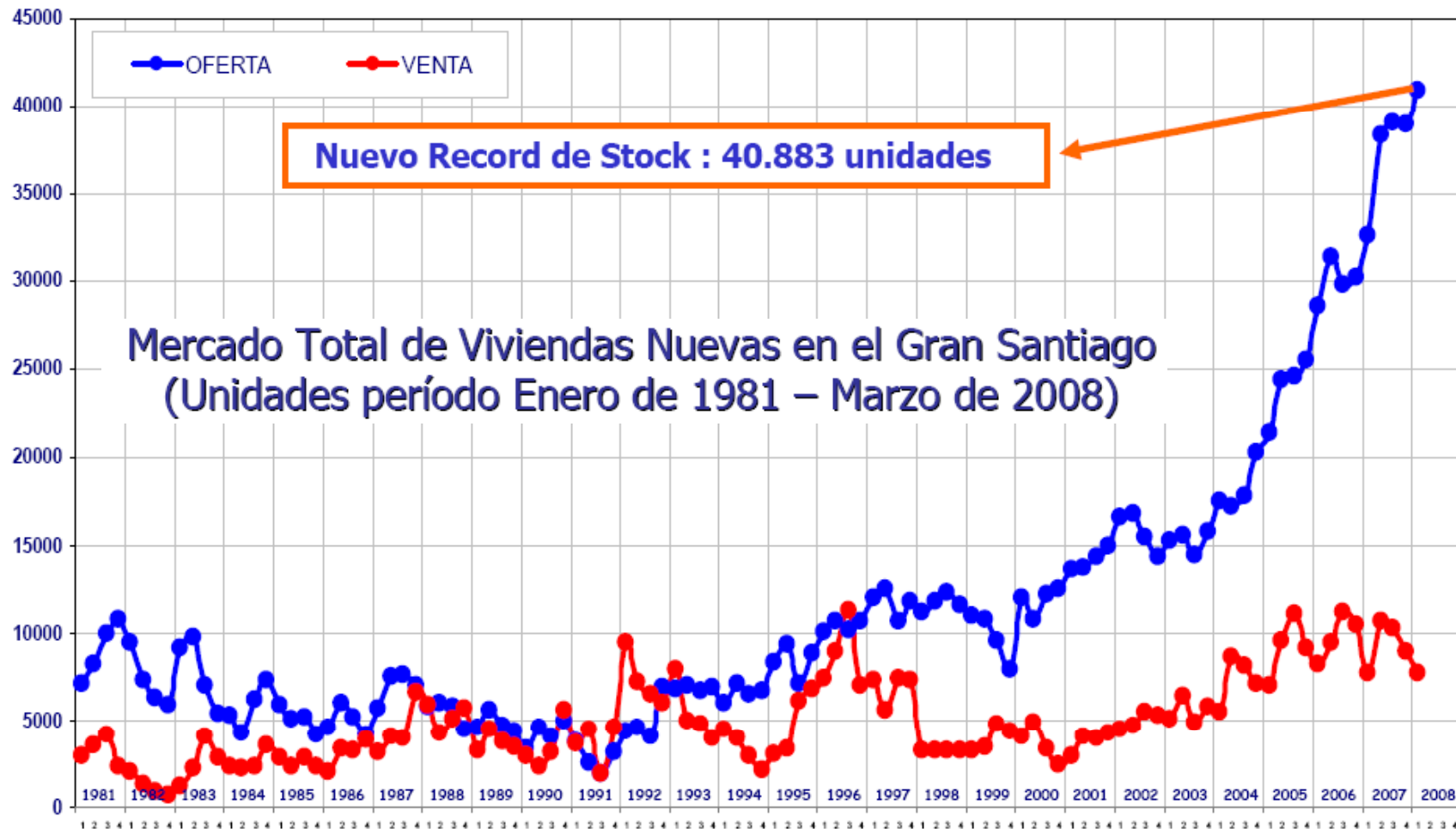
- Préstamos hipotecarios del 100% del valor de lo que se compra. Término al ahorro previo
- Inflación. Repercusión en la UF

Año	Mes	INDICE GENERAL			
		Índice	Variación Mensual	Variación Respecto a Diciembre	Variación En 12 Meses
2004	Diciembre	81,45	-0,4		2,4
2005	Diciembre	84,43	-0,3		3,7
2006	Diciembre	86,60	0,1		2,6
2007	Diciembre	93,38	0,5		7,8
2008	Diciembre	100,00	-1,2		7,1

### 3\_Los nubarrones del comienzo del 2008



- Stocks. Principalmente en vivienda
- Insumos: alza en el valor petróleo y acero, entre ellos.

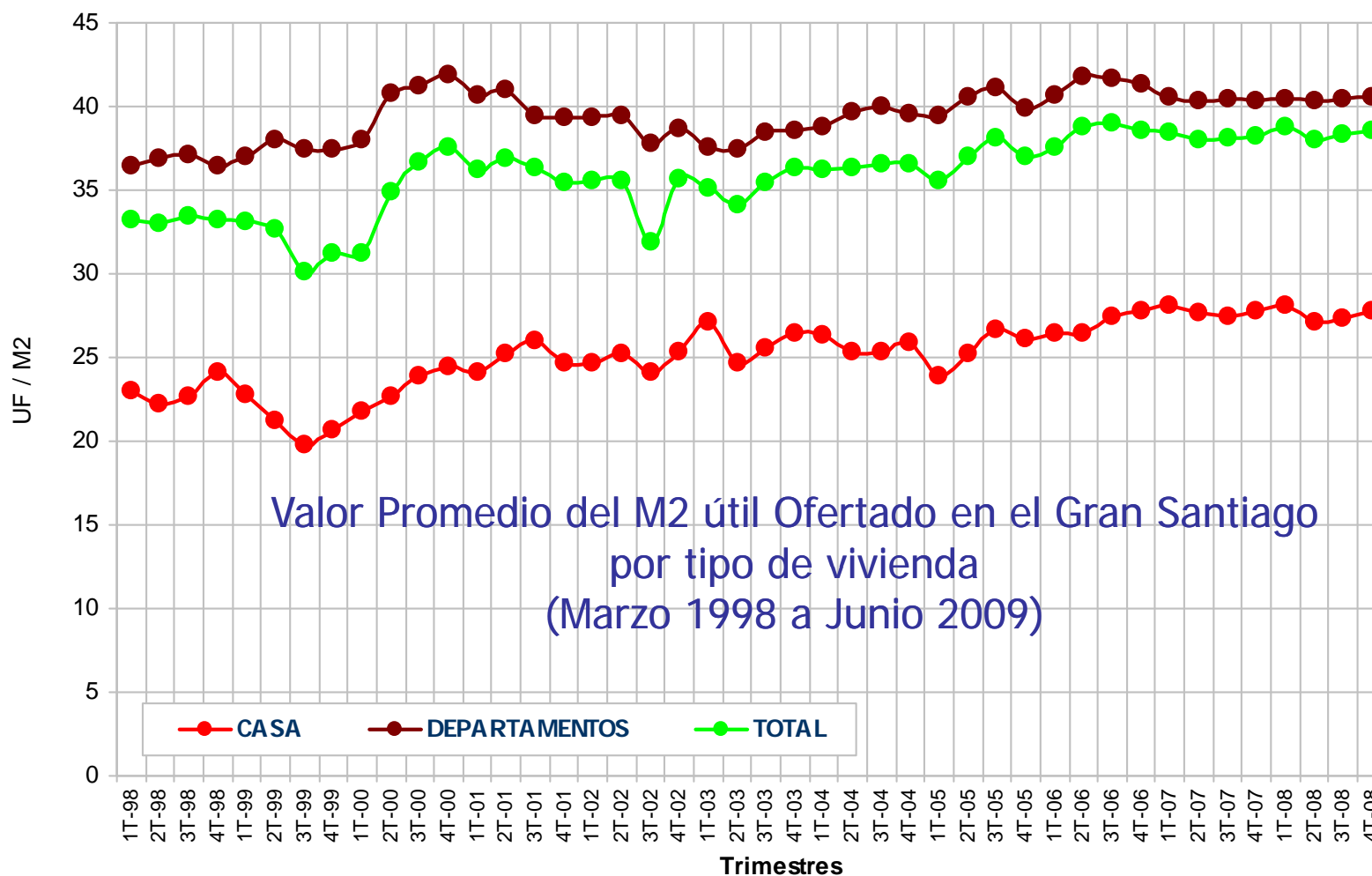


Fuente: Collect Gfk Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas

### 3\_Los nubarrones del comienzo del 2008



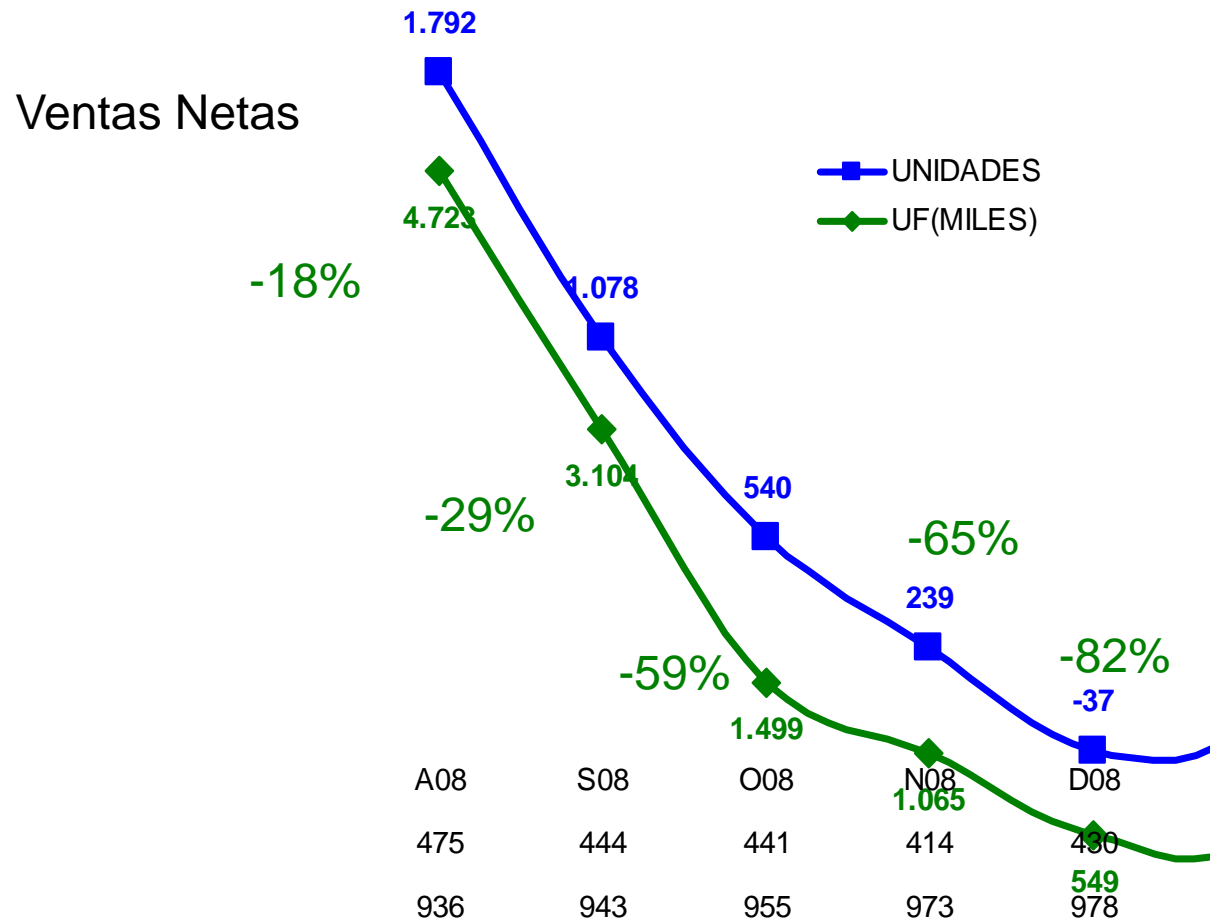
- Stocks. Principalmente en vivienda
- Insumos: alza en el valor petróleo y acero, entre ellos.



# 4\_El shock de Septiembre 2008



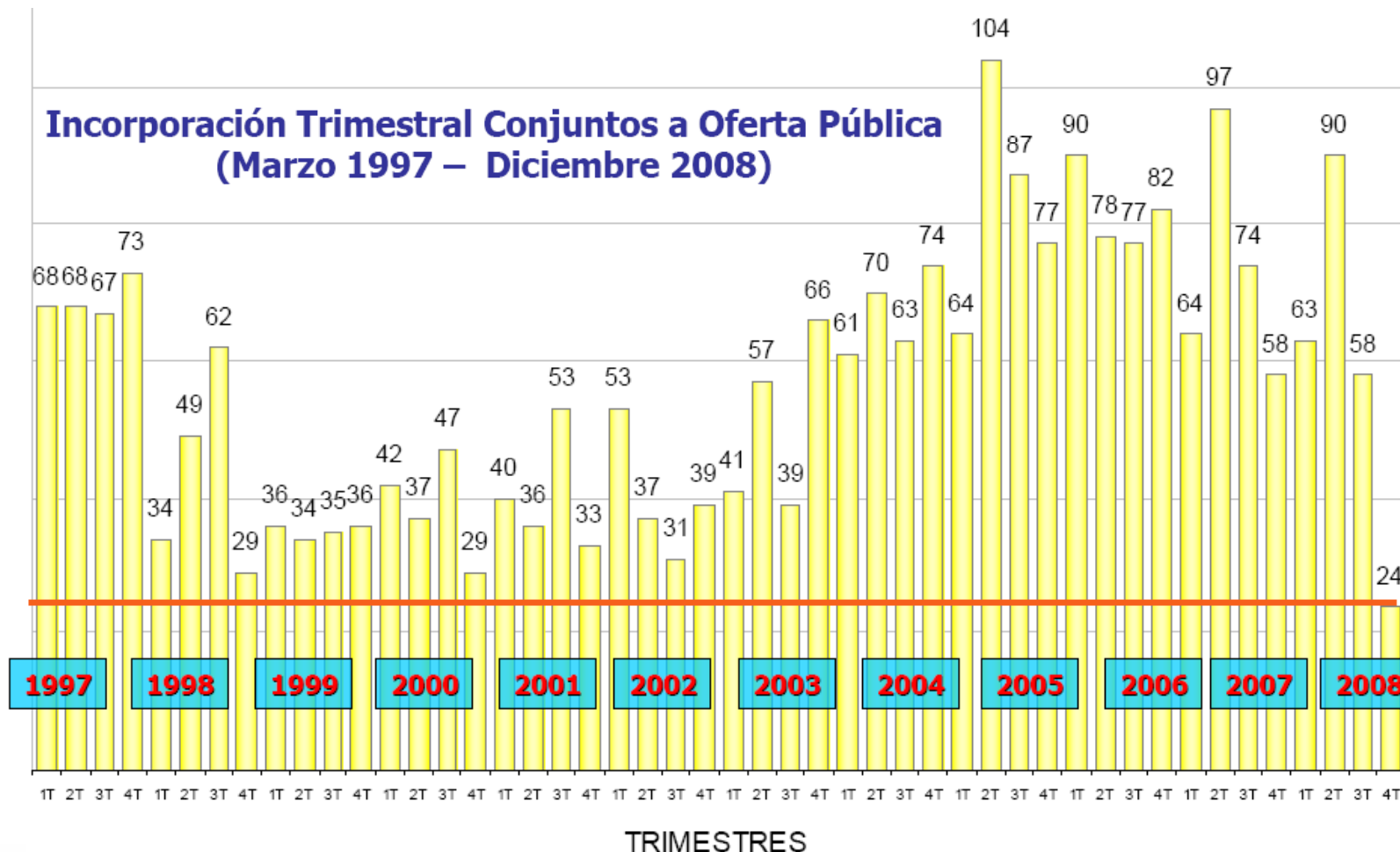
- Préstamos hipotecarios: Los Bancos alzan los requisitos para obtenerlos y se disminuyen drásticamente los otorgamientos
- Freno en las Ventas, no concretándose operaciones pre-probadas, llegando a ventas netas negativas en Diciembre



## 4\_El shock de Septiembre 2008



- Stocks se siguen acumulando y la velocidad de ventas disminuyendo
- Se detiene el inicio de nuevos proyectos en forma masiva e incluso se detienen algunos ya iniciados



Fuente: Collect GfK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas





## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis

### A. El Estado amplía la red de apoyo a los compradores de viviendas

- Se suprime temporalmente el impuesto de la ley de timbres que afecta la contratación de los créditos
- Se amplían los montos y beneficios de los subsidios denominados del DS-40,
  - UF 200 (US\$ 7.720) a viviendas inferiores a 1.000 UF ( US\$38.600)
  - UF 100 (US\$ 7.720) a viviendas de hasta 2.000 UF ( US\$ 77.200)
  - Seguro de cesantía (desocupación) a favor del deudor hipotecario por los primeros tres años
  - Seguro de remate a favor del prestamista (Banco).
- Se implementa transitoriamente un nuevo sistema de subsidios para 36.000 viviendas de hasta UF 950 ( US\$ 36.670), que iniciaran su construcción antes de julio 2009

## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis



B\_El Las condiciones macroeconómicas son distintas:

- La inflación baja ostensiblemente

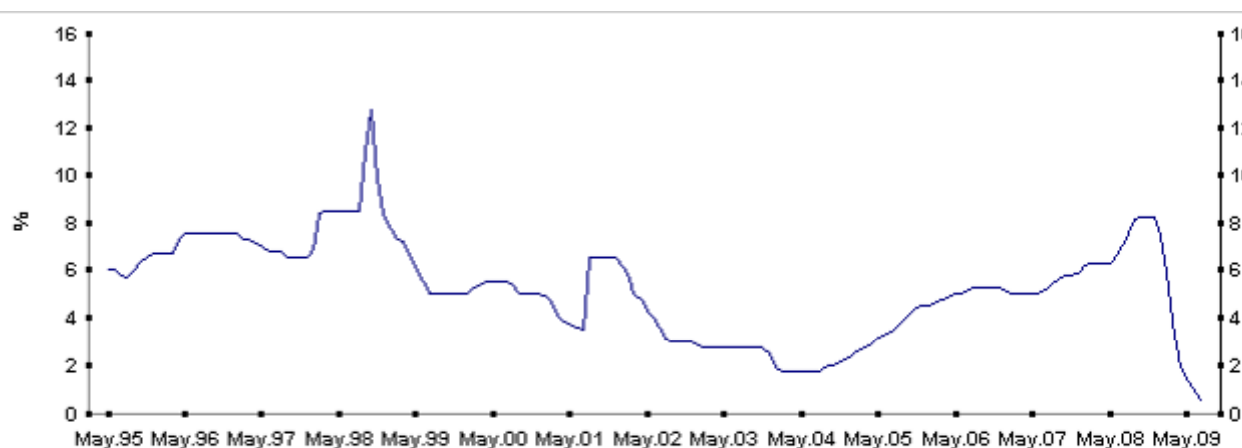
Año	Mes	INDICE GENERAL			
		Índice	Variación Mensual	Variación Respecto a Diciembre	Variación En 12 Meses
2004	Diciembre	81,45	-0,4		2,4
2005	Diciembre	84,43	-0,3		3,7
2006	Diciembre	86,60	0,1		2,6
2007	Diciembre	93,38	0,5		7,8
2008	Diciembre	100,00	-1,2		7,1
2009	Enero	99,24	-0,8	-0,8	6,3
	Febrero	98,88	-0,4	-1,1	5,5
	Marzo	99,26	0,4	-0,7	5,0
	Abril	99,11	-0,2	-0,9	4,5
	Mayo	98,86	-0,3	-1,1	3,0
	Junio	99,20	0,3	-0,8	1,9
	Julio	98,77	-0,4	-1,2	0,3



## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis

B\_El Las condiciones macroeconómicas son distintas:

- La inflación baja ostensiblemente
- Las tasa de interés de corto plazo se van recortando gradualmente, a través de medidas del Banco Central

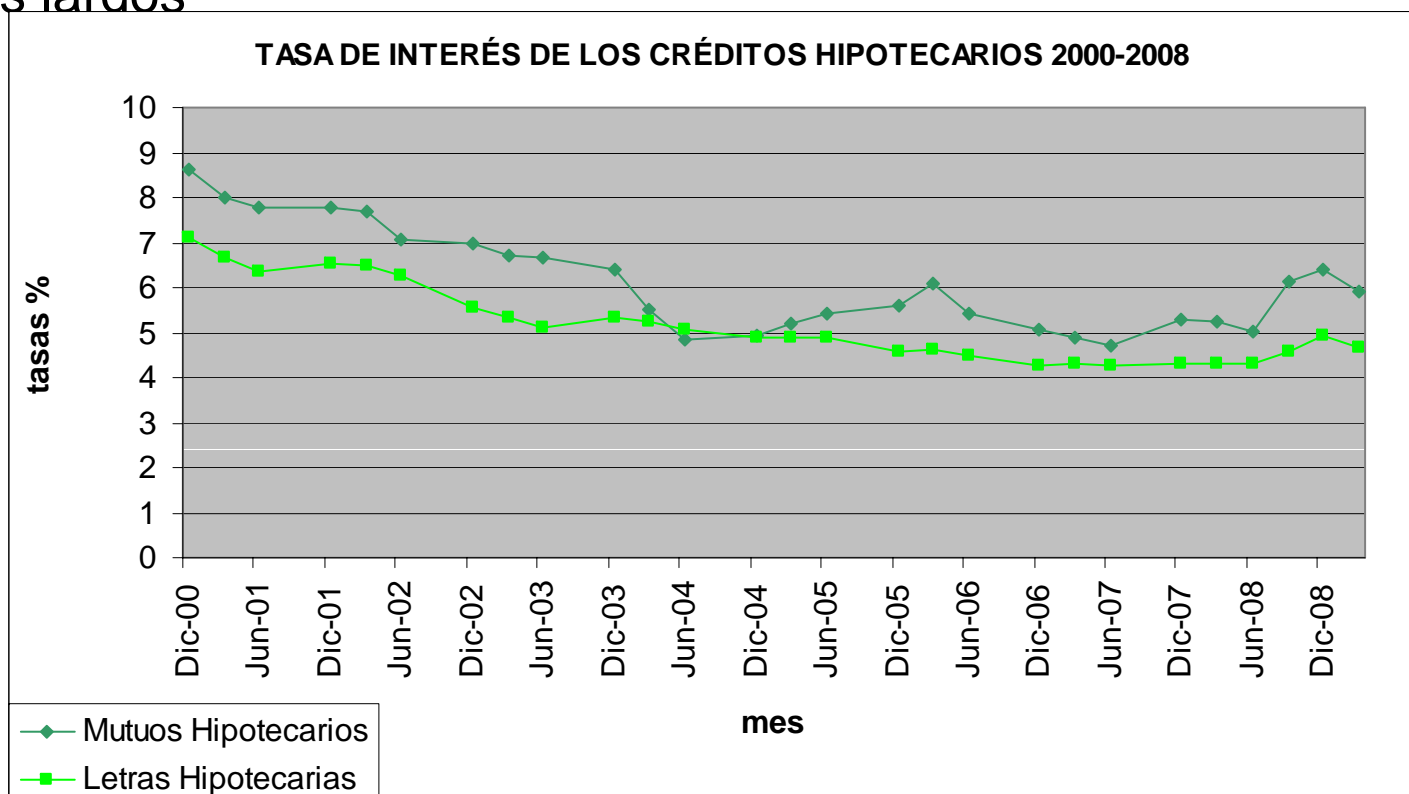




## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis

B\_El Las condiciones macroeconómicas son distintas:

- Las tasas de interés de largo plazo se mantienen como históricamente bajas y no descienden más por varias razones, entre otras por el alto número de bonos que colocan las empresas más importantes que satisfacen la demanda por papeles largos



## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis



### C.La reacción de los Bancos.

- Liderados por el Banco del Estado y el apoyo de las empresas inmobiliarias, el mercado de crédito empieza a movilizarse, estableciendo planes que empiezan a dar resultado, entre ellos rebaja de la tasa por los primeros años de la deuda

#### Créditos para la Vivienda

(Mayo 2009)

	% Part.	Lugar RK	
		2009	2008
BancoEstado	24,85	1	1
Santander-Chile	24,19	2	2
De Chile	14,02	3	3
Bci	10,21	4	4
BBVA, Chile	8,23	5	5
Scotiabank Sud Americano	7,71	6	6
Corpbanca	4,38	7	7
Itaú Chile	2,40	8	8
Security	1,29	9	9
Bice	1,14	10	10
Falabella	1,12	11	11
Ripley	0,37	12	12
Paris	0,09	13	13
Internacional	0,01	14	15
The Royal Bank of Scotland (Chile)	0,004	15	14

Fuente: ESTRATEGIA sobre la base de información de S.B.I.F.

## 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis



### D\_Las ofensivas comerciales de la industria

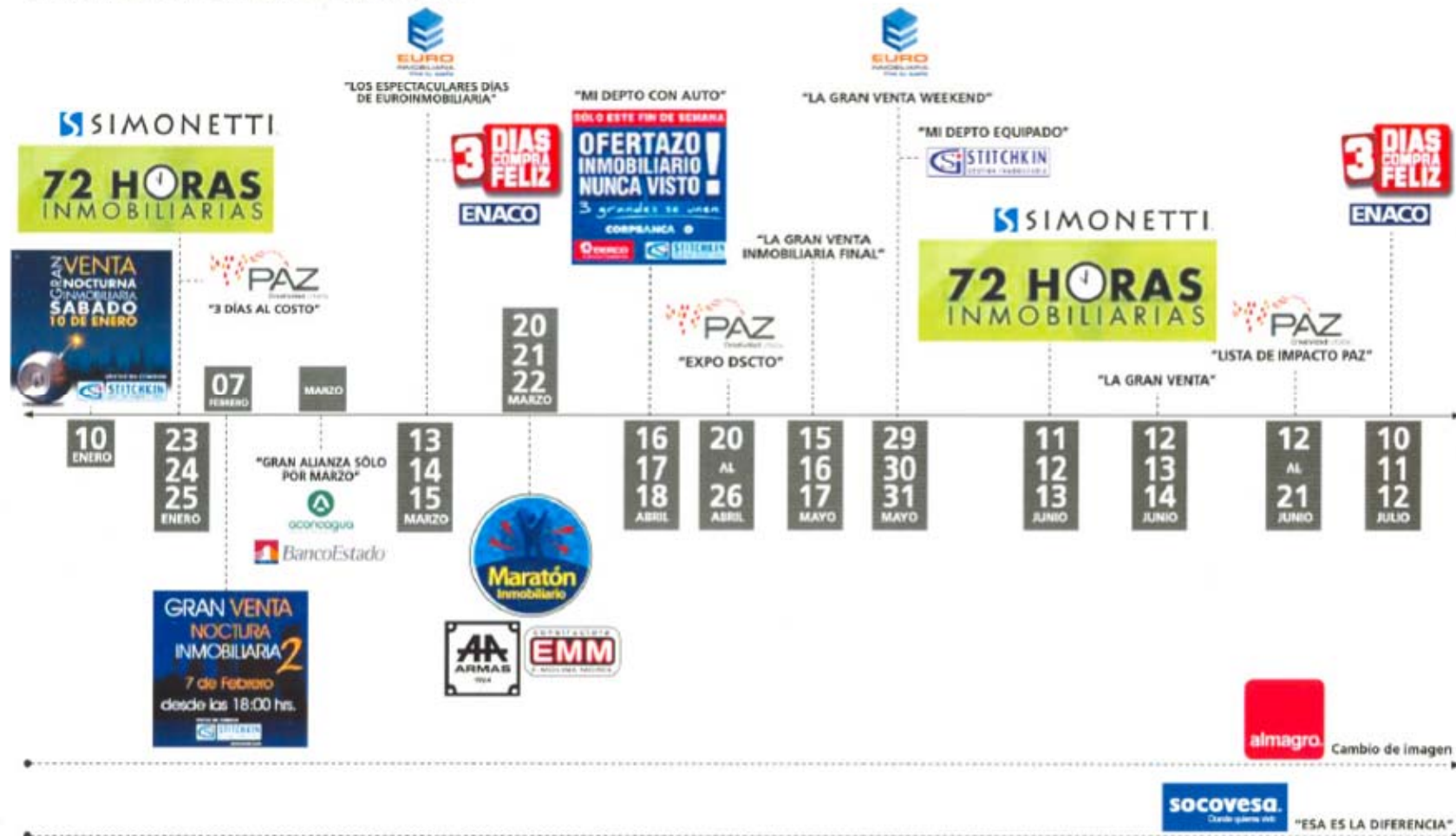
- La industria reacciona de diversa manera, no solo deteniendo el inicio de proyectos como se indicó y reduciendo sus costos, sino iniciando agresivas promociones comerciales antes no vistas en esta industria.
- Estas ofensivas producen resultados a quienes las llevan adelante y también a quienes no, ya que se produce la sensación ambiente de que “ES UN BUEN MOMENTO PARA COMPRAR”. Ello es remar contra una corriente ambiente de inseguridad en el empleo y aumento de la desocupación e inestabilidad



# 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis

## D\_Las ofensivas comerciales de la industria

### MARKETING INMOBILIARIO





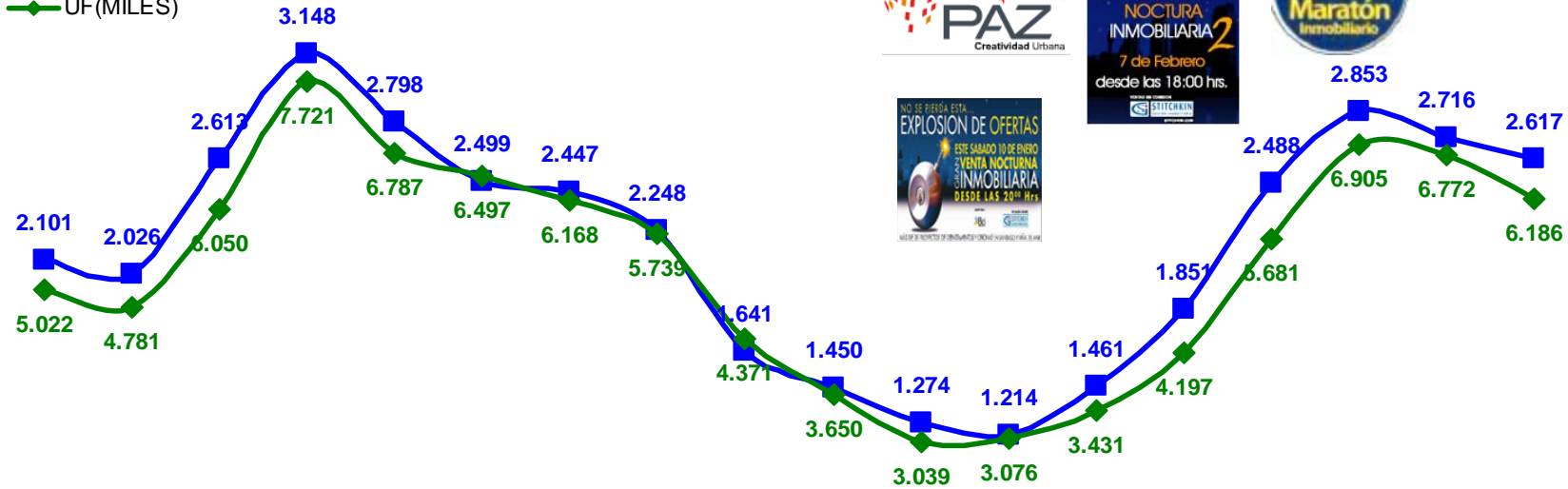




# 5\_El paquete de medidas que permite afrontar la crisis

## Ventas Brutas

UNIDADES  
UF(MILES)



E08	F08	M08	A08	M08	J08	J08	A08	S08	O08	N08	D08	E09	F09	M09	A09	M09	J09
345	384	435	474	476	490	457	475	444	441	414	430	415	474	512	572	580	583
727	760	779	809	829	850	855	874	883	893	911	915	918	920	920	919	915	914

## 6\_La industria en el momento actual: El camino pausado a la normalidad

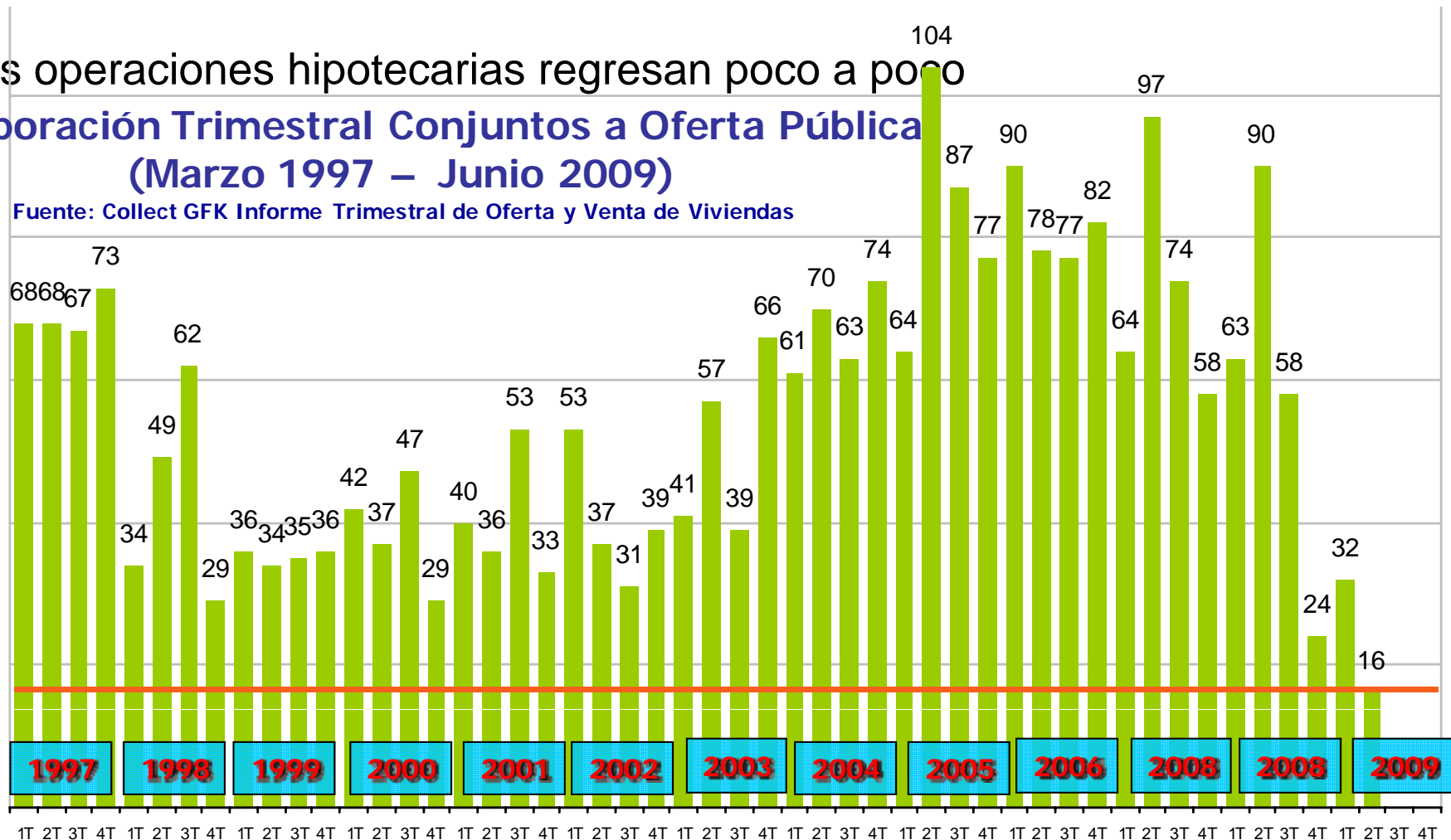


- Los stocks en oferta disminuyen gracias a la disminución del ingreso de nuevos proyectos a la venta y a la elevación de las ventas

- Las operaciones hipotecarias regresan poco a poco

### Incorporación Trimestral Conjuntos a Oferta Pública (Marzo 1997 – Junio 2009)

Fuente: Collect GFK Informe Trimestral de Oferta y Venta de Viviendas



## 6\_ La industria en el momento actual: El camino pausado a la normalidad



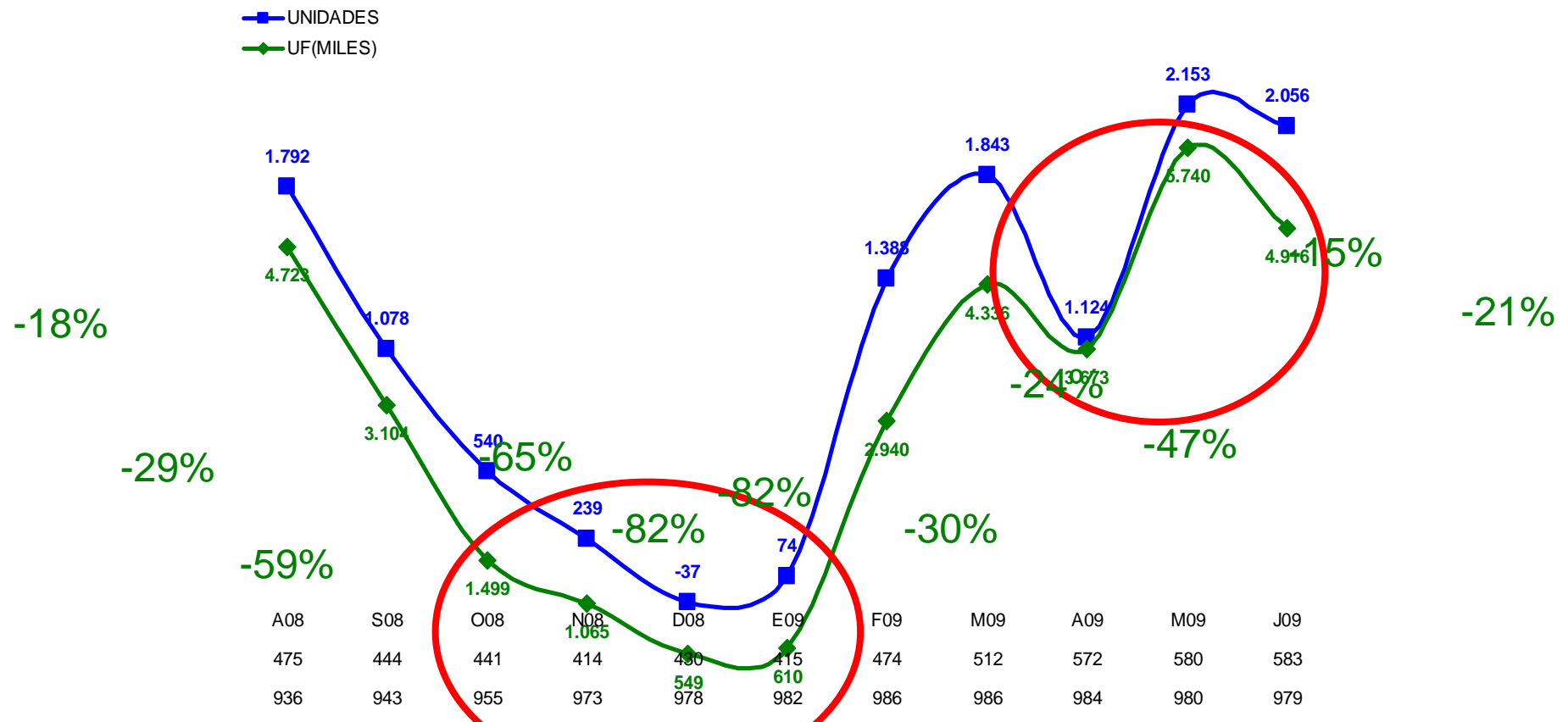
- Los stocks en oferta disminuyen gracias a la disminución del ingreso de nuevos proyectos a la venta y a la elevación de las ventas
- Las operaciones hipotecarias regresan poco a poco



# 6\_ La industria en el momento actual: El camino pausado a la normalidad



- Los stocks en oferta disminuyen gracias a la disminución del ingreso de nuevos proyectos a la venta y a la elevación de las ventas
- Las operaciones hipotecarias regresan poco a poco  
Ventas Netas



## 6\_ La industria en el momento actual: El camino pausado a la normalidad



- Las tasas de interés cortas siguen bajando, las tasas largas manteniéndose y la inflación convertida en casi deflación
- Las empresas han superado la crisis hasta el momento: no hay un default de alguna empresa importante
- El Minvu admite que la demanda por los nuevos beneficios superó lo esperado y las adjudicaciones de subsidios se detienen

# Gracias!

**Vicente Domínguez Vial**  
**Director Ejecutivo ADI**

**ADI** | Asociación de  
Desarrolladores  
Inmobiliarios

