



PANORAMA SECTORES CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

Departamento de Estudios

USO INTERNO

Josefina Koljatic
Analista de Inversiones
josefina.koljatic@security.cl

Felipe Jaque
Economista Jefe
felipe.jaque@security.cl

Marzo, 2024

Resumen

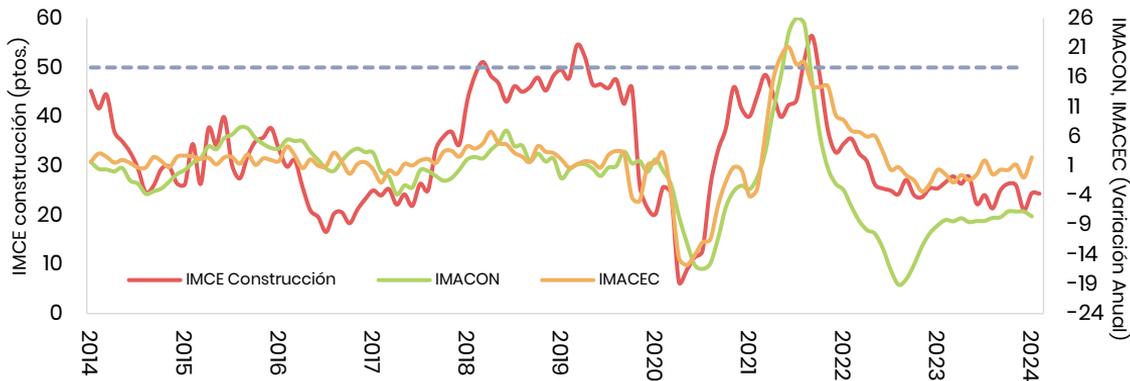
- **Los sectores de Ingeniería & Construcción e Inmobiliario aún enfrentan desafíos importantes debido a condiciones de mercado que se mantienen poco favorables para el rubro.**
- En materia de actividad, la propagación del deterioro del sector Construcción constituye un riesgo relevante para la economía local, dado su aporte al PIB (~7%) y a la inversión agregada (~66%). Una persistencia en la disminución de la actividad podría conllevar a un aumento del desempleo y a una disminución de la inversión.
- **Existe un mayor dinamismo en la inversión en comparación al informe anterior** (publicado en jul-23), **debido principalmente por la reposición de nuevos proyectos mineros, en particular tras la resolución del proyecto de royalty. Se proyecta una caída en la inversión en 2024, mejorando las perspectivas de inversión para el año 2025**, a la espera que se sumen nuevas iniciativas al catastro en los próximos meses.
- **Dentro de las mayores preocupaciones para la inversión se encuentra el tema de la permisología y las trabas burocráticas**, sobre todo por el alza reciente en los plazos de aprobación de proyectos. Las propuestas del Gobierno apuntarían a mitigar este riesgo.
- **Por el lado inmobiliario, el aumento en el stock de viviendas nuevas ha desencadenado caídas en los precios tanto de inmuebles nuevos como usados, comprometiendo los márgenes de las empresas inmobiliarias.** El aumento en las tasas de interés y las restricciones al crédito siguen afectando al rubro, tanto a los hogares como a las compañías.
- Las empresas del sector se han visto afectadas de manera heterogénea por el ambiente económico actual, viéndose más afectadas las empresas de menor tamaño y/o con mayor dependencia al sector inmobiliario. En estos casos, preocupa la baja en liquidez y rentabilidad. Por otro lado, las empresas con operación en I&C han mostrado favorables números en los últimos trimestres.
- **El retorno de la inversión inmobiliaria en el Gran Santiago muestra cifras similares en comparación a un año atrás.**

Actividad

Panorama Local: Actividad (1/2)

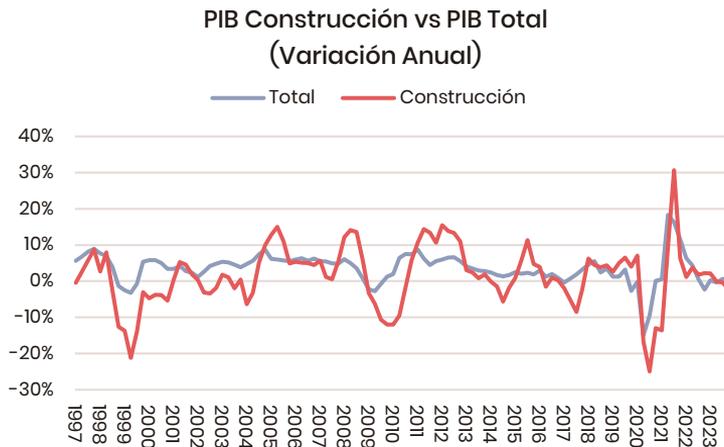
- **Las expectativas de los empresarios de la construcción se mantienen débiles con relación a su sector, sin mayores cambios desde el último informe (jul-23).** El **Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE)** del sector construcción ha tenido una senda bajista desde fines de 2021, estabilizándose desde mediados de 2022 bajo el umbral IMCE de 50 puntos. En el periodo enero a diciembre de 2023, el IMCE promedió 25 puntos, cifra menor a los 28 puntos promedio de 2022. Esto demuestra la visión pesimista en el rubro, coherente con el deterioro de la demanda interna, condiciones financieras estrechas y altos niveles de incertidumbre tanto políticas como económicas. A esto se suma la incertidumbre y problemas generados por la tramitología.
- El **Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)** también muestra una tendencia a la baja. A enero de 2024, el IMACON tuvo una variación anual de -7,6%.

IMACON, IMCE Construcción e IMACEC



Panorama Local: Actividad (2/2)

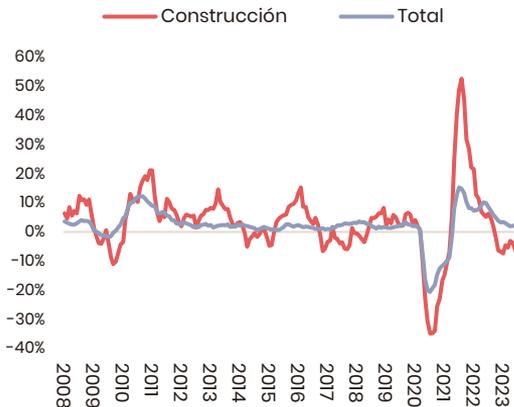
- **El sector ha visto desafíos en materia de inversión, coherente con el ajuste económico actual y las restricciones al crédito.** Como factores externos se pueden nombrar el alza de costos en materiales, una demanda debilitada y las mencionadas condiciones más restrictivas al crédito. Como factores internos, destaca la baja productividad o poca eficiencia de las empresas. Otro riesgo externo, aunque no propio del sector, es el elevado nivel de incertidumbre debido a las crisis geopolíticas.
- **Al cuarto trimestre de 2023, la variación del PIB de construcción fue de -2,4% a/a, versus la del PIB total que tuvo una variación positiva de 0,4% a/a. La actividad de la construcción, medida por el PIB sectorial, mantiene un bajo ritmo de crecimiento en los últimos 9 años.**
- Por el lado de la inversión en infraestructura, la gran mayoría se explica por la inversión productiva privada, con el 64% del total, razón por la cual los ingresos de nuevos proyectos de inversión privados son fundamentales para el desempeño del sector.
- **La propagación del deterioro del sector construcción constituye un riesgo relevante para la economía local,** dado su aporte al PIB (~7%), a la inversión agregada (~66%) y sus múltiples conexiones en la economía. Una persistencia en la disminución de la actividad podría conllevar a un aumento del desempleo y a una disminución de la inversión.



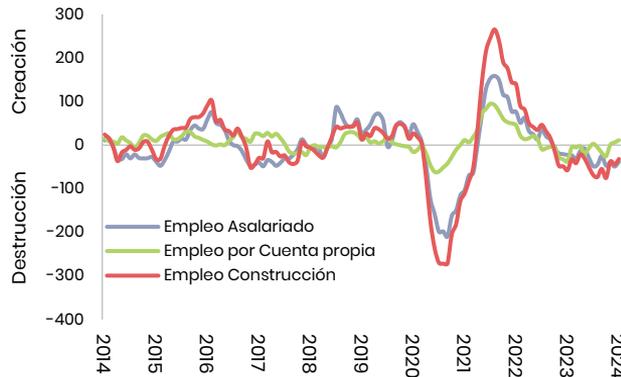
Panorama Local: Empleo Construcción

- **El empleo a nivel nacional ha continuado registrando una tendencia bajista desde mediados de 2022. En el sector construcción se ha observado una situación similar: a enero de 2024 se han destruido más de 30.000 puestos en un año. Desde fines de 2022 que se observa una destrucción de plazas de trabajo en el sector.**
- El empleo sectorial se encuentra bajo los niveles de inicios de 2020 y bajo los niveles respecto del mejor momento de 2019, cuando había 804 mil empleos. **A enero del 2024, falta por recuperar más de 100 mil puestos de trabajo en la industria. El sector de la construcción tiene 144.000 menos trabajadores que su potencial.**
- **Por el lado del costo de mano de obra del sector, continúa una tendencia relativamente estable desde el último informe,** a diferencia del sector de minería que vio aumentos más abruptos en el costo de mano de obra desde 2022.
- **Según la CChC, el nivel de productividad del empleo en la construcción en Chile es un 80% del nivel promedio alcanzado por el resto de los sectores de la economía.** Alcanzar la productividad del resto de los sectores significaría sumar US\$4.500 millones anuales (20% del PIB de la construcción).

Empleo en Construcción vs Total
(Variación Anual)



Creación y Destrucción de Plazas de Trabajo en Construcción
(Miles de trabajadores)



Índice de Costo de Mano de Obra
(Variación Real Anual)



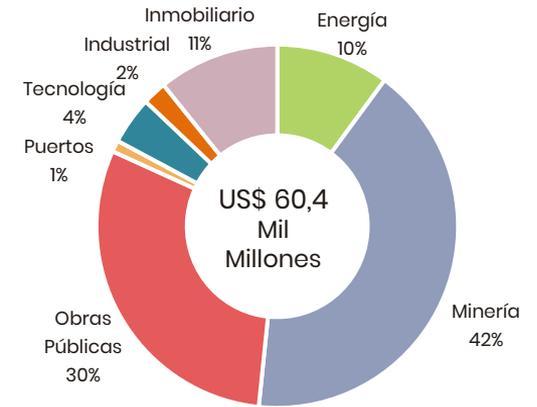
Panorama Local: Inversión (1/5)

- **La inversión**, medida como formación bruta de capital fijo, **ha sido uno de los principales componentes del gasto interno nacional que se ha resentido en los últimos años**. De todos modos, **en comparación al informe previo, se da cuenta de un mayor dinamismo en la inversión que se explicaría por mayor reposición de nuevos proyectos**.
- **La inversión para el quinquenio 2023-2027 sería de US\$60.367 millones, que corresponden a 1.016 proyectos con cronograma definido** a diciembre de 2023. Este monto creció un 10% respecto a septiembre y es mayor respecto a nuestro último informe, en donde el monto era de US\$ 40.363 millones de inversión para el quinquenio. Sin embargo, es importante notar el rezago que va mostrando la suma de proyectos respecto del tamaño de la economía.
- **La industria minera lidera nuevamente en las proyecciones de inversión, llegando a los US\$ 25 mil millones para el quinquenio**, seguido por el segmento de Obras Públicas con US\$ 18 mil millones. El rubro de la minería representa el 42% de la inversión para el quinquenio, teniendo mayor participación al compararlo en perspectiva histórica, donde la industria minera rondaba el 35% del total.
- Una preocupación en el último tiempo era el proyecto de royalty minero. Desde que el Proyecto de Ley fue aprobado en mayo de 2023, se ha reactivado el ingreso de nuevos proyectos mineros dada la mayor claridad regulatoria. Sigue quedando por despejar las trabas de la tramitación ambiental y los efectos del proyecto de ley anunciado por el Gobierno.
- Cabe destacar que aún existen fuentes de incertidumbre, ya que el crecimiento de la economía global se mantiene débil, en particular con la compleja situación de China, afectando las perspectivas de precios de materias primas.

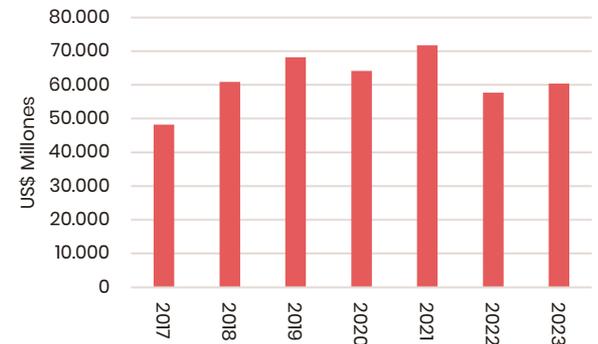
*Catastro de Inversiones (proyectos con cronograma definido) para los siguientes cinco años.

Fuente: CBC, El Mercurio y Estudios Security.

Distribución Inversión Pública y Privada Quinquenio 2023-2027



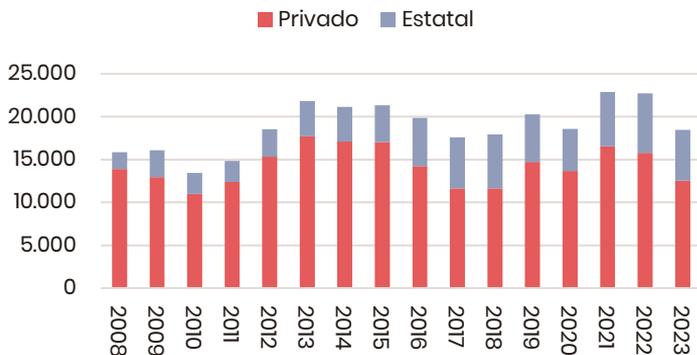
Inversión Quinquenio*



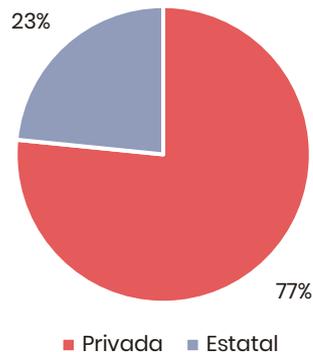
Panorama Local: Inversión (2/5)

- **La estimación de inversión para el quinquenio es un stock de tamaño medio, similar a los niveles observados en el período pre-pandemia.**
- A febrero de 2024, el año 2025 tiene una estimación de inversión equivalente a la del 2024, por lo que se puede concluir que el 2025 será un año de mayor inversión, al ser esperable que nuevos proyectos vayan ingresando en el transcurso de este año.
- Al comparar la inversión del año 2022 y 2023, destaca la caída en minería por la alta base de comparación del año 2022 y la caída en inversión en proyectos inmobiliarios. **El año 2023 termina con una disminución de 19% en inversión respecto al año anterior. Para este año se espera una caída en inversión y gasto en construcción en proyectos en infraestructura productiva privada, recuperándose en 2025.**
- Por el lado de la inversión estatal, destacan los rubros de minería (Codelco) y Obras Públicas (inversión ministerial).

Inversión Anual en Proyectos (MMUS\$)



Inversión Quinquenio 2023-2027 a dic-2023 (MMUS\$60,37)



Sector	Total Quinquenio
Minería	25.055
Obras Públicas	18.189
Inmobiliario	6.537
Energía	6.116
Tecnología	2.565
Industrial	1.288
Puertos	617
Total (MMUS\$)	60.368

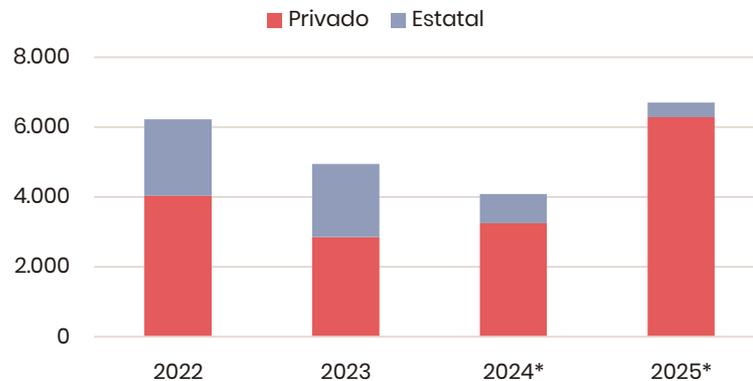
Panorama Local: Inversión (3/5) – Minería

- **En el sector de minería, hay 85 proyectos con cronograma definido para el quinquenio** a diciembre de 2023. La inversión total en minería el 2023 fue de US\$4.942 millones, disminuyendo un 20% respecto al año anterior, debido a una alta base de comparación.
- La caída esperada en inversión en minería de 2024 se revierte para el 2025, año con positivas proyecciones para el sector, con un incremento de 64% respecto a lo estimado para el 2024.
- En el rubro, principales proyectos que están actualmente en construcción implican gastos de US\$2.245 millones para 2024 y US\$1.970 millones para 2025.
- **Es probable que las favorables cifras para 2025 sean superadas por proyectos que aún no definen cronograma, pero que podrían ingresar en el corto plazo.** Estos proyectos son Los Bronces Integrado (US\$3.200 MM), El Espino (US\$490 MM), Desarrollo Futuro DMH (US\$2.500 MM) y Explotación Sulfuros Radomiro Tomic Fase II (US\$2.200 MM). El potencial de reposición en el corto plazo para el quinquenio en proyectos mineros es de US\$15.110 millones.

Inversión Anual en Proyectos Privados (MMUS\$)

Sector (MMUS\$)	2022	2023
Minería	4.884	2.852
Obras Públicas	971	1.313
Inmobiliario	3.130	2.512
Energía	3.666	3.753
Tecnología	1.890	1.467
Industrial	794	530
Puertos	113	118
Forestal	347	0

Inversión Minería (MMUS\$)

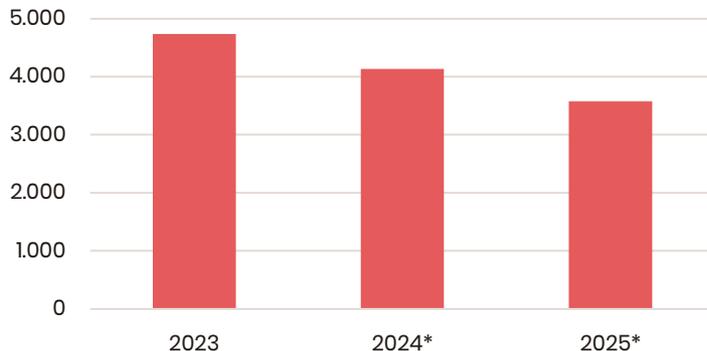


* Estimado

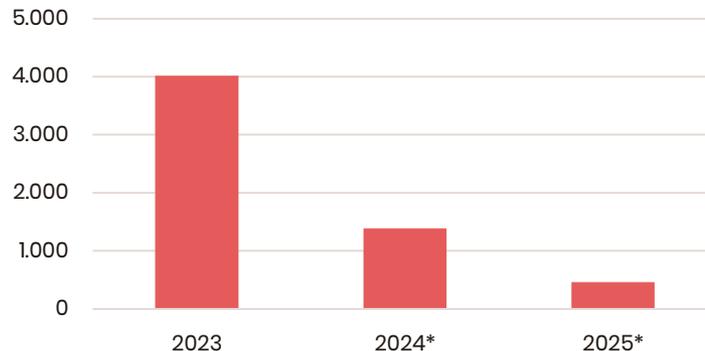
Panorama Local: Inversión (4/5) – OO.PP. y Energía

- En Obras Públicas, para el 2024 se estiman US\$4.138 MM de inversión. Por más que existe una brecha no menor de lo estimado para este año en comparación a la inversión de 2023, es razonable esperar que el monto definitivo de inversión sea similar a medida que ingresen nuevos proyectos, tanto en el componente privado como estatal. Para este año, el 66% de la inversión en Obras Públicas es estatal mientras que el 34% es inversión privada (concesiones). Dentro de las mayores obras se encuentra la construcción de la Línea 7 del Metro de Santiago (US\$2.528 MM) y el tren Alameda-Melipilla (US\$1.554 MM).
- **Cabe destacar que Minería y Obras Públicas son los pilares de la inversión para el país en el mediano plazo.**
- Uno de los sectores que destaca por la parte baja es el sector de Energía: la inversión estimada para el 2024 es de US\$1.388 MM, existiendo una fuerte brecha con la inversión del año anterior. Esto se debe principalmente a menores proyectos de transmisión y almacenamiento, debido a aspectos regulatorios y ambientales.

Inversión Obras Públicas (MMUS\$)



Inversión Energía (MMUS\$)

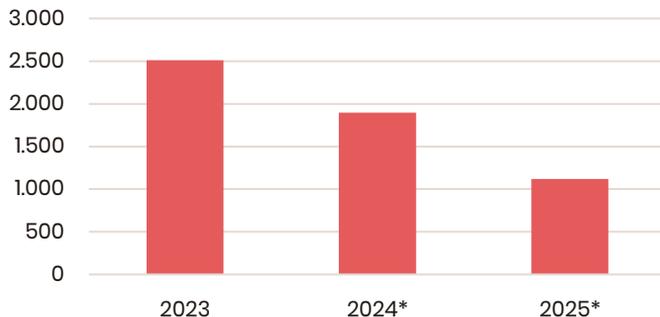


* Estimado

Panorama Local: Inversión (5/5) – Inmobiliario

- **En el sector inmobiliario, el 2023 fue un año de baja inversión (US\$2.512 MM) y se espera un 2024 con una cifra de inversión que cierre algo por debajo del año pasado**, aun cuando las condiciones de mercado continúan bastante desfavorables para el rubro. La inversión para el 2024 se estima por ahora en US\$1.898 MM (-25% a/a).
- Los principales 20 proyectos implican un gasto por US\$738 MM para el año 2024. Otros 141 proyectos adicionales consideran US\$1.160 MM de gasto para este año.
- La inversión en vivienda en 2023 cayó 1,5% debido a la caída de 2,5% en la inversión en vivienda privada. Para las proyecciones de inversión en vivienda para 2024 se espera una caída del 1,2%, impulsada por una caída del 4% de la inversión en vivienda privada y parcialmente compensado por un aumento en 9% por el lado público.
- En vivienda pública, el presupuesto de 2024 para los programas habitacionales e inversión en ciudad es el mayor en la historia del MINVU con US\$3.870 MM, lo que significa un crecimiento real del 9% respecto a 2023.
- Por otro lado, el fin de la rebaja de IVA de la construcción elevaría más de 10% los precios de las viviendas nuevas y pondrá en riesgo la viabilidad de las viviendas con subsidio. El Crédito Especial a las Empresas Constructoras comenzará a eliminarse progresivamente desde 2024 llegando a la eliminación total el 2027.

Inversión Inmobiliaria (MMUS\$)

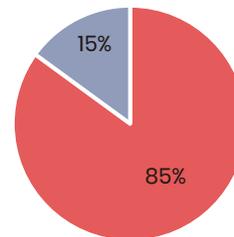


* Estimado

Fuente: CBC, CChC y Estudios Security.

Inversión Inmobiliaria 2024

■ Residencial ■ Comercial

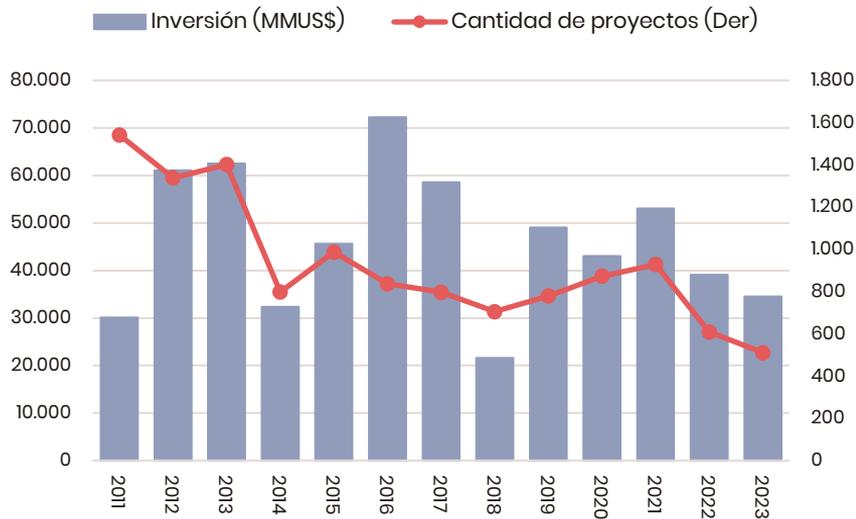


Panorama Local: Permisología (1/4)

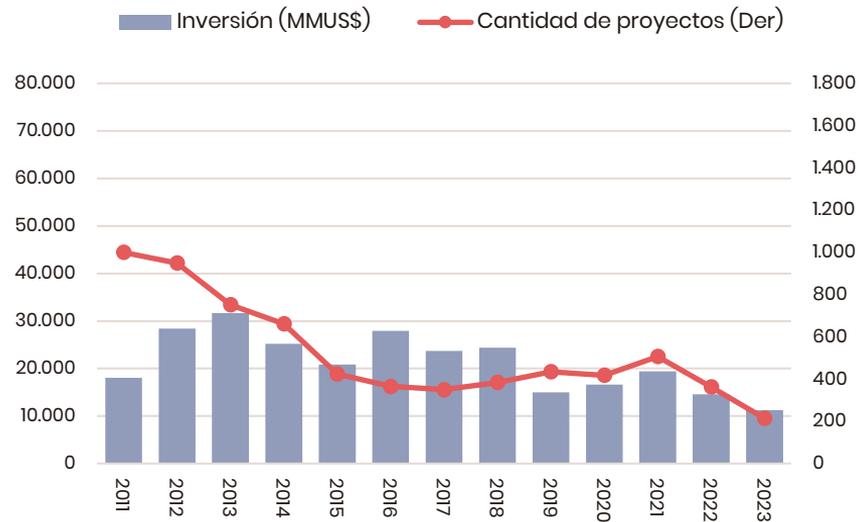
- **El bajo nivel de proyectos ingresados para evaluación ambiental y los aún más escasos proyectos aprobados por el Sistema de Evaluación Ambiental (SEIA) es una de las preocupaciones para la inversión a nivel local.** La plataforma SEIA, operada por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) coordina el análisis de proyectos de inversión que buscan una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable para poder operar.
- Los largos periodos de evaluación y las trabas burocráticas, frecuentemente llamado “permisología”, ha sido foco de preocupación en las últimas décadas.
- Otra inquietud que ha surgido en el sector es el bajo nivel de proyectos aprobados por el organismo. En los últimos años, los criterios de evaluación de proyectos se han vuelto cada vez más restrictivos.
- **Los proyectos que ingresaron a evaluación ambiental el 2023 fueron 592. De estos, solamente 243 recibieron luz verde** por parte de la institución ambiental. **Este número de proyectos aprobados por el SEIA durante 2023 fue el más bajo desde la Crisis Asiática (1997) y el monto de las inversiones aprobadas cayó a su nivel más bajo en los últimos 16 años (2007).**
- En 2023, la inversión aprobada bajo la plataforma registró un retroceso del 32% en monto y 34% en proyectos ingresados en comparación a 2022.

Panorama Local: Permisología (2/4)

Proyectos Ingresados al SEIA



Proyectos Aprobados por el SEIA



Panorama Local: Permisología (3/4)

- Por el lado inmobiliario, se ven problemas similares: **los plazos para aprobar permisos de edificación residencial suben en medio de una menor actividad inmobiliaria.**
- El plazo promedio de tramitación de un proyecto inmobiliario estándar aumentó desde 648 días en 2019 hasta 815 días a fines de 2023. Una de las principales razones que explican este aumento es que las Municipalidades han elevado sus estándares de aprobación, lo que ha demorado la revisión de los proyectos.
- La superficie total autorizada para la edificación, en metraje, muestra niveles muy inferiores al promedio entre 2011 y 2016. A modo de ejemplo, en diciembre 2023 se autorizaron cerca de 770.000 m² totales (570.000 m² habitacionales y 200.000 m² no habitacionales), mientras que el promedio entre 2011 y 2016 fue de más 1.408.000 m².
- Como número de permisos residenciales aprobados, en la RM disminuyeron un 61% al segundo semestre de 2023 respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que la superficie autorizada disminuyó en un 30%.
- La menor superficie autorizada y el menor número de permisos plasma el poco apetito existente hoy en día por iniciar proyectos inmobiliarios. La cifra de m² aprobados para la edificación en 2023 es la menor cifra que se ha visto desde el año 2000.

Panorama Local: Permisología (4/4)

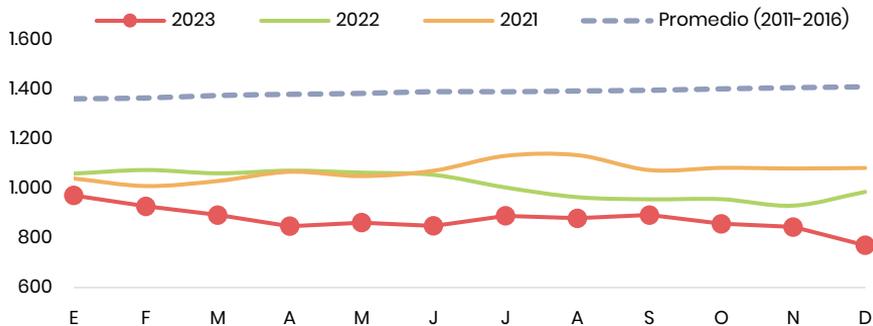
Permisos de Edificación: Departamentos



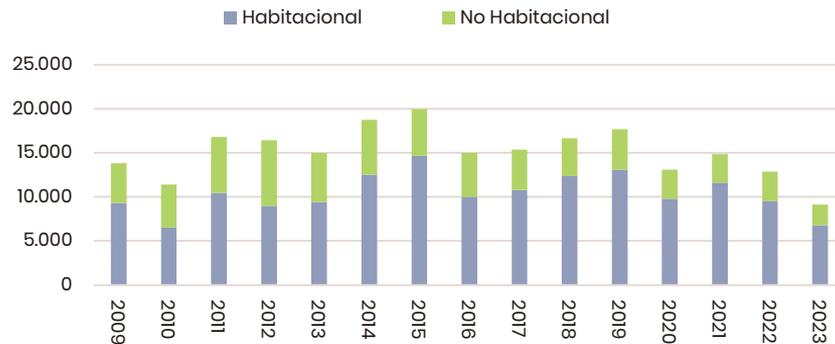
Permisos de Edificación: Casas



Superficie Total Autorizada para la Edificación, Mensual (Miles de m², Promedio Móvil Desestacionalizado)



Permisos de Edificación Autorizados (Miles de m²)



Panorama Local: Ley Evaluación Ambiental (1/2)

- **El 10 de enero de 2024, el Gobierno presentó propuestas para enfrentar el problema de la permisología: el proyecto de Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales y la reforma a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.** Lo anterior, en un contexto donde para realizar cualquier iniciativa en el país, sea grande o pequeña, implica como mínimo superar un total de 380 permisos correspondiente a 37 servicios y 16 Ministerios, además de intervenir 37 leyes.
- El primer proyecto llamado **“Sistema Inteligente de Permisos”** tiene como objetivo simplificar y reducir el tiempo de los procesos de entrega de permisos sectoriales. Incluye una serie de medidas para reducir los tiempos de tramitación de los proyectos, como criterios de proporcionalidad, plazos máximos y la creación de un órgano público para hacer cumplir las normas de tramitación.
- El segundo proyecto **“Evaluación Ambiental 2.0”** actualiza la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, para según el Gobierno “modernizar y mejorar los instrumentos de gestión ambiental vigentes”. Este proyecto contempla la modernización del SEIA, eliminando instancias como el Comité de Ministros, estableciendo una sola vía de impugnación o creando un proceso voluntario de participación temprana. También fortalece la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y establece que el Consejo de Defensa del Estado (CDE) estará legitimado para presentar una acción legal frente al daño ambiental.
- La Comisión Marfán estimó que **estas propuestas podrían incrementar el nivel del PIB en un 2,4% al cabo de diez años y en consecuencia aumentar el ingreso fiscal en alrededor de un 0,3% del PIB**, según el ministro Mario Marcel.
- Según estimaciones del Ministerio de Economía, la etapa de evaluación ambiental representa alrededor del 20% del tiempo total que requiere un proyecto para comenzar a operar. El Ministerio de Medio Ambiente recalca que si bien el SEIA cumple con los plazos legales, las demoras surgen cuando los dueños de los proyectos solicitan la suspensión de los tiempos para responder a los organismos con competencia ambiental, lo cual ocurre con mayor frecuencia en las consultas de pertinencia. La reforma permite presentar una declaración jurada informando del cambio, sin esperar una respuesta. Otro efecto de la reforma es unificar los medios de impugnación en una instancia única (uniendo la vía administrativa y la judicial), disminuyendo así los plazos.
- El Gobierno se comprometió a reducir en 70% el plazo clave de las tramitaciones ambientales. Voces en el sector empresarial indicaron que en el diseño de la reforma faltan bases para entregar certezas jurídicas a la inversión.

Panorama Local: Ley Evaluación Ambiental (2/2)

Reducción en Tiempos de Tramitación Ambiental por reforma al SEIA RM y Antofagasta

Tiempo de consulta de pertinencia	Resueltas en 2022 (RM y Antofagasta)	Plazo Promedio	Post Reforma	Mejora (disminución en plazo)
CP de ingreso	351	118	118	0%
CP de modificación (con RCA)	156	117	5	96%

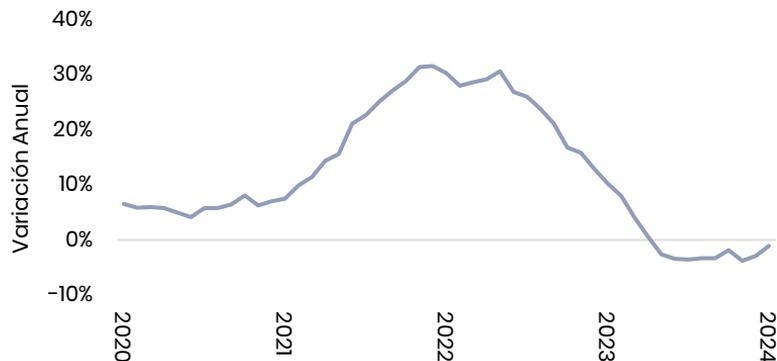
Instrumento Reclamado	Plazo Promedio	Post Reforma	Mejora (disminución en plazo)
Estudio de Impacto Ambiental	419	180	57%
Declaración de Impacto Ambiental	285	90	68%

Costos

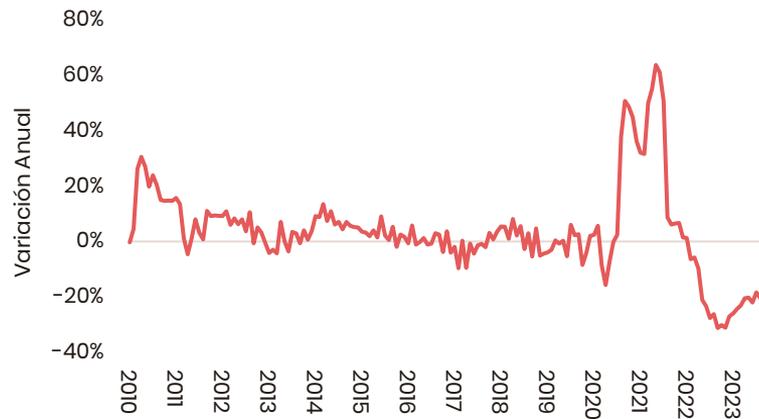
Precios y Ventas de Materiales

- El aumento en los precios de los materiales e insumos de la construcción durante la pandemia, producto de los problemas logísticos y disrupción de cadenas productivas, aumentaron el costo de construcción e impactaron negativamente en la rentabilidad de los contratos.
- **Desde el segundo semestre de 2022 los precios de insumos y materiales de la construcción comenzaron a converger a sus patrones de comportamiento histórico**, disminuyendo las presiones sobre costos para la industria. También la venta de materiales de construcción se ha revertido en los últimos trimestres tras la importante alza que se observó en 2020 y 2022. Una de las razones del aumento en la venta de materiales en ese periodo se asocia al aumento en la liquidez de los hogares.
- Este retroceso de los precios de materiales e insumos para la construcción, junto con la moderación de la inflación, significan un alivio relevante para el sector.

Índice de Precios de Materiales e Insumos de Construcción
(Base 2019)

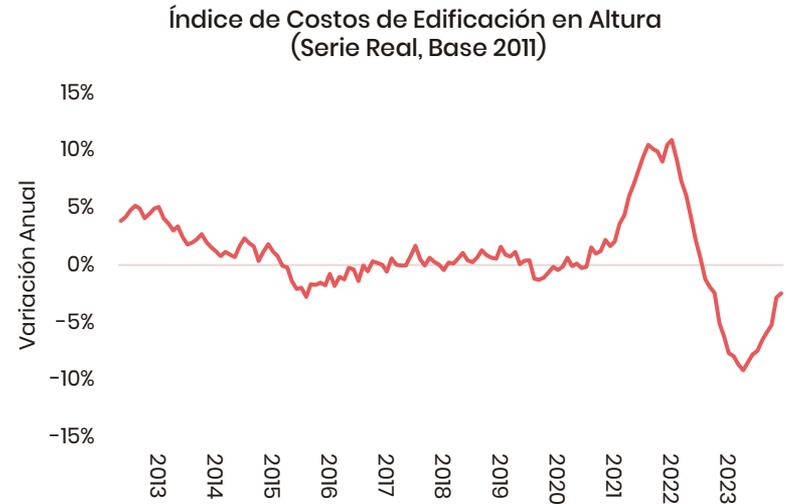
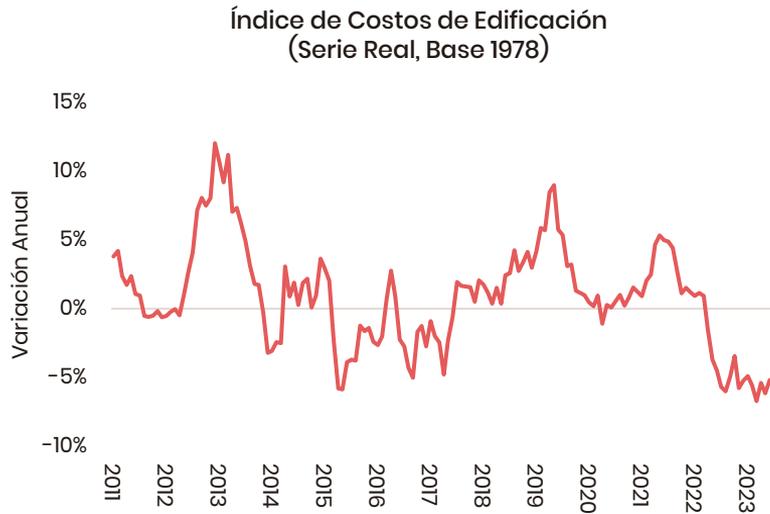


Venta de Materiales para la Construcción,
Herramientas, Ferretería y Pintura



Costos de Edificación

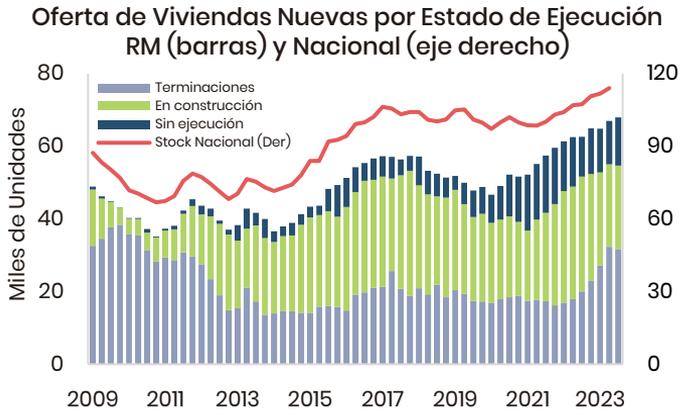
- El Índice de Costos de Edificación (ICE) y de Edificación en Altura (ICEA) internalizan los principales precios de la mano de obra y los insumos de construcción que son necesarios para la elaboración de proyectos residenciales. Estos índices miden mensualmente la evolución del costo de construcción de viviendas en la ciudad de Santiago.
- Ambos índices toman en cuenta para el cálculo costos como materiales para la construcción y salarios. Una diferencia es que el ICEA incluye costos de subcontratos usados en la construcción, mientras que el ICE no lo incorpora.
- **Tanto el ICE como el ICEA muestran una variación anual negativa en el período 2022 y 2023.** Esta caída se explica principalmente por la disminución de las presiones de los precios de los materiales e insumos del rubro, con precios históricamente altos en 2021.



Viviendas

Sector Inmobiliario: Oferta de Viviendas

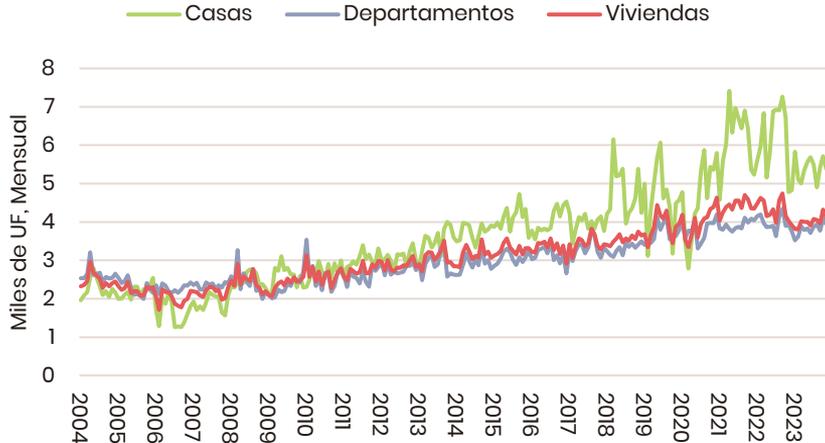
- La oferta de viviendas sigue al alza tanto a nivel nacional como en la RM, luego de la tendencia decreciente observada entre 2018 y 2020. Este aumento en el stock se debe principalmente a los altos niveles de desistimientos por los que atraviesa la industria inmobiliaria.
- **A diciembre de 2023 en el Gran Santiago existe una oferta de 66.000 viviendas nuevas disponibles para la venta, su mayor nivel en 30 años. A nivel nacional la cifra llega a 113.000.**
- La mayor participación de viviendas para entrega inmediata en el stock representa una vulnerabilidad, **ya que podría gatillar futuras bajas de precios en viviendas nuevas, empeorando los márgenes de las empresas inmobiliarias.**
- **A dic-2023 en la Región Metropolitana, los meses para agotar la oferta se encuentran en 38,3, cifra por sobre su rango de equilibrio (entre 14 y 20 meses). Por tipo de vivienda, los departamentos muestran 40,4 meses para agotar stock mientras que las casas 22,3.**
- Este aumento en el stock preocupa a las autoridades, razón por la cual el Gobierno sopesa la opción de comprar casas y departamentos nuevos de valores entre UF 1.600 y UF 1.800. El efecto que pueda tener la medida es limitado, ya que solamente el 8% de la oferta disponible a nivel nacional es menor a UF 2.000.



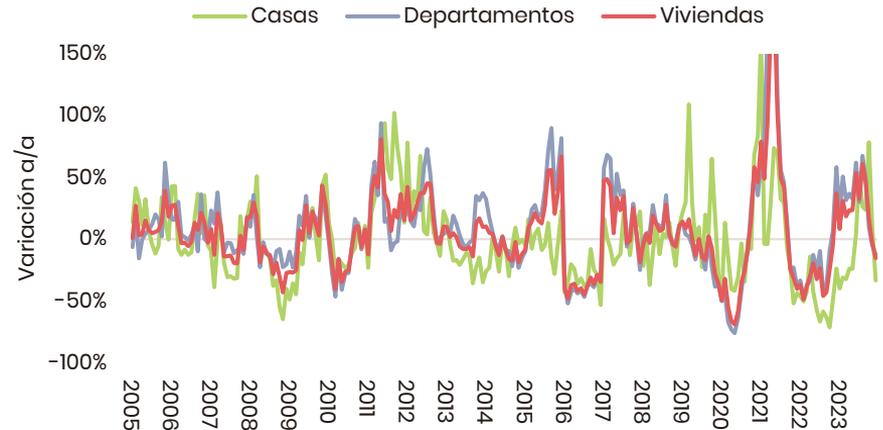
Sector Inmobiliario: Venta de Viviendas

- **El nivel de ventas del sector inmobiliario residencial ha mantenido un bajo dinamismo en los últimos años** desde que comenzaron las restricciones al crédito y el cambio de dirección de la política monetaria del Banco Central.
- Al comparar con el informe anterior, en gran parte de 2023 se observó una mejora en las ventas de viviendas para luego volver a decaer. La venta de viviendas muestra una caída de -15,4% a/a a diciembre de 2023, luego de 11 meses consecutivos con aumentos debido a la baja base de comparación que significaron las ventas del 2022. Por tipo de vivienda, los departamentos cayeron -12,4% mientras que las casas -33,3%. **Por tipo de vivienda, la venta de casas es una de las más reducidas desde 1994.**

Precio Promedio Viviendas Promesadas en el Gran Santiago

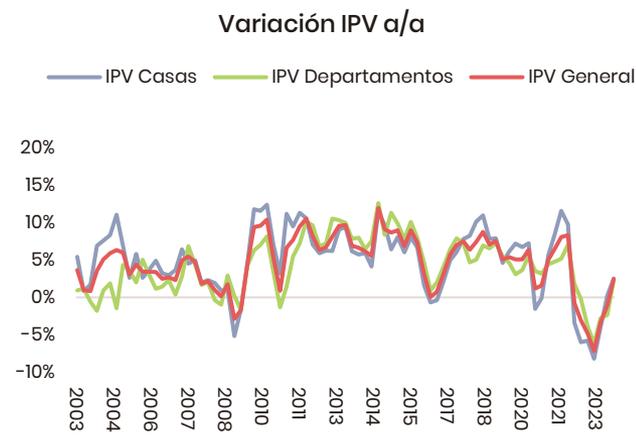
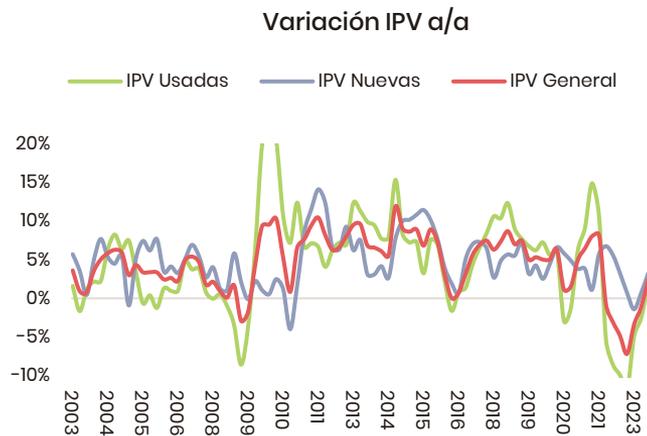
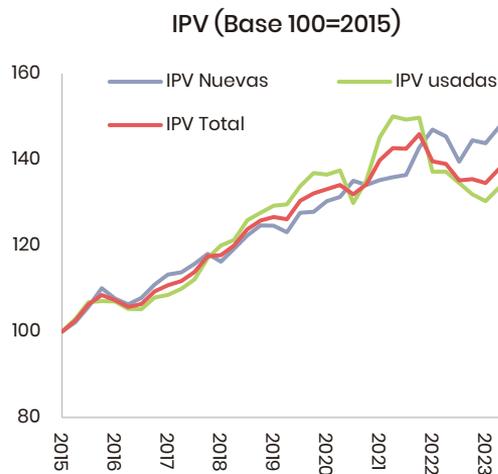


Ventas (Promesas) Gran Santiago



Sector Inmobiliario: Índice de Precios de Viviendas (1/4), Banco Central

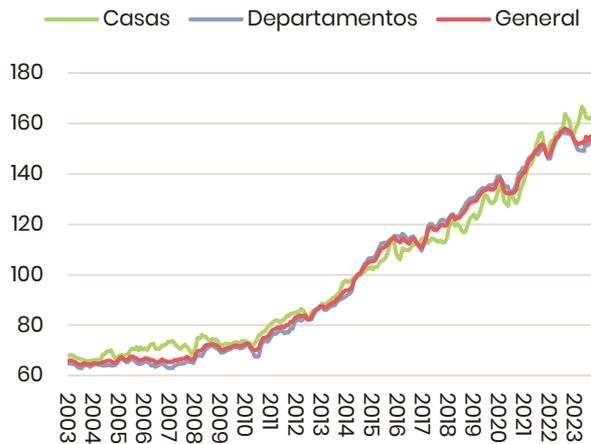
- En el Índice de Precios de Viviendas (IPV) del Banco Central (explicación de su cálculo en Anexos - pág 49), los precios de las viviendas continuaron cayendo en términos anuales a septiembre del 2023, aunque se recuperaron respecto del trimestre anterior. Luego de varios trimestres con caídas, lideradas por el segmento de viviendas usadas, el Índice de Precios de Viviendas (IPV) presentó una leve recuperación en el segundo trimestre de 2023. Cabe mencionar que no se observó un desalineamiento entre la evolución de los precios y sus variables fundamentales, como el ingreso de los hogares y las condiciones financieras locales.
- **Por tipo de vivienda, los departamentos han sido los de mayor caída en el Gran Santiago al tercer trimestre de 2023.**
- En el mercado de arriendo se registró un menor dinamismo, donde al tercer trimestre de 2023 los precios presentaron una variación real anual negativa de 8% en departamentos y 2% en casas, en un contexto de más oferta disponible de viviendas para arrendar.



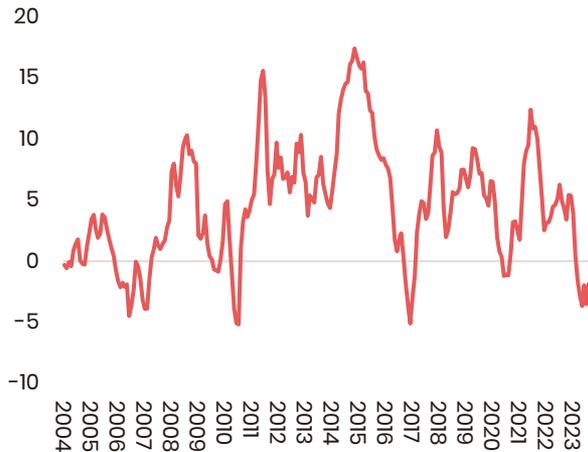
Sector Inmobiliario: Índice de Precios de Viviendas (2/4), CChC

- El IRPV (Índice Real de Precios de Viviendas) a septiembre de 2023 registra un descenso de 0,5% en el tercer trimestre respecto al mismo trimestre del año anterior, mostrando cierta estabilidad en el año. En términos anuales, el alza de precios alcanza un -2,2%. Por tipo de viviendas, los departamentos muestran una variación del -2,4% anual y para las casas un -0,1%.
- Cabe destacar que desde 2014, los precios reales de las casas han aumentado un 62,1% mientras que los departamentos han aumentado en un 52,3%.

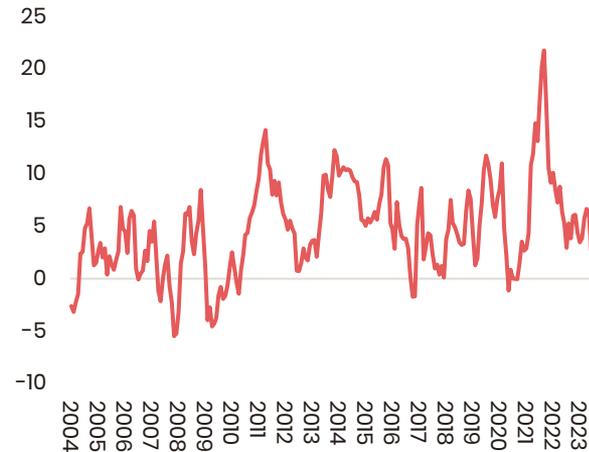
IRPV (Base 100= 2014)



IRPV Deptos



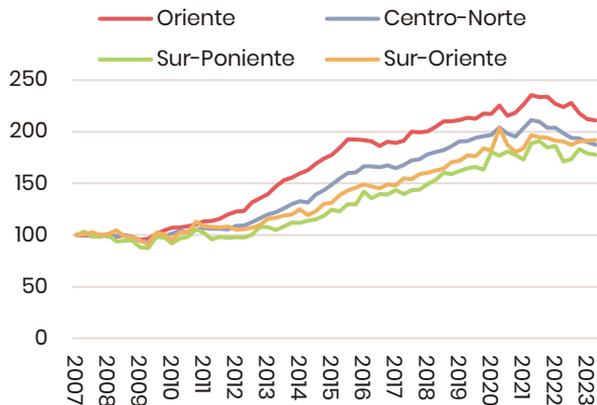
IRPV Casas



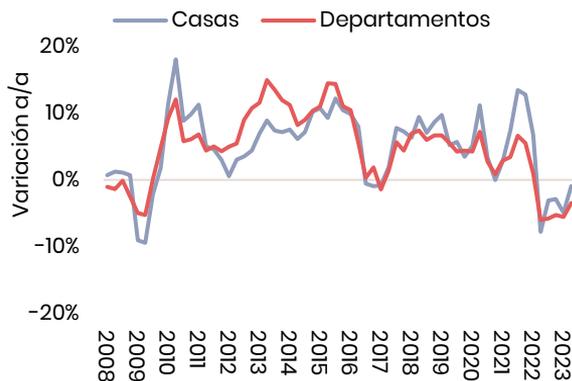
Sector Inmobiliario: Índice de Precios de Viviendas (3/4), Clapes UC – Real Data

- El Índice de Precios de Viviendas de Clapes UC – Real Data refleja **la evolución en el precio (UF) de compra y venta de viviendas usadas (casas y departamentos) en la RM**. La fuente de la información proviene de transacciones efectivas del Conservador de Bienes Raíces.
- **Entre enero de 2007 y septiembre de 2023, los precios de las casas usadas en la RM se han incrementado 105% mientras que los departamentos en un 103%**. Esto representa en promedio un aumento real anual de 4,4% en las casas y un 4,3% en los departamentos.
- En cuanto a número de transacciones, se observa un aumento de 2% anual para las casas y de 5% para los departamentos al segundo trimestre de 2023.
- Al analizar por zona, se aprecia un aumento más pronunciado en el índice en el sector oriente de la RM en los años observados. Sin embargo, al tercer trimestre de 2023 no se aprecia una dirección homogénea en la variación de precios para los distintos sectores, sea en términos trimestrales o interanuales.

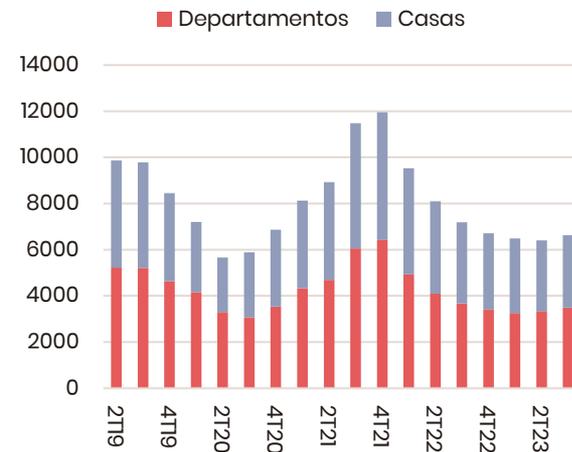
Índice de Precios de Viviendas Usadas
Departamentos RM



Índice de Precios de Viviendas Usadas
RM
Base 2007



Número de Transacciones



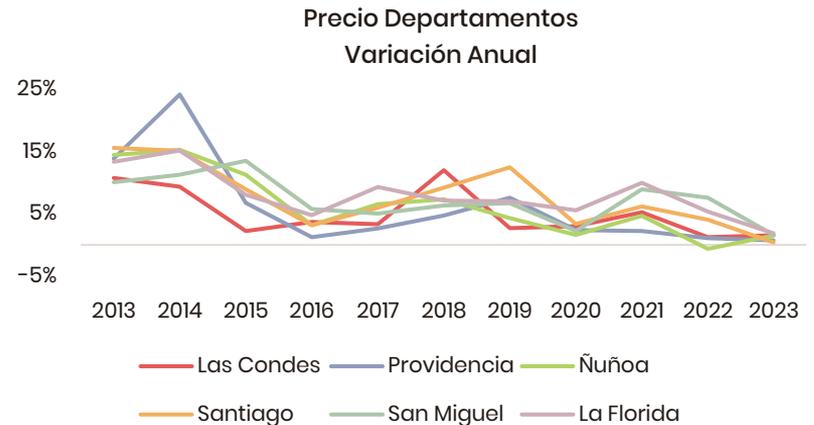
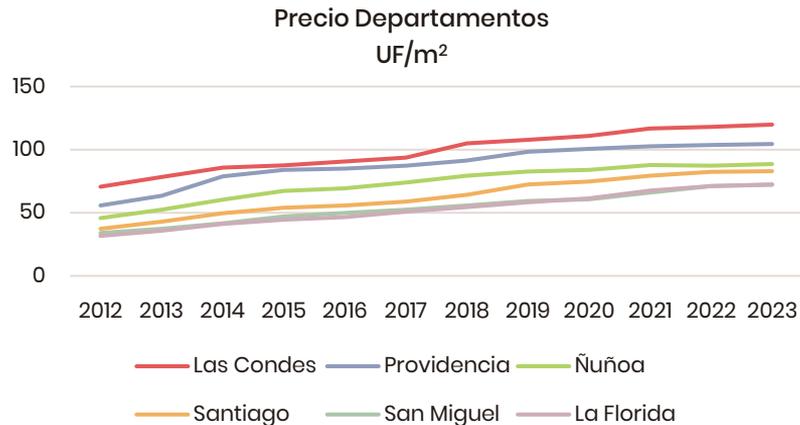
Sector Inmobiliario: Índice de Precios de Viviendas (4/4), Clapes UC – Real Data

Variación Índice de Precios Inmobiliarios, 3T23

Indicador	Variación	RM	Sector Oriente	Sector Centro-Norte	Sector Sur-Poniente	Sector Sur-Oriente
Precios Casas	Trimestral	↑	↑	↓	↑	↑
	Interanual	↓	↑	↓	↓	↓
Precios Deptos.	Trimestral	↑	↑	↓	↑	↑
	Interanual	↓	↓	↓	↑	↑
Transacciones Casas	Trimestral	↑	↑	↓	↓	↑
	Interanual	↓	↑	↓	↓	↓
Transacciones Deptos.	Trimestral	↑	↑	↑	↑	
	Interanual	↓	↑	↓	↓	↓

Sector Inmobiliario: Precios por Comuna

- Al analizar los precios de los departamentos en las 26 comunas del Gran Santiago, se aprecia un aumento sostenido en el precio por metro cuadrado en todas comunas.
- Dentro de las razones de este aumento se encuentran la reforma tributaria que agregó el IVA a la venta de viviendas en 2016, la escasez de suelo en algunas comunas, cambios normativos y el mayor estándar de diseño y construcción de los proyectos (mejores terminaciones y más importancia a los espacios comunes).
- Tanto a nivel agregado como en el comportamiento por comuna, el aumento en el valor de los departamentos ha tendido a estabilizarse a diciembre de 2023.
- Según entidades del rubro, dentro de las explicaciones de esta alza en los precios de las viviendas, casi el 50% está explicado por el mayor costo de la tierra, el 18% por aumentos en las normativas, un 11% por el aumento en los costos de edificación y un 10% por el IVA a la vivienda.

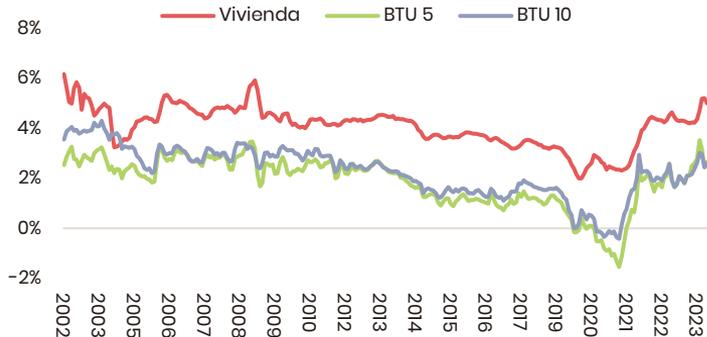


Condiciones Crediticias

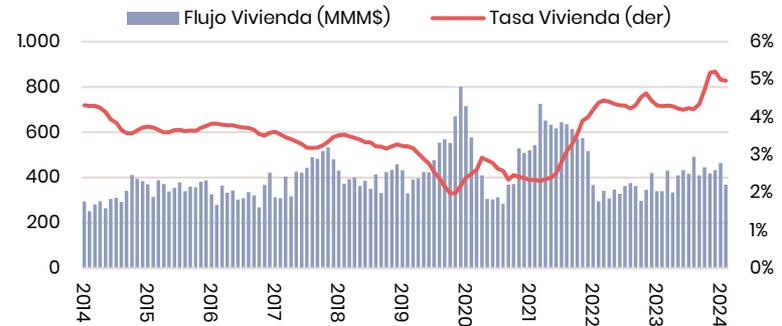
Sector Inmobiliario: Tasas Hipotecarias

- Las condiciones crediticias del sector inmobiliario se han vuelto más restrictivas desde la última parte de 2021, tanto para empresas como para hogares. Las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han incrementado de manera rápida desde la última parte de 2021, a raíz del cambio de dirección de la política monetaria del Banco Central.
- El costo de financiar la adquisición de vivienda está alcanzando los niveles más elevados de la última década, a lo que se suma la reducción de los plazos para préstamos, de 30 a 20 años.
- A febrero de 2024, **la tasa de interés de créditos en UF para la vivienda fue de un 4,97%**, lo que representa un **alza de casi dos puntos porcentuales respecto del nivel promedio de 3,2% que se observó entre 2015 y 2021**. Estas tasas representan el máximo en más de 14 años, alejándose del mínimo de 1,99% que se observó a fines de 2019.
- Esto se ha convertido en una presión mayor para los hogares y mayores barreras para el acceso en la compra de viviendas. El aumento de tasas, sumado a las condiciones para acceder a financiamiento más restrictivas y menores niveles de ahorro de los hogares, ha hecho que las solicitudes de pre-aprobación para créditos hipotecarios cayeran 21% en el tercer trimestre de 2023 respecto al mismo periodo de 2022.

Tasas de Interés Créditos Hipotecarios

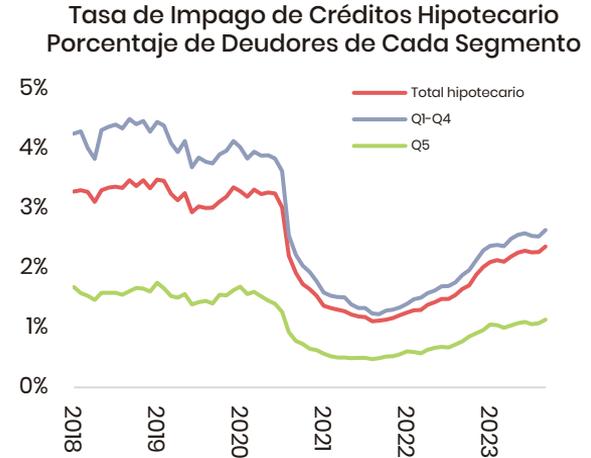
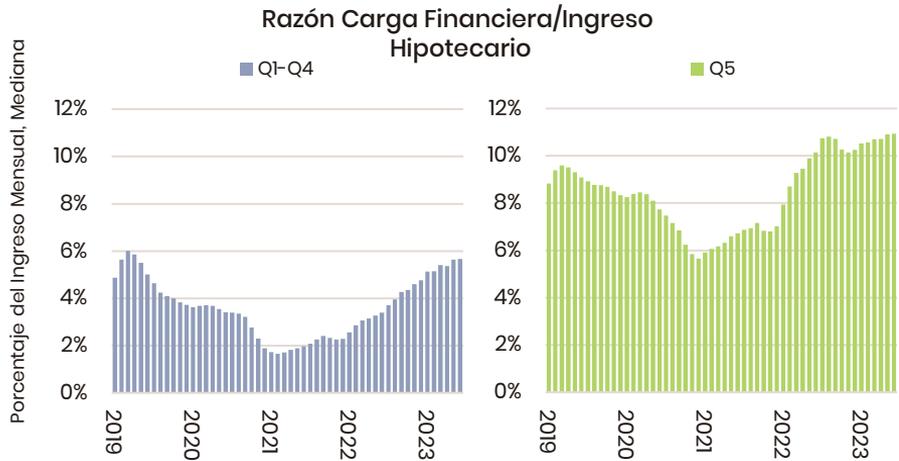


Flujo y Tasa Vivienda



Sector Inmobiliario: Hogares y Créditos Hipotecarios

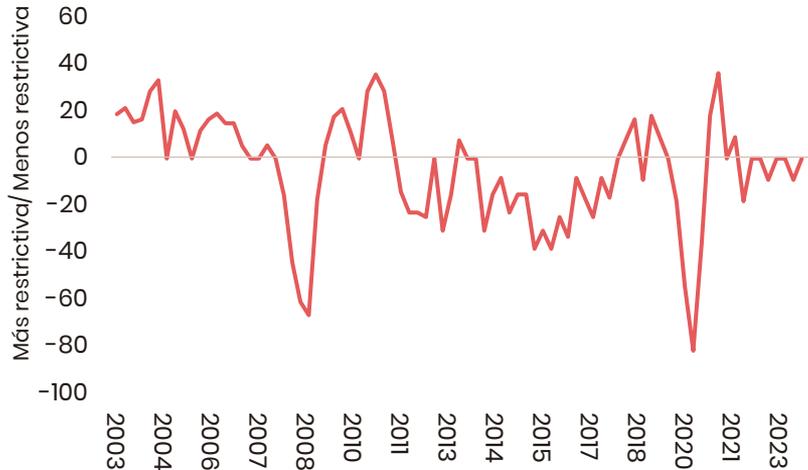
- El alza de tasas de los créditos hipotecarios de los últimos trimestres ha generado una mayor carga financiera para los hogares y ha aumentado el valor de los dividendos de créditos hipotecarios.
- En los hogares de mayores ingresos, el endeudamiento hipotecario presentó un leve aumento el segundo semestre de 2023 en comparación con el semestre anterior. **El impago hipotecario permanece por debajo de su promedio histórico.**
- El aumento en las tasas hipotecarias provocó un aumento en las preferencias por tasas mixtas y variables. Sin embargo, esta tendencia se ha revertido en los últimos trimestres. Se estima que el deudor representativo de créditos hipotecarios a tasa mixta experimentará un aumento de 4 puntos porcentuales en su carga financiera en 2024.
- Al tercer trimestre de 2023 se registró un aumento de 12% real anual en el flujo de créditos hipotecarios, los cuales fueron casi en su totalidad otorgados a tasa fija.



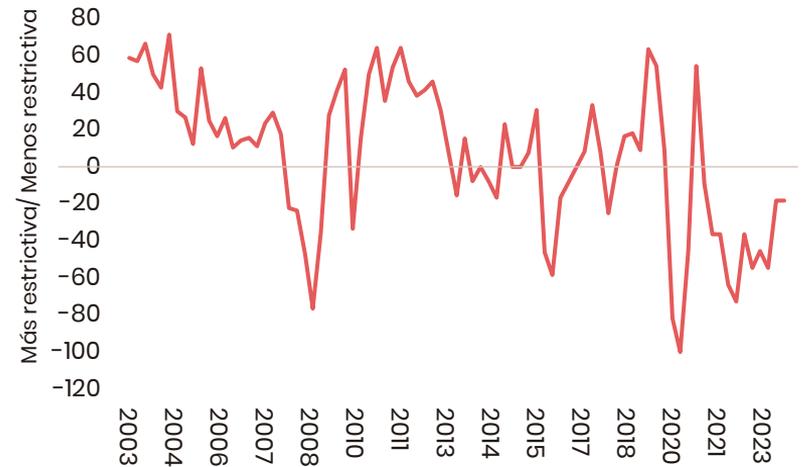
Sector Inmobiliario: Oferta y Demanda de Créditos Hipotecarios

- Los gráficos muestran la percepción respecto a la oferta y demanda de créditos hipotecarios con datos hasta el tercer trimestre de 2023. En periodos de crisis o inestabilidad económica, los bancos se muestran más restrictivos en las condiciones de entrega de créditos a sus clientes.
- Por el lado de la oferta de créditos hipotecarios, desde el año 2019 la percepción se ha vuelto cada vez más restrictiva, aunque con menor variación en los últimos trimestres.
- Por el lado de la demanda, la percepción de créditos hipotecarios se volvió más restrictiva desde comienzos de 2021, debido a los altos costos de acceso al financiamiento al cual se han visto enfrentadas las familias. Esto significa que **se percibe en el mercado mayor cautela respecto a la adquisición de viviendas**. Las decisiones de inversión están a la espera que las condiciones económicas y crediticias sean más favorables.

Encuesta Condiciones Crediticias-Oferta, Hipotecarios



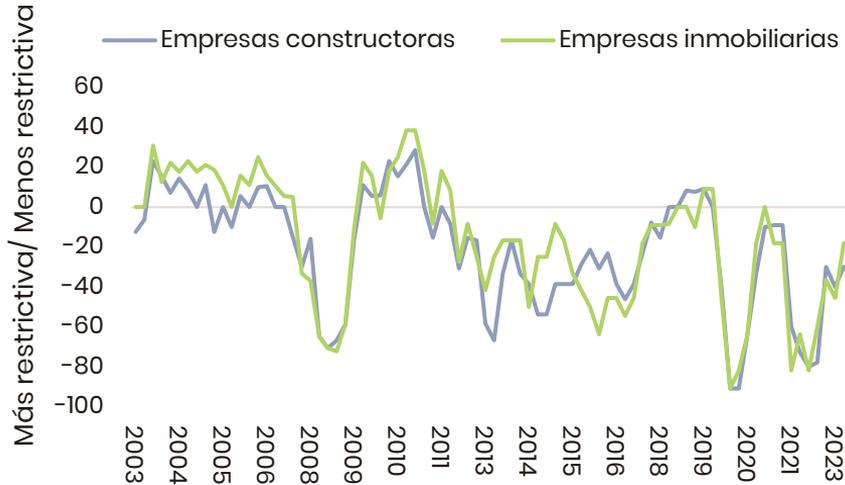
Encuesta Condiciones Crediticias- Demanda, Hipotecarios



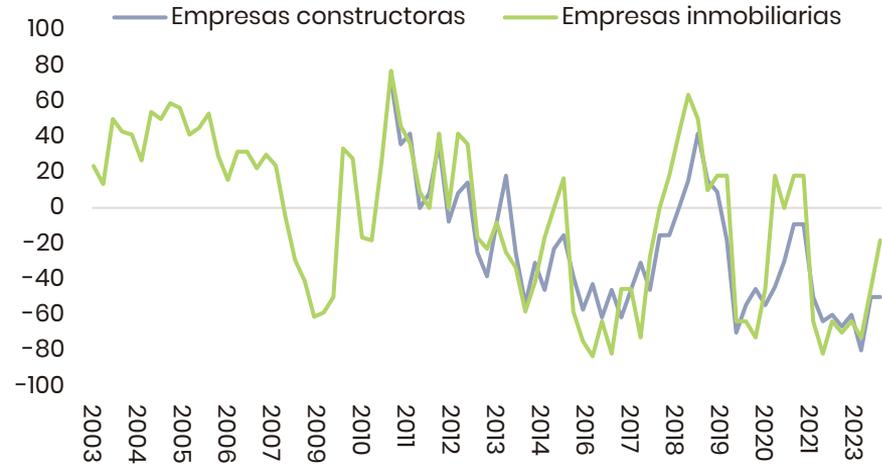
Sector Inmobiliario: Oferta y Demanda de Créditos Empresas

- **Por el lado de la banca empresas, las condiciones de otorgamiento de crédito para las empresas del sector continúan restrictivas al tercer trimestre de 2023, mientras que se percibe una menor demanda de crédito desde empresas inmobiliarias y constructoras.** Los estándares de aprobación de créditos para las constructoras e inmobiliarias han estado en terreno restrictivo desde fines del año 2019. La demanda de créditos bancarios por parte de las compañías también ha estado en terreno restrictivo desde mediados del año 2021.

Banca de Empresas: Estándares de Aprobación de Créditos



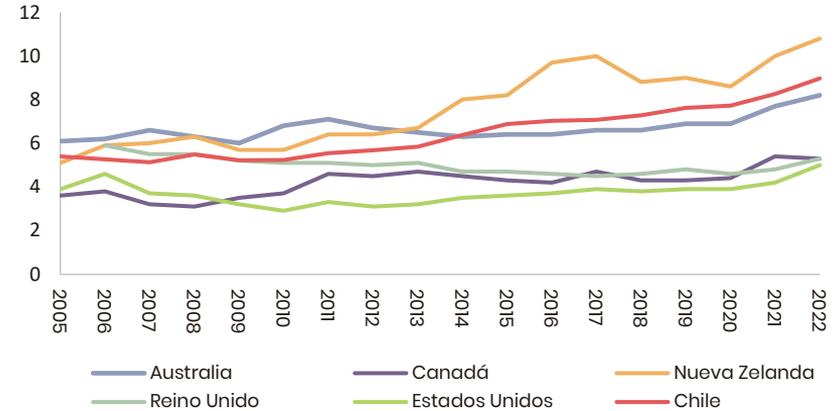
Demanda Créditos Bancarios



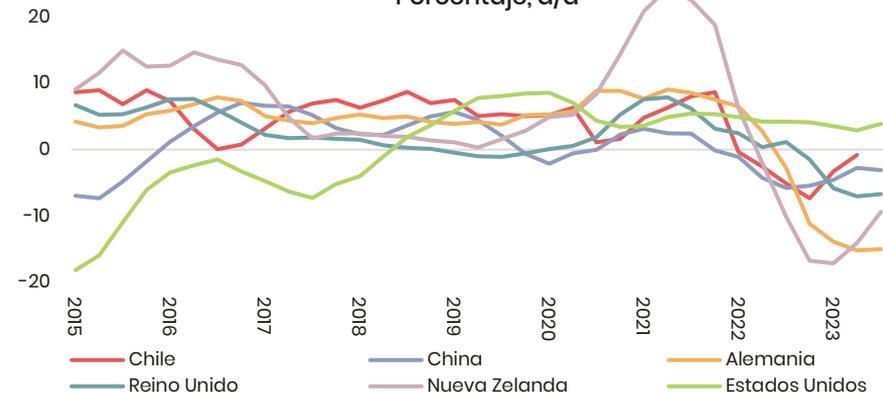
Asequibilidad y Precios de Viviendas

- Durante la breve pero profunda crisis por la pandemia del Covid-19, los precios de las viviendas aumentaron drásticamente en muchos países, a diferencia de lo que ha ocurrido en otros periodos de recesión.
- En Chile, el costo de financiar la adquisición de una vivienda está alcanzando los niveles más elevados de la última década, a lo que se suma la reducción en los plazos de los préstamos hipotecarios de 30 a 20 años. Esto es mayormente consecuencia del aumento en las tasas de interés hipotecaria dada la trayectoria al alza de la tasa de política monetaria desde fines de 2021.
- El mismo problema ocurre en varios países, incluido economías avanzadas como Estados Unidos. La compra de una vivienda está dentro de las mayores prioridades para los estadounidenses, sin embargo, nunca ha sido más difícil hacerlo debido a un complejo escenario de altos precios, altas hipotecas y una oferta limitada. Las tasas de interés hipotecarias alcanzaron en los últimos meses sus mayores valores de los últimos 20 años, llegando en el *peak* a 7,8%.
- **El índice de asequibilidad de la vivienda muestra una tendencia al alza en la mayoría de los países de la muestra.** Este índice se calcula como la mediana del precio de vivienda dividido por la mediana del ingreso de los hogares antes de impuesto. Para índices iguales o menores a 3, la compra de vivienda se considera asequible, mientras que **mayor a 5 se considera seriamente inasequible. En Chile al 2022 se observa un índice de 9**, con una tendencia al alza comparable a Nueva Zelanda y Australia.

Índice de Asequibilidad de la Vivienda



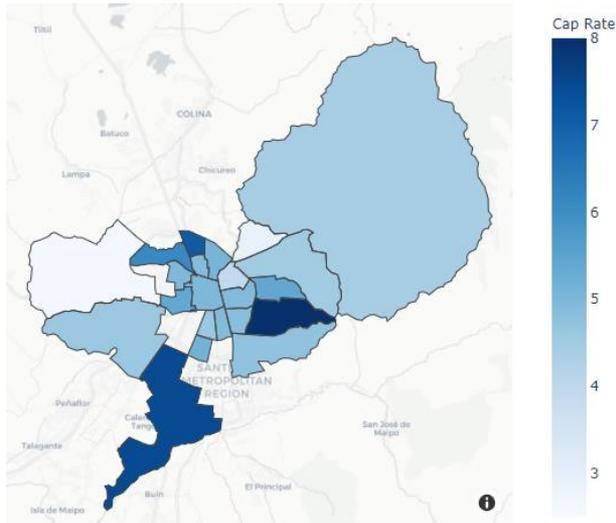
Variación Precios Reales Viviendas Porcentaje, a/a



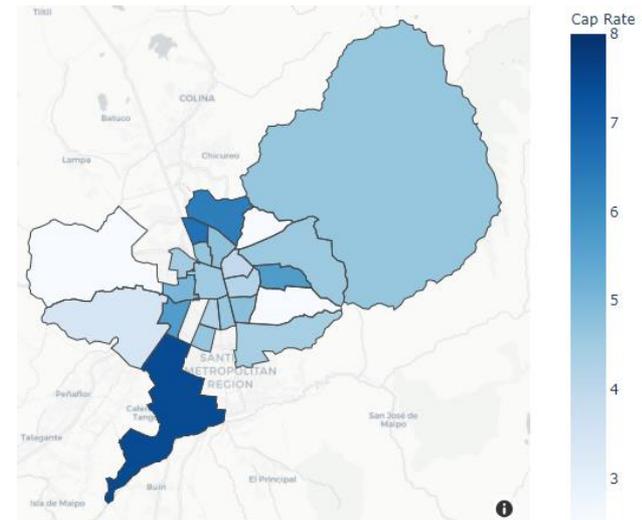
Tasa de Rentabilidad de Arriendos en Santiago: 1 Dormitorio

- Los siguientes gráficos muestran los *cap rate* (o rentabilidad de la inversión inmobiliaria) estimados para distintas comunas de Santiago para departamentos de un dormitorio y su evolución en los últimos 12 meses.
- **El *cape rate* promedio en el Gran Santiago a marzo en la categoría de 1 dormitorio es de 4,5%**, en comparación a 4,6% del informe anterior (jul-23).
- Las siguientes comunas presentan los siguientes *cap rates*: Estación Central 5,0%, Quinta Normal 4,4% y San Miguel 4,2%. Dentro de las comunas con más datos, las con mayor rentabilidad son San Bernardo con 7,4% y La Reina con 5,7%.
- La rentabilidad en la comuna de Santiago ha disminuido, teniendo un *cap rate* promedio de 4,5% en comparación a 5,1% de un año atrás.

Marzo 2023



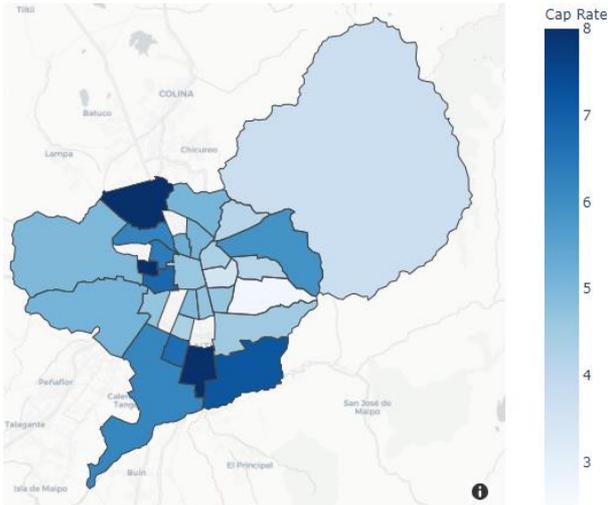
Marzo 2024



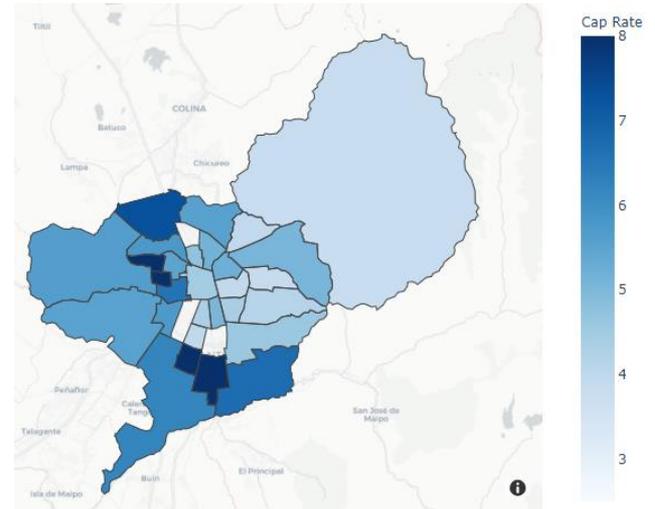
Tasa de Rentabilidad de Arriendos en Santiago: 2 Dormitorios

- En los *cap rates* de los departamentos de 2 dormitorios, se aprecia una tendencia a la baja en retornos en comparación a los 12 meses predecesores.
- **El *cape rate* promedio en el Gran Santiago a marzo en la categoría de 2 dormitorios es de un 5,4%**, en comparación a 6,2% del informe anterior (jul-23). Esta baja en el rendimiento es mayor que en la categoría de departamentos con 1 dormitorio.
- Considerando las comunas con más datos, las que poseen un mayor *cap rate* en esta categoría son La Reina con 5,7%, Estación Central con 5,0% y Macul con 4,8%.
- La rentabilidad en la comuna de Santiago ha tendido a la baja, teniendo una rentabilidad de 4,4%, siendo hace un año 5,1%.

Marzo 2023



Marzo 2024



Visión Corporativa

Visión Corporativa: Segmentos

INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

- Conforman las áreas de **Obras Civiles, Montajes Industriales y Concesiones**.
- Engloba los procesos de construcción, mantención y, en algunos casos, la operación de los proyectos presentados por terceros privados o el MOP en el caso de las concesiones.
- Los proyectos van desde la construcción de galpones hasta grandes obras en el sector minero, forestal o energía.
- Las empresas más relevantes son: **Salfacorp, Besalco**, Bravo Izquierdo, Desco, DLP, Moller & Pérez-Cotapos, **Echeverría Izquierdo**, Ferrovial, Icafal, Inarco, **Ingevec**, L&D, Mena y Ovalle, OHL, **SKIC** (Sigdo Koppers), Sigro, Vial y Vives, entre otros.

DESARROLLO INMOBILIARIO:

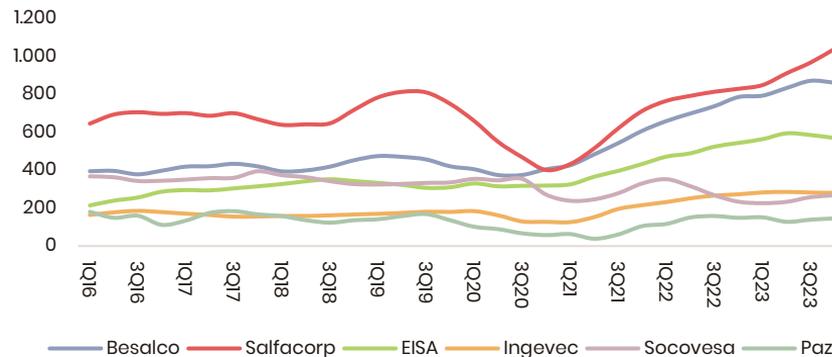
- Destinado a la **adquisición de terrenos** adecuados para el proyecto de desarrollo inmobiliario de viviendas, ya sea de casas o departamentos.
- Esto conlleva el proceso de análisis inmobiliario, elección de terrenos, financiamiento, adquisición, diseño de arquitectura y urbanismo, la administración de contratos de construcción, la comercialización, venta y servicio postventa.
- Los principales competidores son **Aconcagua** (Salfacorp), **Socovesa, PazCorp, Besalco, Ingevec**, Manquehue, Bersa, Guzmán Larraín, Imagina, Siena, Los Silos, Pocuro, Simonetti, entre otros.

Nota: Los ingresos de Ingeniería y Construcción se registran a medida que la constructora muestra avances en el proyecto o cuando se transfieren los bienes o servicios, lo que se denomina "llave en mano". Mientras, en el caso del segmento Inmobiliario, los ingresos se reconocen cuando se firman las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias.

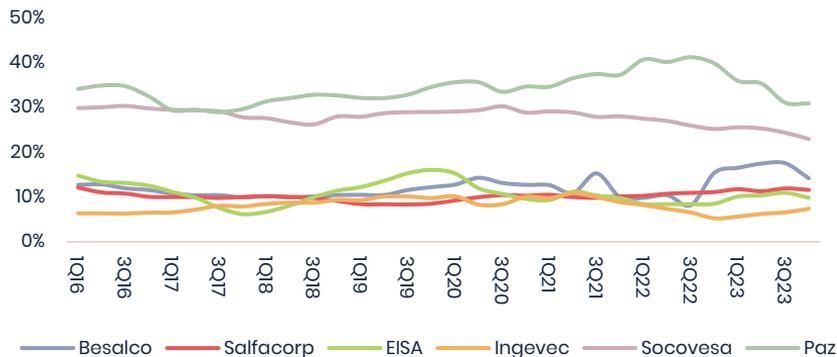
Visión Corporativa: Operación (1/3)

- El sector de la construcción atraviesa tiempos desafiantes debido a las condiciones de mercado. En 2023 quebraron 137 constructoras, 15 inmobiliarias y 8 constructoras entraron a procesos de reorganización judicial. Sin embargo, **la situación es dispar entre los distintos actores del rubro, ya que las empresas líderes del sector, sobre todo las con participación en I&C, han visto buenos números en los últimos períodos.**
- Los ingresos de las empresas de los rubros I&C e Inmobiliario han tendido a seguir una tendencia creciente desde las caídas en ingresos vistas durante la pandemia por las restricciones a la movilidad y atrasos de proyectos. Este aumento en ingresos destaca sobre todo en las empresas líderes del sector.

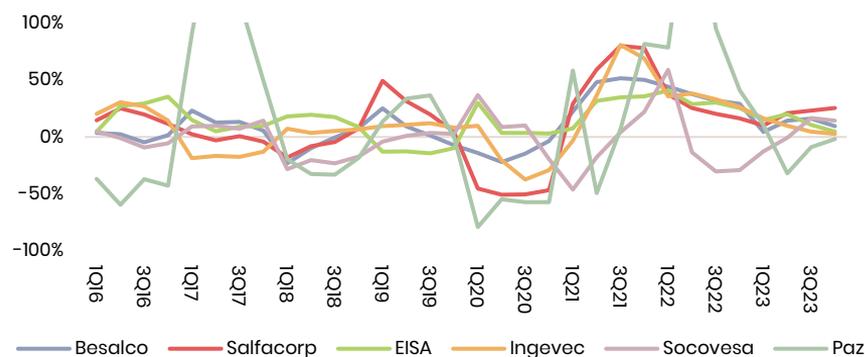
Ingresos UI2M (MMM\$)



Margen Bruto UI2M



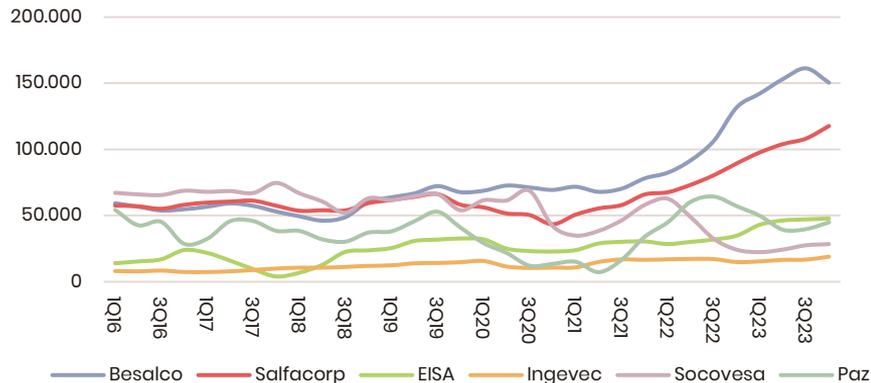
Variación a/a Ingresos



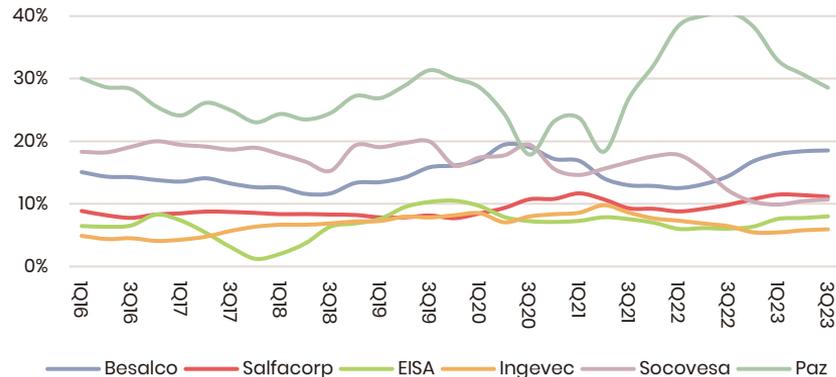
Visión Corporativa: Operación (2/3)

- Tanto el Margen Ebitda como el Margen Bruto de las compañías, estructuralmente son mayores en el caso de las empresas inmobiliarias que en las empresas más enfocadas en el rubro de I&C.
- No obstante, frente a un ciclo económico más débil, **esto se ha revertido al ser las empresas inmobiliarias más sensibles a factores de mercados, como lo son los aumentos de tasas de interés y la situación financiera de los hogares.**

Ebitda U12M (MM\$)



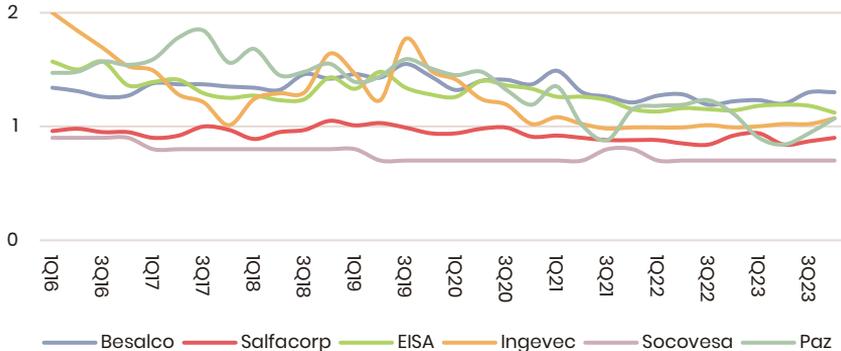
Margen Ebitda U12M



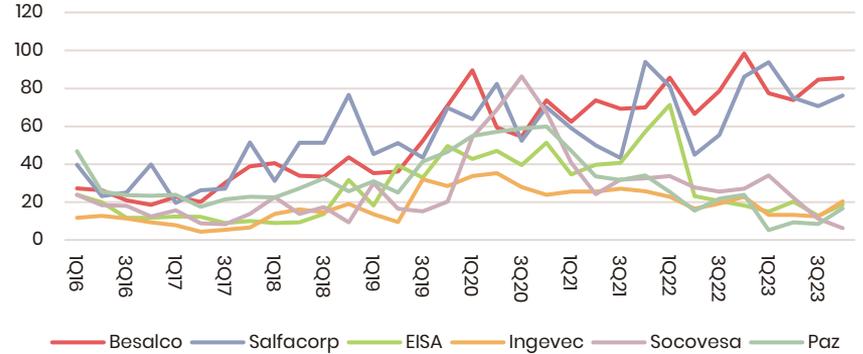
Visión Corporativa: Operación (3/3)

- Si se analiza sus niveles de caja, las empresas han visto una disminución en sus niveles de efectivo salvo las empresas líderes del rubro, luego de haber resguardado el uso de liquidez durante la pandemia.
- Este aumento de caja que se vio principalmente a partir del 2020, por una necesidad de precaución ante la incertidumbre por las restricciones.
- En cambio, **en el último año la liquidez de las compañías del sector ha tendido a empeorar, consecuencia de un acceso más limitado a financiamiento, sumado a necesidades de capital de trabajo y menor generación de resultados.**

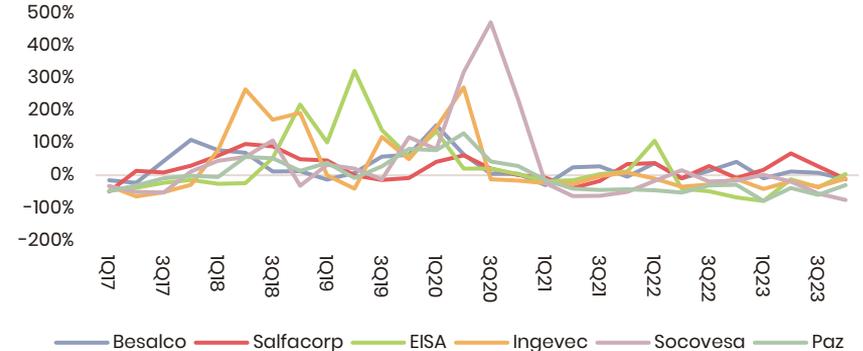
Liquidez Corriente



Caja (MMM\$)

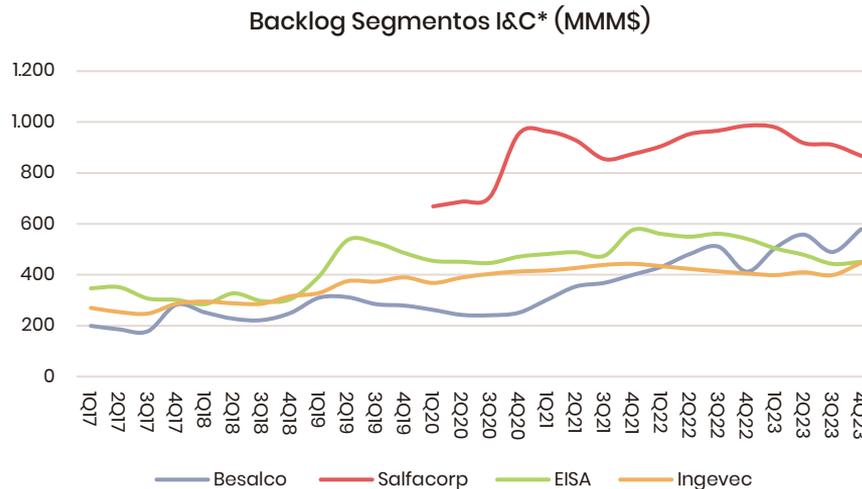


Variación a/a Caja



Visión Corporativa: Backlog

- Desde el año 2016 se aprecia un aumento paulatino y sostenido del Backlog reportado por las empresas constructoras, en particular analizando el negocio de Ingeniería y Construcción (I&C), al ser el segmento más comparable entre empresas.
- Si bien, la manera de calcular el backlog entre empresas es disímil, lo cual hace difícil sacar conclusiones, en general se observa un relativo soporte en las cifras reportadas por los principales emisores públicos, lo cual daría sustento a los ingresos del año 2024 y parte de 2025.



*Segmentos I&C:

Besalco: Obras Civiles (Construcción, Montajes y Otros)

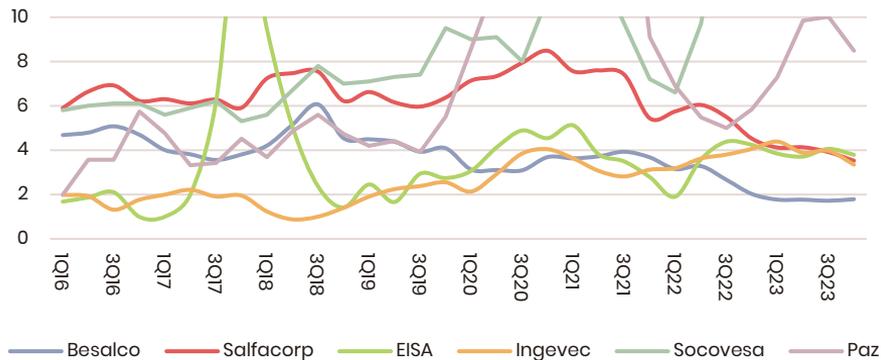
Salfacorp: Consolidado I&C

EISA: I&C y Otros Negocios Complementarios

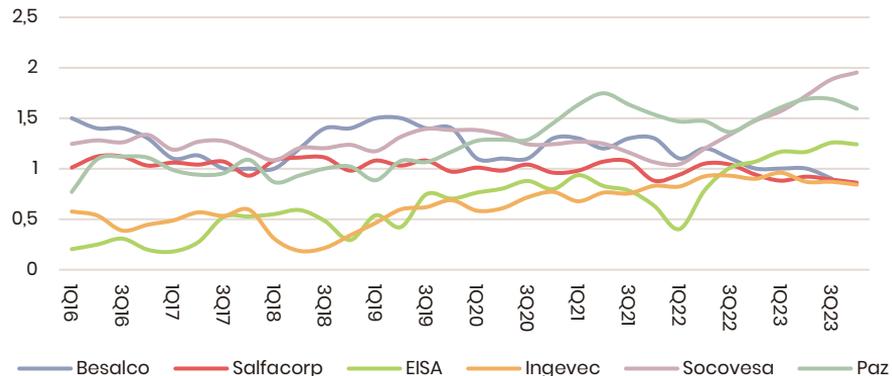
Ingevec: I&C

Visión Corporativa: Deuda

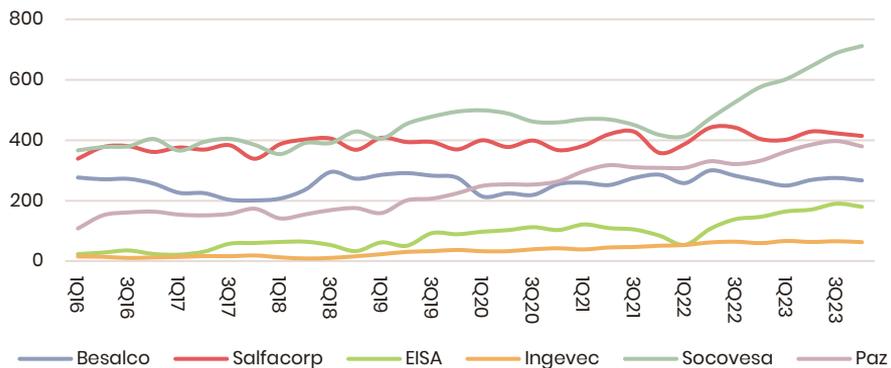
Deuda Financiera Neta/Ebitda U12M



Deuda Financiera Neta/Patrimonio



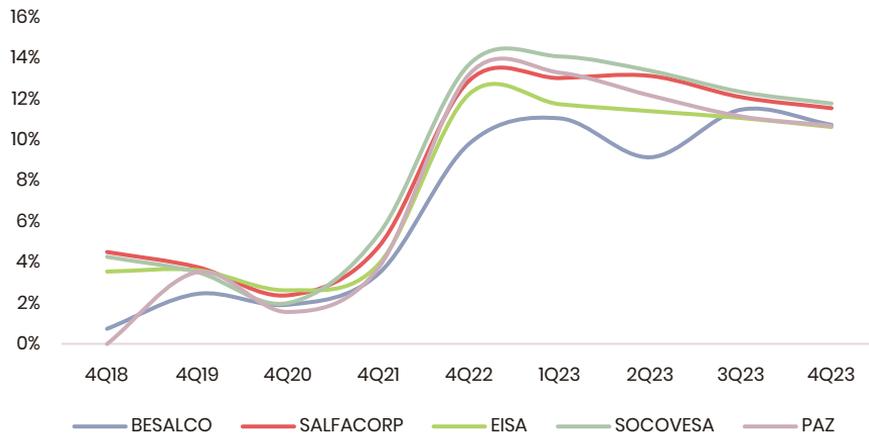
Deuda Financiera Neta (MMM\$)



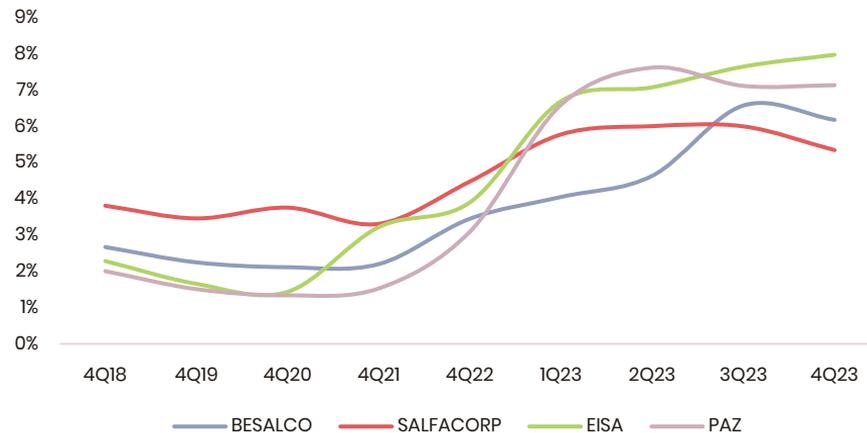
Visión Corporativa: Tasa Pasivos Financieros – Créditos Bancarios

- Al analizar la tasa de endeudamiento* de las empresas constructoras e inmobiliarias, se aprecia un importante aumento en el costo de la deuda bancaria desde fines del 2021, para luego ir estabilizándose en los últimos semestres, incorporando lentamente la baja de tasas que está implementando el Banco Central desde 2023.

Tasa Deuda CLP



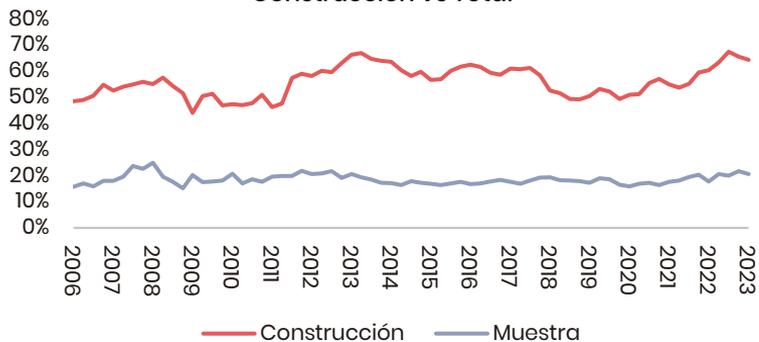
Tasa Deuda UF



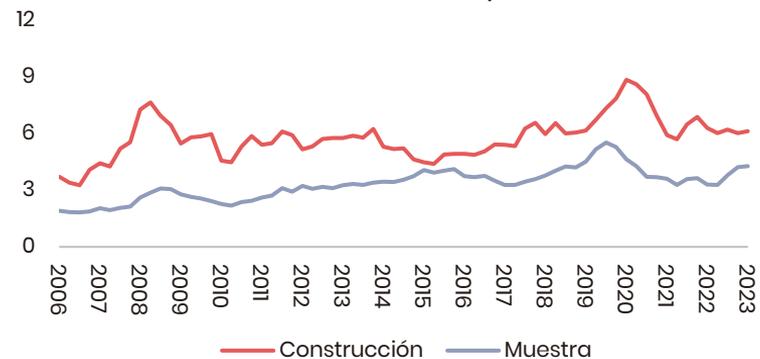
*Promedio ponderado de las tasas de interés de los créditos bancarios.
Fuente: CMF Chile y Estudios Security.

Visión Corporativa: Ratios e Información Financiera

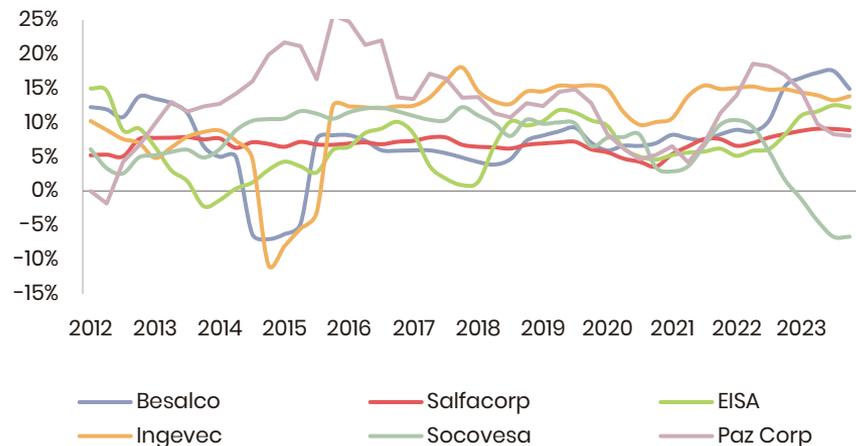
Porcentaje Deuda Corto Plazo
Construcción vs Total



Deuda Financiera Neta / EBITDA



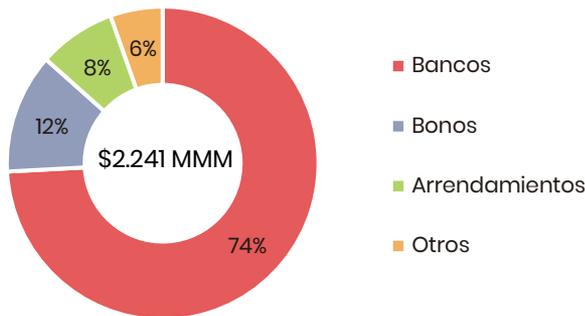
ROE



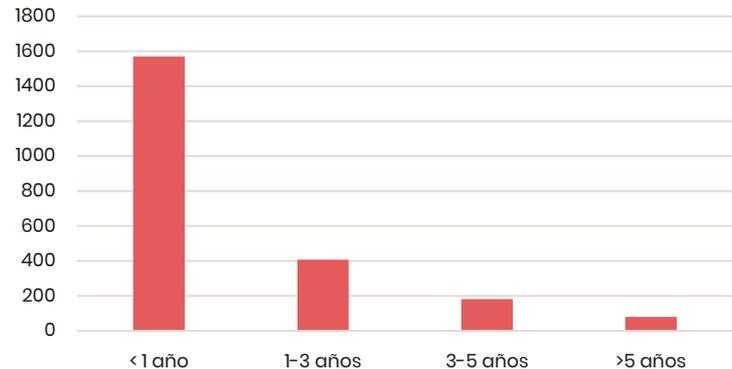
Visión Corporativa: Deuda Compañías Constructoras

- Tomando como referencia una muestra de compañías ligadas al sector construcción con información pública, al 4T23 un **74% de los pasivos financieros totales se concentran con instituciones bancarias**, seguidos de **emisiones de bonos con el 12%**. Los pasivos relacionados a arrendamiento financiero sólo representan el 8%.
- **En términos de vencimientos, una proporción relevante de la deuda está comprometida en un plazo menor a un año** (sumando 70%), siendo particularmente relevante para los próximos 3 meses (35%). Esto hace sentido con el carácter de *revolving* que tiene parte importante de su deuda bancaria, acreedor que suele financiar los proyectos vinculados al segmento inmobiliario, dado que el negocio de Ingeniería y Construcción funciona en mayor medida con pagos anticipados entregados por el solicitante y, eventualmente, con deuda financiera a mayor plazo. En cambio, la deuda inmobiliaria comienza a pagarse una vez que se escrituran y entregan las viviendas.
- Si bien, estas características se podrían considerar más estructurales, y que diferencian a este sector de otras industrias, la sensibilidad al ciclo económico y un apalancamiento mayor en términos relativos le proporcionan mayor vulnerabilidad, en particular a aquellas empresas con mayores vencimientos en el corto plazo.

Pasivos Financieros 4T23
Sector Construcción

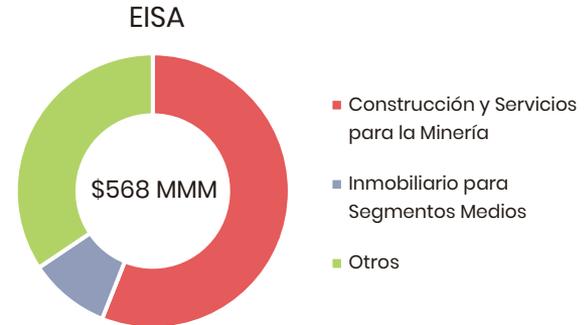
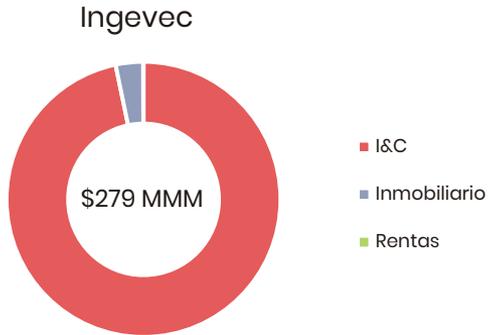
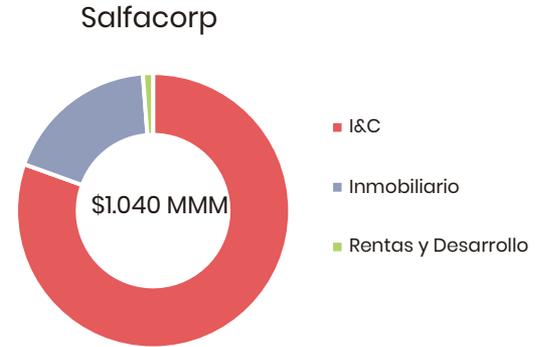
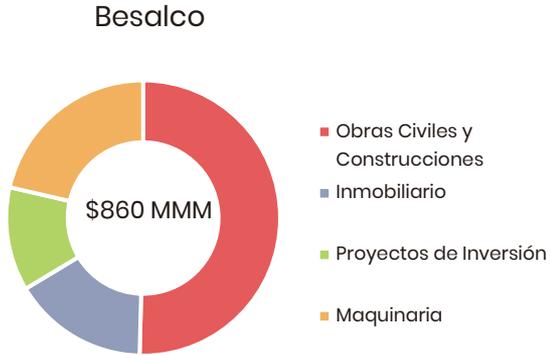


Vencimientos Pasivos Financieros al 4T23
Sector Construcción (MMM\$)



Anexos

Anexo: Distribución Ingresos Consolidados por Segmento 2023



*Se debe considerar que segmento Inmobiliario maneja inversiones relevantes con empresas relacionadas

Fuente: CMF Chile y Estudios Security.

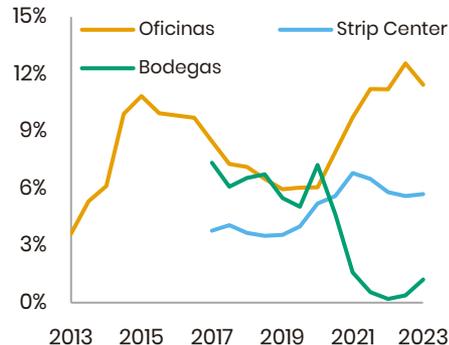
Anexos: Cálculo Índice de Precios de Viviendas

- El **Banco Central** calcula el **Índice de Precios de Vivienda (IPV)** en base a información innominada de registros administrativos del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondientes a las transacciones efectivas de viviendas a nivel nacional registradas a través del formulario F2890, complementada con la información del Catastro de Bienes Raíces (CBR). Se utiliza el método de estratificación mixta con 27 estratos, contruidos a través de las variables zona geográfica (siete zonas), tipo de vivienda (casa y departamento) y condición de la vivienda (nuevas y usadas).
- El **Índice Real de Precios de Viviendas de la CChC** se construye para propiedades nuevas en el Gran Santiago. La fuente primaria de información son los registros mensuales de promesas inmobiliarias de las empresas socias de la Cámara Chilena de la Construcción, por lo cual utiliza el precio de la promesa de compraventa y no el precio efectivo de la transacción. Contiene información sobre el tipo de inmueble, comuna, precio de promesa de compraventa (en UF), superficie construida en metros cuadrado y fecha de venta. Se construye utilizando la metodología de regresión hedónica.
- El **Índice de Precios Inmobiliario Residencial Clapes UC- Real Data** refleja la evolución en el precio de compra-venta de viviendas usadas (casas y departamentos) en la RM. El índice está basado en precios efectivos de las transacciones, expresados en UF (transacciones registradas en los Conservadores de Bienes Raíces) y se computa con la metodología de regresión hedónica.

Anexos: Sector Inmobiliario Comercial en Chile

- El mercado inmobiliario no residencial en Chile presenta una cantidad atomizada de competidores en los tres grandes segmentos del rubro: centros comerciales, oficinas y bodegas.
- **La pandemia generó grandes cambios en el sector, afectando aún el panorama actual.** Uno de estos efectos fue el auge de las bodegas, creciendo la demanda debido al boom de las ventas online, haciendo llegar a mínimos históricos las tasas de vacancia. En este segmento ha aumentado levemente la vacancia, pero aún se encuentra en niveles bajos en comparación a su historia.
- Un panorama distinto es el rubro de las oficinas, las cuales vieron una fuerte caída en la demanda y un aumento en la vacancia, situación que persiste debido al aumento del teletrabajo. Al segundo trimestre del 2023, la tasa de vacancia estuvo entre 10% y 13% según el segmento, lo que representa un aumento muy importante en comparación con el periodo prepandemia.
- Las proyecciones para el año 2024 es que las superficies de nuevas construcciones inmobiliarias industriales en la RM aumenten en un 20% en comparación al 2023 y duplicará la de 2022. A la vez, si se compara con 2019, el aumento es de un 54%. Se espera la entrada de 1,23 millones de m² (123 ha) para este año.
- Cabe mencionar que la exposición de la banca al segmento inmobiliario no residencial es acotada en Chile.

Vacancia Mercado de Arriendo No Residencial
Porcentaje

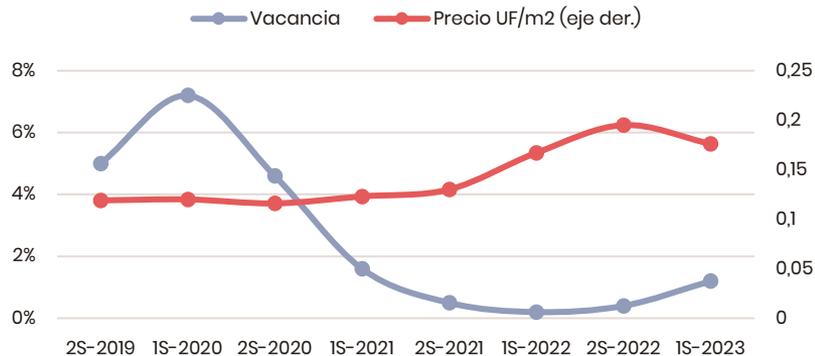


Evolución de la Nueva Superficie en los Distintos Mercados en la RM
Metros cuadrados

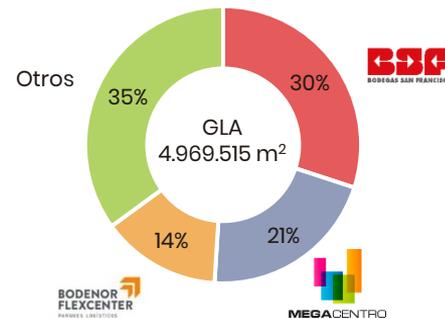
	2019	2020	2021	2022	2023	Proy. 2024
Centro de bodegaje	278.721	144.416	165.886	363.000	255.523	419.507
Minibodegas	38.197	17.090	18.110	28.762	15.442	30.425
Multifamily	190.209	111.516	308.883	167.268	425.103	274.435
Oficinas	57.193	0	0	55.677	28.520	74.224
Parques industriales	232.714	158.438	406.657	0	292.231	430.000
Strip centers	4.734	13.888	22.037	5.895	5.093	3.496
Total	801.768	445.348	921.573	620.602	1.021.912	1.232.087

Anexos: Sector Inmobiliario Comercial - RM

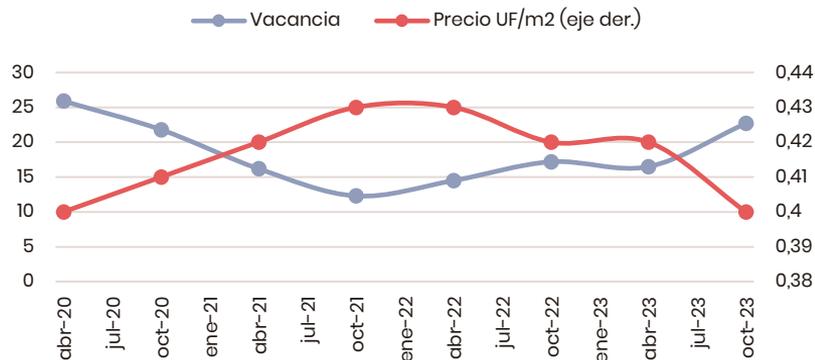
Centros de Bodegaje Clase I



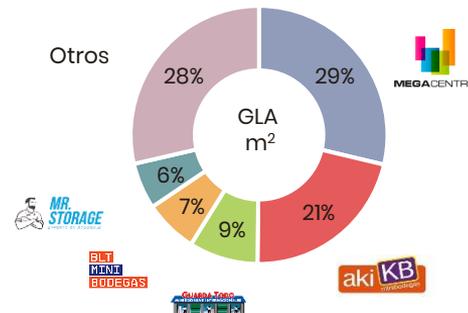
Participación de Mercado de Bodegas



Mini Bodegas

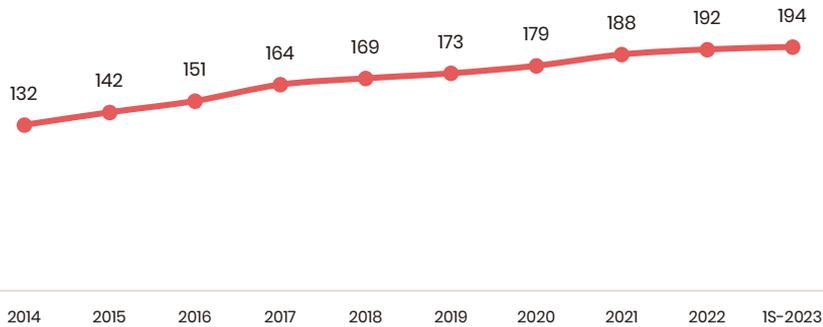


Participación por Operador Según Superficie

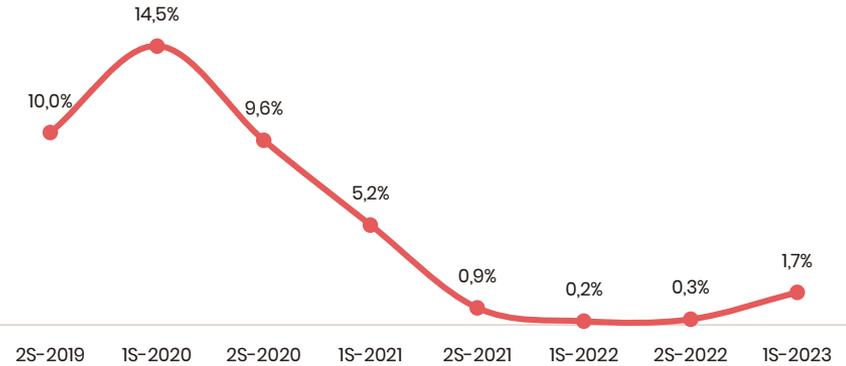


Anexos: Sector Inmobiliario Comercial - RM

Strip Centers: Stock



Strip Centers: Vacancia



Oficinas A/A+: Vacancia

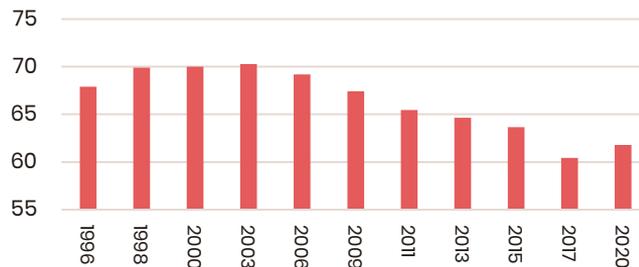


Anexos: Tenencia de Vivienda y Tipo de Demandante: Chile

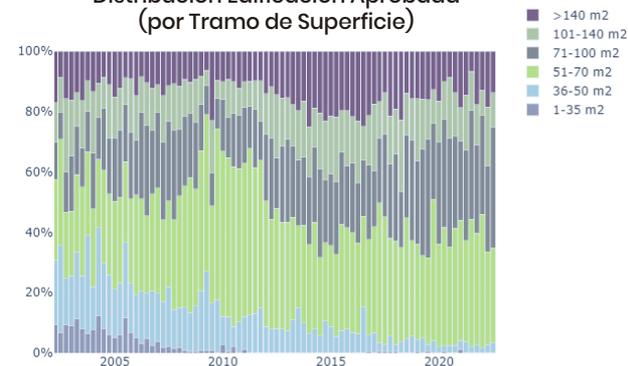
- **La demografía del país ha cambiado, el promedio de personas ha pasado de 4,4 a 3,1 por hogar entre el periodo 1982-2017. Esto se ve influenciado por el cambio en la cantidad de familias uniparentales y unipersonales**, los cuales pasaron de ser un 11,6% y 9,7% de los hogares a un 12,7% y un 17,8% respectivamente desde 2002 a 2017 (según Censo).
- Los requerimientos de vivienda han cambiado y, en respuesta a esta tendencia, **los proyectos residenciales han reducido su metraje, ajustando su oferta a viviendas de menor tamaño, lo que hace atractiva la inversión en el segmento de 1 o 2 dormitorios.**
- **Respecto a la tenencia de vivienda, este indicador se ha presentado a la baja en los últimos 20 años.** De la misma forma, se observa que los adultos jóvenes representan cada vez una menor proporción de los propietarios y la tenencia se estabiliza en personas sobre 60 años.
- Según la encuesta Casen 2022, se necesitan 935 mil nuevas viviendas para resolver el actual déficit habitacional en el país. Esta cifra habría aumentado 12% desde el año 2017 y del total, el 47% de las familias viven allegadas por incapacidad financiera, el 36% ocupan viviendas irrecuperables y el 17% viven allegadas y hacinadas. Si a estos grupos se le suma las familias que están viviendo en campamentos y las personas que viven en situación de calle, se obtiene que **serían necesarias 1.089.000 viviendas para abordar el déficit habitacional a nivel nacional.** Cabe destacar que de 2017 a 2022, el número de hogares allegados por incapacidad financiero aumentó un 165%.
- El mayor déficit habitacional se concentra en la Región Metropolitana (42%), donde se necesitan casi 400 mil viviendas.

Tipo Hogar	Censo 2002		Censo 2017	
	N	%	N	%
Total	4.141.427	100,0	5.651.637	100,0
1. Unipersonal	480.647	11,6	1.004.161	17,8
2. Hogar Nuclear Monoparental	400.171	9,7	717.732	12,7
3. Hogar Nuclear biparental sin hijos	383.566	9,3	716.248	12,7
4. Hogar Nuclear biparental con hijos	1.575.981	38,1	1.626.370	28,8
5. Hogar Compuesto	132.057	3,2	142.666	2,5
6. Hogar Extenso	908.209	21,9	1.073.151	19,0
7. Hogar sin Núcleo	260.796	6,3	371.309	6,6

Condición de Tenencia de Vivienda, Propia
Porcentaje



Distribución Edificación Aprobada
(por Tramo de Superficie)



Departamento de Estudios

Felipe Jaque

Economista Jefe

felipe.jaque@security.cl

Nicolás Libuy

Subgerente Renta Variable Local

nicolas.libuy@security.cl

Roberto Valladares

Analista Senior de Inversiones

roberto.valladares@security.cl

César Guzmán

Gerente Macroeconomía

cesar.guzman@security.cl

Eduardo Salas

Economista Senior

eduardo.salas@security.cl

Felipe Molina

Analista de Inversiones

felipe.molinar@security.cl

Josefina Koljatic

Analista de Inversiones

josefina.koljatic@security.cl

Paulina Barahona

Subgerente Renta Fija Corporativa

paulina.barahona@security.cl

Marcela Calisto

Economista

marcela.calisto@security.cl

Juan Ignacio Vicencio

Analista de Inversiones

juan.vicencio@security.cl

Este informe no constituye oferta a firme de compra ni venta de valores, no compromete a Grupo Security ni a sus filiales o empresas relacionadas. Este informe ha sido preparado en base a información pública, proveniente de fuentes a nuestro juicio confiables. Sin embargo, podría eventualmente contener algún error, que de modo alguno compromete la responsabilidad de los autores de este informe. Asimismo, los precios o valores indicados pueden presentar variaciones con respecto a lo informado. Las inversiones especificadas en este informe pueden no resultar adecuadas para todos los inversionistas. Éstos deben tomar sus propias decisiones según sus objetivos y niveles de riesgo específicos. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada o duplicada por cualquier forma o medio, o (ii) redistribuida sin el previo consentimiento escrito de Grupo Security.