



Los Mercados Inmobiliarios: Algunas Consideraciones Post-Pandemia

Arturo Cifuentes

Santiago, Noviembre 2020

El Mercado Inmobiliario No Es Uno, Son Varios

Residencial

- ✓ Casas
- ✓ Departamentos

Comercial

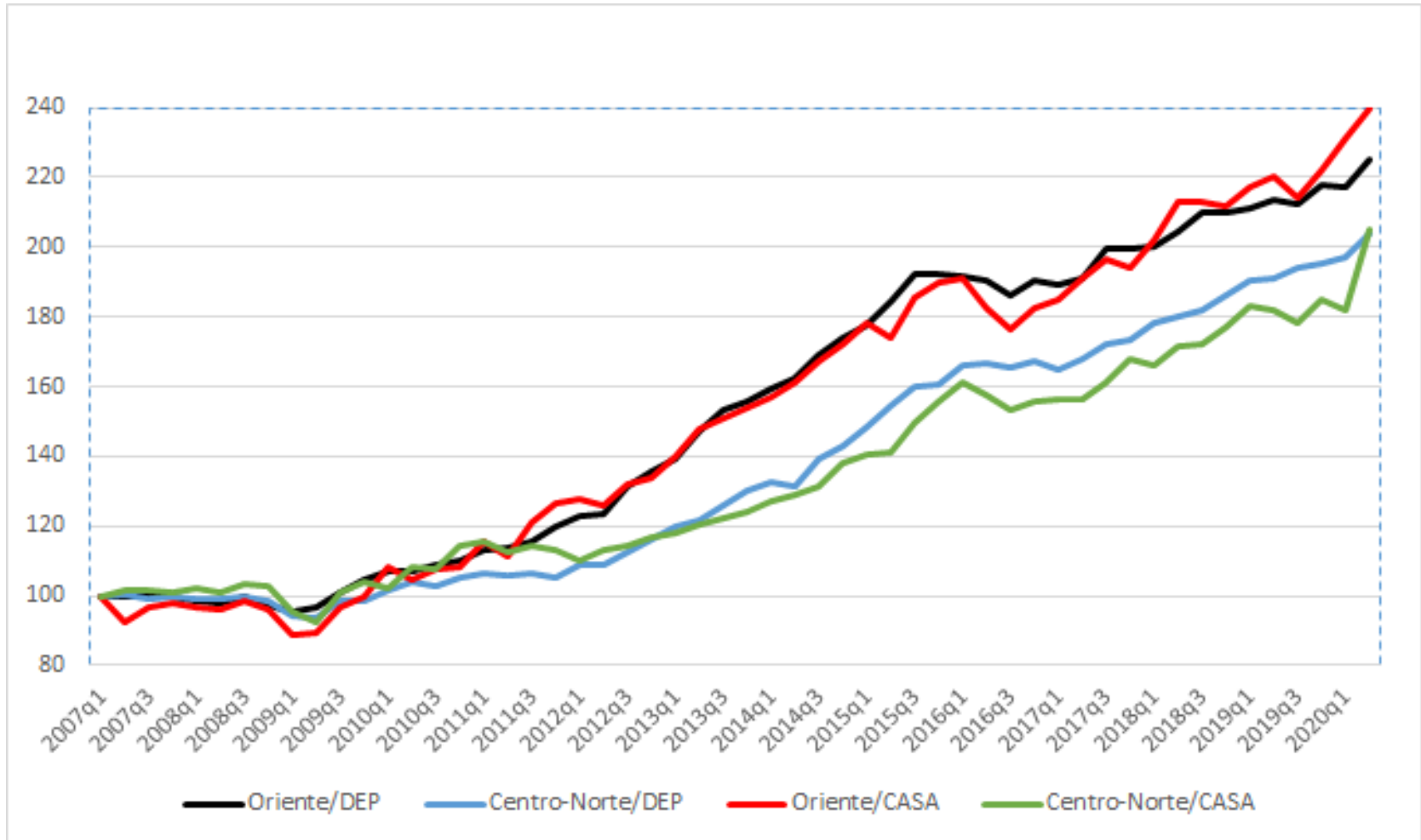
- ✓ Oficinas
- ✓ Malls
- ✓ Hoteles
- ✓ Estacionamientos
- ✓ Otros: Data Centers, Tercera Edad, Residencias Universitarias

Industrial

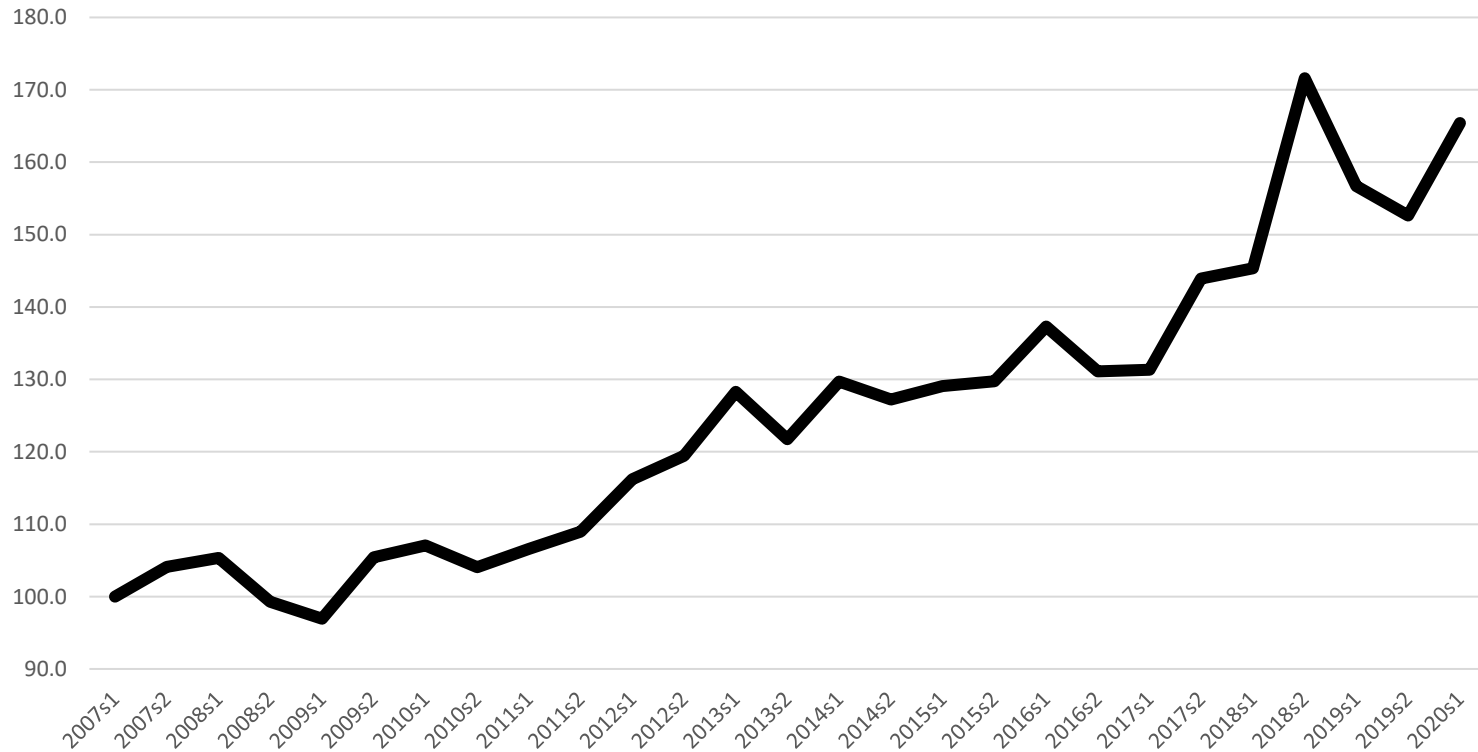
- ✓ Bodegas
- ✓ Fábricas

Terrenos

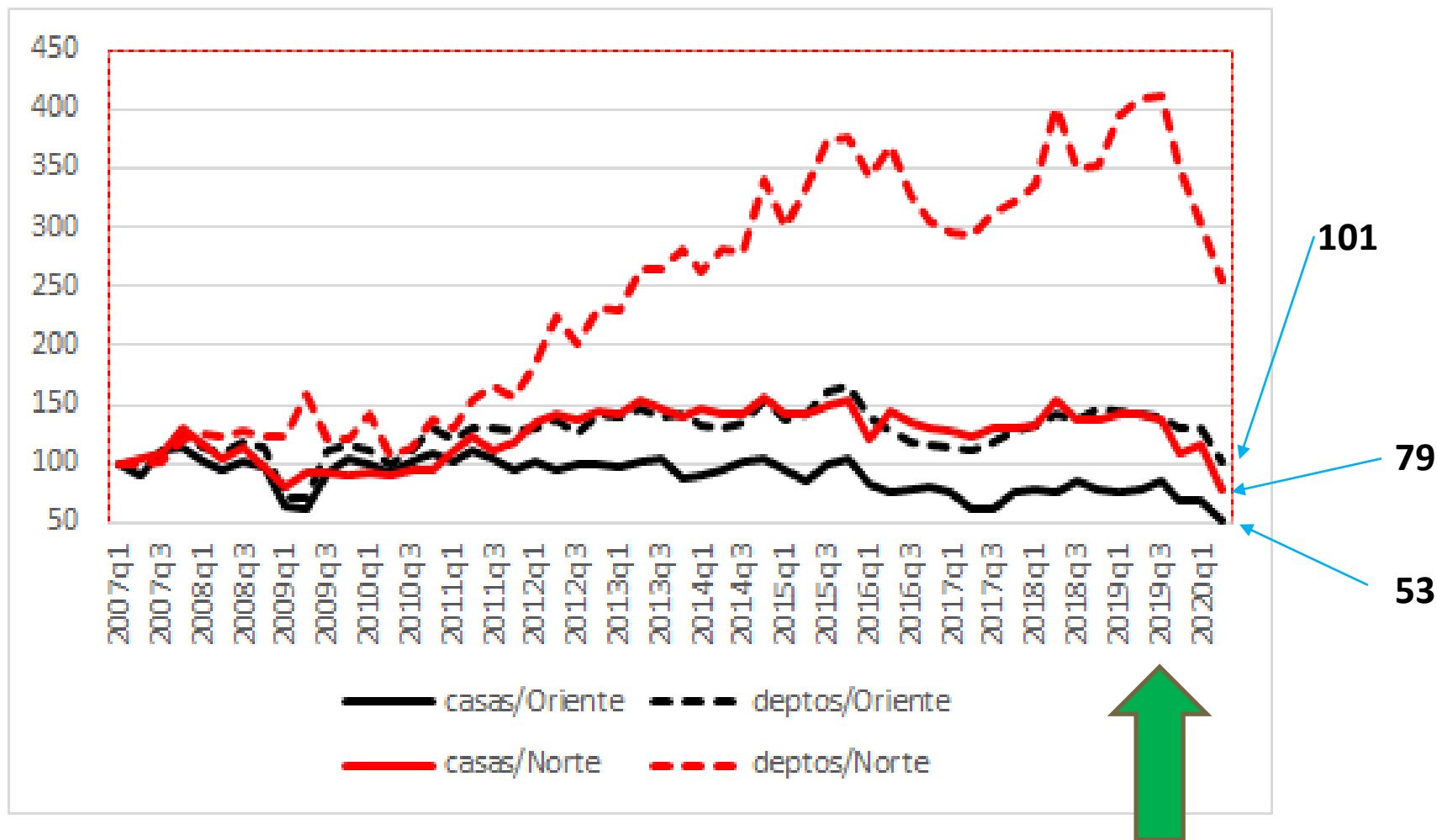
Indice Inmobiliario CLAPES UC-Realdata, Santiago RM



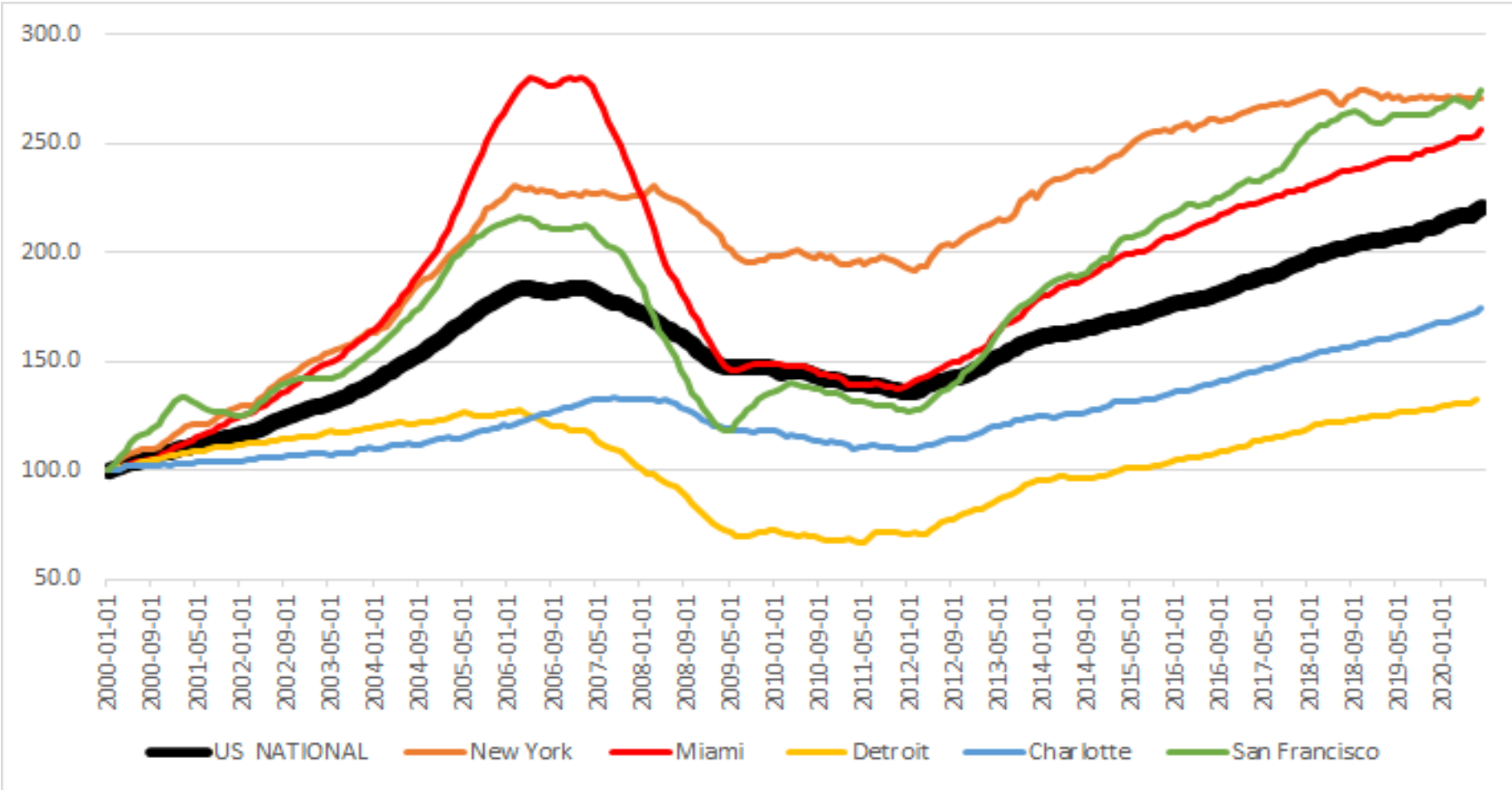
Indice Inmobiliario CLAPES UC-Realdata, Santiago RM, Oficinas



Indice Inmobiliario CLAPES UC-Realdata, Santiago RM, Volumen de Transacciones



CASE-SHILLER US Index, Different Cities



Source: St Louis Fed website

Q2 2020 Residential Sales Report

In the second quarter of 2020, the New York City average residential sales price, which covers condominiums, cooperatives and one-to three family homes, was \$975,806 - a 13% decline year-over-year

From Q2 of last year, total consideration decreased by 50%, from \$12.8 billion to \$6.4 billion

The Citywide residential transaction volume also decreased year-over-year, declining from 11,413 to 6,534 sales, representing a 43%

The New Demographics

Today the millennial homeownership **rate is 43 percent**, well below the rates of generation X (**67 percent**) and the baby boomer and silent generations (**77 percent**)

Delaying marriage and having children is keeping many Millennials at home with their parents

The burden of student debt is preventing many young people from saving up for a down payment...

Superficie útil promedio ponderado de unidades vendidas, según estadísticas de GfK Adimark:

Tamaño de departamentamientos nuevos en la RM se reduce de 64 a 52 m² en la última década

Pese a la disminución, los precios de las viviendas en altura han subido 137% en el lapso. Las casas, en tanto, aumentaron sus dimensiones en el periodo.

WALTER BARRERA

Departamentos más chicos y más caras por cada metro cuadrado útil. Esa relación se afianza en el momento de revisar dos estudios nuevos en la última década en la Región Metropolitana.

Según cifras de GfK Adimark -entidad que por "El Mercurio" emite índices de 2011 y 2020 el tamaño de los departamentamientos nuevos construidos en la capital pasó de 64,3 metros cuadrados a 52 metros cuadrados, es decir, una reducción de casi 12 metros cuadrados o de 18% en el periodo. Sin embargo, la superficie útil promedio ponderado por metro.

Por el contrario, el valor promedio de los departamentos en la RM es hoy 137% en igual lapso, alcanzando así superar los 77,9 UF por m². De acuerdo con esta oficina de GfK Adimark publicada en un artículo por sus medios a fines de octubre, lo que genera debates a través de ciertos el director.

En tanto, el tamaño de las casas ha aumentado desde un promedio de 96 m² en 2011 a 108,4 m² al tener promedio de este periodo, aunque el aumento de metros cuadrados mayores en ciertos departamentos.

Javier Varela, gerente de la oficina inmobiliaria de GfK Adimark, comentó que aunque en los últimos años la actividad, especialmente los alquileres, han permitido lo que se construyeron edificios de mayor altura y con unidades de menor tamaño, hay mejores inmobiliarias que permiten ser más flexibles en la zona donde puedan desarrollar viviendas más pequeñas para



Decoración interior que ocurre en la superficie de los departamentos nuevos, con aminoración de espacios de por lo de residenciales y a su oferta orientada a construcción de costo, entre otros.

“Debería seguir esta tendencia. No sé si se pueden achicar más, pero sí potencial para algunas inmobiliarias de construir departamentos chicos para inversionistas”.

JAVIER VARELA
Gerente de la oficina inmobiliaria de GfK Adimark

emprender por precio.

Con estos datos, apuntan a otros productos y promociones de venta inmobiliaria y a nuevas formas que van de manera integrada por otros.

Varela señala que uno de los retos de departamentos se produce un fenómeno que se puede

comparar -añade- con lo que ocurre con una tradición al menos basada en el comercio que se vende en el momento, lo cual se vende ha disminuido tanto de precio a simple vista, pero es más pequeño que se agó se ofrece de otros, por lo tanto, igualmente es más caro.

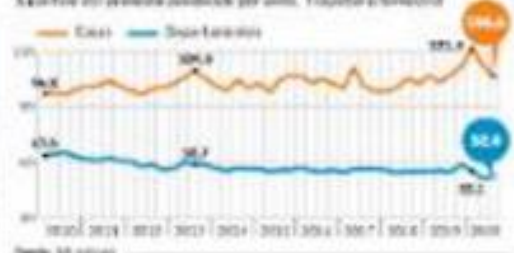
“Durante la pandemia, se debería valor propuestas de construcción que no tengan un dormitorio vinculado a un baño”.

WALTER BARRERA
Inmobiliario de GfK Adimark

“La oferta está muy mala, ha sido generado restricciones y la demanda se ha mantenido pero se están viendo productos más pequeños. Por ejemplo, lo que ocurrió en Total en Central de Chile, que se abrió en otras zonas como Conchalí, donde se están departamentando de superficie

El promedio del tamaño en m² de las viviendas en la RM

Superficie útil promedio ponderado por metro. Fuente: GfK Adimark



más chicas. Por ejemplo, en San Miguel, que tenía construcciones para hacer diferentes unidades, hoy con cambios necesarios se agilizan los departamentos más chicos y se va proyectando más grandes”, comentó Varela.

Vanderhagen, presidente de la Asociación de Departamentos de Chile Municipales de Chile (ADOCCHI), señaló que la reducción del tamaño de los departamentos se explica principalmente por la optimización de los espacios que requieren las inmobiliarias.

Rodríguez pasó el tiempo en las viviendas sociales y en edificios de costo más las acciones que ha dejado la pandemia debido a la necesidad de espacios, dice. “No debemos volver propuestas de construcción que no tengan un dormitorio vinculado con baño”, indicó, recordando que muchos proyectos de vivienda social no se han podido avanzar ni en su ejecución a los factores contingencias en 2020.

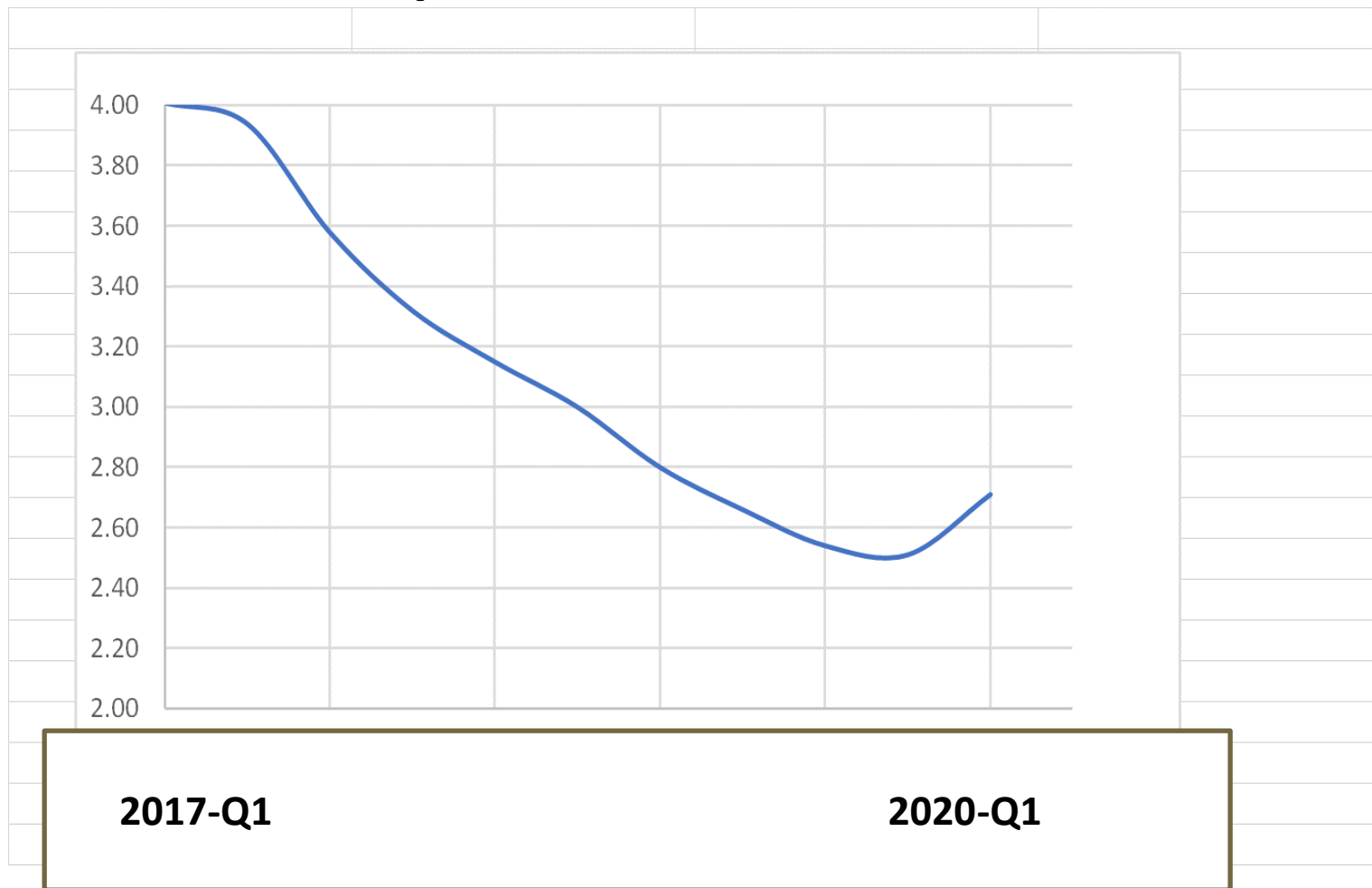
Comunas y casas

Los cambios más relevantes en estos momentos disminuyen los tamaños de los departamentos que se están vendiendo en el sector común, por ejemplo, Los Cordes (zona de unidades por metro de 117 a 77,9) y en la última década, mientras que en Vitacura la oferta pasó de 106,6 a 114,2 m².

Varela comentó que en Vitacura en la zona de San Camilo, han aumentado departamentos más pequeños, lo que genera una diversificación del promedio de la comuna. Por otra parte, en Pudahuel y Renca la superficie útil ha aumentado.

Respecto del incremento de las ventas de las casas en la RM, el experto de GfK Adimark señaló que esto se debe a que los desarrolladores optaron por desarrollar más productos de los departamentos, asignándoles niveles más altos para que se compiten con las viviendas en altura.

Single-Family Homes, Delinquency Rate (%), Top 100 US Banks



Source: St Louis Fed website

The Pandemic's Effect on the Housing Market and Mortgage Delinquency

- ❑ Both the home purchase and home rental markets experienced a 40% to 50% decline by mid-April relative to year-ago activity, but subsequently rebounded
- ❑ Projections show that elevated unemployment coupled with declining home prices would cause serious delinquency and distressed sales to rise
- ❑ Compared with the pre-pandemic period, the Baseline projection shows a fourfold increase in serious delinquency and mortgage loss events within two years, with more than 2 million home mortgages in serious delinquency by year-end 2021

Experts Speak: COVID-19's Impact on Commercial Real Estate

Data centers, research and development labs, disaster recovery operations and the industrial sector — particularly warehouse/distribution and last-mile delivery services — will emerge strongly, and office and retail will take longer

The open-office plan concept, as we know it today, will be a trend of the past. Issues with noise, inability to concentrate and numerous distractions were already creating issues with productivity

Office space will need to become more personalized and less communal — we will likely not return to all-private offices and fancy conference rooms. But all space — personal and meeting — will need to be viewed with more breathing room

Hotel properties will probably be slower to recover because much of their business is driven by conferences, events and tourism — all things that will be slow to revive. Ultimately, a full reopening will require a COVID-19 vaccine



Before the covid-19 pandemic

Average parking rate (rental) in NYC, \$ 684/ month

Manhattan parking-garage operators say they have lost thousands of monthly customers as many residents packed up their cars and moved out of New York City during the covid-19 pandemic

(WSJ, August 2020)

Arturo Cifuentes

www.arturocifuentes.com

ac@arturocifuentes.com

Arturo es actualmente Investigador Asociado en Clapes-UC.

Previamente se desempeñó como presidente del Comité de Inversiones del Fondo Soberano de Chile, fue miembro del directorio de la Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales del California Institute of Technology (Caltech), y ha hecho consultoría y asesorado al Departamento del Tesoro de EE.UU., y al Congreso norteamericano.

Fue profesor en la Universidad de Columbia en Nueva York y en la Universidad de Chile en Santiago. Además, ha declarado como experto en finanzas, dos veces, en el Senado de EE.UU. y asesorado a diversos estudios de abogados, en EE.UU., Asia y Chile, en litigios relacionados con temas financieros.

Arturo tiene un doctorado (Ph.D.) en mecánica aplicada del California Institute of Technology (Caltech); un MBA en finanzas de la Universidad de Nueva York; y se tituló de ingeniero civil en la Universidad de Chile.