



RENTA RESIDENCIAL (en pandemia)

Foro ESE – Junio 2020
Felipe Swett L.

Agenda

Fundamentos de la Renta Residencial

Comportamiento en USA

Comportamiento en Chile

Oportunidades y Riesgos Futuros

Agenda

Fundamentos de la Renta Residencial

Comportamiento en USA

Comportamiento en Chile

Oportunidades y Riesgos Futuros

Fundamentos de la Renta Residencial

Cap rates de renta residencial son los más bajos de la industria inmobiliaria

- Fundamentos que la pandemia no cambia:
 - Alta demanda por viviendas (déficit) basada en factores demográficos y sociales (menos cíclica)
 - Altos costos de terrenos y construcción
- % de hogares que arrienda en Chile es aún bajo
- Crecimiento en número de hogares impulsado por disminución del tamaño de familias

Renta Residencial en épocas de Crisis

- Bien de primera necesidad
- Postergación de decisiones de compra: dificultad de ahorro
- Dificultad para aumentar (o mantener) precios
- Postergación de nuevos proyectos: oferta crecerá más lento que la demanda
- Más arrendatarios por obligación

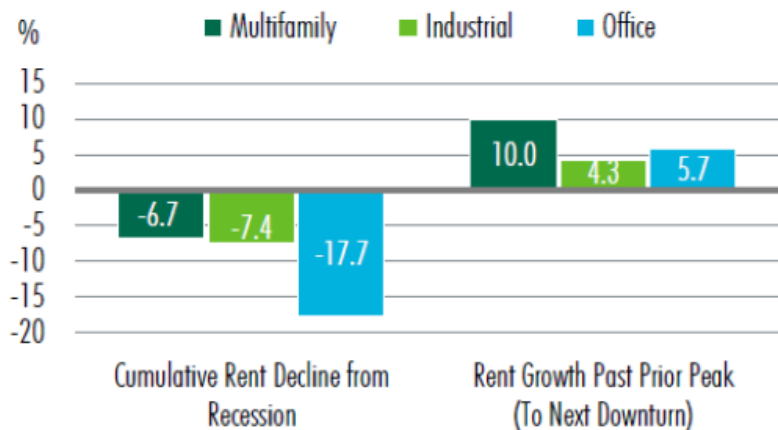
Renta Residencial en épocas de Booms

- Contratos cortos plazo permiten rápidas recuperaciones de niveles de precio
- Aumento de precios de viviendas favorecen el arriendo
- Inmigración: mejoran ocupaciones y precios
- Más arrendatarios por opción (busca buen producto y servicio)

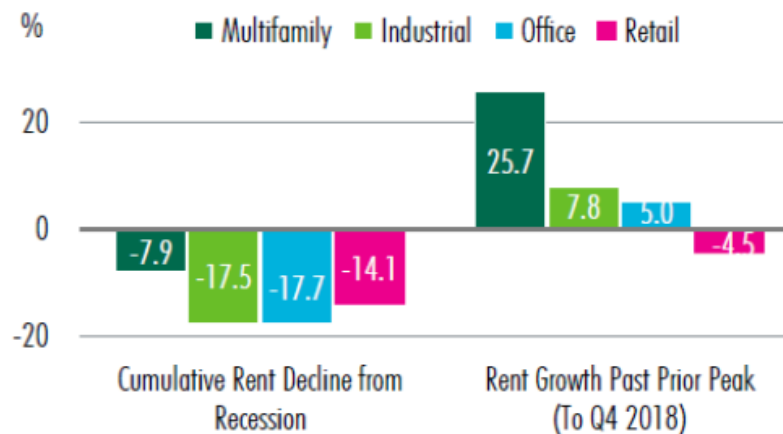
Fundamentos de la Renta Residencial

Multifamily versus otras clases de activos inmobiliarios

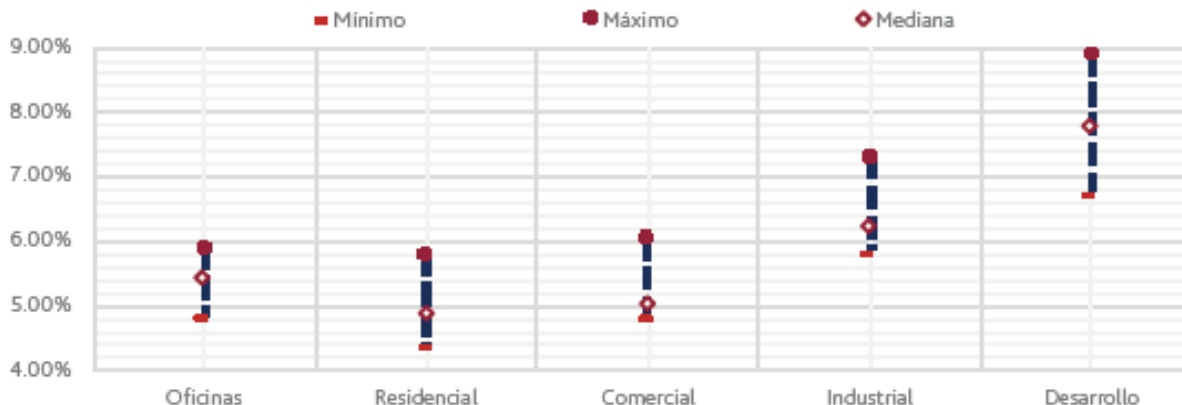
Efecto en Rentas en USA (precios stock) – Crisis 2001



Efecto en Rentas en USA (precios stock) – Crisis 2008

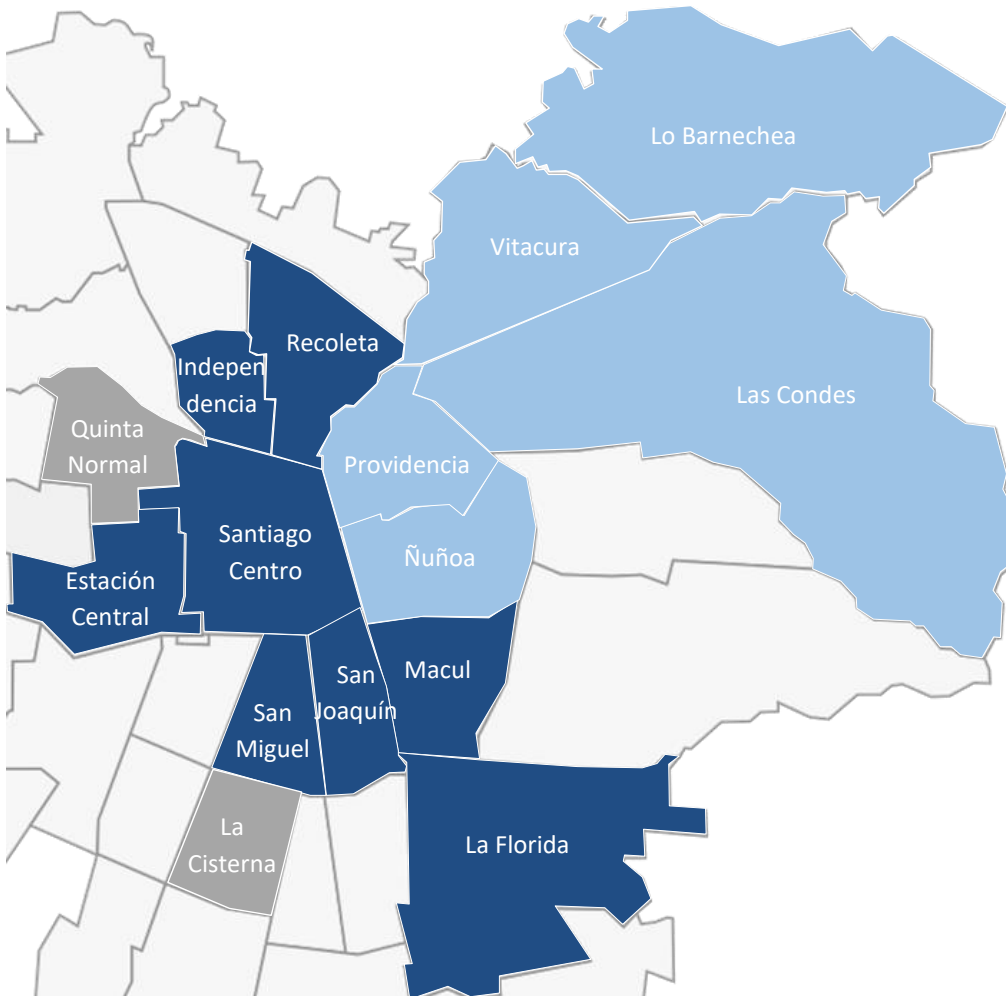


Rango de Tasas WACC – Activos Inmobiliarios Chile – Informe BDO 1T 2020



Fundamentos de la Renta Residencial

Cap Rates en comunas de Santiago



Rango alto		7,9%
1	Quinta Normal	8,6%
2	La Cisterna	7,2%
Rango medio		6,0%
3	Independencia	6,6%
4	Estación Central	6,3%
5	La Florida	6,1%
6	San Joaquín	6,0%
7	Macul	5,9%
8	San Miguel	5,9%
9	Santiago	5,8%
10	Recoleta	5,8%
Rango bajo		4,4%
11	Ñuñoa	4,7%
12	Las Condes	4,4%
13	Providencia	4,4%
14	Lo Barnechea	4,4%
15	Vitacura	4,0%

Agenda

Fundamentos de la Renta Residencial

Comportamiento en USA

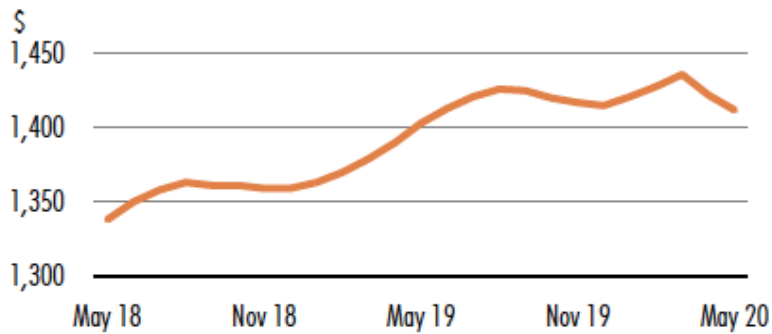
Comportamiento en Chile

Oportunidades y Riesgos Futuros

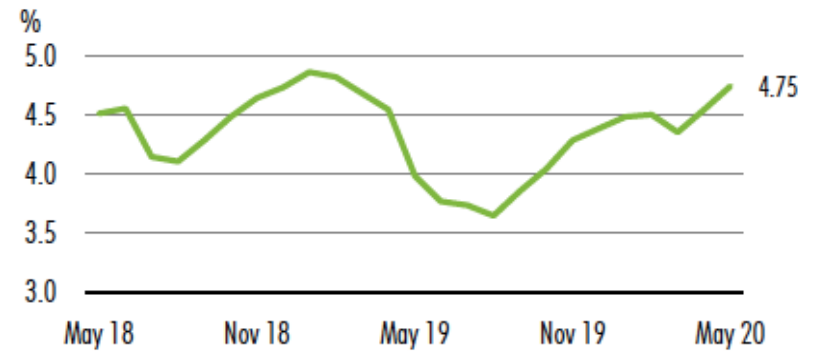
Comportamiento en USA

COVID – Precios y Vacancia

Variación de Precios Nuevos Contratos – USA

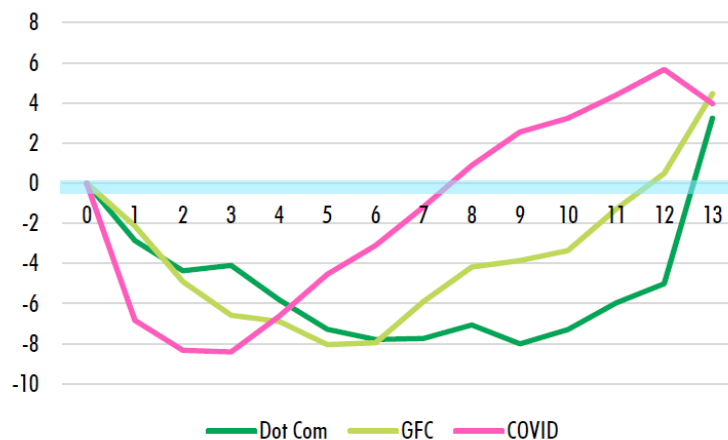


Tasas de Vacancia – USA

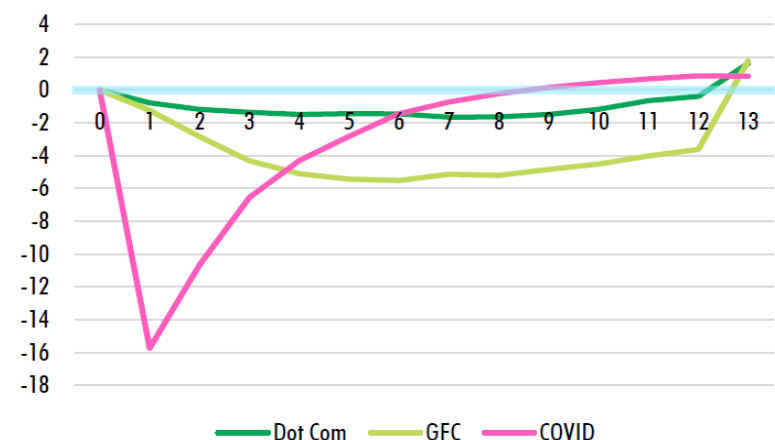


COVID vs Crisis Anteriores

Cambios en Precios Nuevos Contratos desde inicio de la crisis



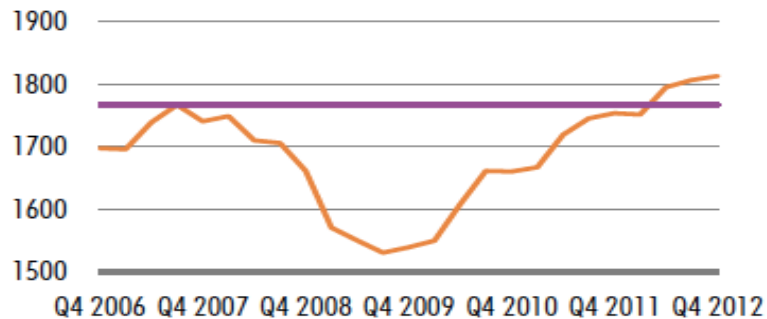
Cambios en Empleo desde el inicio de la crisis



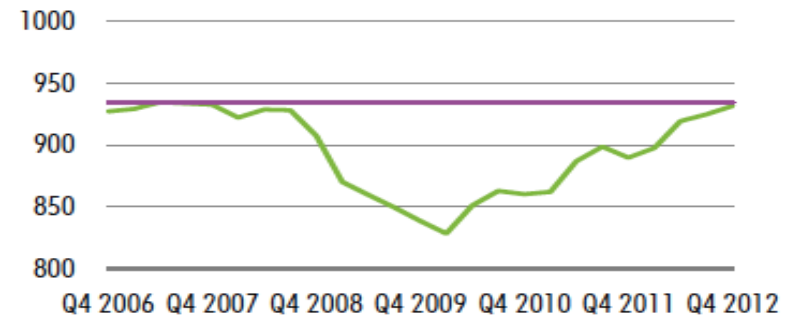
Comportamiento en USA

Multifamily – Diferencia entre clases de inmuebles en crisis

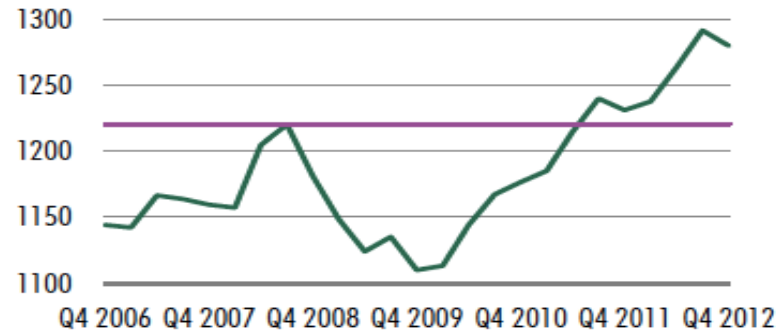
Precios Nuevos Contratos (US\$)
2006 – 2012 – Clase A



Precios Nuevos Contratos (US\$)
2006 – 2012 – Clase C



Precios Nuevos Contratos (US\$)
2006 – 2012 – Clase B

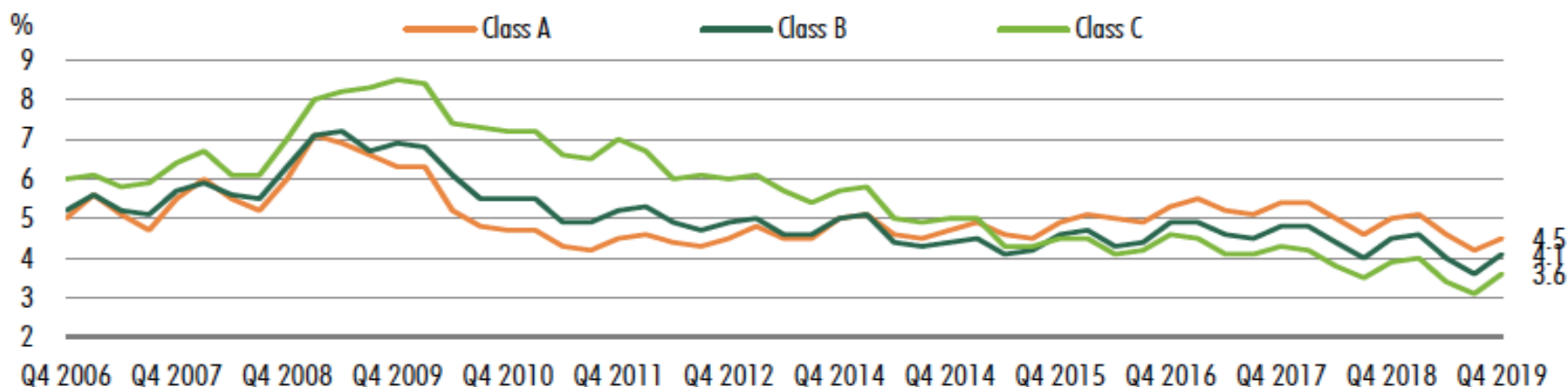


Las clases se definen según el percentil de precios de arriendo. La clase A corresponde al 20% más alto, mientras que la clase C al 20% más bajo.

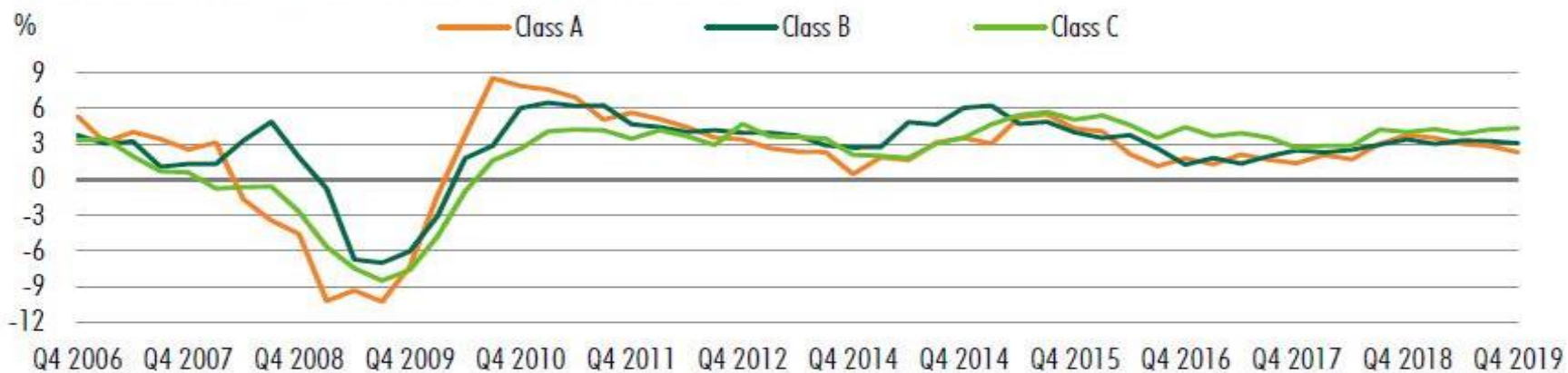
Comportamiento en USA

Multifamily – Diferencia entre clases de inmuebles en crisis

Vacancia por Clase



Variaciones (YoY) de Precios de Nuevos Contratos de inmuebles Multifamily por clase en USA



Agenda

Fundamentos de la Renta Residencial

Comportamiento en USA

Comportamiento en Chile

Oportunidades y Riesgos Futuros

Comportamiento en Chile

La clase de activo ha demostrado su resistencia, ¡pero no es inmune!

Precios

- Estallido social afecto la demanda, sin cambios relevantes en precios
- COVID afecto precios de colocaciones de manera relevante (promociones)
- Precios stock a la baja durante el año por efecto de colocaciones a precios menores
- Precios estables en renovaciones

Renovaciones y Colocaciones

- Renovaciones brutas (sobre vencimientos) favorecidas por restricciones a la movilidad e incertidumbre
- Renovaciones netas (de salidas anticipadas) en niveles bajo lo normal
- Colocaciones afectadas por imposibilidad de visitas
- Movilidad de arrendatarios que buscan bajar, en todos los segmentos

Recaudación e Incobrabilidad

- Velocidad más lenta de pago durante el mes
- Recaudación a fin de mes en niveles levemente inferiores a meses normales
- Incobrabilidad en niveles aceptables

Ocupaciones

- Bajas temporales relevantes
- Rápida capacidad de recuperación una vez que se reanude la actividad
- Activos clases B y C beneficiados por movilidad de arrendatarios

Agenda

Fundamentos de la Renta Residencial

Comportamiento en USA

Comportamiento en Chile

Oportunidades y Riesgos Futuros

Oportunidades y Riesgos Futuros

¿Hay realmente cambios en las preferencias de las personas?

Ubicaciones

- Ubicaciones céntricas versus periféricas
 - Estallido Social – Seguridad
 - COVID – Home office: ¿amenaza u oportunidad?
- Preferencia por vivir en centros urbanos:
 - Ubicaciones dentro de barrios
 - Proyectos con buenos espacios
- Regulaciones mantendrán nueva oferta limitada
 - Valor de buenos terrenos tendrá resistencia a la baja

Oportunidades

- Nuevos actores en el mercado
 - Inmobiliarias dueñas de activos MF?
- Coliving / Cohousing
 - Tendencia / Necesidad
- Proyectos Integración Social / Senior Housing
- Profundización de subsidio de arriendo
- Nueva ola de inmigrantes?
- Compresión de cap rates / Mercado más líquido

Amenazas

- Profundidad de las crisis & desempleo
 - ¿Desarrollo de la crisis social?
- Regulación / Mercado de Servicios
- Resistencia al alza de precios de arriendo
- ¿Salida de extranjeros residentes?
- Capacidad de operación

Desafíos

- Modernización de la operación / Incorporación de tecnología
- Digitalización
- Relación con la comunidad y los arrendatarios
- Cambio Climático



¡Muchas gracias!

Felipe Swett L.