Congreso Inmobiliario 2016

Nuevas alternativas de inversión y financiamiento

Cámara Chilena de la Construcción

Guillermo Tagle Quiroz

Octubre 2016

Inversión Inmobiliaria

Evolución de la industria en el tiempo

De gestores privados, emprendedores e inversionistas independientes, a empresas profesionales, especializadas e institucionales

Gestores de Activos	Gestores de Inversiones	Inversionistas

Inversión Inmobiliaria

Evolución de la industria en el tiempo

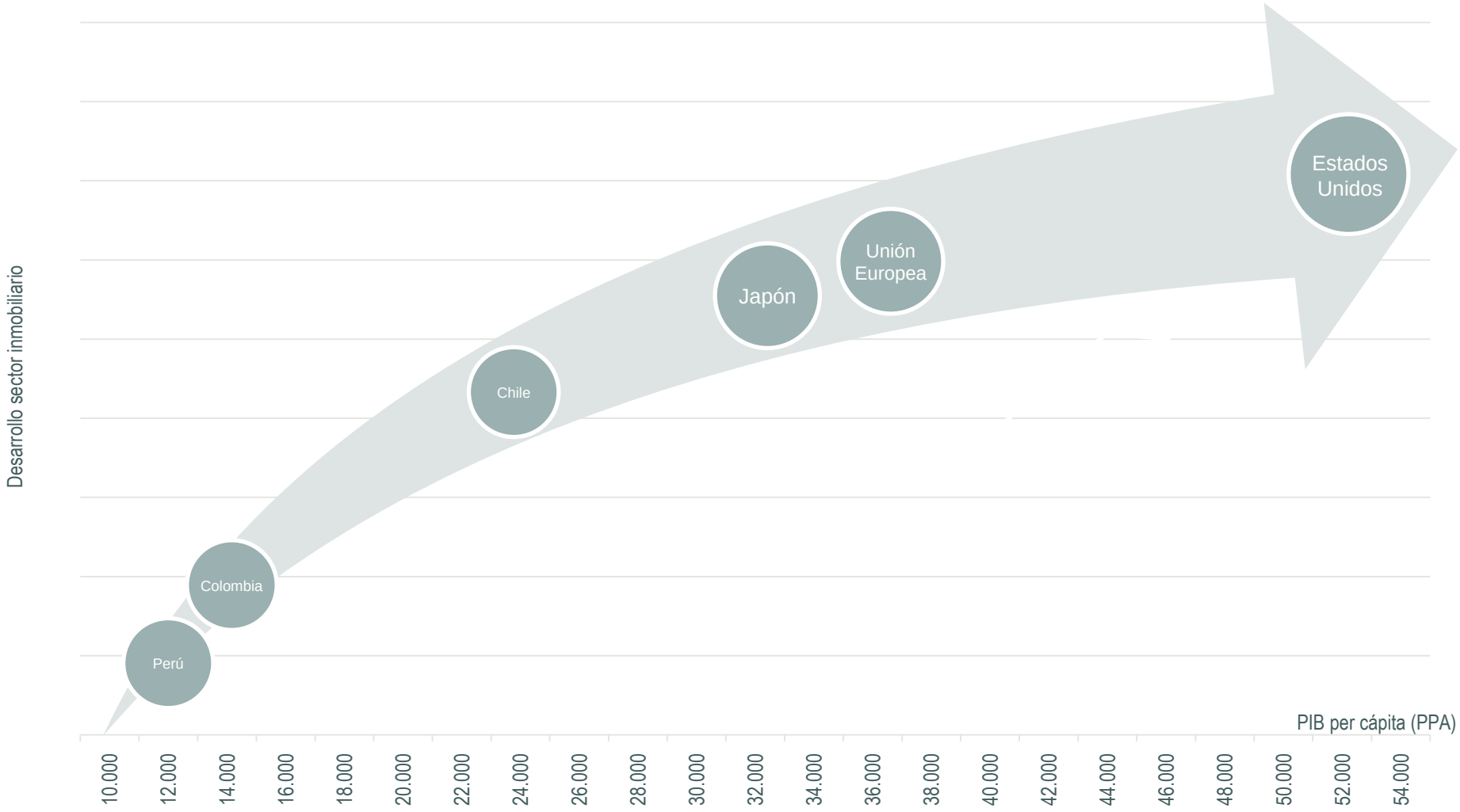
	Gestores de Activos	Gestores de Inversiones	Inversionistas
Comercial	MALLPLAZA, cencosud, Rentas falabella, GRUPO PATIO, ParqueArauco	CREDICORP capital, INDEPENDENCIA Fondos de Inversión, MONEDA Asset Management, LarrainVial, BTG Pactual	AFP HABITAT, ProVida AFP (Una compañía MetLife), Cuprum AFP (Miembro de Principal Financial Group), AFP Capital (Una empresa sura), confuturo (SOMOS CChC), VIDA security, MetLife, PENTA VIDA, EuroAmerica mundo financiero, GLL Real Estate Partners, ADIA (Abu Dhabi Investment Authority)
Oficinas	Colliers International, CBRE		
Hoteles	Atton Hoteles		
Residencial	GREYSTAR, Suksa		
Industrial	CSG, Bodenor Flexcenter, MEGACENTRO		

Desarrolladores/ Constructoras

SALFACORP, PAZ, ingevec, aconcagua inmobiliaria, Fernández Wood

Inversión Inmobiliaria

Crecimiento económico y desarrollo inmobiliario



Inversión Inmobiliaria EE.UU

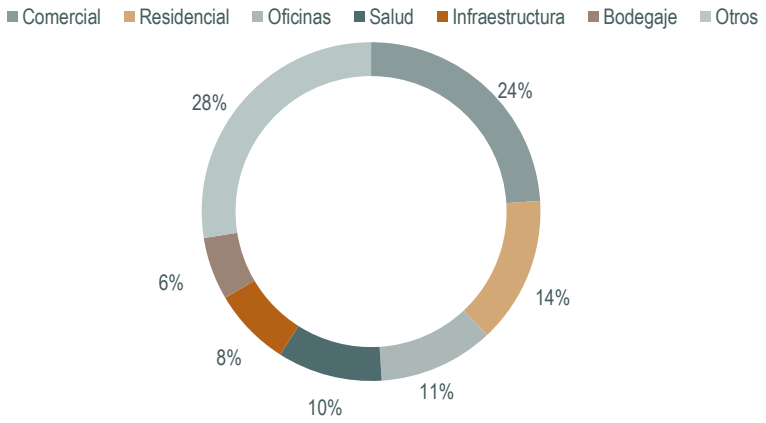
New York City

Inversión Inmobiliaria EE.UU

Actuales condiciones de la industria

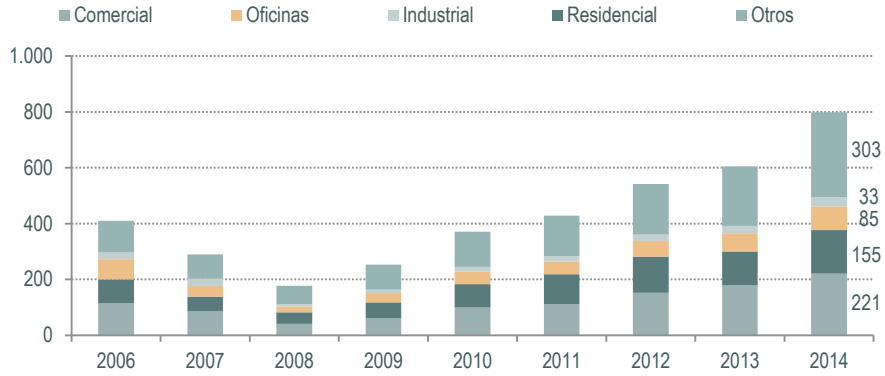
- Mercado altamente desarrollado con inversiones por **USD 800 Bn** equivalentes a un **4,6% del PIB**
- Mercado caracterizado por una **elevada participación de inversiones institucionales**, más del 60% del total de inversionistas
- Amplia y diversificada oferta de productos inmobiliarios

Allocation por sector



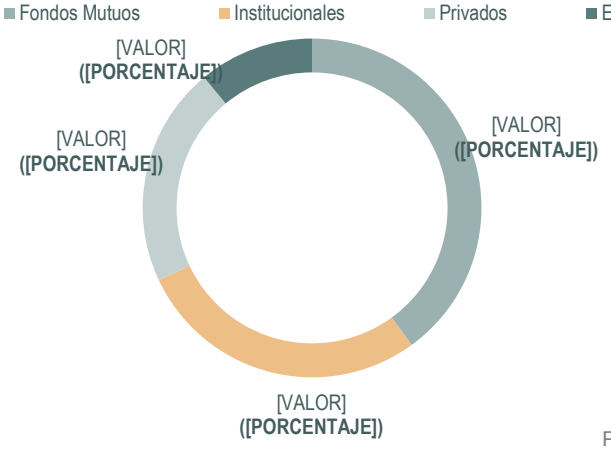
Fuente: Bloomberg

Evolución montos invertidos (USD Bn)



Fuente: Bloomberg

Principales inversionistas (USD Bn)



Fuente: NAREIT

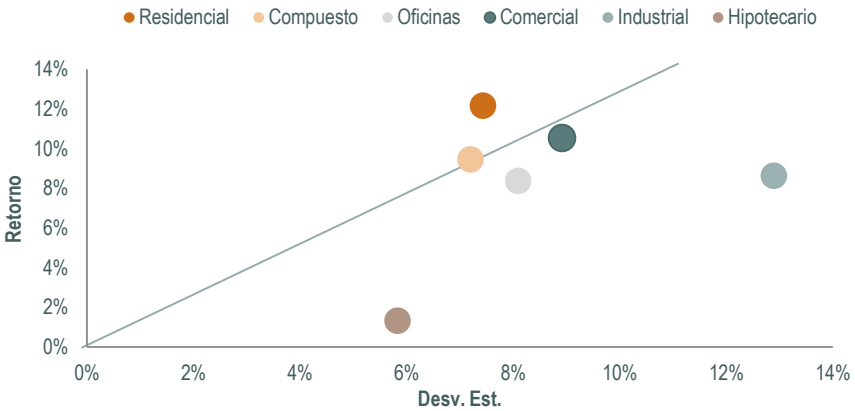
Inversión Inmobiliaria EE.UU

Análisis de rentabilidad

- Los activos inmobiliarios presentan una menor volatilidad que otros activos del mercado financiero
- En los últimos años los activos residenciales han presentado rentabilidades por sobre los activos del sector

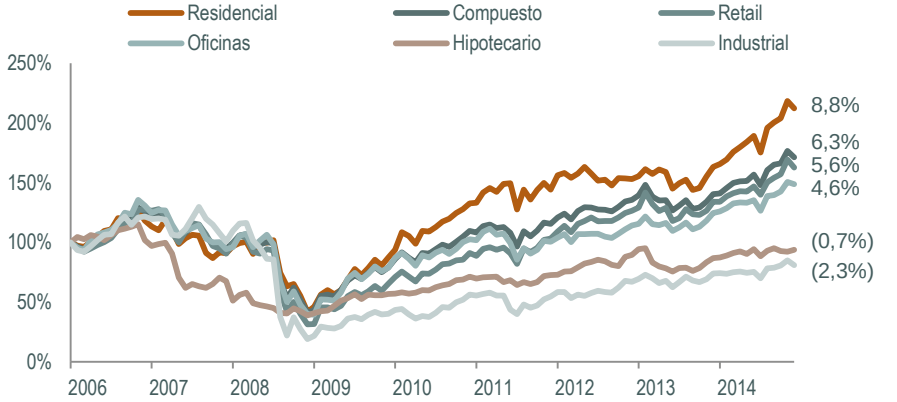
  ⇒ Atractiva relación riesgo – retorno

Relación riesgo retorno (2005 – 2015)



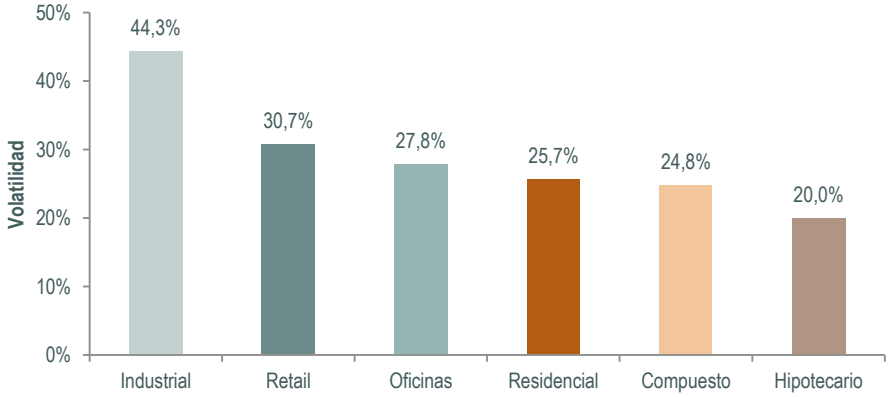
Fuente: Bloomberg

Rentabilidad histórica



Fuente: Bloomberg

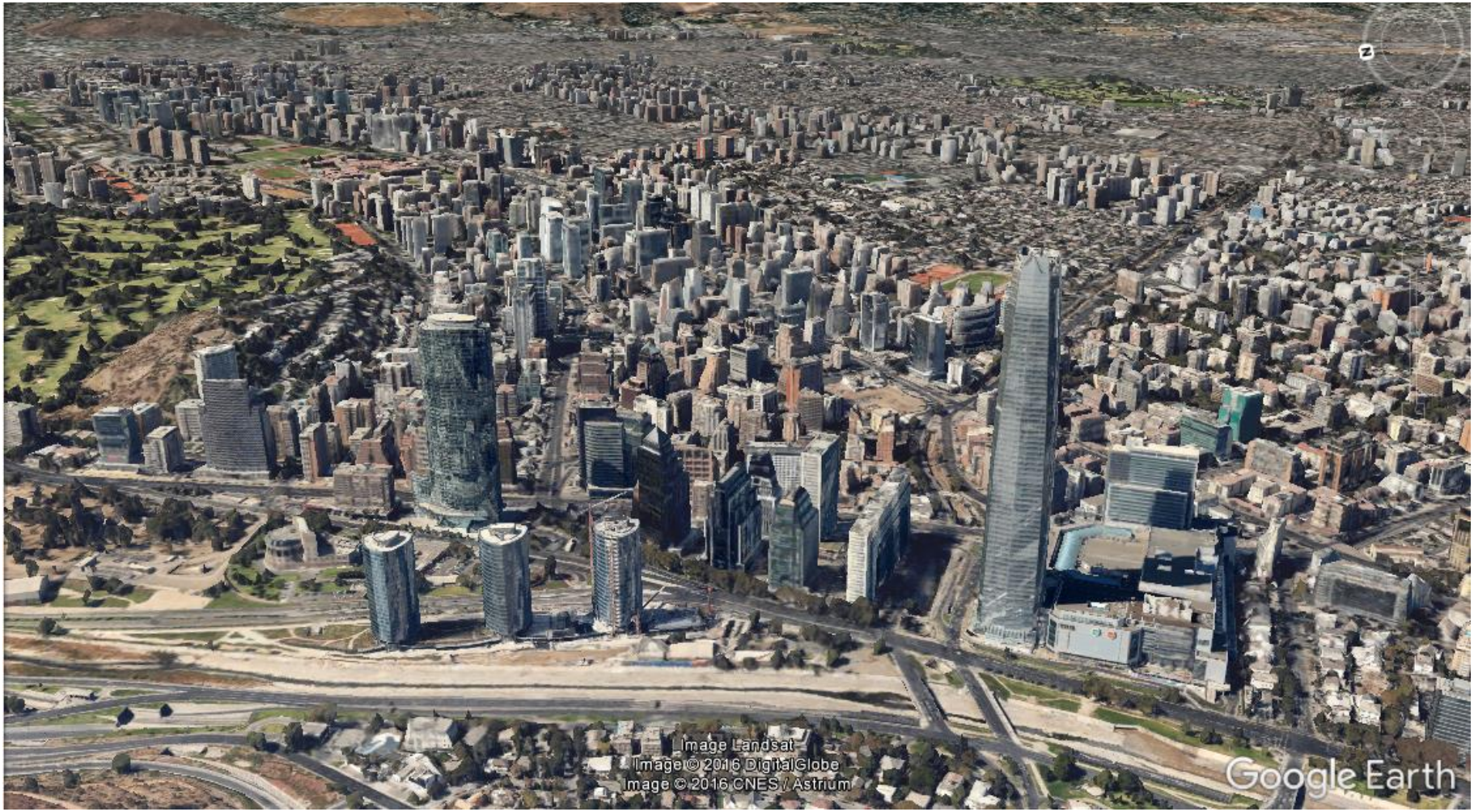
Riesgo / volatilidad



Fuente: Bloomberg

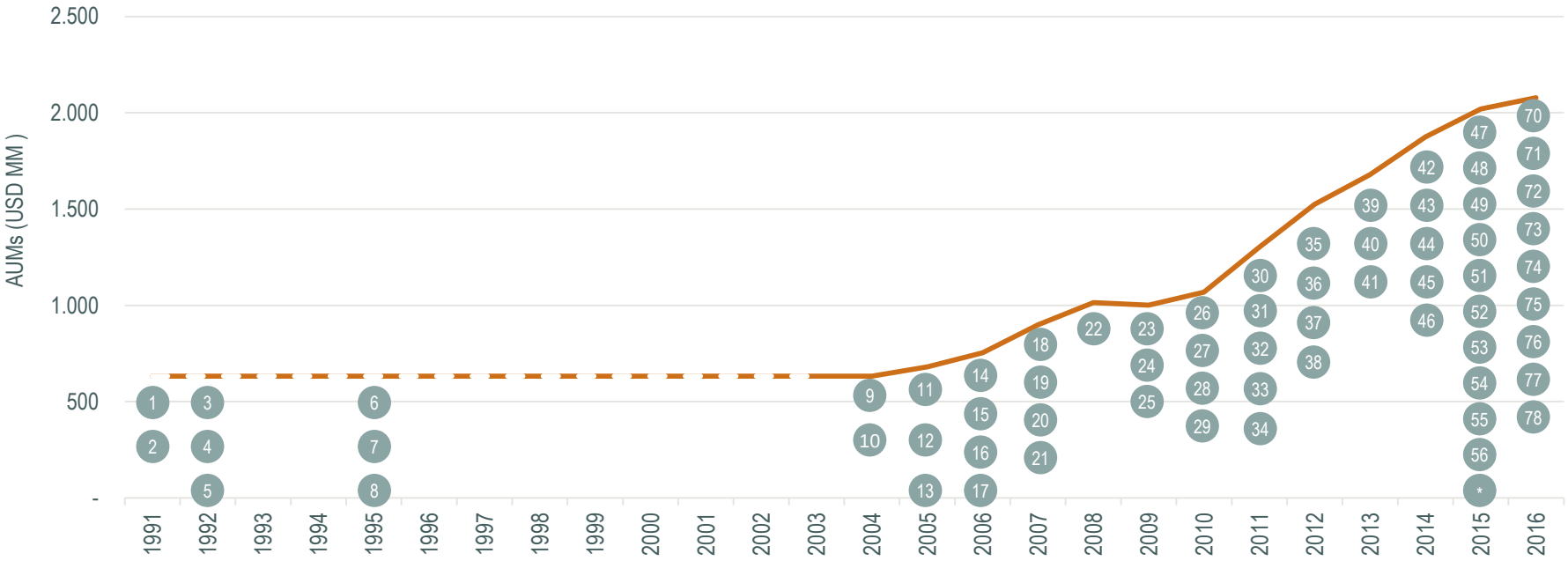
Inversión Inmobiliaria Chile

Actuales condiciones de la industria



Inversión Inmobiliaria Chile

Evolución de la industria (I)



1	TOESCA	14	BANCHILE 2	27	BTG RENTAS	40	BICE 3	53	BCI RENTAS 3	66	CREDICORP RAÍCES
2	CIMENTA-EXP	15	DI 2006	28	BANCHILE 4	41	BTG DI 2	54	BCI PATIO APOQ	67	CAP ADV RE US 2
3	SANTANDER MIXTO	16	SANTANDER DI 6	29	BICE 1	42	SURA RENTA	55	BCI DI 9	68	NEORENTAS 8
4	RAÍCES	17	SANTANDER DI 7	30	CREDICORP ACO 1	43	BANCHILE 7	56	CA CEMENTERIOS	69	CREDICORP RENTA
5	SANTANDER PLUSV	18	BCI DI	31	BANCHILE PLUS	44	ASSET R. RESID	57	COMPASS MÉXICO 1	70	RENTAS HAB
6	BHIF	19	MONEDA DI	32	AURUS RENTA	45	CREDICORP PATIO 1	58	NEORENTAS 1	71	WEG 1
7	CEMENTERIOS	20	SANTANDER DI 5	33	BANCHILE 5	46	SECURITY CP	59	NEORENTAS 3	72	AINA
8	INDEP. RENTAS	21	BANCHILE 3	34	BTG RENTAS 2	47	PENTA DI	60	NEORENTAS 5	73	FYNSA RENTA 1
9	SANTANDER DI	22	BCI RENTA	35	BANCHILE RENTAS 1	48	SECURITY INMOB 2	61	NEORENTAS 6	74	AMERIS MULTIFAMILY
10	SANTANDER DI 2	23	MONEDA DI 2	36	BICE 2	49	SECURITY INMOB 3	62	NEORENTAS 7	75	FYNSA DI 1
11	BANCHILE 1	24	MONEDA DI 3	37	BTG DI 1	50	CORP INMOB 2	63	OFFICE 4	76	PRINCIPAL RE USA
12	SANTANDER DI 3	25	MONEDA DES & PLUS	38	BANCHILE 6	51	BCI DI 10	64	OFFICE 5	77	COMPASS D&R
13	SANTANDER DI 4	26	MONEDA RENTAS	39	CREDICORP ACO 2	52	BCI DI 7	65	OFFICE 6	78	INMOBILIARIO 8

Fuente: ACAFI

Inversión Inmobiliaria Chile

Evolución de la industria (II)

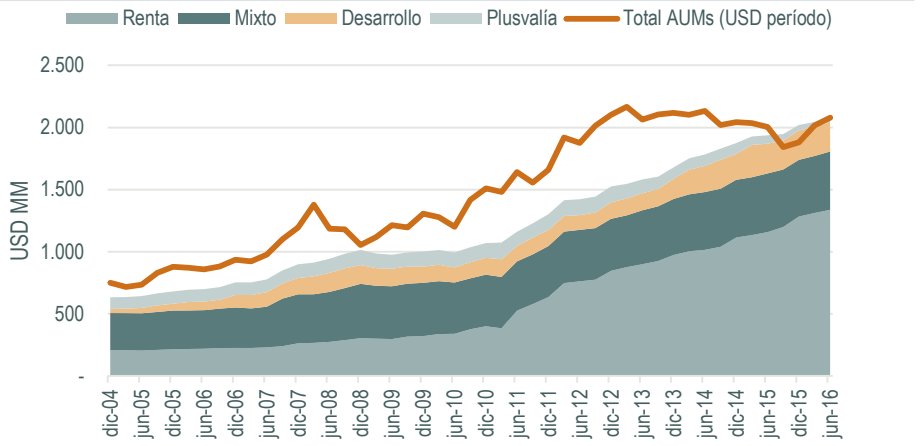
Primera Etapa 1990 - 1995	▪ Fondos inmobiliarios con mandato abierto ▪ Industria aún muy *"amateur"* ▪ AFP únicos inversionistas institucionales
Estancamiento 1990 - 1995	▪ Industria de AFPs se retira del sector ▪ Inversionistas extranjeros focalizados en el *"boom"* inmobiliario del mundo desarrollado
Nueva Properidad 2005 - 2015	▪ Evolución de USD 500 MM a USD 2.000 MM de inversión ▪ Fondos de privados y compañías de seguros
Proyección Futura	▪ Bajas tasas de interés motivan interés en el sector ▪ Compañías de Seguros y AFPs requieren activos con mayor rentabilidad - estabililidad ▪ Crecimiento económico es el insumo pendiente

Inversión Inmobiliaria Chile

Evolución de la industria (III)

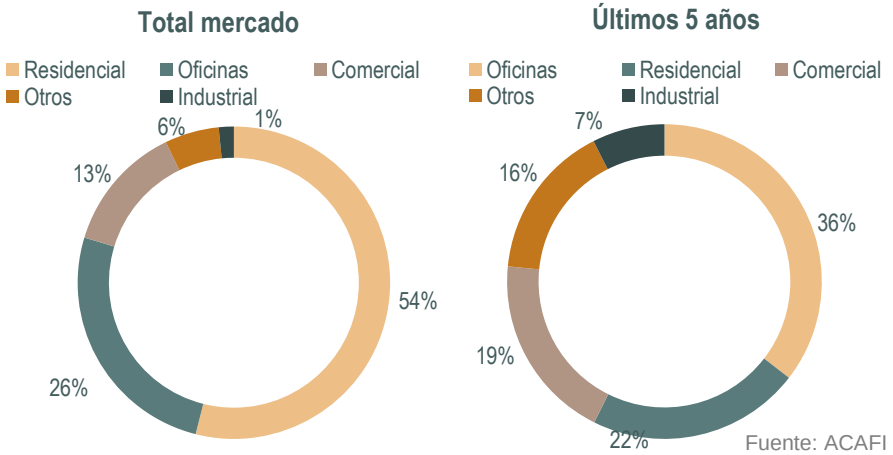
- En los últimos 5 años la industria de fondos inmobiliarios ha crecido sostenidamente, invirtiéndose USD 776 desde 2011 principalmente sustentados en inversionistas privados y compañías de seguros
- Las inversiones en renta inmobiliaria se han concentrado en activos comerciales (retail/oficinas)
- AFPs no han participado del sector en esta etapa

Crecimiento AUMs Fondo Públicos



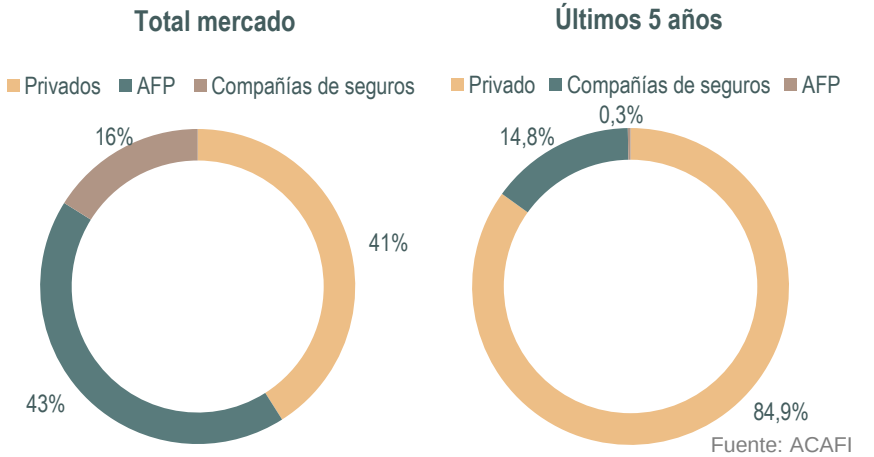
Fuente: ACAFI

Evolución montos invertidos (USD mm)



Fuente: ACAFI

Evolución principales inversionistas



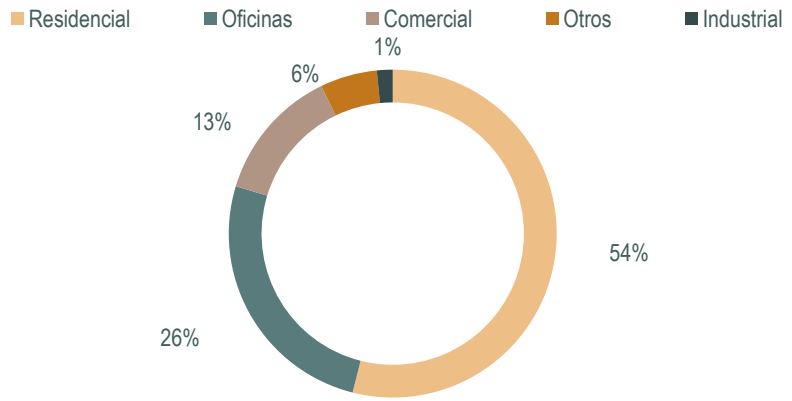
Fuente: ACAFI

Industria de Fondos de Inversión Inmobiliaria Chile

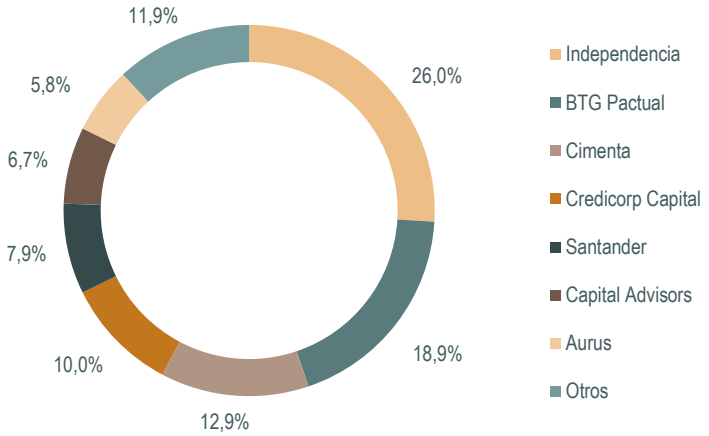
Actuales condiciones de la industria

- Fondos de Inversión Públicos Inmobiliarios concentran inversiones por **USD 2 Bn** equivalentes a un **0,8% del PIB,** principalmente **concentrado en renta** (82,8% del total de activos administrados)
- Tomando de referencia el desarrollo de la industria en EE.UU (4,6% del PIB) la **inversión inmobiliaria en Chile debiera alcanzar USD 12 Bn**
- Disminución en AUMs administrados en USD en últimos 2 años (14,1% negativo) influenciado por devaluación del peso chileno. Mismo periodo, en moneda local, existe **incremento de 9,9%**

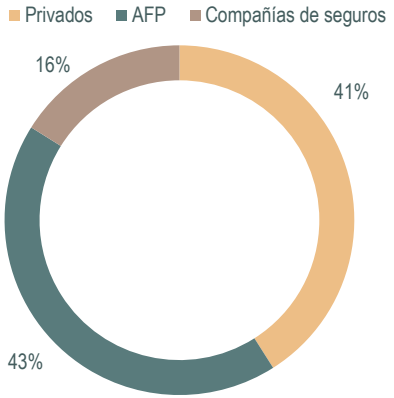
Allocation por sector



Participación de mercado administradoras (%)



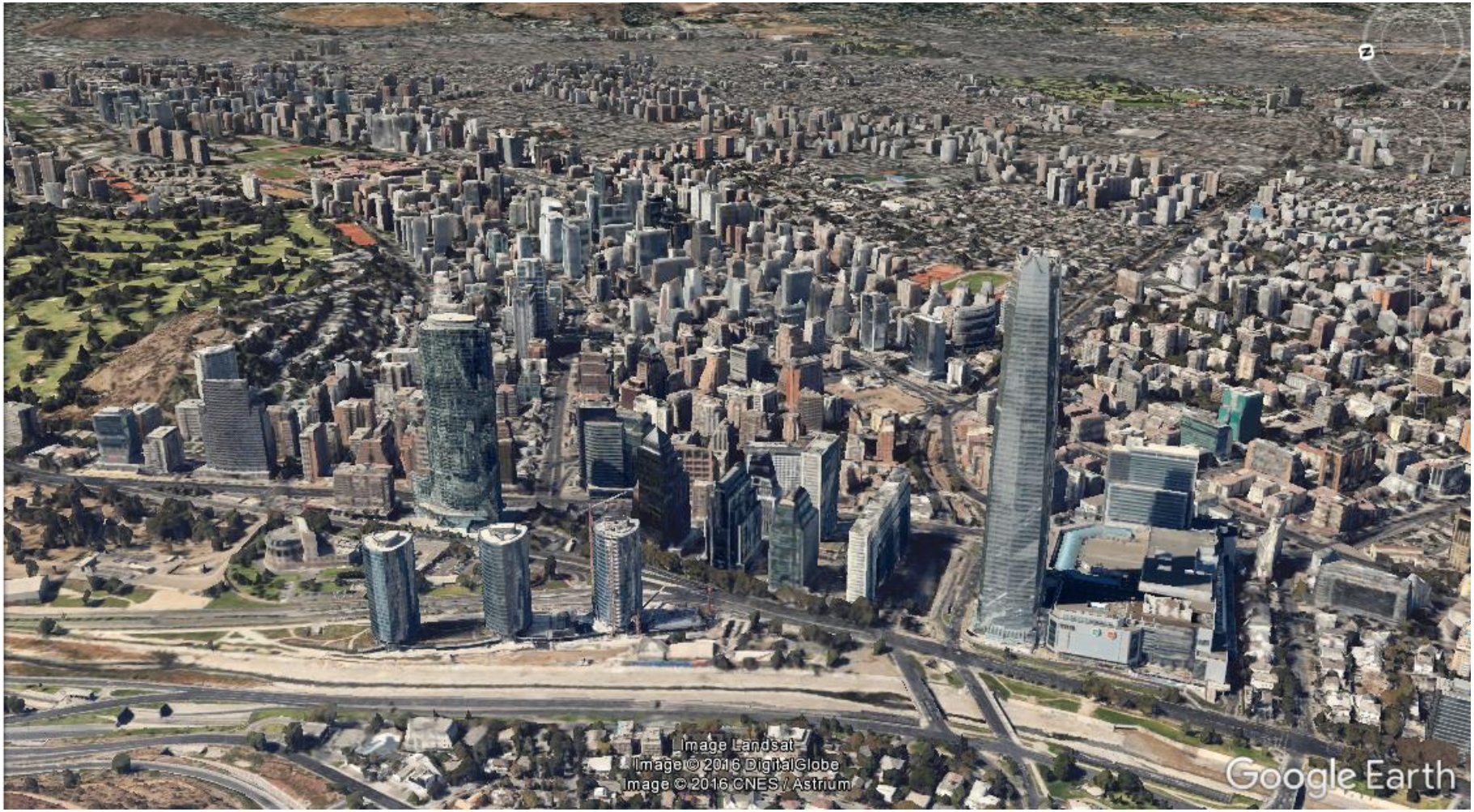
Principales inversionistas (USD MM)



Fuente: ACAFI

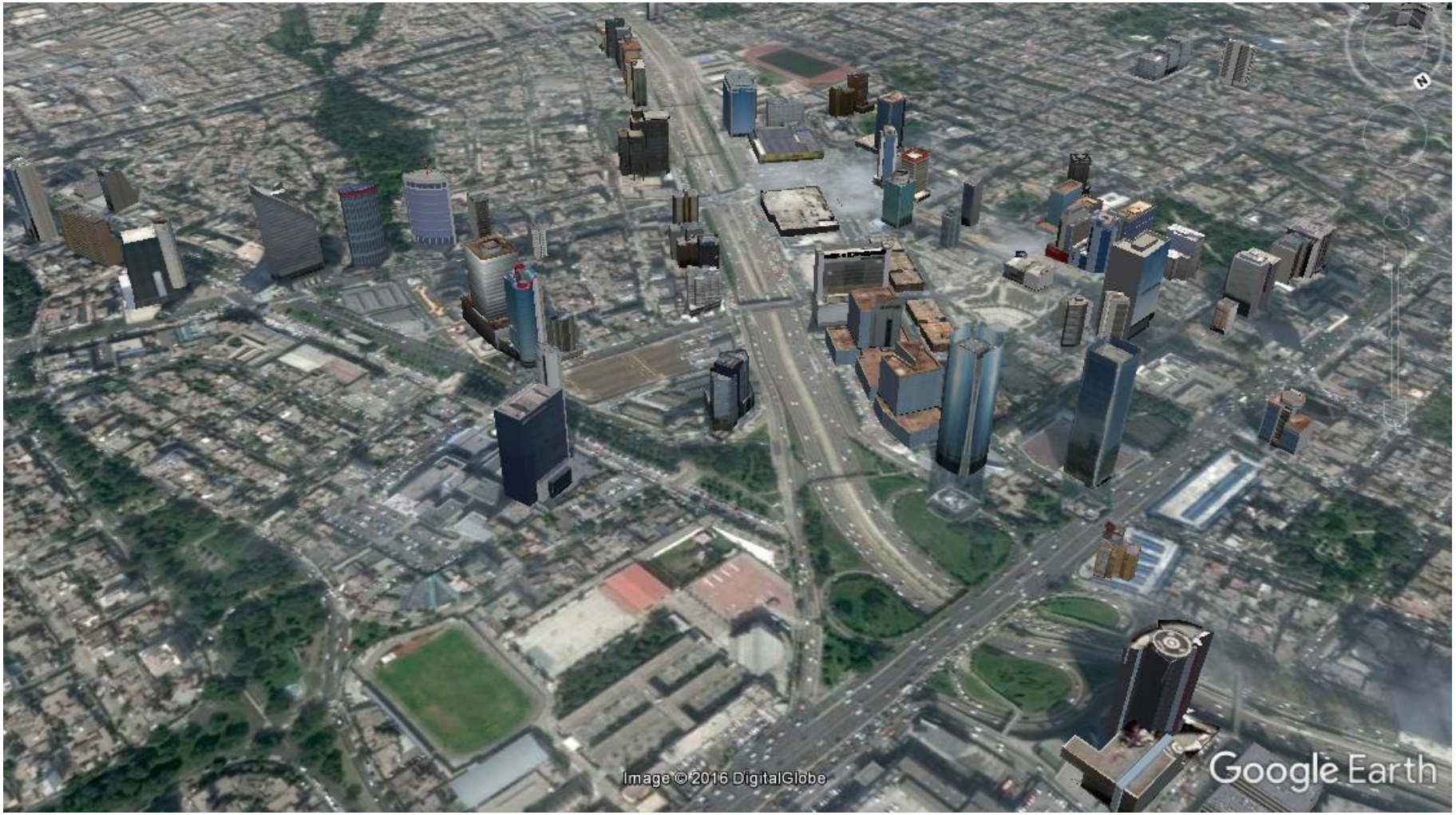
Inversión Inmobiliaria Chile

Actuales condiciones de la industria



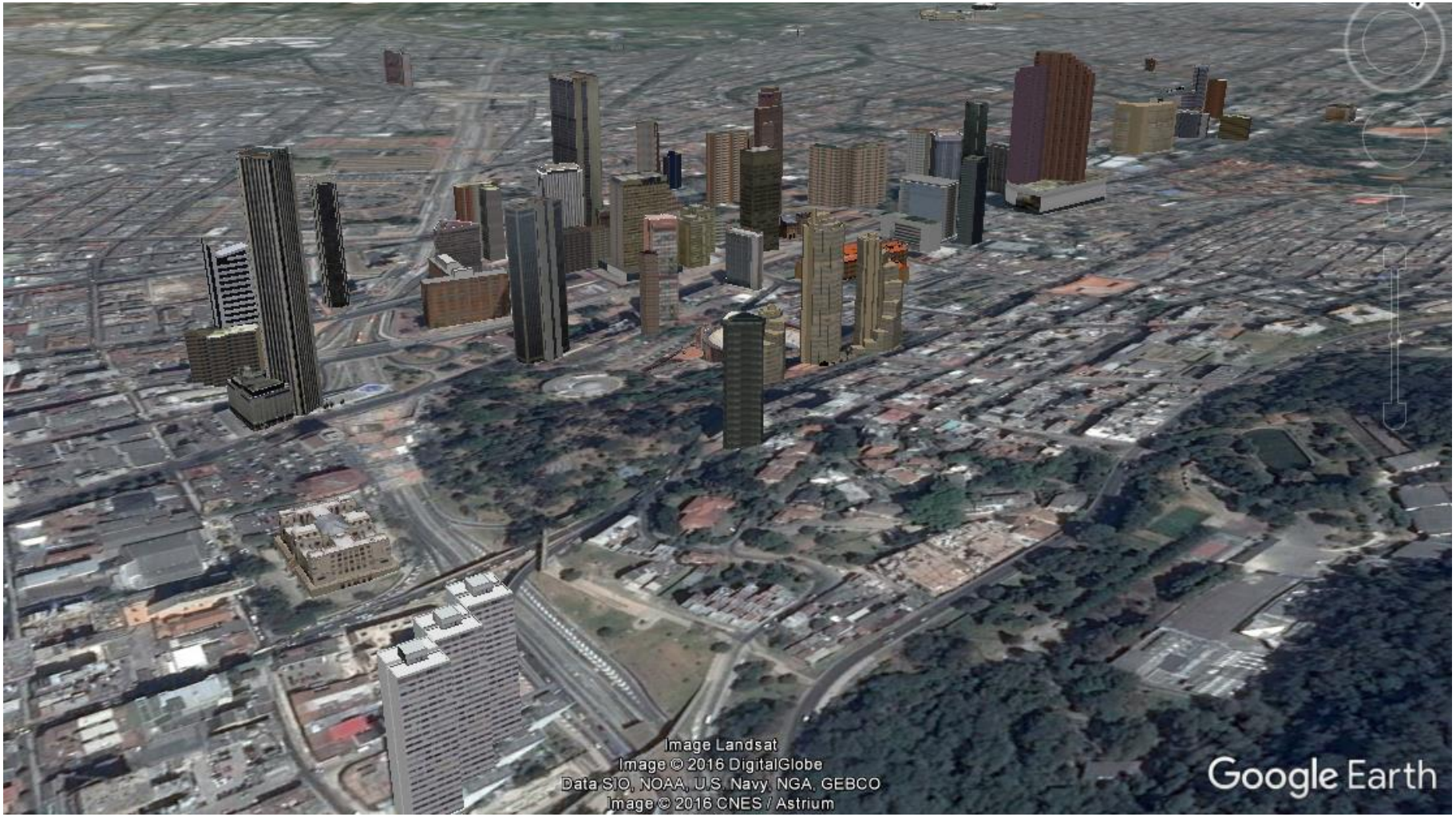
Inversión Inmobiliaria Perú

Actuales condiciones de la industria



Inversión Inmobiliaria Colombia

Actuales condiciones de la industria



Inversión Inmobiliaria Chile

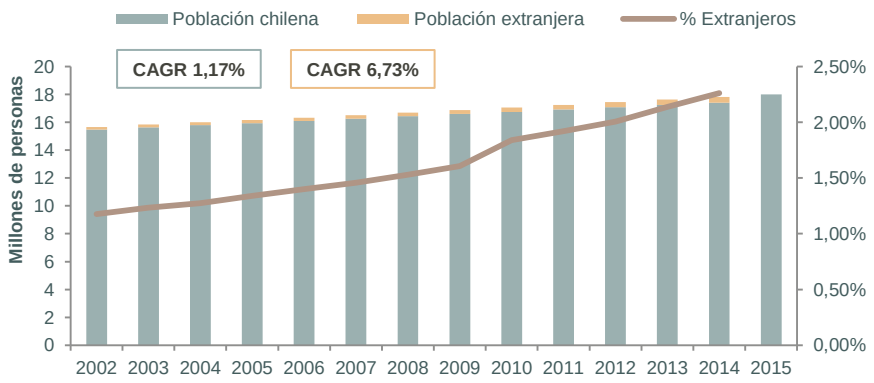
Evolución de la industria (II)

Cambios Regulatorios	▪ Reciente **reforma al régimen de inversión de AFPs** podría generar una **gran oportunidad** para el **sector inmobiliario** ▪ **Potencial** alcance sobre **USD 10 Bn** en activos alternativos (Infraestructura, Inmobiliario y Private Equity) ▪ Fondos inmobiliarios locales fácilmente podrían duplicarse
Oportunidades	▪ Consolidación de **nuevos fondos** de activos de **especialidad**: Oficinas, Hoteles, Bodegas, Terrenos ▪ Irrupción de fondos de **renta residencial** ▪ **Integración y expansión** de la actividad **a Perú y Colombia**
Riesgos	Por delante deben **superarse dos tipos de riesgos**: ▪ Que la **reforma** al sistema de pensiones **no impacte la "racionalidad"** con que se toman decisiones de inversión en el Mercado de Capitales chileno ▪ Que **superemos** la actual **crisis de confianza** de modo que **Chile** pueda **volver a crecer.** Con un crecimiento del 2% anual, la prosperidad tardará mucho en llegar
Proyecciones	▪ Veremos más casos de operaciones hacia la **especialización**. Ej: Activos de Walmart/Confuturo, Activos de Patio/Fondos de Inversión ▪ **"Nobleza" de activos inmobiliarios** será cada vez **más valorada** en un mundo con bajos rentabilidades y alta volatilidad. La **"bendita" UF** y la estabilidad del **fondeo provisto por el sistema de pensiones** (que sustenta créditos hipotecarios a 30 años) ha sido clave. **En el futuro lo será también**

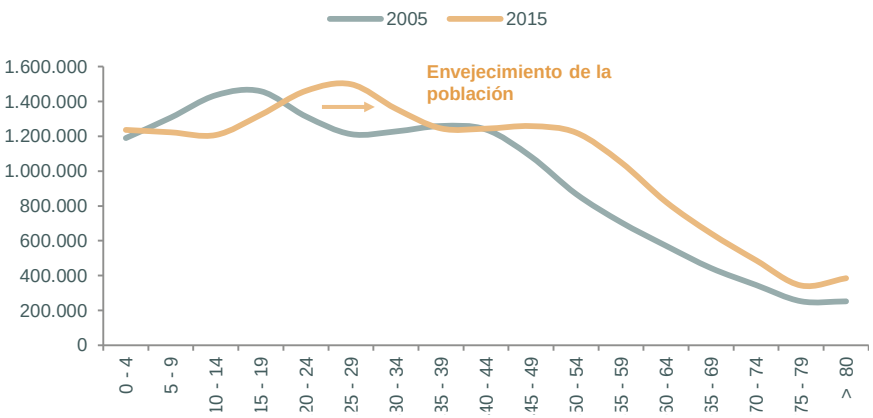
Anexo: Sector Inmobiliario en Chile

Análisis Mercado Habitacional (I)

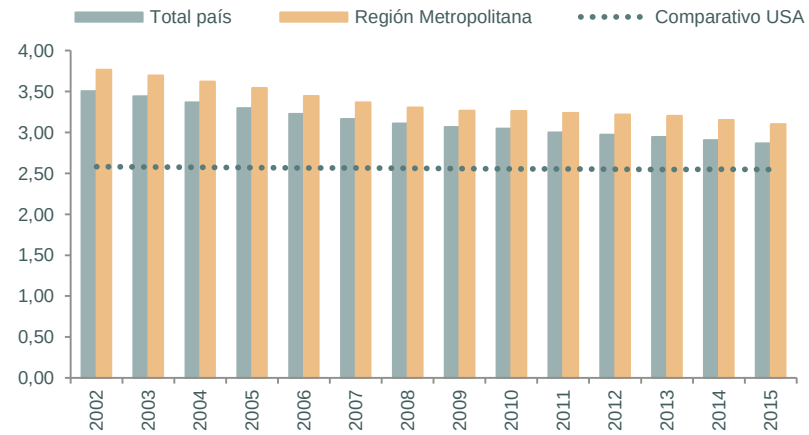
Población nacional



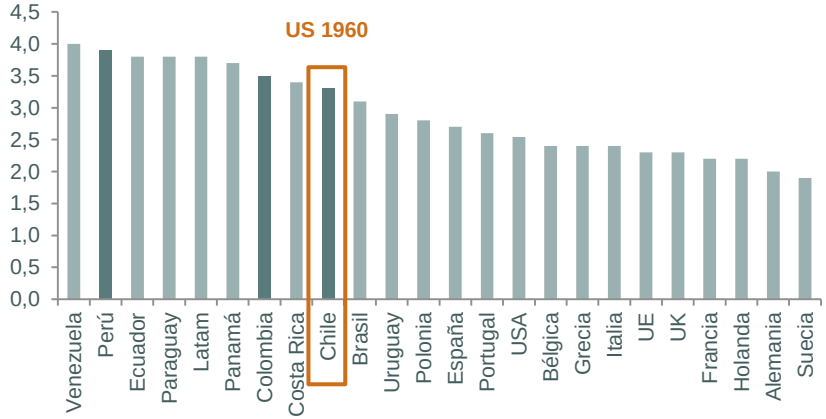
Distribución etaria



Habitantes por vivienda



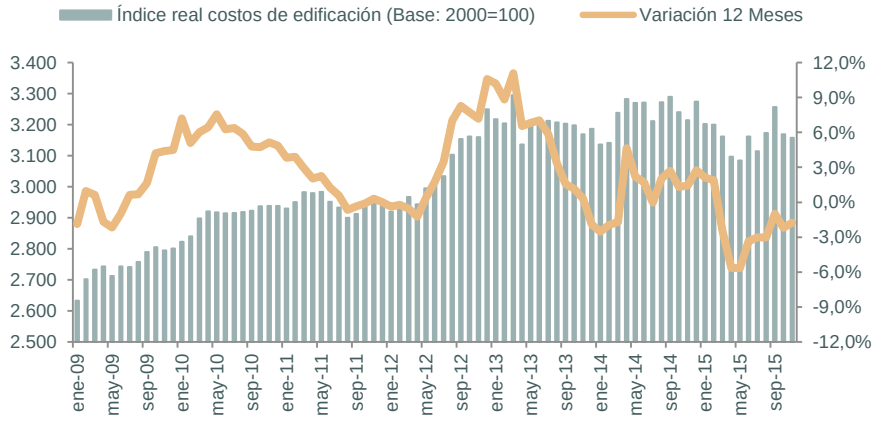
Situación comparativa otros países



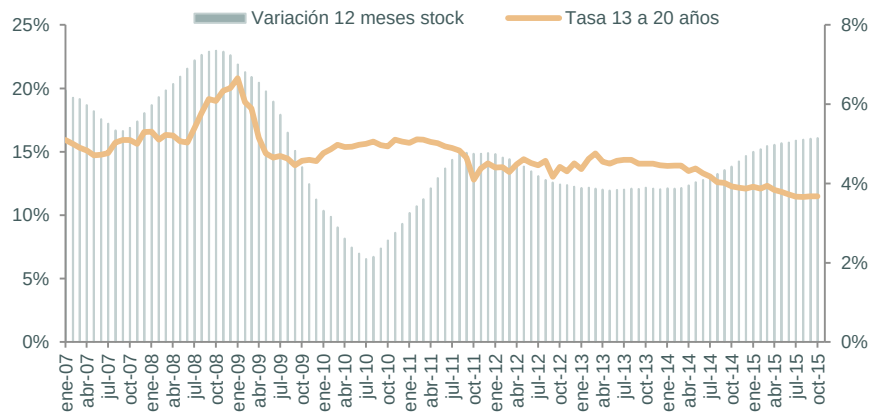
Anexo: Sector Inmobiliario en Chile

Análisis Mercado Habitacional (II)

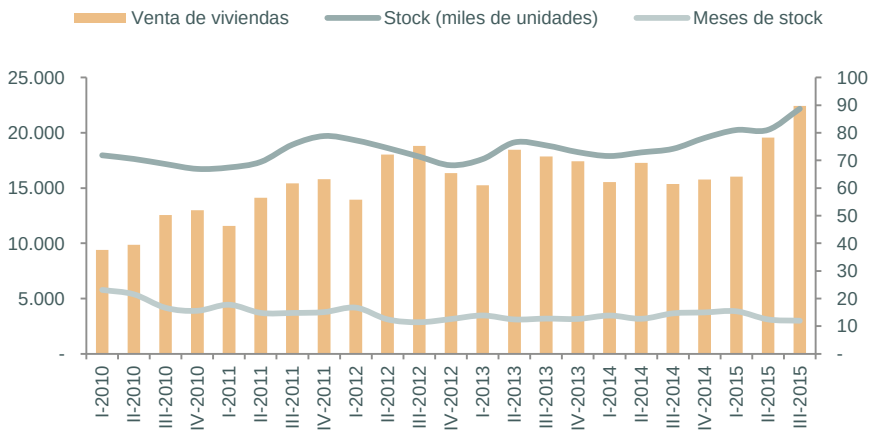
Habitantes por vivienda



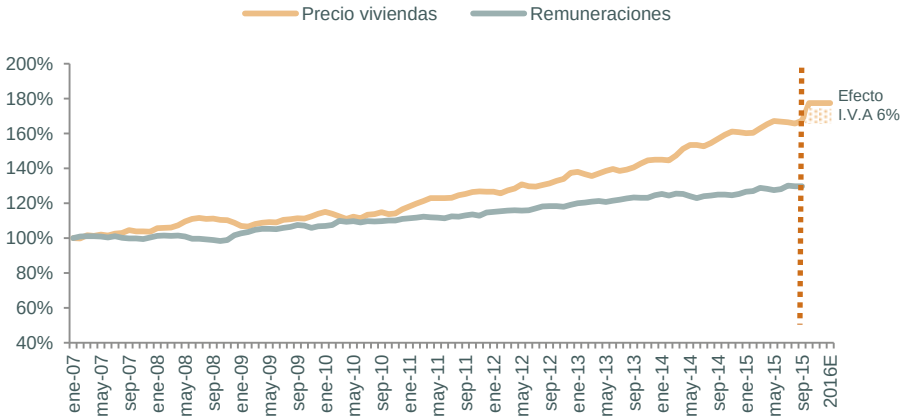
Créditos hipotecarios



Ventas y stock de viviendas



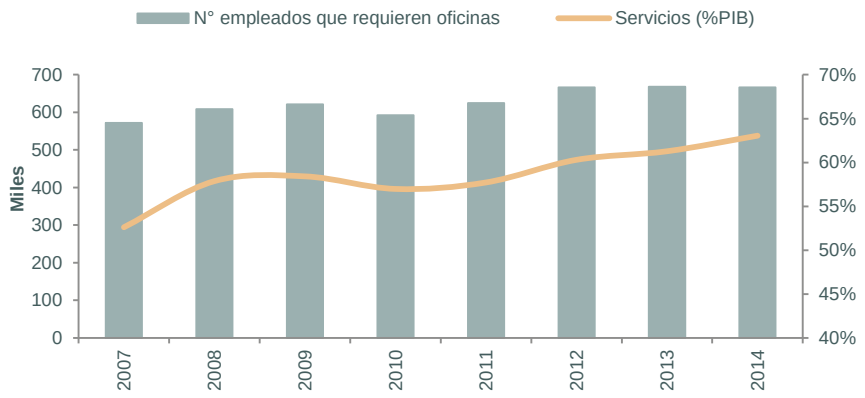
Precios viviendas



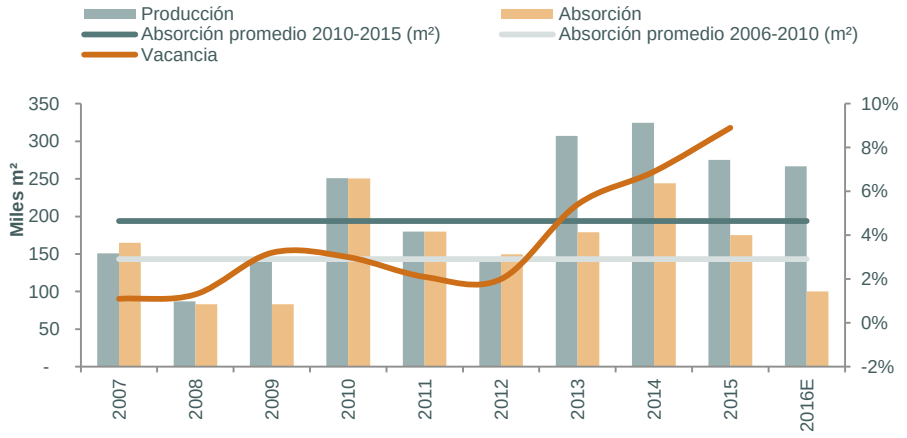
Anexo: Sector Inmobiliario en Chile

Análisis Mercado Oficinas

Demanda por oficinas

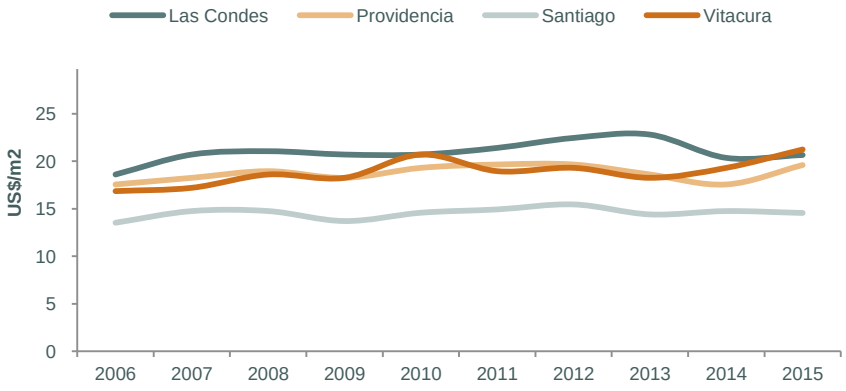


Producción, absorción y vacancia oficinas (Clase A y B)



Stock oficinas (Clase A y B)

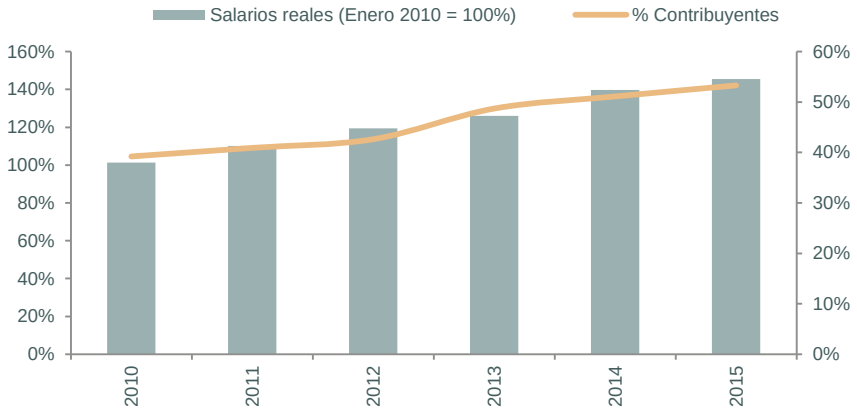
Rentas por comuna



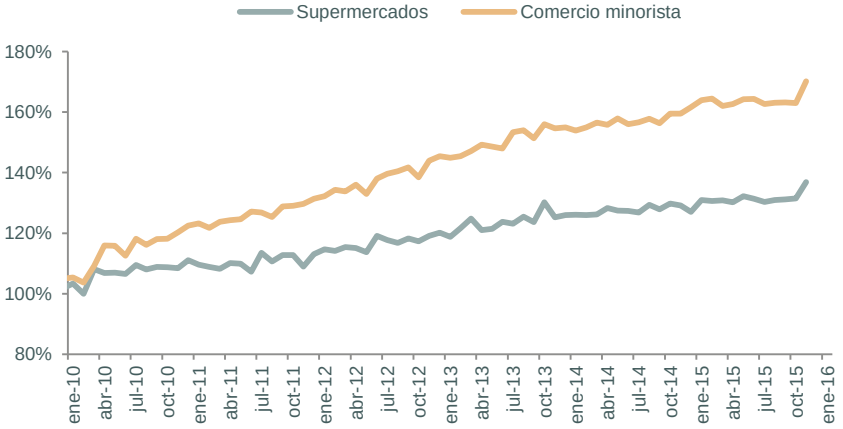
Anexo: Sector Inmobiliario en Chile

Análisis Mercado Renta Comercial

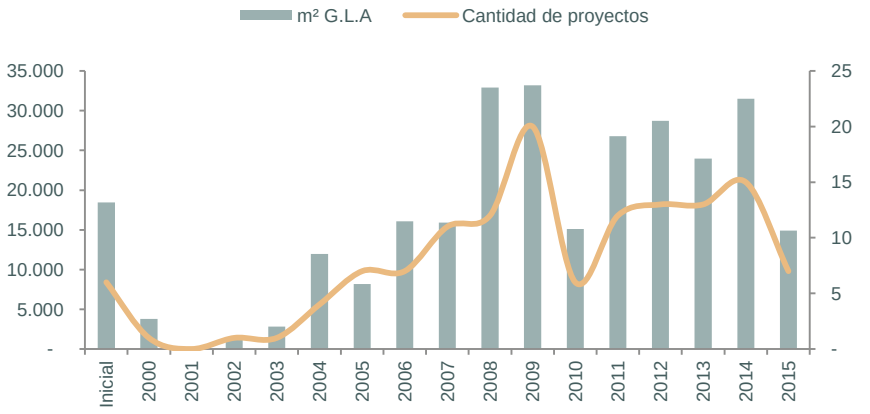
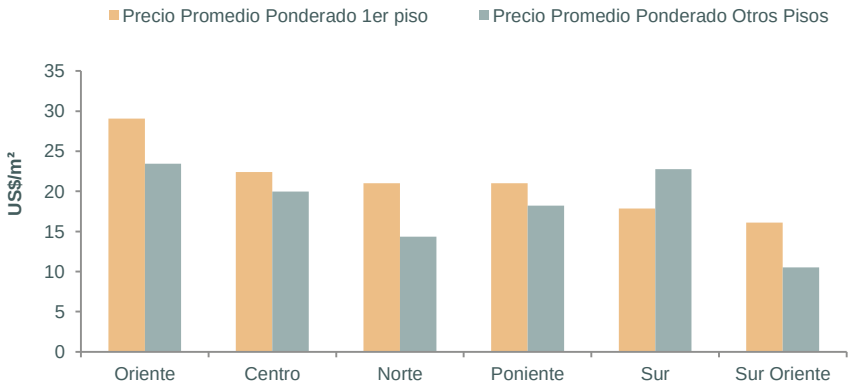
Enriquecimiento poblacional



Índice de ventas retail



Producción de Strip Centers



Rentas por sector Región Metropolitana