

---

**Depresión Sicológica  
Depresión Sociológica  
o Simplemente....  
¿Depresión?**

---

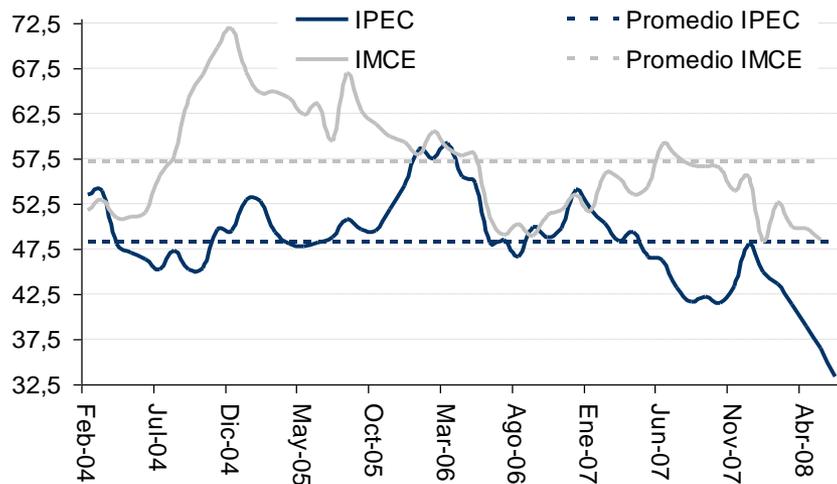
**Presentación Comité Inmobiliario  
Cámara Chilena de la Construcción**

**Guillermo Tagle  
Julio 2008**

# Estado de Ánimo se ha Deteriorado

## ¿Es un problema real o de simple percepción?

Evolución del IMCE de la Construcción y del IPEC Durante los Últimos 4 Años



Fuente: Adimark y UAI-ICARE

Evolución Tasa de Desocupación y Fuerza de Trabajo

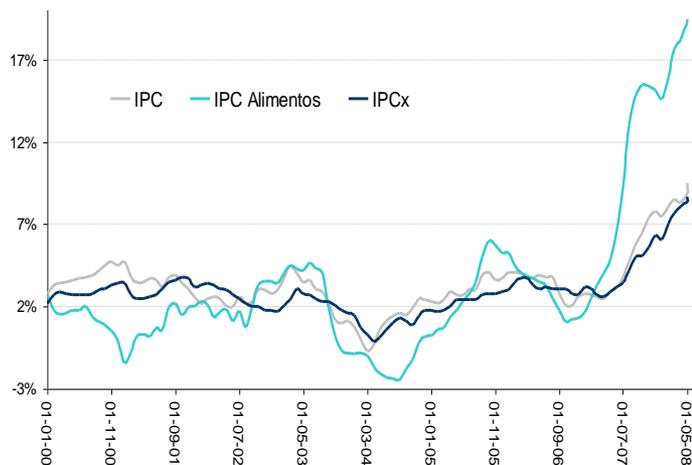


Fuente: Banco Central e INE

# Factores Fundamentales: Inflación - Actividad

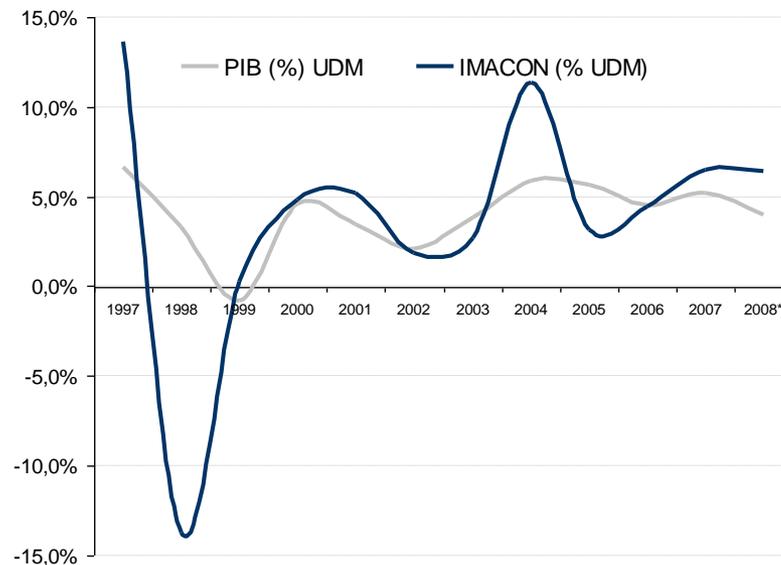
- **Inflación al alza y Crecimiento bajo: Una Combinación “Explosiva”.**

**Evolución IPC Total, Alimentos y Subyacente**



Fuente: Banco Central

**Evolución del PIB y del IMACON**



Fuente: CChC e IM Trust.

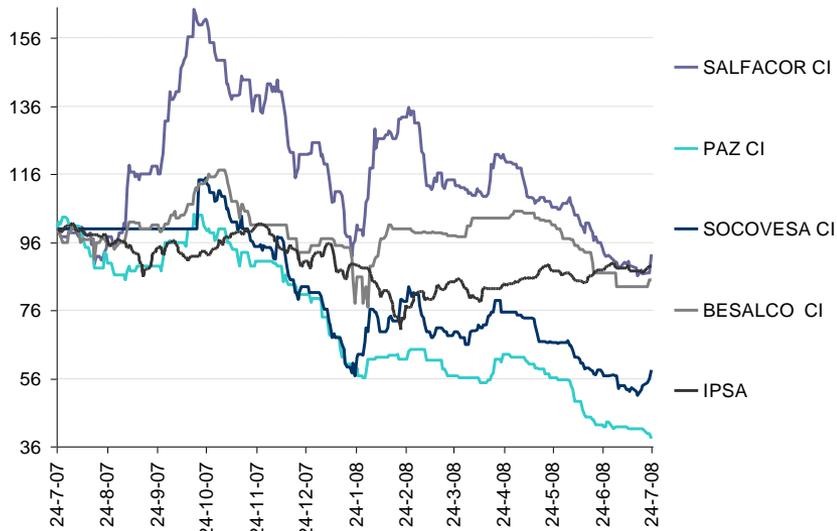
\*2008 Estimado

- **Cuando la inflación no es “esperada”, es cuando más efectiva resulta la “expropiación” de riqueza.**

# Impacto en el Mundo Financiero

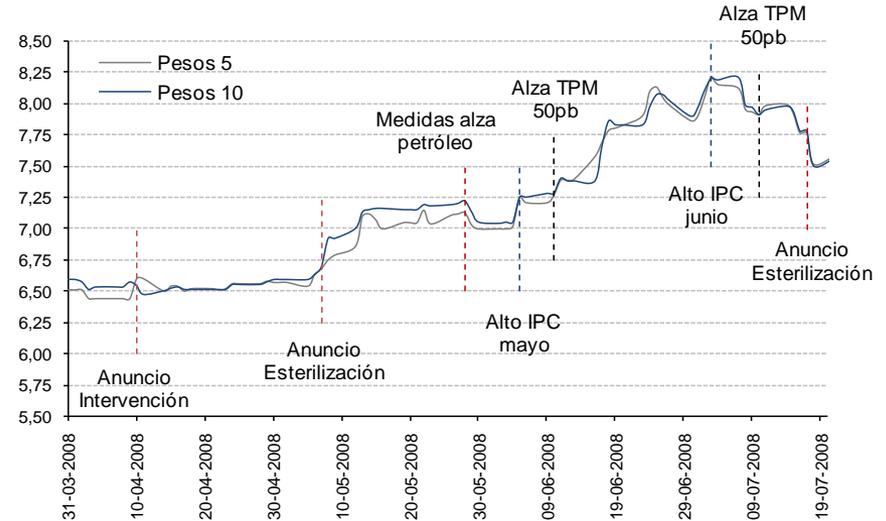
Ante el incierto panorama de la economía local y global, la Bolsa y las tasas de interés manifiestan el problema.

### Evolución Acciones Sector Construcción (UDM)



Fuente: Bloomberg

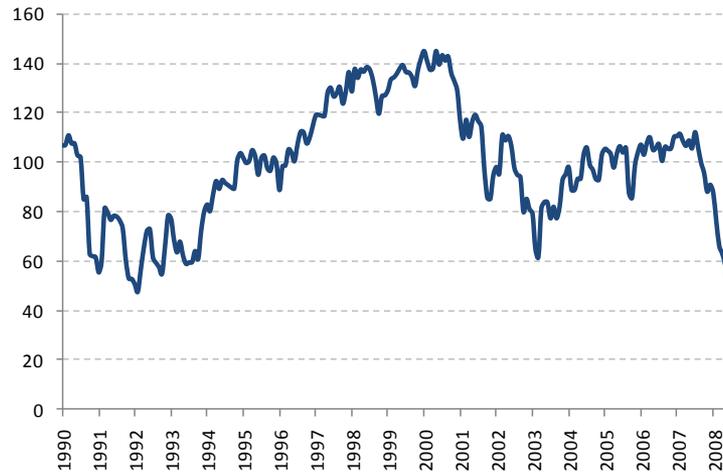
### Tasas Nominales



Fuente: Bloomberg y Banco Central

# Chile no está Sufriendo “Solo”

- El índice de confianza de los consumidores en E.E.U.U. cayó a 50,4: el punto más bajo desde 1992.



Confianza de los consumidores estadounidenses.  
Fuente: Bloomberg

RENDA VARIABLE	Mes	2008	2008 USD
<b>Mundo</b>	-1,4%	-13,1%	-13,1%
Mercados Desarrollados	-1,2%	-12,8%	-12,8%
Estados Unidos	0,2%	-12,7%	-12,7%
Europa	-1,1%	-21,4%	-15,5%
Asia Desarrollada	-1,4%	-14,5%	-14,5%
Mercados Emergentes	-3,4%	-15,7%	-15,7%
América Latina	-9,7%	-2,5%	-2,5%
<b>Chile</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,2%</b>
Asia Emergente	0,8%	-22,2%	-22,2%
Europa Emergente	-5,2%	-12,3%	-12,3%

Fuente: Bloomberg

- Mientras los Mercados Bursátiles han “acusado el golpe” en todo su esplendor.

# Dinamismo de China: El gran Sostenedor

- La fuerza de la actividad económica en las economías más “populosas” del mundo, son hoy un “motor” que se mantiene funcionando, a pesar de la “resaca” generada por la “Gran Fiesta Americana”.

COMMODITIES	Precio	Mes	2008
S&P Commodity Index		-11,1%	25,7%
Petróleo	123,64	-11,7%	28,8%
Cobre	371,65	-4,6%	22,6%
Celulosa	898,78	-0,6%	3,4%
Oro	922,80	-0,6%	10,1%

Fuente: Bloomberg

	Crecimiento GDP (%)			
	YoY	12M	03 - 07	98 - 07
Mundo	3,3 ▼	3,6	3,4	3,2
Mercados Desarrollados	2,2 ▼	2,4	2,4	2,5
Norte America	2,4 ▲	2,0	2,7	2,9
Europa	2,1 ▼	2,6	2,2	2,2
Asia Desarrollada	2,1 ▼	2,7	2,1	2,4
Mercados Emergentes	1,8 ▼	2,5	2,4	1,8
EM Latin America	6,9 ▼	7,6	6,5	5,6
Chile	5,0 ▼	5,2	4,4	3,3
EM Asia	8,3 ▼	9,3	7,8	7,1
EM Europa E y otros	5,9 ▼	6,2	5,8	4,8

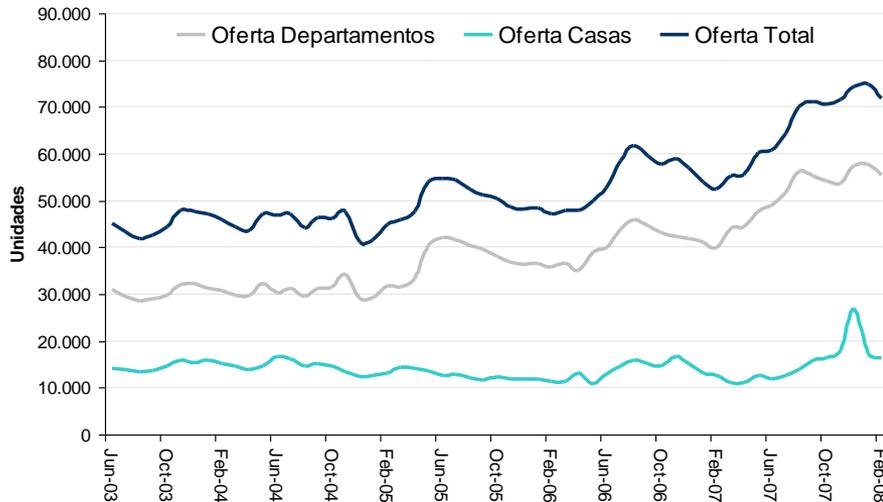
Fuente: Bloomberg

- A pesar del “ajuste” reciente, el precio de los “commodities” muestran una economía que “sigue en marcha”.

# Efectos en el Sector Inmobiliario y Construcción

- **Ajuste del Ciclo Económico Global, en Chile “pilló” al sector en plena expansión. Tanto en cuanto a oferta, como a costos de construcción.**

Oferta de Casas y Departamentos (Nacional)



Fuente: CChC

Evolución de los Costos de Construcción



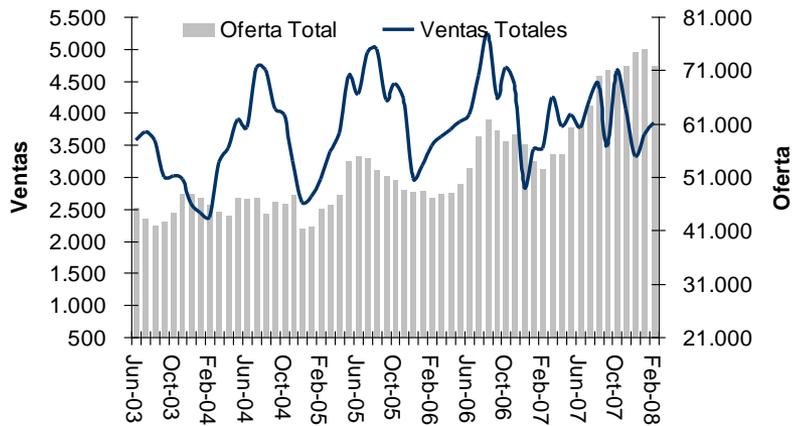
Fuente: INE

- **Con esta combinación, resulta difícil no “atragantarse”.**

# Efectos en el Sector Inmobiliario y Construcción

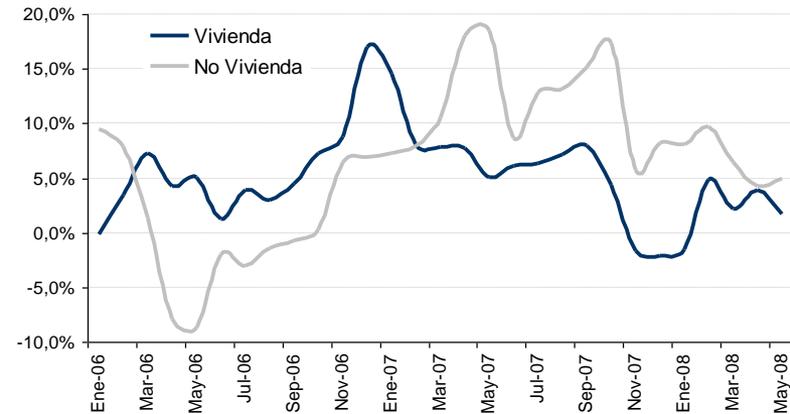
- **Racionalidad del sector podría permitir una digestión en tiempo “razonable”.**

Evolución de oferta y ventas inmobiliarias



Fuente: CChC

Evolución Superficie Aprobada de Permisos de Edificación



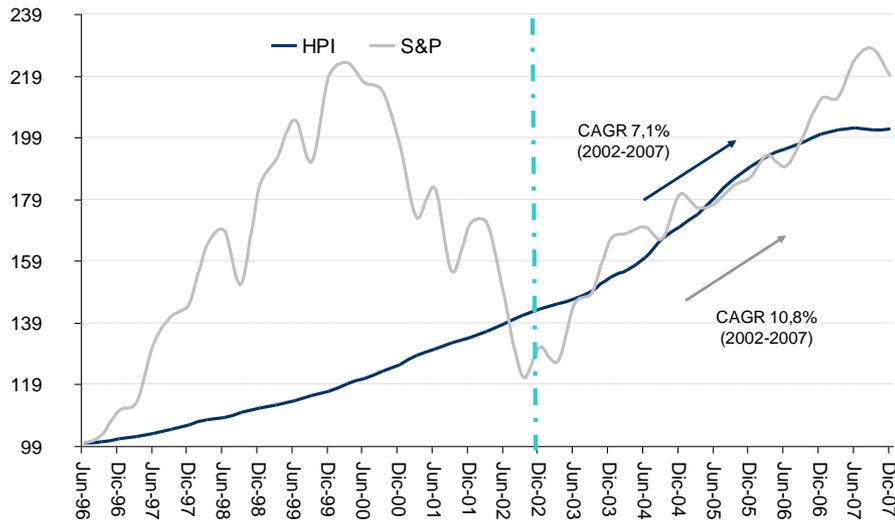
Fuente: INE

- **En los últimos 12 meses, la aprobación de permisos para construir viviendas nuevas ha disminuido 40,1% en el país.**

# Pero También hay factores Positivos

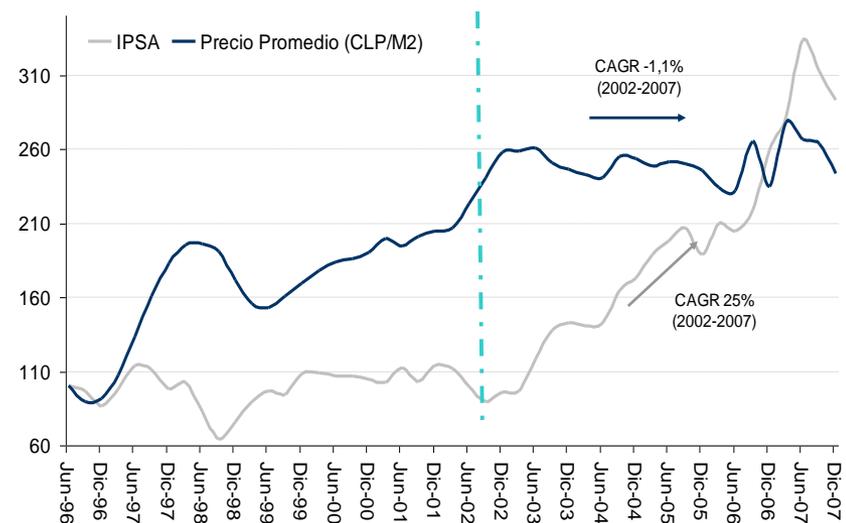
- Chile no ha registrado la “apreciación” de activos que causó la crisis en Estados Unidos.

E.E.U.U.: Precios de Viviendas v/s S&P 500



Fuente: Bloomberg. Jun. 1996 = 100

Chile: Precio de terrenos v/s IPSA

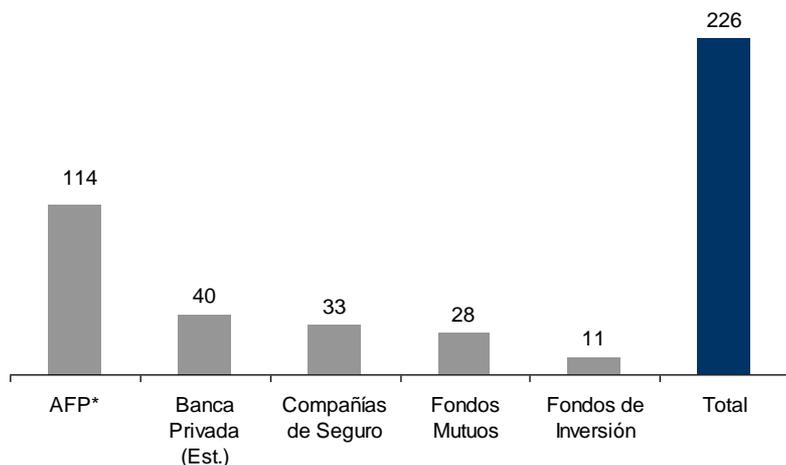


Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Jun. 1996 = 100

# Abundancia de Recursos sigue Presente y Disponible

- **Inversionistas Institucionales, Particulares y el Estado, disponen hoy de una liquidez nunca antes vista en la historia:**

## Activos administrados inversionistas institucionales Junio -2008 (US\$ miles de millones)



(\*) Datos a junio de 2008.

Activos sistema bancario: US\$ 140 mil millones

Junio 2008

1 Emisión de Bonos



Bonos desmaterializados al portador

**UF 2.000.000**

Serie A	Serie B
5 años	21 años
UF + 3,80%	UF + 4,50%

Asesor Financiero y Agente Colocador



# Inversionistas Institucionales Extranjeros

---

## “Aterrizan por Primera vez en Chile”

- Edificio Birman.
- Edificio Almacenes París.
- Edificio Hotel Ritz.
- Edificio Territoria Plaza Perú.

## “Cías. de Seguro locales compiten también por activos de menor escala”

- Centros comerciales.
- “Strip Centers”.
- Proyectos Residenciales.
- Bodegaje de terrenos.

# Proyecciones Generales para el “Mediano Plazo”

---

- **Actividad Económica se mantendrá bajo su potencial 2008 y 2009: Entre 3,5 y 4,5%.**
- **Inflación se demorará en volver al nivel “meta” del Banco Central, probablemente hasta el 2010.**
- **Efecto del IPC en la capacidad de consumo de la población se hará sentir gradualmente en empleo y actividad.**
- **Actividad Económica Mundial desacelerará lo suficiente como para “moderar” incremento del precio del petróleo, pero no suficiente como para mantener precio del Cobre sobre nivel equilibrio L.P. Seguiremos siendo un país rico en reservas internacionales, acreedor neto del resto del Mundo.**

## Proyecciones Generales para el “Mediano Plazo”

---

- **Con un Estado rico en reservas y dos procesos eleccionarios en los próximos 18 meses, debiese haber “ayuda” para este sector.**
- **Problema de inflación servirá de “amortiguador” para mantener la “austeridad fiscal” en rangos razonables. Este es un activo que Chile no puede perder.**  
**(Alta inflación causa más daño político que cualquier programa expansivo en el lado fiscal).**

# ¿Qué hacer en medio de la tormenta?

---

- **Actuar con Prudencia...**
- **Fortalecer el Balance con financiamiento de LP para las empresas que tienen posibilidades de hacerlo (Bonos).**
- **Reforma Previsional abre nueva ventana de oportunidad, para financiar a empresas emergentes.**
- **En materia bursátil, estamos en mejores tiempos para comprar que para vender.**
- **Respecto de Fondos Internacionales y Cías. de Seguro, entender su función de utilidad y el cambio que estos actores generan en cuanto a productos y diseños.**
- **Tener paciencia porque estamos viviendo una crisis en medio de la abundancia, con dos pulmones de reserva (Fortaleza de Mundo Emergente, Reservas y Fondos Soberanos).**

# ¿Qué hacer en medio de la tormenta?

---

- **Revisar y corregir el rumbo cuando sea necesario.**
- **Para convertir a un “gestor de negocios” en una “empresa consolidada”, la meta, la estrategia y el plan de acción deben estar claros y bien definidos.**
- **Estamos viviendo tiempos de dificultad, pero con fortalezas y recursos que permitirán al mundo volver pronto a la “normalidad”.**
- **Actuar con Consistencia, Prudencia y Perseverancia, hasta el final.**

**Presentación Disponible**

---

**[www.imtrust.com](http://www.imtrust.com)**