

1. Indicadores Sectoriales

Evolución de indicadores inmobiliarios en EE.UU.

2. Índices Inmobiliarios

Otros índices, ETF's, o REIT's, que siguen el mercado inmobiliario

3. Análisis de Mercado

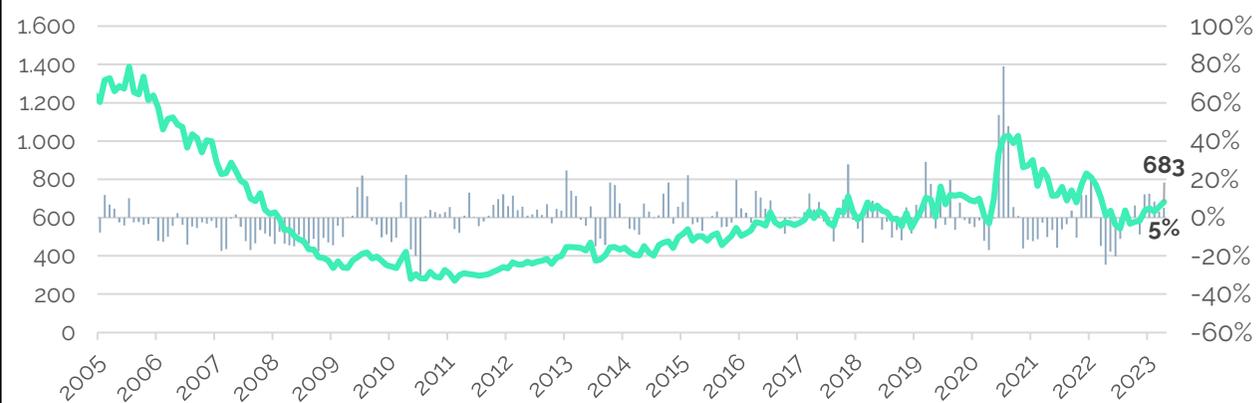
Breve comentario a las tendencias inmobiliarias en EE.UU.

1. Indicadores Económicos & Sectoriales

Ventas residenciales de nuevas unidades en USA

Tasa anual ajustada por estacionalidad, en miles

■ Variación trimestral (%) ■ Total de unidades



Fuente: US Census Bureau

■ New Residential Sales– US Census Bureau

Las ventas anualizadas de casas unifamiliares alcanzaron las 683 mil unidades a abril de 2023, correspondientes a un crecimiento del 4,1% respecto al mes de marzo, y una variación positiva del 11,8% respecto a abril 2022.

Respecto al valor promedio por unidad, este fue de US \$501.000, lo que representa una caída de US \$58.200 respecto a marzo 2023, con una mediana de US \$420.800 (+US \$35.000 respecto a marzo 2023).

Nuevas unidades de vivienda iniciadas en USA, abril 2023

Tasa anual ajustada por estacionalidad, en miles

■ Nuevas unidades iniciadas - Single family ■ Nuevas unidades iniciadas - Total mercado



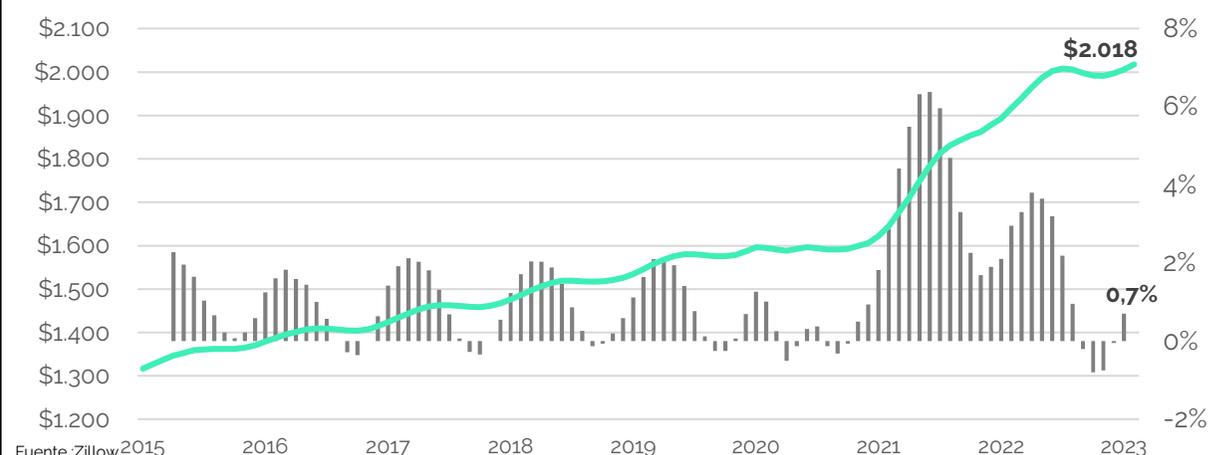
Fuente: United States Census Bureau

■ New Residential Construction – US Census Bureau

Se inició la construcción de **1,4 millones de viviendas nuevas** en abril 2023 anualizado, esto es una disminución del 2,2% y 22,3% respecto al mes anterior y al mismo periodo de 2022, respectivamente. **El 60% del total son viviendas unifamiliares, correspondientes a 846 unidades.**

Evolución renta observada USA

■ Variación trimestral (a/a en %) ■ Renta observada USA

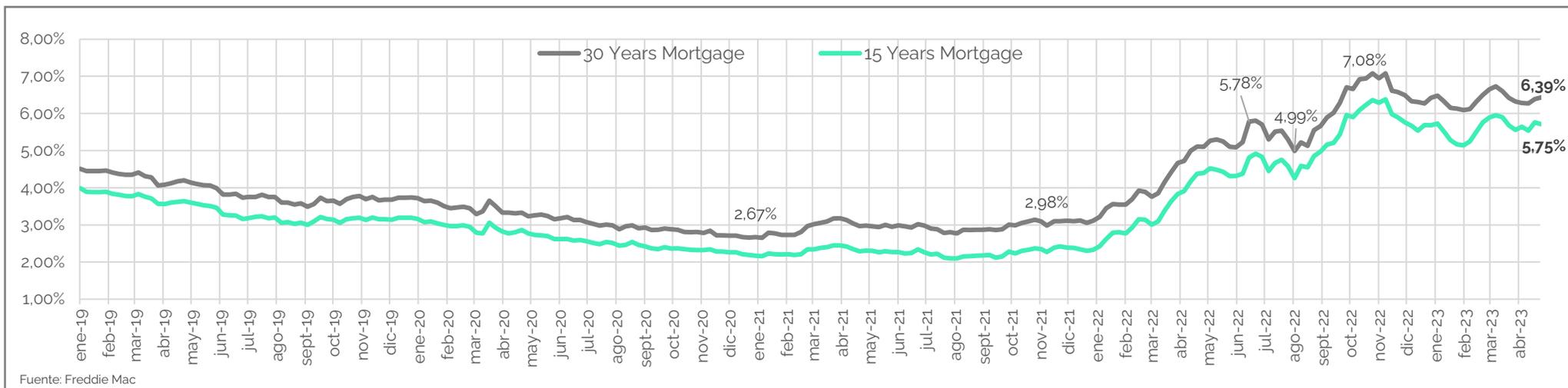


Fuente: Zillow 2015

■ Zillow Observed Rent Index (ZORI)– Zillow

Si bien se observó una leve caída en el precio de los arriendos desde el último trimestre de 2022, a abril de este año presentaron una leve recuperación de 0,5% respecto a septiembre de 2022, mes peak de renta observada durante ese año. Al cierre del primer trimestre del presente año, experimentó un **incremento de 6%** respecto al mismo periodo de 2022. En la misma línea, si observamos el mes de abril por sí solo, también experimentó un alza de 5,3% a/a.

□ Tendencia semanal de la tasa hipotecaria de 30 y 15 años (04/06/2020 - 18/05/2023)

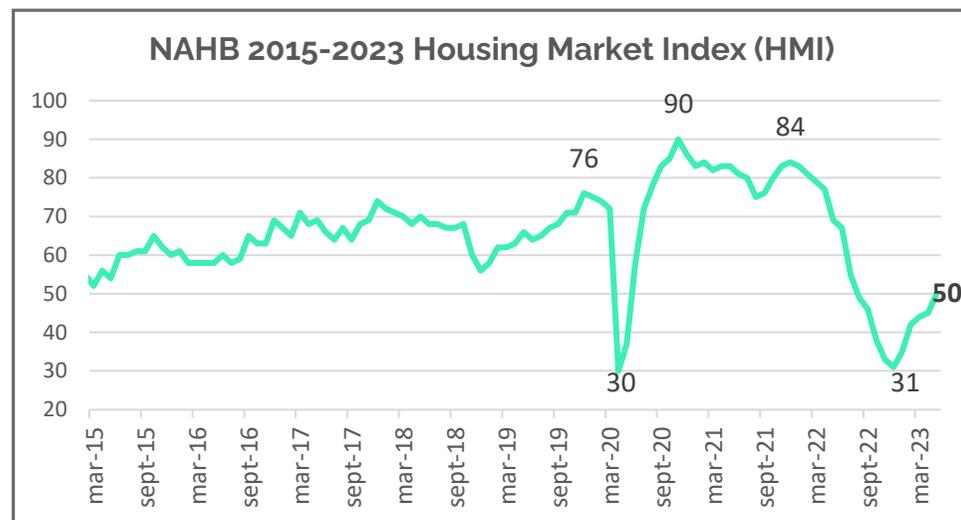


2. Índices Inmobiliarios

□ NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI)

El índice mide el nivel de confianza en el mercado de viviendas unifamiliares a través de encuestas mensuales a los miembros de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (NAHB), quienes entregan sus perspectivas para este segmento dentro de los próximos 6 meses.

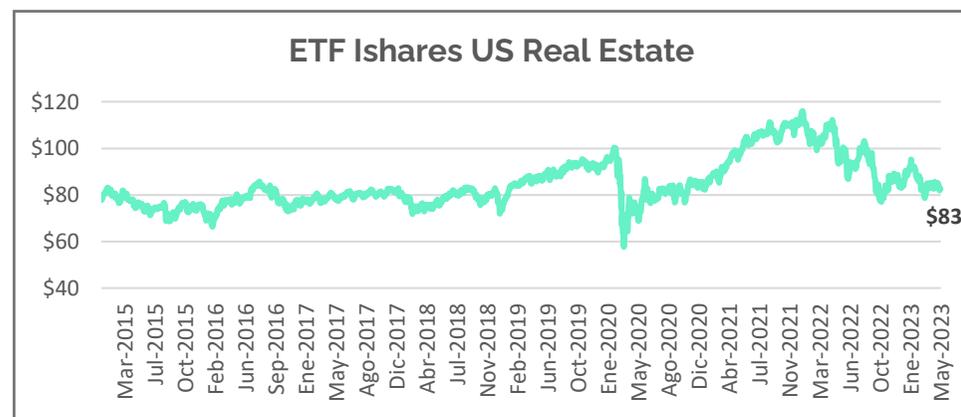
En lo que va del año, el índice ha aumentado en un 61% respecto a diciembre 2022.



□ iShares U.S Real Estate ETF (IYR)

El ETF iShares U.S. Real Estate replica la inversión de un índice compuesto por valores transables, representativos del sector inmobiliario.

El índice presenta un -1,97% YTD, y una caída del 12,20% respecto a los últimos 12 meses.



3. Análisis de Mercado

Si bien las ventas de nuevas unidades residenciales se han visto a la baja respecto al año 2022, el mercado inmobiliario continúa presentando cifras positivas y de recuperación a la fecha.

De hecho, a nivel de expectativas, si bien siguen por debajo de los niveles observados en el periodo 2015-2023, con un promedio de 65 puntos, se ha percibido una mejoría en las expectativas por parte del gremio constructor, siendo mayo el quinto mes consecutivo al alza de este indicador.

En términos de tasas de largo plazo, si bien presentaban una tendencia bajista desde noviembre 2022 hasta la primera semana de marzo 2023 producto de las presiones alcistas de la tensión bancaria e inflacionarias, se han mantenido en niveles superiores a los observados durante 2022, en línea con la última encuesta realizada a economistas de la Asociación Nacional de Negocios Económicos (NABE) de Estados Unidos, quienes estiman una primera baja de tasas durante el primer trimestre de 2024 por parte de la FED.

Finalmente, respecto a los arriendos de activos inmobiliarios, se puede apreciar que a pesar de que éstos han experimentado una baja desde el último trimestre de 2022, ha habido correcciones al alza durante los últimos dos meses, habiendo recuperando en abril un 0,5% respecto a septiembre de 2022, el mayor nivel observado durante ese año.

A medida que las tasas comiencen a ceder a la baja, podríamos observar mayores signos de recuperación de mercado en esta clase de activos.

Esta idea se refuerza al analizar el NCREIF Property Index, índice que mide el rendimiento de propiedades desde 1977, el que ha venido presentando una caída desde finales de 2022, producto del aumento de los cap rate a pesar de una mejora en los NOI de las propiedades.