

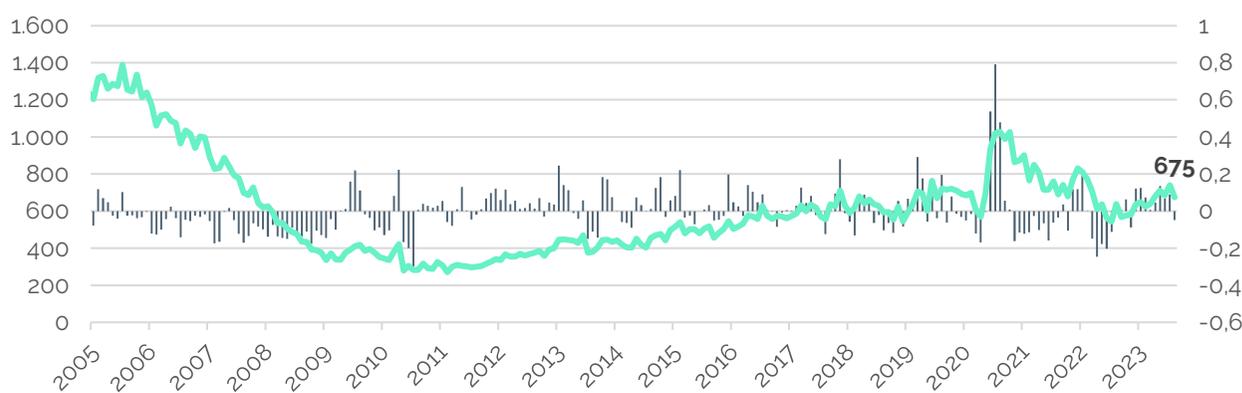
1. Indicadores sectoriales	2. Índices inmobiliarios	3. Análisis de mercado
Evolución de indicadores inmobiliarios en EE.UU.	Otros índices, ETF's, o REIT's, que siguen el mercado inmobiliario.	Breve comentario a las tendencias inmobiliarias en EE.UU.

1. Indicadores Económicos & Sectoriales

Ventas residenciales de nuevas unidades en EE. UU.

Tasa anual ajustada por estacionalidad, en miles

■ Variación trimestral (%) — Total de unidades



Fuente: United States Census Bureau

□ New Residential Sales– US Census Bureau

Las ventas anualizadas de casas unifamiliares alcanzaron las 675 mil unidades a agosto de 2023, que si bien presenta una baja del 8,7% respecto a julio del 2023, existe un crecimiento del 5,8% anual.

Respecto al valor promedio por unidad, este fue de US\$514.000, con un alza de 1,2% respecto al mes anterior. Por su parte, la mediana de éstas convergió en US \$430.300, lo que representa una baja del 1,44% en el mismo periodo.

Nuevas unidades de vivienda iniciadas en EE.UU, Julio 2023

Tasa anual ajustada por estacion, en miles

— Nuevas unidades iniciadas - Single Family — Nuevas unidades iniciadas - Total mercado



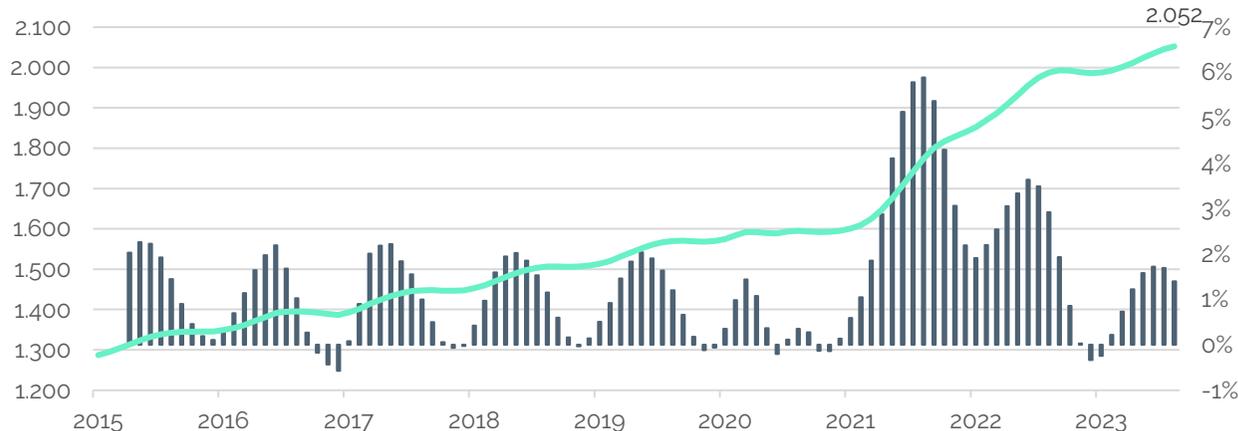
Fuente: United States Census Bureau

□ New Residential Construction – US Census Bureau

Se inició la construcción de **1,283 millones de viviendas nuevas** en agosto 2023 anualizado, esto es una caída del 11,3% respecto al mes anterior y del 14,8% al mismo periodo de 2022, respectivamente. **El 73,3% del total son viviendas unifamiliares, correspondientes a 941 unidades.**

Evolución renta observada EE. UU

■ Variación Trimestral — Renta Observada



Fuente: Zillow

□ Zillow Observed Rent Index (ZORI)– Zillow

Los arriendos de Estados Unidos se han mantenido al alza en lo que va del año. Desde enero a la fecha, estas han acumulado una variación de +8,3%.

En agosto de 2023 se experimentó un alza de 0,3% respecto al mes anterior y 3,3% anual.

Tasa Hipotecaria



Fuente: Freddie Mac

Inflation Rate



Fuente: Bureau of Labor Statistics

2. Índices Inmobiliarios

NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI)*

A pesar de la disminución en 5 puntos respecto al mes anterior y de encontrarse 20 puntos bajo el promedio (2015-2023), el índice ha aumentado en un 29% respecto a diciembre 2022.

iShares U.S Real Estate ETF (IYR)**

El índice presenta una variación de -8,58% YTD, y una caída del 5,28% respecto a los últimos 12 meses.

NAHB 2015-2023 Housing Market Index (HMI)



Fuente: National Association of Home Builders.

3. Análisis de Mercado

Al igual que el análisis realizado en julio, las ventas de nuevas unidades residenciales han presentado un alza respecto al 2022, reflejando una recuperación a la fecha. Sin embargo, muestran una baja respecto al mes pasado.

Si bien la inflación venía mostrando una tendencia a la baja desde junio del año pasado, en agosto se revirtió esta situación y presentó un alza del 0,5%. De esta forma, la inflación llegó al 3,67%, provocada por el aumento en los precios del petróleo y la bencina, ubicándose muy por encima de la meta del 2%. A pesar de esta alza, la Reserva Federal decidió en su reunión de septiembre no subir las tasas de interés. No obstante, comunicó que no espera rebajarlas en el corto plazo.

En cuanto a los precios de arriendo, éstos se han mantenido estables en general. Sin embargo, el último trimestre se registró un incremento del 1,2%. Según proyecciones de Zillow, estos seguirán en aumento hasta julio del 2024, pero a un ritmo más lento. Este incremento se debe a la escasez de inventario en el mercado inmobiliario, lo que contrarresta el alza en las tasas hipotecarias, las cuales se encuentran en su nivel más alto de los últimos 22 años. Sin embargo, según MBA debiesen bajar hacia finales del 2023, a medida que se estabilice la volatilidad de las tasas, disminuya la incertidumbre de la política monetaria, y se enfríe la economía.

ETF Ishares US Real Estate



Fuente: Ishares; BlackRock.

Por el lado de las expectativas de los próximos 6 meses, vemos un retroceso en el índice NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI), el cual retrocedió 11 puntos desde agosto de 2023, volviendo a la zona negativa, por debajo de los 50 puntos.

Con todo esto, el futuro del mercado inmobiliario se muestra desafiante ante las altas tasas hipotecarias y las bajas expectativas de los constructores. Sin embargo, existe un aumento en las solicitudes de permisos de edificación, y una recuperación tanto en las ventas de viviendas nuevas como en los precios de arriendo.

*Este índice mide el nivel de confianza en el mercado de viviendas single-family 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.

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