



SISTEMA DE INFORMACIÓN

Reporte Económico Macroconsult

PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Septiembre 2017

1. Conclusiones	pp. 3
2. Introducción	pp. 6
3. Coyuntura del sector inmobiliario	pp. 8
4. Mercado de viviendas	pp. 11
5. Mercado de oficinas, locales comerciales y locales y parques industriales	pp. 32
6. Precio de insumos de construcción	pp. 60

CONCLUSIONES

INTRODUCCIÓN

El sector construcción es uno de los más importantes, puesto que tiene el mayor efecto multiplicador en la economía. Es decir, esta actividad genera gran cantidad de puestos de trabajo y tiene una fuerte vinculación con el resto de sectores.

En líneas generales, el sector construcción se divide en dos grandes subsectores: el inmobiliario, una actividad exclusivamente privada, y el de infraestructura, donde interviene tanto el sector privado como el público. De hecho, este último es el más importante en términos de tamaño de obras.

Este reporte está dedicado a la actividad inmobiliaria, donde se analizan sus segmentos: mercado de viviendas, de oficinas, de locales comerciales y de parques industriales. En cada uno se describe los determinantes de demanda y oferta que confluyen para alcanzar el precio de mercado. En el caso de la oferta se revisa la evolución de los principales costos de insumos.

El informe tiene un claro sesgo hacia el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana, puesto que el grueso de información que se produce es de dicha región. Sin embargo, algunas variables, como el déficit habitacional y el crédito hipotecario, se analizan para todo el país.

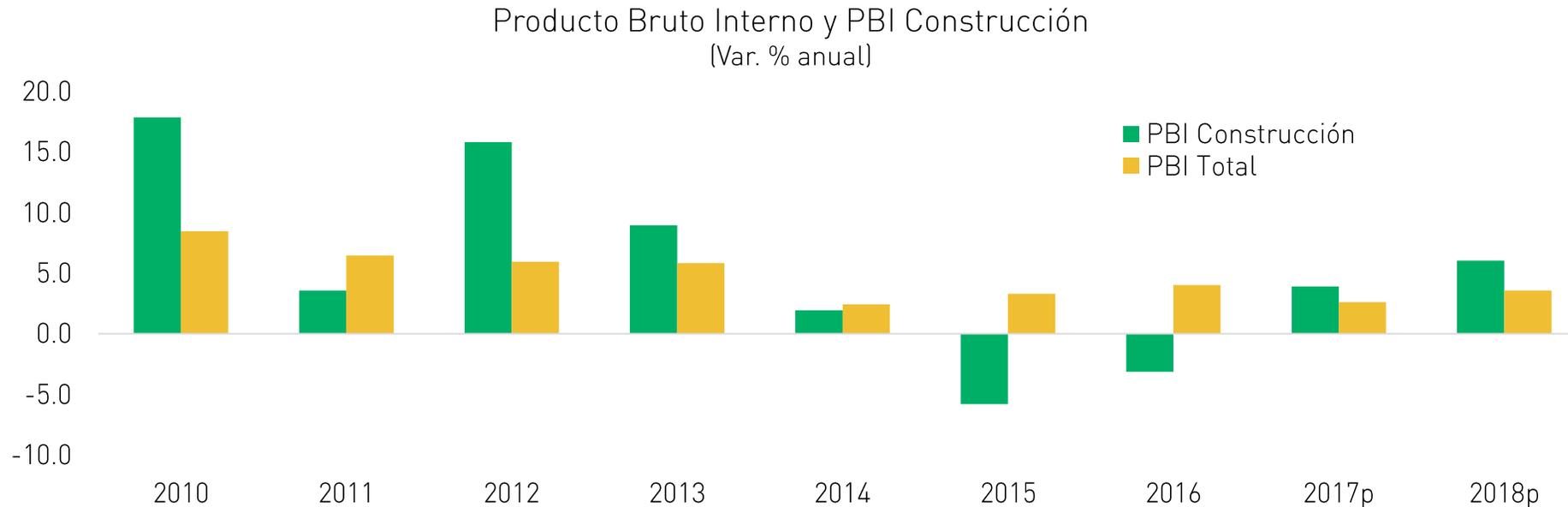
El mercado inmobiliario fue uno de los más dinámicos en la década dorada de la economía peruana (2004-2013), a tal punto que se pensaba que se podría haber generado una burbuja, similar a la que estalló en Estados Unidos en 2007 y que desencadenó la mayor recesión en los últimos 70 años. Al respecto Macroconsult, a partir de un estudio profundo, determinó que existían fundamentos de demanda para que los precios crezcan aceleradamente como lo venían haciendo.

Hoy, la coyuntura económica ha cambiado, y ya no se espera que la economía muestre tasas de crecimiento de 6% sino una de alrededor de 3.5%. Esto tiene implicancias en todos los mercados, incluyendo el inmobiliario. A lo largo de este reporte se detallan las perspectivas a la luz de la nueva normalidad de nuestra economía.

El reporte se divide de la siguiente manera: en la primera sección se da una mirada a la coyuntura del sector. En la segunda y tercera se analizan los mercados de vivienda y oficinas locales comerciales y parques industriales, respectivamente. Finalmente, en la cuarta se analiza el precio de los insumos.

COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

PBI CONSTRUCCIÓN HA SUFRIDO CON LA DESACELERACIÓN DE LA ECONOMÍA



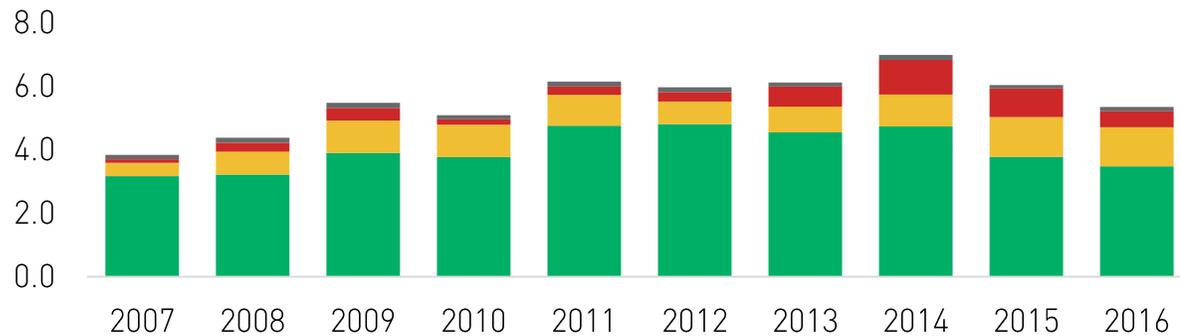
Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

- La tasa de crecimiento del sector construcción es mucho más volátil que la de toda la economía. Como se ve en el gráfico, en el periodo de crecimiento 2010-2013, el sector muestra una alta tasa de crecimiento. Por el contrario, cuando la economía se desacelera a partir de 2014, el sector entra en recesión.
- El desempeño del sector construcción lo marca la inversión privada y pública...

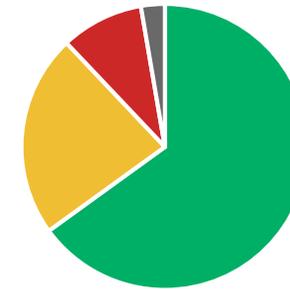
ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LIMA EN CAÍDA DESDE 2015

Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana según destinos

(millones de m²)



(% de 2016)



1/ La categoría "Otros" considera la construcción de edificaciones que según su destino se realizan en el mercado bajo procedimientos de venta similares a los de cualquier inmueble, principalmente de estacionamientos y depósitos en venta localizados en de estos inmuebles residenciales, en gran mayoría multifamiliares, cuyo número excede la asignación de estacionamientos prevista para los departamentos que integran dichas unidades.

Fuente: Capeco. Elaboración: Macroconsult.

- El comportamiento del subsector inmobiliario se refleja en la actividad edificadora...
- Como se ve en los gráficos...

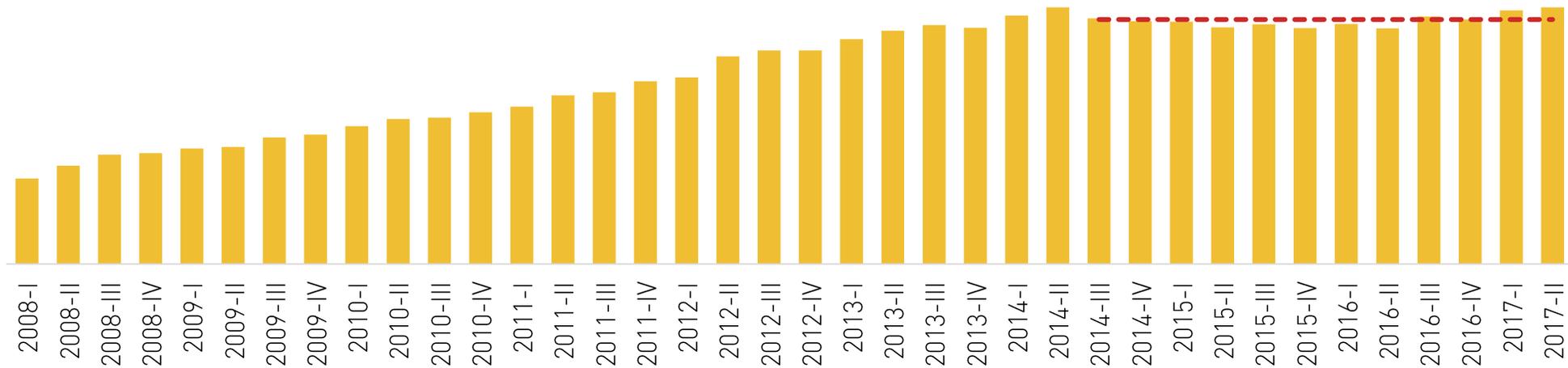
MERCADO DE VIVIENDAS

Demanda de viviendas

Oferta de viviendas

PRECIOS DE VIVIENDAS EN LIMA ESTABLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

Precio de metro cuadrado de departamento 1/

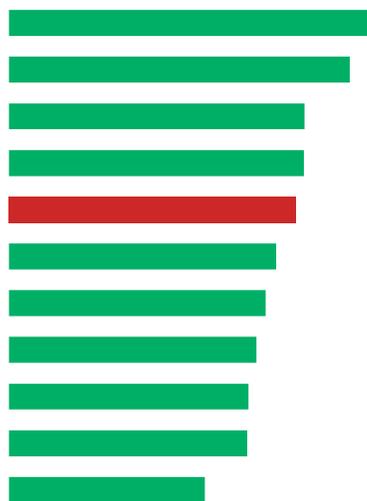


1/ El precio es calculado para los siguientes distritos: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel.
Fuente: BCRP. Elaboración y proyección: Macroconsult.

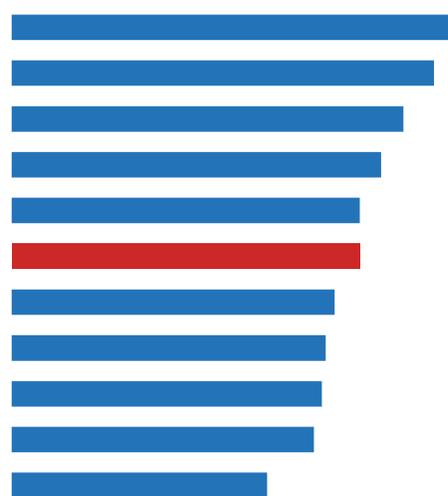
RANGO DEL PRECIO DE VIVIENDAS...

Indicadores del sector inmobiliario en 2017-II

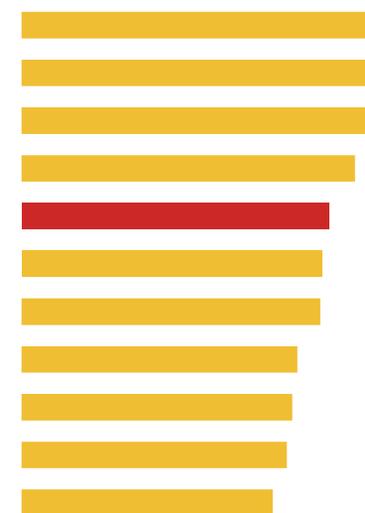
Precio de venta por m²
(US\$)



Alquiler anual por m²
(US\$)



Ratio PER
(US\$)



*Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos.

Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

*Calculado como el promedio simple de los precios de alquiler de los 10 distritos.

Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

*Calculado como el promedio simple de los ratios PER de cada distrito.

Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

- El acelerado crecimiento de los precios de las viviendas entre 2004 y 2013 encendió algunas alertas con respecto a una posible sobrevaloración, que podía convertirse en una burbuja inmobiliaria (similar a lo ocurrido en Estados Unidos en 2007). Si bien esto fue descartado por un estudio de Macroconsult en 2013, la evidencia reciente demuestra que no existen problemas en la actualidad, puesto que

Demanda de viviendas

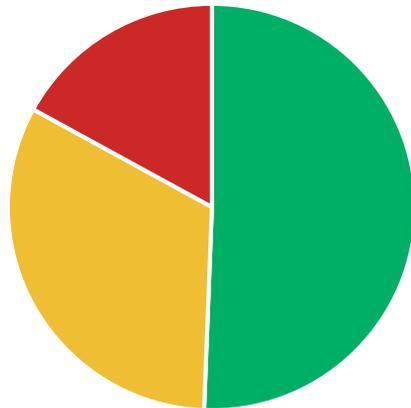
(14 páginas)

Contenido:

1. ESTRUCTURA POBLACIONAL Y CRECIMIENTO IMPULSAN DEMANDA DE VIVIENDAS
2. ¿LOS HOGARES TIENEN CAPACIDAD DE AHORRO?
3. ¿LOS HOGARES CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA?
4. ¿QUÉ ES EL DÉFICIT HABITACIONAL?
5. GRAN DEMANDA POTENCIAL: DÉFICIT HABITACIONAL
6. CRÉDITO HIPOTECARIO MOSTRÓ FUERTE DINAMISMO ENTRE 2010 Y 2017
7. LA DOLARIZACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO SE HA REDUCIDO
8. MAYORES MONTOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO A TASAS MÁS BAJAS
9. ALTO POTENCIAL DE PENETRACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LAS REGIONES
10. PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL
11. FUERTE IMPULSO A LA VIVIENDA SOCIAL
12. FONDO MIVIVIENDA MENOS ACTIVO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS
13. MEDIDAS DE INCENTIVO A LA COMPRA DE VIVIENDA QUE NO FUNCIONARON
14. ALGUNOS PROBLEMAS EN EL MERCADO DE VIVIENDAS

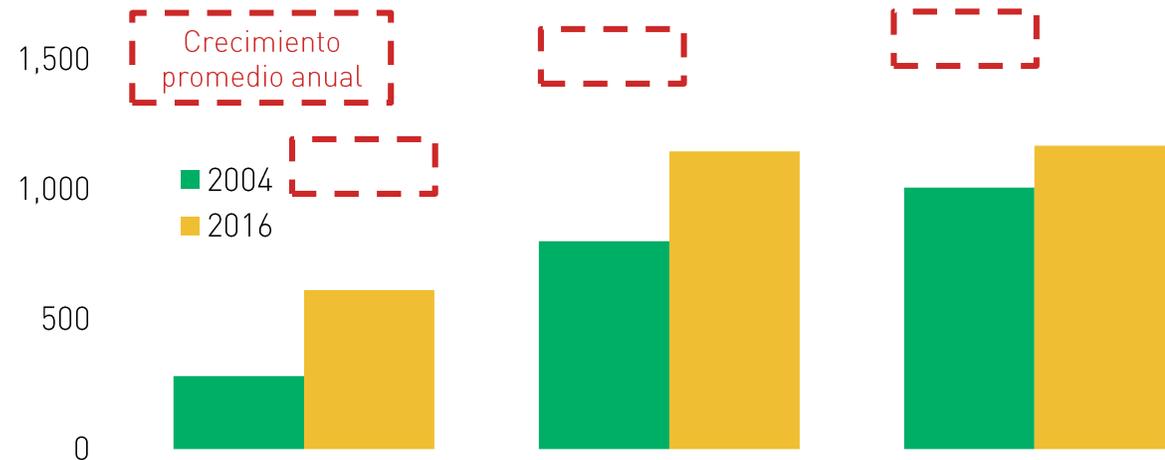
ESTRUCTURA POBLACIONAL Y CRECIMIENTO IMPULSAN DEMANDA DE VIVIENDAS

PEA urbana por grupos de edades, 2016 (%)



Fuente: Enaho. Elaboración: Macroconsult.

Ingreso laboral monetario neto mensual según grupo de edades, para el ámbito urbano (S/ de set-2017)

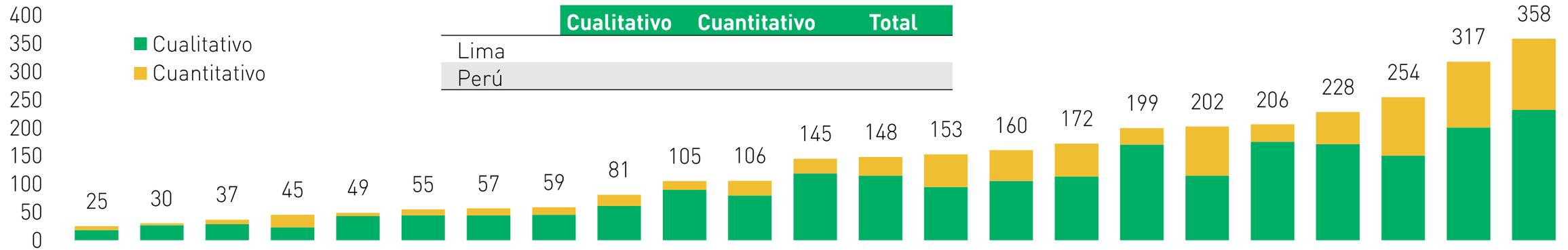


Fuente: Enaho. Elaboración: Macroconsult.

- El 51% de las personas que trabaja en nuestro país se encuentra entre ...
- Además, este grupo de población tiene uno de los ingresos más altos y crece a una tasa promedio anual de ...

GRAN DEMANDA POTENCIAL: DÉFICIT HABITACIONAL

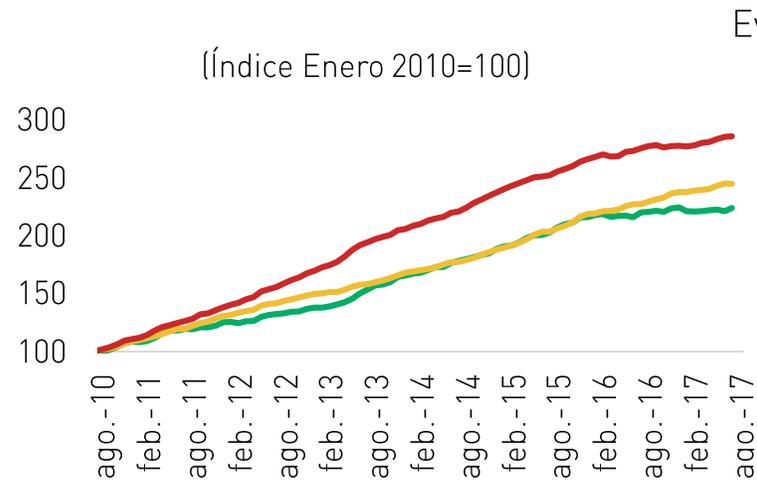
Déficit habitacional por departamento para el ámbito urbano, 2016
(miles de viviendas)



Fuente: Enaho 2016. Elaboración: Macroconsult.

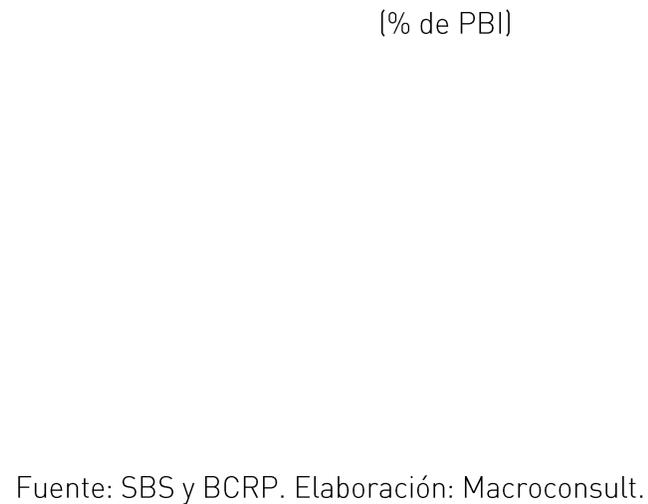
- El déficit habitacional es un indicador de carencia de vivienda, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. Es decir, esta variable nos indica la dimensión de la demanda potencial de viviendas en el país.
- El déficit habitacional alcanza...

CRÉDITO HIPOTECARIO MOSTRÓ FUERTE DINAMISMO ENTRE 2010 Y 2017

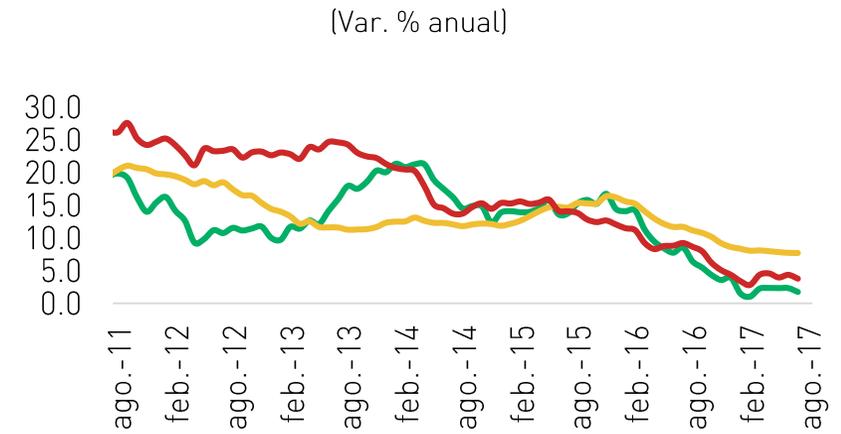


Fuente: SBS. Elaboración: Macroconsult.

Evolución del crédito del Sistema Financiero según tipo
(% de PBI)



Fuente: SBS y BCRP. Elaboración: Macroconsult.



Fuente: SBS. Elaboración: Macroconsult.

- Un elemento central para la demanda de viviendas es el crédito hipotecario. Este se mantuvo muy dinámico en los últimos años y ganó importancia tanto en el total de crédito como en el PBI (3.8% en 2010 a 6.1% en 2016).
- Sin embargo...

Oferta de viviendas

(2 páginas)

Contenido:

1. OFERTA DE VIVIENDAS EN CAÍDA DESDE 2015
2. VENTA DE VIVIENDAS SE HA REDUCIDO A LA MITAD ENTRE 2013 Y 2016

MERCADO DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y LOCALES Y PARQUES INDUSTRIALES

Factores de demanda

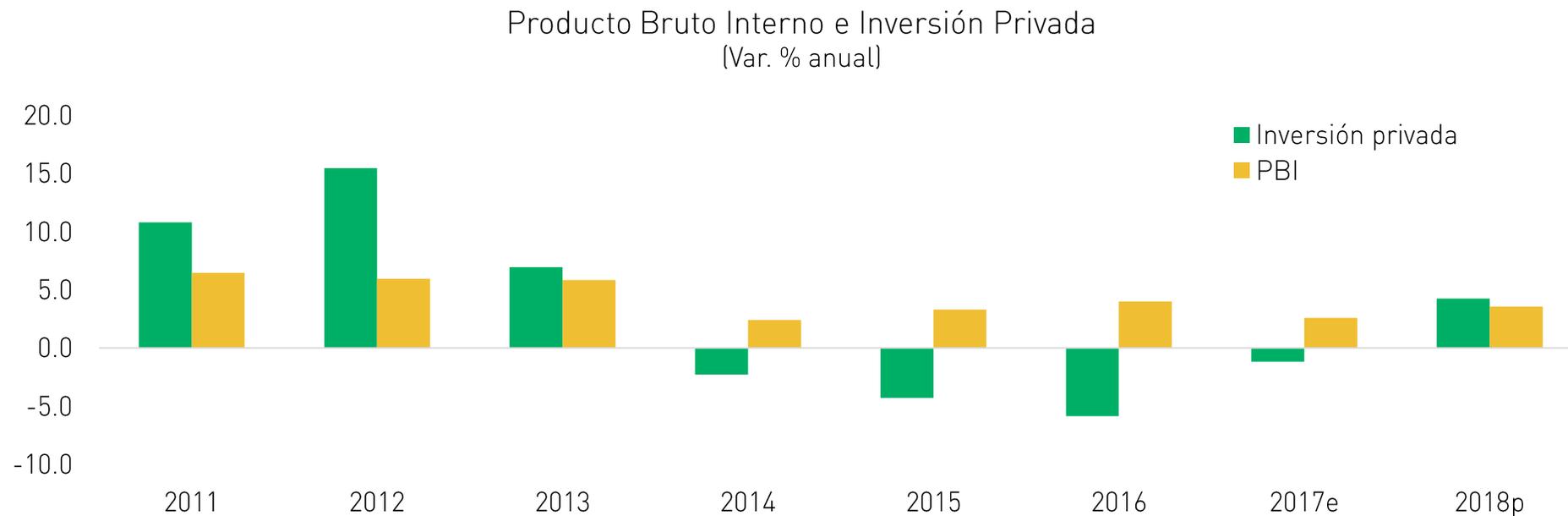
Oferta de oficinas

Oferta de locales comerciales

Oferta de parques industriales

Oferta de locales industriales

Factores de demanda



Fuente: BCRP. Elaboración y proyección: Macroconsult.

- El principal factor que mueve la construcción de oficinas, locales comerciales y locales y parques industriales es la inversión privada. Esta variable comenzó su proceso de desaceleración en 2013 debido al deterioro de las expectativas empresariales que cayeron a la par con los términos de intercambio.
- Pasado 2017, que fue golpeado por el Fenómeno de El Niño (FEN) costero y el impacto de la operación Lava Jato, en 2018 la economía se aceleraría empujada por la inversión privada que al tercer trimestre de este año ya da señales de crecimiento (aumento en los despachos de cemento e importación de bienes de capital).

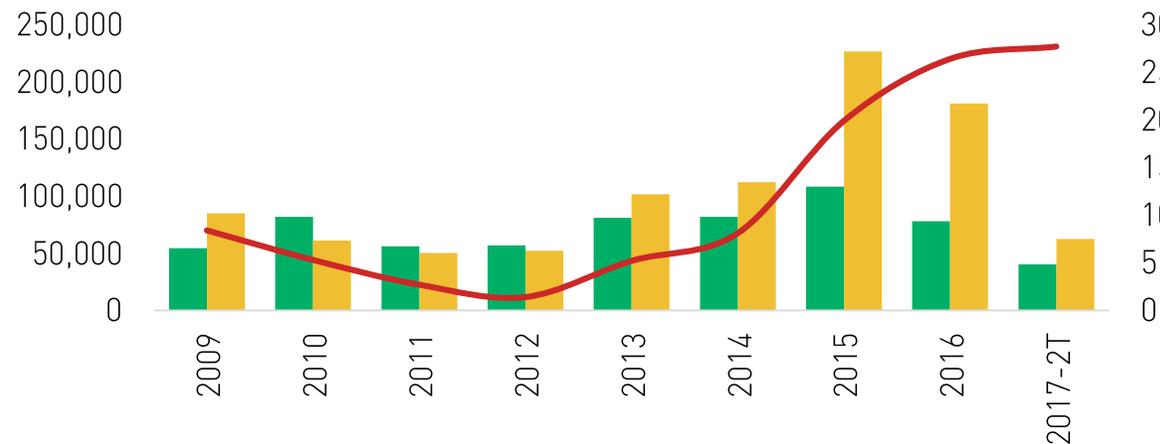
Oferta de oficinas

Contenido:

1. TIPOS DE OFICINAS
2. DEFINICIONES RELEVANTES
3. TASA DE VACANCIA DE OFICINAS PRIME
4. LA SITUACIÓN ES PEOR EN ALGUNOS DISTRITOS
5. PERÚ TIENE UNA DE LAS TASAS DE VACANCIA DE OFICINAS PRIME MÁS ALTAS EN LA REGIÓN
6. OFICINAS SUBPRIME MUESTRAN UN PANORAMA SIMILAR A LAS PRIME

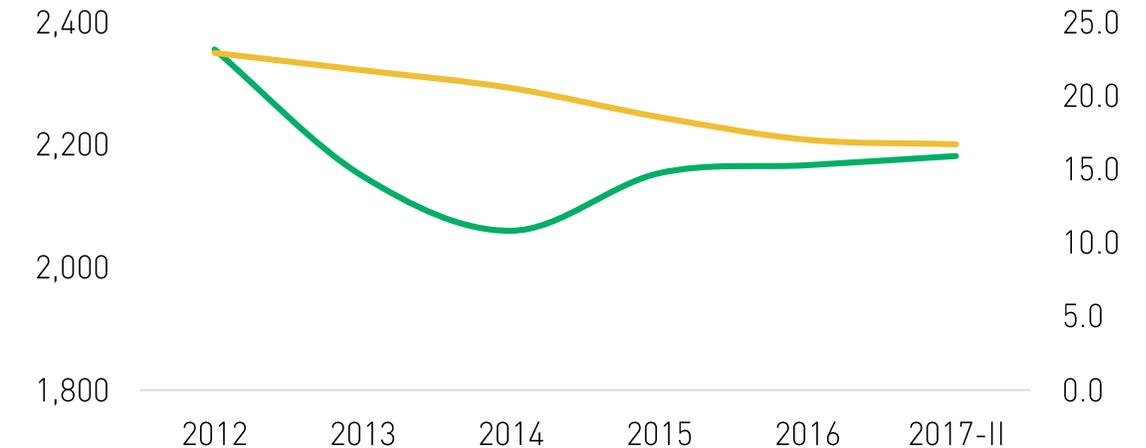
SISTEMA DE INFORMACIÓN

Absorción neta, nueva oferta y vacancia de oficinas *prime* 1/
(Miles de m² de oficinas, %)



Fuente: Colliers. Elaboración: Macroconsult.

Precio de venta y de alquiler de las oficinas *prime*
(US\$/ m²)

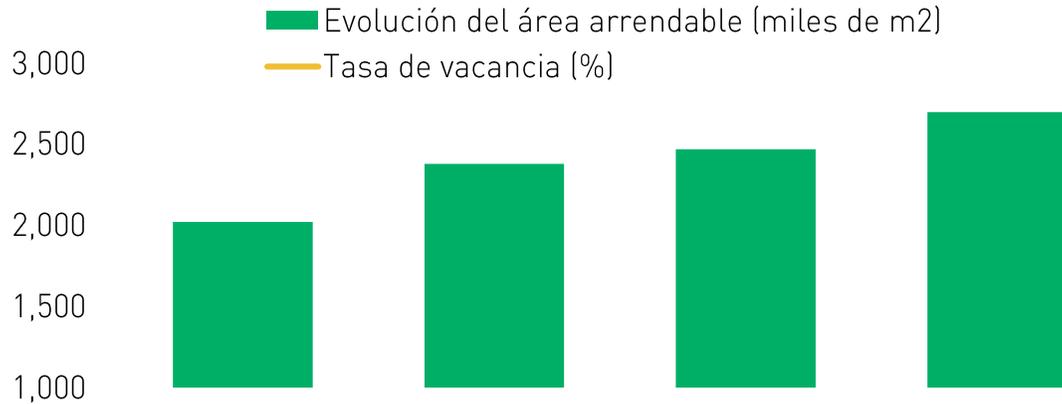


Fuente: Binswanger. Elaboración: Macroconsult.

- Uno de los principales problemas que han enfrentado las empresas que comercializan bienes inmuebles o que proveen servicios públicos es que invirtieron esperando que la economía peruana continúe creciendo a un ritmo de 6%. Esto ha sido evidente en el sector eléctrico, donde hoy existe un exceso de capacidad instalada, lo cual ha hecho descender los precios; pero también encontramos el mismo problema en las empresas inmobiliarias.
- Como se puede observar en los gráficos...

Oferta de locales comerciales

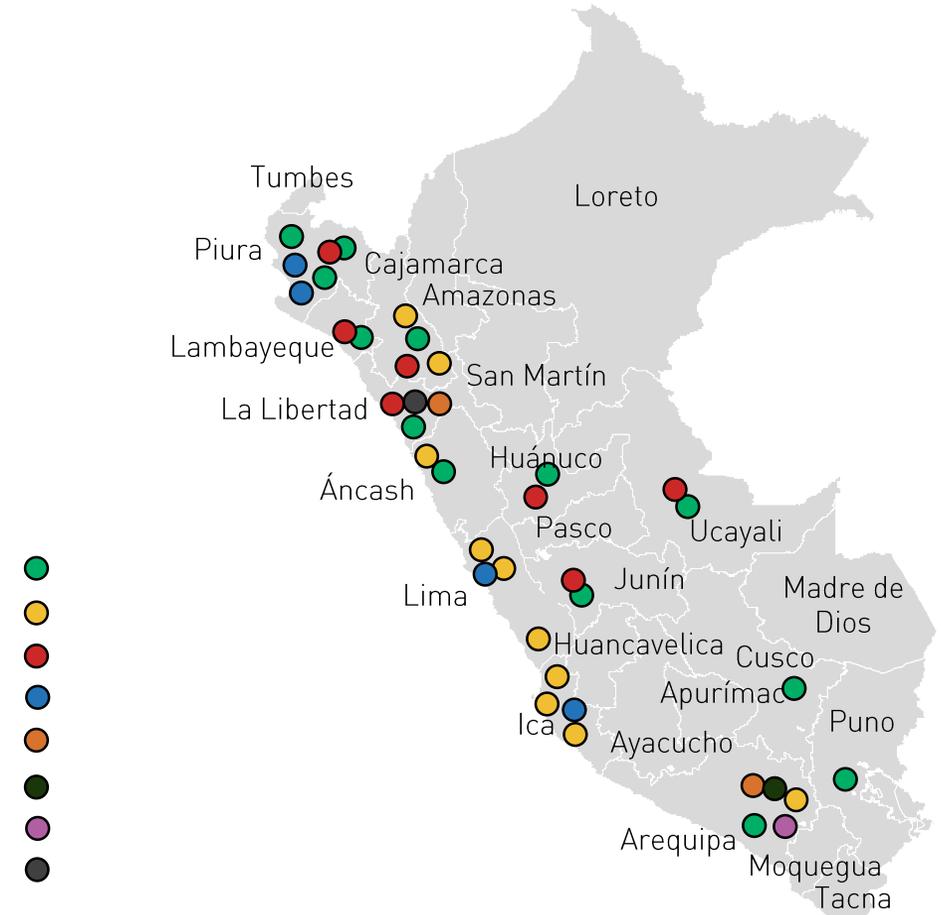
Evolución de indicadores de centros comerciales



Fuente: Acep. Elaboración: Macroconsult.

- Los centros comerciales han experimentado un *boom* en los últimos años como reflejo de la expansión del consumo privado y la subcobertura de canales modernos...

Centros comerciales fuera de Lima Metropolitana en 2016



Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

Oferta de parques industriales

Contenido:

1. DEFINICIONES RELEVANTES Y TIPOS DE ZONIFICACIÓN
2. ZONAS INDUSTRIALES
3. SE ESPERA FUERTE CRECIMIENTO DE OFERTA DE ZONAS INDUSTRIALES
4. DESCRIPCIÓN DE 7 PARQUES INDUSTRIALES
5. CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE TERRENOS INDUSTRIALES

DEFINICIONES RELEVANTES Y TIPOS DE ZONIFICACIÓN

Definiciones relevantes

Stock	
Tasa de vacancia	
Precio de salida	
Precio de cierre	

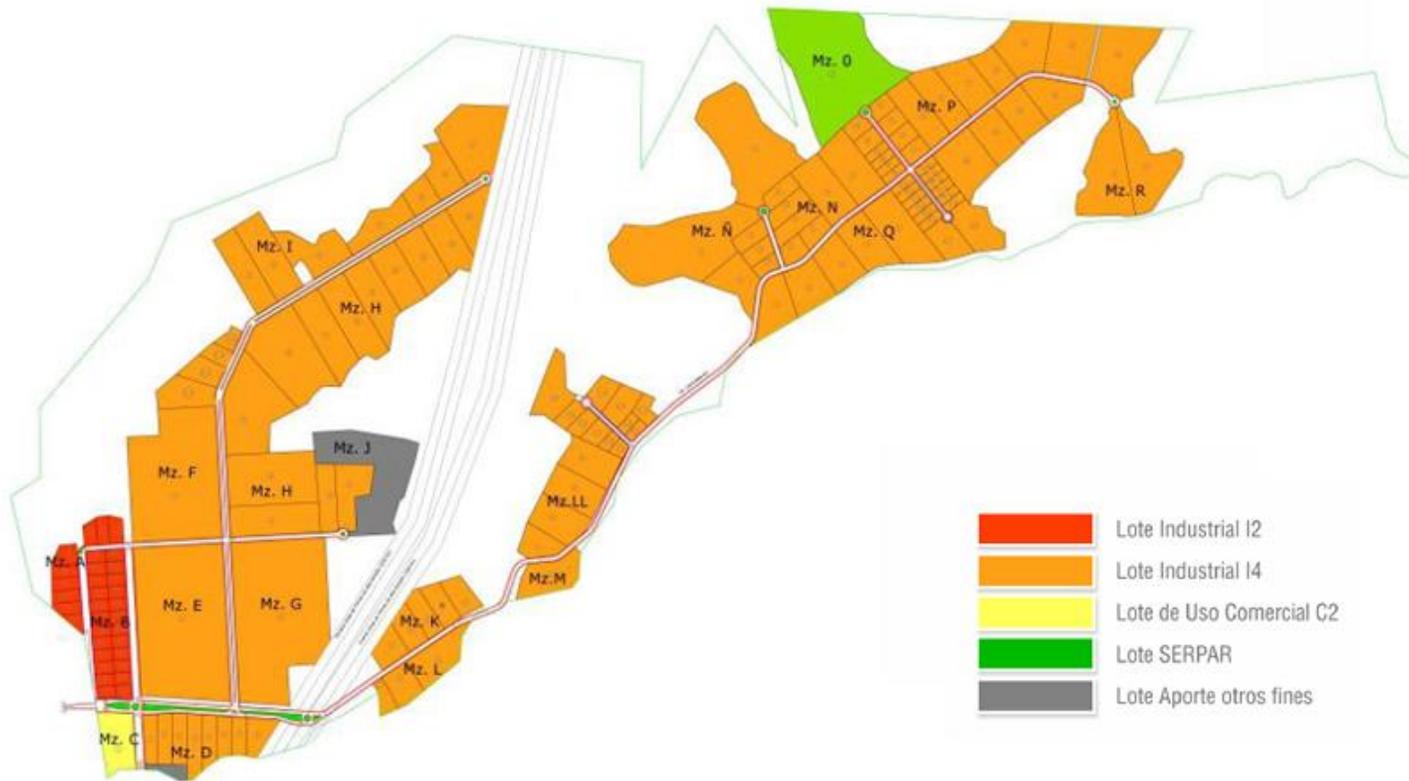
Tipos de zonificación industrial

Industria elemental (I1)	
Industria liviana (I2)	
Gran industria (I3)	
Industria pesada básica (I4)	

Fuente: Binswanger. Elaboración: Macroconsult.

CENTRO INDUSTRIAL LA CHUTANA

Lotes disponibles en el parque La Chutana



Fuente y elaboración: La Chutana.

- Ubicación:
- Extensión:
- Número de lotes:
- Tamaño de lotes:
- Zonificación:

Fuente y elaboración: Lachutana.com, Colliers International.

Oferta de locales industriales

Contenido:

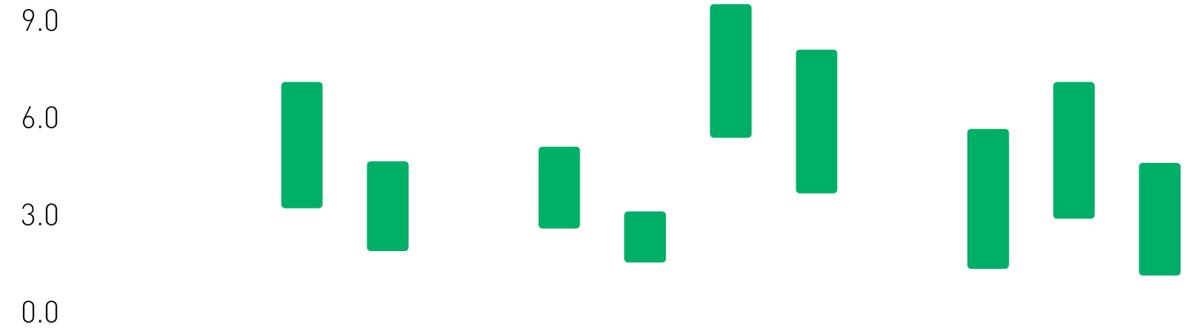
1. COMPARACIÓN DEL MERCADO DE LOCALES INDUSTRIALES EN 2017-I
2. LOCALES INDUSTRIALES

LOCALES INDUSTRIALES

Precios de venta de locales industriales por corredor, 2017-II*
(US\$/ m²)



Precios de alquiler de locales industriales por corredor, 2017-II*
(US\$/ m²)



*Los precios considerados aquí son los precios de lista, en otras palabras, los originalmente ofertados en el mercado, no los precios de cierre en una negociación.
Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

*Los precios considerados aquí son los precios de lista, en otras palabras, los originalmente ofertados en el mercado, no los precios de cierre en una negociación.
Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

- Aquí se muestran los precios de venta y alquiler por metro cuadrado de locales comerciales según corredor. Se puede ver que los de...

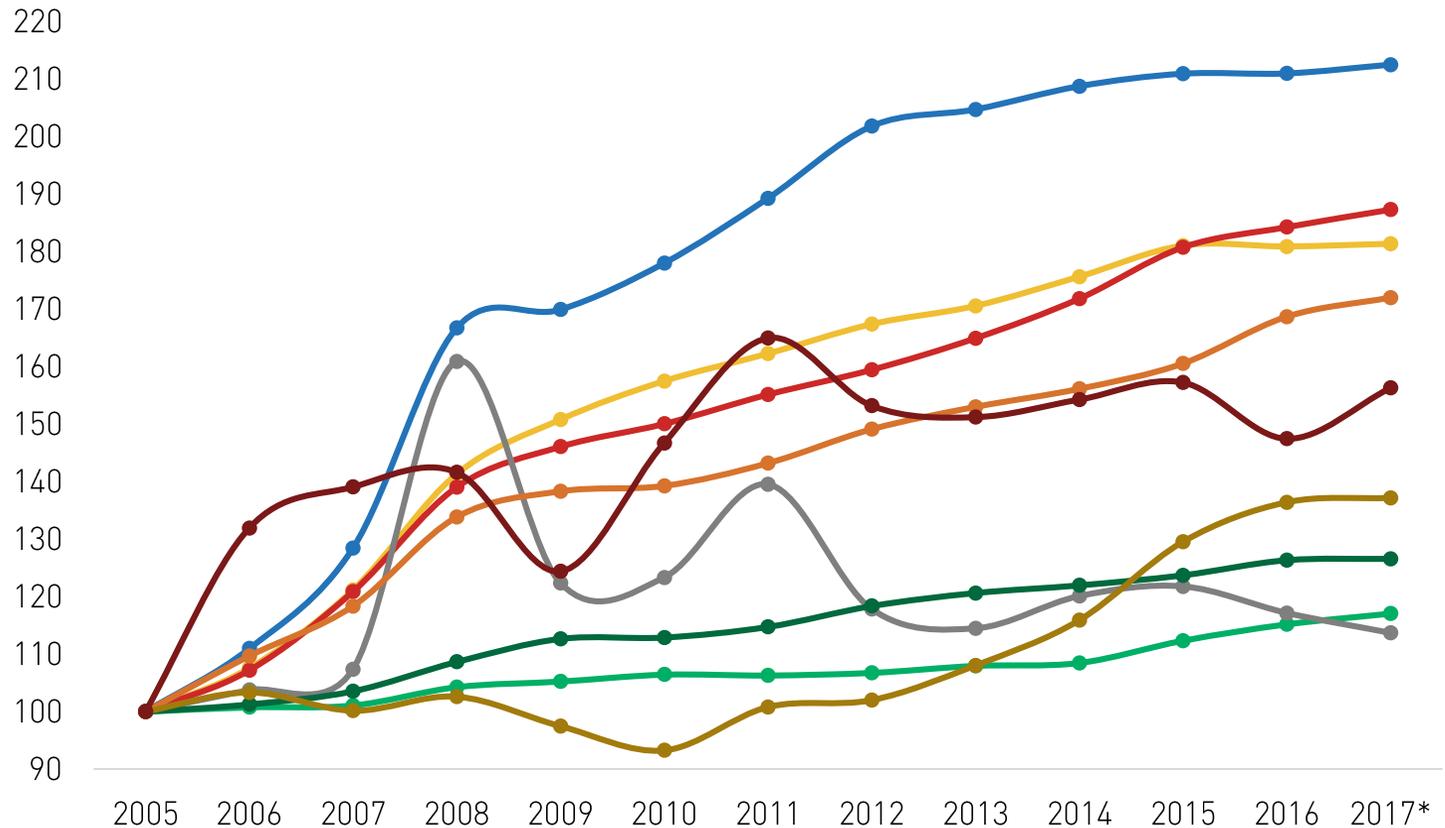
PRECIO DE INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN

Precio de materiales de construcción en lima metropolitana

Sueldos en el sector construcción en lima metropolitana

PRECIO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA

Precio de venta de los principales insumos de construcción
(Índice 2005 = 100)



- Si tomamos 2005 como punto de referencia y se analiza lo que ha pasado con los principales insumos de construcción...

*Enero-junio
Fuente: INEI. Elaboración y proyección: Macroconsult.



SISTEMA DE INFORMACIÓN

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ibeeth Valencia

ivalencia@macroconsult.pe

sim.macroconsult.pe

www.grupomacro.pe

(511) 203-9800