



## SISTEMA DE INFORMACIÓN

Reporte Económico Macroconsult

# PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO (72 páginas)

Setiembre 2018

1. Introducción	pp. 3
2. Coyuntura del sector inmobiliario	pp. 5
3. Mercado de viviendas	pp. 8
4. Mercado de oficinas, locales y parques industriales	pp. 35
5. Precio de insumos de construcción	pp. 65
6. Conclusiones	pp. 68

## SISTEMA DE INFORMACIÓN

La economía peruana se encuentra en un periodo cíclico de recuperación. Entre enero y junio de este año, creció 4.3% con respecto al mismo periodo del año pasado, con los sectores no primarios asociados a la demanda interna, avanzando a un ritmo de 4.4% en el mismo periodo. Así, esperamos un crecimiento promedio del Producto Bruto Interno (PBI) de 4.1% anual en el periodo 2018-2019.

La aceleración del crecimiento y, en particular, de la demanda interna, tiene como correlato una mejora en las ventas en la mayoría de mercados de una economía. El sector de la construcción, y el inmobiliario, no ha sido la excepción, tal como proyectamos en la edición del año pasado de este mismo reporte.

El sector construcción es de los más importantes, puesto que tiene uno de los más altos efectos multiplicadores en la economía. Esta actividad genera cientos de miles de puestos de trabajo y tiene una fuerte vinculación con el resto de sectores. Así, por cada US\$ 100 millones invertidos en construcción se ganan alrededor de US\$ 63 millones de valor agregado adicional en la economía y se generan cerca de 19,000 empleos en total.

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, ya en su cuarta edición, está dedicado a la actividad inmobiliaria, donde se analizan los segmentos mercado de viviendas, oficinas, locales (comerciales e industriales) y parques industriales. En cada uno se describen los determinantes de demanda y oferta que confluyen para alcanzar el precio de mercado. Además, 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.

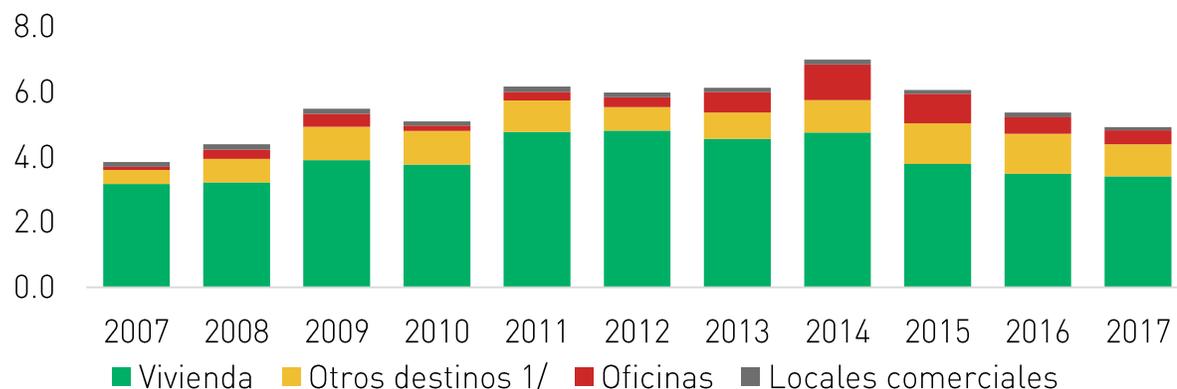
El reporte se divide de la siguiente manera: en la segunda sección se observa la coyuntura del sector. En la tercera, se analiza el mercado de vivienda, incluyendo los beneficios otorgados por el Estado por medio de programas sociales de vivienda. En la cuarta, se evalúa el mercado de oficinas, locales comerciales e industriales y parques industriales. En la quinta, se analiza el precio de los principales insumos requeridos en la construcción y, finalmente, en la sexta se presentan las conclusiones del estudio.

## COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO (2 páginas)

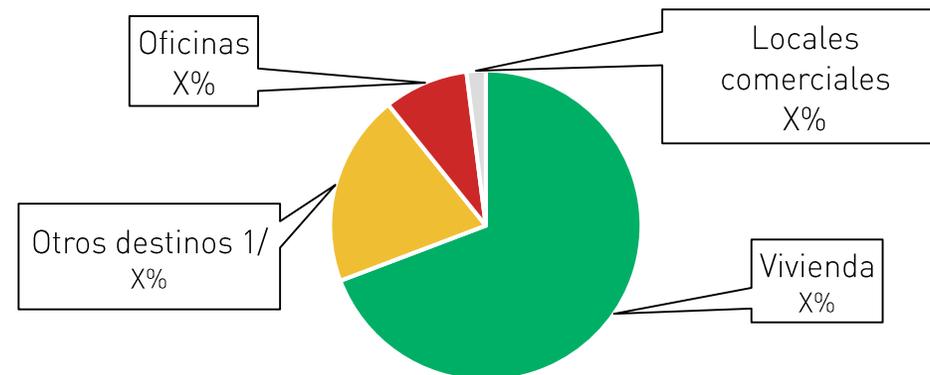
- PBI, PBI construcción, inversión privada y pública
- Actividad edificadora en Lima

Distribución de la actividad edificadora en Lima Metropolitana según destinos

(Millones de m<sup>2</sup>)



(% de 2017)



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, la misma que \_\_\_\_\_
- Como se ve en los gráficos, la vivienda es la que marca el ritmo del subsector inmobiliario, ya que representa XX% de este. Debido a que el crecimiento de la economía incrementó los ingresos familiares, y con ello el ahorro, la demanda de viviendas aumentó de manera sostenida entre 20XX y 20XX, a lo que la oferta respondió aumentando la actividad edificadora de X.X millones a X.X millones de m<sup>2</sup> en ese periodo. En el periodo 20XX-20XX, los metros cuadrado de actividad edificadora cayeron a apenas X.X millones, nivel similar al de 20XX.

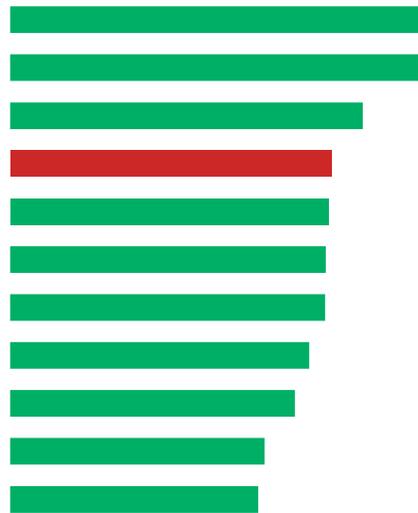
## MERCADO DE VIVIENDAS (3 páginas)

- Precios de viviendas en Lima
- Precios de venta por m<sup>2</sup> en distritos de Lima
- Rango del precio de viviendas en Lima
- Demanda de viviendas en el Perú(18 páginas)
- Oferta de viviendas en Lima Metropolitana y Callao (3 páginas)

# RANGO DEL PRECIO DE VIVIENDAS

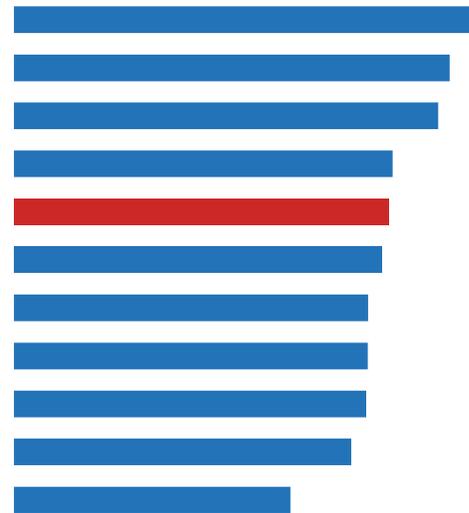
## Indicadores del sector inmobiliario en 2018-II

Precio de venta por m<sup>2</sup>  
(US\$)



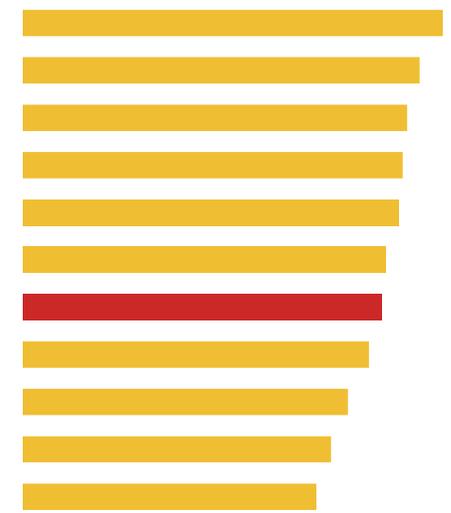
\*Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos.  
Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

Alquiler anual por m<sup>2</sup>  
(US\$)



\*Calculado como el promedio simple de los precios de alquiler de los 10 distritos.  
Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

Ratio PER  
(US\$)



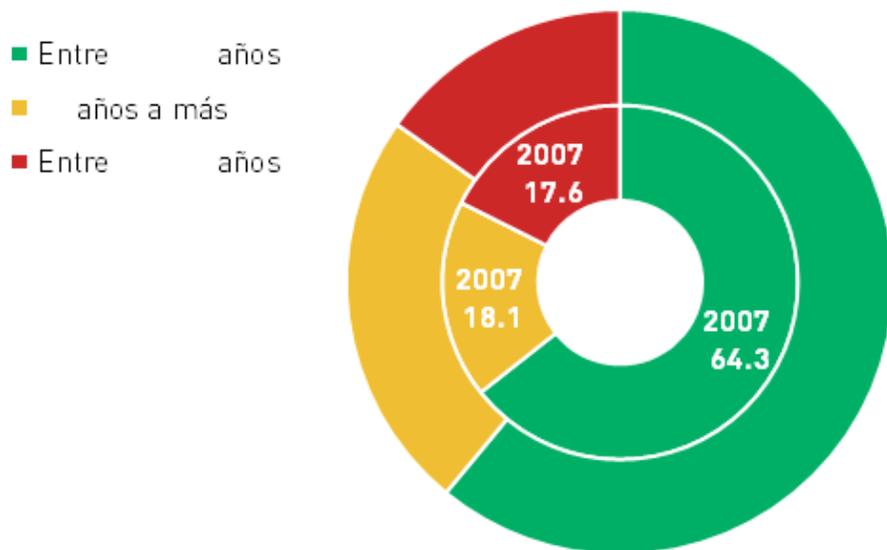
\*Calculado como el promedio simple de los ratios PER de cada distrito.  
Fuente: BCRP. Elaboración: Macroconsult.

- El acelerado crecimiento de los precios de las viviendas entre 20XX y 20XX 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 20XX, la evidencia reciente demuestra que \_\_\_\_\_

## Demanda de viviendas (18 páginas)

- Estructura poblacional y crecimiento
- ¿Los hogares en zonas urbanas tienen capacidad de ahorro?
- ¿Los hogares cuentan con vivienda propia?
- ¿Qué es el déficit habitacional?
- Demanda potencial: déficit habitacional por departamento
- Déficit habitacional de los dos quintiles más ricos por departamento
- Dinamismo del crédito hipotecario
- Dolarización del crédito hipotecario
- Montos de crédito hipotecario
- Potencial de penetración de crédito hipotecario en las regiones
- Programas de vivienda de interés social (VIS) - 4 páginas
- Fondo Mivivienda: actividad en los últimos años
- Fondo Mivivienda: beneficios para los constructores
- Medidas de incentivo a la compra de vivienda
- Algunos problemas en el mercado de viviendas

PEA urbana por grupos de edades (%)



Fuente: Enaho. Elaboración: Macroconsult.

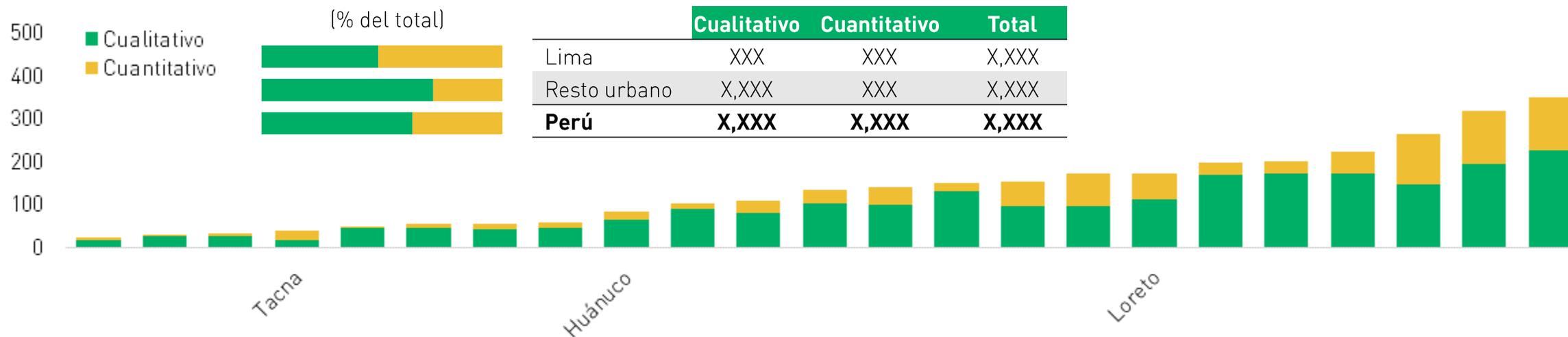
Ingreso laboral mensual según grupo de edades, para el ámbito urbano (S/ de 20XX)



Fuente: Enaho. Elaboración: Macroconsult.

- En 20XX, el XX.X% de las personas en capacidad de trabajar en nuestro país se encontraba entre los XX y XX años de edad, es decir en la etapa del ciclo de vida en que los individuos acumulan activos, entre ellos la vivienda. Hablamos de un total de X.X millones de personas. Entre estas, el XX.X% se encuentra ocupado. Además, el XX.X% de los ocupados tiene un trabajo dependiente.
- Además, este grupo de población tiene el ingreso más alto (S/ X,XXX en 20XX) y crece a una tasa promedio anual de X.X% (entre 20XX y 20XX), que debería acelerarse en los próximos años gracias a que la economía aumentaría alrededor de su nivel potencial (X%).

Déficit habitacional por departamento para el ámbito urbano 2017  
(Miles de viviendas)

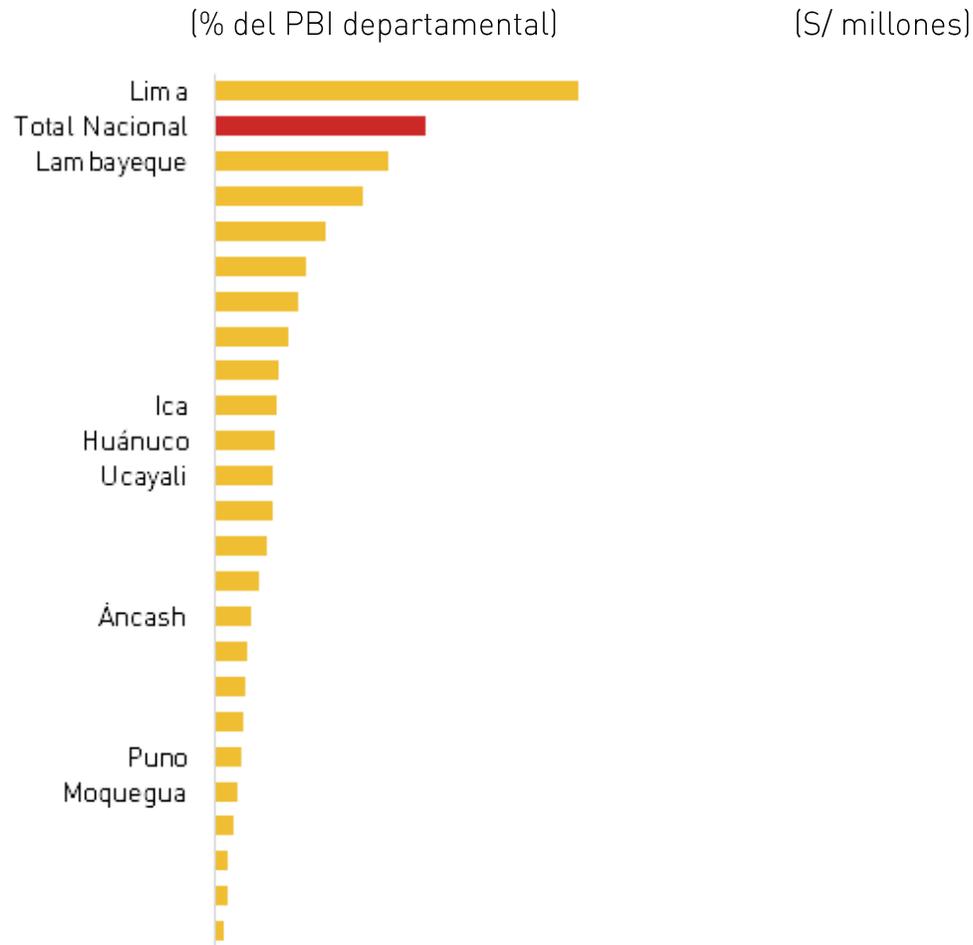


Fuente: Enaho 2017. Elaboración: Macroconsult.

- 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 X.X millones de viviendas, donde X.X corresponden al déficit cualitativo (viviendas existentes en mal estado) y X.X millones al déficit cuantitativo, es decir, el número de viviendas que se necesita construir para que todos los hogares nucleares cuenten con vivienda. Las regiones con mayor déficit se encuentran xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Lima concentra el déficit habitacional. En el caso del cualitativo representa el XX.X% del total nacional. Para el cuantitativo, el XX.X%. Por otro lado, en Lima el mayor déficit se da en términos cuantitativos (XX.X% del total de Lima), mientras que en el resto urbano el mayor déficit es en términos cualitativos (XX.X% del total del resto urbano).

# POTENCIAL DE PENETRACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LAS REGIONES

Crédito hipotecario por departamento 2017



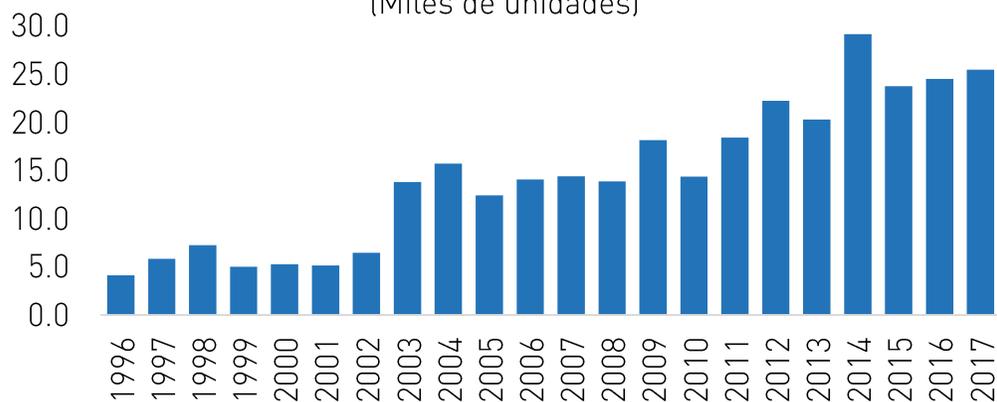
- En Lima, donde hay un mayor nivel de desarrollo relativo, el crédito hipotecario representa apenas XX.X% de su PBI. En regiones más pequeñas, el crédito hipotecario representa a lo mucho el X% del PBI.
- Las medidas que ha puesto en marcha el gobierno para incentivar la Vivienda de Interés Social (VIS) podrían ayudar a mejorar la situación, sobre todo en las zonas donde se ejecutará la Reconstrucción con Cambios.

## Oferta de viviendas (3 páginas)

- Oferta de viviendas en Lima y Callao
- Venta de viviendas
- Tamaño de los departamentos ofertados

## SISTEMA DE INFORMACIÓN

Oferta total de viviendas de primer uso en Lima Metropolitana y El Callao 1/ (Miles de unidades)

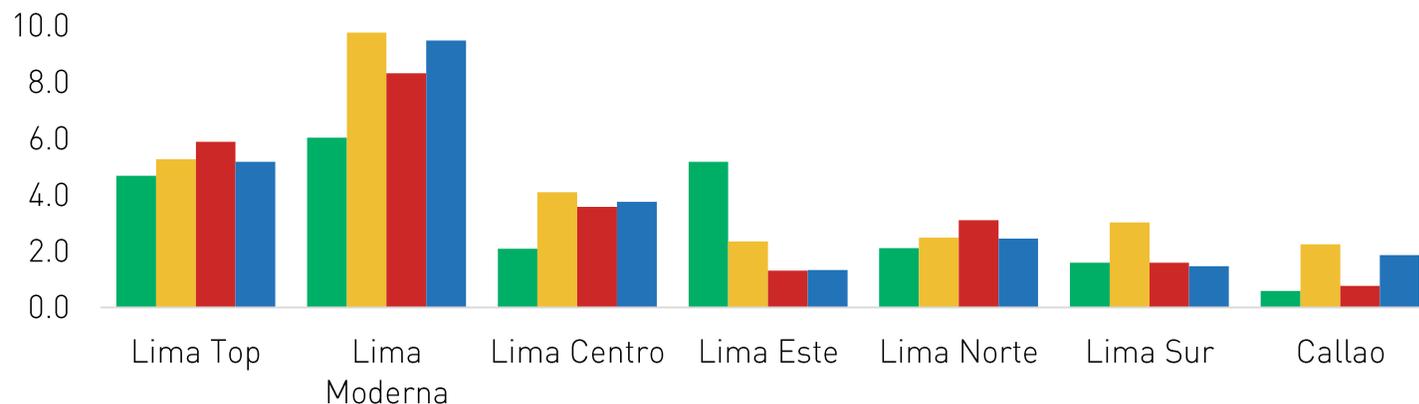


1/ La oferta total de viviendas es la suma de la oferta inmediata más la oferta futura.

- La oferta inmediata: número de viviendas en venta, que están en proceso de construcción o terminadas.
- La oferta futura: número de viviendas en construcción que entrarán al mercado en el periodo de análisis.

Fuente: Capeco. Elaboración: Macroconsult.

Oferta total de viviendas en Lima Metropolitana y Callao, según sector urbano 1/ (Miles de unidades)



1/ Sectores Urbanos

- Lima Top: Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja y Barranco.
- Lima Moderna: Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, San Miguel, Pueblo Libre y Surquillo.
- Lima Centro: Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac y San Luis.
- Lima Este: Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino y San Juan de Lurigancho.
- Lima Norte: Carabaylo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Ancón y Santa Rosa.
- Lima Sur: Chorrillos Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Santa María del Mar.
- Callao: Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla, La Punta y Ventanilla.

Fuente: Capeco. Elaboración: Macroconsult.

- Debido a que la demanda se ha contraído en los últimos tres años, las empresas inmobiliarias redujeron su oferta de viviendas, pasando de XX.X miles de unidades en 20XX a solo XX.X mil unidades en 20XX. Desde ese año la oferta de viviendas ha comenzado a crecer lentamente llegando a XX.X mil en 20XX. Esto parece responder a una mayor demanda esperada.

## MERCADO DE OFICINAS, LOCALES Y PARQUES INDUSTRIALES (29 páginas)

- Factores de demanda (2 páginas)
- Oferta de oficinas (6 páginas)
- Oferta de locales comerciales e industriales (6 páginas)
- Oferta de parques industriales (11 páginas)

## Factores de demanda (2 páginas)

- PBI e inversión privada
- Fondos de inversión inmobiliario

### Patrimonio de los Fondos de Inversión Inmobiliarios con información pública

ADMINISTRADORA	FONDO DE INVERSIÓN	PATRIMONIO (S/ miles )		
		2017	2018	Var.%
AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria			2.2
	Fondo Edifica Advanced - Fondo de Inversión Fondo Edifica Advanced Soles - Fondo de Inversión			-22.6
Faro Capital Safi S.A.				
	Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management			
Grupo Coril Sociedad Administradora de Fondos S.A.				
	Fondo inmobiliario de desarrollo de vivienda social - Fondo de Inversión			20.4
	Fondo Inmobiliario de Desarrollo de Vivienda Social II - Fondo De Inversión (FIVIS) II			
Larrain Vial S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión				
	<b>TOTAL</b>	<b>XXX,XXX</b>	<b>XXX,XXX</b>	<b>XX.X</b>

\*/ Fechas corresponden a junio de 2017 (cifras presentadas en reporte anterior) y marzo de 2018.

Fuente: SMV. Elaboración: Macroconsult.

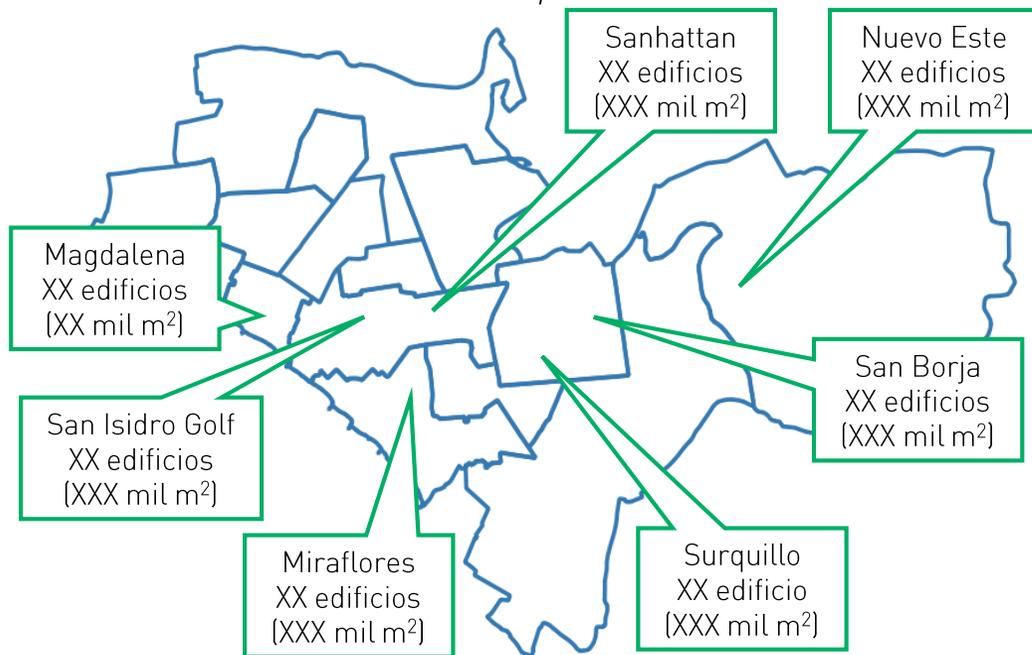
- A diferencia del crédito hipotecario que está dirigido a las familias, en el segmento empresarial existen algunos fondos de inversión privados que dedican sus recursos hacia el financiamiento de oficinas, principalmente, con el fin de obtener rentabilidad por la venta o alquiler. Como se ve en el cuadro, el monto que manejaron los principales fondos llegó a S/ XXX.X millones a marzo de 2018.
- En agosto de este año, se promulgó el Decreto Legislativo N° 1371, que flexibiliza el tratamiento tributario de los Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (Firbi) y el Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (Fibra). A partir de 20XX, solo el fideicomisario/partícipe que posea una participación mayor al XX% perderá el beneficio de pagar la tasa preferencial de X%, el resto mantendrá el beneficio tributario. Asimismo, este impuesto se pagará de modo proporcional a los certificados emitidos por el inversionista.

## Oferta de oficinas (6 páginas)

- Tipos de oficinas
- Definiciones relevantes
- Demanda de oficinas *prime* y la tasa de vacancia
- Tasa de vacancia en algunos distritos y alquiler mensual
- Tasa de vacancia de oficinas *prime* en Perú comparado con la región
- Panorama de las oficinas *subprime*

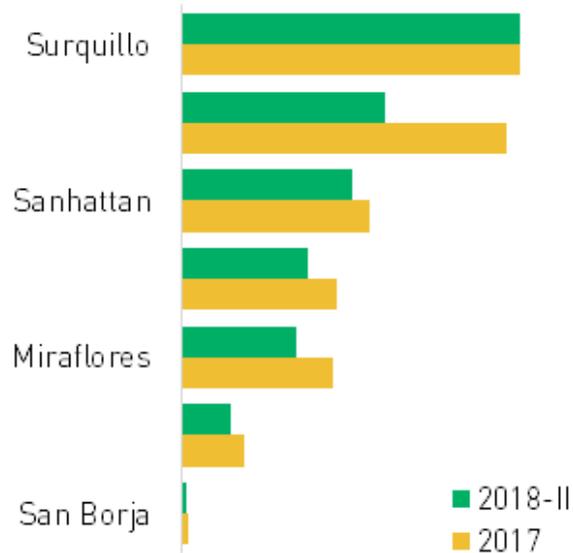
# LA SITUACIÓN MEJORA EN ALGUNOS DISTRITOS

Mercados de las oficinas *prime* en Lima en 2018 - II

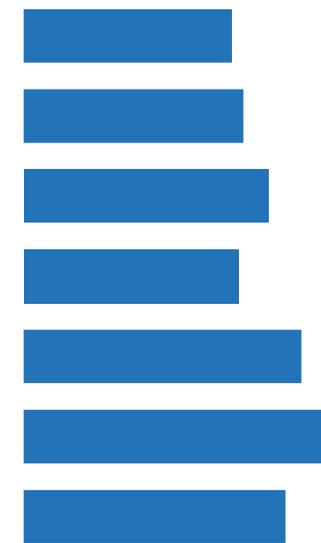


Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

Tasa de vacancia por distrito (%)



Precio de alquiler mensual 2018 - II (US\$/m²)



\*Nota: Sanhattan es la zona alrededor de Saga Falabella de Calle Las Begonias en San Isidro. San Isidro Golf es la zona alrededor del Centro Empresarial Real de la Av. Jorge Basadre en San Isidro. Nuevo Este comprende a Surco y La Molina.  
Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

- Los distritos con mayores tasas de vacancia son Xxxxxxx y Xxxxxxx. El primero se encuentra estancado sin poder colocar la oferta existente. El segundo presenta una evolución positiva debido a que es uno de los distritos con mayor caída de la vacancia (pasó de XX.X% a XX.X%), aunque sigue estando muy por encima del promedio.

## Oferta de locales comerciales e industriales (6 páginas)

- Vacancia en centros comerciales
- Inversión de centros comerciales
- Definiciones relevantes y tipos de zonificación
- Mapa de zonas con locales industriales
- Locales industriales
- Comparación del mercado de locales industriales en 2018-i con la región

# INVERSIÓN DE CENTROS COMERCIALES

## Anuncios de inversión en centros comerciales

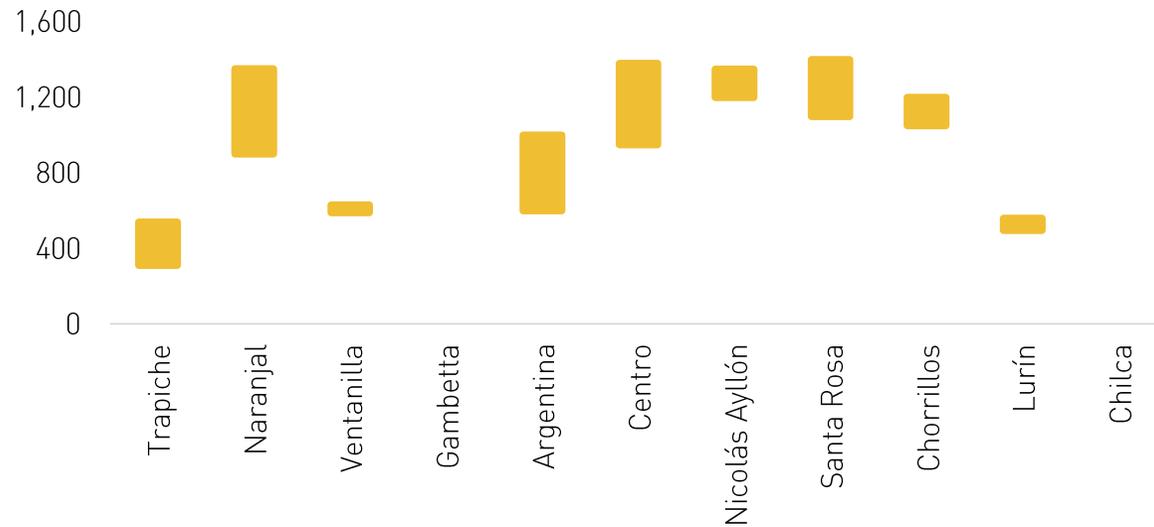
Región	Proyecto	Grupo empresarial	Inversión (US\$ millones)	Apertura (trimestre)
Lima			XX	
Lima			XX	
Lima	CC La Molina		XX	
		Malls Perú	XX	2019-IV
	Mall Plaza Comas		XX	2019-IV
		Parque Arauco	XX	2018-III
Cusco	Mall Plaza Cusco		XX	
		Jorge Chávez y ABL Partners	XX	
Lima			XX	2018-IV
		Malls Perú	XX	2019-IV
Lima	Real Plaza San Isidro		XX	
		Corporación Wong	XX	
Áncash	Mega Plaza Huaraz		XX	
		Intercorp	XX	
Lima			XX	2018-III
Total			XXX	

Fuentes: Acep, Cámara de Comercio de Lima, Colliers International y medios. Elaboración: Macroconsult.

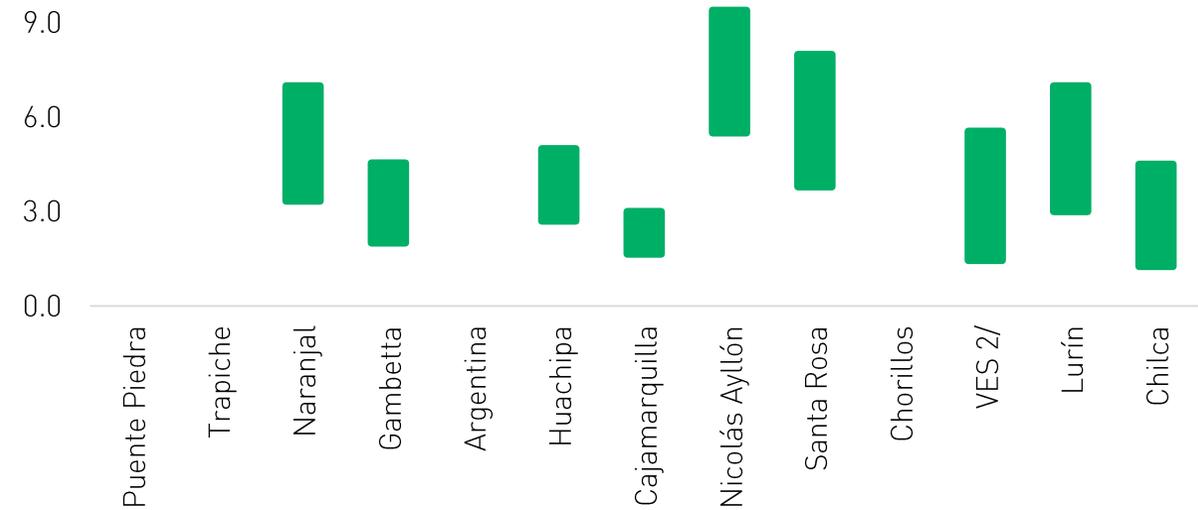
- En línea con la mejora de las expectativas empresariales, se invertirían cerca de US\$ XXX millones en infraestructura de centros comerciales para los próximos dos años. Este monto es importante debido a que representa más del XX% de lo invertido en los últimos cinco años (US\$ X,XXX millones). Ripley planea invertir US\$ XXX millones en dos Mall Aventura (XXXXXX y XXXXX) hacia 20XX.

# LOCALES INDUSTRIALES

Precios de venta de locales industriales por corredor, 2017-II 1/  
(US\$/ m<sup>2</sup>)



Precios de alquiler de locales industriales por corredor, 2017-II 1/  
(US\$/ m<sup>2</sup>)



1/ 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.

1/ 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.  
2/ Villa El Salvador.

Fuente: Colliers International. Elaboración: Macroconsult.

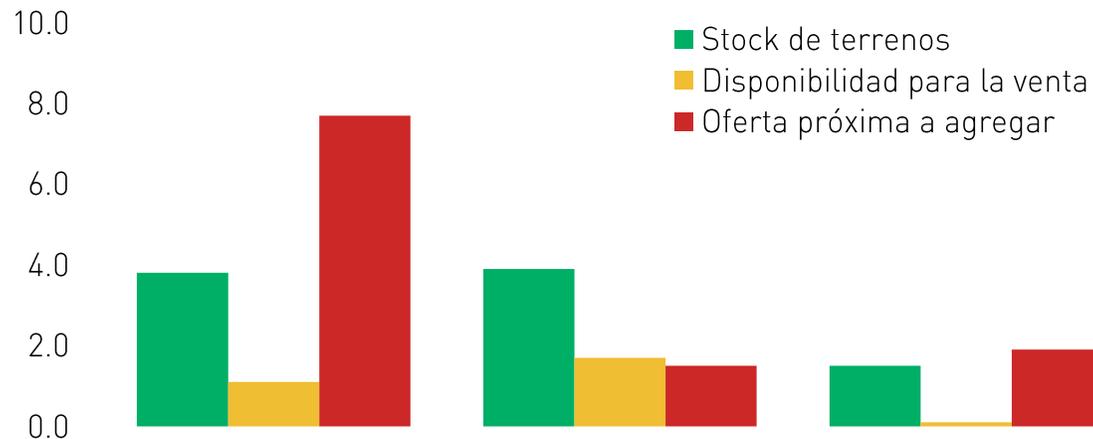
- Aquí se muestran los precios de venta y alquiler por metro cuadrado de locales comerciales según corredor.

## Oferta de parques industriales (11 páginas)

- Zonas con parques industriales
- Próximos parques industriales
- Crecimiento de oferta de zonas industriales
- Centro Industrial la Chutana
- Sector 62
- Macropolis
- Huachipa Este
- Indupark
- Piura Futura
- Parque Industrial de Ancón (PIA)
- Precios de terrenos industriales con respecto al ciclo económico

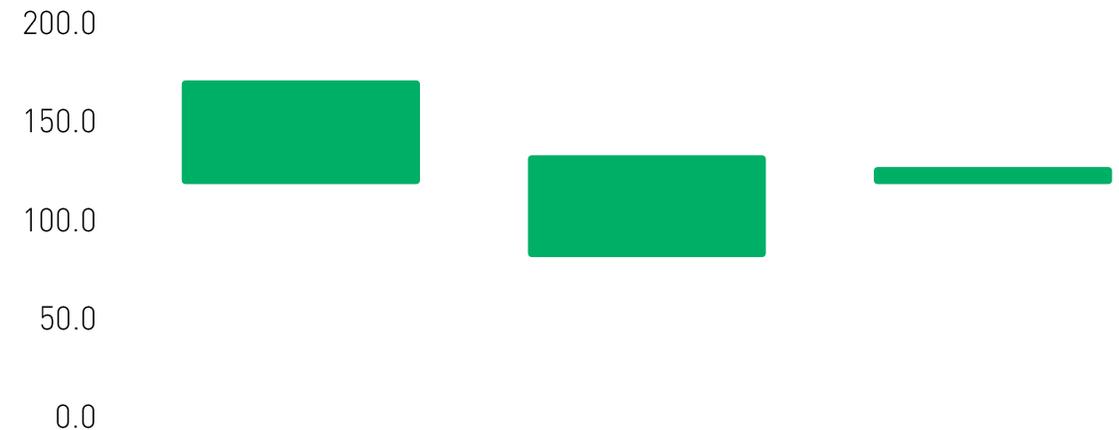
# SE ESPERA FUERTE CRECIMIENTO DE OFERTA DE ZONAS INDUSTRIALES

Stock, disponibilidad y oferta próxima de terrenos de parques industriales 2017 (millones de m<sup>2</sup>)



Fuente: Binswanger. Elaboración: Macroconsult.

Precios de venta promedio de parques industriales 2017 (US\$/ m<sup>2</sup>)



Fuente: Binswanger. Elaboración: Macroconsult.

- La inversión en parques industriales ha crecido notablemente en los últimos años y esto se refleja en la nueva oferta que está próxima a entrar.
- Como se verá a continuación, existen seis proyectos de parques industriales. Macrópolis es el más grande con un área total de XXX hectáreas (cuando complete todas sus etapas). Le sigue el centro industrial XXXXX con XXX hectáreas.

Lotes en venta de Indupark



- Ubicación:
- Área total:
- Zonificación:
- Inversión:
- Ampliarían su inversión en US\$ XX millones para desarrollar una segunda etapa.
- Tamaño de lotes:
- El XX% de los lotes están vendidos.
- Se invertiría S/ X millones como máximo para la implementación de infraestructura de telecomunicaciones, áreas de servicios de alimentación, salud y transporte.
- Las redes sanitarias tienen un avance de XX%, las plantas de tratamiento de agua, a XX%; y la pavimentación de pistas, a XX%.
- Planean construir la segunda etapa del proyecto, con una inversión de US\$ XX millones, de un área de XX ha. Su construcción culminaría en 20XX.

Fuente y elaboración: Indupark.

## PRECIO DE INSUMOS DE CONSTRUCCIÓN (2 páginas)

- Precio de materiales de construcción en Lima Metropolitana
  - Sueldos en el sector construcción en Lima Metropolitana
- Ambos tomando como punto de referencia el año 2007.

## CONCLUSIONES (4 páginas)



## SISTEMA DE INFORMACIÓN

### INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ibeeth Valencia

[ivalencia@macroconsult.pe](mailto:ivalencia@macroconsult.pe)

[sim.macroconsult.pe](http://sim.macroconsult.pe)

[www.grupomacro.pe](http://www.grupomacro.pe)

(511) 203-9800