

Z O M INMOBILIARIO

Scotiabank®



ÍNDICE

REPORTE DEL SECTOR INMOBILIARIO Perspectivas Riesgos y perspectivas Foda Conclusiones UNA MIRADA AL MERCADO INMOBILIARIO Artículos Riesgos y perspectivas Crecimiento multivariado Balance del Mercardo Lima Top Lima Moderna



Perspectivas

- ◆ La actividad edificadora del sector inmobiliario durante el 2018 estaría ligeramente por encima del nivel registrado en el 2017. En este caso, continuaría el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, especialmente, en el segmento de viviendas, impulsado por la mayor venta esperada para el 2018. Este resultado se explicaría por la recuperación esperada de la inversión privada para el próximo año -crecería cerca de 5% después de tres años consecutivos de caída-, factor que impulsaría la mejora del empleo -pasaría de crecer 0.3% en el 2017 a 1.5% en 2018-.
- De otro lado, en lo referente a la edificación de oficinas, ante la importante oferta presente en el mercado -especialmente, en oficinas de lujo- y niveles de absorción menores a lo esperado -especialmente, en los primeros meses del 2017-, esperamos que para el próximo año se registre un nivel de actividad similar e inclusive menor en este segmento inmobiliario. Sin embargo, en este mismo segmento, y a diferencia de las oficinas de lujo, esperamos una mayor actividad en la edificación de oficinas tipo boutique, las cuales tienen una oferta dirigida a medianas empresas, pequeñas empresas, y a profesionales independientes -representan la mayor demanda-.

Riesgos y Perspectivas



- En este segmento esperamos un mayor nivel de ventas para el 2018, en parte debido a la mejora de la inversión privada, tomando en cuenta que es un importante generador de empleo formal. Además, este resultado podría ser impulsado por el aumento del Bono del Buen Pagador a partir de junio de 2017 mediante el Decreto Supremo 017-2017 del Ministerio de Vivienda (MVCS-), el cual amplía el rango monetario para viviendas con un valor que va desde S/ 56,700 hasta S/ 300,000 y mantiene el subsidio destinado al pago de la cuota inicial para la adquisición de una nueva vivienda -bono de entre S/ 3,000 a S/ 17,000-. A ello hay que sumarle la permanencia de la Ley N.º 30478, la cual permite el retiro de hasta el 25% de los fondos previsionales, tanto para la adquisición de una primera vivienda, como para la amortización de créditos hipotecarios adquiridos en años anteriores.
- ◆ Cabe mencionar que CAPECO espera un incremento de 8% en la venta de viviendas para el 2018, lo cual significaría la colocación de poco más de 14,600 viviendas, el nivel más alto desde el año 2014, año en el que se colocaron 16,930 viviendas.
- ◆ Por el lado de la oferta, durante el 2018, inmobiliarias continuarían desarrollando nuevos proyectos inmobiliarios, manteniendo la tendencia al crecimiento vertical, desarrollando edificios de mayor altitud en Lima el promedio es de 16 pisos, aunque con un menor tamaño promedio respecto de años anteriores, tratando de no precio promedio de los departamentos. antes mencionado Lo propiciaría que la oferta disponible de viviendas en Lima Metropolitana llegue a registrar alrededor de 25 mil viviendas, similar a lo registrado durante el 2017.



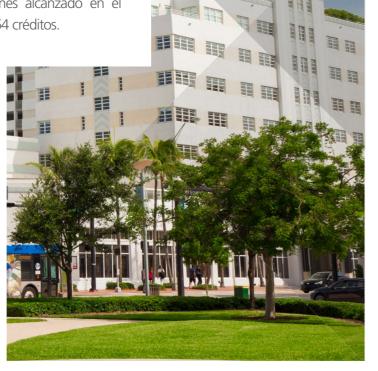
La oferta se enfocaría en desarrollar proyectos en distritos colindantes a zonas con alto nivel de actividad comercial -precio por m² más elevado respecto al promedio-, en menor medida en distritos de la periferia de la capital -zonas en las cuales hay una mayor propensión al desarrollo de proyectos multifamiliares-, tomando en cuenta el gran esfuerzo en inversión que se necesita para el desarrollo de este tipo de proyectos, a lo que se suma la dificultad para adquirir terrenos que cuenten con servicios como agua y desagüe y con títulos de propiedad.

- ◆ Finalmente, continuaría la adquisición de terrenos por parte de diferentes firmas del sector, con la finalidad de contar con áreas para el futuro desarrollo de proyectos, especialmente, en zonas urbanas y con facilidad de acceso -aledañas a futuros proyectos de transporte masivo-, y en menor medida en zonas de la periferia de la capital.
- Para el 2018, prevemos que el precio de las viviendas registre una ligera tendencia al alza en soles, debido a que proyectamos un incremento de la demanda mayor al incremento de la oferta disponible, considerando la menor actividad edificadora del sector registrada durante la primera mitad del año (1S17), respecto al mismo periodo del año previo. Asimismo, los precios en dólares mantendrían su tendencia al alza en el 2018, dado que esperamos un tipo de cambio sol / dólar de 3.18 para el cierre del próximo año.
- En el interior del país, las empresas inmobiliarias continuarían desarrollando proyectos en capitales de departamentos -asociándose con desarrolladores locales- y a precios accesibles.
 Esta oferta se enfocaría en la venta de lotes urbanizados -debido a la preferencia por la autoconstrucción-, venta de casas -desarrollo horizontal- y recientemente en la venta de departamentos -edificios multifamiliares de mayor altura.











◆ En el mediano plazo, el sector mantiene su potencial de crecimiento debido al elevado déficit de viviendas a nivel nacional. Este potencial se refleja en las familias que aún no cuentan con una casa propia -en Lima solo el 74% de hogares cuenta con una vivienda propia-, en la formación de hogares a nivel nacional -con una tasa de crecimiento poblacional de 1.1% en el último quinquenio-, y en la mayor proporción de clase media a nivel nacional. A ello se suma la oportunidad de crecimiento del ratio crédito hipotecario/PBI.

Así, según nuestros estimados, al cierre del 2016 el Perú tiene un ratio (5.8%) menor respecto a países como Chile (23.8%). De otro lado, en Lima este desarrollo dependería de la disponibilidad de terrenos adecuados para la actividad inmobiliaria -que cuenten con servicios básicos instalados, títulos de propiedad, y a precios accesibles-, dado que

ante el incremento del valor del terreno se reduce el área promedio de los departamentos -pasó de cerca de 89 m² en el 2012 a cerca de 78 m² en el 2017-.

◆ En provincias, el desarrollo inmobiliario seguiría realizándose vía venta de lotes urbanizados -con servicios básicos y títulos de propiedad- y en menor medida vía la venta de departamentos -en proyectos casi terminados-, en parte debido a la preferencia por la autoconstrucción -alrededor del 60% del consumo de cemento en el norte se destina a la autoconstrucción-. Por último, en los próximos años, la modalidad de preventa o adquisición de vivienda en planos iría reduciéndose -80% del total de ventas en el 2012 a 68% en el 2017-, debido a la madurez del mercado inmobiliario y la estabilización de la demanda.

Fortalezas

- Crecimiento ininterrumpido del crédito hipotecario asociado al crecimiento de los ingresos y a la penetración financiera.
- Compromiso del gobierno para impulsar viviendas sociales con subsidio del estado (FMV).
- ◆ Tasas de interés históricamente bajas en los créditos hipotecarios (alrededor de 8.7% en soles y 7.5% en dólares a noviembre 17)
- ◆ Baja morosidad hipotecaria (a octubre de 2017 2.876% en hipotecario y 3.13% en el sistema).
- Venta de viviendas en planos (68% del total) genera mayor rentabilidad y disminuye el riesgo de inversión.
- Plazo de pago de hipotecas de hasta 20 años, con un plazo promedio de pago de 15 años.

Debilidades

- Sector altamente sensible a cambios en el ciclo económico (en periodos de recesión cae más que el PBI).
- Excesiva burocracia administrativa y falta de uniformidad en las municipalidades para obtener licencias de construcción.
- Planes de desarrollo urbano desactualizados por parte de municipalidades detienen el avance inmobiliario.
- Baja oferta disponible de terrenos saneados (con inscripción en RR.PP.) y con servicios básicos instalados, especialmente, en zonas de periferia urbana.
- Uso extendido de la autoconstrucción de viviendas -incluye construcción informal- especialmente, en zonas de la periferia de Lima y en provincias.
- Falta de mano de obra calificada, especialmente en provincias, incrementa costos de edificación de viviendas.









Oportunidades

- Elevado déficit de viviendas (1.86 millones de unidades).
- Impulso gubernamental para la adquisición de viviendas mediante uso del 25% de fondo previsional.
- Impulso a la toma de nuevos préstamos hipotecarios en moneda local, reduciendo el riesgo cambiario ante una eventual mayor volatilidad del tipo de cambio sol/dólar.
- Cambios de zonificación y límite de altura para edificaciones en determinados distritos de la capital incentivará una mayor demanda inmobiliaria.
- Hogares que aún no cuentan con una casa propia –en Lima solo el 74% de hogares cuenta con vivienda propia-.
- Nuevas modalidades de financiamiento para la adquisición de viviendas impulsada por el FMV.

Amenazas

- Incremento del ruido político local podría diferir la decisión de compra de bienes duraderos como las viviendas.
- Menor creación de empleo y bajo crecimiento del ingreso formal podría retrasar la decisión de compra de viviendas.
- Menor ritmo de expansión de los ingresos de trabajadores independientes podría dificultar su acceso a créditos hipotecarios.
- Incursión de fondos de inversión en bienes raíces (Fondos Fibra) podría elevar su participación en el financiamiento de futuros proyectos inmobiliarios.
- Reducción gradual de tasas de interés en los créditos hipotecarios podría incentivar a que entidades financieras incursionen en campañas de compra de deuda –menores tasas de interés o menores cuotas mensuales-.

Conclusiones



◆ El mercado inmobiliario redujo su actividad en los últimos tres años. Este comportamiento estuvo explicado por condiciones crediticias más estrictas para la adquisición de viviendas y por una menor demanda por oficinas. A ello se sumó un deterioro en los niveles de inversión privada −al cierre del 2017 sería el cuarto año consecutivo de caída- lo que afectó la creación de nuevos empleos formales −creció 0.4% en el 2016 y cerraría con 0.5% en el 2017- retrasando la decisión de compra de viviendas, y a su vez influyendo en la adquisición de nuevos espacios de oficinas −asociado a la postergación de planes de expansión de las empresas-.

- Para el 2018, prevemos un ligero incremento de la actividad edificadora como consecuencia de la recuperación en la demanda de viviendas en los últimos meses del 2017. Por ello, las ventas de viviendas nuevas mostrarían un ligero incremento en el 2018, pues prevemos un mayor dinamismo durante el segundo semestre del 2018. Las ventas se concentrarían principalmente en aquellas con valores de entre S/ 210 M y S/ 800 M, dirigidas a nivel socioeconómico B, conformado mayoritariamente por trabajadores dependientes que cuentan con estabilidad laboral y mayor acceso al sistema financiero. A mediano plazo, el potencial de crecimiento del sector inmobiliario continúa siendo interesante, dado el importante déficit de viviendas a nivel nacional y a la baja penetración de los créditos hipotecarios respecto a otros países en la región.
- ◆ De otro lado, si bien el precio de las viviendas se ha incrementado en los últimos años, los indicadores del mercado inmobiliario muestran que, en promedio, las viviendas aún se mantienen en un rango de "precios normales", lo que denota un potencial de incremento en los próximos años, aunque a un ritmo menor al de años anteriores. Entre los riesgos, destaca el incremento del ruido político que podría retrasar la esperada recuperación de la economía y, por ende, de la demanda del sector inmobiliario.

Fuente:

Reporte del Sector Inmobiliario, Departamento de Estudios Económicos de Scotiabank Perú, 15 de diciembre de 2017.



Artículos publicados entre julio y agosto 2018 en Semana Económica hacen referencia a la recuperación del sector inmobiliario y a las características del mismo

◆ La recuperación del mercado inmobiliario de viviendas ya alcanza todos los segmentos. Inició en agosto del 2017 con la vivienda social (SE1590), y el ritmo de crecimiento de esta la llevará a superar por primera vez el total de colocaciones de la vivienda residencial en el 2018, que a su vez ya crece a doble dígito. Incluso en los distritos de Lima Top (Barranco, San Isidro, Surco, San Borja, La Molina y Miraflores) ya se ven alzas en los precios de m². Hay una mejora generalizada en el sector.

- ◆ El mercado inmobiliario de viviendas volverá a crecer luego de 3 años de caída sostenida, como adelantó Semana Económica (SE 1599, El Perú en el 2018). Las ventas crecerán alrededor de 30% con respecto al 2017, coinciden las fuentes consultadas.
- ◆ La recuperación homogénea del mercado inmobiliario fue proyectada para el 2018, como adelantó Semana Económica (SE 1599, Especial Perú en el 2018). Esta responde también al encadenamiento de la recuperación de la economía: comenzó por los sectores sensibles a los términos de intercambio y continuará su camino hasta el consumo, sector que será también impulsado por el mercado inmobiliario (SE 1588).
- ◆ En los primeros meses del año, la actividad inmobiliaria impulsó la construcción y el empleo, coinciden las fuentes consultadas. "La construcción ocupa el 6% de la PEA ocupada del país. En el 1T18 fueron 998,000 empleos, lo que significó un incremento de 68,000 empleos (7%) con respecto al 1T17", dice Pablo Nano, Subgerente de estudios económicos de Scotiabank.
- ◆ El explosivo crecimiento de la vivienda social con precios hasta S/ 300,000, llevará al segmento a representar más del 50% de las ventas del mercado al cierre del año. La vivienda social creció 39% en el 1S18, a un total de 3,246 unidades y ya representa el 46% del mercado, según información de la asociación de desarrolladores inmobiliarios (ADI) y la consultora Info Inmobiliaria. Este impulso llevará a que supere a la vivienda residencial con precios desde 300,000 este año.
- ◆ El mayor crecimiento del segmento de vivienda social se debe al menor costo del crédito hipotecario para viviendas ecoamigables se redujo de 10.2% a 7% en promedio a raíz de las iniciativas del Fondo Mi Vivienda (FMV) (SE 1616, Sectores y Empresa), junto con la restauración del Bono del Buen Pagador BBP)"

Riesgos y perspectivas

- ◆ El despegue inmobiliario ha contagiado al segmento residencial. Sus ventas crecieron 15% interanual en el 1S18, según ADI. En este segmento, a diferencia del social, la recuperación ha venido por la venta de unidades construidas durante los años de caída y que ahora con mejores perspectivas económicas, recién son adquiridas. Se viene agotando el stock acumulado.
- ◆ Ello ha aumentado la tasa de rotación de los proyectos de viviendas ha pasado de 23 en el 1S17 a 19 meses en promedio en 1S18 con respecto al mismo periodo del año anterior. "En el segmento residencial, el stock está en caída. Una tasa de rotación de 12 meses es lo ideal" dice Marco del Río, presidente de ADI. Hoy todo el mercado de viviendas tiene una tasa de rotación de 16.8 a junio de este año y seguirá la misma tendencia a la baja hasta finales del 2018.
- ◆ La nueva dinámica del segmento residencial también ha impactado en los precios de las viviendas en Lima top. Los precios han subido más de 4%. En San Isidro, el precio por m² pasó de S/ 7,200 a S/ 7,700 según Nexo Inmobiliario. Barranco, San Isidro y San Borja continuarán siendo los principales destinos de inversión de los desarrolladores de Lima. Barranco se ha consolidado como el segundo distrito con mayor precio por m² promedio. Varias de las principales inmobiliarias como Edifica, concentran entre dos y tres proyectos en el distrito (SE 1609, Sectores y Empresas). "Hay más confianza en los NSE A y B para invertir", dice Rolando Ponce, de Viva GyM.



- ◆ Uno de los riesgos para el crecimiento del sector hacia el 2019 es la continuidad de la iniciativa de vivienda ecoamigable. Esta ha sido la más importante para el despegue del sector inmobiliario, pero tendría vigencia hasta fines del 2018, según ejecutivos del sector que no fueron mencionados por no tener autorización oficial para declarar sobre este tema. "Lo primero para reactivar el segmento son las medidas del gobierno: un fondeo más barato o un mayor subsidio. Estas son las que dinamizan la economía; luego se ve la recuperación", dice Del Río, de ADI.
- ◆ La continuidad de los subsidios y bonos dependerán de la dirección del Ministerio de Vivienda, que en los últimos dos años y medio ha tenido tres titulares distintos. El actual ministro Javier Piqué ha mantenido las acciones BBP, viviendas ecoamigables y mayor fondeo lanzadas por su predecesor Carlos Bruce, cuyo principal objetivo era reducir el costo de las viviendas: "No puede haber tasas de interés del 10%, igual que hace 15 años", dijo el exministro a Semana Económica en octubre de 2017.
- El repunte del 2018 es el primer paso en la vuelta al ritmo de crecimiento del 2012. La sostenibilidad dependerá por el momento en mayor medida de las acciones gubernamentales que del dinamismo económico.
- El dinamismo del sector inmobiliario impactará en el crecimiento de la construcción y del aún frágil consumo privado. El repunte viene por el segmento social, que recupera su protagonismo y contagia al residencial. La sostenibilidad no está asegurada.





Crecimiento multivariado

- ◆ El crecimiento se debe a tres variables. La recuperación de la demanda interna por vivienda, la mayor competencia del mercado hipotecario y proyectos que se ajustan más a nuevas tendencias son el motivo.
- ◆ A diferencia del segmento de vivienda social, que creció 39% en el 1S18 impulsado por subsidios estatales, el segmento Lima top crece orgánicamente. Es el 20% de la oferta inmobiliaria en Lima Metropolitana.

Balance del Mercado:

¿Cómo entramos al 2018?

- El stock se agota y los proyectos entran a etapa de construcción. Semana Económica analiza las características dentro del mercado que representa más del 70% de la oferta inmobiliaria: Lima Top y Lima Moderna.
- El segundo semestre se posiciona para continuar con el proceso de repunte inmobiliario. El stock de proyectos sigue

agotándose y ya se ve un punto de quiebre: los proyectos que estaban en planos pasan a la etapa de construcción para esta segunda mitad. De cara a seguir con la recuperación, la cantidad de proyectos sigue creciendo, pero las unidades ofertadas se reducen de manera paulatina para evitar llenarse de stock nuevamente. En este contexto, los principales mercados, Lima Top y Lima Moderna, presentan rasgos particulares.

Lima Top

- Los distritos más exclusivos de Lima ya crecen a doble dígito. Las inmobiliarias y los bancos dirigidos a estos comienzan a innovar en su oferta de productos y servicios.
- ◆ El mercado inmobiliario de Lima top crecerá significativamente este año. Los propietarios con viviendas de precios por encima de S/800,000 en San Isidro, Barranco, Miraflores, Surco, San Borja y La Molina verán sus propiedades subir de precio.
- Lima top creció 5% en ventas el año pasado; en el 1S18, el crecimiento se duplicó. Para finales de año, cerrará con una expansión de 8%, según la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) (SE 1629, Sectores y Empresas).
- ◆ El crecimiento de este segmento es clave para la recuperación del mercado de viviendas. Este representa un tercio de las ventas. A junio cuatro de los seis distritos del nicho registraron precios residenciales por encima de US\$2,202 por m²; en San Isidro el m² superó US\$2,446 en promedio, según ASEI.



◆ Barranco es el distrito más atractivo: no hay stock por ser absorbido y todos los proyectos están en etapa de construcción o en planos, según el portal Nexo Mobiliario (NM). Siguen Miraflores y San Isidro con pocos proyectos con unidades aún disponibles. Al igual que Barranco, mantienen precios por m² por encima de los US\$2,300. A excepción de Barranco, el más atractivo para el mercado de alquileres, Lima Top mantiene en promedio un metraje mínimo de 100 m².

Lima Moderna

◆ Jesús María es el distrito que concentra alrededor de 16% de la oferta inmobiliaria y cuenta con un m² de US\$1,773, según ASEI. Asimismo, tiene un metraje mínimo de 59 m²; el promedio de la zona es de 63 m². Parte del desarrollo en Jesús María, y en Lima Moderna, es por mayor flexibilidad al momento de construir, dice Ricardo Arbulú, presidente de ASEI. Existen 8,016 unidades en oferta y alrededor de 141 proyectos, según ASEI y NM. A diferencia de Lima Top, estos proyectos son de mayor volumen.

Fuente:

"De vuelta al despegue", Semana Económica del 29 de julio de 2018.

"El segmento top de Lima se hace más fuerte", Semana Económica del 12 de agosto de 2018. "Balance del mercado:¿Cómo entramos al 2S18?, Semana Económica del 12 de agosto de 2018.