



ZOOM
INMOBILIARIO

Scotiabank®



ÍNDICE

REPORTE DEL SECTOR INMOBILIARIO

- ❖ Perspectivas 3
- ❖ Riesgos y perspectivas 4
- ❖ FODA 6
- ❖ Conclusiones 7

UNA MIRADA AL MERCADO INMOBILIARIO

- ❖ Artículos 8
 - ❖ Riesgos y perspectivas 8
 - ❖ Balance del Mercado 9
 - ❖ Lima Top 10
 - ❖ Lima Moderna 10
-



REPORTE DEL SECTOR INMOBILIARIO

Perspectivas

- ❖ La actividad edificadora del sector inmobiliario durante el 2021 volvería a crecer en comparación con el año previo. Esperamos que continúe el desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como la venta de viviendas, inclusive con nuevas modalidades de colocación de créditos de producirse nuevas medidas restrictivas de movilización. Este crecimiento se explicaría porque se prevé que la actividad edificadora inmobiliaria no sería interrumpida durante el 2021, al menos no en la magnitud registrada durante el 2T20, y por las mayores facilidades para la venta de viviendas por parte de las empresas inmobiliarias, incluyendo pagos diferidos, menores cuotas iniciales, equipamiento de departamentos, entre otras facilidades.
- ❖ De otro lado, en lo referente a la edificación de oficinas, ante la mayor oferta de área arrendable de oficinas, el desarrollo de proyectos estaría postergándose en el 2021. A ello se suma que la modalidad de trabajo virtual se mantiene en la actualidad y se mantendría inclusive de manera parcial en lo que resta del año 2021. Esperamos que los proyectos de nuevas oficinas podrían retomar su desarrollo durante el 2022, aunque estos proyectos se desarrollarían bajo nuevos parámetros, tomando en cuenta la nueva realidad sanitaria, negociándose contratos que incluyan nuevas condiciones y modalidades de pago ante escenarios similares a los registrados durante el 2T20.

Riesgos y Perspectivas



- ❖ Esperamos que se vendan en Lima alrededor de 14 mil viviendas durante el 2021. Este resultado estaría asociado, por el lado de la oferta, a las facilidades otorgadas a los clientes por parte de empresas inmobiliarias, y a la reactivación en el desarrollo de proyectos de vivienda y a nuevas modalidades de venta (visitas virtuales y comunicación digital). Por el lado de la demanda, esperamos que continúe la propensión a adquirir nuevas viviendas tanto en el 2T21 y con mayor dinamismo durante el 2S21, luego de haber superado la etapa de elecciones generales y asumiendo que el nuevo gobierno mantenga los lineamientos básicos del modelo económico. A ello se sumaría el probable uso de fondos de ahorro liberados (100% de CTS y nueva liberación de fondos de AFPs), la necesidad de contar con espacios propios para realizar actividades de teletrabajo y teleeducación, y el contexto de tasas de interés en niveles históricamente bajos.
- ❖ En lo que se refiere a vivienda social, esperamos que se registre una mayor demanda por créditos vía Fondo Mivivienda (FMV), en parte debido a que los incentivos implementados en mayo del 2020 (reducción de cuota inicial de 10% a 7.5%, aumento del Bono del Buen Pagador y aumento del tiempo de financiamiento del crédito de 20 a 25 años) se mantendrían durante todo el 2021. Asimismo, continuaría el impulso a la toma de créditos mediante la modalidad de Bono Verde.
- ❖ Por el lado de la oferta, durante el 2021, las empresas inmobiliarias continuarán desarrollando nuevos proyectos, manteniendo la tendencia al crecimiento vertical, desarrollando edificios de mayor altitud, aunque con un menor tamaño promedio respecto de años anteriores (74 m²), tratando de no elevar el precio promedio de los departamentos.



- La oferta se enfocaría en desarrollar proyectos con diseños integrales que incluyan espacios para realizar labores al interior del hogar (teletrabajo y teleeducación), así como también espacios comunes para actividades recreativas. Estos proyectos se mantendrían en distritos colindantes a zonas con alto nivel de actividad comercial y en menor medida en distritos de la periferia de la capital (zonas donde se desarrollan proyectos multifamiliares), tomando en cuenta el gran esfuerzo en inversión que se necesita para el desarrollo de proyectos de gran tamaño, a lo que se suma la dificultad para adquirir terrenos que cuenten con servicios básicos 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 2021, prevemos que el precio de las viviendas registre una cierta tendencia al alza en soles (incremento para el 2S21 en alrededor de 4% respecto al año previo), debido a que proyectamos un incremento de la demanda, mayor al incremento de la oferta disponible. Asimismo, el precio en dólares podría tener ciertos episodios de volatilidad, asociada a la incertidumbre en la temporada de elecciones generales, lo que podría generar un incremento temporal en el valor final de las viviendas que generalmente cotizan en dólares.
- ❖ En el interior del país, las empresas inmobiliarias continuarán desarrollando proyectos en capitales de departamentos, asociándose con desarrolladores locales. Esta oferta se enfocaría en mayor medida en la venta de lotes urbanizados, debido a la preferencia por la autoconstrucción, y venta de casas (desarrollo horizontal), en ambos casos inclusive vía programas habitacionales como Techo Propio.



❖ De otro lado, el Fondo Mivivienda (FMV) tiene como meta colocar alrededor de 11 mil viviendas durante el 2021, entre las modalidades de Nuevo Crédito Mivivienda (NCMV) y Techo Propio. Esta cifra tomaría en cuenta la colocación de créditos vía FMV durante el 1T21 (el cual creció 35.2% respecto al 1T20). Para el 2T21 esperamos altas tasas de crecimiento, tomando en cuenta la baja colocación de créditos en el 2T20. Dicho crecimiento se iría normalizando para finales de 2021.



❖ 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 la formación, tanto de hogares a nivel nacional (con una tasa de crecimiento poblacional de 1.1% en el último quinquenio), como de clase media. A ello se suma la oportunidad de crecimiento del ratio crédito hipotecario/PBI.

Así, según nuestros estimados, al cierre del 2020 el Perú tuvo un ratio (7.6%) menor respecto a países como Chile (23.8%). De otro lado, en Lima este desarrollo depende 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 95 m² en el 2011 a cerca de 74 m² en el 2020).

❖ 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).

❖ Uno de los riesgos que afronta el sector es una reciente resolución del Tribunal Fiscal (RTF N° 02398-2021) que cambia el marco tributario sobre los contratos de asociación en participación y encarecería los proyectos inmobiliarios. La nueva interpretación del Tribunal Fiscal afectaría a las empresas que hayan utilizado el esquema anterior, ya que tendrían impuestos por pagar (estimando CAPECO que la contingencia podría superar los S/ 1,000 millones).

Fortalezas

- ❖ Crecimiento sostenido del crédito hipotecario asociado al incremento 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 7.4% en soles y 6.6% en dólares a diciembre 2020).
- ❖ Baja morosidad hipotecaria (3.6% al cierre del 2020).
- ❖ Venta de viviendas en planos (45% del total) genera mayor rentabilidad y disminuye el riesgo de inversión.
- ❖ Plazo de pago de hipotecas de hasta 20 años (25 años en caso de créditos vía FMV), con un plazo promedio de pago de 15 años.

Debilidades

- ❖ Sector altamente sensible a cambios en el ciclo económico (en períodos 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 detiene el avance inmobiliario.
- ❖ Baja oferta disponible de terrenos saneados, con registro de propiedad, servicios básicos instalados (especialmente en zonas de la periferia urbana) y conectividad de transporte.
- ❖ 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

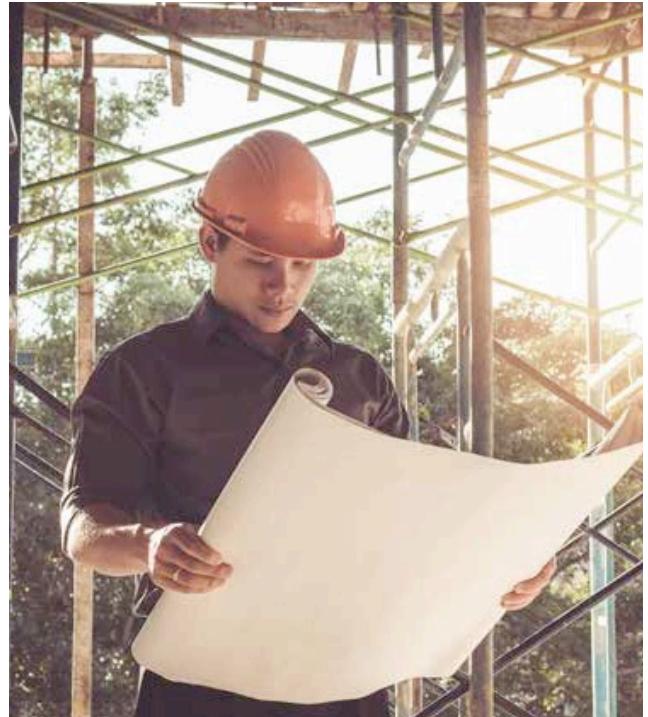
- ❖ Elevado déficit de viviendas (1.1 millones de unidades a nivel nacional).
- ❖ Impulso gubernamental para la adquisición de viviendas mediante diferentes medidas como reducción de cuota inicial, aumento de bonos y de tiempo de financiamiento.
- ❖ Nuevas modalidades de financiamiento ("Bono Verde") para la adquisición de viviendas impulsada por el FMV.
- ❖ Cambios de zonificación y límite de altura para edificaciones en determinados distritos de la capital incentivarán una mayor oferta inmobiliaria.
- ❖ Disponibilidad de ahorros de AFPs posibilitaría que más personas accedan a cuota inicial para compra de viviendas

Amenazas

- ❖ Lenta recuperación del empleo e ingreso formal post pandemia, que permite sostenibilidad de ingresos en el tiempo, retrasaría la adquisición de nuevas viviendas.
- ❖ Menor ritmo de expansión de los ingresos de trabajadores independientes podría dificultar su acceso a créditos hipotecarios.
- ❖ Nuevas medidas de confinamiento y restricciones de movilidad, ante eventual tercera ola del COVID-19, afectaría la decisión de adquirir nuevas viviendas.
- ❖ Incursión de fondos de inversión en bienes raíces (Fondos Fibras y Firbis) podría reducir la participación del financiamiento bancario en futuros proyectos inmobiliarios.
- ❖ Resolución de Tribunal Fiscal cambiaría marco tributario para la compra de terrenos lo que desincentivaría inversiones en proyectos inmobiliarios.

Fuente: Reporte del Sector Inmobiliario, Departamento de Estudios Económicos de Scotiabank Perú, 14 de mayo de 2021.

Conclusiones



❖ Durante el 2020 el sector inmobiliario mostró una evolución negativa como consecuencia de la paralización de actividades durante el 2T20 ante la llegada del COVID-19. Sin embargo, la gradual reactivación de la actividad constructora a mediados de Jun-20, como parte del plan de reactivación económica, impulsó el desempeño del sector. Es así como durante el 3T20 se recuperó gradualmente la venta de viviendas de alto valor, ante una compra de vivienda postergada durante el 2T20. A ello se sumó la liberación de ahorro privado (CTS y AFPs), parte de los cuales fueron destinados para la cuota inicial para la compra de una vivienda. En el caso de viviendas sociales, incentivos gubernamentales tales como la reducción de la cuota inicial, aumento de bonos habitacionales (subsidios) y ampliación del tiempo de financiamiento, impulsaron la colocación de créditos vía FMV.

❖ Para el 2021, prevemos que el sector inmobiliario se recupere, en parte debido a un efecto base, dado que la actividad durante el 2T20 fue una de las más bajas en términos históricos. Nuevas modalidades de venta, incentivos por parte de empresas inmobiliarias, así como la continuidad de medidas gubernamentales para impulsar la compra de viviendas sociales, explicarían el escenario que esperamos para el presente año.

❖ En términos de valor, el precio promedio de las viviendas tendría una cierta tendencia al alza en el 2021, dado que proyectamos un mayor nivel de demanda y por el alza del tipo de cambio.

❖ Entre los riesgos que podrían afrontar el sector se encuentran la lenta recuperación del empleo formal, el menor nivel de ingresos de trabajadores independientes (dificultando su acceso al crédito hipotecario), nuevas medidas de confinamiento ante un inesperado incremento en el nivel de contagios, que detendría el avance de los proyectos y postergaría la decisión de compra de nuevas viviendas, y el cambio del tratamiento tributario a los contratos de asociación en participación, lo que restaría atractivo a esta modalidad para la compra de terrenos y podría disminuir la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios.

Fuente:

Reporte del Sector Inmobiliario, Departamento de Estudios Económicos de Scotiabank Perú, 14 de mayo de 2021.



Artículos publicados en 2021 en ASEI hacen referencia a un sector resiliente, que presenta una reactivación en zonas como Lima Moderna y Lima Top

❖ En Mar-20 se presentó una gran desaceleración en el mercado inmobiliario (producto de la llegada del COVID-19), la misma que trimestre a trimestre se ha venido revirtiendo, hasta llegar a bordear niveles pre pandemia. En la recuperación del mercado inmobiliario seguimos manteniendo 2 zonas que representan el 77% de la oferta en el sector, Lima Moderna (Líder en número de unidades ofertadas) y Lima Top (líder en valor ofertado).

- ❖ Se espera que durante el 2021 el mercado inmobiliario de viviendas se mantenga estable, con una pequeña desaceleración tras las elecciones políticas en el país, con lo cual debería mostrar un ligero crecimiento en el sector para finales del 2S21, o inicios del 2022.
- ❖ En los últimos 2 años, las tasas de interés que se manejan en créditos hipotecarios vienen presentando una caída que va desde un promedio de 8% en Mar-19, llegando hasta un promedio de 5.89% con corte a Mar-21, lo cual representa un factor importante para la estabilidad de las ventas del mercado inmobiliario, ya que mantiene el interés en la compra de un inmueble con menor pago de intereses y cuotas mas bajas.
- ❖ Desde Jun-20 (mes más afectado por el COVID-19 en términos de PEA Adecuadamente Empleada) hasta Feb-21, venimos recuperando los niveles de empleo en el país, sin alcanzar aún los niveles pre pandemia. A la fecha, el subempleo aún mantiene una representación del 32% en relación a las personas empleadas en el país. Pero este factor no ha sido perjudicial para el negocio inmobiliario.
- ❖ El número de deudores de créditos hipotecarios para vivienda en el país se encuentra ligeramente debajo de las cifras históricas, con tan solo una disminución de 0.32%, lo cual muestra que aún existe interés por la compra de inmuebles a niveles de pre pandemia, el mismo que viene recuperándose desde Jun-20.
- ❖ Respecto al volumen de desembolsos de nuevos créditos hipotecarios para vivienda, desde Oct-20 hasta el corte de Feb-21 se viene superando la barrera de los PEN 1,000MM, llegando en Feb-21 a PEN 1,204MM.

Riesgos y Perspectivas

- ❖ La oferta en el sector inmobiliario mantiene un crecimiento estable, con apenas una desaceleración de 4.0% (respecto al año anterior) a pesar de los efectos nocivos recibidos por el COVID-19, y nuevos escenarios políticos, los mismos que deben ser revertidos a finales del 2S21. A la fecha, el mercado se viene comportando de manera saludable, tanto por el lado de la oferta (presentando una recuperación desde el 3T20), como por el de la demanda (que maneja volúmenes parcialmente similares a los períodos pre pandemia).
- ❖ El factor político será determinante para mantener los escenarios de recuperación que se presentan a la fecha, dado que depende de este seguir tomando medidas como la liberación de CTS, liberación de AFPs e incremento en los bonos del Estado para adquisición de viviendas, las cuales son las principales claves para que el sector pueda seguir con la tendencia ascendente que demuestra en el 1T21.
- ❖ El foco del mercado inmobiliario siempre ha estado direccionado en los NSE A y B, los mismos que a la fecha muestran una mejor respuesta a los nuevos escenarios económicos que vivimos a raíz del COVID-19, ya que, a pesar de manejar un menor número de unidades ofertadas, presenta una estabilidad, incluso un crecimiento en el volumen de colocaciones principalmente en Lima Moderna y Lima Top.





Balance del Mercado

¿Cómo estamos a Abril 2021?

❖ El mercado presenta niveles de stock estables, manteniendo el equilibrio entre la oferta y la demanda, en donde sigue la tendencia de venta en la etapa de construcción, y entrega inmediata.

❖ El mercado inmobiliario sigue concentrado principalmente en Lima Moderna y Lima Top, alcanzado un 77% de la oferta inmobiliaria.

❖ Lima Moderna presenta una participación de la oferta en soles de 38.1% a Abr-21, ligeramente debajo del 39.0% que mostraba en Abr-20;

mientras que Lima Top crece de un 43.4% a un 47.6% en los mismos cortes.

❖ De la misma manera, Lima Top presenta un incremento en participación de la oferta en unidades de 27.4% a 32.6%, mostrando la tendencia a iniciar el crecimiento del mercado en general, revisando principalmente la respuesta de los clientes de NSE A.

Lima Top

- ❖ Los distritos más exclusivos de Lima ya crecen en un 5.2% respecto al año anterior en número de unidades ofertadas, y en un 4.2% en valor de la oferta en soles.
- ❖ El mercado muestra que la estrategia de las empresas inmobiliarias es iniciar el crecimiento del sector inmobiliario con Lima Top, el cual alberga el mayor porcentaje de finalistas de NSE A.
- ❖ Este segmento presenta un crecimiento de 4.2% a Abr-21 (con respecto a Mar-20) en el número de unidades vendidas, y un crecimiento de 2.3% en el valor de venta, respecto al mismo periodo.
- ❖ El crecimiento de este segmento es clave para la recuperación del mercado de viviendas. Este representa un 33.4% del valor de las ventas. A Abr-21, tres de los cinco distritos de este nicho registraron precios residenciales por encima de PEN 8,000 por m²; siendo Miraflores el que tiene el valor por m² promedio vendido más alto, con un valor de PEN 8,737, según ASEI.
- ❖ Asimismo, a Abr-21, el segmento cuenta con un metraje promedio de 94m², siendo los distritos de San Borja y Miraflores los que encabezan la lista con metrajes superiores a 100 m².



Lima Moderna

- ❖ Jesús María es el distrito que concentra alrededor de 12.5% de la oferta inmobiliaria y se ubica como el distrito con la mayor cantidad de oferta en unidades inmobiliarias (3,391 a Abr-21), con un valor por m² de PEN 6,307, según ASEI.

- ❖ Asimismo, tiene un metraje promedio de 74.84 m²; ligeramente por encima del promedio de la totalidad de distritos de Lima Moderna de 69 m².

Lima moderna sigue liderando las ventas (45.1% a Abr-21 en unidades vendidas) respecto del total del mercado, encontrándose en el 2021 con un ratio de ventas mensual superior al 4% (respecto a las unidades ofertadas).

Junto a Lima Top, lidera el valor de ventas en Lima, representando un 44% en promedio durante el último año.

Fuente:

Reporte de Mercado Inmobiliario de Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) a Marzo y Abril 2021.

DISCLAIMER: Las opiniones, estimaciones, pronósticos, declaraciones y recomendaciones efectuadas en el presente reporte son producto de la investigación y estudio realizado por el autor sobre la base de información pública disponible. El presente informe no constituye asesoría en inversiones ni contiene, ni debe ser interpretado, como una oferta, una invitación o una recomendación para realizar cualquier acto jurídico respecto a cualquier valor mobiliario o producto financiero. Scotiabank Perú S.A.A. y sus subsidiarias no se responsabilizan por cualquier error, omisión o inexactitud que pudiera presentar el mismo ni por los resultados de cualquier decisión de inversión adoptada por un inversionista respecto de los valores o productos financieros que se analizan.