

## “El mercado inmobiliario en el Lima Metropolitana al cierre del Primer Trimestre de 2020”

Público objetivo: Inversionistas y empresarios inmobiliarios en el Perú

Por: Ing. Gino Layseca Zoppi

Fecha: 09/04/2020

Según expertos, el impacto económico a nivel mundial será muy grave y nuestro país no escapa de ello a pesar que contamos con elevadas reservas internacionales (29% del PBI), bajo déficit en cuenta corriente (-1.5% del PBI), baja deuda pública (27% del PBI) y elevados ahorros fiscales (12% del PBI).

La recuperación en el 2S- 2020 será gradual y el sector inmobiliario deberá replantear sus pronósticos y evaluar nuevas estrategias para recuperar pérdidas y estar preparados para retomar el impulso cuando los vientos estén a favor.

Veamos un poco los números de Lima Top\* y Lima Moderna\*\*, segmentos que representan casi el 70% de la oferta inmobiliaria multifamiliar de Lima Metropolitana.

Si bien las ventas se habían recuperado un 4% al cierre del año 2019, al cierre del primer trimestre 2020 las ventas cayeron un 30% en relación a las 3,659 ventas logradas en el mismo periodo del 2019. Es probable que por la medida de aislamiento varias ventas continúen en stand by en las Instituciones Financieras, Notarias y en los RRPP.

Lima Top y Lima Moderna tienen una oferta de 12,830 viviendas donde el 16% son de entrega inmediata.

Sin duda que la inversión privada se verá afectada. El optimismo ha decrecido y los desarrollos inmobiliarios se verán forzados a postergar sus lanzamientos programados para el segundo trimestre del año, se enfocarían en cerrar los proyectos en marcha y recién en el primer semestre del 2021 se retomarían las actividades para nuevos emprendimientos.

En relación a los precios, el comportamiento será distintos dependiendo de la vocación del producto. Por ejemplo, el segmento de Lima Top donde el 23% de la oferta disponible está dirigida al NSE A+ (departamentos con precios superiores a US\$ 380,000), se incrementarían por algún atributo intangible muy valorado; la ubicación y vista privilegiada, la conectividad, la seguridad y la posibilidad de llevar una vida saludable.

Solo en algunos sectores de los distritos de Barranco, Miraflores y San Isidro mantendrán la misma tendencia de alza que en años anteriores, dado que cada vez hay menos espacios disponibles donde desarrollar viviendas acordes a las necesidades de los demandantes.

Sin embargo, existe un inventario en Lima Top y Lima Moderna equivalente al 15% y 12% para entrega inmediata donde los precios tenderían a la baja,

A continuación, presentamos los Valores Promedio Razonables de Mercado de terrenos, departamentos y áreas en las principales arterias de cuatro distritos, con alto % de Absorción:

CUADRO DE VALORES M2 1T 2020		VALORES M2 - US\$				AREAS PROMEDIO M2
		TERRENO	VALOR PROMEDIO	VALOR MAXIMO	VALOR MINIMO	
MIRAFLORES	MALECÓN CISNEROS	5,500.00	3,438.50	3,700.00	3,177.00	284.00
	MALECÓN DE LA RESERVA	5,500.00	4,649.00	5,000.00	4,298.00	192.40
	PARQUE MELITÓN PORRAS	3,500.00	3,530.00	4,060.00	3,000.00	246.00
	AVENIDA ROCA Y BOLOGNA	2,500.00	1,955.00	2,020.00	1,890.00	180.00
	AVENIDA GENERAL MONTAGNE	2,200.00	2,535.00	2,850.00	2,220.00	190.00
SAN ISIDRO	MIROQUESADA	4,500.00	2,658.00	2,770.00	2,480.00	193.00
	CORONEL PORTILLO	4,400.00	2,493.00	2,750.00	2,200.00	147.00
	JAVIER PRADO OESTE	4,100.00	1,960.00	2,060.00	1,820.00	156.00
	CAMINO REAL	4,900.00	2,330.00	2,466.00	2,000.00	141.00
	PEZET	4,580.00	2,456.00	2,600.00	2,300.00	165.00
	TUDELA Y VARELA	3,385.00	3,530.00	4,000.00	2,890.00	176.00
	AV. ANGAMOS OESTE	4,000.00	2,966.00	3,254.00	2,745.00	177.00
SANTIAGO DE SURCO	LA FLORESTA	2,250.00	2,152.50	2,300.00	2,000.00	207.23
	VELASCO ASTETE	2,200.00	2,015.00	2,230.00	1,900.00	164.93
	ALAMEDA MONTE UMBROSO	2,100.00	2,189.73	2,311.11	2,034.74	169.00
	PRECURSORES	2,100.00	1,987.50	2,120.00	1,860.00	200.63
BARRANCO	MALECON PAUL HARRIS - MALECON SOUZA	5,200.00	3,004.36	3,370.37	2,504.35	291.92
	AV. ALMTE. MIGUEL GRAU	3,887.14	2,885.49	3,825.28	2,276.19	61.81
	AV. PEDRO DE OSMA - AV. SAN MARTIN	2,492.50	2,892.33	3,157.89	2,700.00	52.94

La tensión en precios ya es palpable generando confusión en el comprador que, sembrado de incertidumbre y acompañado de unas condiciones socio-económico poco favorables, se cuestiona si es buen momento para comprar, por lo que termina aplazando su decisión. Situación que nos lleva a una previsión de caídas de precios para el siguiente periodo.

Sin embargo, en base a nuestra experiencia recomendamos qué si ha estado pensando en comprar un departamento nuevo las condiciones actuales del mercado harían que los departamentos nuevos estén al alcance. Los promotores inmobiliarios esperan liquidar el inventario no vendido del 2018 y 2019 para hacer espacio para los nuevos desarrollos inmobiliarios en el segundo semestre de 2020.

Lima Top y Lima Moderna son los sectores más valorados por los “Baby Boomers” y los “Millennials” y están listos para comprar y beneficiarse de algunos descuentos, promociones y ofertas

\* Lima Top: San Isidro, Miraflores, Surco, San Borja, La Molina.

\*\*Lima Moderna: San Miguel, Jesús María, Magdalena, Lince, Surquillo, Barranco.

## “Evolución de Precios de Terrenos y Departamentos en los Tres Últimos Años

Con el fin de complementar la información hemos incorporado los valores comerciales promedios de terrenos y departamentos, las áreas promedio en las cuadras de mayor valor de las mencionadas avenidas de los cuatro distritos con vocación A+ y A.

La data utilizada es la base de datos primaria de la empresa con más de 15,000 valores en base a proyectos y ofertas de terrenos y departamentos valorizados en los últimos 3 años.

VALORES POR M2 1ER TRIMESTRE		TERRENO US\$/M2			DEPARTAMENTOS US/M2			AREA DEPARTAMENTOS M2			NSE
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	
MIRAFLORES	MALECÓN CISNEROS	5,300.00	5,300.00	5,500.00	2,615.00	2,965.00	3,438.50	284.00	139.74	141.66	A
	MALECÓN DE LA RESERVA	5,500.00	5,400.00	5,500.00	3,135.00	3,170.00	4,649.00	192.40	231.00	213.67	A
	PARQUE MELITÓN PORRAS	3,360.00	3,400.00	3,500.00	2,885.00	2,600.43	3,530.00	246.00	241.00	270.00	A+
	AVENIDA ROCA Y BOLOGNA	2,650.00	2,450.00	2,500.00	1,940.00	2,045.00	1,955.00	180.00	116.00	70.93	A
	AVENIDA GENERAL MONTAGNE	2,600.00	2,200.00	2,200.00	2,140.00	2,030.00	2,535.00	260.00	207.00	150.00	A
SAN ISIDRO	MIROQUESADA	4,410.00	4,500.00	4,500.00	2,400.00	2,347.00	2,658.00	193.00	207.00	175.00	A+
	CORONEL PORTILLO	4,310.00	4,400.00	4,400.00	2,720.00	2,453.00	2,493.00	147.00	143.00	169.36	A
	JAVIER PRADO OESTE	4,000.00	4,100.00	4,100.00	2,006.00	2,100.00	1,960.00	156.00	141.00	135.00	A
	CAMINO REAL	5,000.00	4,910.00	4,900.00	2,486.00	2,445.00	2,330.00	141.00	150.50	149.00	A
	PEZET	4,220.00	4,530.00	4,580.00	2,330.00	2,375.00	2,456.00	165.00	187.00	179.00	A
	TUDELA Y VARELA	3,400.00	3,600.00	3,385.00	2,772.00	3,167.00	3,530.00	298.00	253.00	212.00	A
AV. ANGAMOS OESTE	3,400.00	4,000.00	4,000.00	2,590.00	2,522.00	2,966.00	177.00	215.00	248.00	A	
SANTIAGO DE SURCO	LA FLORESTA	2,300.00	2,260.00	2,250.00	1,902.50	2,085.00	2,152.50	207.23	177.61	181.00	A
	VELASCO ASTETE	2,100.00	2,120.00	2,200.00	1,884.00	1,888.75	2,015.00	164.93	175.00	156.00	A
	ALAMEDA MONTE UMBROSO	2,500.00	2,000.00	2,100.00	2,125.00	1,955.00	2,189.73	169.00	183.51	135.53	A
	PRECURSORES	2,600.00	2,050.00	2,100.00	1,952.50	1,835.71	1,987.50	200.63	162.27	189.69	A
BARRANCO	MALECON PAUL HARRIS - MALECON SOUZA	5,470.00	5,254.00	5,200.00	2,950.00	3,008.00	3,004.36	291.92	286.00	273.00	A+
	AV. ALMTE. MIGUEL GRAU	3,712.22	3,712.22	3,887.14	2,366.00	2,814.44	2,885.49	61.81	57.96	88.65	A
	AV. PEDRO DE OSMA - AV. SAN MARTIN	2,670.00	2,651.43	2,492.50	2,533.00	2,808.57	2,892.33	52.94	53.34	90.67	A

Se observa que en el sector de “Malecones”, tanto en Miraflores como en Barranco, tienen los valores de terrenos más altos. En el 1T 2020 se observa un leve incremento en el valor debido a que cada vez existen menos espacios para continuar desarrollando proyectos multifamiliares altamente demandados en el NSE A+. En ese sentido, a pesar del cambio de sentidos de los vientos el Valor razonable del suelo se mantendrá en los próximos años.

La misma tendencia de incremento de precios de terrenos tendrían las avenidas Miro Quesada, Parque Melitón Porras.

Otro factor que observamos y no menos importante en la oferta dirigida al NSE A+ es la reducción de las áreas de los departamentos y esto se debe a que la demanda efectiva es cada vez mayor, “Baby Boomers” y “Millennials” valoran más espacios exteriores y otros atributos intangibles que unos cuantos m<sup>2</sup> más en sus departamentos. Una estrategia que permite mejorar la absorción de la oferta, mantener el precio final de los departamentos incrementando el Valor US\$/m<sup>2</sup>.

En relación al valor de los terrenos US\$/m<sup>2</sup> en los sectores con vocación NSE A+ del distrito de Miraflores el incremento promedio es de 3%; en los distritos de Barranco y San Isidro los valores se han mantenido prácticamente.

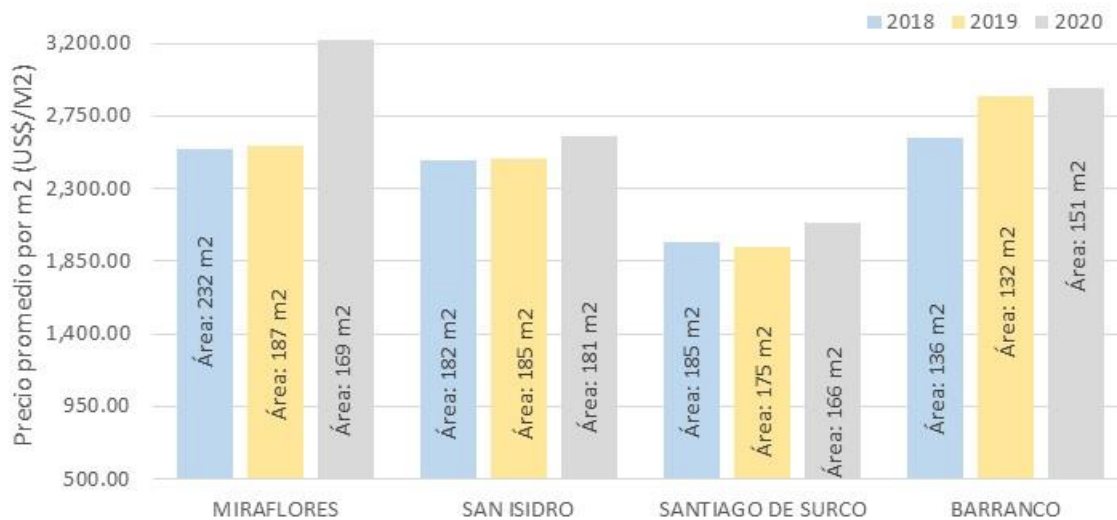
En relación al valor de los terrenos US\$/m<sup>2</sup> en los sectores con vocación NSE A del distrito de Miraflores el incremento promedio es de 1.9%; en el distrito de Surco el incremento es de 3% y en los distritos de Barranco y San Isidro los valores se han mantenido en promedio dentro de una variación de + - 1%.

### EVOLUCIÓN DE PRECIOS PROMEDIO DE TERRENO Y DEPARTAMENTO POR NSE



Los valores US\$/m<sup>2</sup> de los departamentos del NSE A han seguido al alza, en el distrito de Miraflores los precios se incrementaron en promedio un 10%; en el distrito de San Isidro un 4%; Barranco un 3% y Surco un 7%. Sin embargo, los departamentos con vocación NSE A+ los valores US\$/m<sup>2</sup> se han incrementado en promedio 20%. (impulsados por la alta demanda en el sector denominado Malecones).

### Evolución del precio promedio y área por Distrito



### “Que se espera para el resto del Año 2020 y 2021”

El cambio, no cabe duda, será duro para el sector inmobiliario y supondrá un reto que iremos calibrando en el día a día. Será una transformación no solo económica, sino también de la manera de trabajar.

La urgencia de la crisis nos lleva a pensar que serán años muy duros para la industria dirigida a los NSE A+ y A. La oferta se contraería un 30% este año respecto al 2019 y no se llegaría a recuperarse en el 2021. Se postergarían los nuevos lanzamientos y se agotarían esfuerzo para colocar los inventarios de años anteriores y de los que están en proceso.

La absorción del NSE A+ se mantendría. Sin embargo, consideramos que la absorción en el NSE A se contraería de un 15% a 20%.

Por último, estimamos que los valores de los departamentos de vocación NSE A+ se mantendrían dentro de los rangos presentados y los valores de los departamentos de vocación NSE A se reducirían no menos del 10% para no alejarnos de los índices de absorción de años anteriores.

#### Conclusiones

- La vivienda se recupera como hogar y no solo un espacio para dormir.
- Los alquileres de viviendas serán más demandados, principalmente en sectores NSE AB y NSE B.
- La inversión en el negocio inmobiliario seguirá siendo una buena opción.
- En un mundo tan líquido los inmuebles de primera calidad no pierden el valor – edificios verdes.