

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

LIMA 2020

El mercado inmobiliario tiene distintas alternativas de inversión, en donde el alquiler de oficinas y de departamentos son de las más habituales. En definitiva, dos tipos de inversiones que de una u otra forma se encuentran relacionadas y abarcan a gran parte de los inversionistas, haciendo referencia al espacio dedicado al hogar y aquel dedicado a la oficina.

En el presente informe, analizamos el comportamiento de los precios de renta en estos dos segmentos del mercado peruano durante los últimos 6 años, con el objetivo de evaluarlos como alternativa de inversión.

SOBRE EL MERCADO DE OFICINAS Y DE DEPARTAMENTOS

Para establecer una primera comparación entre oficinas y departamentos, tomamos los valores de alquiler solicitados por mes para cada caso. Para las oficinas, se estimó el valor promedio del alquiler del mercado de oficinas Clase A (con estándares prime) dentro de los principales submercados como San Isidro, Miraflores, Santiago de Surco, Magdalena del Mar y San Borja, al cierre de cada año, y cuya información deriva de la base de nuestra base de información interna de mercado. Para el mercado de departamentos, tomamos el valor promedio de alquiler de inmuebles que tuviesen 2 dormitorios y que se encontraran ubicados en San Isidro, Miraflores, Santiago de Surco, Magdalena del Mar y San Borja. Dichos valores pertenecen al último trimestre de cada año y se basan en información pública del Banco Central de Reserva.

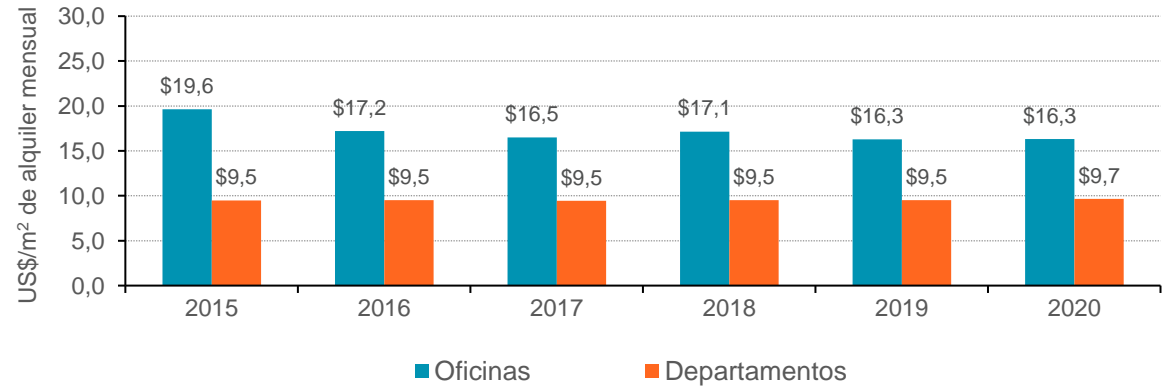
PRECIO DE ALQUILER MENSUAL 2020



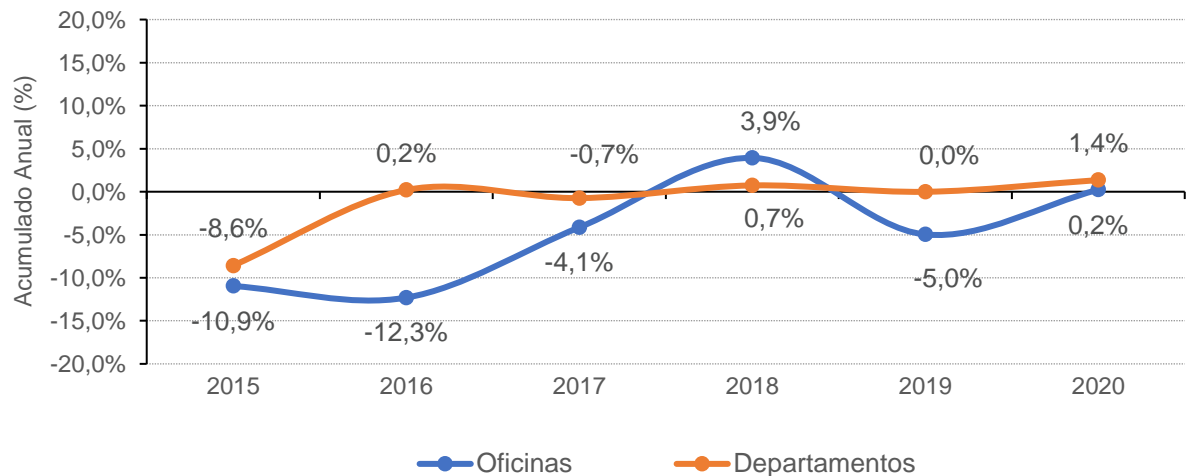
De acuerdo a la Superintendencia Nacional de Administración tributaria (SUNAT), el tipo de cambio se incrementó en un 21.4% entre el 2015 y el 2020, sin embargo, las variaciones más significativas en los precios de alquiler en el mercado de oficinas corporativas, hacia la baja (entre un 11% y 12%) ocurrieron principalmente por el exceso de oferta acumulada y cuya demanda no fue capaz de absorber de manera paralela. La tendencia indica que esto tuvo un mayor impacto entre el 2015 y 2017, cuando la tasa de vacancia llegó a un máximo promedio de 22%.

Por su parte, desde un punto de vista general, el mercado de vivienda en el Perú se ha caracterizado por ser un mercado subofertado, en donde la demanda de espacios para vivienda supera la oferta. Para el presente análisis y con el objetivo de mantener un marco comparativo, se han tomado en cuenta precios de alquiler en el mercado de departamentos, ubicados en los distritos en donde también se han desarrollado los principales submercados de oficinas corporativas. Dentro de este mercado de departamentos, el movimiento en el precio se encuentra totalmente relacionado con una dinámica de oferta y demanda, principalmente relacionado a la ubicación, características de la zona, tamaño de la propiedad, y estado de la propiedad. La oferta de departamentos se redujo en 18.5% en el 2015 y aumentó en 1.5% en el 2016.

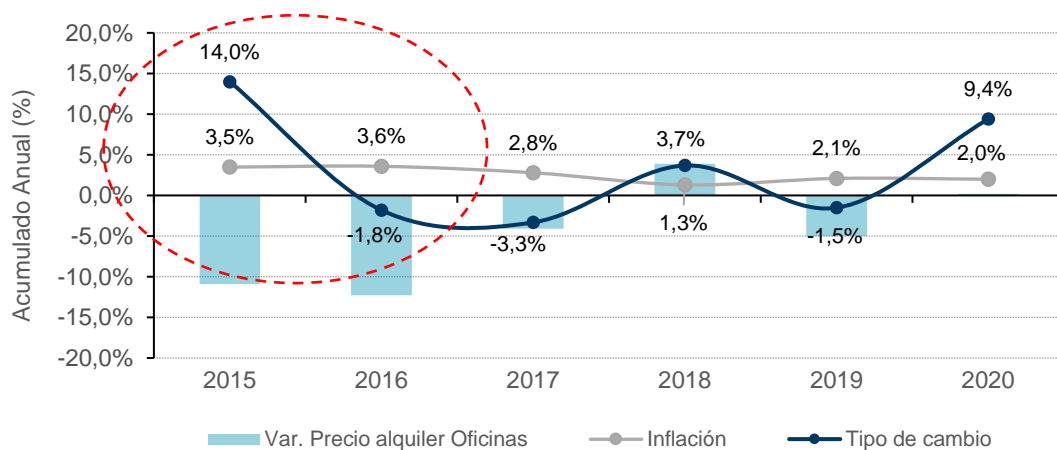
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE ALQUILERES EN US\$ (2015 - 2020)



VARIACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER MENSUAL (2015 - 2020)

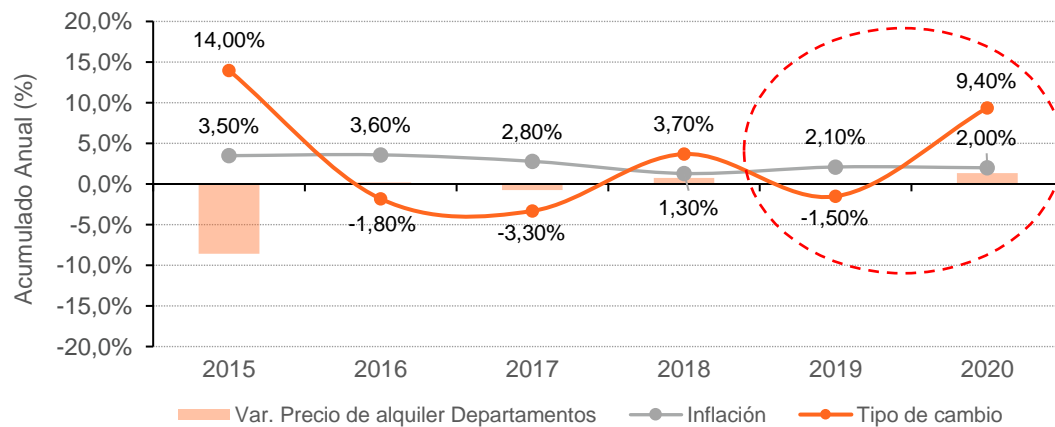


VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE ALQUILER DE OFICINAS



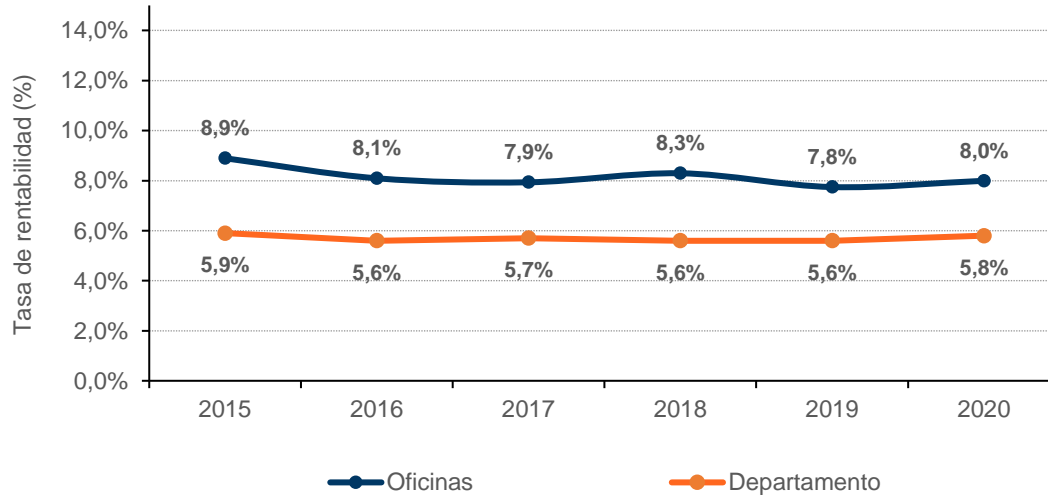
El indicador de la inflación ha mostrado estabilidad ya que mantuvo un rango de variación entre 1% y 4%. Además, el mercado peruano se caracteriza por cotizar precios de alquiler en dólares y, a pesar de una variación negativa del tipo de cambio entre el 2016 (-1.8%) y 2017 (-3.3%), los precios de alquiler de oficinas y departamentos se redujeron en 12% y 4%, respectivamente. En el caso de las oficinas, esto se explica por un comportamiento de mercado, en donde, el exceso de oferta y una demanda estable resultaron en ajustes progresivos en los precios de renta. La variación mínima o nula durante el 2020 es resultado de la estrategia de los propietarios de ofrecer la mejora en otras condiciones contractuales aparte del precio, que no necesariamente mermen el valor de la propiedad a largo plazo.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS

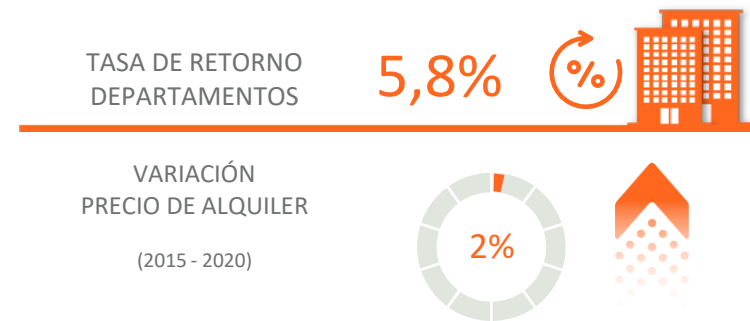
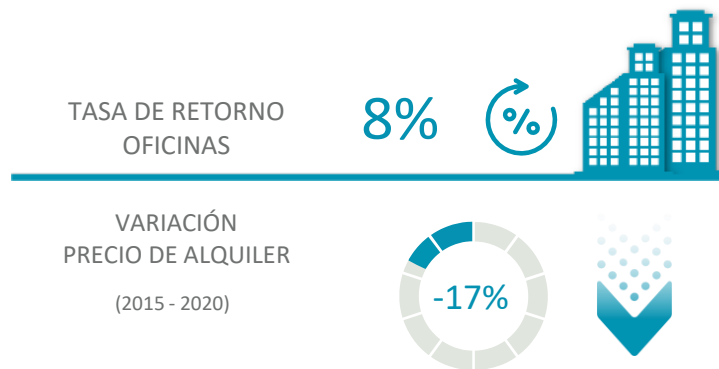


En el caso del mercado de departamentos, en un marco de inflación estable, y en donde el perfil de inversionista para este tipo de activos se concentra en personas naturales, el tipo de cambio provocó un mayor efecto en la fluctuación de la variación de los precios de alquiler. A excepción del 2015, la tendencia indica que la apreciación del dólar resulta en un incremento en el precio de renta de parte de los propietarios. Por lo tanto, aquí existe una mayor dependencia del tipo de cambio a comparación del mercado de oficinas, donde encontramos inversionistas en busca de inquilinos corporativos.

EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD



La rentabilidad anual en ambos activos se ha mantenido estable. En el mercado de oficinas se ofrece un retorno entre el 7.5% y 8% frente a la tasa de retorno de los departamentos que varía en un rango entre 5% y 6%. Evidentemente, los resultados indican que las oficinas, como activo, tienen la capacidad de producir un mayor rendimiento a quienes lo adquieren como inversión, principalmente porque las transacciones se realizan sobre la base de contratos a largo plazo y resultan en un escenario de estabilidad por la calidad de los inquilinos (empresas). Actualmente, en el Perú, aún no existen proyectos de vivienda que se desarrollen como inversión para un alquiler futuro, los proyectos que se ponen en marcha se ofrecen solo para venta. Este es un nuevo panorama de desarrollo que ya se ha contemplado en otros mercados de la región y que eventualmente podría aplicarse en el nuestro, dependiendo de la evolución del mercado de vivienda y el interés de inversionistas..



PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN
CONTÁCTATE CON NOSOTROS:



AISSA LAVALLE
Country Manager
aissa.lavalle@cushwake.com



DENISE VARGAS
Market Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com

SOBRE LA COMPAÑÍA



Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir de 2015, ambas se unieron a Brasil, Perú y Colombia para operar de forma regional.

Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

www.cushwakeperu.com

