

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

LIMA 2021

VS



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

LIMA | 2021



El mercado inmobiliario tiene distintas alternativas de inversión, en donde la renta 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 inmobiliario peruano en un periodo de 5 años (entre el final del 2017 y 2021), con el objetivo de evaluarlos y compararlo como alternativa de inversión.

SOBRE EL MERCADO DE OFICINAS Y DE DEPARTAMENTOS

Para establecer una primera comparación entre el mercado de oficinas y de departamentos, tomamos los valores de alquiler pedido por mes para cada caso. Para el mercado de oficinas, se estimó el promedio en base al mercado de oficinas Clase A (con estándares prime) al cierre de cada año, considerando los principales submercados como San Isidro (incluye zona financiera y empresarial), Miraflores, Santiago de Surco, Magdalena del Mar y San Borja, y cuya información deriva de la información que Cushman & Wakefield releva, de manera periódica, del mercado de oficinas.

Para el mercado de departamentos, se analizó el valor promedio de alquiler de inmuebles que contaran con ciertas características entre las cuales se consideraron: número de dormitorios (2) y en un área entre los 100 m² y 200 m², ubicados en los distritos de San Isidro, Miraflores, San Borja, Santiago de Surco y Magdalena del Mar. Para mantener la comparación con el mercado de oficinas, los valores de renta considerados pertenecen al último trimestre de cada año y se basan en información pública del Banco Central de Reserva y de un relevamiento de información de propiedades ofertadas abiertamente en el mercado.

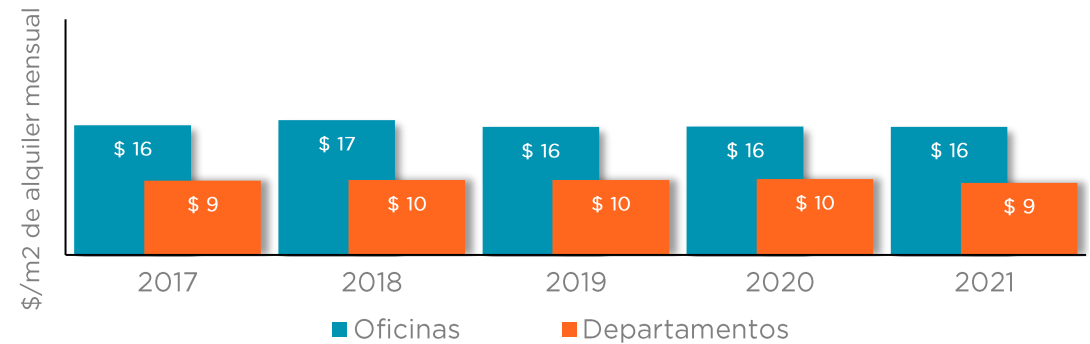
PRECIO DE ALQUILER MENSUAL 2021



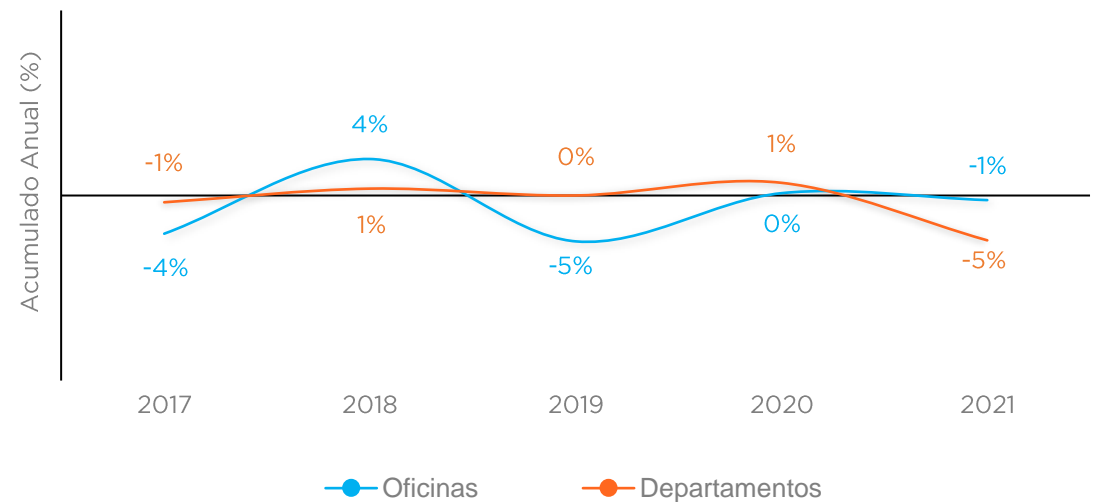
En el mercado de oficinas, las variaciones más significativas en los precios de alquiler (en un rango entre 11% y 12%) fueron resultado de un exceso de oferta acumulada desde el 2015 que la demanda no fue capaz de absorber en forma en la misma magnitud, incrementando de manera progresiva la disponibilidad. Este escenario, sumado al inicio de la pandemia en el 2020, frenaron la recuperación de este mercado y al cierre del 2021, la tasa de vacancia alcanzó su nivel máximo registrado en los últimos 6 años por encima del 20% (22.5%), principalmente debido a la pausa en la toma de decisiones de parte de las empresas y un retorno a los espacios de oficinas progresivo pero constante. Sin embargo, existe un marco de negociación entre un 10% a 15% sobre el precio de renta pedido reflejado en el informe, dependiendo de las condiciones del espacio, sumado a otras condiciones contractuales en las cuales deben acordar arrendador y arrendatario en una estrategia de estabilidad de precios a largo plazo que termine siendo beneficioso para ambas partes.

Por su parte, en el mercado de vivienda, las condiciones económicas y políticas que lo rodean han propiciado que los desarrolladores tomen con mayor cautela la puesta en marcha de nuevos proyectos hasta no terminar de colocar los espacios aún disponibles. A pesar que, entre el 2020 y 2021, la oferta de departamentos se incrementó en 9.6%, aún sigue siendo insuficiente para la demanda que existe, actualmente. 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, distritos en donde predomina un estrato económico alto (NSE A y B). Dentro del mercado de departamentos, el movimiento en el precio se encuentra directamente relacionado con una dinámica de oferta y demanda, en donde las características del inmueble como la ubicación, la zona, tamaño de la propiedad, y estado de la propiedad (antigüedad y acondicionamientos adicionales) sumado a las necesidades y requerimientos del inquilino influyen en la negociación.

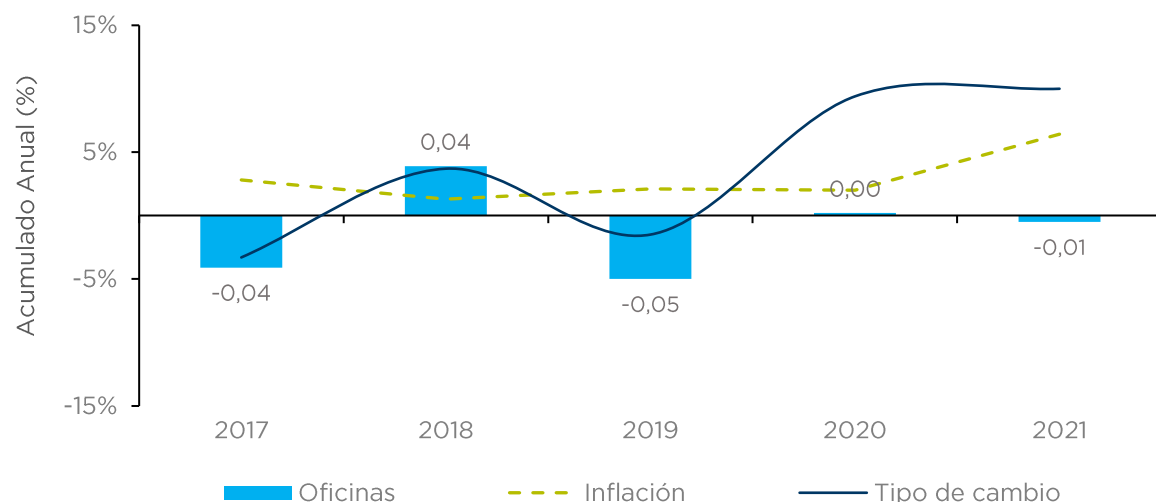
COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE ALQUILERES EN US\$ (2017 - 2021)



VARIACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER MENSUAL (2017 - 2021)

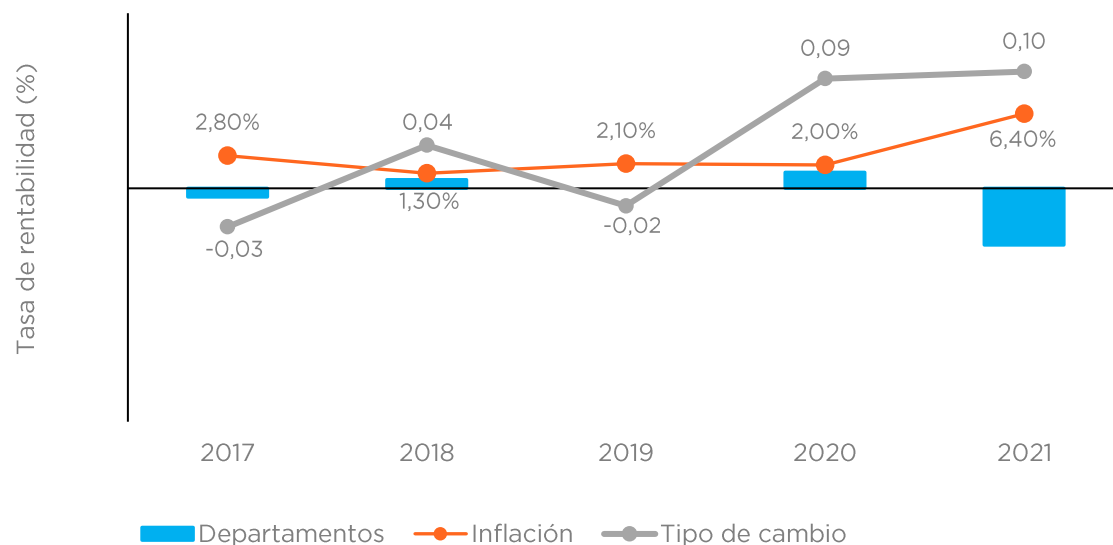


VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE ALQUILER DE OFICINAS



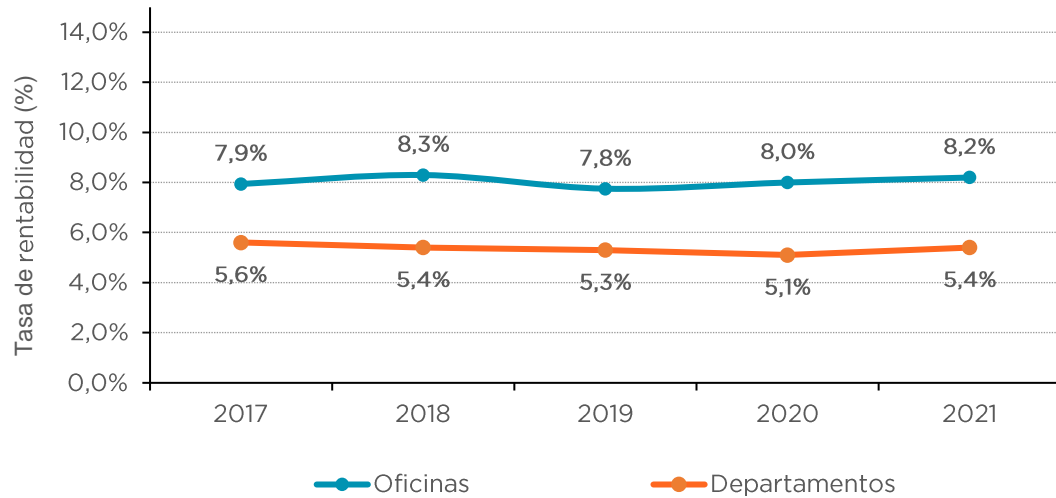
De acuerdo a la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), el tipo de cambio se incrementó en un 22.8% entre el 2017 y el 2021 y el indicador de la inflación anualizada alcanzó 6.4% al cierre del 2021, siendo la más alta en más de una década. A pesar que el mercado inmobiliario de renta peruano se caracteriza por cotizar sus precios en dólares y, con una tendencia alcista del tipo de cambio en los últimos dos años (9.4% y 10%), en el caso de las oficinas, en el 2020 y 2021 hubo una variación mínima en el precio de alquiler pedido como resultado de la estrategia de los propietarios de ofrecer variaciones en otras condiciones contractuales aparte del precio, que no necesariamente mermen el valor de la propiedad en el largo plazo, sin embargo, se debe considerar un porcentaje de negociación en acuerdos internos y considerando aún una tendencia al alza de la tasa de vacancia para los próximos trimestres, es posible que este precio continúe en un ajuste hacia la baja hacia finales del año.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS

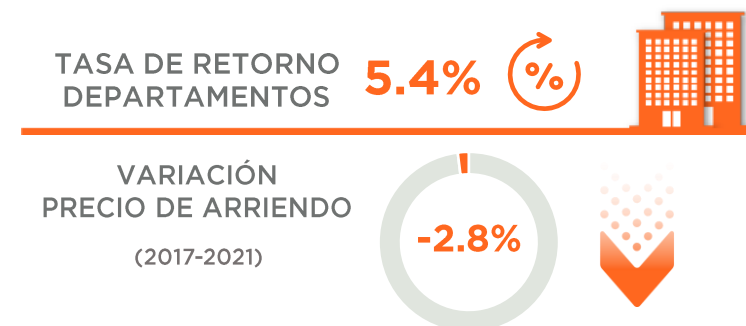
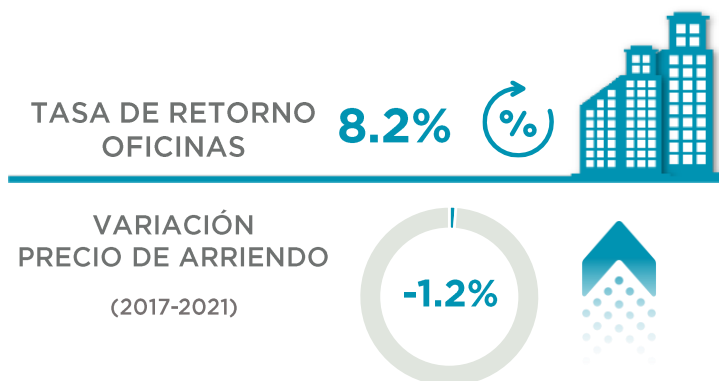


En el caso del mercado de departamentos, en un marco de una importante elevación en la tasa de inflación, y en donde el perfil del inversionista para este tipo de activos se concentra en personas naturales, al cierre del 2021, el precio de alquiler disminuyó en un 4.9% como resultado de los cambios que trajo el escenario de pandemia y de un incremento progresivo del tipo de cambio (con un pico histórico hacia finales del 2021). De acuerdo al informe de indicadores inmobiliarios al del Banco Central de Reserva, al cierre del tercer trimestre del 2021, entre los distritos en estudio, del año pasado, el promedio del número de años que se tendría que alquilar un departamento para recuperar el valor de la inversión en la compra se incrementó en 11.6%; esto debido, principalmente, al ajuste hacia la baja en los precios de alquiler. Es importante considerar esto en la medida que existe un mercado de inversionistas (personas naturales) que buscan tomar decisiones sobre sus excedentes de liquidez, teniendo que escoger entre el mercado de oficinas y de vivienda. Evidentemente, esto podría variar dependiendo de varias características intrínsecas y extrínsecas al inmueble.

EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD



La rentabilidad anual en ambos activos se ha mantenido estable y en la misma medida su diferencia. En el mercado de oficinas se ofrece un retorno promedio alrededor del 8.2% frente a la tasa de retorno de los departamentos que se encuentra en 5.4%. 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 existe un mercado desarrollado de proyectos de vivienda para renta, la gran mayoría de los proyectos que se ponen en marcha se ofrecen solo para venta. Este es un producto en desarrollo que ya se ha contemplado en otros mercados de la región y que eventualmente podría aplicarse con mayor fuerza en el nuestro, dependiendo de la evolución de la demanda en el mercado de vivienda y el interés de los inversionistas por este nuevo producto.



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

