

# Market InSight.

“EL SECRETO DE LAS INVERSIONES EN BIENES RAÍCES RADICA EN COMPRAR TIERRAS DONDE OTROS NO VEN MÁS QUE DESIERTO.”  
 – VICTOR HUGO

Para nadie es un secreto que el sector inmobiliario ha sido uno de los más golpeados por la pandemia debido al avance del *home office*. Sin embargo, este rubro se ha mostrado resiliente y el 2022 evidenció su recuperación, aunque con un avance menor respecto de años previos. ¿Podemos ser optimistas para los meses siguientes con el mercado de oficinas en Lima? La respuesta a esta pregunta será el centro del presente Market InSight

## OFICINAS : ¿DE QUÉ ESTAMOS HABLANDO?

El mercado de bienes raíces oficinas (ver Gráfico 1) en Lima es dividido en dos categorías: Prime y Subprime. El mercado Prime engloba oficinas de categoría A y A+ con características que reflejan su alta calidad (ver Gráfico 2) y se encuentra dividido en 7 ejes principales situados en San Isidro, Miraflores, Surco, La Molina y Magdalena (ver Gráfico 3). Por su parte, la categoría Subprime engloba las oficinas de Clase B, localizadas en zonas de demanda importante pero no exclusivas. Este Market InSight busca enfocarse en la perspectiva de invertir en el mercado de oficinas Prime debido a que tienen mayor potencial de rentabilidad que las oficinas Subprime y que el mercado de viviendas, al menos a primera vista. (ver Gráfico 4)

## ¿CÓMO SABER SI ES BUENO?

Es verdad que el cap rate (ver Gráfico 5) del mercado de oficinas es más alto que el cap rate del mercado de viviendas. Tentativamente, diríamos que es más atractivo comprar oficinas que viviendas con fines de alquiler. Sin embargo, si bien los cap rates se encuentran en niveles relativamente altos, no son una señal de entrada. Estos están basados en las oficinas ya alquiladas que tienen contratos vigentes y que son típicamente de largo plazo. Debemos, por ende, ver el potencial de alquilar las oficinas disponibles.

## Los submercados del Sector Inmobiliario

(Gráfico 1)



Fuente: Perspectivas del mercado inmobiliario. Deloitte.

## Oficinas Prime versus Sub Prime

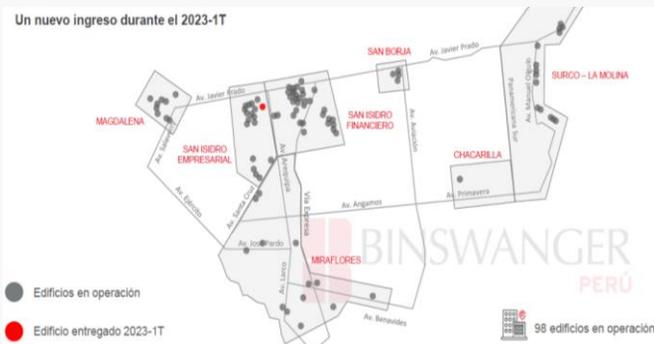
(Gráfico 2)

Oficinas Prime	Oficinas SubPrime
• Engloba oficinas de clase A y A+.	• Engloba oficinas de clase B.
• Plantas de aproximadamente 400 m <sup>2</sup> a 600 m <sup>2</sup> .	• Plantas de aproximadamente 150 m <sup>2</sup> .
• Áreas comunes con acabados de alta calidad.	• Ofrece áreas comunes, más no es obligatorio.
• Localizadas en zonas exclusivas.	• Localizadas en zonas de demanda importante.
• Exteriores de muro cortina.	• Exteriores con ventana o muro cortina.

Fuente: Macroconsult, Colliers International. The Knowledge Report 2S 2022

## Lima Metropolitana: Ejes corporativos de oficinas (Clase A)

(Gráfico 3)



Fuente: Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023

# Market InSight.

Actualmente, el porcentaje de oficinas vacías está en niveles muy elevados, lo que pone presión a la baja en alquileres y precios. Pero, ¿por qué ocurrió esta alta tasa de vacancia? Un problema importante del mercado de oficinas es que la oferta depende de los años que toma la construcción de un edificio (típicamente 2 a 3 años). Así, durante este tiempo las condiciones de la demanda o también llamada absorción (cantidad de metros cuadrados de oficinas que se ocupan durante un período definido de tiempo) puede ubicarse lejos de los niveles de oferta. Este desfase se hace más grave después de la crisis sanitaria, crisis política y los efectos del Fenómeno de El Niño. Por lo que, actualmente existe sobrestock de oficinas prime que no se han podido colocar en el mercado (ver Gráfico 6). ¿El resultado? Un ajuste importante en los alquileres (ver Gráfico 7) y una alta tasa de vacancia (ver Gráfico 8), que en condiciones óptimas se debería encontrar cercanas al 10%-15%, y con unos precios de venta de oficinas que continúan cayendo por las tasas de interés altas. (ver Gráfico 9).

## ¿QUÉ ESPERAMOS?

En adelante, no se espera nueva oferta en el mercado hasta por lo menos el 2025. (ver Gráfico 10). En el primer trimestre del año se lograron cifras positivas para lo alquileres, lo que sugiere un escenario alentador para el resto del 2023. (ver Gráfico 11). Pese a ello, el cambio de gestión y la propuesta de adelantar las elecciones causaron paralizaciones de negociaciones, lo que impidió mejores resultados. Dado que las proyecciones de inflación siguen siendo elevadas, los contratos aún contienen topes en la indexación, esta practica se mantendría por el resto del año. En medio de un panorama turbio en lo económico, político y social, los precios de renta continuarán sin cambios (ver Gráfico 12) y algunos propietarios inclusive lo reducirán para conseguir inquilinos en medio de una tasa de vacancia que se irá reduciendo al finalizar el año.

## Cap Rate o Tasa de Capitalización

(Gráfico 4)

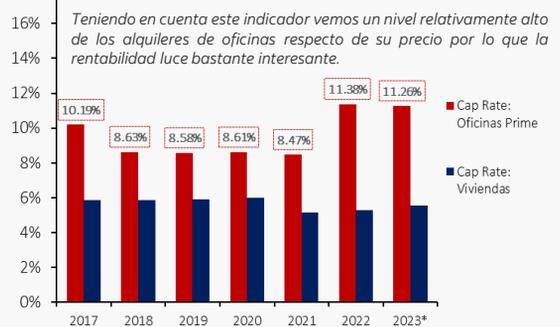
Un indicador clave para analizar el sector inmobiliario es la Tasa de Capitalización. Este ratio representa cuánto flujo anual puedo lograr al invertir en un inmueble (total de alquileres anuales menos gastos asumidos por el propietario como impuesto predial) respecto de lo que me cuesta adquirir una propiedad.

$$\text{Tasa de capitalización} = \frac{\text{Flujo neto de ingresos}}{\text{Precio de mercado de la propiedad}}$$

Fuente: SBS Elaboración: Estudios Económicos Scotiabank

## Comparativo de Cap Rate : Oficinas Vs. Viviendas

(Gráfico 5)



Fuente: Colliers International. Información del precio de venta para el 1T2021 asume la tasa de crecimiento promedio de los últimos 4 trimestres. Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023  
\* Al primer trimestre.

## Absorción neta: Demanda de oficinas prime (m²)

(Gráfico 6)



Fuente: Colliers Perú. Oficinas Prime 4T 2022 Perú.

# Market InSight.

## Precio de alquileres de Oficinas prime

(Gráfico 7)



Fuente: Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023

## Precio de ventas de Oficinas prime

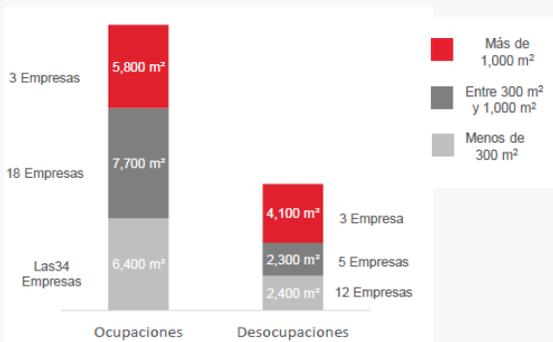
(Gráfico 9)



Fuente: Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023

## Resultados del primer trimestre del sector inmobiliario

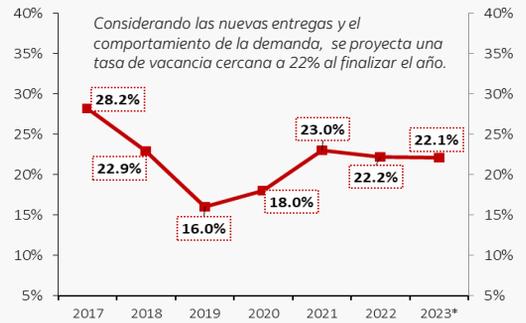
(Gráfico 11)



Fuente: Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023

## Más oficinas vacías: Tasa de vacancia

(Gráfico 8)



\*Indica proyección

Fuente: Colliers Perú. Oficinas Prime 4T 2022 Perú.

## Nueva oferta de m² de Oficinas Prime

(Gráfico 10)

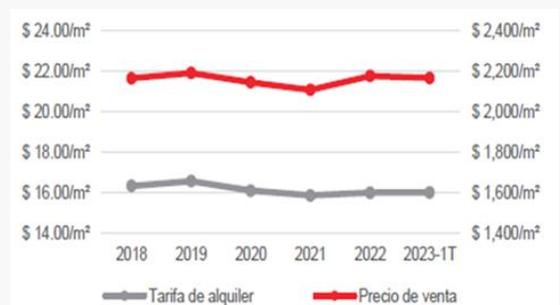


\*Indica proyección

Fuente: Colliers Perú. Oficinas Prime 4T 2022 Perú.

## Variación de los precios de alquileres de Oficinas prime

(Gráfico 12)



Fuente: Binswanger. Reporte Inmobiliario Oficinas De Clase A, Lima 1T 2023