

Insights & Markets

31 de marzo, 2025



“Céntrate en el valor porque la mayoría de los inversores se fijan en perspectivas y tendencias.”
 -JOHN TEMPLETON

Los inversionistas siempre están en búsqueda de nuevas oportunidades, y el mercado inmobiliario destaca como una opción atractiva. Dentro de este sector, que abarca distintos submercados (ver Gráfico 1), nos enfocaremos en el de viviendas en Lima Metropolitana, como inversión. Específicamente, evaluaremos la estrategia de comprar para alquilar y, potencialmente, revender en el futuro. ¿Sigue siendo una oportunidad en el entorno actual? Las respuestas serán el centro del presente *Insights & Markets*.

INVERSIÓN EN VIVIENDAS DE LIMA METROPOLITANA

Un indicador clave es la tasa de capitalización, que refleja el rendimiento anual neto de los impuestos que puede generar una propiedad en relación con su costo de adquisición (ver Gráfico 2). El comportamiento del mercado inmobiliario ha estado influenciado en gran medida por la evolución de las tasas hipotecarias. Estas han disminuido en respuesta a los recortes de tasas del BCRP, situándose actualmente por debajo de su promedio histórico (ver Gráfico 3). Por ende, la demanda de créditos hipotecarios mostró una recuperación significativa a partir de septiembre de 2024, alcanzando su punto máximo en octubre. Este repunte podría estar asociado a los desembolsos derivados de la liberación de fondos de las AFP (ver Gráfico 4).

Tasa de Capitalización (Cap Rate)

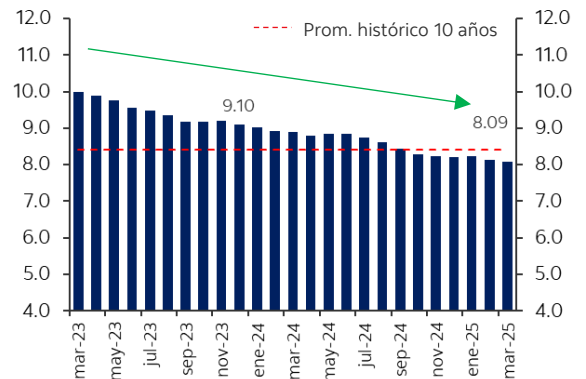
(Gráfico 2)



Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Tasas de crédito hipotecario (% del sistema bancario)

(Gráfico 3)



Fuente: BCRP, SBS, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Submercados del sector inmobiliario

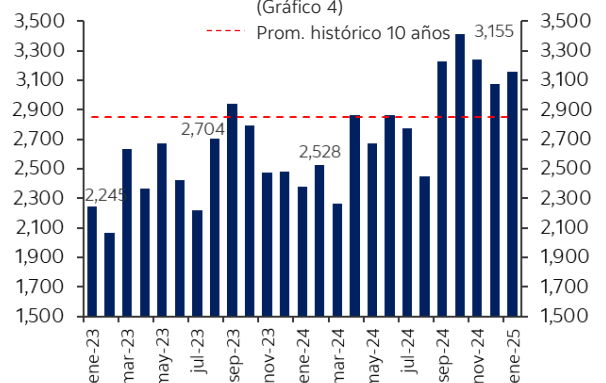
(Gráfico 1)



Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Número de hipotecas (#, sistema bancario)

(Gráfico 4)



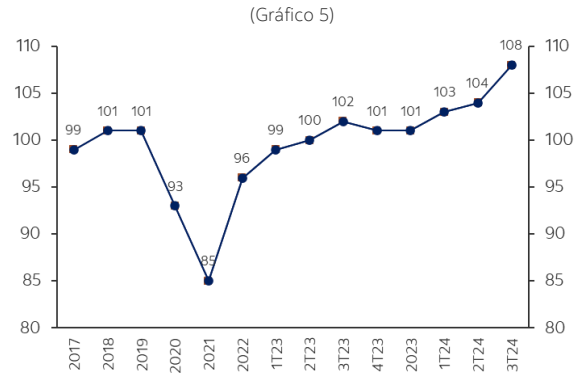
Fuente: SBS, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Como resultado, la recuperación de la demanda impulsó un alza en los precios promedio de alquiler por metro cuadrado en Lima Metropolitana (ver Gráfico 5), que alcanzó un pico en el 3T24, según los datos más recientes. El precio promedio de venta se ha ido moviendo de manera más estable, continuando con una tendencia lateral del precio en los últimos 10 años (ver Gráfico 6). Esto sugiere que una posible compra de vivienda no generaría una revalorización de capital en el futuro, planteando desafíos para los inversionistas. En consecuencia, la tasa de capitalización al tercer trimestre de 2024 mostró un leve incremento, situándose en 5.88% (ver Gráfico 7).

ENTONCES ¿HAY OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN?

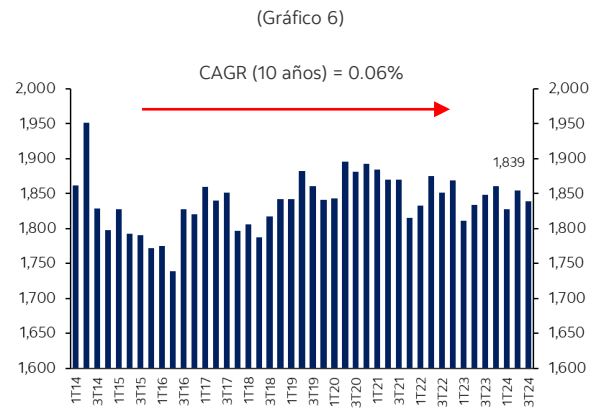
En este contexto, para un perfil conservador, una inversión inmobiliaria no se alinearía con el nivel de riesgo deseado a asumir, debido a que existen factores como el precio de la vivienda, el precio del alquiler y la tasa de ocupación, que generan una mayor volatilidad en los retornos potenciales. Para perfiles con mayor tolerancia al riesgo, consideramos que, si bien han mejorado las condiciones debido al incremento de los precios de alquileres, el costo de oportunidad continúa siendo alto, teniendo en consideración que existen alternativas con retornos similares o superiores y con un riesgo más acotado y mayor liquidez (ver Gráfico 8).

Precio de alquiler promedio por m2 en US\$ de Lima Metropolitana (12 distritos)



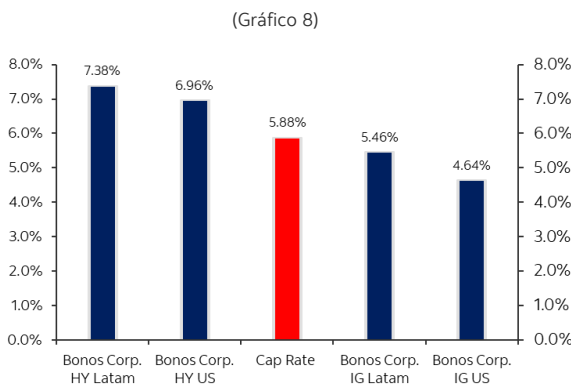
Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Precio de venta promedio por m2 en US\$ de Lima Metropolitana (12 distritos)



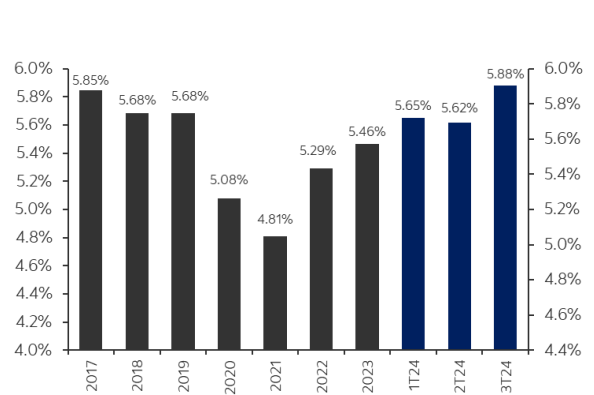
Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Tasa de capitalización respecto a otras alternativas de inversión



Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

Tasa de capitalización de Lima Metropolitana



Fuente: Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú. Información al 28 de marzo del 2025.

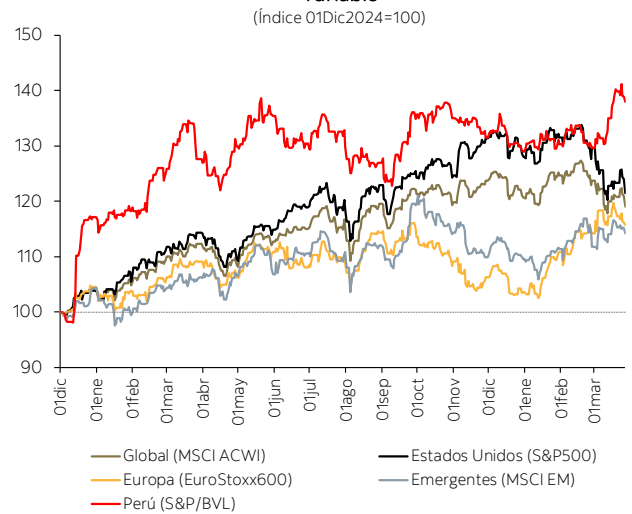
Estados Unidos

- Los mercados culminaron la semana con caídas, borrando todas las alzas vistas a inicios de semana, de cara a los anuncios arancelarios previstos para el 2 de abril, sumado a las mayores expectativas inflacionarias. La incertidumbre podría disiparse luego de conocidos qué países, qué sectores, en qué magnitud y cuánto durará la aplicación de aranceles por parte de EE.UU..
- El PCE subyacente subió 2.5% interanual en febrero, un ritmo mayor a lo esperado por el mercado, siendo similar al registrado en enero.
- El crecimiento del PBI del 4T24 fue revisado al alza, a 2.4%, superior al 2.3% estimado anteriormente, principalmente debido a una reducción en las importaciones.
- EE. UU. está trabajando en un acuerdo con Ucrania que le permitiría influir sobre las inversiones en infraestructura y minerales en el país.

Europa y Emergentes

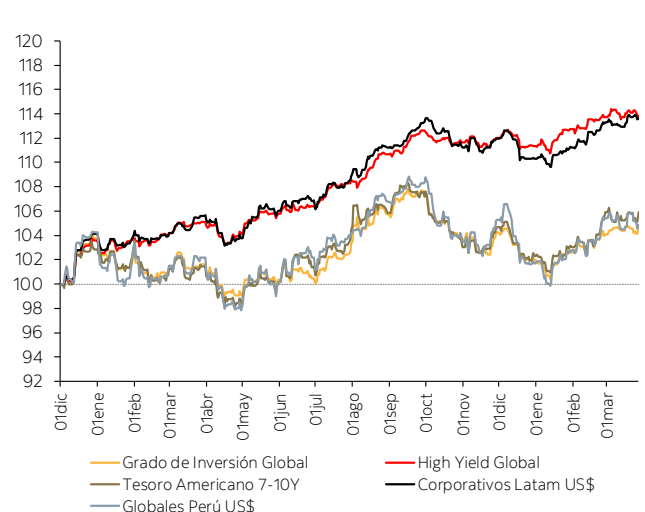
- Los mercados europeos y emergentes culminaron la semana con caídas de cara a los anuncios arancelarios.
- El indicador de Sentimiento Económico de la Zona Euro cayó a 95.2 pts. en marzo, muy por debajo de las expectativas de 97 pts. De las principales economías, el sentimiento disminuyó en Francia (-2.1 pts.) e Italia (-2.0 pts.), mientras que mejoró en España (+1.1 pts.) y Alemania (+0.3 pts.).
- La inflación en Alemania cayó a 2.2% anual en marzo, desde el 2.3% en febrero y en línea con las expectativas del mercado.
- El PMI manufacturero (NBS) de China subió a 50.5 pts. en marzo, desde 50.2 pts. en febrero y en línea con las expectativas del mercado. Esto marcó el segundo mes consecutivo de expansión de la actividad fabril, lo que sugiere que las medidas de estímulos están impulsando la recuperación económica.
- Las utilidades industriales en China cayeron 0.3% interanual en enero-febrero, pero mejoraron desde el -3.3% de 2024.

Evolución de los Principales Indicadores de Renta Variable



Índice	Ult. 7 días	MTD	YTD	2024
Global (MSCI ACWI)	-1.4 %	-3.8 %	-1.4 %	15.7 %
Estados Unidos (S&P500)	-1.5 %	-6.3 %	-5.1 %	23.3 %
Europa (EuroStoxx600)	-1.4 %	1.3 %	11.7 %	-0.9 %
Emergentes (MSCI EM)	-0.9 %	2.1 %	4.2 %	5.1 %
Perú (S&P/BVL)	-1.3 %	6.5 %	7.0 %	10.0 %

Evolución de los Principales Indicadores de Renta Fija



Índice	Ult. 7 días	MTD	YTD	2024
Grado de Inversión Global	0.0 %	0.5 %	2.5 %	-1.7 %
High Yield Global	-0.3 %	0.0 %	2.1 %	7.5 %
Tesoro Americano 7-10Y	0.1 %	0.0 %	3.5 %	-0.5 %
Corporativos Latam US\$	-0.1 %	0.3 %	3.0 %	5.9 %
Globales Perú US\$	-0.8 %	-0.5 %	3.1 %	-2.4 %

RETORNOS AL 28.03.25

PRINCIPALES INDICADORES DE RENTA VARIABLE

Mercados Globales ^{2/}	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Mundo (MSCI ACWI)	830	▼ -1.4%	-3.8%	-1.4%	15.7%
Estados Unidos (S&P500)	5,581	▼ -1.5%	-6.3%	-5.1%	23.3%
Estados Unidos (Nasdaq)	17,323	▼ -2.6%	-8.1%	-10.3%	28.6%
Estados Unidos (Dow Jones)	41,584	▼ -1.0%	-5.1%	-2.3%	12.9%
Estados Unidos (Russell 2000)	2,023	▼ -1.6%	-6.5%	-9.3%	10.0%
Europa (EuroStoxx 600)	542	▼ -1.4%	1.3%	11.7%	-0.9%
Alemania (DAX)	22,462	▼ -1.9%	3.7%	17.4%	11.7%
Francia (CAC 40)	7,916	▼ -1.6%	1.6%	12.1%	-8.5%
Reino Unido (FTSE 100)	8,659	▲ 0.3%	1.0%	9.5%	3.7%
Japón (Topix)	2,757	▼ -2.2%	3.1%	3.7%	5.5%
China (Hang Seng)	23,427	▼ -1.2%	2.1%	16.6%	18.3%

Mercados Emergentes ^{2/}	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Emergentes (MSCI EM)	1,121	▼ -0.9%	2.1%	4.2%	5.1%
Brasil (Bovespa)	13,190	▼ -1.1%	9.8%	17.6%	-29.5%
Argentina (Merval)	2,378,563	▼ -2.5%	7.1%	-9.6%	113.8%
México (Mexbol)	53,173	▲ 0.1%	2.5%	9.9%	-30.0%
Colombia (COLCAP)	1,604	▼ -1.7%	-1.4%	21.8%	1.0%
Chile (IPSA)	7,694	▼ -0.9%	6.1%	19.7%	-3.9%
Perú (BVL)	30,127	▼ -1.3%	6.5%	7.0%	10.0%

Sectores Estados Unidos ^{2/}	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Technology	4,019	▼ -3.7%	-8.9%	-12.8%	35.7%
Financiar	819	▼ -0.2%	-5.5%	1.8%	28.4%
Healthcare	1,687	▼ -1.0%	-2.7%	5.1%	0.9%
Utilities	397	▼ -0.2%	-1.0%	3.0%	19.6%
Energy	708	▲ 0.8%	2.6%	8.1%	2.3%
Industrials	1,103	▼ -1.3%	-4.3%	-1.2%	15.6%

Global Equity Factors ^{5/}	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Momentum	4,633	▼ -1.8%	-5.8%	-1.0%	30.2%
Value	1,809	▼ -1.1%	0.8%	7.8%	5.1%
Defensive	5,462	▲ 0.7%	0.3%	7.5%	10.9%

PRINCIPALES MONEDAS ^{4/}

(+) Apreciación y (-) Depreciación	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Euro (EUR)	1.08	▲ 0.1%	4.4%	4.6%	-6.2%
Libra (GBP)	1.29	▲ 0.2%	2.9%	3.4%	-1.7%
Yen (JPY)	149.8	▼ -0.3%	0.5%	4.9%	-10.3%
Yuan (CNY)	7.26	▼ -0.2%	0.2%	0.5%	-2.7%
Sol (PEN)	3.66	▼ -0.6%	0.8%	2.7%	-1.4%
Índice del Dólar (DXY)	0.08	▲ 0.1%	-2.0%	-2.9%	8.0%
Índice de Monedas Emergentes (EMCI)	2.25	▼ -0.6%	0.6%	3.8%	-11.2%

^{1/}Bloomberg y diarios varios.

^{2/}Retornos expresados en dólares estadounidenses.

^{3/}Variación en puntos básicos (100 pbs = 1%).

^{4/}Variación respecto al dólar americano.

^{5/}Índices Globales de MSCI.

PRINCIPALES INDICADORES DE RENTA FIJA

Tasas ^{3/}	Nivel	Var 7d pbs.	MTD	YTD	2024
Tesoro Americano 2Y	3.91%	▼ -4	-8	-33	-1
Tesoro Americano 5Y	3.98%	▼ -2	-4	-40	53
Tesoro Americano 10Y	4.25%	▲ 0	4	-32	69
Soberanos Peru 5Y	5.43%	▲ 16	28	-21	-48
Soberanos Peru 10Y	6.86%	▲ 18	28	1	22
Globales Peru 5Y	5.03%	▲ 8	1	-6	4
Corporativos Latam US\$	6.53%	▲ 4	12	-19	-32

Índices ^{2/}	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Tesoro Americano 0-3M	830	▲ 0.07%	0.32%	1.01%	5.25%
Tesoro Americano 1-3Y	1,336	▲ 0.11%	0.40%	1.52%	4.10%
Grado de Inversión Global	475	■ 0.03%	0.51%	2.53%	-1.69%
High Yield Global	491	▼ -0.31%	-0.02%	2.12%	7.50%
Tesoro Americano 7-10Y	2,655	▲ 0.07%	0.01%	3.51%	-0.50%
Corporativos Latam US\$	499	▼ -0.10%	0.27%	3.00%	5.95%
Globales Perú US\$	880	▼ -0.85%	-0.50%	3.11%	-2.43%
Soberanos Peru (S/.)	223	▼ -1.28%	-1.39%	1.59%	7.40%

ALTERNATIVOS

Activos	Nivel	Últ.7 días	MTD	YTD	2024
Oro \$/oz.	3,086.5	▲ 2.2%	8.4%	16.9%	27.5%
Cobre \$/TM.	5.13	▲ 0.8%	13.6%	27.4%	3.5%
Petróleo \$/barril	69.4	▲ 1.6%	-0.6%	-3.3%	0.1%
Real State	4,527	■ 0.0%	0.0%	0.0%	-2.6%
TIPS	248.10	▲ 0.3%	0.6%	3.6%	2.2%

CIERRE DEL 2024 Y PROYECCIÓN PARA EL 2025

País	2024	Nivel Actual	Proyección Scotiabank 2025
Perú			
Tipo de cambio	3.76	3.66	3.78
Producto Bruto Interno	2.47%*	3.53%*	3.30%
Tasa de Referencia	5.00%	4.75%	4.50%
Inflación	1.97%**	1.48%**	1.70%

Estados Unidos

S&P 500	5,906	5,581	6,650
Producto Bruto Interno	3.1%***	2.4%***	1.40%
Tasa de Referencia - Fed	4.50%	4.50%	4.00%
Inflación	2.7%***	2.8%****	2.70%
Oro \$/oz.	2,641	3,087	2,600
Petróleo \$/barril	71.7	69.4	71.0

*Dato de enero 2025 (a/a)

**Dato de febrero 2025 (a/a) (Inflación de Lima Metropolitana)

***Dato del 4Q 2024 (actualizado)

****Dato de febrero 2025 (a/a) Fuente: Bloomberg, PIP, SBS, Scotiabank.

MTD: Retorno en lo que va del mes

YTD: Retorno en lo que va del año

Estrategia de Inversiones Wealth Management

Guerrero Corzo, Mario Alberto | Gerente de Estrategia de Inversiones
mario.guerrero@scotiabank.com.pe

Carranza Meneses, Victor Andres | Analista Senior de Estrategia de Inversiones
victor.carranza@scotiabank.com.pe

Mallqui Barrientos, Suliana | Analista Senior de Inversiones
suliana.mallqui@scotiabank.com.pe

Desmé Mallma, Konrad Luis | Analista de Estrategia de Inversiones
konrad.desme@scotiabank.com.pe

Ortiz Herbert, Aegina Cassandra | Analista de Estrategia de Inversiones
aegina.ortiz@scotiabank.com.pe



Disclaimer

Este reporte ha sido preparado por Scotiabank Peru S.A.A. (el “Banco”) solo para propósitos informativos. La información contenida en el presente documento ha sido recolectada u obtenida de fuentes reconocidas como confiables, incluyendo y no limitado a fuentes públicas de información, pero no se brinda ninguna declaración o garantía, expresa o tácita, respecto a su veracidad o precisión y la información no debería ser tomada como una representación por medio de la cual el Banco o cualquiera de sus afiliadas o trabajadores asumen responsabilidad alguna. El Banco o sus afiliadas no aceptan ninguna responsabilidad por pérdidas generadas por el uso de este reporte o su contenido. Usted deberá analizar la manera en que se utiliza la información de este reporte, ya que podría estar expuesto a riesgos significativos y debería de considerar cautelosamente su habilidad para soportar cualquier riesgo a través de consultas con sus propios asesores legales, contables, tributarios y otros especialistas. Este reporte no puede ser reproducido enteramente o de forma parcial, o referido de ninguna manera, así como la información contenida en él no puede ser referida sin el consentimiento expreso de Scotiabank Peru S.A.A.™ marca de The Bank of Nova Scotia usada bajo la licencia, donde sea aplicable. Scotia Wealth Management® marca registrada de The Bank of Nova Scotia utilizada bajo licencia ™ marca de The Bank of Nova Scotia utilizada bajo licencia, Scotia Wealth Management ™ integra los servicios de banca privada internacional ofrecidos en el Perú por Scotiabank Perú S.A.A. una entidad supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de la República del Perú.