



## RENTABILIDAD DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

**Colaboración: Arq. Stephany Tudela Fernández – Tinsa**

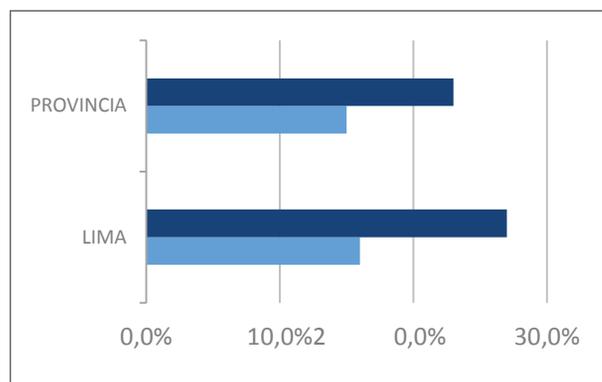
La rentabilidad es un índice que mide la relación entre ingresos y egresos de cada proyecto. Para calcular la rentabilidad, hay que determinar en qué porcentaje se incrementó el monto de inversión inicial.

La rentabilidad o utilidad de los proyectos inmobiliarios, puede variar por diversos factores tales como ubicación, precio de venta de las unidades inmobiliarias, acabados del proyecto, Precio de compra del terreno, etc. Para el análisis se consideró la rentabilidad antes de impuestos (representa el 30% de la utilidad bruta).

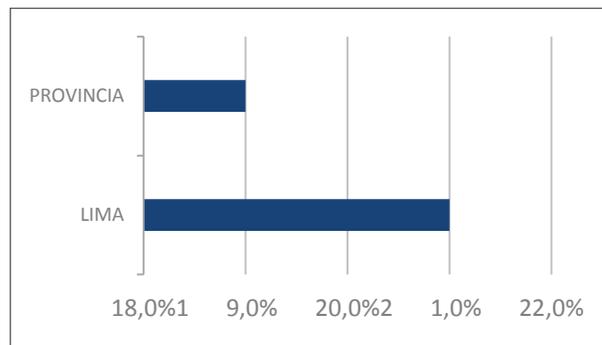
Para edificios de vivienda multifamiliar, TINSA elaboró un estudio de una muestra tomada de los distritos más representativos a nivel de Lima, así como también algunas ciudades de provincia.

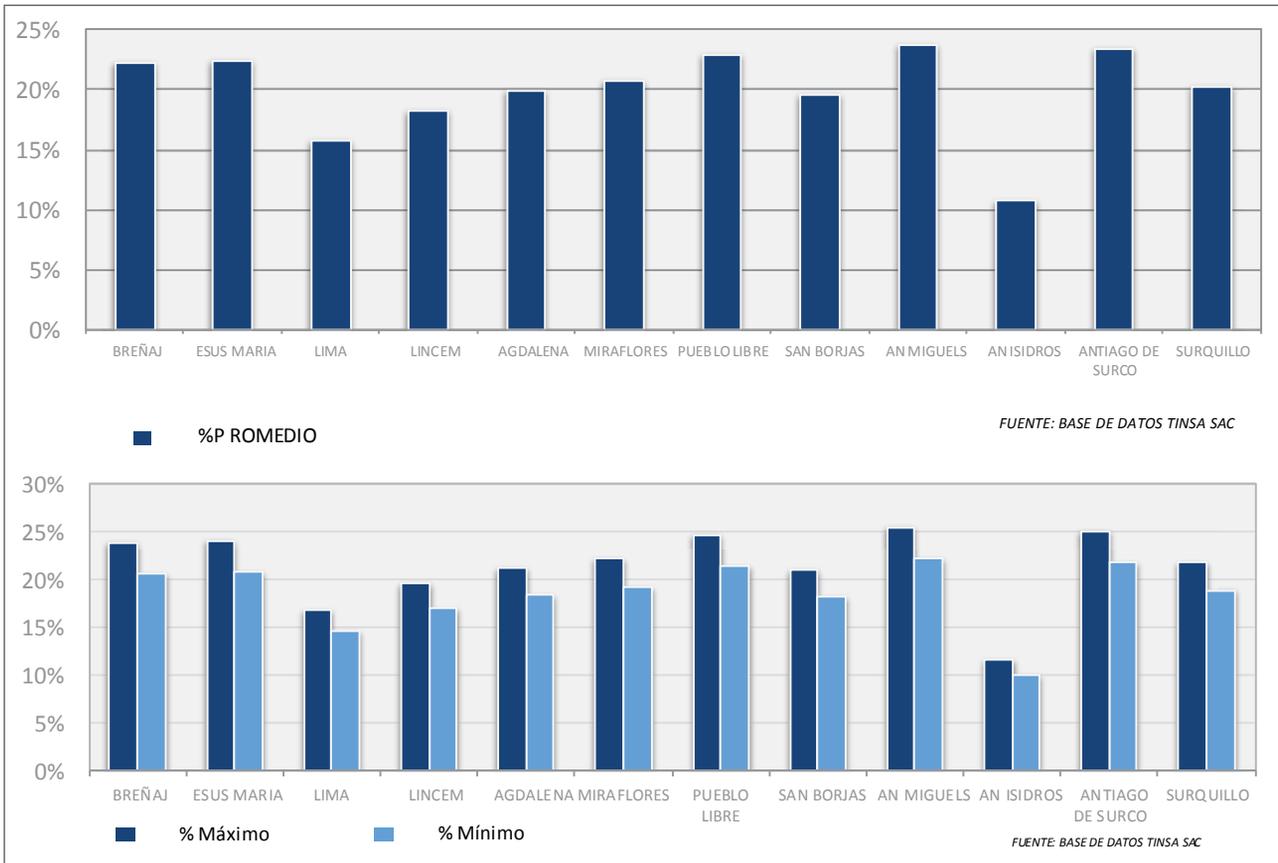
### RATIOS PORCENTUALES DE RENTABILIDAD SEGÚN LIMA - PROVINCIA

Los ratios de rentabilidad en la ciudad de Lima se encuentran en el rango de 16% a 27% y para el caso de provincia el rango es de 15% a 23%. Este margen es el resultado de un promedio de todas las muestras tomadas. De manera que existen zonas con ratios fuera del mismo. Esto depende de los factores a los que está sujeto cada proyecto. Es decir, cada uno de estos contempla diferentes características como número de unidades inmobiliarias, altura de edificación, acabados, etc., que implican variaciones de porcentaje, por ese motivo se establece a manera de promedios.



En Lima el porcentaje es más elevado que el promedio de las demás ciudades de provincia, esto se debe al precio de oferta de las unidades inmobiliarias, siendo más elevada en la capital debido a la demanda existente.





Los distritos en los que se desarrolla proyectos de vivienda multifamiliar, que presentan mayor porcentaje de rentabilidad, son:

San Miguel (22% - 25%), Pueblo Libre (21% - 25%), Santiago de Surco (22%-25%), Breña (21%-24%) y Jesús María (21%-24%).

El distrito con el porcentaje de rentabilidad más bajo es San Isidro (10% - 12%). Estos ratios se deben a que en los egresos de los proyectos son mayores que en otros distritos, ya que el precio de terrenos es elevado, presentan mayor calidad en acabados y contemplan zonas comunes mejor equipadas (gimnasios,

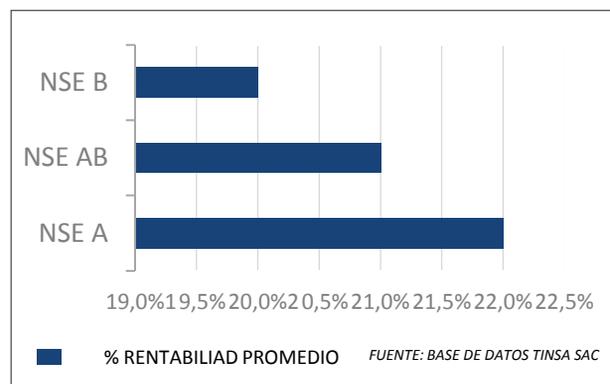
piscinas, área de recreación, etc.) debido a la exigencia de la demanda de acuerdo a la influencia de la zona, además según Parámetros Urbanísticos, el área de los departamentos debe ser mayor. Todos los factores mencionados influyen en el incremento de egresos de proyectos en la zona, por lo tanto la rentabilidad es menor

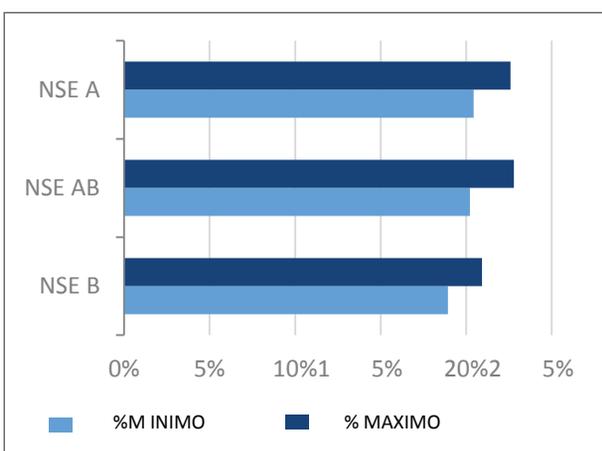
**RATIOS PORCENTUALES DE RENTABILIDAD SEGÚN NIVEL SOCIO ECONÓMICO.**

Se ha establecido la categorización de los NSE (niveles socio-económicos) de acuerdo a los precios de los departamentos ofertados y al ingreso familiar. El porcentaje de rentabilidad es más elevado de acuerdo a la ubicación del proyecto.

Según el nivel socio económico se muestra que los porcentajes de rentabilidad de un proyecto inmobiliario se encuentran de la siguiente manera:

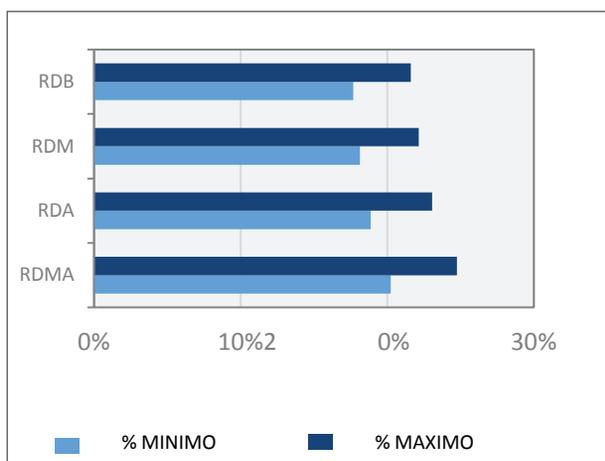
Para el NSE A (20% - 23%), para el NSE AB (19% - 23%) y para el NSE B (19% - 21%).





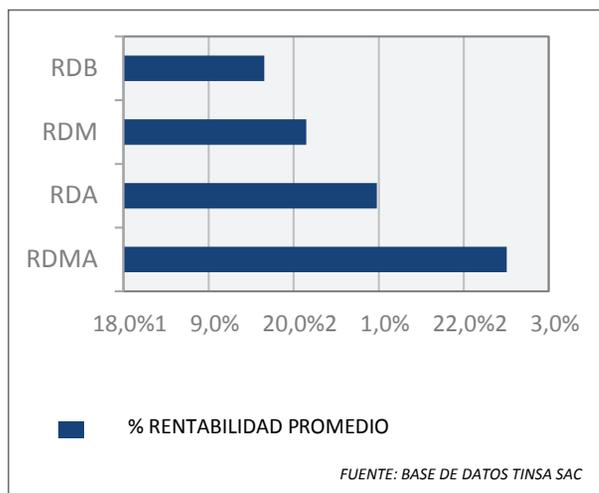
**RATIOS PORCENTUALES DE RENTABILIDAD SEGÚN ZONIFICACIÓN**

Cada inmueble está sujeto a una reglamentación específica, esto nos da uno de los indicadores como la altura máxima a edificar. Luego de realizar el estudio por el uso del suelo, da como resultado que la rentabilidad es menor en los proyectos que tengan más limitaciones urbanas que aquellos que pueden construir de manera masiva.



Según la zonificación se muestra que los porcentajes de rentabilidad de un proyecto inmobiliario se encuentran de la siguiente manera:

Para RDMA (20% - 25%), para RDA (19% - 23%) para RDM (18% - 22%) y para RDB (18% - 21%).



La rentabilidad de proyectos inmobiliarios se basa en la diferencia entre los ingresos del proyecto, que representa las ganancias que se obtiene de la venta de las unidades inmobiliarias proyectadas y los egresos de un proyecto se dividen en tres: precio del terreno donde se pretende concebir el proyecto, Costos Directos (gastos de ejecución de obra) y Costos indirectos que son los gastos necesarios para la ejecución de los trabajos fuera de obra como gastos administrativos, gastos de publicidad y venta, gastos notariales, licencias, dirección técnica, etc. que para generar rentabilidad debe ser mayor a lo invertido.

Es necesario tener en cuenta que la rentabilidad de cada proyecto inmobiliario está ligado a los factores que intervienen en éstos, principalmente tres: Aspectos legales, características del proyecto y mercado.



TINSA es una compañía internacional perteneciente al Grupo Cinven, que ofrece servicios de Tasaciones Comerciales de todo tipo de Bienes y Activos, Valoraciones de Activos Fijos bajo IFRS, Inventarios de Activos y Suministros, formación profesional en Valuaciones, desarrollo de INCOIN (Informe de Coyuntura Inmobiliaria), Evaluación, Supervisión y Control de Obras, Estudios de Inversión Inmobiliaria, Consultoría y Análisis del mercado Inmobiliario.

Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 147, Vía Principal N° 140 Edificio Real Seis, Of. 403, Centro Empresarial Real San Isidro, Lima - Perú.  
 T: (51-1) 222-3166  
 F: (51-1) 222-3164  
 E: info@tinsa.com.pe  
 www.tinsa.pe