



RATIOS GENERALES PARA LA INVERSIÓN DE UN PROYECTO MULTIFAMILIAR

Colaboración: Aisa Beatriz Correa – TINSA, Perú.

Para calcular el costo total de un proyecto inmobiliario de vivienda multifamiliar se deben tener en cuenta tres aspectos fundamentales:

1. El costo del terreno,
2. Los costos directos o costos de obra
3. Los costos indirectos.

El primero se refiere, como su nombre lo dice, al valor monetario del terreno sobre el que se va a construir la obra; el segundo trata de todo aquello que interviene concisamente en la construcción de la edificación, por ejemplo: la arquitectura, la estructura, los equipamientos, los acabados, entre otros; mientras que los costos indirectos se refieren a todas las actividades de soporte para la realización de la obra, como son: las licencias, el anteproyecto, los gastos notariales, la publicidad, etc.

Los ratios de construcción de cada uno pueden variar, y esta variación afecta directamente al rendimiento que el promotor inmobiliario desea obtener, o que podría tener, al llevar a cabo un proyecto inmobiliario de esta índole.

A continuación, podemos analizar este comportamiento en los resultados obtenidos por la empresa tasadora TINSA, a través de la supervisión de proyectos ejecutados durante este año. Se encontró una relación o un comportamiento común entre

algunos, llevados a cabo dentro del Perú y, especialmente, en Lima Metropolitana; con la finalidad de visualizar cómo es que el equilibrio entre estos tres aspectos fundamentales puede llevar al inversionista a conseguir el rendimiento deseado.

Con respecto a los resultados de los ratios de inversión obtenidos por la compra de los terrenos, si revisamos la gráfica de “Resumen del Costo Promedio del Terreno” de un proyecto de vivienda multifamiliar, tenemos que dentro de los diferentes distritos de Lima, casi la mitad de estos poseen en promedio, un costo del terreno que rebasa por mucho aquella regla del mercado inmobiliario “no escrita”, que enuncia:

“Si en un proyecto inmobiliario el valor del terreno es mayor al 30% del costo total de la obra, probablemente no será una inversión exitosa o costará serlo”

Tal cuestión se debe a que, cuando el costo de un elemento fundamental rebasa la inversión hecha por sobre el resto de los elementos (en este caso el terreno), ello significará un mayor reto para lograr el nivel de eficiencia deseada en el gasto de los otros dos elementos, pues todos están relacionados entre sí y depende de su equilibrio en los costos, que el proyecto tenga la rentabilidad idónea.

Por ende, se recomienda que cuando el desarrollador realice un estudio previo de Viabilidad, observe que el valor del terreno se ubique siempre dentro de estos rangos.



Volviendo a la gráfica, podemos agregar como un dato interesante, que los distritos con mayor incidencia y valor por metro cuadrado en los terrenos, son también aquellos dónde se presenta una mayor normativa urbanística de zonificación con densidad constructiva baja (RDB) y dónde además, se concentran los estratos socioeconómicos más altos, como en el caso de San Borja, San Isidro, Miraflores y Santiago de Surco.

Por otro lado. En cuanto a los costos directos, los proyectos de vivienda multifamiliar, de acuerdo los resultados representados en la gráfica de la inversión promedio en Costos Directos, tenemos que en Lima los distritos de Breña, Jesús María, San Miguel y Magdalena del Mar, tienen la inversión más alta.

Esto se debe, si revisamos la zonificación de uso de suelo que les aplica, a que en ellos se ubican las densidades más altas, que por sus mismas características constructivas demandan una mayor incidencia en sus estructuras; cimentaciones más profundas y sistemas e instalaciones de seguridad de mayor envergadura, aun cuando la calidad de los acabados no sea necesariamente de muy alta calidad.

Así que es recomendable tener en cuenta que los costos directos deben ser adecuadamente gerenciados y supervisados, ya que un mayor porcentaje en su costo, implica en gran medida, limitaciones a las expectativas de rendimiento deseado.

Para el caso de los costos indirectos dentro de un proyecto de vivienda multifamiliar, hay que entender que aunque estos siempre parezcan el residuo de los dos primeros dentro de un presupuesto de obra, en realidad son una parte fundamental en este

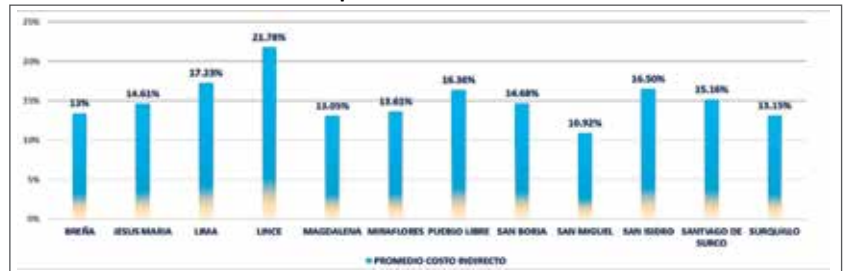
Resumen de la inversión en el costo promedio de terrenos en Lima



Resumen de la inversión promedio en los Costos Directos en Lima



Resumen de la inversión promedio en los Costos Indirectos en Lima

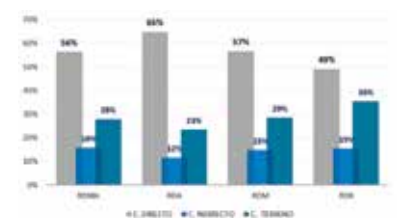


negocio que vale la pena tomar muy en cuenta, pues invertir en ellos permite que todos los inversionistas queden complacidos.

Por ejemplo, si se lleva a cabo una excelente estrategia de marketing y de ventas, esto puede ayudar a que el proyecto se venda en un menor tiempo al esperado; aunque eso no significa que no ser precavidos, ya que, como todos sabemos, también puede significar pérdida si los gastos en promoción y por comisión de venta no se administran adecuadamente.

En el caso de los distritos de Lima, podemos observar en la gráfica de la inversión promedio en Costos Indirectos, puede que este sea un problema, especialmente en el caso de aquellos proyectos donde generar un mercado inmobiliario es más difícil por las características del entorno, como puede ser el caso del Cercado de Lima o Breña, que son considerados “demasiado comerciales” e “inseguros”. Simples detalles que influyen al comprador, para que tome su decisión final.

RATIOS POR ZONIFICACIÓN

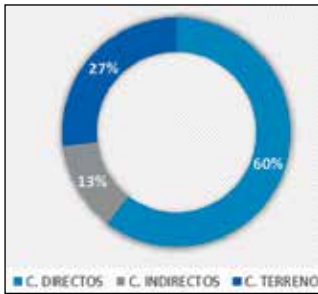


No obstante es curioso observar que cuando tenemos una densidad residencial muy alta (RDMA), el costo promedio de los tres factores se asemeje a los de las densidades medias (RDM y RDA); ello se debe a que cuando una construcción supera los niveles 10 y 11, los valores edificatorios de los inmuebles son exactamente los mismos en los siguientes 15 niveles. Por lo que sus costos directos incidirán en menor medida en el proyecto inmobiliario, lo cual puede aplicar también en un proyecto multifamiliar que contemple edificios de entre 6 y 7 niveles.

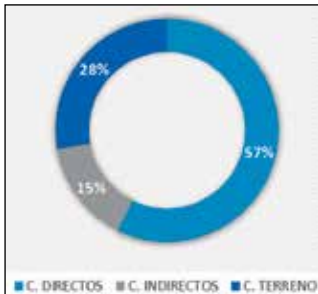
En cuanto a la relación que existe en la variación de estos elementos con el nivel socioeconómico (NSE), hay que

tomar en cuenta que el Costo Directo en los NSE "A" y "AB", tiende a ser mayor dada la calidad de los materiales, en cuanto a sus acabados, equipamientos especiales y otras amenidades que el cliente final requiere para su satisfacción.

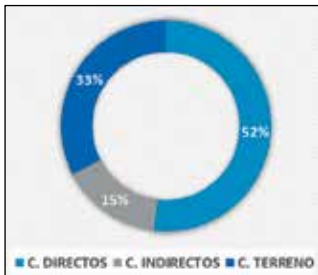
NSE "A"



NSE "AB"



NSE "B"



No obstante, en el caso de los Costos Indirectos, la variación que existe entre los diferentes NSE tiende a ser la misma, ya que los promotores inmobiliarios ocupan relativamente las mismas administraciones y gerencias de obra. Aunque puede ocurrir, como muestran las gráficas, que llegue a existir una pequeña variación entre el marketing y la promoción de los desarrollos.

Mientras que en el valor del terreno, su costo incide más en el valor total de un proyecto de esta índole, especialmente cuando es dirigido a un NSE "B", porque a diferencia de los otros NSE, en este caso los materiales usados (costos directos) son de calidad estándar y no representan demasiadas amenidades.

Por último, podemos observar en los ratios de este estudio que la inversión promedio en el terreno de un proyecto multifamiliar, es mayor en Lima que en provincias. Esto se debe a que Lima registra los mayores precios por metro cuadrado de todo el país; mientras que los costos directos son menores en Lima que en provincias, dada la alta especialidad y gran oferta de productos relacionados al sector económico de la construcción. A la vez, los costos indirectos en provincia son menores que en Lima. En provincia se ocupa una menor cantidad de los elementos que

constituyen los costos indirectos. Por ejemplo: un menor costo en la supervisión de obra, menores costos en las oficinas de ventas, gastos menores en el pago de comisiones, etc.

PROVINCIA



Finalmente, cabe enfatizar que este análisis permite a los interesados en invertir en este tipo de proyectos (desarrolladores, promotores o inversionistas), advertir que siempre, y a pesar de que existan variaciones entre los tres elementos fundamentales, se debe tener mucho más cuidado en la relación entre los costos directos e indirectos, asumiendo que la incidencia del costo del terreno en el total del valor del proyecto irá ligado a los aspectos normativos que le aplican, a las características urbanas y a la percepción que se tenga sobre su entorno; es decir, no se puede controlar, mientras que los otros dos sí. Esto debe ser considerado como una medida preventiva para lograr el éxito en un negocio inmobiliario multifamiliar.

LIMA METROPOLITANA



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, Via 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