

2016



Situación

Inmobiliaria

# Principales mensajes

- 1 Durante el año 2015, la economía peruana registró una recuperación gradual debido al impulso minero.** Sin embargo, los sectores no extractivos y más vinculados con la demanda interna mantuvieron un desempeño discreto. En particular, la construcción registró un fuerte retroceso por la caída de la inversión pública y un desarrollo inmobiliario lento.
- 2 La oferta de departamentos registró una corrección importante en 2015, y se ubicó en niveles similares a los de hace tres años.** En Lima Metropolitana la oferta fue 24 mil departamentos, y se concentró en unidades con precios superiores a los USD 100 mil (55% de la oferta disponible).
- 3 El indicador de demanda efectiva de departamentos elaborado por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), que mide la intención de adquirir una vivienda, se ubicó en 153 mil hogares en 2015 (106 mil el año previo).** De acuerdo a este indicador, la demanda se concentró principalmente en segmentos de precios medios/bajos (el 96% prefiere un departamento menor de US\$ 100 mil), en donde la penetración de la oferta ha sido relativamente débil.
- 4 En este contexto, las ventas de departamentos aún no recuperan el dinamismo de años previos (el nivel de ventas del año anterior fue similar al de 2008).** Sin embargo, en los distritos donde se concentra principalmente la demanda efectiva, las unidades vendidas se elevaron en 2015 con respecto al año previo (Comas, Carabayllo y San Juan de Lurigancho).

# Principales mensajes

- 6 Los precios (en USD) de los departamentos nuevos ubicados en los distritos que usualmente muestran un mayor movimiento inmobiliario continuaron mostrando una ligera tendencia a la baja durante 2015.** La moderación fue algo más sensible en los distritos de San Borja, Pueblo Libre, San Isidro y Jesús María, zonas en donde se concentran los departamentos de mayor valor.
- 7 En el mercado de oficinas *prime* de Lima Metropolitana,** el inventario continuó elevándose durante 2015: al tercer trimestre se ubicó en 729 mil metros cuadrados. Este resultado se explicó por un aumento importante de la oferta (111 mil metros cuadrados que entraron al mercado debido a la maduración de proyectos que venían de años anteriores). En contraste, en el mismo periodo se registró una demanda relativamente débil (55 mil metros cuadrados) que no pudo absorber la mayor oferta. **Como resultado, el área disponible (o vacante) continuó elevándose y ha presionado a la baja los precios.**
- 8 Los créditos hipotecarios vienen desacelerándose en tanto que la tasa de morosidad ha aumentado.** Cabe agregar que se vienen trabajando nuevos mecanismos de financiamientos en el sector público y privado para darle un mayor impulso al mercado inmobiliario.
- 9 En el mediano plazo, las oportunidades de crecimiento del mercado inmobiliario se ubican en el desarrollo de proyectos de viviendas de precios medios y bajos, en donde la oferta existente es muy baja.** Este desarrollo requerirá solucionar algunos problemas estructurales que afectan la oferta: (i) trabas en los permisos de construcción, (ii) escasez de suelo, (iii) falta de acceso a servicios de agua potable y electricidad, sobre todo en las zonas alejadas de Lima.

# Índice

## 1 Contexto macroeconómico

## 2 Evolución reciente del sector inmobiliario

- Oferta de viviendas
- Demanda de viviendas
- Ventas de viviendas
- Precio de viviendas
- Mercado de oficinas

## 3 Financiamiento

## 4 Perspectivas del mercado

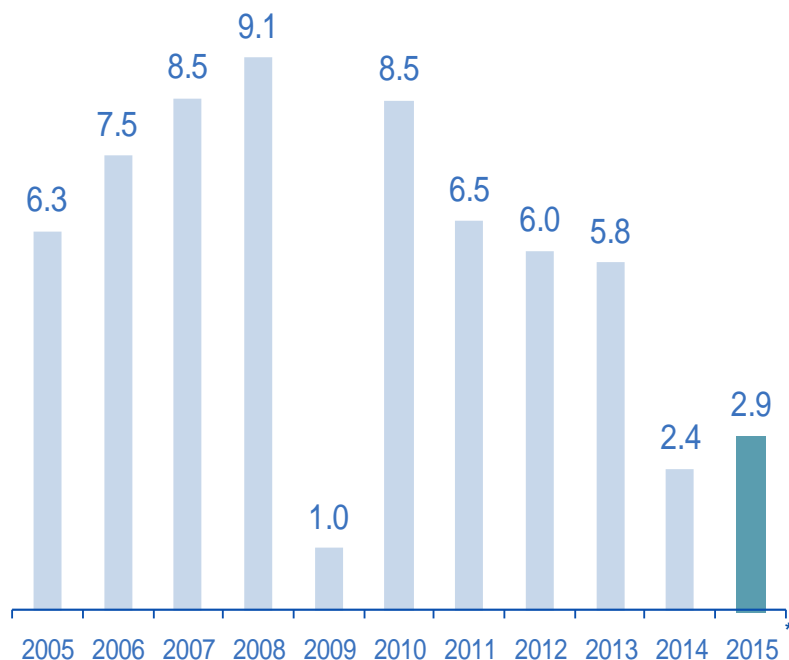


# Contexto Macroeconómico

# Durante 2015, la economía peruana registró una recuperación gradual por impulso minero

## PIB

(Var.% interanual)

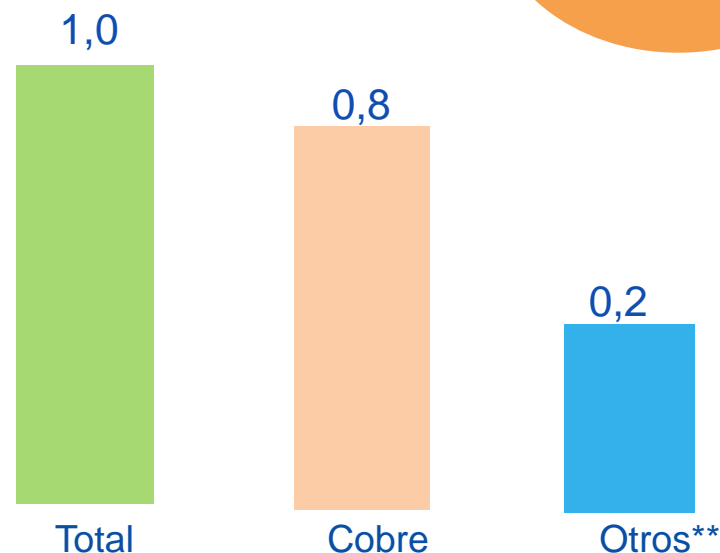


\*Proyección  
Fuente: BCRP, INEI y BBVA Research

## 2015: aporte al crecimiento del PIB\*

(puntos porcentuales, %)

Minería  
Metálica



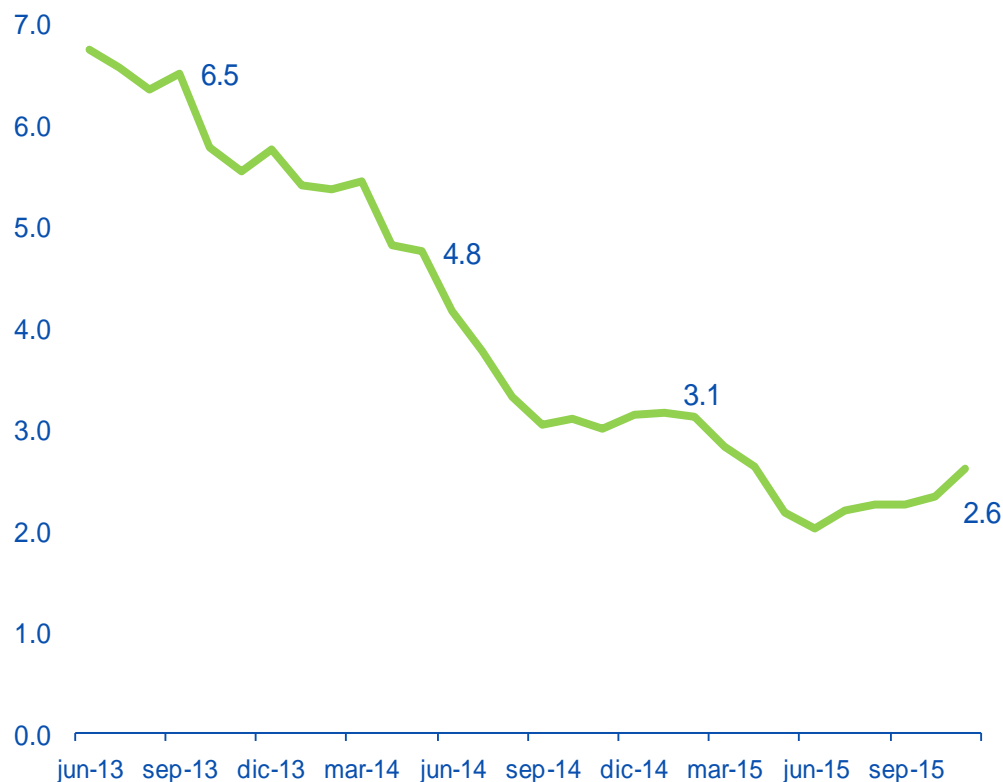
\*Proyección. Se espera un crecimiento del sector minería metálica de 13,5% .

\*\*Otros metales  
Fuente: BCRP, INEI y BBVA Research

# Sin embargo, los sectores no extractivos, vinculados con la demanda interna, mantienen un bajo dinamismo...

## PIB no primario

(promedio móvil seis meses, Var.% interanual)



Fuente: INEI y BBVA Research

Luego de un fuerte rebote en junio, el PIB no primario volvió a desacelerarse

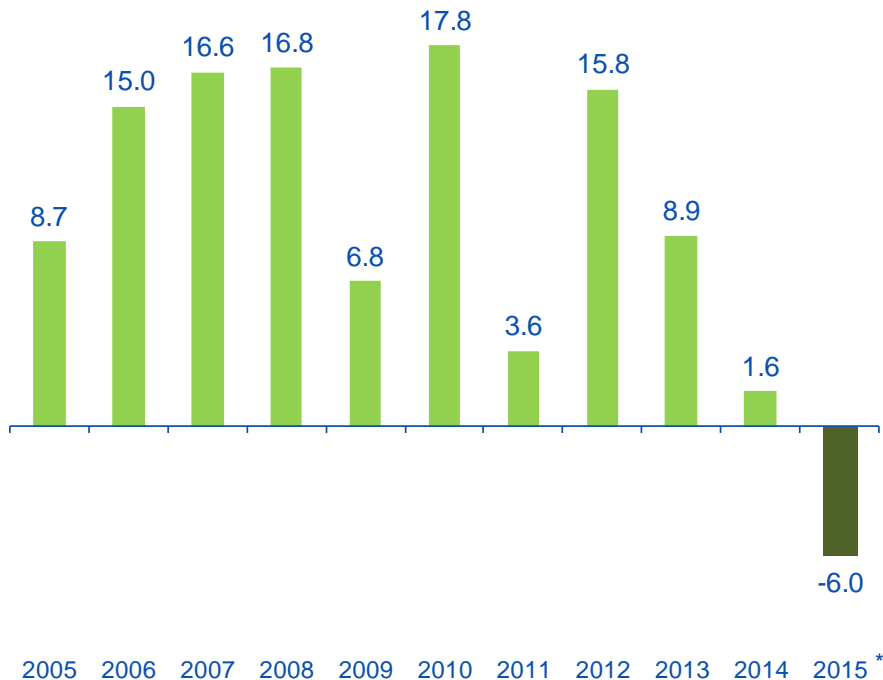
¿Qué esta lastrando al PIB no primario?  
**Construcción y Manufactura**

¿Qué le ha venido dando soporte al PIB no primario?  
**Comercio y Servicios** que se han mantenido alrededor de 4,0% y 5,0%, aunque con una ralentización gradual

# En particular, la Construcción registró un fuerte retroceso por la caída de la inversión pública y la debilidad del sector inmobiliario

## PIB construcción

(Var.% interanual)



\*Proyección

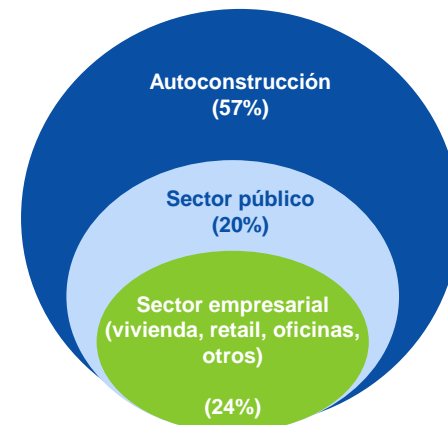
Fuente: INEI y BBVA Research

### Se encuentra vinculada a:

**Menor inversión pública:** Menor ejecución de los gobiernos subnacionales y retraso en grandes proyectos de infraestructura

**Desarrollo inmobiliario lento:** Menor ritmo de venta y elevado nivel de stock.

### Crecimiento del PIB construcción según componente:



Fuente: Apoyo Consultoría y BBVA Research





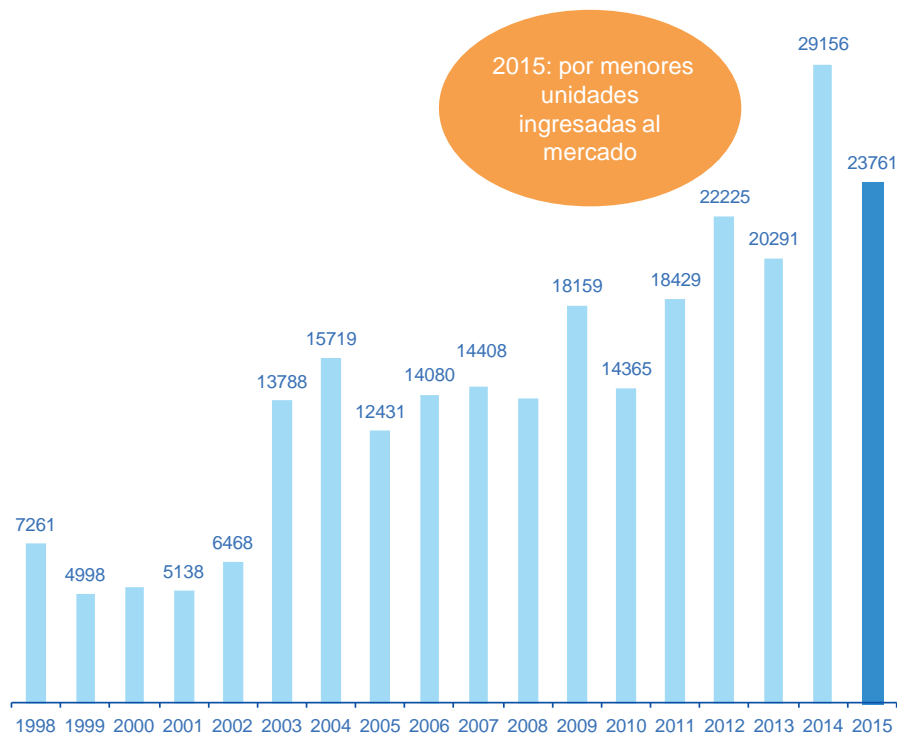
# Evolución reciente del sector inmobiliario

# Evolución reciente del sector inmobiliario: Oferta

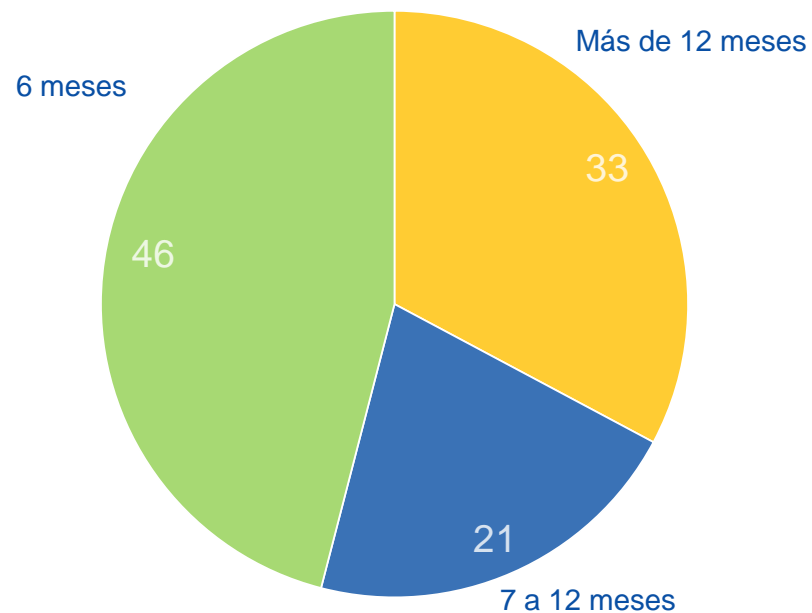
La oferta de departamentos registró una corrección importante en 2015, y se ubicó en niveles similares a los de hace tres años.

# La oferta de departamentos registró una corrección importante en 2015, y se ubicó en niveles similares a los de hace tres años

## Lima CAPECO: Oferta de viviendas\* (en unidades)



## Lima CAPECO: Oferta de viviendas según periodo de ingreso al mercado\* (participación %)

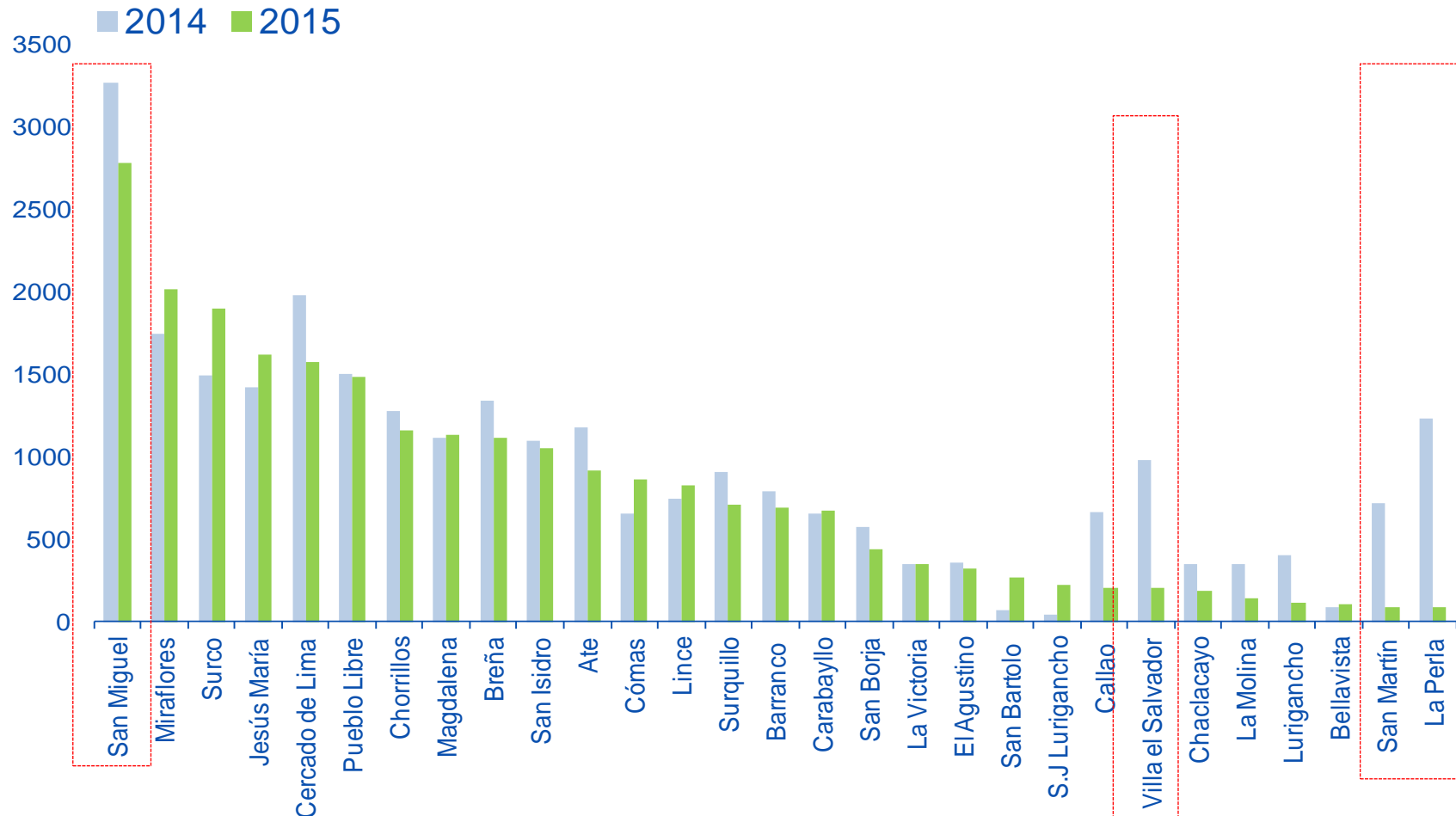


\*Comprende un total de 49 distritos, 43 distritos de Lima y 6 del Callao. El 99% corresponde a la oferta de departamentos, lo restante son casas y lotes. Cada año se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso. Fuente: CAPECO y BBVA Research

\*Fecha de corte julio 2015.

# El descenso de la oferta fue más marcada en los distritos de La Perla, Villa el Salvador, San Martín de Porres y San Miguel

**Lima CAPECO: Oferta de viviendas por distrito \***  
(en unidades)



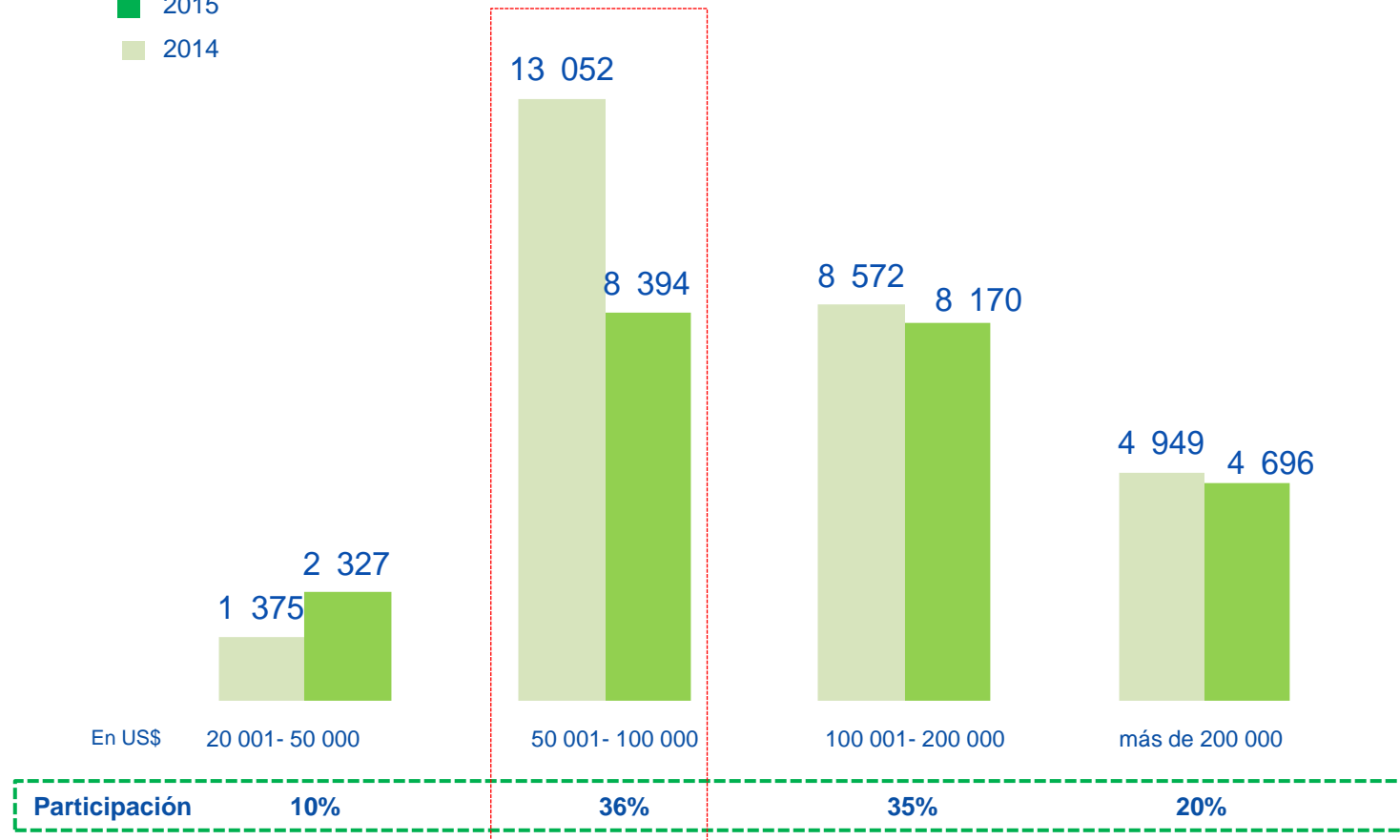
\*Comprende un total de 49 distritos, 43 de ellos en Lima y 6 del Callao. Se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.  
Fuente: CAPECO y BBVA Research

# La corrección de la oferta de departamentos es más notoria en los segmentos de precios medios/bajos

## Lima: Oferta de viviendas según precio\*

(en unidades y en USD)

■ 2015  
■ 2014



\*Comprende un total de 49 distritos, 43 de ellos en Lima y 6 del Callao. Se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

Fuente: CAPECO y BBVA Research

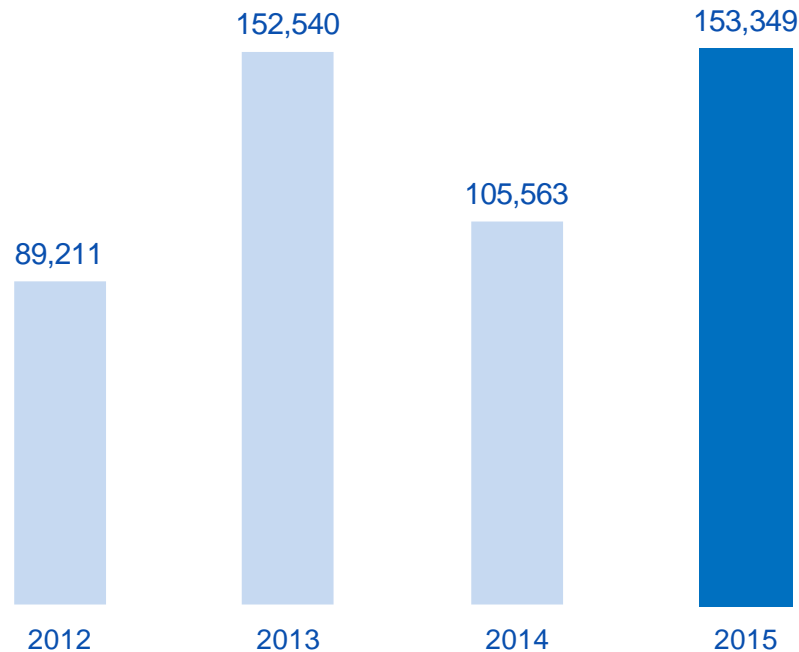
# Evolución reciente del sector inmobiliario: Demanda

La demanda efectiva de departamentos, que mide la intención de adquirir una vivienda, creció en el 2015. De acuerdo a este indicador, la demanda se concentró principalmente en segmentos de precios medios/bajos.

# La demanda efectiva, que mide la intención de adquirir un departamento, creció en el 2015

## Demanda efectiva de los hogares por adquirir un departamento\*

(número de hogares )



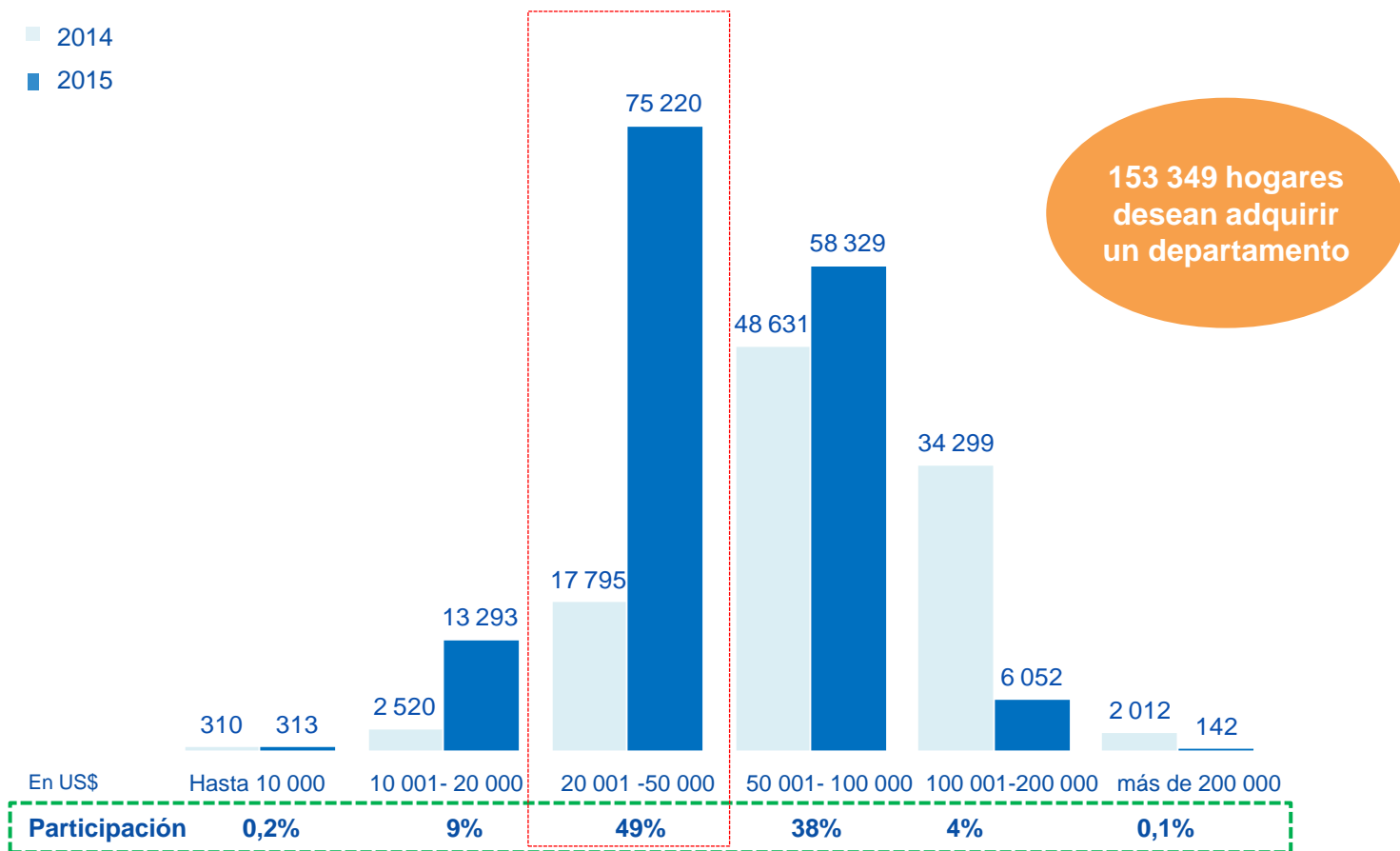
Representa aproximadamente el 7 de hogares en Lima

\*Según CAPECO se denomina demanda efectiva a los hogares que desean adquirir un departamento y cuentan con la capacidad económica para adquirirlo. Se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

... y se concentró principalmente en los segmentos de precios medios/bajos..

**Demanda efectiva de hogares por adquisición de departamento según precio\***  
(número de hogares)

- 2014
- 2015



\*Según CAPECO se denomina demanda efectiva a los hogares que desean y tienen la capacidad económica para adquirir un inmueble.



# Evolución reciente del sector inmobiliario: Ventas

En este contexto, las ventas de departamentos aún no recuperan el dinamismo de años previos (el nivel de ventas del año anterior fue similar al de 2008).

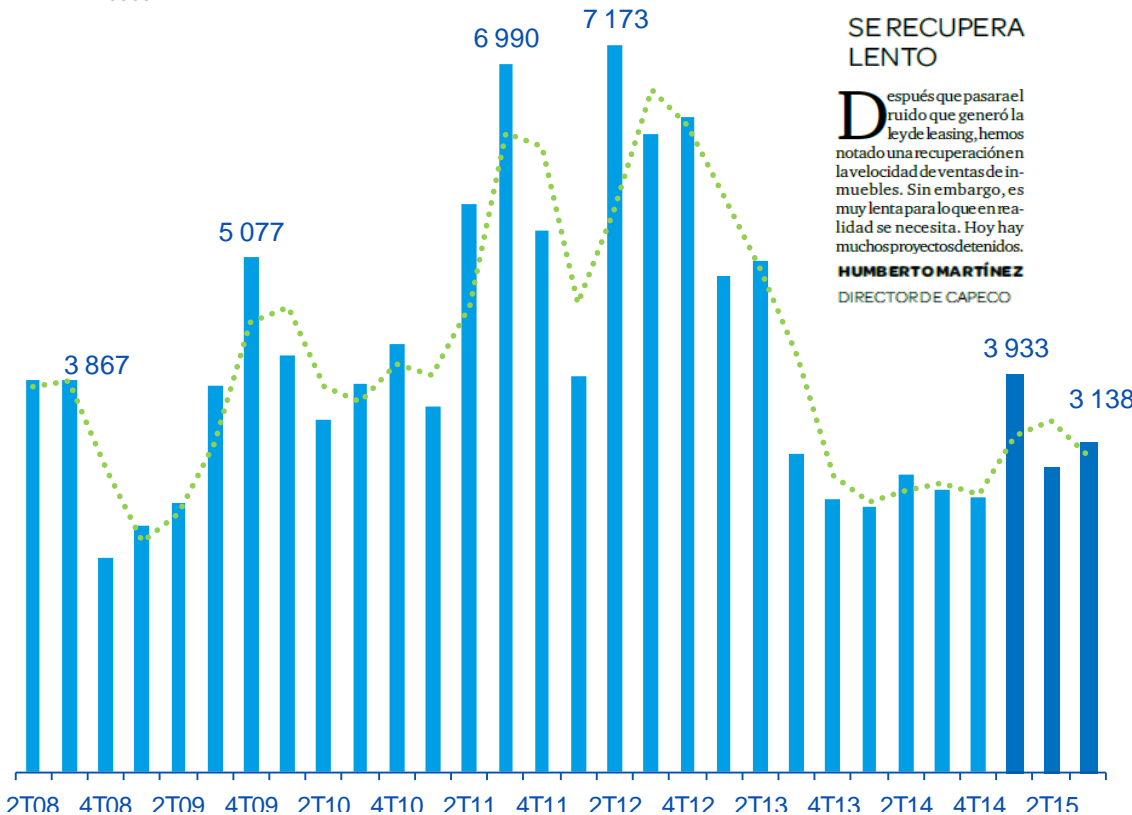
Sin embargo, en los distritos de Comas, Carabayllo y San Juan de Lurigancho, zonas con departamentos de precios más cómodos, las unidades vendidas se elevaron en 2015 con respecto año previo.

# Las ventas de departamentos aún no recuperan el dinamismo de años previos

## Lima Tinsa: Venta de viviendas\*

(en unidades)

..... Promedio móvil seis meses



### SE RECUPERA LENTO

Después de pasar el ruido que generó la ley de leasing, hemos notado una recuperación en la velocidad de ventas de inmuebles. Sin embargo, es muy lenta para lo que en realidad se necesita. Hoy hay muchos proyectos detenidos.

**HUMBERTO MARTÍNEZ**  
DIRECTOR DE CAPECO

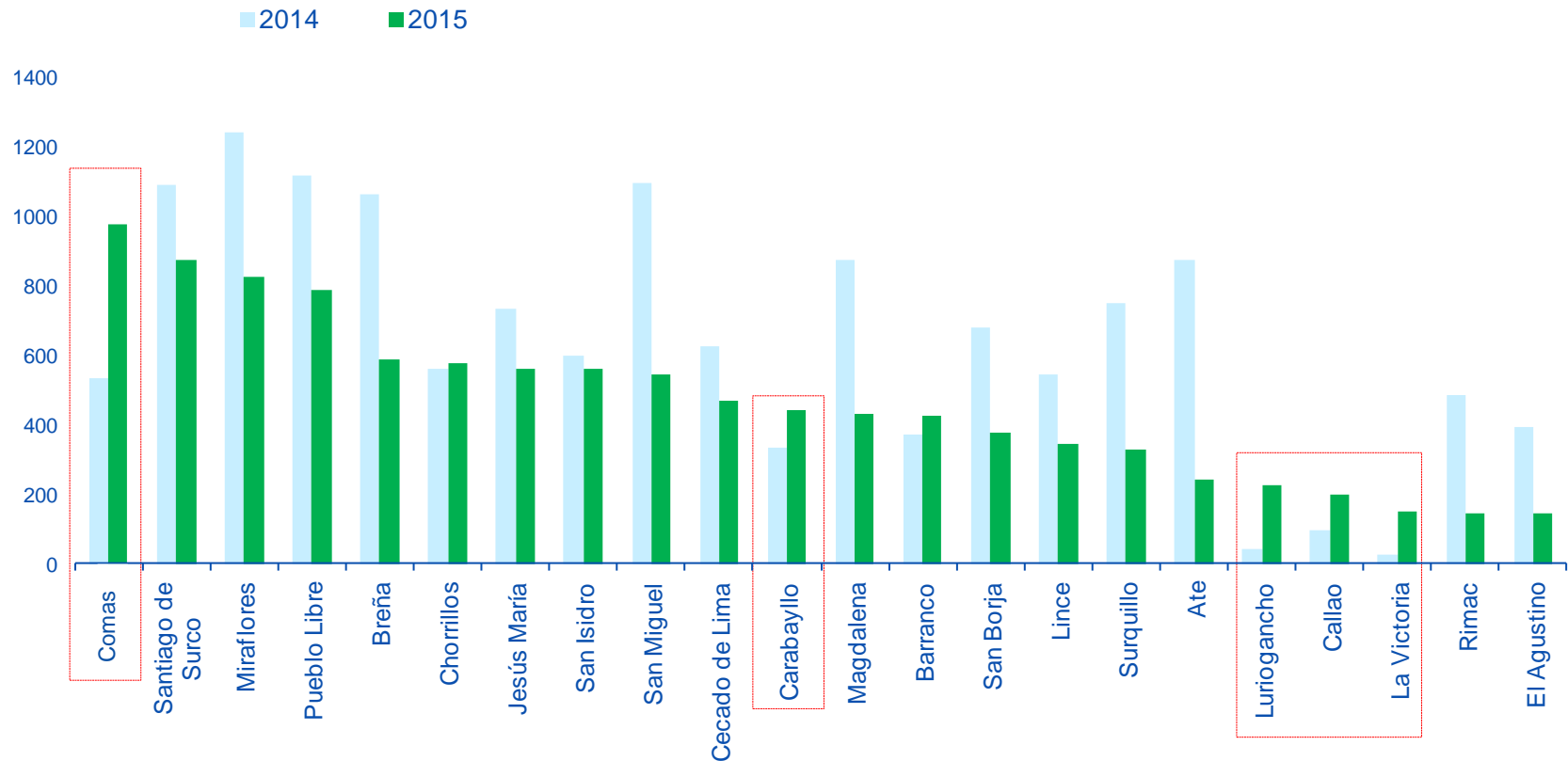
Año	Venta
2008	13 604
2009	13 978
2010	15 641
2011	21 550
2012	23 852
2013	15 785
2014	11 049

\*Al 3T del 2015 se han vendido 10 028 viviendas.

\*Comprende 26 distritos.  
Fuente: Tinsa y BBVA Research

# Se mantiene un menor ritmo en las ventas de viviendas, con algunas excepciones

**Lima CAPECO: Venta de viviendas por distrito \***  
(en unidades)



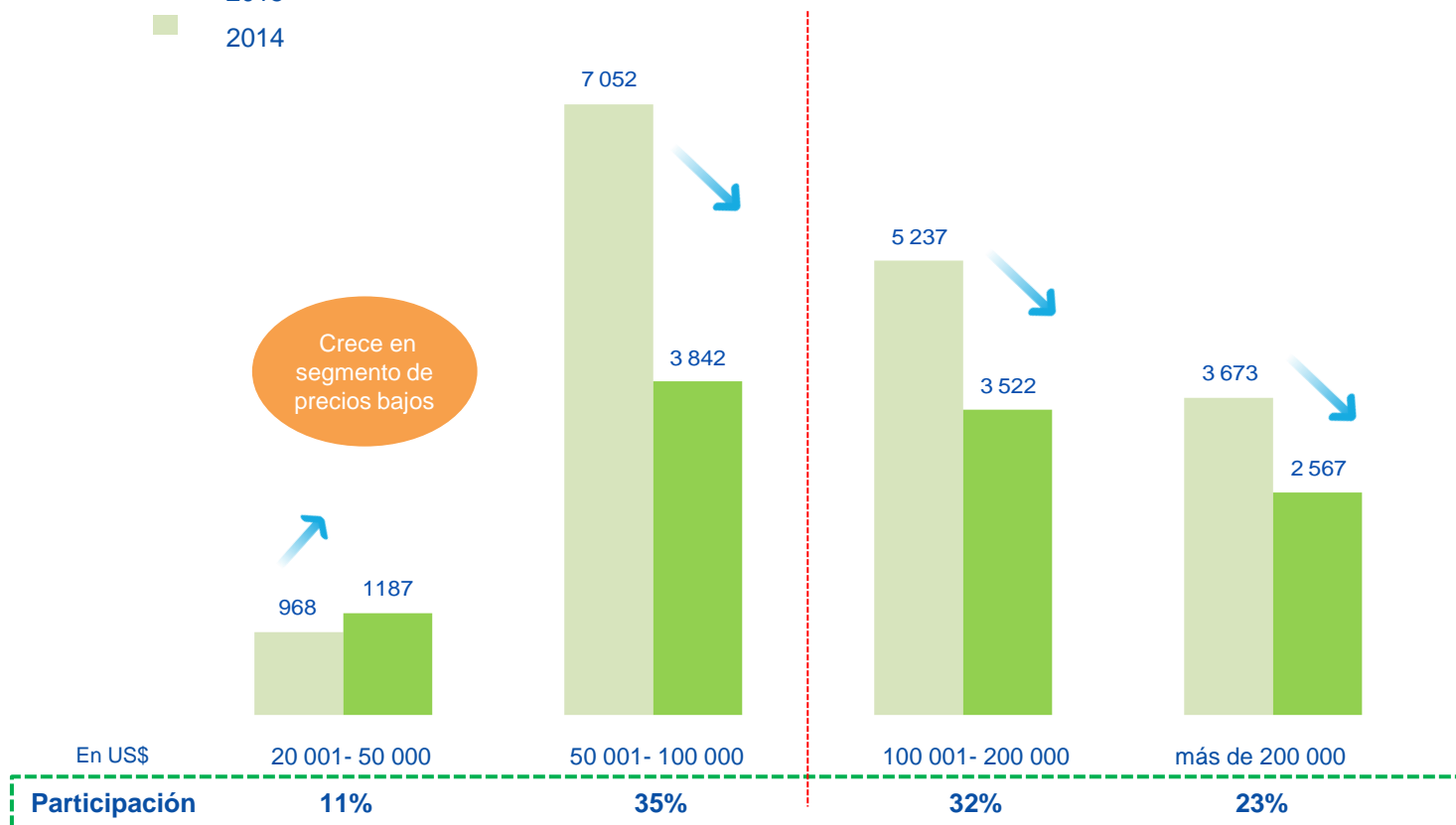
\*Comprende un total de 49 distritos, 43 de ellos en Lima y 6 del Callao. Cada año recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

# La pérdida de dinamismo de las ventas se observó en casi todos los segmentos de precios

## Lima CAPECO: Venta de viviendas según precio en dólares\*

(en unidades)

■ 2015  
■ 2014



\*Comprende un total de 49 distritos, 43 de ellos en Lima y 6 del Callao. Cada año recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

Fuente: CAPECO y BBVA Research

# Evolución reciente del sector inmobiliario: Precios

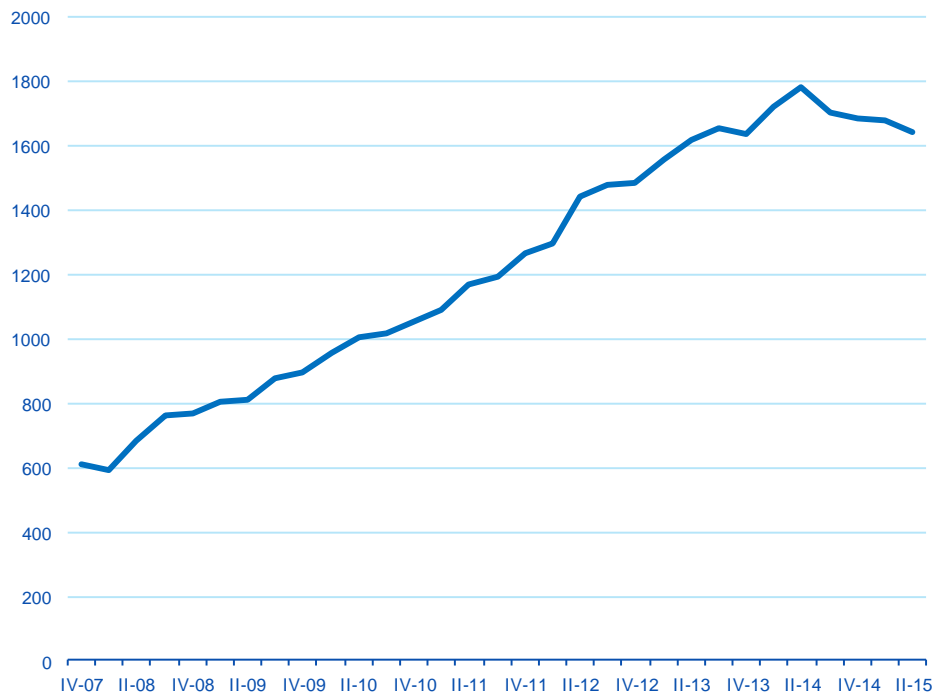
Los precios de los departamentos nuevos ubicados en los distritos que usualmente muestran un mayor movimiento inmobiliario continuaron mostrando una ligera tendencia a la baja durante el 2015.

La moderación fue algo más sensible en los distritos de San Borja, Pueblo Libre, San Isidro y Jesús María, zonas en donde usualmente se concentran los departamentos de mayor valor.

# El precio de los departamentos continuó mostrando una leve tendencia a la baja

## Precio por metro cuadrado de departamentos\*

(En US\$)



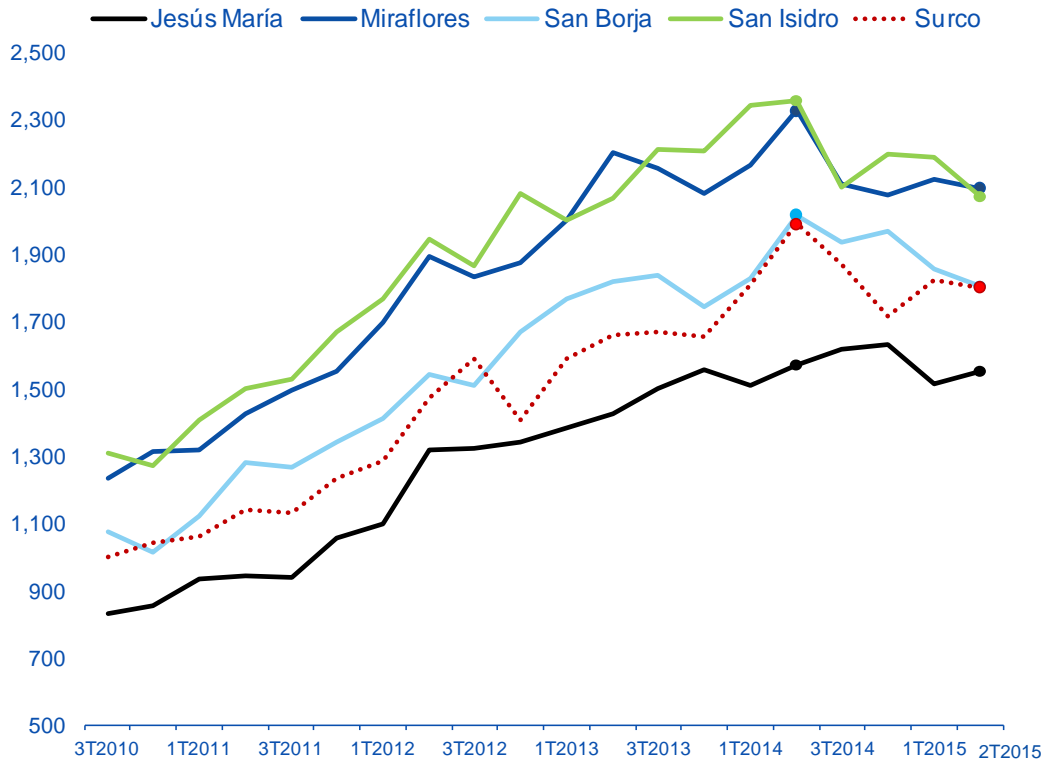
## Precio promedio anual por distritos (metro cuadrado, en US\$)

	IV-2014	II-15
Jesús María	1 630	1 552
La Molina	1 419	1 534
Lince	1 350	1 333
Magdalena	1 510	1 495
Miraflores	2 077	2 097
Pueblo Libre	1 455	1 362
San Borja	1 969	1 804
San Isidro	2 200	2 071
San Miguel	1 272	1 212
Surco	1 715	1 801

\*Comprende 10 distritos: Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco.

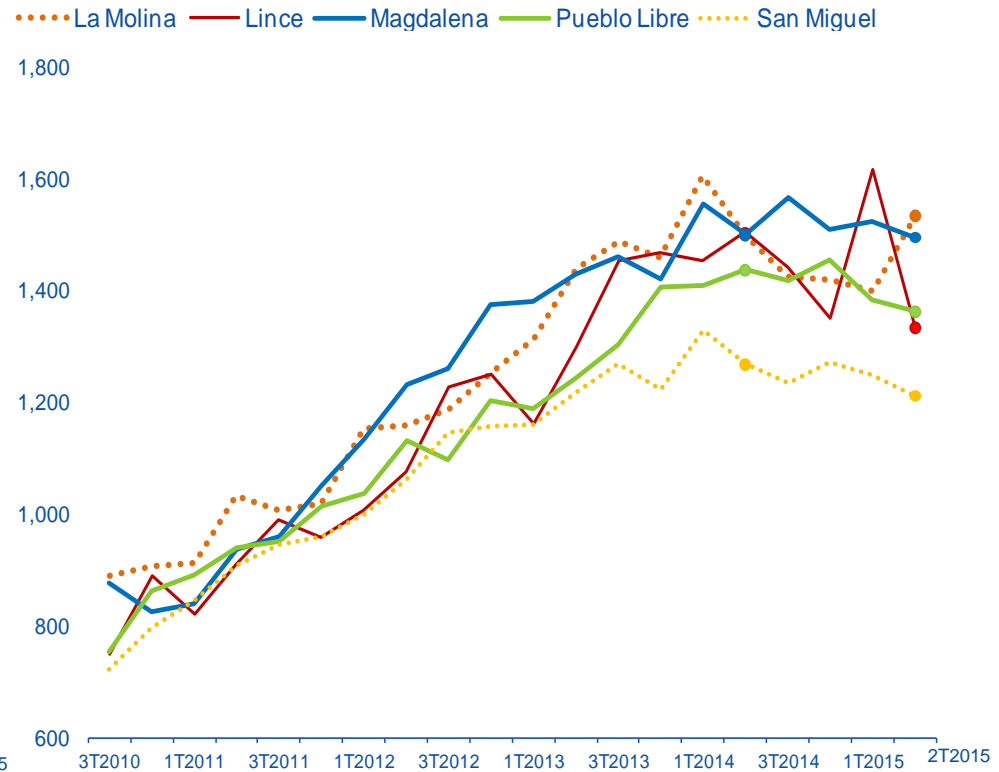
# El descenso fue más sensible en los distritos de de San Borja, Pueblo Libre, San Isidro y Jesús María

**Precio por metro cuadrado de departamentos por distritos**  
(En US\$)



Fuente: BCRP y BBVA Research

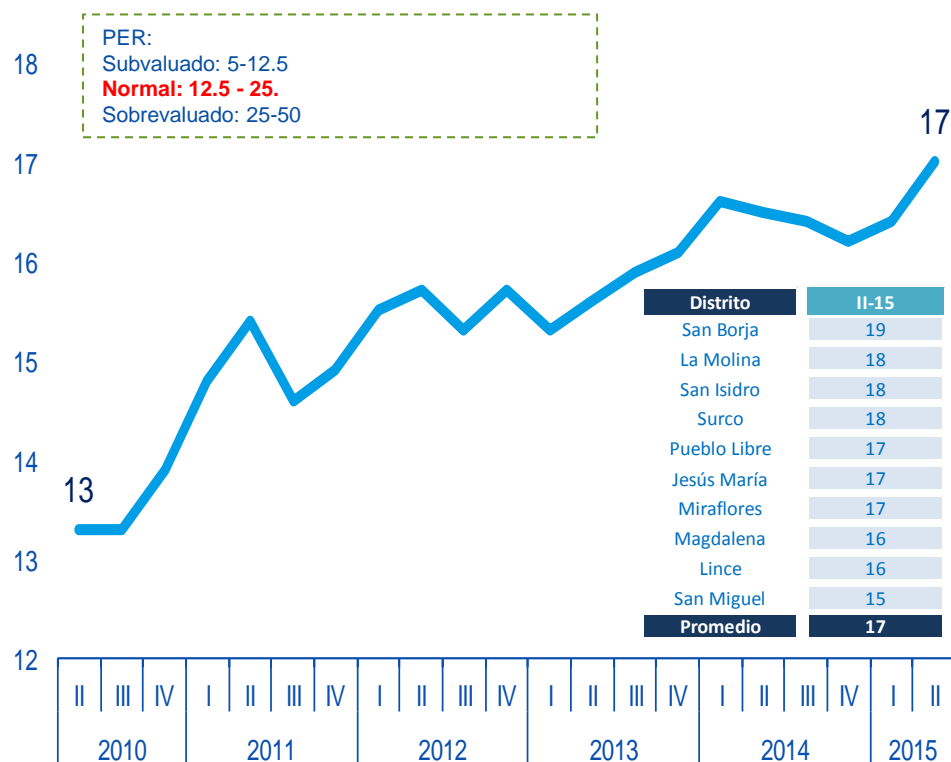
**Precio por metro cuadrado de departamentos por distritos**  
(En US\$)



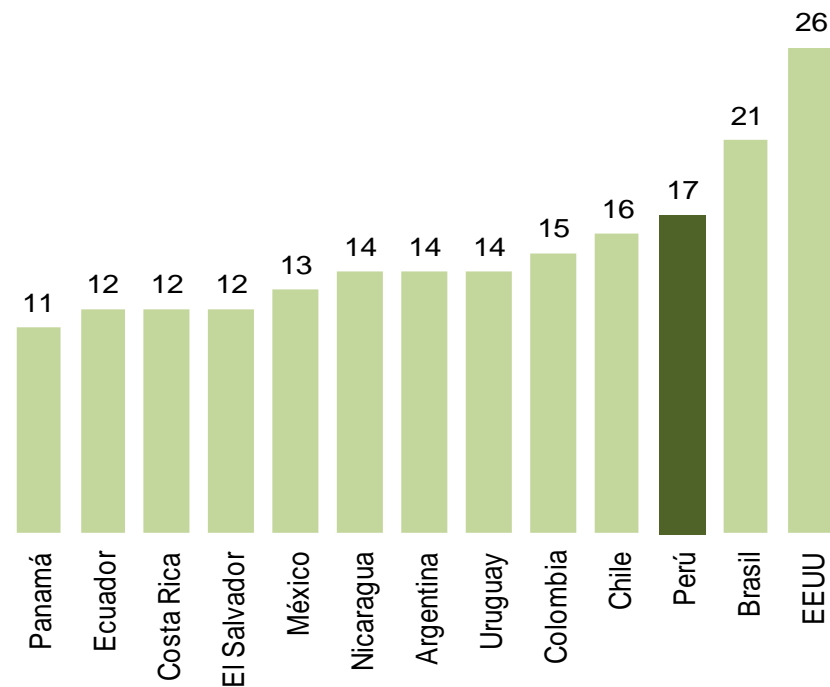
Fuente: BCRP y BBVA Research

# Los precios de los departamentos no se encuentran desalineados según el indicador PER

**Ratio de asequibilidad\*: Precio de venta / alquiler anual por m2\*\***



**Ratio de asequibilidad en América Latina**



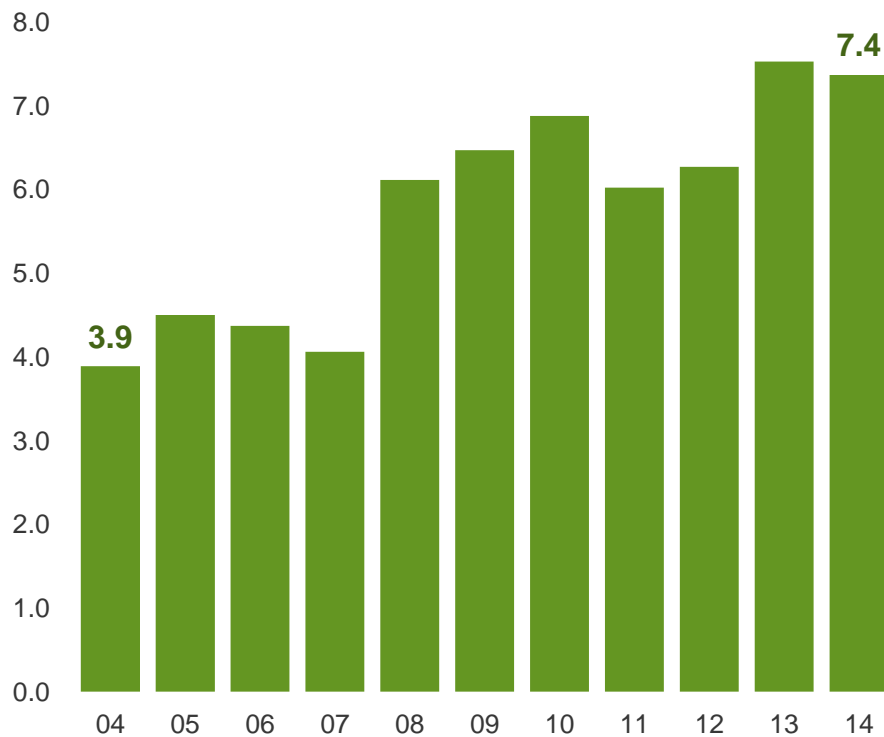
\* Número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de la adquisición.

\*\* Comprende los distritos de Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco.



# Ratio de accesibilidad: hogares de Lima podría pagar su departamento en 8 años (si destina todo su ingreso a ello)

## Ratio de accesibilidad Lima Metropolitana\*



## Ratio de accesibilidad a nivel de distritos\*

Distrito	Ratio de accesibilidad **	Ratio de accesibilidad 100 m2***
Miraflores	6.6	5.2
San Isidro	8.8	5.1
La Molina	5.5	5.0
Surco, San Borja	9.1	5.8
Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel	4.0	5.0
Barranco, Chorrillos, Surquillo	5.8	7.0
Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita	4.9	6.2
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac, San Luis	5.5	8.0
Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Píedra, SMPorres	3.7	5.3
El Agustino, San Juan de Lurigancho	4.8	7.5
Ancón, Santa Rosa	6.5	5.0
Lurín, Pachacamac, SJ de Miraflores, V.El Salvador, V.M,del Triunfo	3.6	5.6
Pucusana, P. Hermosa, P. Negra, San Bartolo, Sta.Maria del Mar	13.9	10.6
Bellavista, Callao, Camen de la Legua, La Perla, LaPunta	4.4	7.3
Ventanilla	3.2	5.0
<b>Lima Metropolitana y Callao</b>	<b>7.4</b>	<b>7.7</b>

\* Se calcula como la división entre el precio de un departamento promedio entre el ingreso promedio de un hogar en Lima Metropolitana y Callao

\*Es el ratio entre el precio de un departamento en el distrito estudiado entre el ingreso promedio de una familia en dicho distrito.

\*\* Se considera el precio por m2 promedio de un departamento y su tamaño promedio en cada distrito.

\*\*\* Se considera el precio promedio de un departamento de 100 m2 para cada distrito

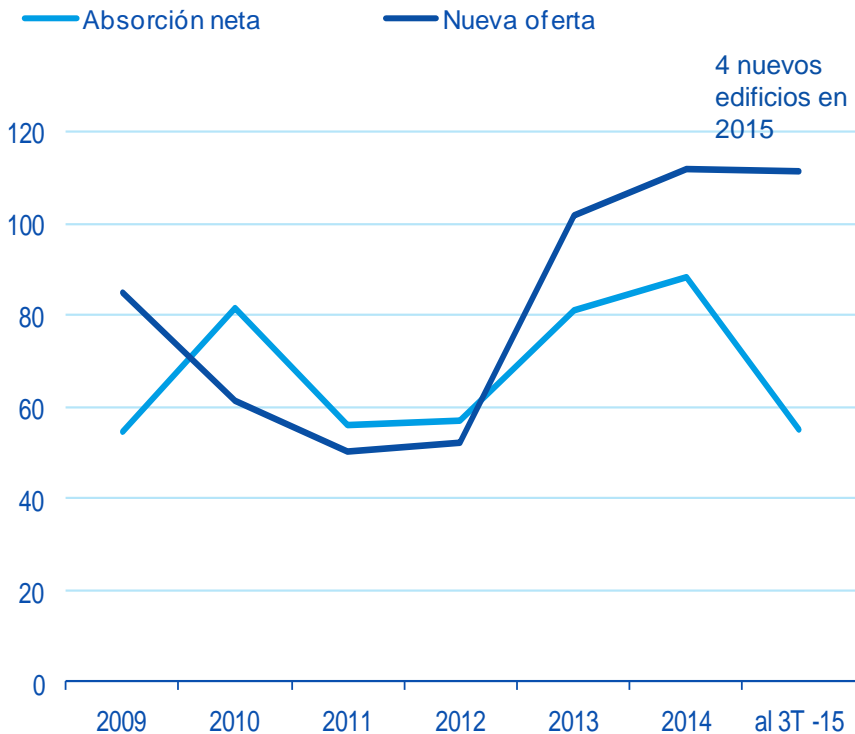
# Evolución reciente del segmento de oficinas

La absorción del mercado de oficinas prime va a menor ritmo que la nueva oferta.

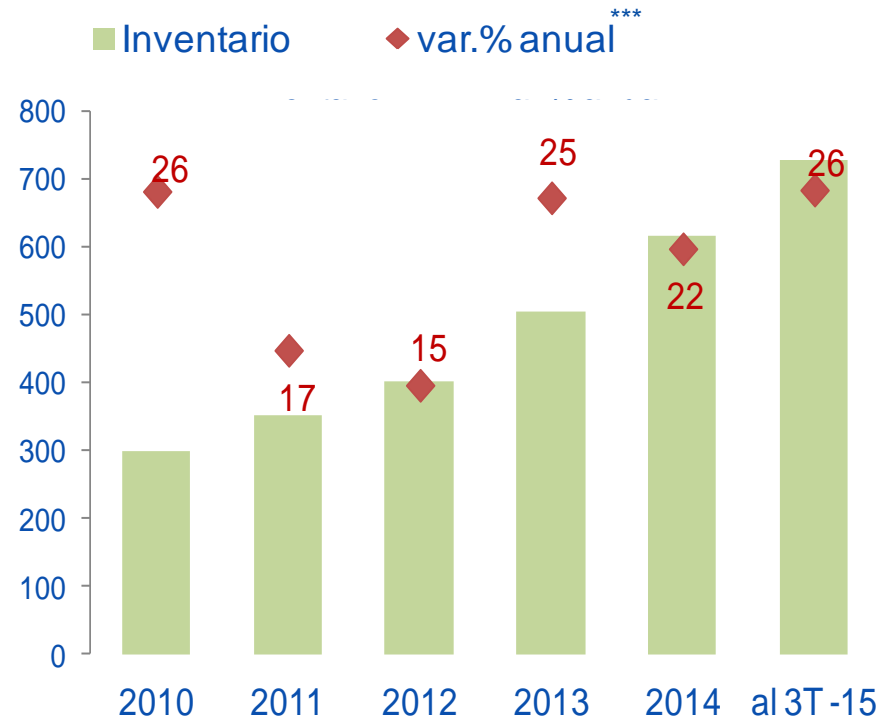
Los precios se mantienen presionados a la baja.

# La absorción del mercado de oficinas prime va a menor ritmo que la nueva oferta

**Nueva oferta y absorción neta de oficinas prime\***  
(miles de m2)



**Inventario de oficinas prime de Lima\*\***  
(miles de m2, var%. anual)



\*Absorción neta de oficinas: Es la ocupación y desocupación de oficinas disponibles dentro del mismo periodo.

\*\*Cantidad de metros cuadrados de oficinas terminadas, entregadas y operativas en el mercado. Las oficinas Prime están compuestas por edificios de clase A+ y A.

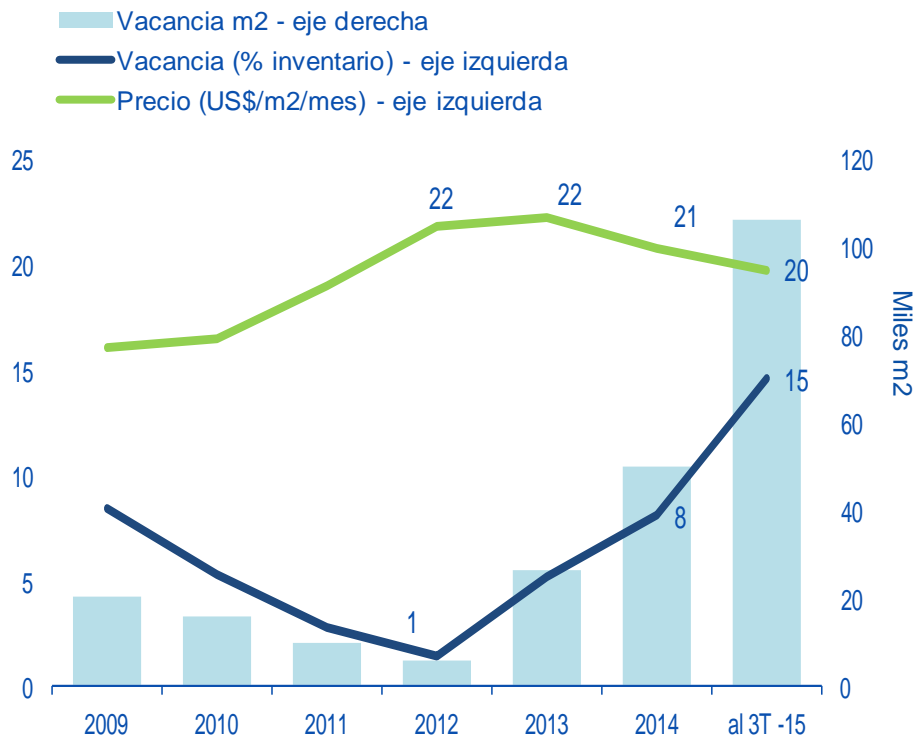
\*\*\*Variación % con respecto al mismo periodo del año anterior.

Fuente: Colliers y BBVA Research

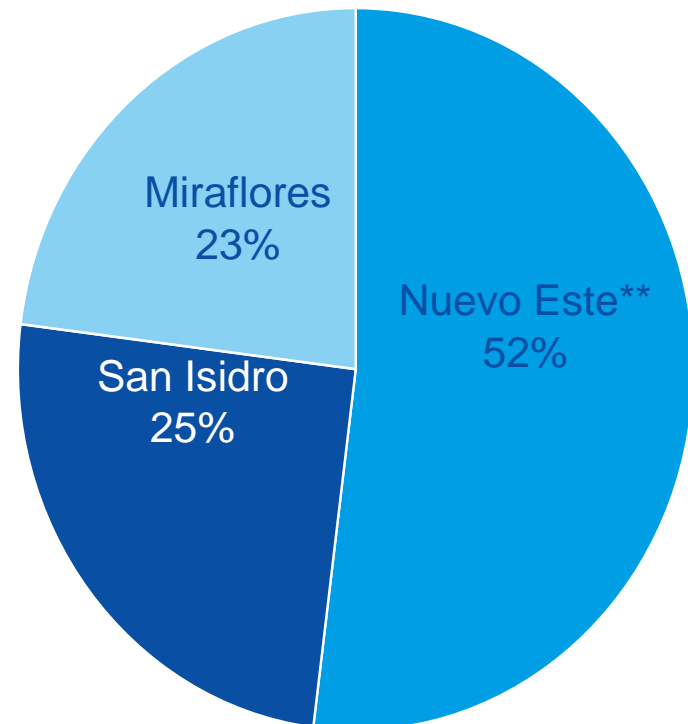
# ... con ello, el área disponible (o vacante) continuó elevándose

.. presionando a una disminución en los precios ....

**Área disponible y precio de renta en lista de oficinas prime \***



**Distribución de la disponibilidad de oficinas prime**



\* Disponibilidad ( o vacante) es la cantidad de metros cuadrados de oficinas desocupadas o disponibles para ser alquiladas o vendidas.

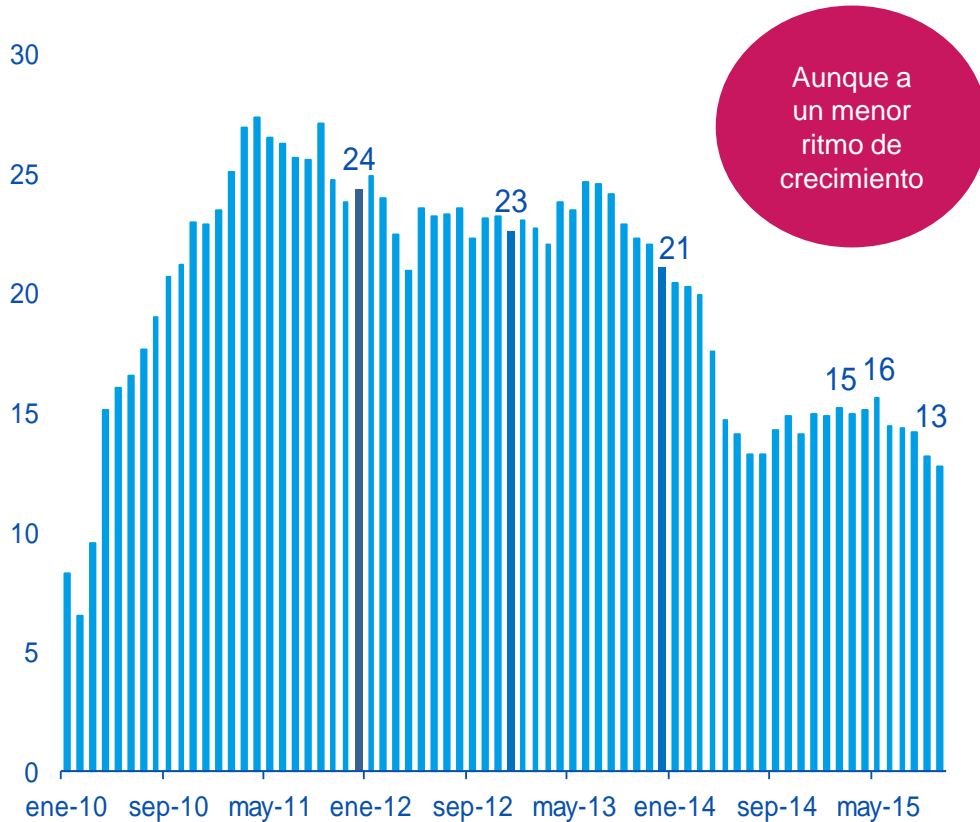
\*\* Considera Surco y La Molina.



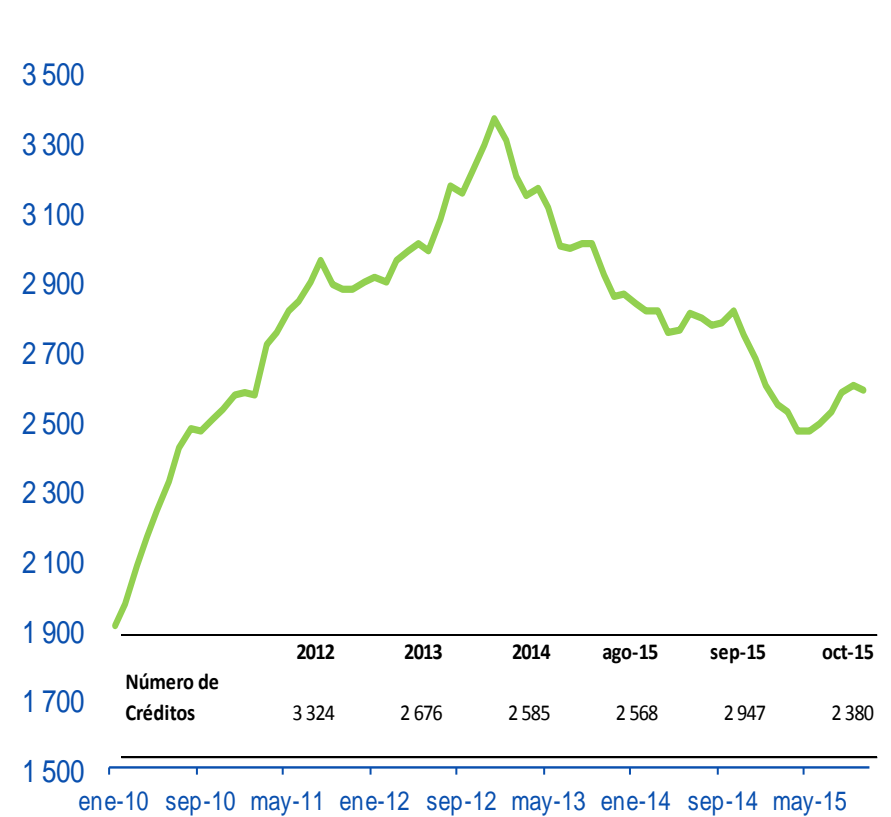
# Financiamiento hipotecario

# Los créditos hipotecarios vienen desacelerándose

**Crédito hipotecario de empresas bancarias**  
(Var.% interanual)



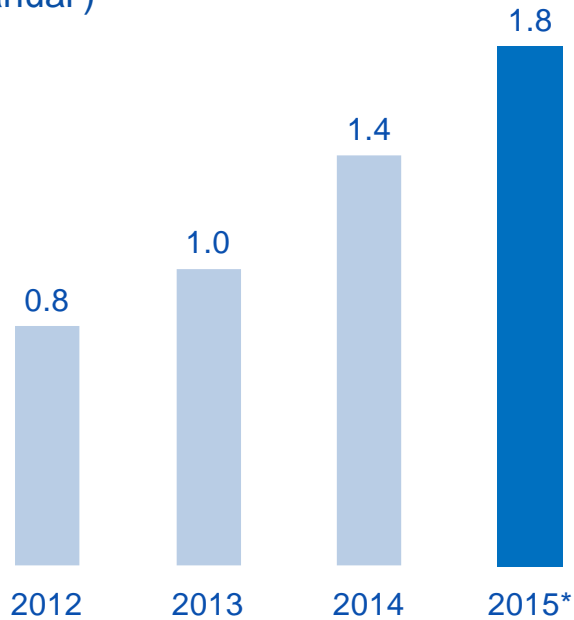
**Número de Créditos hipotecarios a fin de mes**  
(Miles)



# La morosidad viene subiendo de manera acotada. En particular, sube en USD, lo que coincide con la depreciación del sol

## Tasa de morosidad de los créditos hipotecarios

(% interanual)

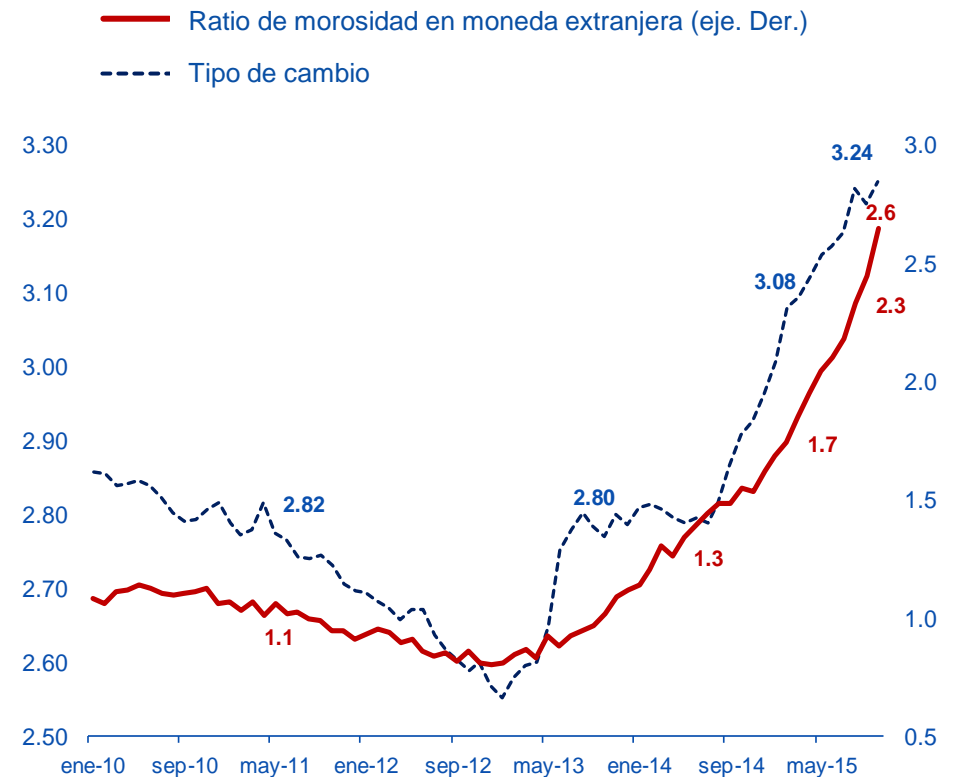


### Moneda

Moneda	2012	2013	2014	2015*
Nacional	0.8	1.0	1.3	1.4
Dólares	0.8	1.1	1.6	2.6

## Ratio de morosidad de los créditos hipotecarios en moneda extranjera y tipo de cambio

(% y Soles por USD)

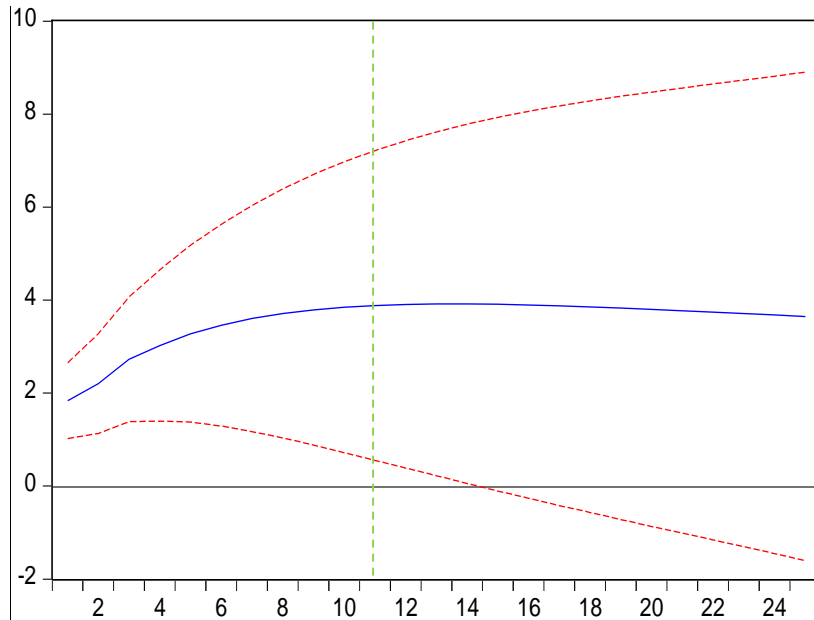


\*A noviembre 2015

Fuente: ASBANC y BBVA Research

# Una mayor depreciación aumenta la cartera morosa de los créditos hipotecarios en moneda extranjera

## Respuesta del crecimiento anual de la cartera morosa hipotecaria ante una aceleración de la depreciación anual\*



Una aceleración en la depreciación anual aumenta la tasa de crecimiento de la cartera morosa de los créditos hipotecarios en moneda extranjera

El efecto máximo se alcanza luego de aproximadamente 8 meses desde que ocurrió el choque cambiario

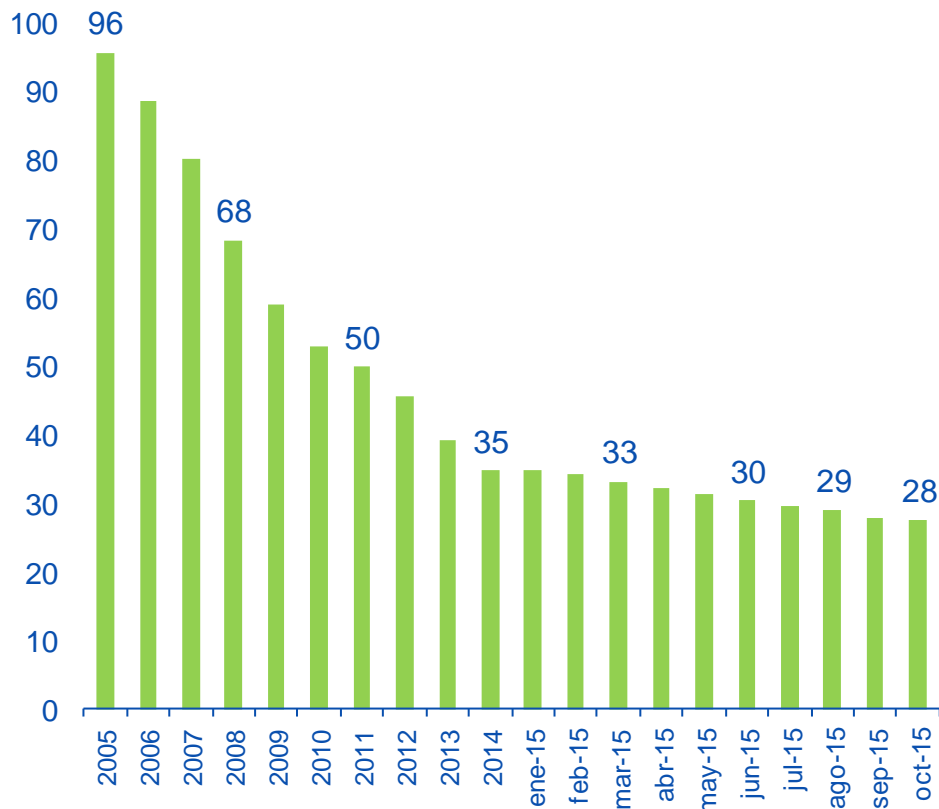
\*Modelo de Vectores Autorregresivos (VAR). Identificación de Cholesky: PIB, tipo de cambio y cartera morosa en moneda extranjera.



# La dolarización de los créditos hipotecarios ha venido descendiendo de manera importante

## Dolarización de los créditos hipotecarios

(Var.% interanual)



En los últimos años la regulación ha ido ajustando la expansión del crédito hacia una mayor participación en soles

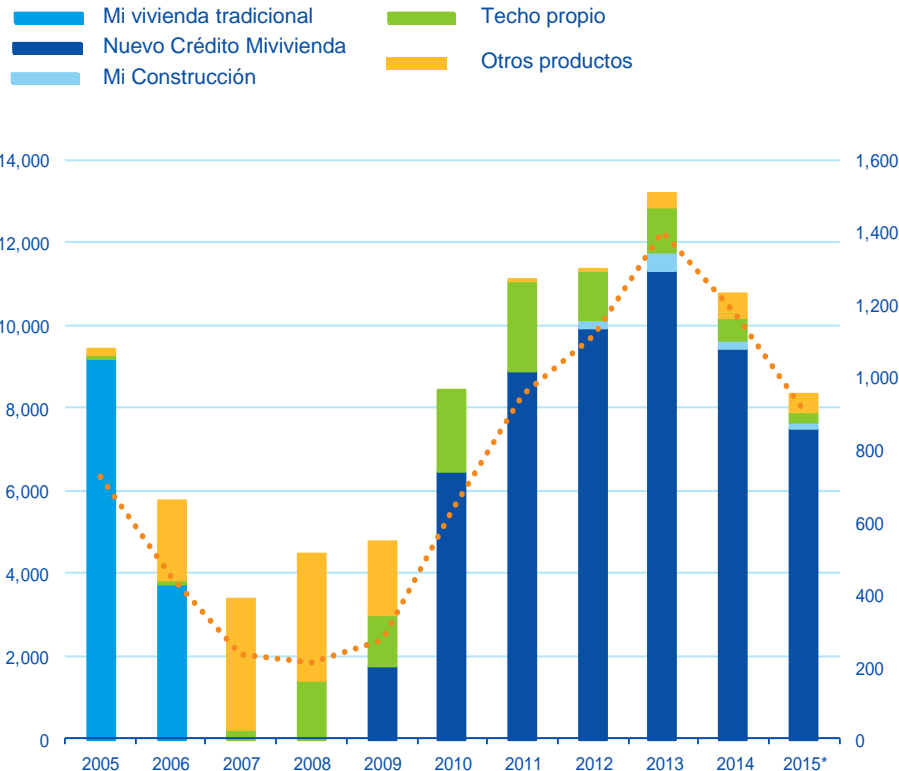
Lo que ha sido reforzado por las medidas implementadas del Banco Central

# Estrategias de entidades financieras para dinamizar el sector inmobiliario



# Facilidades de financiamiento de una vivienda a través del Fondo Mi Vivienda

## Número de Créditos hipotecarios y monto desembolsado a través del Fondo Mi Vivienda (Miles y millones de nuevos soles)



## Nuevo crédito Mivienda

Permite financiar la compra de una casa nueva o usada o construir en un terreno propio con un valor entre S/. 53,900 y S/. 269,500, con un plazo de 10 a 20 años.

### Beneficios:

- Acceso al Bono del Buen pagador.
- Cuotas fijas.
- Prepagos parciales y totales a partir del quinto año.

### Requisitos:

- Ser clasificado por una entidad financiera.
- **No ser propietario de otra vivienda.**
- Contar una cuota inicial mínima de 10% de la vivienda.

\*A diciembre.

Fuente: ASBANC y BBVA Research

# No se necesita ser una familia de bajos ingresos para acceder a mecanismos públicos de financiamiento

Mecanismos de créditos para la construcción, mejoramiento y ampliación de una vivienda:

- Nuevo Crédito Mivivienda, Mi construcción, Micasa Más, Techo Propio, entre otros



**Bono al buen pagador (BBP):** Bono no reembolsable de hasta S/.17,000 para aumentar la cuota inicial de la vivienda.

Dirigido a todas las familias que no cuenten con un inmueble registrado, y que puedan pagar por lo menos el 10% del valor de la vivienda como cuota inicial.

**Bono familiar habitacional (BFH):** para el programa Techo Propio

**Objetivo:** Ayudar en la compra, construcción y mejora de una vivienda

**Alcance:** Dirigido a familias con ingresos mensuales que no excedan el valor de S/. 2 427 para comprar y S/.1,915 para construir.

**Beneficio:** entrega bono no reembolsable como premio a su esfuerzo de ahorrador. El valor del BFH se encuentra entre:

**Para compra:** S/. 15 800 o S/. 19 250, según valor de la vivienda (entre S/. 21 y 77 mil).

**Para construir:** S/. 18 565 o S/. 13 825, según valor de la obra.

**Para mejorar:** S/. 9 085

# El Alquiler – Venta y leasing inmobiliario aún despierta poco interés

## Régimen de Promoción del Arrendamiento para la vivienda\*

**Alquiler:** Es el arrendamiento de vivienda registrado en el RAV (Registro de Alquiler de Vivienda) con lo que el arrendatario y arrendador se benefician mutuamente de la seguridad jurídica.

**Alquiler – Venta:** Es un producto de corto plazo, donde las partes pactan que el arrendatario podrá hacer uso de una opción de compra del inmueble arrendado al término del plazo contractual y al valor predeterminado pactado en el contrato.

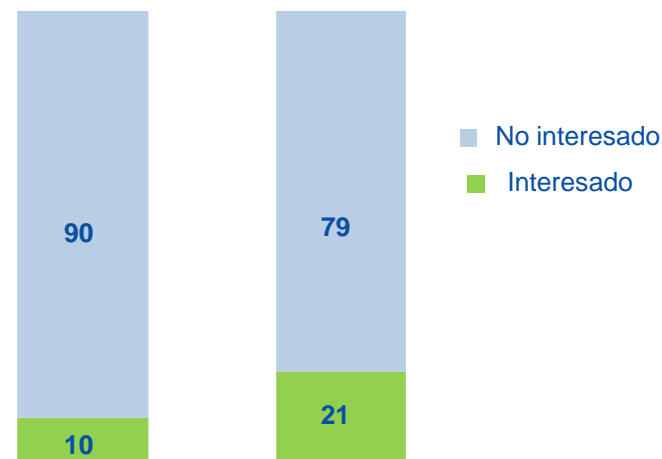
**Leasing:** Es un producto a largo plazo que se realiza mediante una Entidad Financiera que asume la propiedad del inmueble y lo arrienda a una persona, este último luego de un plazo determinado tiene la opción de adquirir el inmueble pagando un mínimo.

**Hasta el momento hay poco interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios y las entidades financieras. La aplicación de éstas nuevas modalidades de alquiler implican nuevos procesos a sus actuales modelos de negocio.**

## Nivel de interés de los promotores inmobiliarios \*

### Leasing Inmobiliario

### Alquiler-Venta



\*Informe Económico de la Construcción (diciembre 2015).  
Fuente: CAPECO y BBVA Research



# Perspectivas del mercado inmobiliario

# Perspectivas

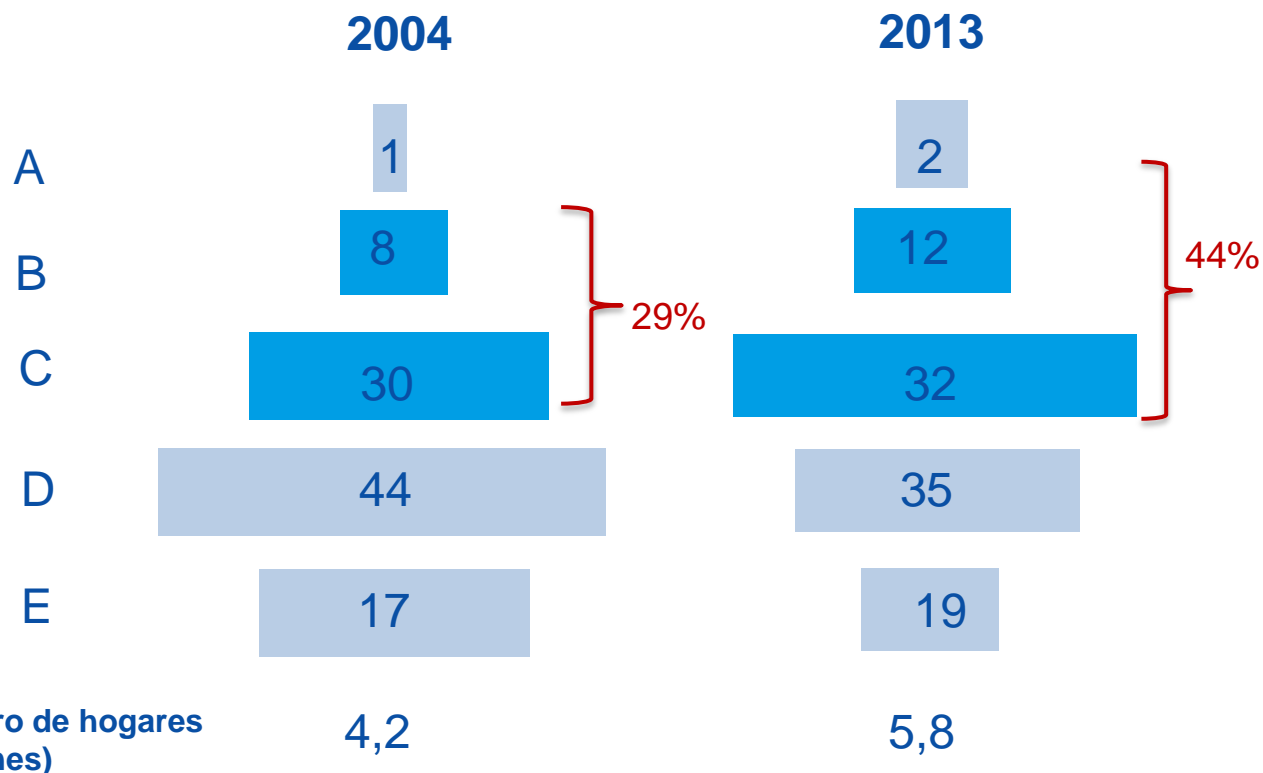
**En el mediano plazo, las oportunidades de crecimiento del mercado inmobiliario se ubican en el desarrollo de proyectos de viviendas de precios medios y bajos, en donde la oferta existente es muy baja. Este desarrollo requerirá solucionar algunos problemas estructurales que afectan la oferta: (i) trabas en los permisos de construcción, (ii) escasez de suelo, (iii) falta de acceso a servicios de agua potable y electricidad, sobre todo en las zonas alejadas de Lima**

# Hacia adelante hay espacio para dinamizar el mercado inmobiliario apoyada en la expansión de la clase media

## Perú Urbano: Estructura de Hogares por NSE

(% de hogares)

Fuente: ENAHO – INEI y Apoyo Consultoría



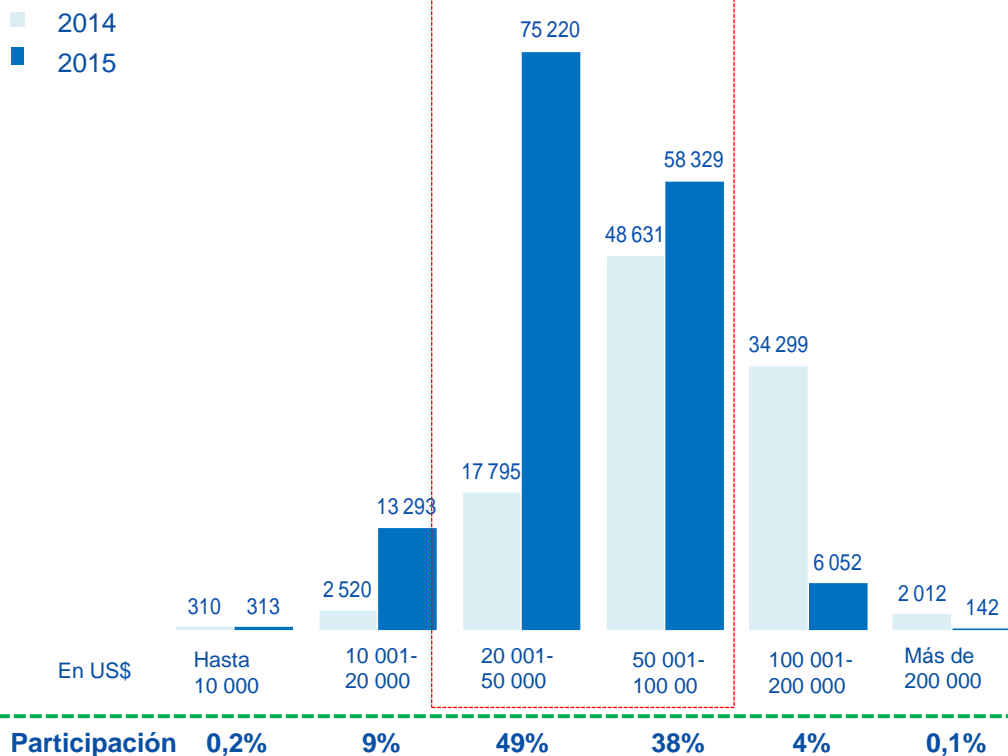
Se evidencia un proceso de expansión de la clase media (B y C) .



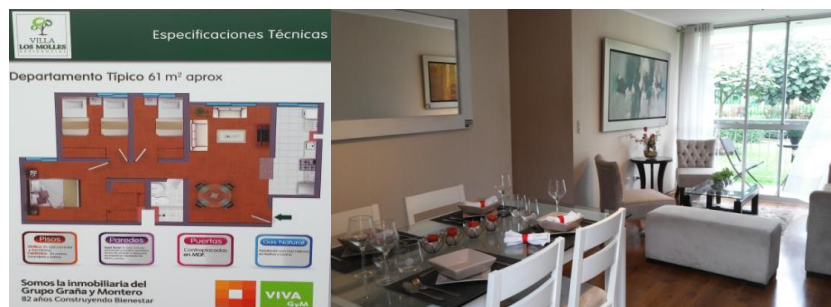
# La mayor demanda de vivienda no ha ido de la mano con la oferta, en especial el de segmento de precios medios y bajos

## Demanda efectiva de hogares por adquisición de departamento según precio\*

(número de hogares)



### Proyecto en Collique - Comas



### Proyecto en Retablo - Comas



\*Según CAPECO se denomina demanda efectiva a los hogares que desean y tienen la capacidad económica para adquirir un inmueble.

Fuente: CAPECO y BBVA Research

# Proyecto Multifamiliar ubicado en Collique

\* Precio de las viviendas entre 70 mil y 230 mil soles.

\* Tamaño de los departamentos fluctúan entre 50 y 73 m<sup>2</sup>.

**VILLA LOS MOLLES**

**Especificaciones Técnicas**

**Departamento Típico 61 m<sup>2</sup> aprox**

**Departamento Típico 72.80m<sup>2</sup> aprox.**

**Pisos**  
Laminado en subcorteado  
Con 12mm, 18mm y 22mm espesores.  
Cantidades en viviendas y vestíbulo.

**Paredes**  
Acabado con yeso y pintura  
de empuje y protección.

**Puertas**  
Contraplacadas  
en MDF.

**Gas Natural**  
Instalación con Gas Natural  
en cocina y sala.

**Techos**  
Acabado con bordes  
mostrados.

**Paredes**  
Papel Mural. En sala  
colocado sobre el papel  
y cloruro de sodio.

**Puertas**  
Contraplacadas  
en MDF.

**Gas Natural**  
Instalación con Gas Natural  
en cocina y sala.

**Somos la inmobiliaria del Grupo Graña y Montero**  
82 años Construyendo Bienestar

**VIVA GyM**

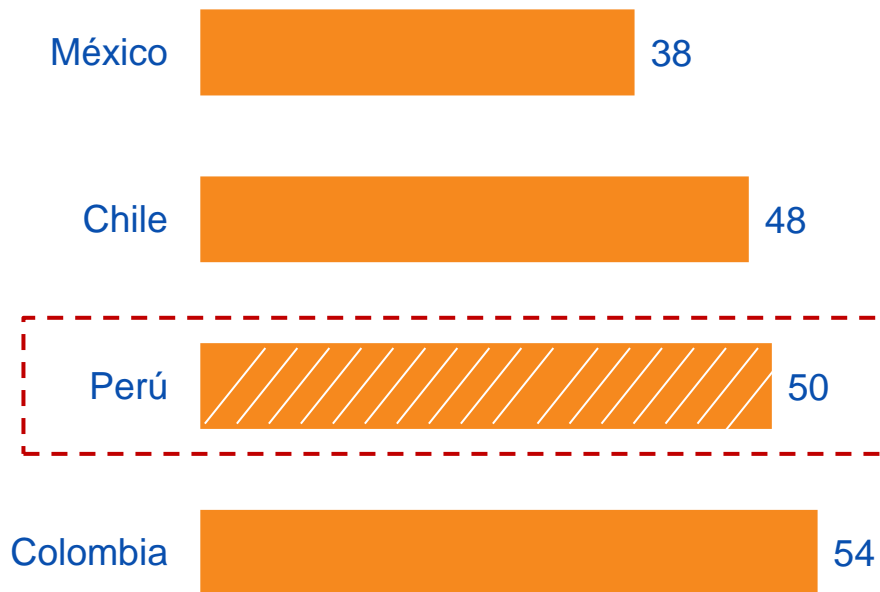
**Somos la inmobiliaria del Grupo Graña y Montero**  
82 años Construyendo Bienestar

**VIVA GyM**

Por el lado de la oferta: trabas con los permisos de construcción, falta de agua potable y electricidad en zonas alejadas.

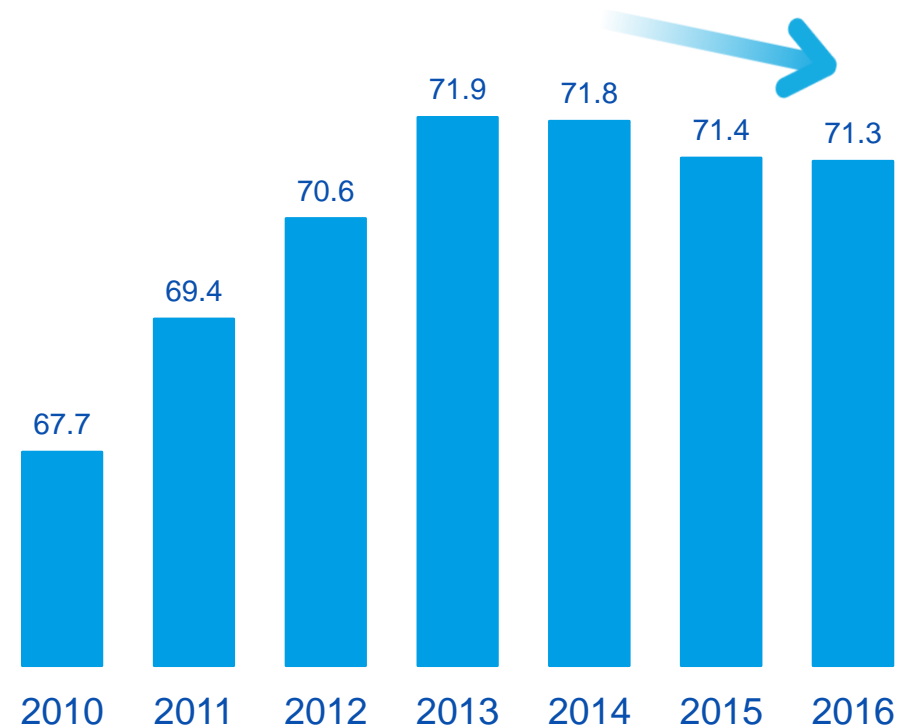
# Algunas deficiencias en los permisos puede retrasar la oferta de inmuebles

**Manejo de permisos de construcción**  
(puesto de ranking de 189 países)



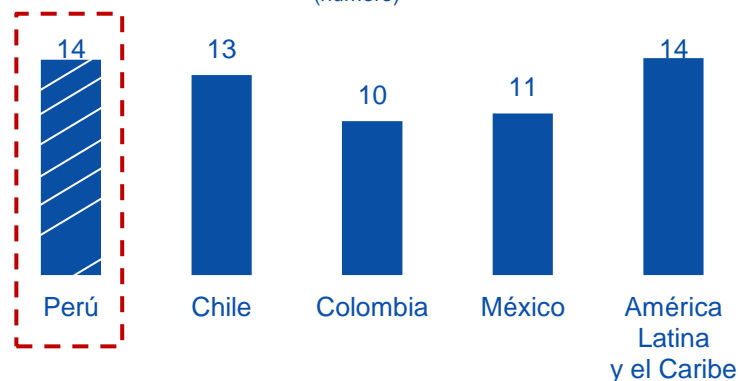
**Perú: Manejo de permisos de construcción**  
(distancia de la frontera)

0: desempeño más bajo.  
100: el mejor desempeño

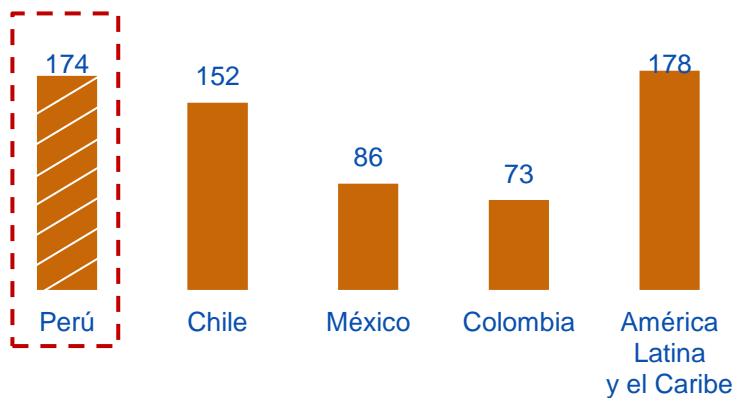


# Algunas deficiencias en los permisos puede retrasar la oferta de inmuebles

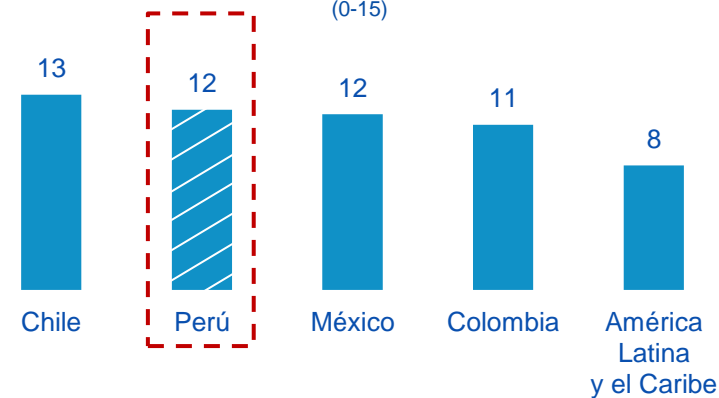
**Procedimientos\***  
(número)



**Costo\***  
(% de ingreso per cápita)



**Índice de control de calidad de construcción\*\***  
(0-15)

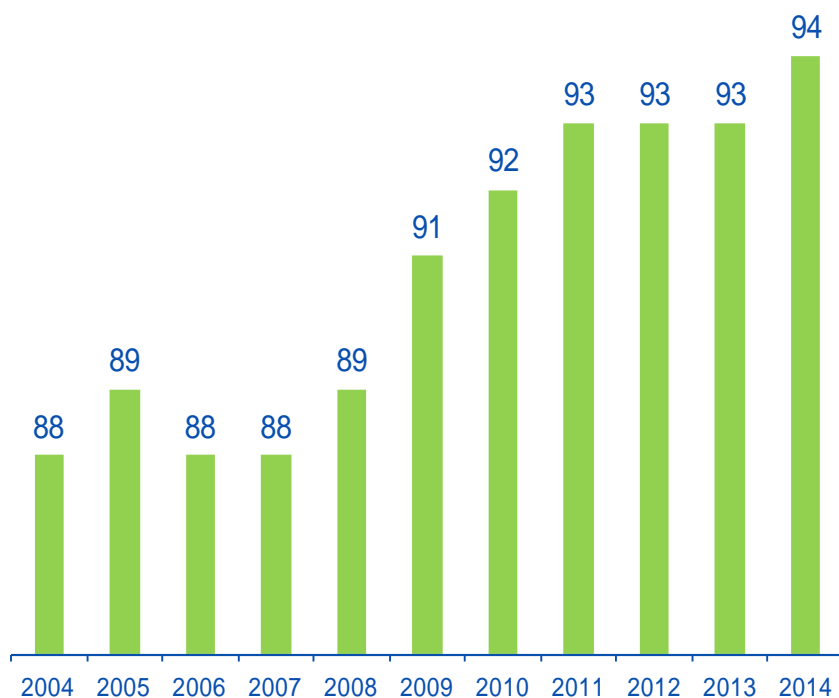


\* Para la construcción de un almacén

\*\* Se basa en: calidad de normas de construcción; control de calidad antes, durante y después de la construcción; regímenes de seguros; y certificaciones profesionales. Mientras más alto el valor del índice, mejor control de calidad.

# Es necesario ofrecer inmuebles en condiciones de habitabilidad

## Acceso a agua potable en Lima Metropolitana y el Callao\* (%hogares)



\* Se considera: red pública dentro y fuera del hogar y pilón de uso público.  
Fuente: Enaho y BBVA Research

El desfase de la cobertura de agua potable retrasa la óptima oferta de viviendas, sobre todo en distritos alejados del centro.

Los distritos con menor cobertura de agua potable son:

**Balnearios:** Punta Negra, Punta Hermosa, San Bartolo, Santa María del Mar, Pucusana, Santa Rosa.

**Campestre:** Cieneguilla, Pachacamac.

**Conos:** San Juan de Lurigancho, Ventanilla, Puente Piedra, Carabayllo, Ate, Ancón, Villa María del Triunfo, Villa el Salvador, Lurin.

2016



Situación

Inmobiliaria



# Anexos



# Fuentes

Fuente	
Tinsa Perú:	<ul style="list-style-type: none"><li>•Grupo internacional especializado en el valuación y consultoría inmobiliaria</li><li>•Realiza reportes trimestrales sobre coyuntura inmobiliaria en Lima Metropolitana y Callao</li><li>•Su información se basa en el empadronamiento de la oferta inmobiliaria de cada distrito.</li><li>•Información: venta de departamentos, oferta disponible, proyectos ingresados.</li></ul>
Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)	<ul style="list-style-type: none"><li>•Publica un informe anual sobre indicadores del mercado inmobiliario, y publica información mensual sobre precio de venta de departamentos.</li><li>•Ambas publicaciones tienen una cobertura similar, 10 distritos de Lima Metropolitana: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel.</li><li>•Los precios están expresados en soles y dólares por m<sup>2</sup>, y se muestra un indicador para los 5 distritos de mayor precio: La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco; y un indicador que abarca los 10 distritos.</li><li>•Para la ponderación de los precios, el BCRP hace uso de la información de oferta total de departamentos publicada por CAPECO.</li><li>•Además, el informe anual muestra el cálculo del PER (Ratio precio de venta / ingreso por alquiler anual) para cada distrito y un promedio ponderado.</li></ul>

# Fuentes

Fuente	
Cámara Peruana de Construcción (CAPECO)	<ul style="list-style-type: none"><li>•Publica un informe anual sobre el mercado inmobiliario. El informe se publica a finales de cada año y recoge información desde Agosto del año anterior hasta Julio del año de la publicación. Tiene cobertura sobre Lima Metropolitana y el Callao.</li><li>•Oferta:<ul style="list-style-type: none"><li>* Metodología: Realiza un censo en Lima Metropolitana y registra a toda la actividad edificadora (casas, departamentos, lotes )</li><li>* Información: Oferta de edificaciones actual y futura, y edificaciones vendidas, ambos clasificados por precios, tamaños y según sector urbano.</li></ul></li><li>•Demanda:<ul style="list-style-type: none"><li>* Metodología: Realiza encuesta a los hogares preguntándoles sus ingreso, y si están interesados en la compra de una vivienda, y características de la vivienda que buscan, entre otros.</li><li>* Información: Demanda efectiva (quienes quieren y pueden pagarlo) por precio de la vivienda.</li></ul></li><li>•Cálculo de la demanda insatisfecha: demanda efectiva menos oferta actual.</li><li>•Precios: Precio promedio de la vivienda por m<sup>2</sup> por distritos para todo Lima Metropolitana y Callao</li></ul>
Colliers International	<ul style="list-style-type: none"><li>•Compañía global que brinda servicios inmobiliarios.</li><li>•Publica reportes trimestrales sobre el mercado de oficinas en parte de Lima Metropolitana.</li><li>•Información sobre oficinas: inventario, oferta futura, absorción bruta, disponibilidad y precios; ello para el mercado prime y mercado total.</li></ul>