

SITUACIÓN INMOBILIARIA

DICIEMBRE 2016



Mensajes principales

- **La oferta de departamentos registró un incremento de 3%, pero el nivel se mantiene por debajo de lo alcanzado hace dos años.** En Lima Metropolitana la oferta se ubicó en 24 mil unidades, y **se concentró en unidades por encima de los S/. 350 mil (cerca del 50%)**. Es importante señalar que en los últimos años, el tamaño de los departamentos se han venido reduciendo, en especial en los distritos de Barranco, San Isidro, Surco y San Borja.
- El interés de compra de departamentos en Lima, medido por la **demanda efectiva de departamentos** (elaborado por la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO), **se ubicó en 269 mil hogares en 2016**. De acuerdo a este indicador, la demanda **se concentró principalmente en el segmento de precios medios bajos y bajos (que en conjunto representan el 80% de la demanda y se ubican en un rango de precios de menos de S/. 240 mil)**. En este segmento la penetración de la oferta es **todavía baja**.
- Asimismo, en el resto del país también existe una demanda importante por vivienda (90 mil unidades). Que se concentra principalmente en la zona norte (42%).

Mensajes principales

- **Las ventas de departamentos en Lima aún no recuperan su dinamismo: retrocedieron 12% durante este año, con lo que se ubicaron en niveles similares a los de 2014.** Las menores ventas se concentraron principalmente en San Miguel, Lima Norte y Lima Este. Asimismo, **la velocidad de las ventas se mantuvo lenta (por debajo de lo alcanzado el año pasado).** En este contexto, **los meses para agotar el stock aún se encuentran en niveles mayores a los de 2015** (en algunos distritos hace falta más de un año para agotar el stock).
- **Los créditos hipotecarios continúan desacelerándose, de manera más acentuada en provincias.** El ratio de morosidad vienen subiendo de manera gradual y la dolarización descendiendo. En ese contexto, las entidades financieras vienen implementando diversas estrategias para dinamizar el sector (eventos de exposición inmobiliaria y nuevos productos financieros).
- **Proyectamos que las ventas de departamentos durante el próximo año crecerán moderadamente** (un 6%, con lo que se ubicarán alrededor de las 12 000 unidades).

Mensajes principales

- **En el mediano plazo, el espacio de crecimiento para el mercado inmobiliario encontrará soporte en la expansión de la clase media y la importante demanda insatisfecha** (que se concentra principalmente en los segmento de precios medios bajos y bajos).
- **El Perú ocupa el puesto 64 de 109 mercados más atractivos para la inversión en el mercado inmobiliario y sexto lugar dentro de los países de Latam.** A partir del 2014, el país se ha vuelto más atractivo para la inversión en el mercado de bienes raíces (un mercado que mueve USD 700 mil millones en el mundo) . **Sin embargo, para seguir avanzando es necesario solucionar los problemas estructurales que afectan al mercado, en especial aspectos vinculados al entorno regulatorio y legal:** (i) las reglas en el uso del terreno y zonificación (planes de desarrollo urbano), (ii) trabas en los permisos de construcción, (iii) y registro de tierra y propiedad, entre otros.
- **El mercado de oficinas prime de Lima Metropolitana se mantiene en sobreoferta.** La absorción del mercado va a menor ritmo que la nueva oferta. Como resultado la tasa de vacancia continúa elevándose presionando los precios a la baja. En este escenario el mercado de oficinas está implementando estrategias de comercialización: (i) flexibilización del precio y (ii) la implementación de las oficinas a cargo del *landford*.

Índice

1

Evolución del sector inmobiliario durante 2016

2

Perspectivas del mercado inmobiliario

3

Mercado de oficinas

1

Evolución del sector inmobiliario durante 2016



Evolución del mercado inmobiliario durante 2016

- **Oferta de viviendas**
- **Demanda
(interés de compra)**
- **Venta**
- **Precio**
- **Financiamiento**



Evolución del mercado inmobiliario durante 2016



Oferta de Viviendas

Se incrementó en 3%



Interés por comprar una vivienda

Se incrementó y se concentra en el segmento de precios medios - bajos.



Venta

Se contrajo en 12%, y se ubicó en niveles del 2014



Precio

Creció 8%, ritmo similar al del año pasado



Financiamiento

Los créditos hipotecarios continúan desacelerándose

Evolución reciente del mercado inmobiliario

● Oferta de viviendas

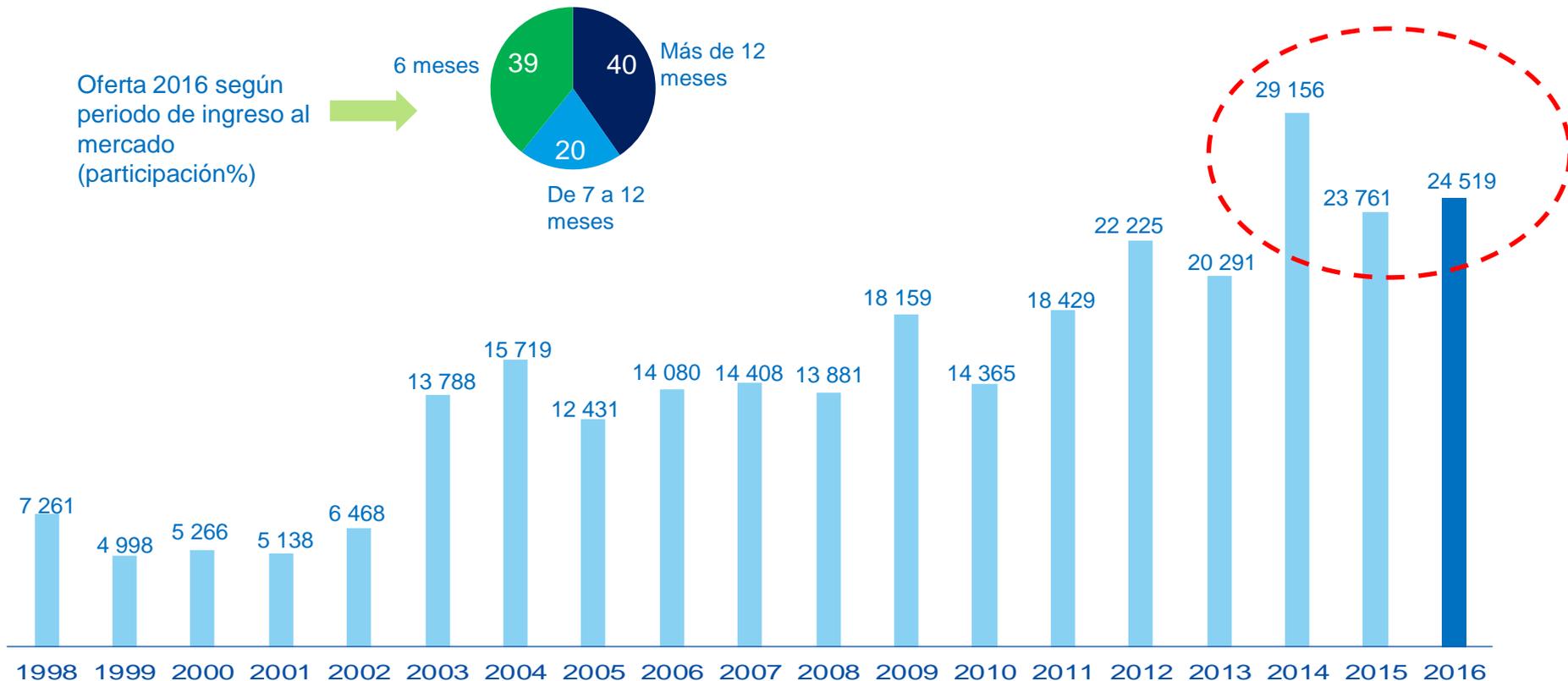
La oferta de departamentos (stock) se incrementó 3% en 2016, pero el nivel se mantiene por debajo de lo alcanzado hace dos años. Este crecimiento de la oferta se dio en un contexto caída de las ventas.

La oferta subió, principalmente, en el segmento de precios medios altos, donde el valor de los departamentos se encuentra entre S/. 350 – S/. 600 mil soles.

Algunas tendencias de la oferta: (i) se viene reduciendo el tamaño de los departamentos y (ii) la oferta de departamentos de 1 y 2 dormitorios viene ganando espacio.

En 2016, la oferta de departamentos se incrementó, pero el nivel se mantiene por debajo de lo alcanzado hace dos años

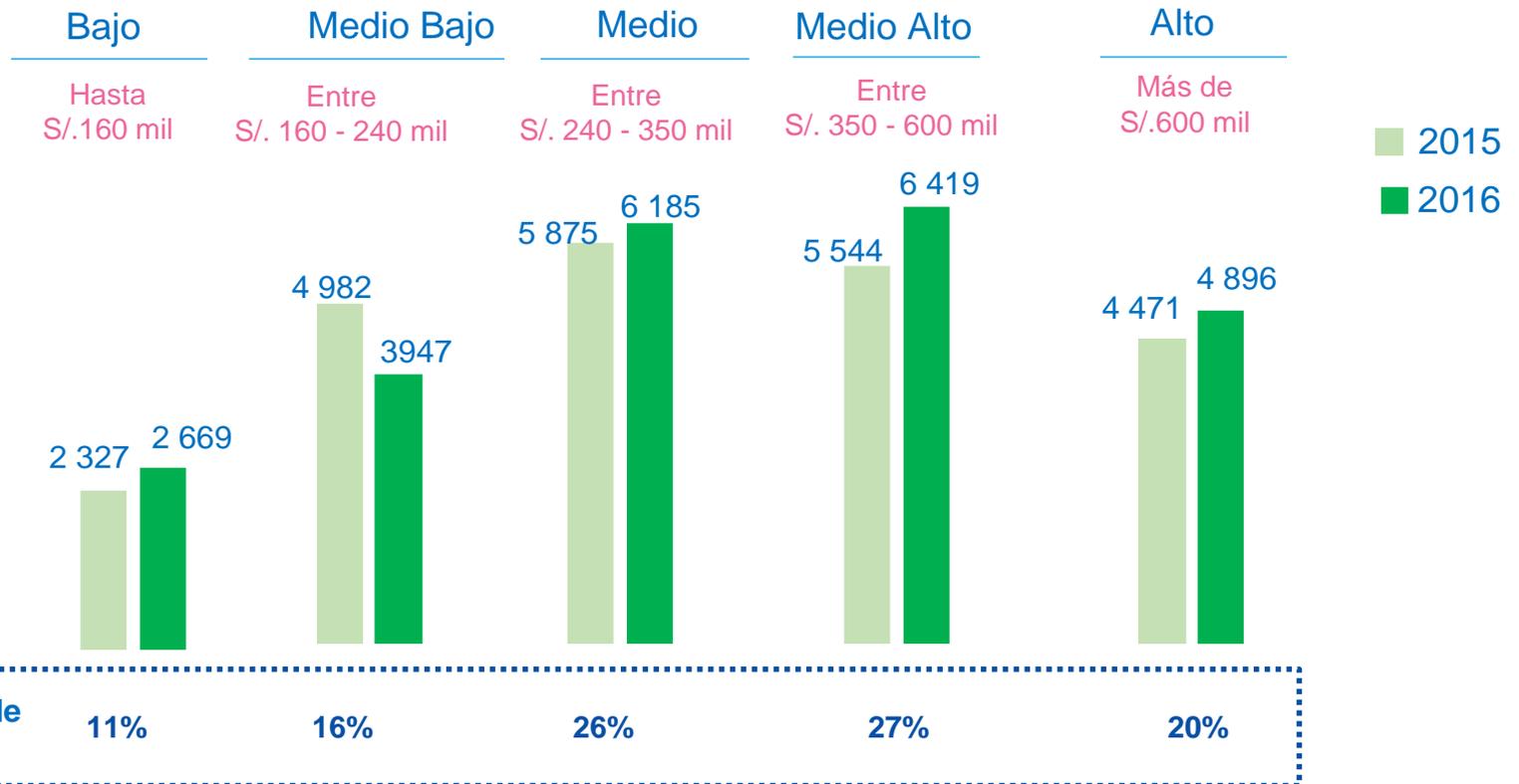
LIMA: OFERTA DE VIVIENDAS *
(en unidades)



*Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 98% 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.

La oferta de vivienda se elevó principalmente en el segmento de precios medios alto

LIMA: OFERTA DE DEPARTAMENTOS SEGÚN PRECIO*
(en unidades)

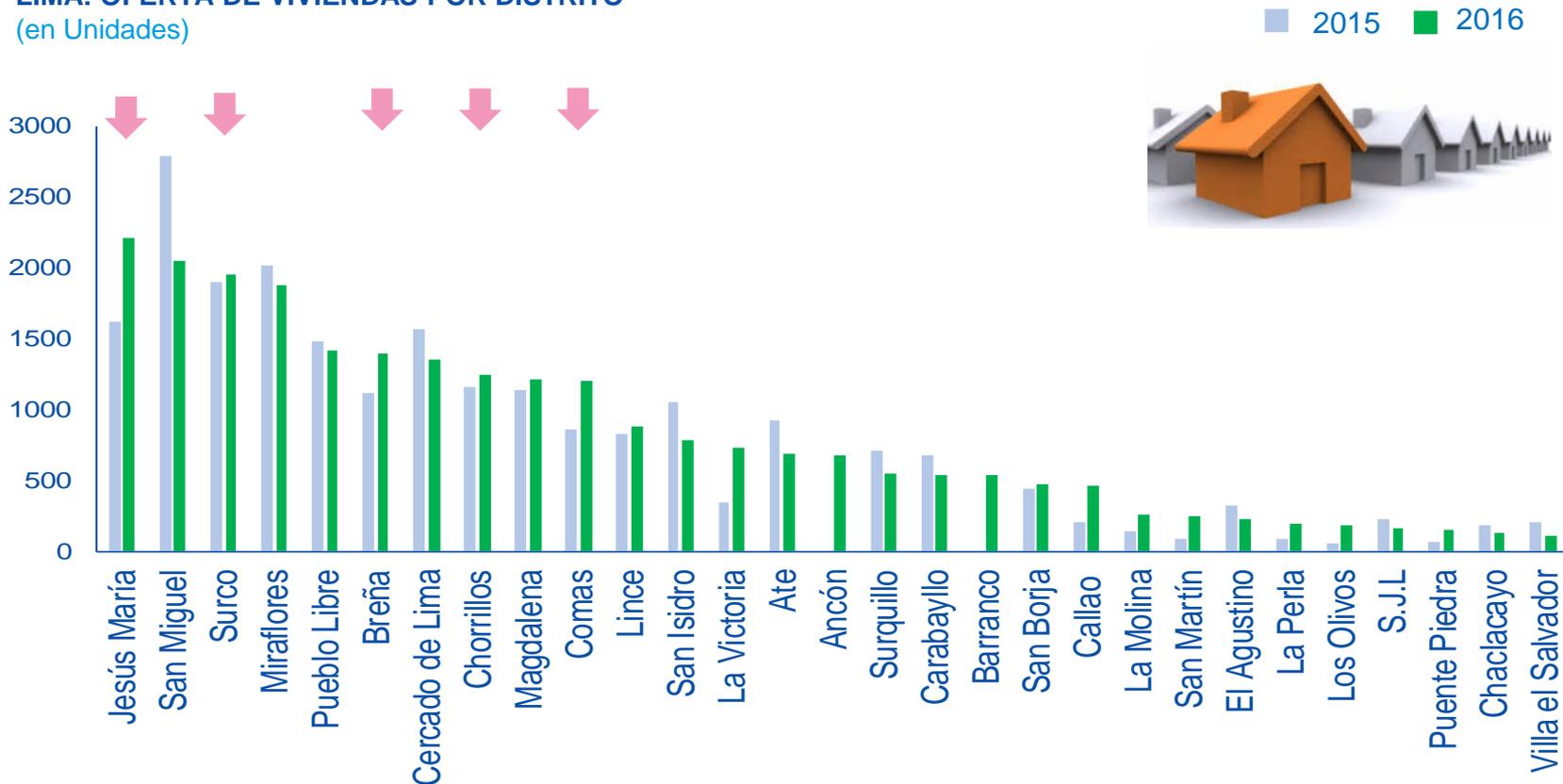


*Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao..

Fuente: CAPECO y BBVA Research

Con respecto al 2015, el aumento de la oferta fue más marcado en los distritos de Jesús María, Surco, Breña, Chorrillos y Comas

LIMA: OFERTA DE VIVIENDAS POR DISTRITO*
(en Unidades)

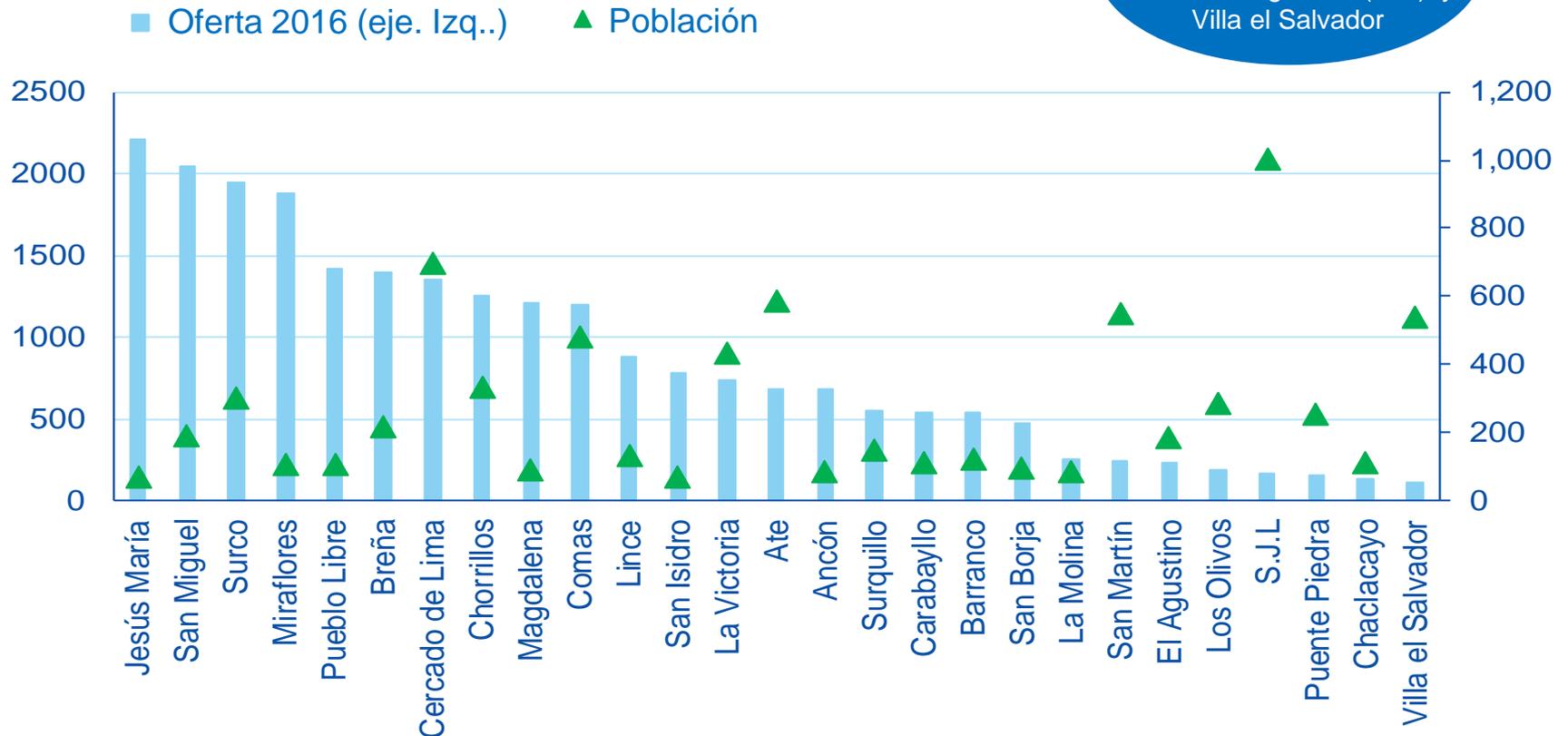


*Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 98% corresponde a la oferta de departamentos, lo restante son casas y lotes. Cada año se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

En algunos distritos densamente poblados la oferta inmobiliaria aún es baja

LIMA: OFERTA DE VIVIENDAS POR DISTRITO* Y POBLACIÓN
(en unidades y miles de personas)

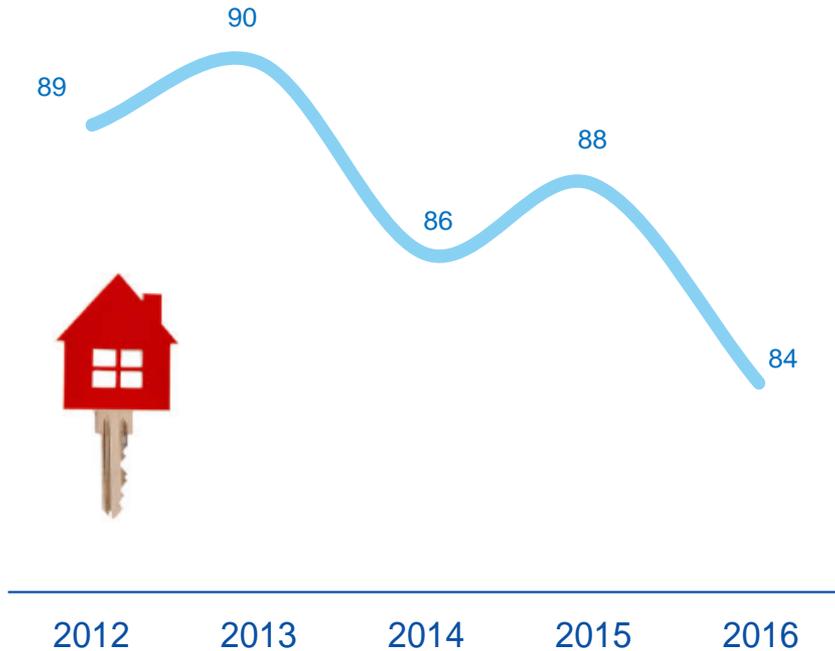
Cómo es el caso de los distritos de San Martín, San Juan de Lurigancho (SJL) y Villa el Salvador



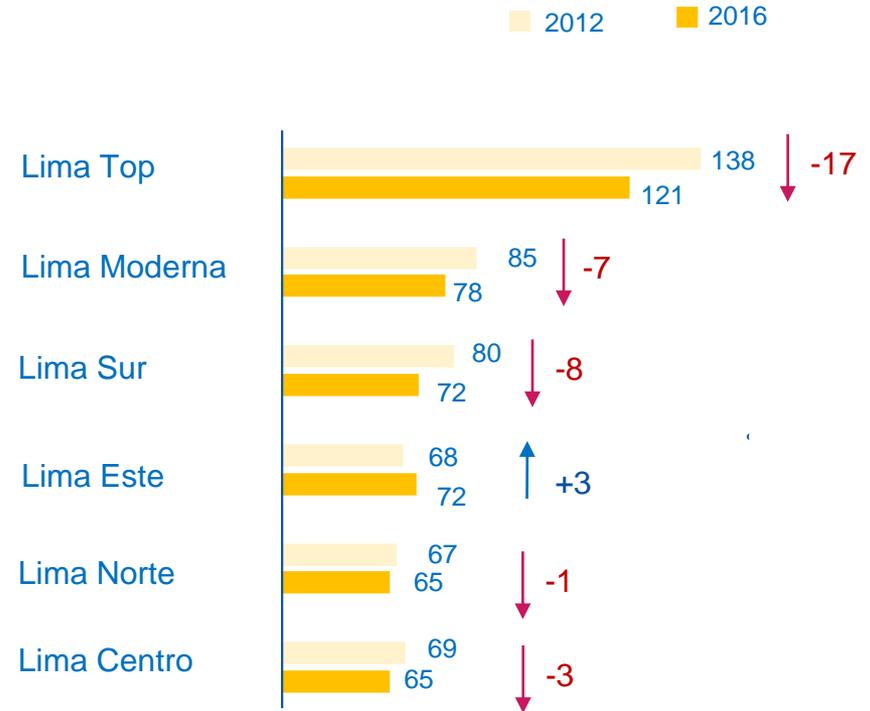
*Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 98% corresponde a la oferta de departamentos, lo restante son casas y lotes. Cada año se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

Tendencia de la oferta: (i) el tamaño de los departamentos se ha venido reduciendo en los últimos años, sobre todo en el segmento “Lima Top” ...

AREA PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS EN LIMA* (m2)



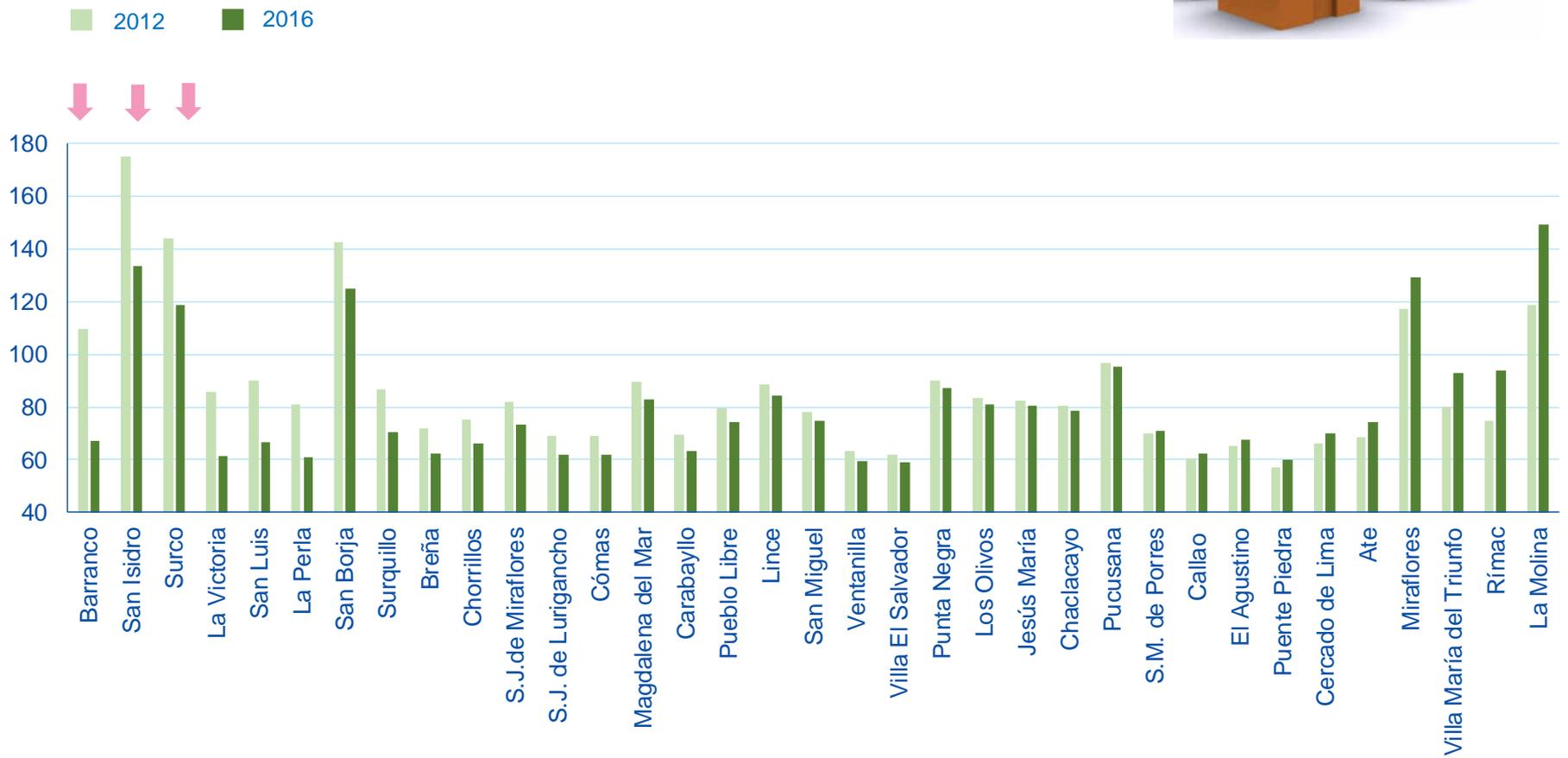
AREA PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS EN LIMA, POR SEGMENTOS DE MERCADO* (m2)



***Lima Top:** Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja, y Barranco. **Lima Moderna:** Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. **Lima Sur:** Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar. **Lima Este:** Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, S. J. Lurigancho, Santa Anita, El Agustino. **Lima Norte:** Carabayllo. **Cómas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Ancón, Santa Rosa.** **Lima Centro:** Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac y San Luis.

...en especial en Barranco, San Isidro y Surco

AREA PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS EN LIMA* (m2)



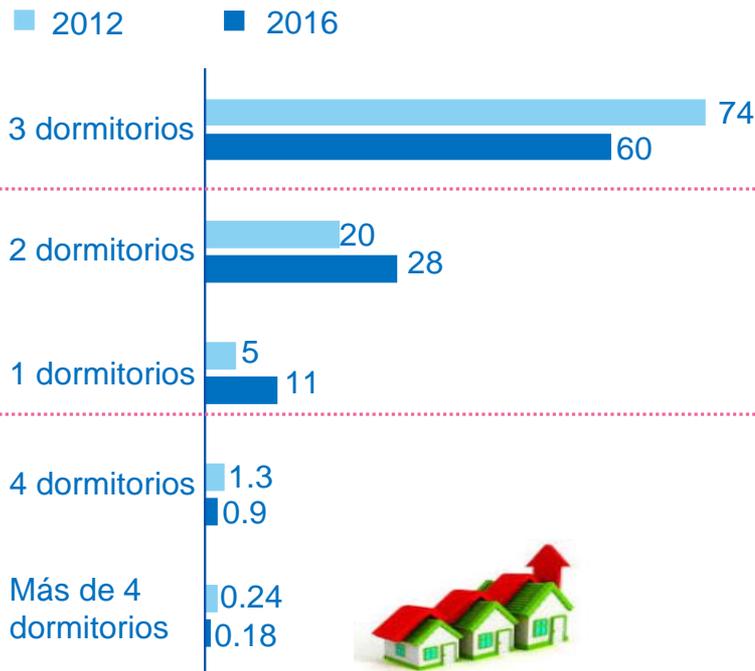
Fuente: CAPECO y BBVA Research

Tendencias de la oferta: (ii) en los últimos años, la participación de la oferta de departamentos de 1 y 2 dormitorios ha venido aumentando

Esto reflejaría la mayor demanda por parte de jóvenes que viven solos, parejas jóvenes y parejas mayores (que no desean tener una casa grande)

NÚMERO DE DORMITORIOS POR DEPARTAMENTO

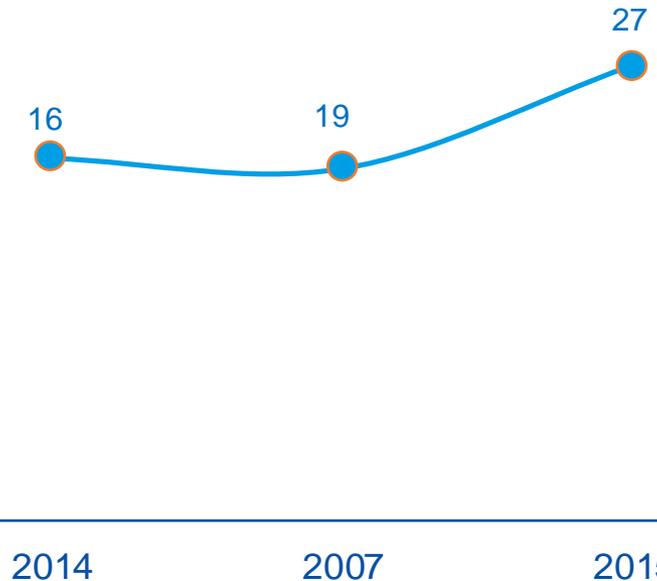
(participación en el total de la oferta existente., %)



CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES EN LIMA

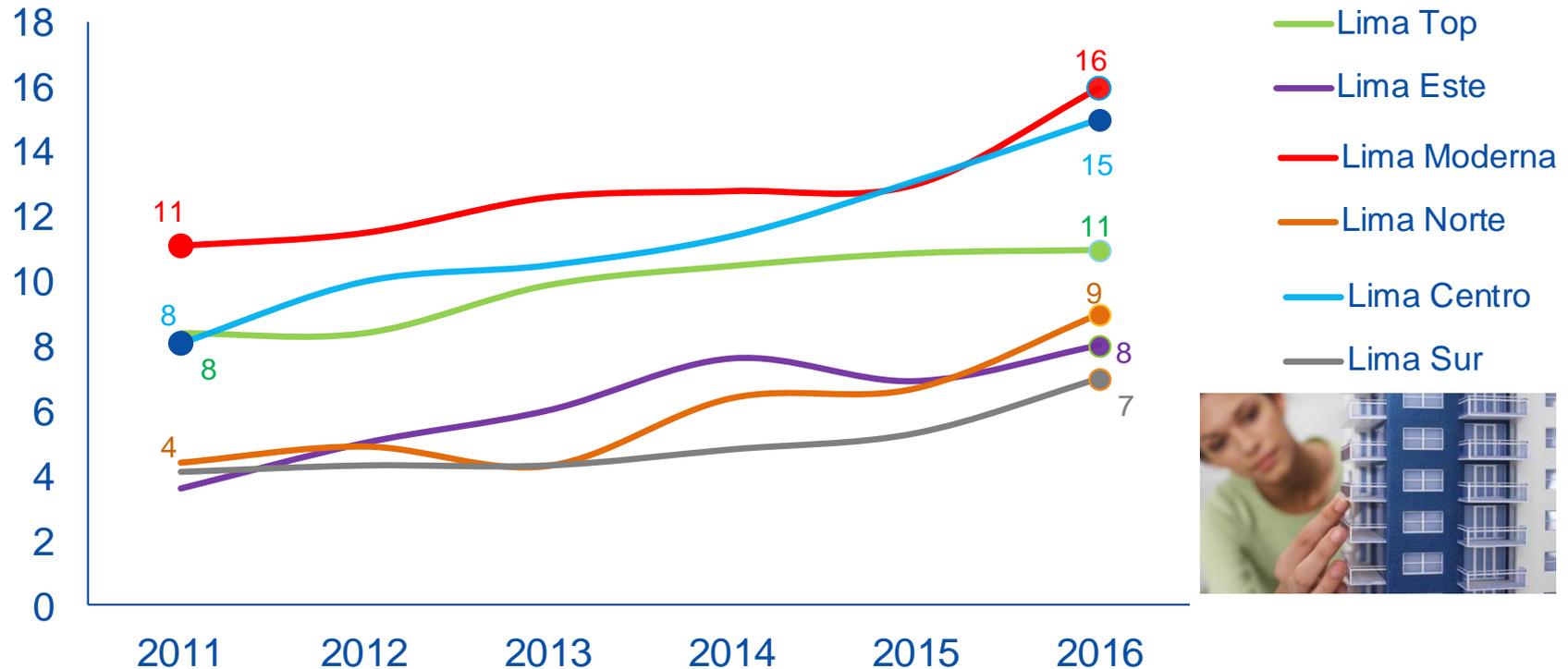
(% del total de hogares urbanos)

● Hogares unipersonales o bipersonales



Tendencias de la oferta: (iii) el número de pisos promedio de edificios se ha venido incrementando en los últimos años

NÚMERO DE PISOS PROMEDIO DE EDIFICIOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN (número)



***Lima Top:** Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja, y Barranco. **Lima Moderna:** Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. **Lima Sur:** Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar. **Lima Este:** Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, S. J. Lurigancho, Santa Anita, El Agustino. **Lima Norte:** Carabayllo. **Cómas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Ancón, Santa Rosa.** **Lima Centro:** Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac y San Luis.

Evolución reciente del mercado inmobiliario

● Demanda de viviendas

El interés de compra de departamentos en Lima, medido por el indicador de demanda efectiva de CAPECO, creció de manera importante en 2016.

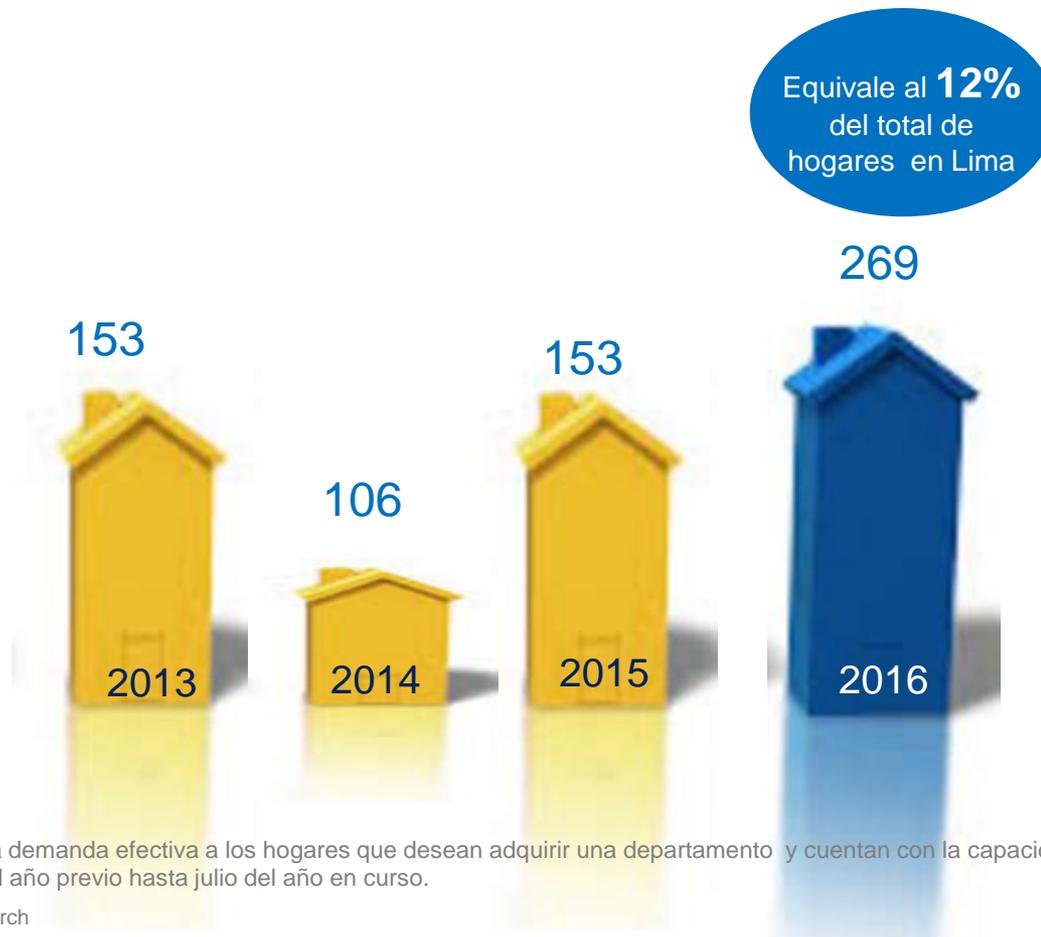
Actualmente, existen 269 mil hogares que desean adquirir un departamento en Lima (representa el 12% del total de hogares).

Este interés se concentró en departamentos de precios medios bajos y bajos (los dos grupos representan el 82% de los interesados y se ubican en un rango de precios de menos de S/. 240 mil). Sin embargo, en este segmento la oferta no se ha desarrollado (es decir, no necesariamente existe la vivienda con las características y precios que son de interés de los hogares encuestados.).

En el resto del país también se identifica una importante demanda por vivienda (90 mil hogares). Un poco más del 40% se concentra en la zona norte del país.

El interés de compra de departamentos creció en 2016 y se ubicó en 269 mil unidades

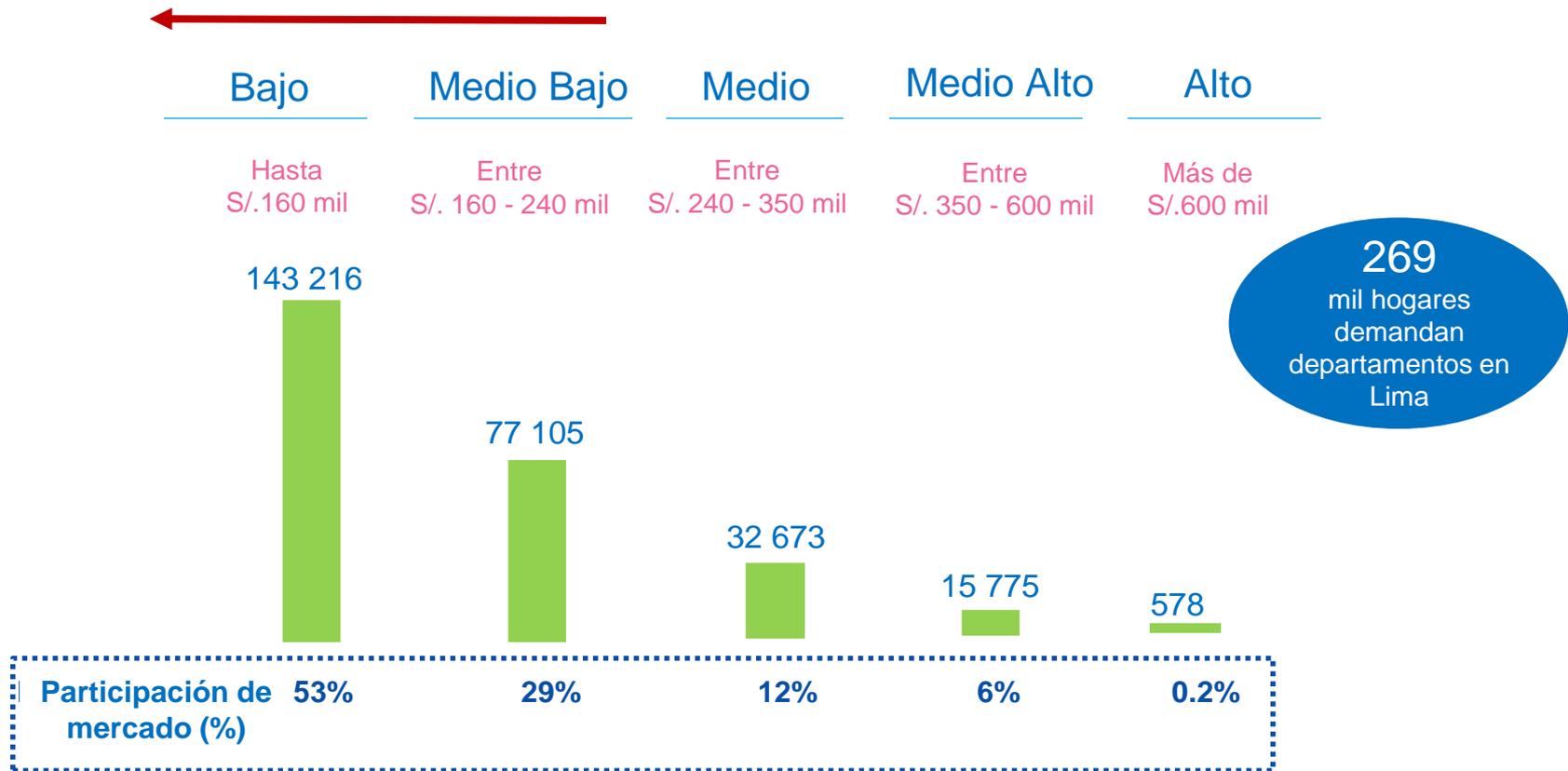
LIMA: INTERÉS POR ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO*
(miles de hogares)



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

Este interés se concentró en departamentos de precios medios bajos y bajos (menos de S/. 240 mil). Sin embargo, en este segmento la oferta no se ha desarrollado

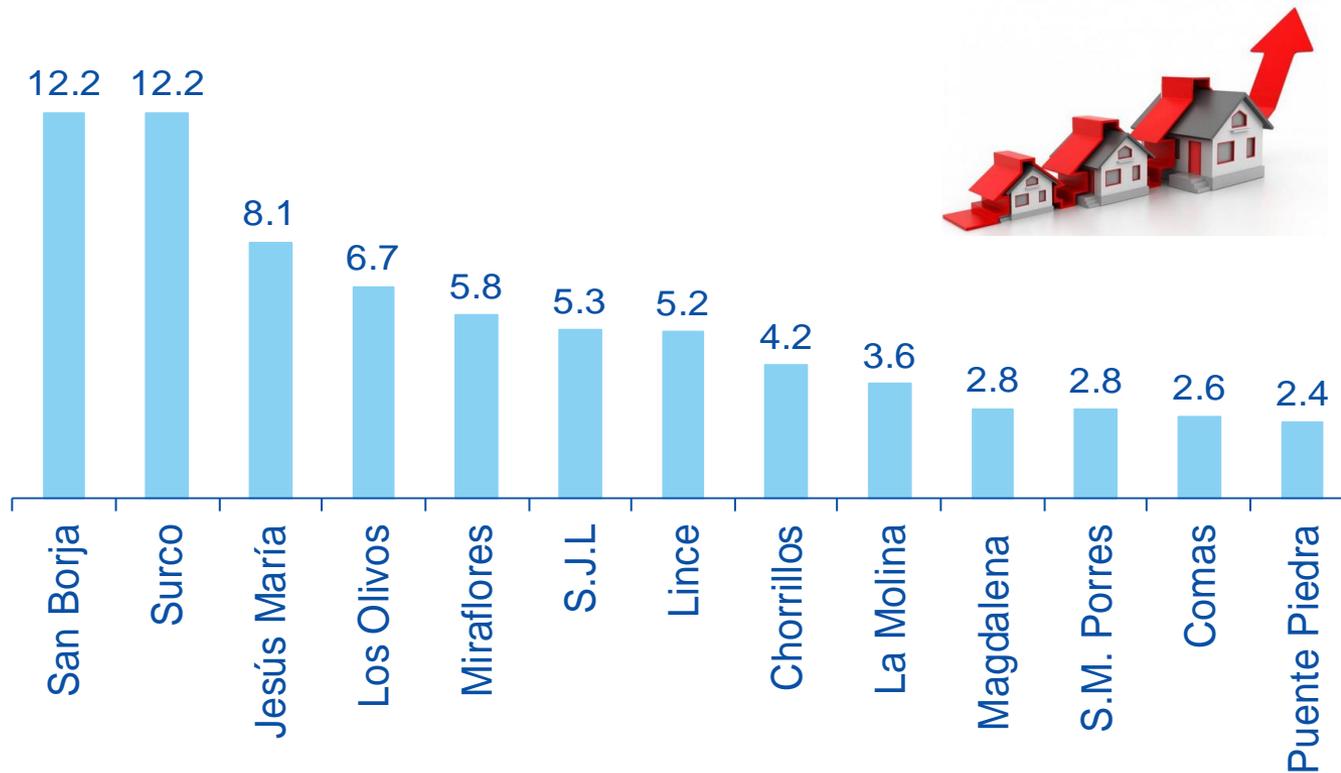
LIMA: INTERÉS POR ADQUIRIR UN DEPARTAMENTO SEGÚN PRECIO*
(número de hogares)



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

Los distritos que concentran el mayor interés para comprar una vivienda son San Borja, Surco y Jesús María

LIMA: INTERÉS POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA SEGÚN DISTRITO DE PREFERENCIA*
(participación, %)

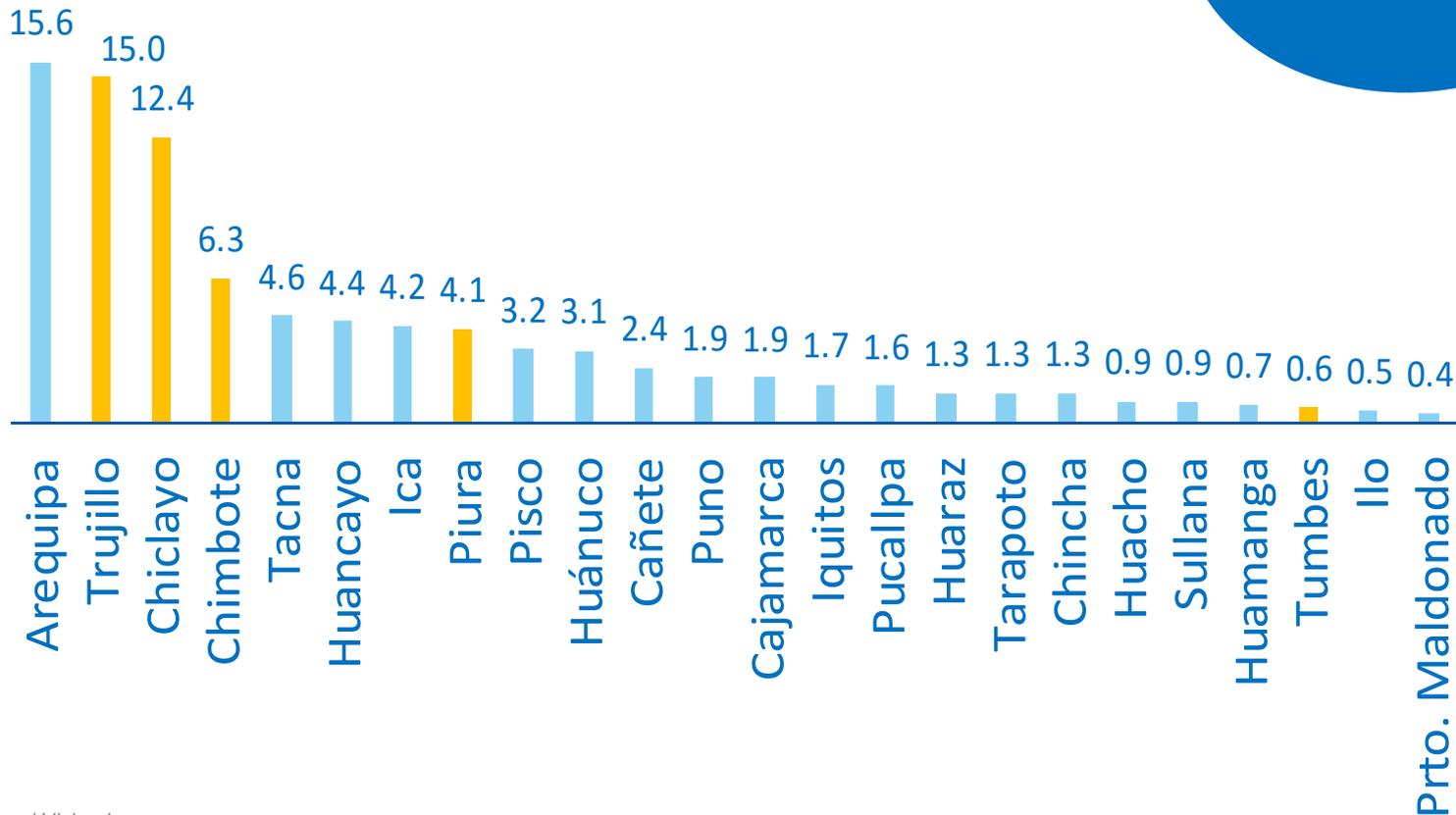


*Según CAPECO se denomina demanda efectiva a los hogares que desean adquirir una departamento y cuentan con la capacidad económica para adquirirlo. Se recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso-

En el resto del país, también se identifica un alto interés por adquirir una vivienda (90 mil hogares)

INTERÉS POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN LAS PRINCIPALES CIUDADES
(miles de hogares)

42%
Corresponde a la zona Norte



Evolución reciente del mercado inmobiliario

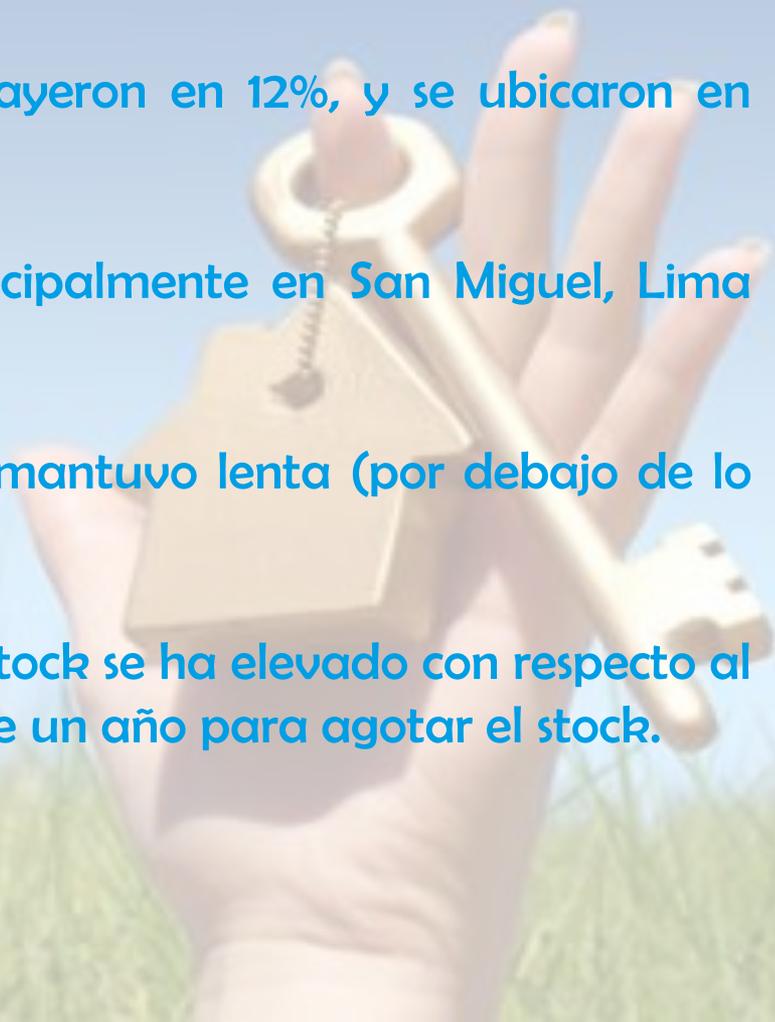
● Ventas de departamentos en Lima

En 2016, las ventas de departamentos cayeron en 12%, y se ubicaron en niveles del 2014.

Las menores ventas se concentraron principalmente en San Miguel, Lima Norte y Lima Este.

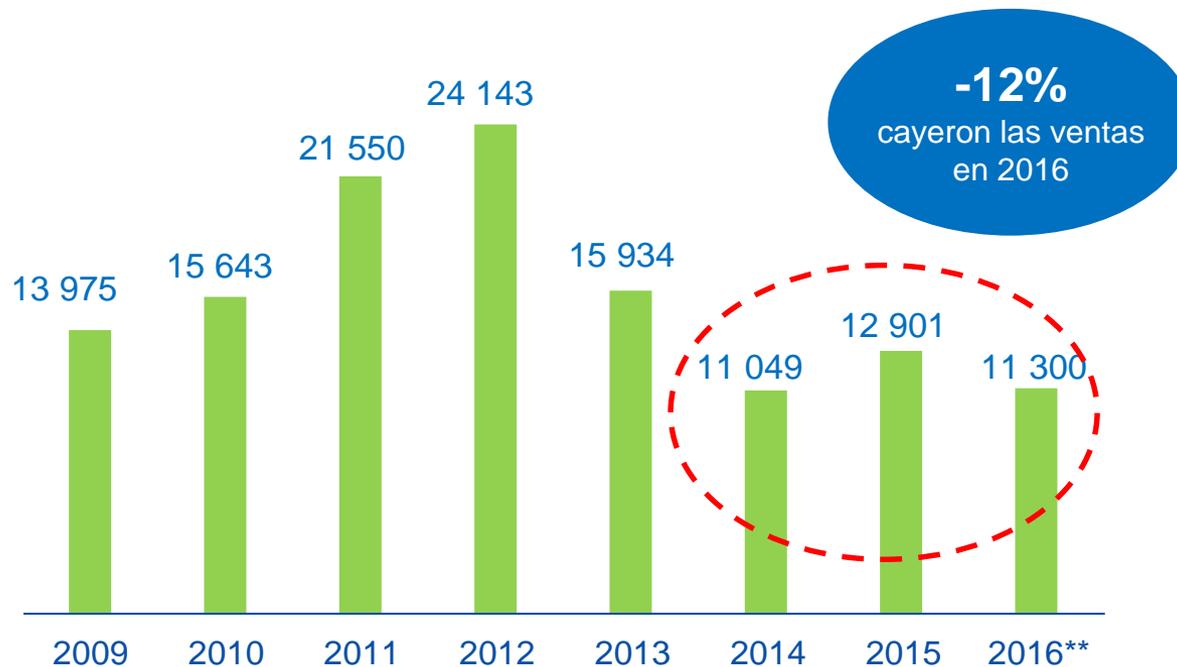
Durante 2016, la velocidad de ventas se mantuvo lenta (por debajo de lo alcanzado a principios del año pasado).

En ese contexto, los meses para agotar el stock se ha elevado con respecto al 2015. En algunos distritos hace falta más de un año para agotar el stock.



Las ventas de departamentos cayeron en 2016, ubicándose en niveles del 2014

LIMA: VENTA DE DEPARTAMENTOS *
(en unidades)



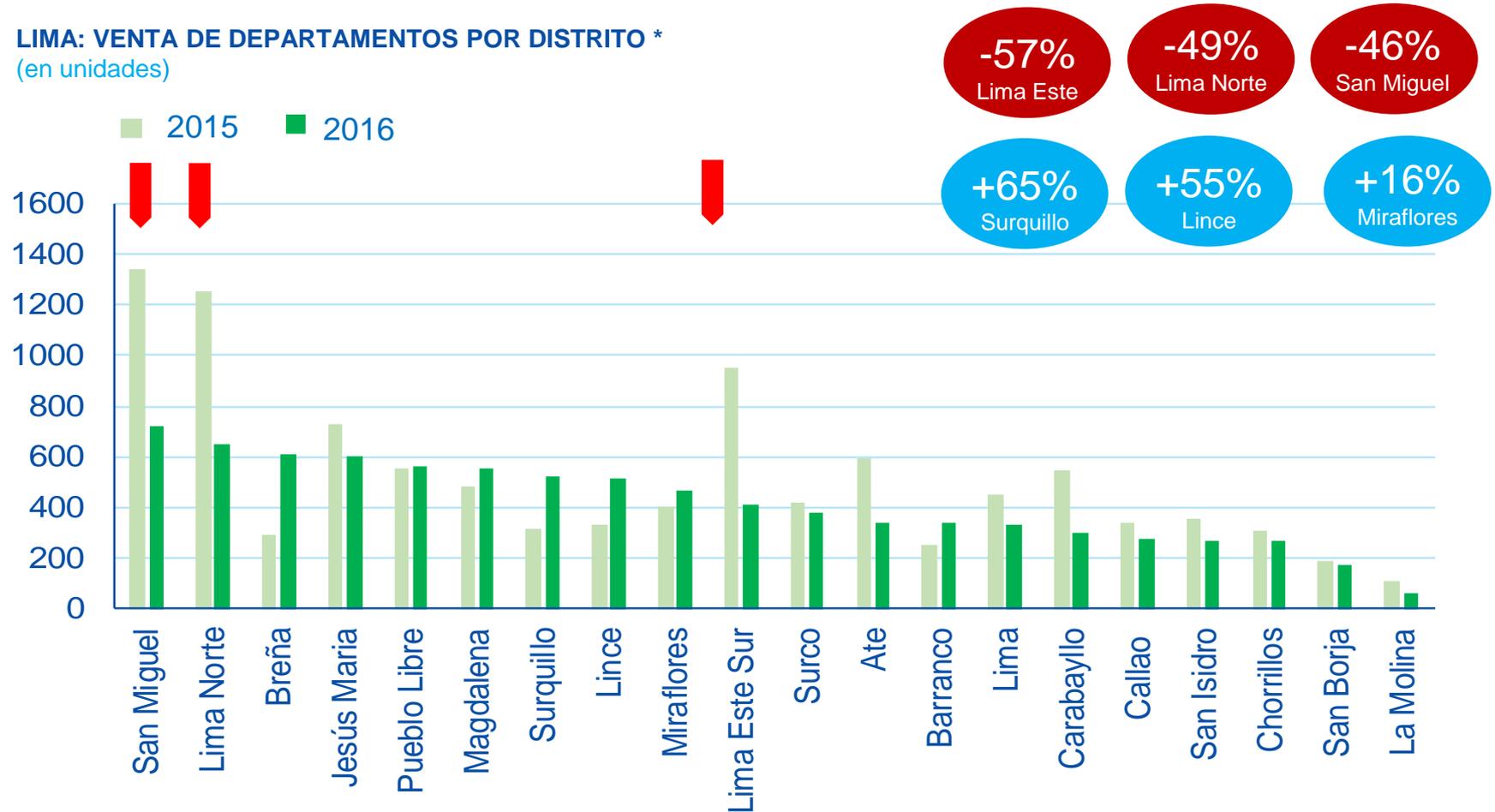
*Comprende 26 distritos

**Proyección del 4T del 2016

Fuente: TINSA y BBVA Research

Las menores ventas se concentraron en San Miguel, Lima Norte y Lima Este

LIMA: VENTA DE DEPARTAMENTOS POR DISTRITO *
(en unidades)



*Información disponible al 3T del 2016. **Lima Norte:** Los Olivos, Rímac, Comas y Puente Piedra. **Lima Este Sur:** Chaclacayo, Villa El Salvador, Lurigancho y El Agustino

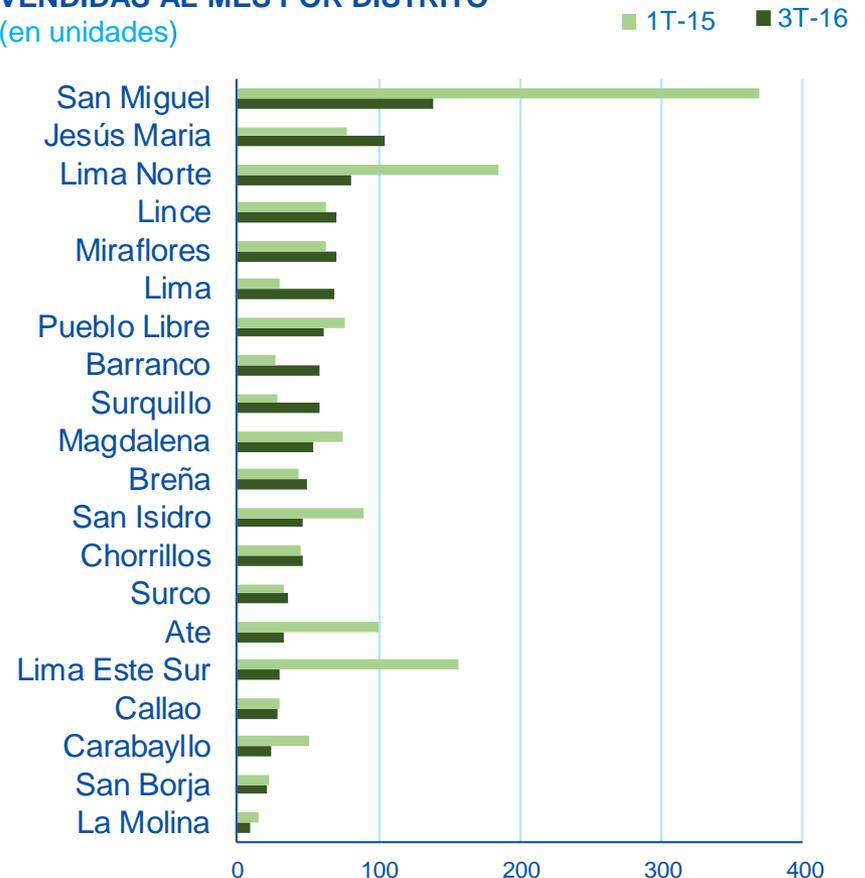
Durante 2016, la velocidad de las ventas se mantuvo lenta (por debajo de lo alcanzado a principios del año pasado)

LIMA: VELOCIDAD DE LAS VENTAS: UNIDADES VENDIDAS AL MES
(en unidades)



Fuente: TINSA

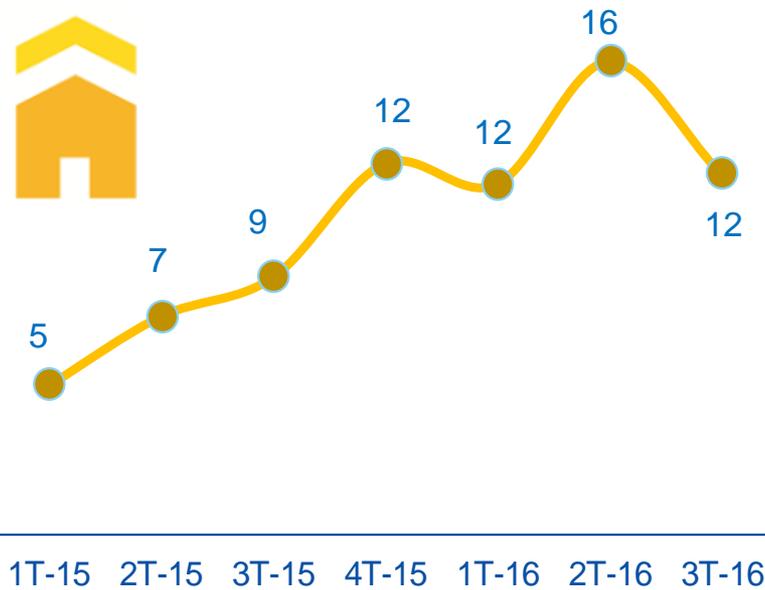
LIMA: VELOCIDAD DE LAS VENTAS: UNIDADES VENDIDAS AL MES POR DISTRITO
(en unidades)



Fuente: TINSA

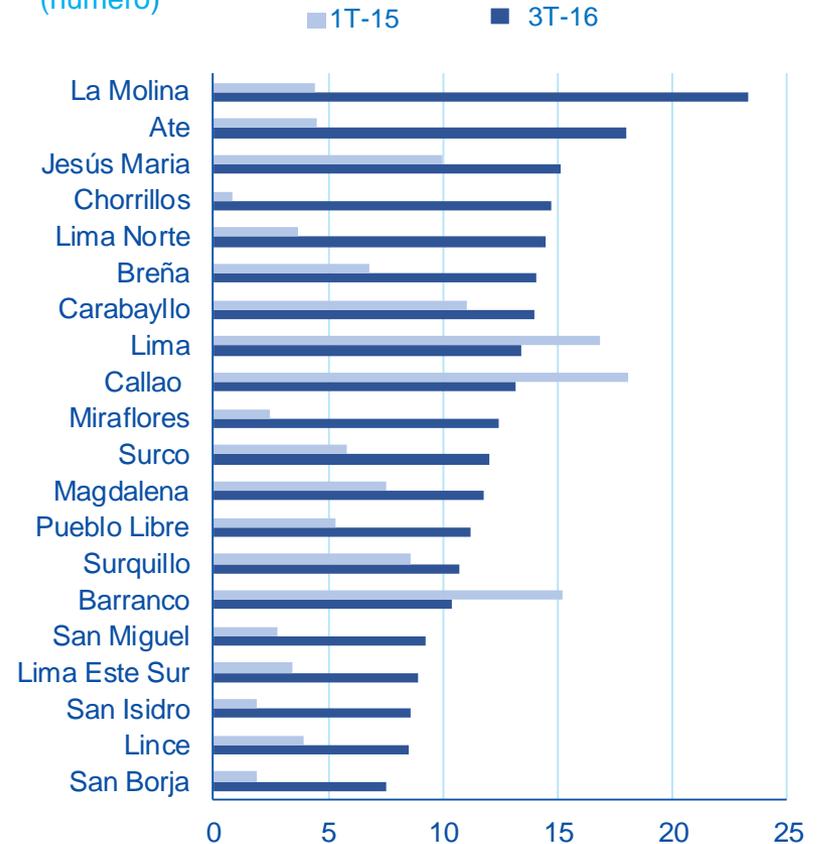
En ese contexto, los meses para agotar el stock se encuentran en niveles altos

LIMA: MESES PARA AGOTAR EL STOCK
(número)



Fuente: TINSA

LIMA: MESES PARA AGOTAR EL STOCK DISPONIBLE PARA LA VENTA
(número)



Fuente: TINSA

Evolución reciente del mercado inmobiliario

● Precios en el mercado

Los precios en soles de los departamentos nuevos ubicados en los distritos que usualmente muestran un mayor movimiento inmobiliario, creció en 8%, un ritmo similar al año pasado.

La excepción fue en los distritos de Miraflores, Pueblo Libre, San Borja y San Isidro donde el precio creció a un mayor ritmo que el año 2015.

Durante el 2016, el precio de los departamentos en soles subió en 8%, un ritmo similar al año pasado

PRECIO POR METRO CUADRADO DE DEPARTAMENTOS*
(en Soles)



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

**Al primer semestre.

Fuente: BCRP

PRECIO POR METRO CUADRADO DE DEPARTAMENTOS
(en Soles)

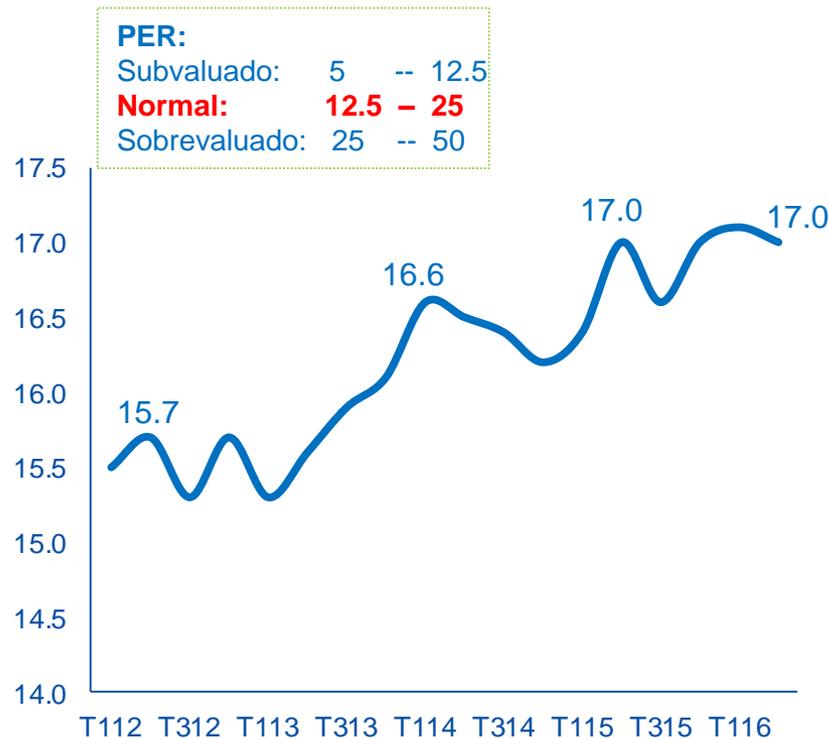
Distritos	2015*	2016*	Var.%
San Isidro	6 602	7 137	8
Miraflores	6 542	7 215	10
San Borja	5 676	6 274	11
Surco	5 617	5 673	1
Jesús María	4 757	5 152	8
Magdalena	4 681	5 020	7
Lince	4 567	4 846	6
La Molina	4 549	4 691	3
Pueblo Libre	4 258	4 806	13
San Miguel	3 817	4 048	1

* Promedio del primer semestre.

Fuente: BCRP

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

INDICADOR PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL POR M2*



INDICADOR PER POR DISTRITOS

Distrito	2T-16
San Borja	19.7
Surco	19.2
La Molina	19.1
San Isidro	17.7
Miraflores	17.6
San Miguel	16.9
Pueblo Libre	16.2
Magdalena	15.4
Jesús María	15.1
Lince	13.7
Promedio	17.0

*Número de años que tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de la adquisición. Comprende 10 distritos: Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco

Evolución reciente del mercado inmobiliario

● **Financiamiento hipotecario**

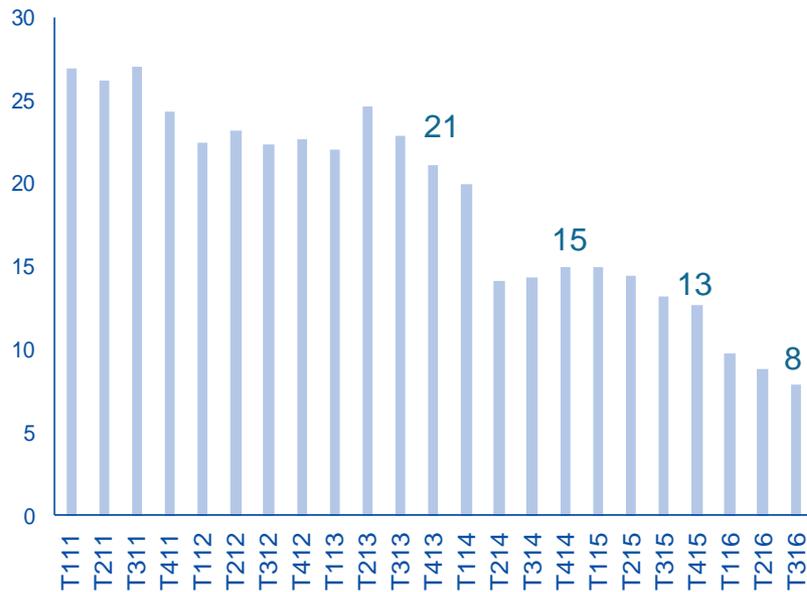
Los créditos hipotecarios continúan desacelerándose, de manera más acentuada en provincias

La morosidad viene subiendo de manera gradual y la dolarización descendiendo

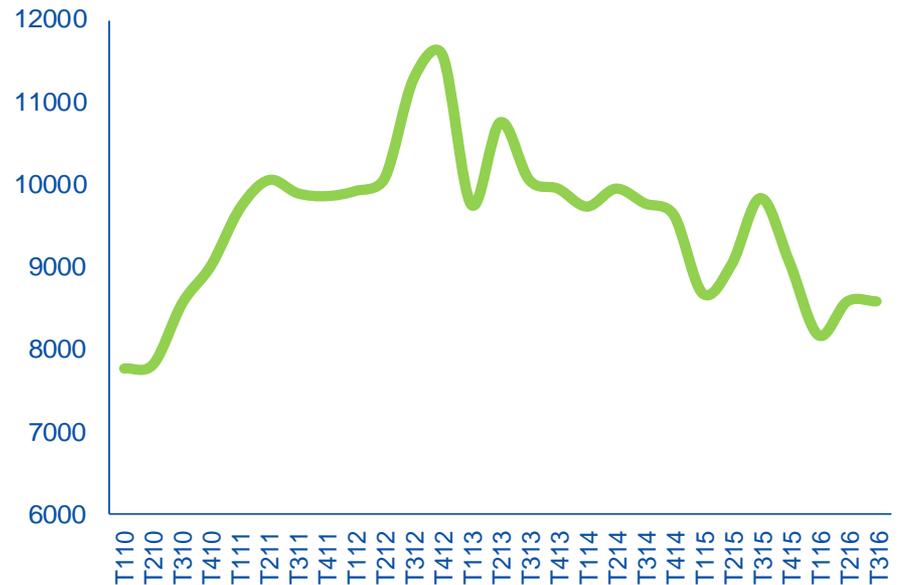
En este contexto, las entidades bancarias vienen implementando diversas estrategias para dinamizar las colocaciones hipotecarias.

Los créditos hipotecarios continúan desacelerándose

CRÉDITO HIPOTECARIO DE EMPRESAS BANCARIAS
(var.% interanual)



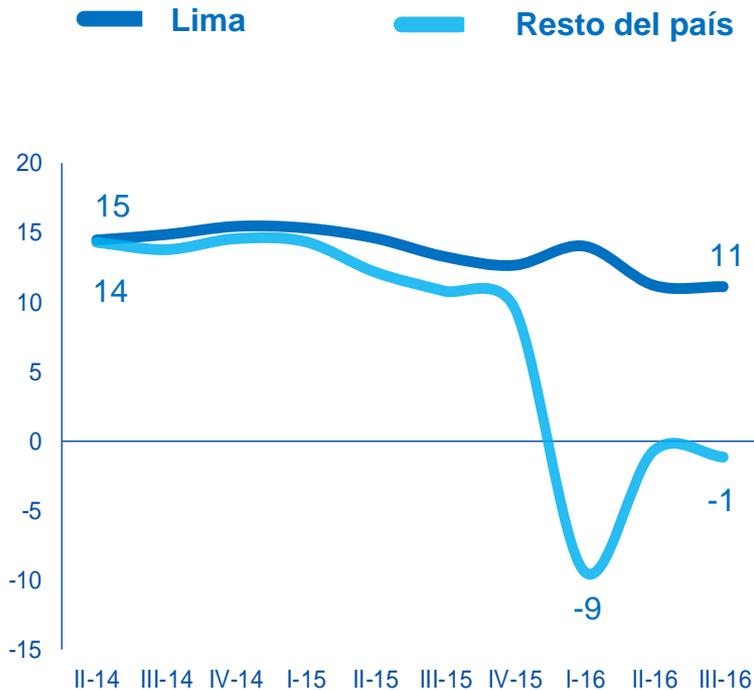
NÚMERO DE NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS*
(unidades)



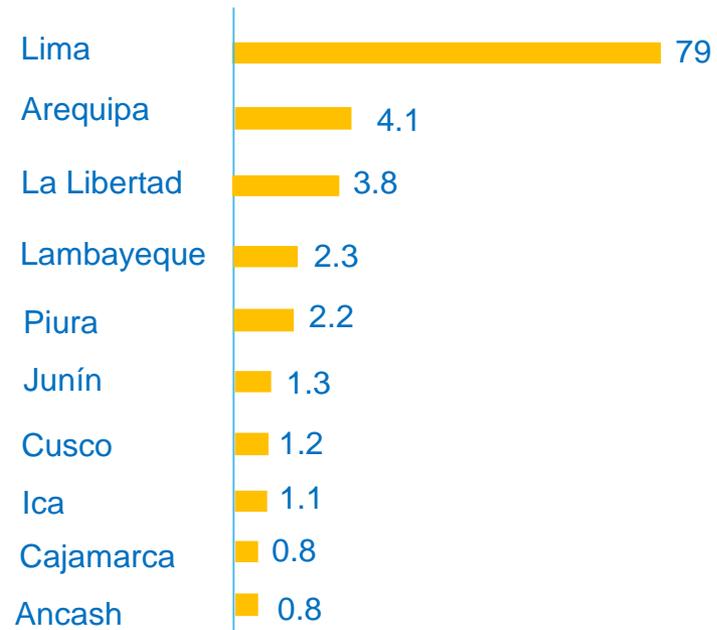
*Del Sistema Financiero (82% empresas bancarias, 14% cajas rurales y 3% cajas municipales).

La ralentización de los créditos hipotecarios ha sido más acentuada en las provincias...

CRÉDITO HIPOTECARIO POR ZONAS
(var.% interanual)



PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS POR DEPARTAMENTOS*
(%)

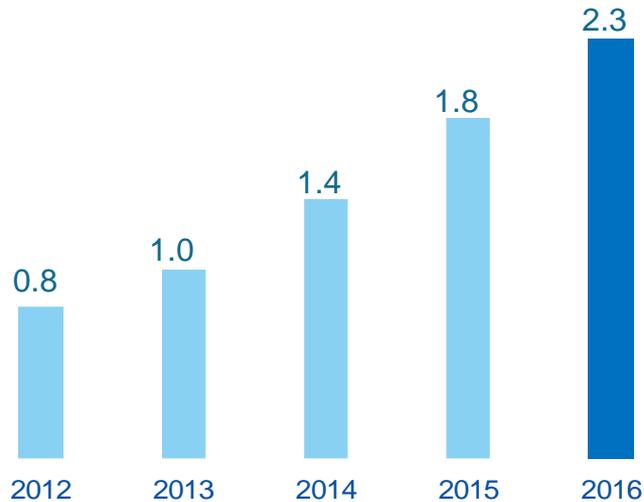


Fuente: ASBANC

*Corresponde a la participación del saldo de diciembre del 2015.
Fuente: SBS

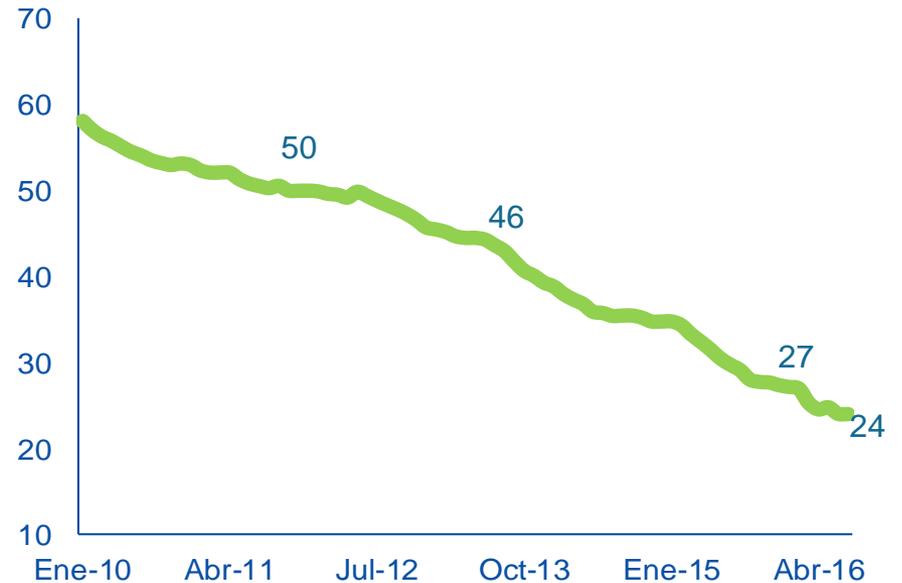
La morosidad viene subiendo de manera gradual y la dolarización descendiendo

RATIO DE MOROSIDAD DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS (%)



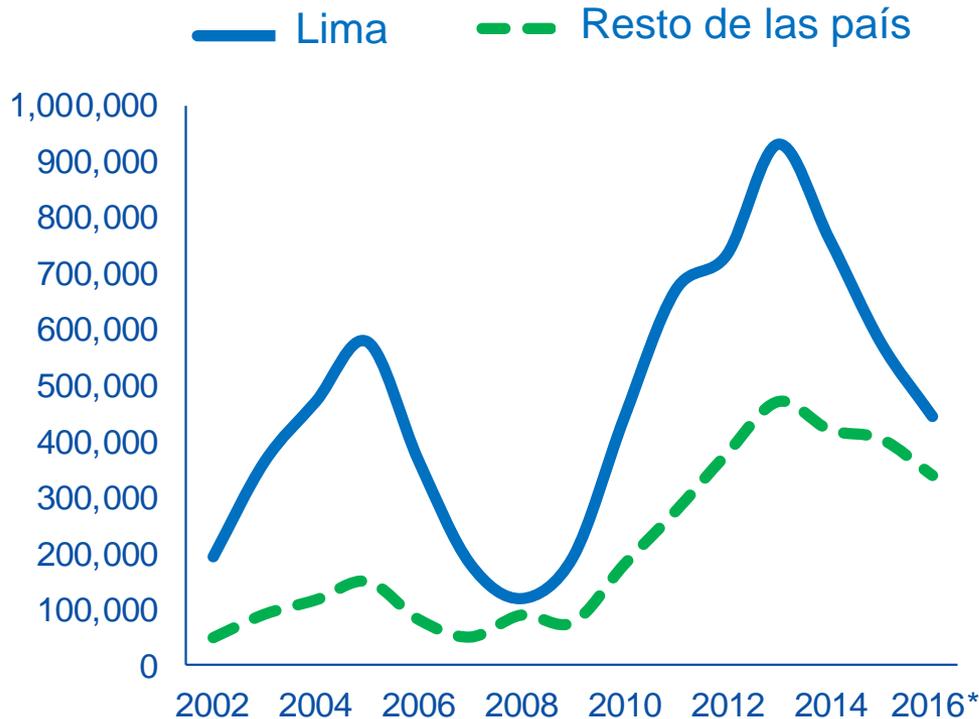
Moneda		2012	2013	2014	2015	2016
Nacional		0.8	1.0	1.3	1.5	1.9
Extranjera		0.8	1.1	1.6	2.9	3.6

RATIO DE DOLARIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS (%)



Los desembolsos del Fondo MiVivienda siguen moderándose

DESEMBOLSOS DEL FONDO MI VIVIENDA
(miles de soles)



El gobierno viene implementando algunas estrategias para impulsar el sector inmobiliario

Objetivo: Reducir la cuota mensual que pagan los deudores

- 1 El costo de los recursos que el Fondo Mi Vivienda presta a las entidades financieras bajó de 7.8% a 7.1%.
- 2 Se eliminó la comisión de COFIDE por el desembolso de cada uno de los préstamos Mivivienda (0.25% del total financiado).
- 3 Ampliar el plazo de los créditos del programa Techo Propio de 15 a 20 años.

Además se decidió que el Bono del Buen Pagador (BBP) solo se destinará a financiar la compra de inmuebles cuyo valor fluctúe entre S/. 79 mil y S/.150 mil (en el esquema anterior hasta S/. 276 mil).

*Al mes de noviembre

Fuente: Fondo MiVivienda

Estrategias de entidades financieras para dinamizar el sector inmobiliario

Cercanía con el cliente

Eventos de exposición inmobiliaria

Nuevos productos financieros

Hipotecario libre (para parejas sin importar el género, sexo o parentesco)

2

Perspectivas del mercado inmobiliario



Perspectivas del mercado inmobiliario

1 Proyección de las ventas de departamentos en Lima

2 Perspectivas de mediano plazo.

1 Proyección de las ventas de departamentos en Lima

Elaboración de un índice de Interés de Compra de Departamentos para la ciudad de Lima con información de *Google Trends*

Para proyectar las ventas del mercado inmobiliario hemos construido un indicador de intención de compra con información de búsquedas en internet (índice de Intención de Compra de Departamentos – IICDG)

Las búsquedas en internet contienen información relevante sobre las preferencias e intenciones de compra de millones de compradores y empresas

Una herramienta gratuita de *Google* es *Google Trends*, la cual proporciona en tiempo real información sobre la cantidad de las búsquedas de una frase o palabra

La información de *Google* ha sido utilizada en realizar proyecciones en diversas disciplinas como la epidemiología y la economía

Entre el deseo y la materialización de la compra de un departamento, hay un registro en internet de ese interés (que deseamos capturar)



Interés de compra de un departamento



Búsqueda en internet
(inmobiliarias, precio, banco, etc)



Índice de Intención de Compra de Departamentos (IICDG)



Préstamo hipotecario
(evaluación crediticia y ahorro de la cuota inicial)



Compra y venta



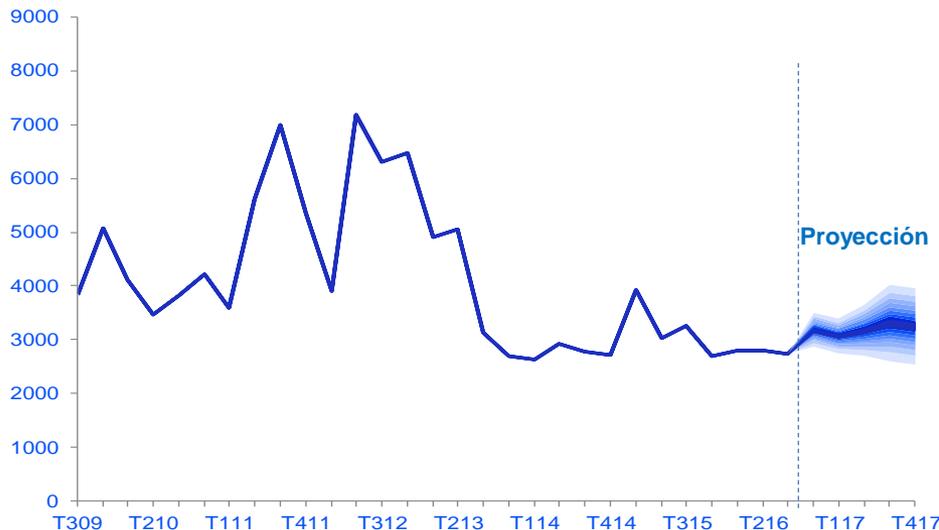
Nuestras estimaciones encuentran que existe una correlación positiva entre el IICDG y las ventas

Además, el IICDG se anticipa a la realización de las ventas (en un poco más de un año)

*Para más detalle de la metodología descargar el documento "Búsquedas en internet y proyecciones de ventas de departamento en Lima" (ver [Informe](#) aquí)

Considerando la evolución del IICDG, se proyecta que las ventas de departamentos crecerán 6% durante 2017

VENTA DE DEPARTAMENTOS EN LIMA (número de unidades)



Fuente: TINSA

Elaboración: BBVA Research.

El IICDG, detuvo su desaceleración en el 3T del 2015. Considerando que el lapso de tiempo que transcurre entre el interés y la compra es de cinco trimestres, la evolución en lo que va del año del IICDG anticipa que las ventas crecerán 6% en 2017.

Con ello, unidades vendidas de departamentos en Lima se ubicarán el próximo año alrededor de 12 000 , aún por debajo de lo registrado en 2015 y en los años de fuerte expansión del sector (por encima de las 20 000 unidades).

*Para más detalle de la metodología descargar el documento “Búsquedas en internet y proyecciones de ventas de departamento en Lima ” (ver [Informe aquí](#))

2 Perspectivas del mercado inmobiliario en el mediano plazo

Perspectivas del mercado inmobiliario en el mediano plazo

1

Posibilidades de expansión apoyada por el crecimiento de la clase media y la importante demanda insatisfecha (que se concentra principalmente en los segmento de precios medios bajos y bajos).

2

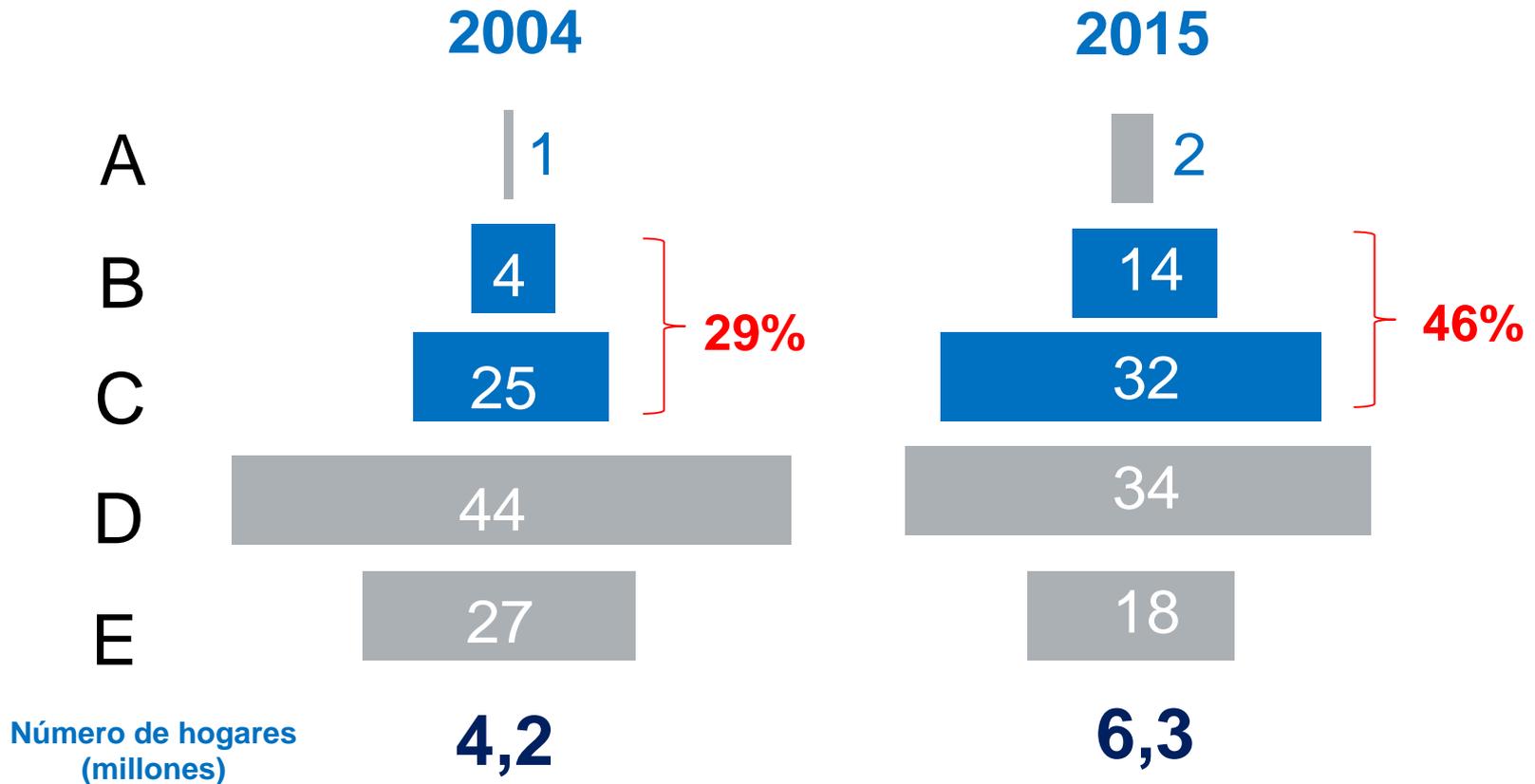
El Perú ocupa el puesto 64 de 109 mercados más atractivos para la inversión en el mercado inmobiliario y el sexto lugar dentro de los países de Latam. A partir de 2014, el Perú se ha vuelto más atractivo para la inversión en el mercado de bienes raíces. Sin embargo, para seguir avanzando es necesario solucionar los problemas estructurales que afectan al mercado, en especial el entorno regulatorio y legal.

3

Lo anterior tiene que ver con: (i) las reglas en el uso del terreno y zonificación (planes de desarrollo urbano), (ii) trabas en los permisos de construcción y (iii) registros de tierra y propiedad, entre otros.

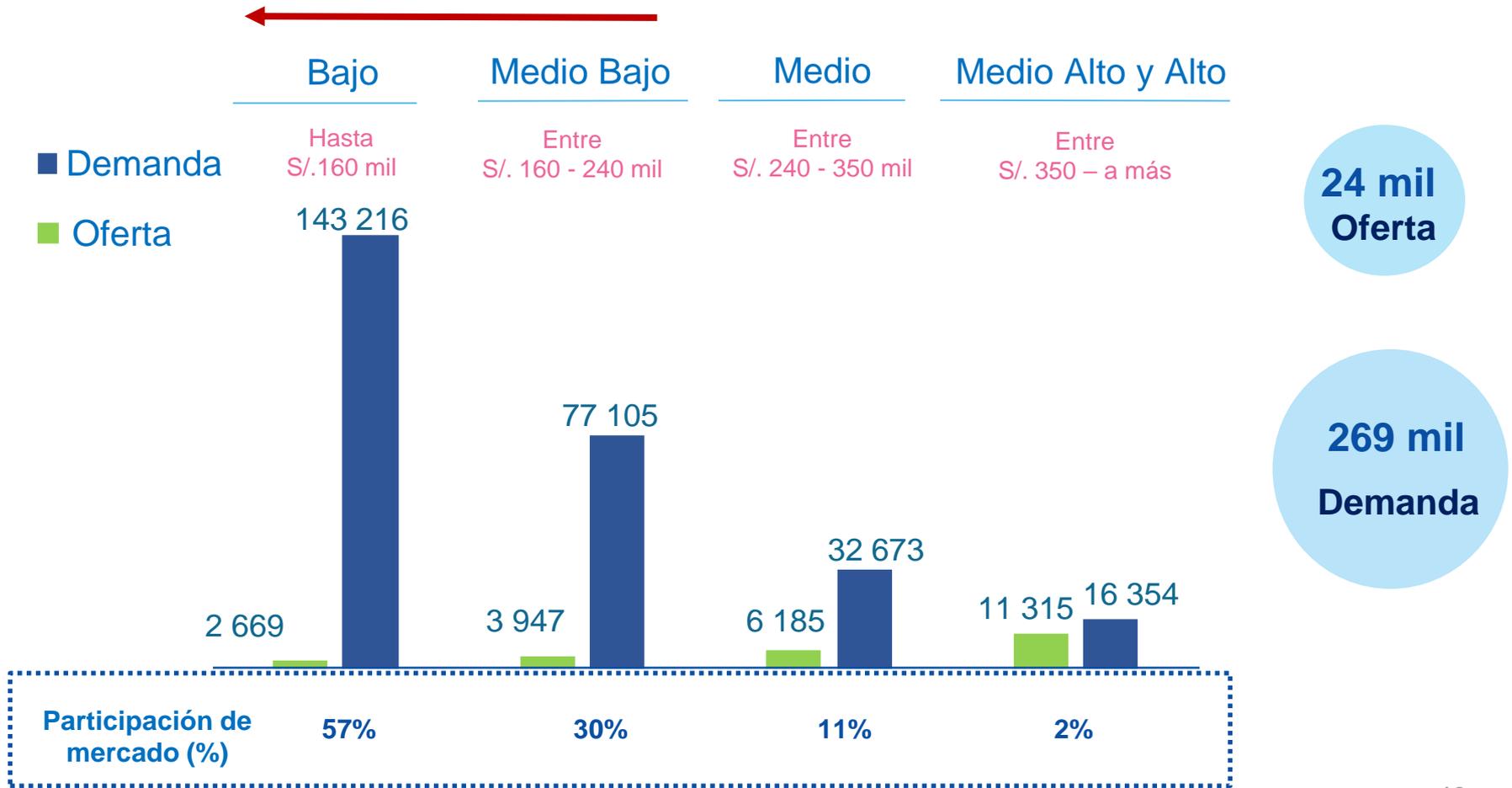
Hacia adelante hay espacio para dinamizar el mercado inmobiliario apoyada en la expansión de la clase media

PERÚ URBANO: ESTRUCTURA DE HOGARES POR NSE
(% de hogares)



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

LIMA: DEMANDA INSATISFECHA DE DEPARTAMENTOS
(número de hogares)



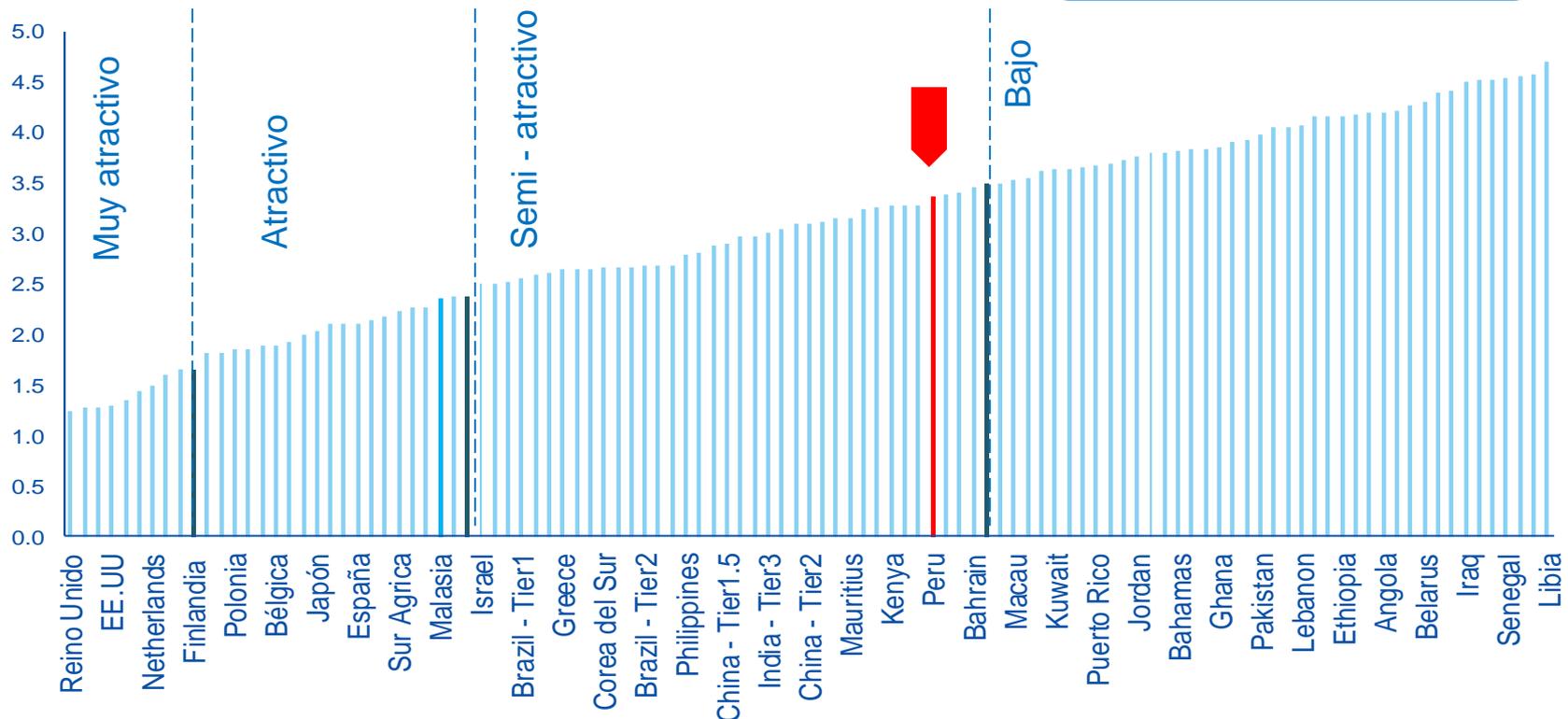
Fuente: CAPECO y BBVA Research

Perú ocupa el puesto 64 de 109 mercados más atractivos para la inversión en el mercado inmobiliario

INDICE DE ATRACCIÓN PARA LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, 2016*
(puntaje)

Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos

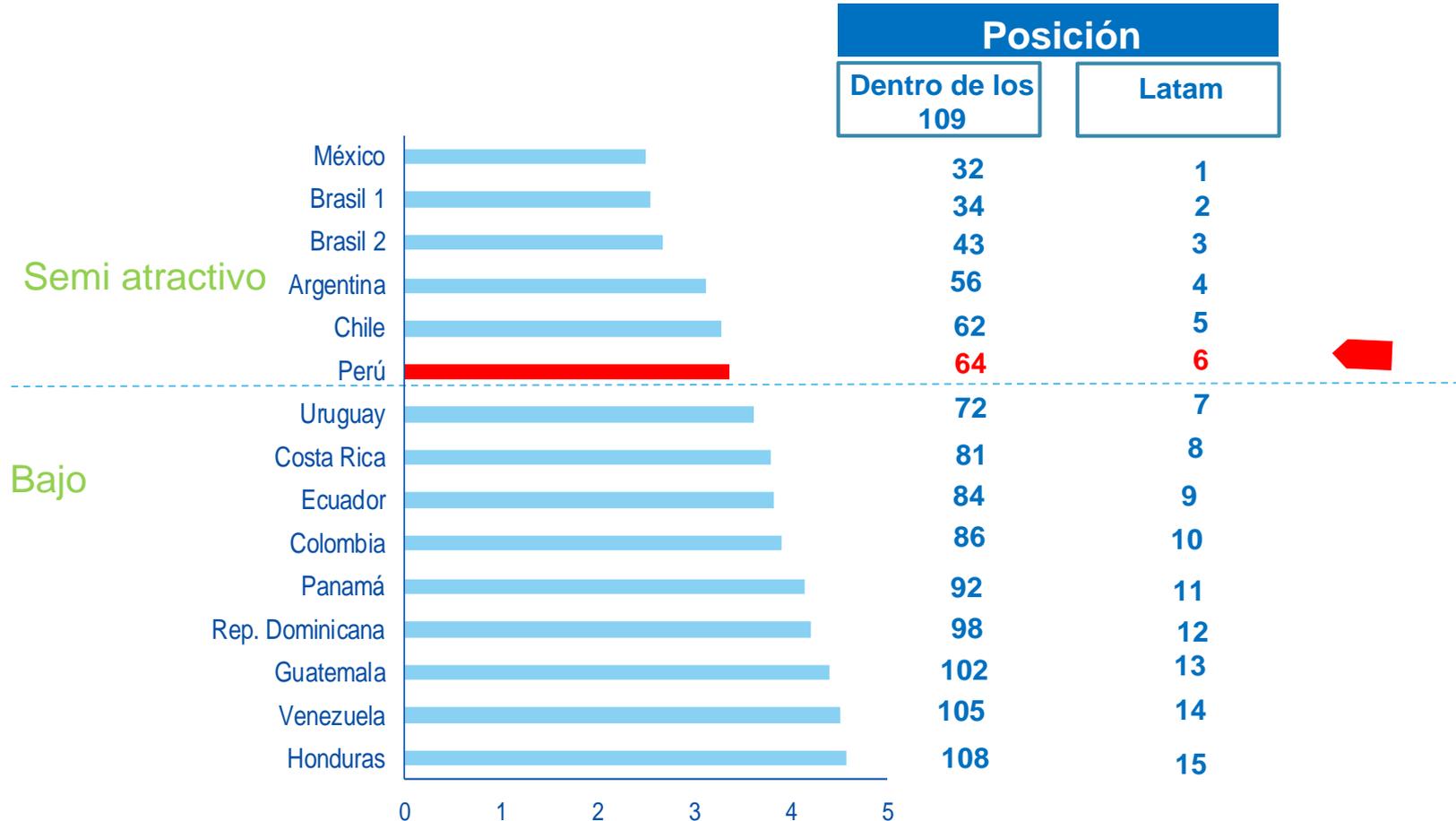
Los 10 mercados identificados como altamente atractivos concentran el **75% del total de inversión inmobiliaria global** (USD 700 mil millones)



*Corresponde al Índice de Transparencia del mercado inmobiliario, elaborado la firma de servicios inmobiliarios y gestión de inversiones internacional JLL (Jones Lang La Salle) . Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos, donde 1 es altamente atractivo y 5 es la peor calificación. Brasil 1 (Sao Paulo y Río de Janeyro). Brasil 2 (Brasilia). Fuente: JLL

...Y dentro de América ocupa el sexto lugar

INDICE DE ATRACCIÓN PARA LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, 2016*
(puntaje)



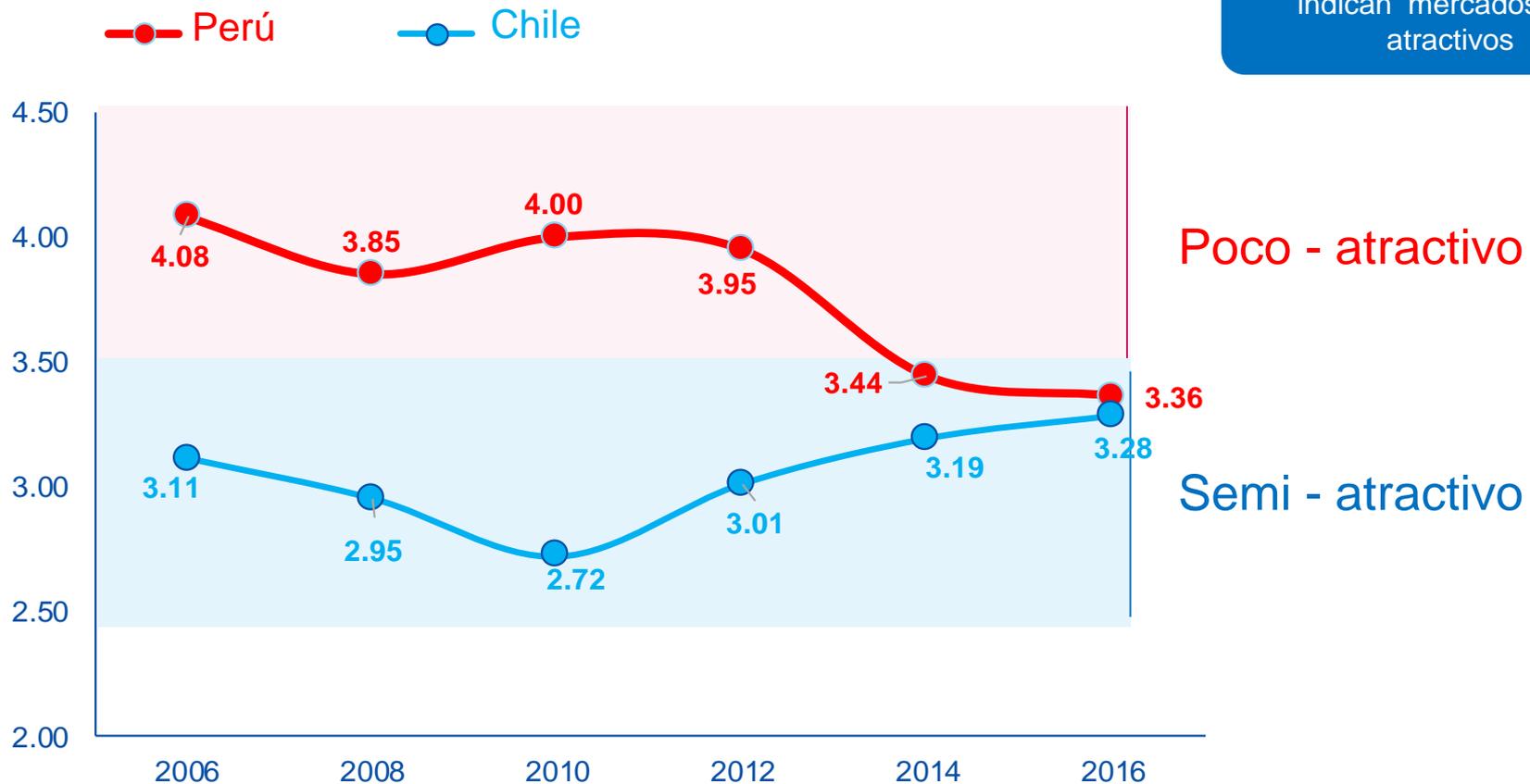
*Corresponde al Índice de Transparencia del mercado inmobiliario, elaborado la firma de servicios inmobiliarios y gestión de inversiones internacional JLL (Jones Lang La Salle). Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos, donde 1 es altamente atractivo y 5 es la por calificación. Brasil 1 (Sao Paulo y Río de Janeiro). Brasil 2 (Brasilia).

Fuente: JLL

A partir del 2014, el Perú se ha vuelto más atractivo para la inversión en el mercado inmobiliario

INDICE DE ATRACCIÓN PARA LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, 2016*
(puntaje)

Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos

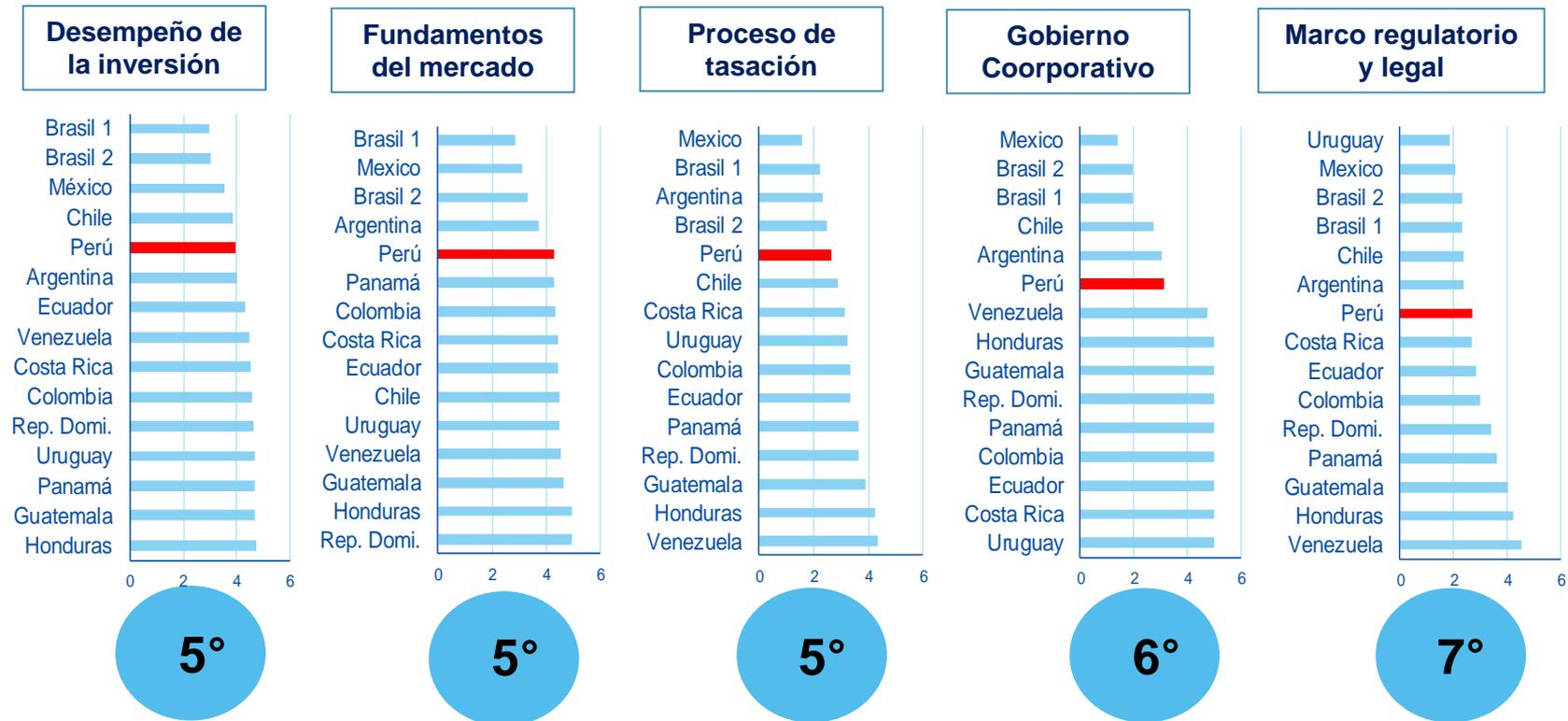


*Corresponde al Índice de Transparencia del mercado inmobiliario, elaborado la firma de servicios inmobiliarios y gestión de inversiones internacional JLL (Jones Lang La Salle) . Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos, donde 1 es altamente atractivo y 5 es la por calificación.

Para seguir avanzando, falta solucionar problemas estructurales que afectan al mercado, en especial el entorno regulatorio y legal ...

En lo que se refiere a reglas en el uso de terreno y zonificación, códigos de construcción y normas de seguridad para la construcción, registros de propiedad, entre otros...

LATAM: INDICE DE ATRACCIÓN PARA LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, 2016*
(puntaje)



*Corresponde al Índice de Transparencia del mercado inmobiliario, elaborado la firma de servicios inmobiliarios y gestión de inversiones internacional JLL (Jones Lang La Salle) . Las calificaciones más bajas indican mercados más atractivos, donde 1 es altamente atractivo y 5 es la por calificación.

3

Mercado de oficinas *prime*



Evolución reciente del mercado inmobiliario

● Mercado de oficinas *prime*

Se mantiene la sobreoferta en el mercado

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

La tasa de vacancia continúa elevándose, presionando los precios a la baja

En este contexto, el mercado de oficinas está implementando estrategias de comercialización

En 2016, el nivel de inventario siguió incrementándose, aunque a un menor ritmo que el año pasado

INVENTARIO DE OFICINAS PRIME DE LIMA*
(miles de m2)



*Cantidad de metros cuadrados de oficinas terminadas y operativas en el mercado. Mercado Prime está compuesto por edificios de oficinas A+ y A. Con información al 3T del 2016.

Fuente: Colliers

El 60% del inventario se concentra en las zonas de Sanhattan y Nuevo Este

INVENTARIO DE OFICINAS PRIME POR ZONAS EN LIMA*
(miles de m2)

Zonas*	N° de edificios	Miles de m2	Participación (%)
Sanhattan	24	360	35
Nuevo Este	15	257	25
San Isidro Golf	16	116	11
Miraflores	10	128	12
Magdalena	6	112	11
San Borja	4	44	4
Chacarilla	1	10	1
Total	76	1 028	100

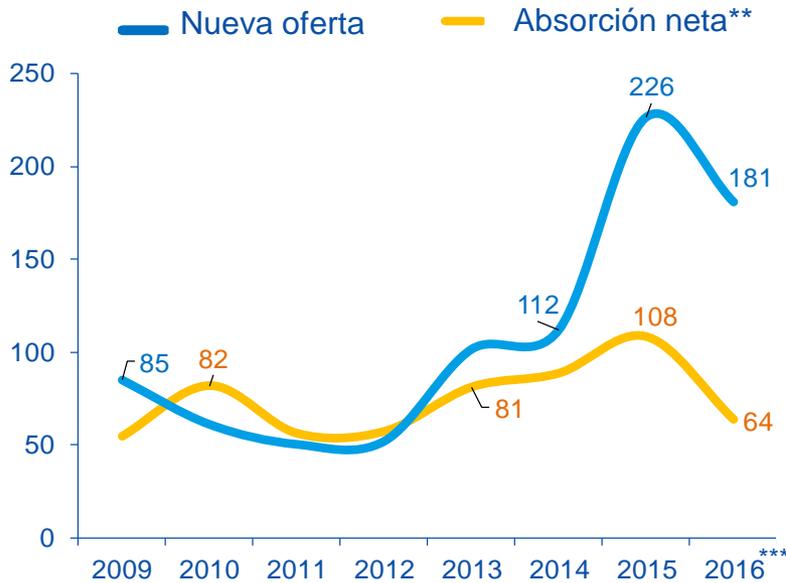
*Sanhattan: zona alrededor de Saga Falabella de la calle Las Begonias en San Isidro. San Isidro Golf: zona alrededor del Centro Empresarial Real de la avenida Jorge Basadre en San Isidro. Nuevo Este: Surco y La Molina.

Fuente: Colliers

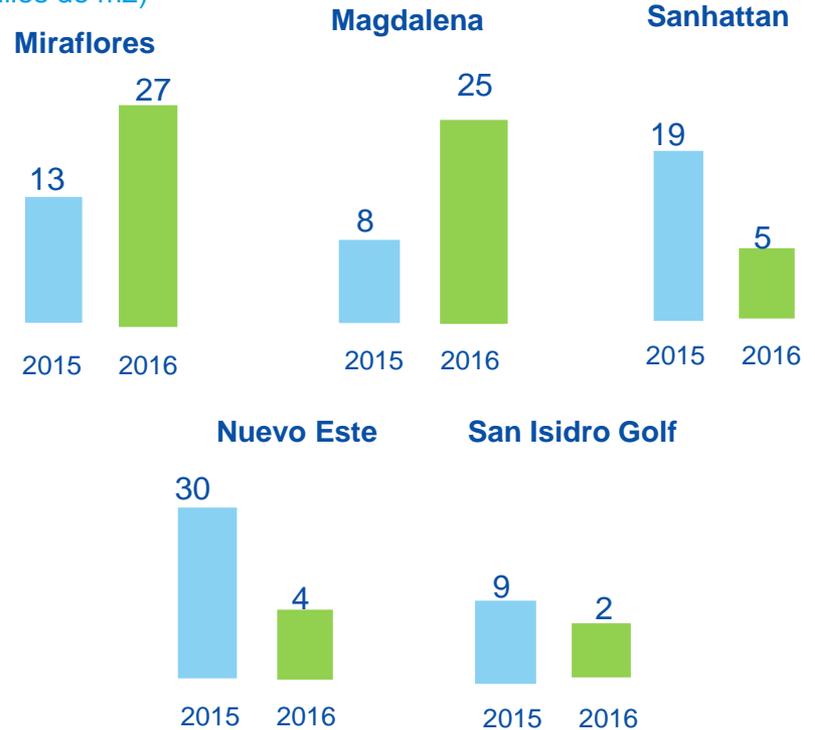
La sobreoferta se mantiene en el mercado debido a que la absorción neta se mantiene débil

Miraflores Magdalena zonas con mayor actividad en colocaciones...

NUEVA OFERTA Y ABSORCIÓN NETA DE OFICINAS PRIME*
(miles de m2)



ABSORCIÓN NETA DE OFICINAS PRIME*
(miles de m2)

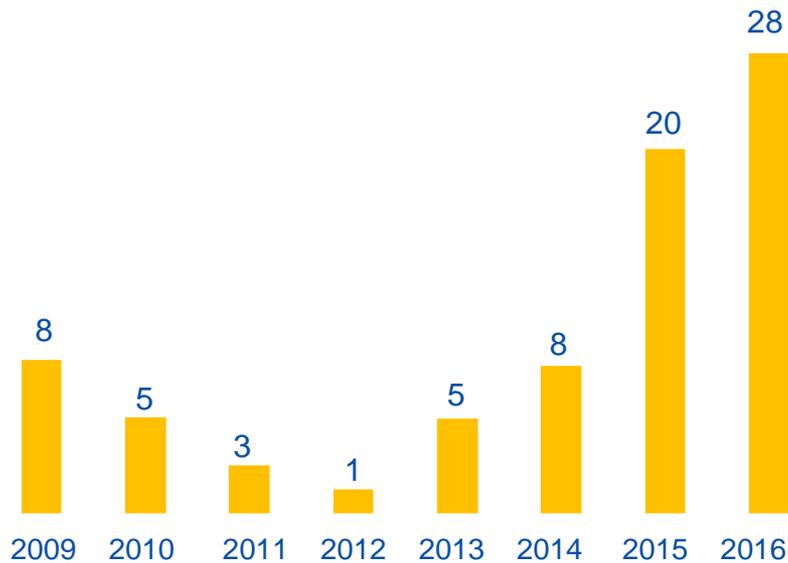


*Mercado Prime está compuesto por edificios de oficinas A+ y A. **Referida a la ocupación y desocupación de edificios disponibles dentro del mismo periodo, no considera cambios de ubicación. *** Información al 3T del 2016.

*Porcentaje de metros cuadrados del inventario o stock de oficinas que se encuentran disponibles para ser vendidos o alquilados.

En este contexto, la tasa de vacancia continuó elevándose ...

TASA DE VACANCIA OFICINAS *PRIME**
(%)



*Mercado Prime está compuesto por edificios de oficinas A+ y A. La tasa de vacancia es el porcentaje de metros cuadrados del inventario o stock de oficinas que se encuentran disponibles para ser vendidos o alquilados. Información al 3T del 2016.

Fuente: Colliers

TASA DE VACANCIA OFICINAS *PRIME* POR ZONAS*
(%)

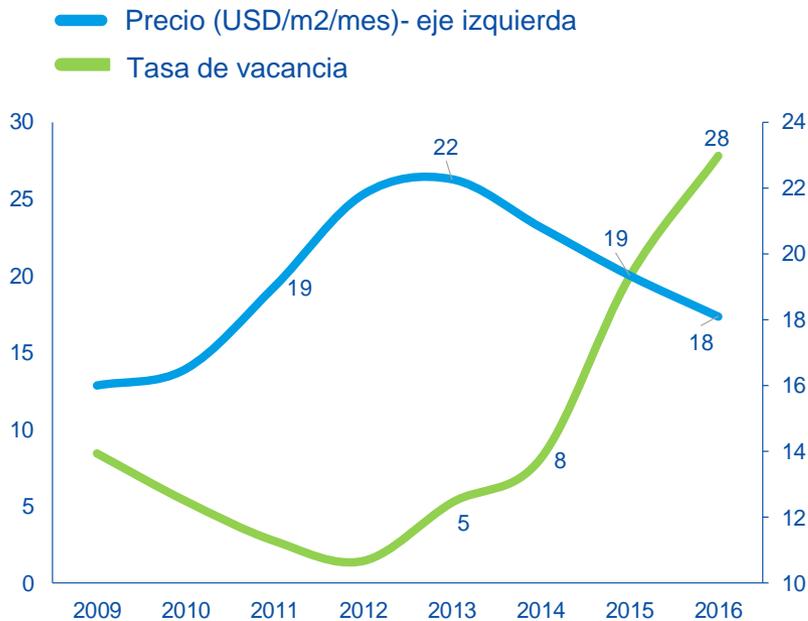
Zonas	2015	2016*
Magdalena	31	58
Nuevo Este	28	39
Sanhattan	21	27
Miraflores	26	16
San Isidro (Golf)	0	2
San Borja	6	4

*Información al 3T.

Fuente: Colliers

... lo que ha presionado a los precios (en USD) a la baja

ALQUILER MENSUAL PROMEDIO* DE OFICINAS PRIME Y LA TASA DE VACANCIA (miles de m2)



*De lista a los que se ofrecen las oficinas en el mercado los cuales son sujetos de negociación. Este monto no incluye impuestos ni gastos de mantenimiento. Información al 3T del 2016.

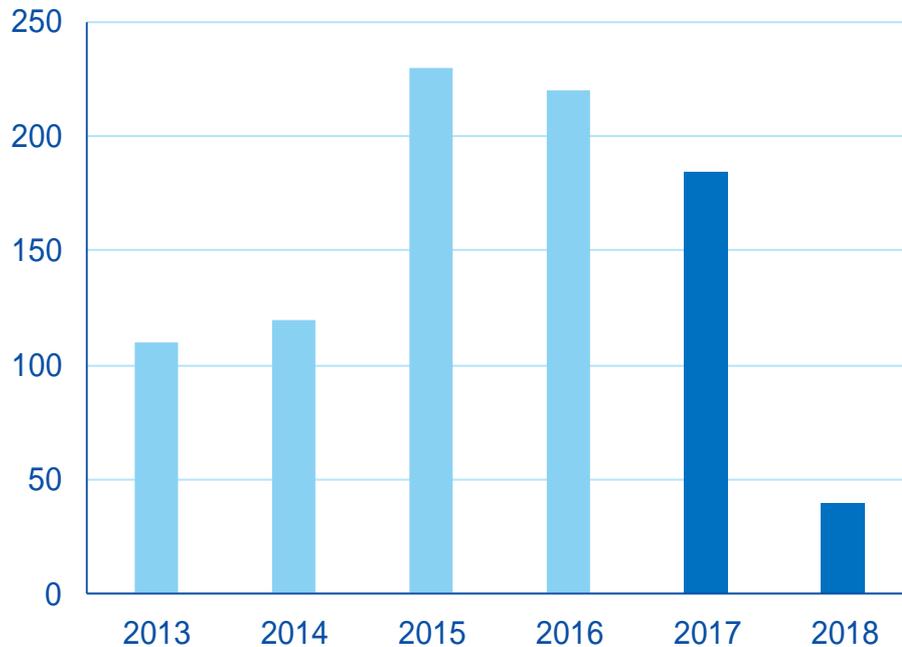
ALQUILER MENSUAL PROMEDIO (USD/ m2/ mes)

	2015		2016	
	Precio de Renta (USD/ m2/ mes) A+	Precio de Renta (USD/ m2/ mes) A	Precio de Renta (USD/ m2/ mes) A+	Precio de Renta (USD/ m2/ mes) A
Sanhattan	19,7	20,6	19,2	17,4
San Isidro Golf		21,0		23,1
Miraflores	20,6	21,3	20,2	19,3
San Borja		19,0		18,0
Magdalena		18,9		17,9
Nuevo Este	17,9	17,2	17,6	15,5
Subtotal	19,1	20,0	18,3	17,9

*El precio de venta (precio de lista) de edificios ya operativos, se encuentran en promedio en USD 2 190 m2 (USD 2 065 en el trimestre anterior). Los precios de lista se mueven en un rango que va desde USD 1 700 m2 hasta USD 2 446 m2.

Como resultado, la nueva oferta de oficinas *prime* en los próximos años seguirá ajustándose

NUEVA OFERTA DE OFICINAS PRIME
(miles de m2)



La nueva oferta de oficinas prime llegaría a 215 mil m2 en el 2016

Actualmente, existe 212 mil m2 de oficinas en construcción...

...que ingresaran al mercado en los próximos dos años (2017: 178 mil m2 y 2018: 34 mil m2), más los proyectos que inicien construcción con entrega el mismo año.

*El dato del 2016 es estimado.

Fuente: Colliers

La sobreoferta del mercado de oficinas está exigiendo la implementación de estrategias de comercialización

**Flexibilización
del factor
precio
(meses libres de
renta)**

**Implementación
de las oficinas
a cargo del *landlord***



Mensajes principales

Mensajes principales

- **La oferta de departamentos registró un incremento de 3%, pero el nivel se mantiene por debajo de lo alcanzado hace dos años.** En Lima Metropolitana la oferta se ubicó en 24 mil unidades, y **se concentró en unidades por encima de los S/. 350 mil (cerca del 50%)**. Es importante señalar que en los últimos años, el tamaño de los departamentos se han venido reduciendo, en especial en los distritos de Barranco, San Isidro, Surco y San Borja.
- El interés de compra de departamentos en Lima, medido por la **demanda efectiva departamentos** (elaborado por la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO), **se ubicó en 269 mil hogares en 2016**. De acuerdo a este indicador, la demanda **se concentró principalmente en el segmento de precios medios bajos y bajos (que en conjunto representan el 80% de la demanda y se ubican en un rango de precios de menos de S/. 240 mil)**. En este segmento la penetración de la oferta es **todavía baja**.
- Asimismo, en el resto del país también existe una demanda importante por vivienda (90 mil unidades). Que se concentra principalmente en la zona norte (42%).

Mensajes principales

- **Las ventas de departamentos en Lima aún no recuperan su dinamismo: retrocedieron 12% durante este año, con lo que se ubicaron en niveles similares a los de 2014.** Las menores ventas se concentraron principalmente en San Miguel, Lima Norte y Lima Este. Asimismo, **la velocidad de las ventas se mantuvo lenta (por debajo de lo alcanzado el año pasado).** En este contexto, **los meses para agotar el stock aún se encuentran en niveles mayores a los de 2015** (en algunos distritos hace falta más de un año para agotar el stock).
- **Los créditos hipotecarios continúan desacelerándose, de manera más acentuada en provincias.** El ratio de morosidad vienen subiendo de manera gradual y la dolarización descendiendo. En ese contexto, las entidades financieras vienen implementando diversas estrategias para dinamizar el sector (eventos de exposición inmobiliaria y nuevos productos financieros).
- **Proyectamos que las ventas de departamentos durante el próximo año crecerán moderadamente** (un 6%, con lo que se ubicarán alrededor de las 12 000 unidades).

Mensajes principales

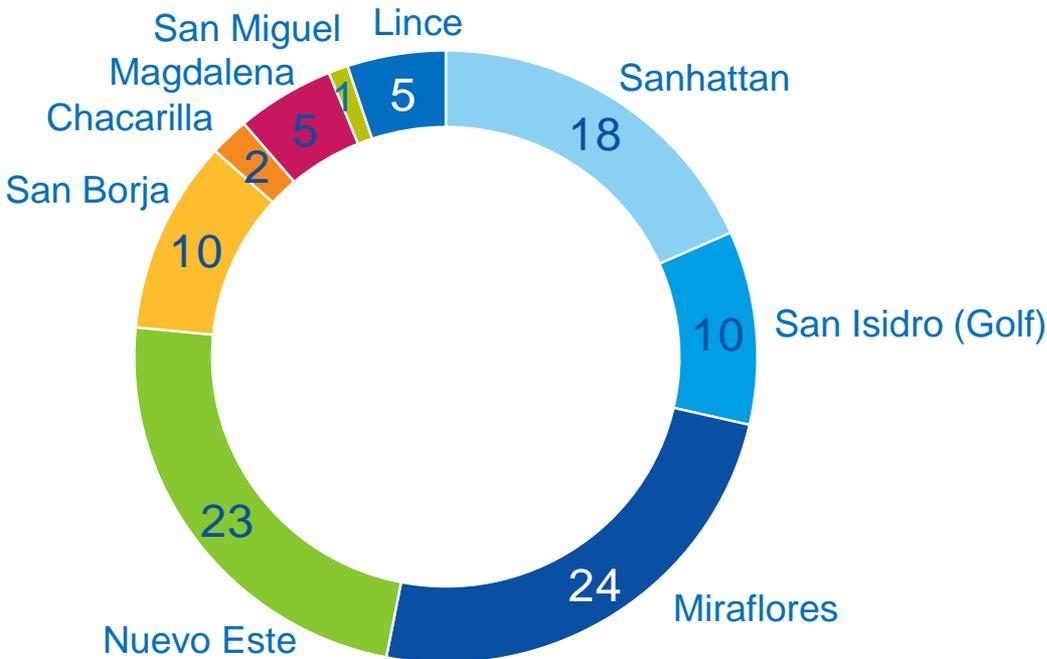
- **En el mediano plazo, el espacio de crecimiento para el mercado inmobiliario encontrará soporte en la expansión de la clase media y la importante demanda insatisfecha** (que se concentra principalmente en los segmento de precios medios bajos y bajos).
- **El Perú ocupa el puesto 64 de 109 mercados más atractivos para la inversión en el mercado inmobiliario y sexto lugar dentro de los países de Latam.** A partir del 2014, el país se ha vuelto más atractivo para la inversión en el mercado de bienes raíces (un mercado que mueve USD 700 mil millones en el mundo) . **Sin embargo, para seguir avanzando es necesario solucionar los problemas estructurales que afectan al mercado, en especial aspectos vinculados al entorno regulatorio y legal:** (i) las reglas en el uso del terreno y zonificación (planes de desarrollo urbano), (ii) trabas en los permisos de construcción, (iii) y registro de tierra y propiedad, entre otros.
- **El mercado de oficinas *prime* de Lima Metropolitana se mantiene en sobreoferta.** La absorción del mercado va a menor ritmo que la nueva oferta. Como resultado la tasa de vacancia continúa elevándose presionando los precios a la baja. En este escenario el mercado de oficinas está implementando estrategias de comercialización: (i) flexibilización del precio y (ii) la implementación de las oficinas a cargo del *landford*.

ANEXO



Mercado *subprime* (B+ y B)

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DISPONIBLE
(participación, %)



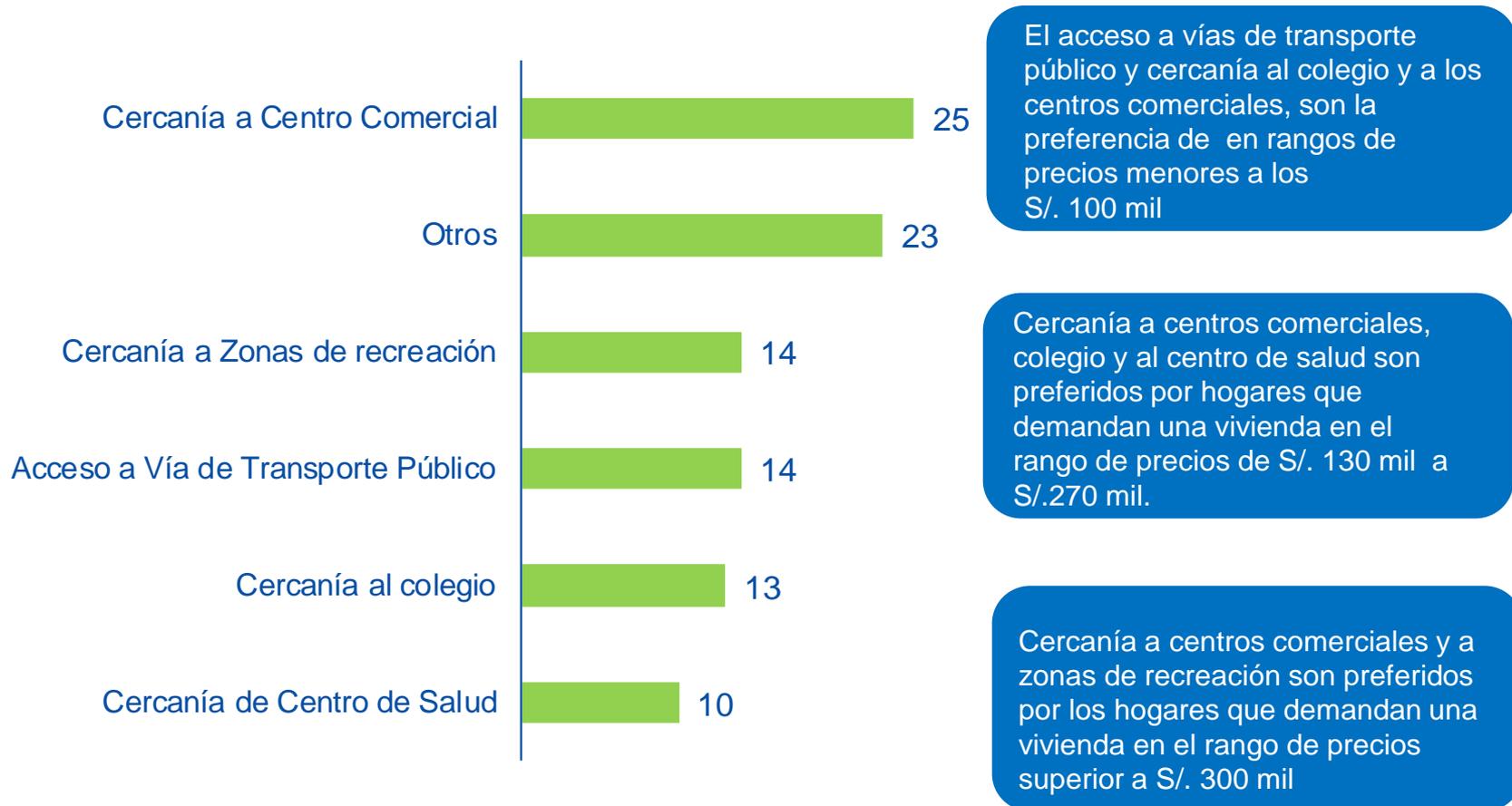
El inventario total es de 1 040 850 m²

La tasa de vacancia llega al 14.9 % (3T), por encima de lo registrado a principios del año (9%)

La renta promedio es de USD 18.4 m²/mes (a principios del año fue USD 17 m²/mes)

Entorno urbano que influye en la compra de una vivienda

LIMA: INTERÉS POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA SEGÚN EL ENTORNO URBANO*
(participación, %)



Características de la ubicación que influye en la compra de una vivienda

LIMA: INTERÉS POR ADQUIRIR UNA VIVIENDA SEGÚN LA UBICACIÓN*
(participación, %)



SITUACIÓN INMOBILIARIA

DICIEMBRE 2016

