

# Perú | Situación Inmobiliaria 2017

Diciembre 2017

# Contenido

1. Evolución del mercado inmobiliario en 2017
2. Perspectivas del mercado inmobiliario
3. Mercado de oficinas



# Mensajes principales

# 1. Evolución del mercado inmobiliario en 2017

## 1.1 Ventas

- ◆ Las ventas de departamentos en Lima se reactivaron en la segunda mitad del año, cuando se disipa la incertidumbre sobre (i) el resultado de las elecciones de 2016 y (ii) las medidas que eventualmente implementaría el nuevo Gobierno en el mercado inmobiliario. Además, la economía empezó a mostrar algunos signos de recuperación a partir del tercer trimestre.
- ◆ En este contexto, estimamos que las ventas de departamentos se ubicarán en 2017 entre 12 500 y 13 000 unidades, por encima de las del año pasado, pero aún muy alejadas de los niveles que se alcanzaron en los años del auge inmobiliario (2011-2012).
- ◆ El mayor incremento en el número de unidades vendidas en 2017 se dio en el segmento de precio medio (S/ 144 mil - S/ 370 mil) y en distritos de la zona norte de Lima, Jesús María, Callao, Chorrillos y Barranco.
- ◆ Con el aumento del ritmo de las ventas, disminuyó a nueve meses el tiempo para agotar los departamentos disponibles para ser adquiridos. Hay, sin embargo, algunos distritos en los que tomaría más de un año agotar la oferta disponible, como por ejemplo en Surco (15 meses), Pueblo Libre (15), Chorrillos (19), y La Molina (26).

# 1. Evolución del mercado inmobiliario en 2017

## 1.2 Oferta

- ◆ El número de departamentos disponibles para la venta en la ciudad de Lima se incrementó moderadamente (4%) y se ubicó en 25 mil unidades.
- ◆ El incremento en el número de viviendas ofrecidas en el mercado se dio sobre todo en el segmento de precios medio y medio alto (S/ 240 mil – S/ 600 mil) y en los distritos de Barranco, Callao y Lince.
- ◆ Características de la oferta: los edificios son cada vez más altos, los departamentos son cada vez más pequeños y, en esa misma línea, tienden a tener menos dormitorios.

## 1.3 Interés de compra

- ◆ Existen 195 mil hogares interesados en comprar un departamento en Lima, interés que se concentra principalmente en el segmento de precio medio bajo (entre S/ 150 mil - S/ 240 mil).

# 1. Evolución del mercado inmobiliario en 2017

## 1.4 Precio de mercado

- ◆ Los precios de departamentos subieron moderadamente en 2017 (medido en dólares nominales) y de manera generalizada, con la excepción de San Borja.

## 1.5 Financiamiento

- ◆ En un contexto de mayores ventas de departamentos y precios, los créditos hipotecarios aumentaron levemente en 2017. La morosidad continuó subiendo y la dolarización sigue disminuyendo.
- ◆ Los hogares que acceden a créditos hipotecarios suelen tener un nivel alto de ingresos y un jefe de hogar con educación superior.

## 2. Perspectivas del mercado inmobiliario

- ◆ Considerando el indicador de Intención de Compra de Departamentos de BBVA Research (IICDG), construido con información de búsquedas en internet, el número de departamentos vendidos se moderaría en 2018 (se llegaría a alcanzar un nivel cercano a las 11 mil unidades en ese año). El ruido político adicional podría tener alguna incidencia a la baja sobre esta estimación.

## 3. Mercado de oficinas prime (A y A+)

- ◆ El nivel de inventarios se siguió incrementando en 2017. El ritmo al que avanza continúa siendo mayor que el de la absorción neta (demanda). Por tanto, la tasa de vacancia sigue incrementándose, lo que presiona a los precios a la baja.

# 1. Evolución del mercado inmobiliario en 2017



## Evolución del mercado inmobiliario en 2017



# Ventas

# En 2017 las ventas de departamentos tuvieron un desempeño más positivo

## Lima. Ventas de departamentos<sup>(1)</sup> (en unidades)



◆ Ventas de departamentos se reactivaron en la segunda mitad del año, cuando...

- ... se disipa la incertidumbre sobre (i) el resultado de las elecciones de 2016 y (ii) las medidas que eventualmente implementaría el nuevo Gobierno en el mercado inmobiliario
- ... la economía empezó a mostrar algunos signos de recuperación a partir del tercer trimestre

◆ Como resultado, estimamos que las ventas de departamentos se ubicarán en 2017 entre 12 500 y 13 000 unidades, por encima de las del año pasado pero aún muy alejadas de los niveles que se alcanzaron en los años del auge inmobiliario (2011-2012)

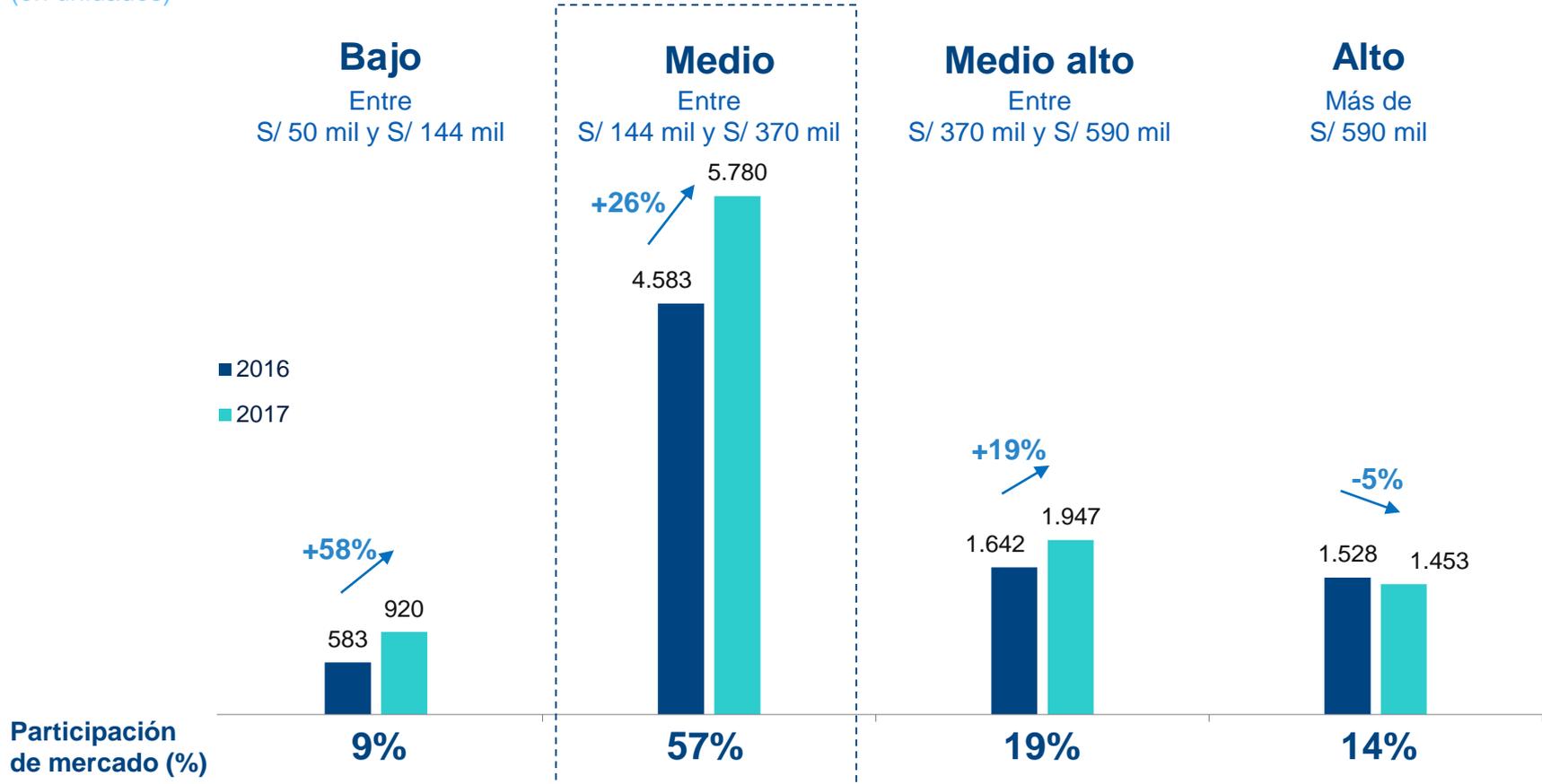
1/ Comprende 26 distritos.

2/ Proyección (con información disponible al 3T17).

Fuente: TINSA y BBVA Research

# El mayor incremento en el número de unidades vendidas se dio en el segmento de precio medio...

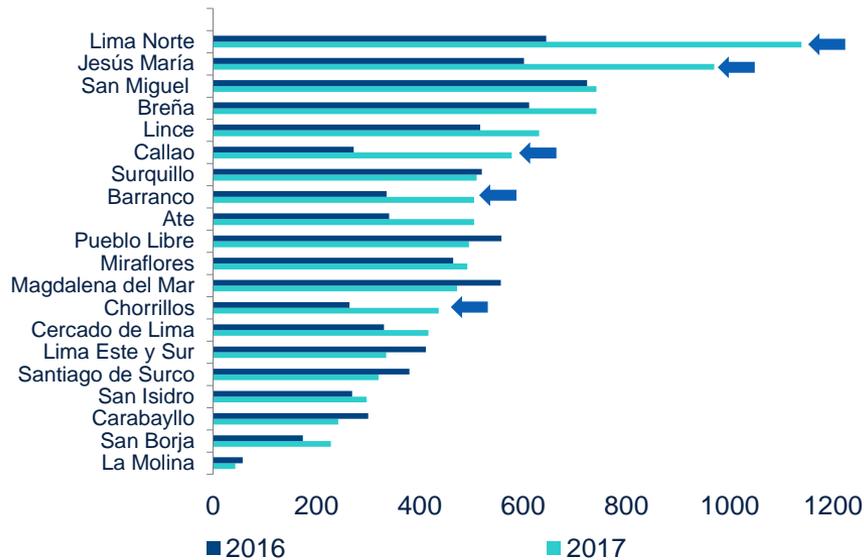
**Lima. Ventas de departamentos según precio (1)**  
(en unidades)



(1) Comprende 26 distritos. Con información al 3T17.  
Fuente: TINSA y BBVA Research

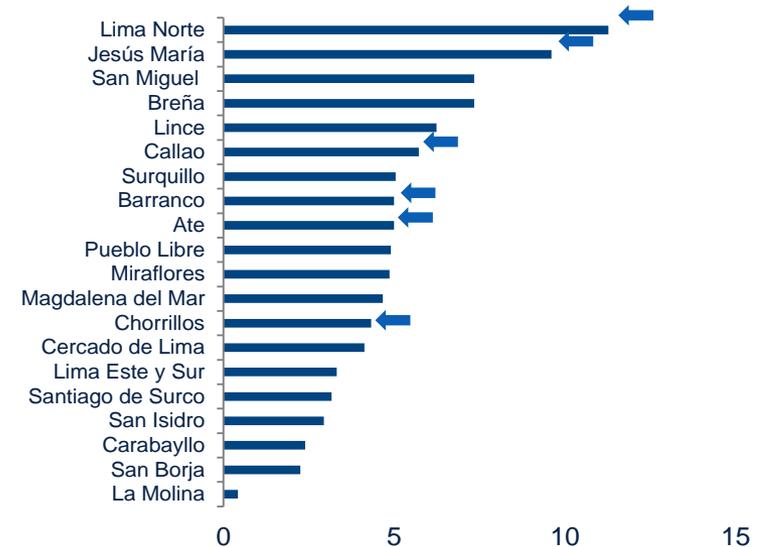
# ... y en distritos de la zona norte de Lima, en Jesús María, Callao, Chorrillos y Barranco

**Lima. Ventas de departamentos según distrito<sup>(1)</sup>**  
(unidades)



1/ Comprende 26 distritos. Con información acumulado al tercer trimestre (tanto para el 2016 y 2017).  
 Lima Norte: Comprende los distritos de Comas, Los Olivos, Puente Piedra y Rímac.  
 Lima Este y Sur: Chaclacayo, Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho y el Agustino.  
 Fuente: TINSA y BBVA Research

**Lima. Ventas de departamentos según distrito 2017<sup>(1)</sup>**  
(participación en las ventas totales de 2017, %)

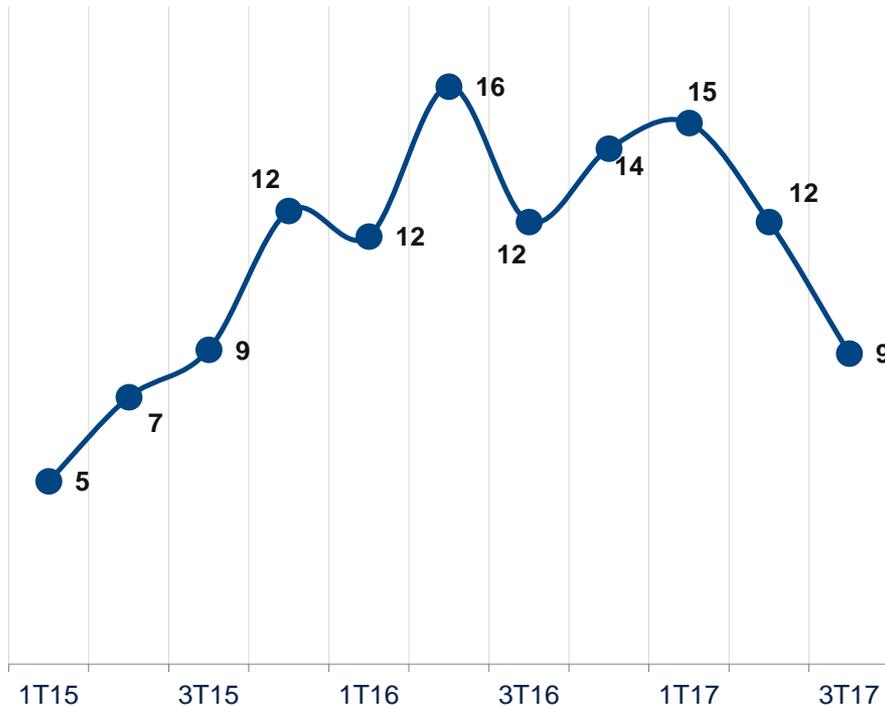


1/ Comprende 26 distritos. Con información acumulado al tercer trimestre de 2017.  
 Lima Norte: Comprende los distritos de Comas, Los Olivos, Puente Piedra y Rímac.  
 Lima Este y Sur: Chaclacayo, Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho y el Agustino.  
 Fuente: TINSA y BBVA Research

Concentran cerca de 40% del total de las unidades vendidas en 2017

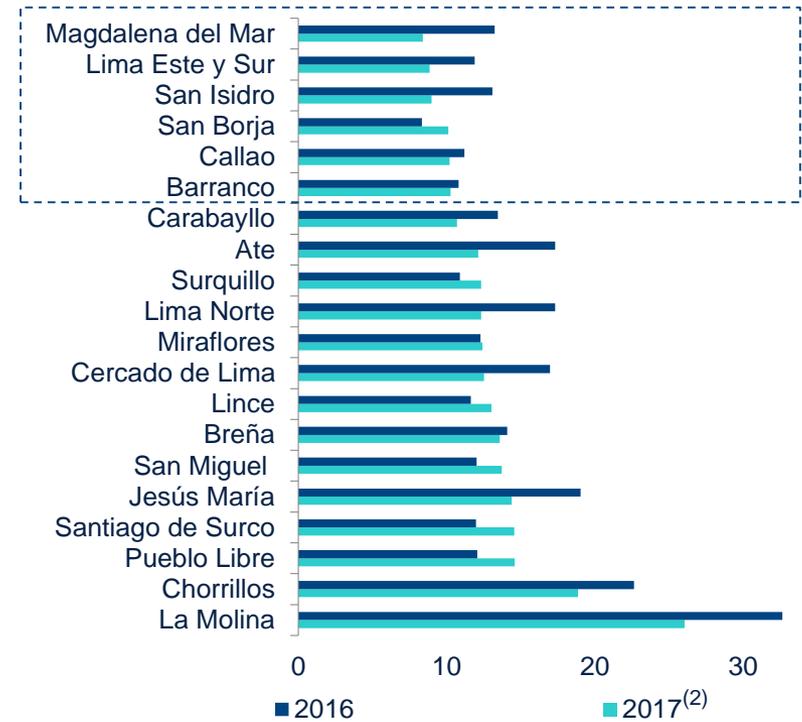
# Con el aumento del ritmo de ventas, disminuye el tiempo para agotar los departamentos disponibles para ser adquiridos

**Lima. Meses para agotar la oferta disponible<sup>(1)</sup>**  
(número)



(1) Comprende 26 distritos.  
Fuente: TINSA y BBVA Research

**Lima. Meses para agotar la oferta disponible según distrito<sup>(1)</sup>**  
(número)



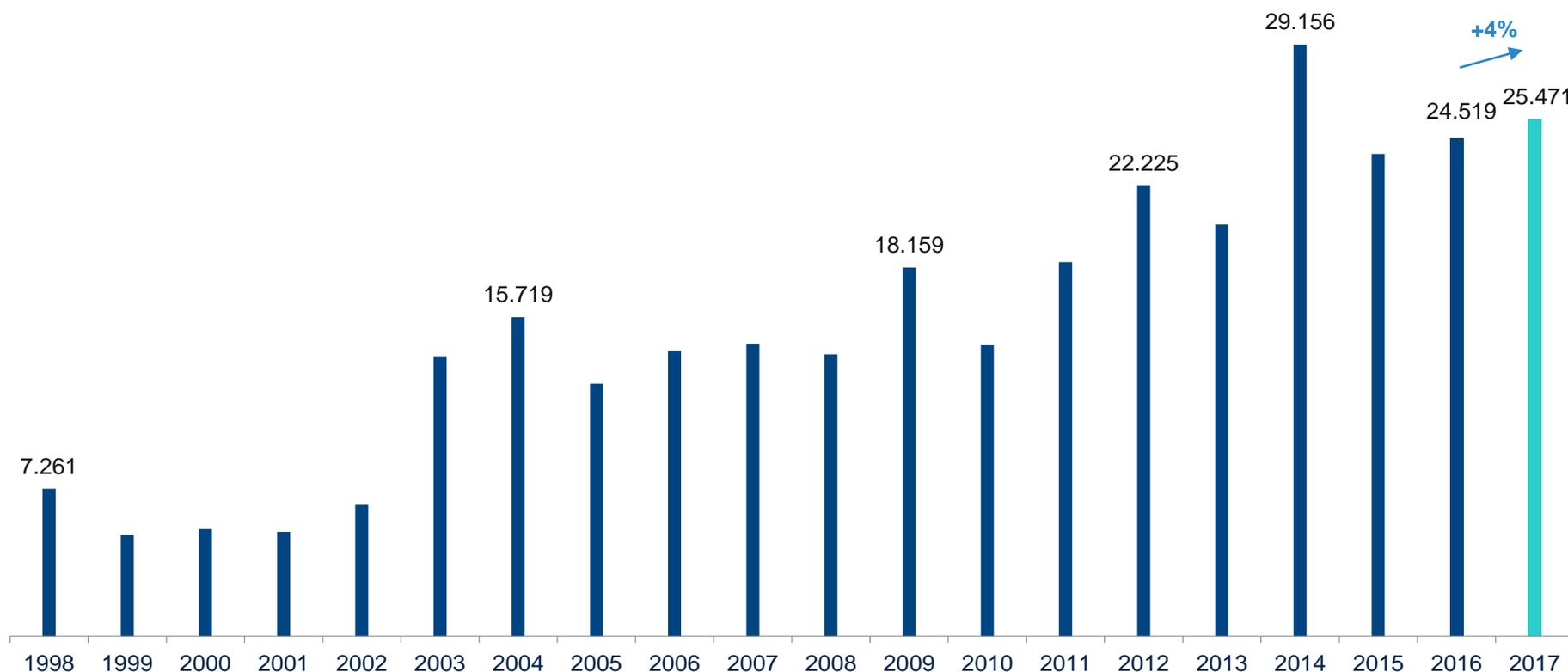
(1) Comprende 26 distritos.  
(2) Información disponible al 3T17.  
Fuente: TINSA y BBVA Research

# Oferta

# El número de departamentos disponibles para la venta se incrementó moderadamente en 2017

## Lima. Oferta de departamentos (1)

(en unidades)

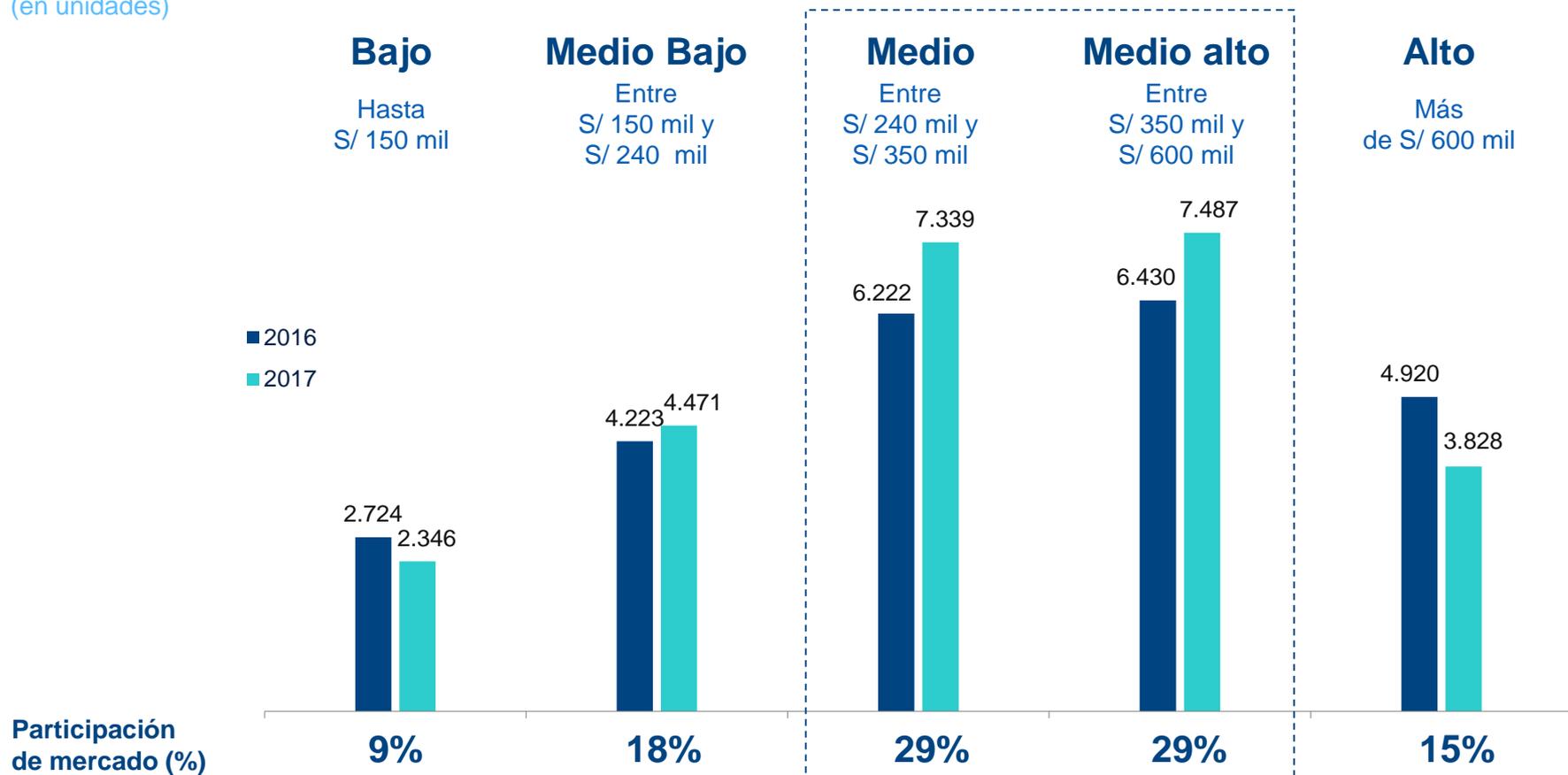


(1) Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 99% corresponde a la oferta de departamentos; lo restante son casas y lotes. La información para cada año abarca datos desde agosto del año previo hasta julio del año en curso. La oferta incluye el stock al final del año anterior, el ingreso de departamentos nuevos en el año en curso, y se restan las ventas.  
Fuente: CAPECO y BBVA Research

# El incremento en el número de viviendas ofrecidas en el mercado se dio sobre todo en el segmento de precios medio y medio alto...

## Lima. Oferta de departamentos según precio (1)

(en unidades)



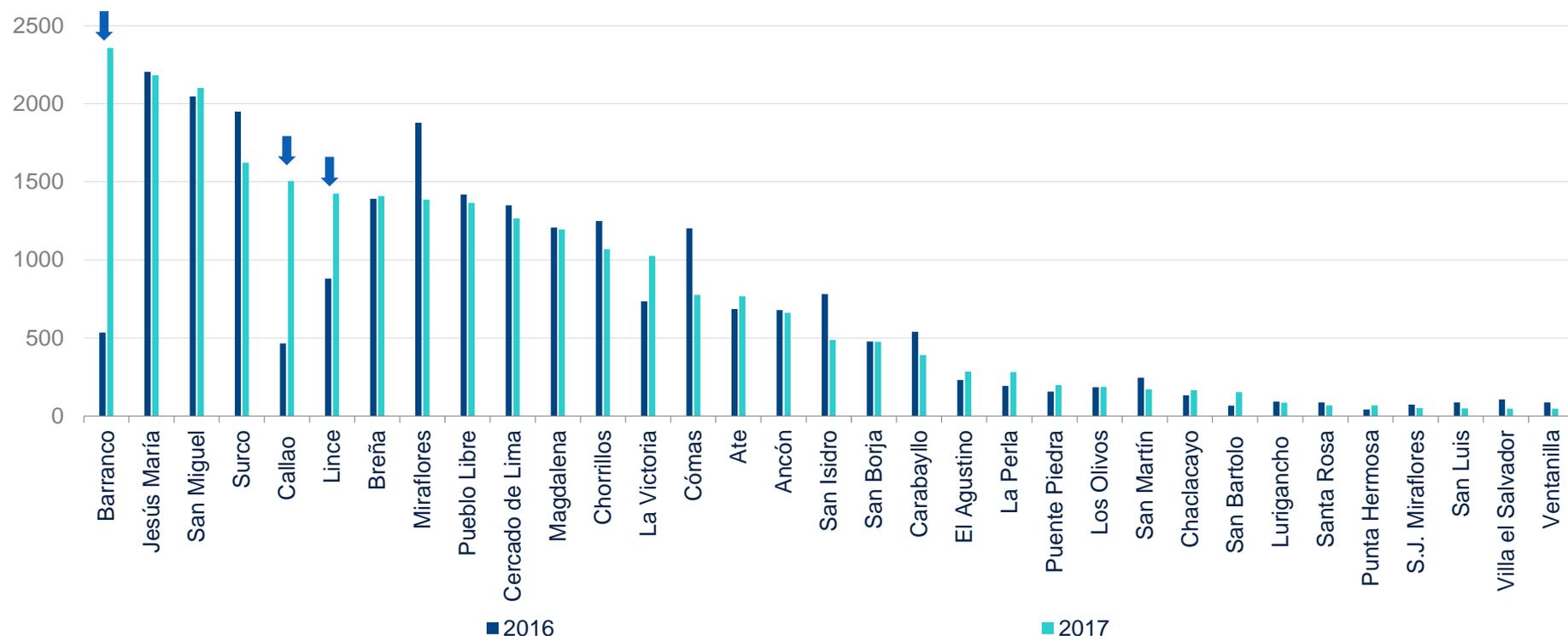
(1) Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 99% corresponde a la oferta de departamentos; lo restante son casas y lotes. La información para cada año abarca datos desde agosto del año previo hasta julio del año en curso. La oferta incluye el stock al final del año anterior, el ingreso de departamentos nuevos en el año en curso, y se restan las ventas.

Fuente: CAPECO y BBVA Research

## ... y en los distritos de Barranco, Callao y Lince

### Lima. Oferta de viviendas según distrito (1)

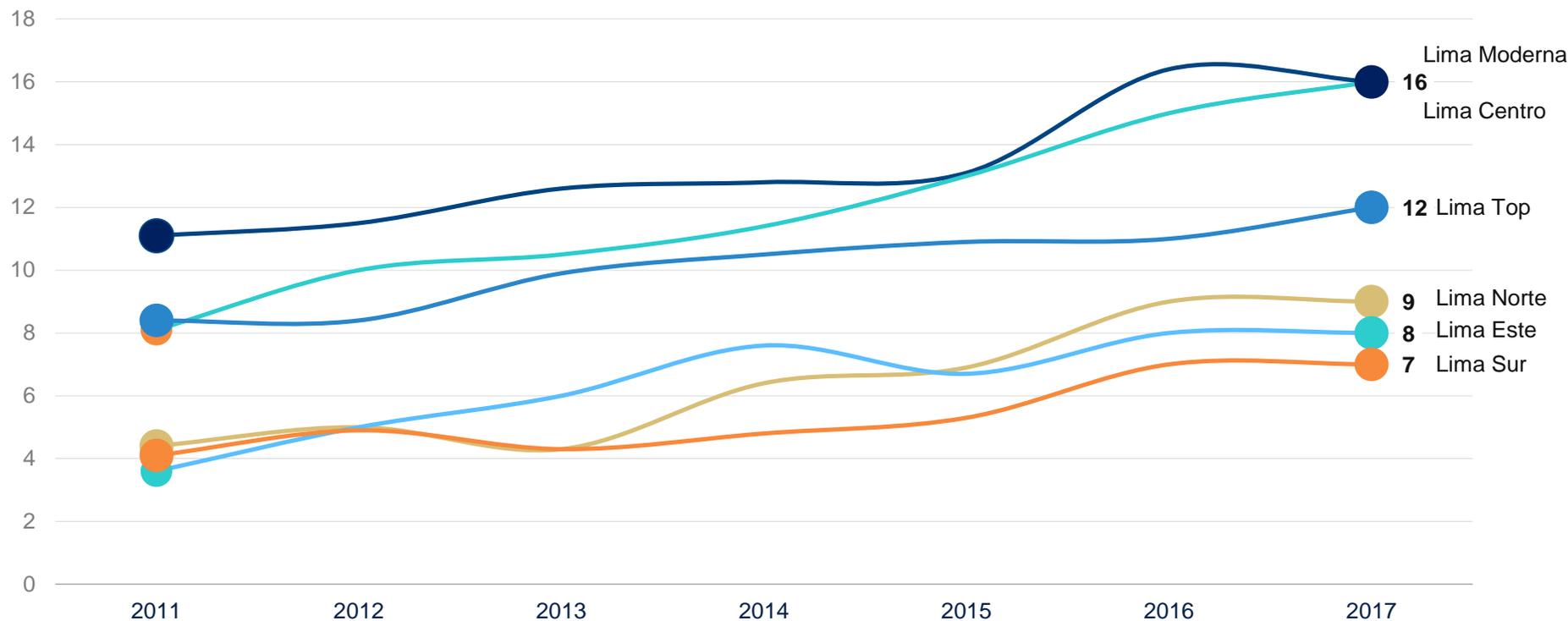
(en unidades)



(1) Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 99% corresponde a la oferta de departamentos; lo restante son casas y lotes. La información para cada año abarca datos desde agosto del año previo hasta julio del año en curso. La oferta incluye el stock al final del año anterior, el ingreso de departamentos nuevos en el año en curso, y se restan las ventas.  
Fuente: CAPECO y BBVA Research

# ¿Características de la oferta? Los edificios son cada vez más altos...

**Lima. Número de pisos que tendrán los edificios en proceso de construcción (1)**  
(promedio)

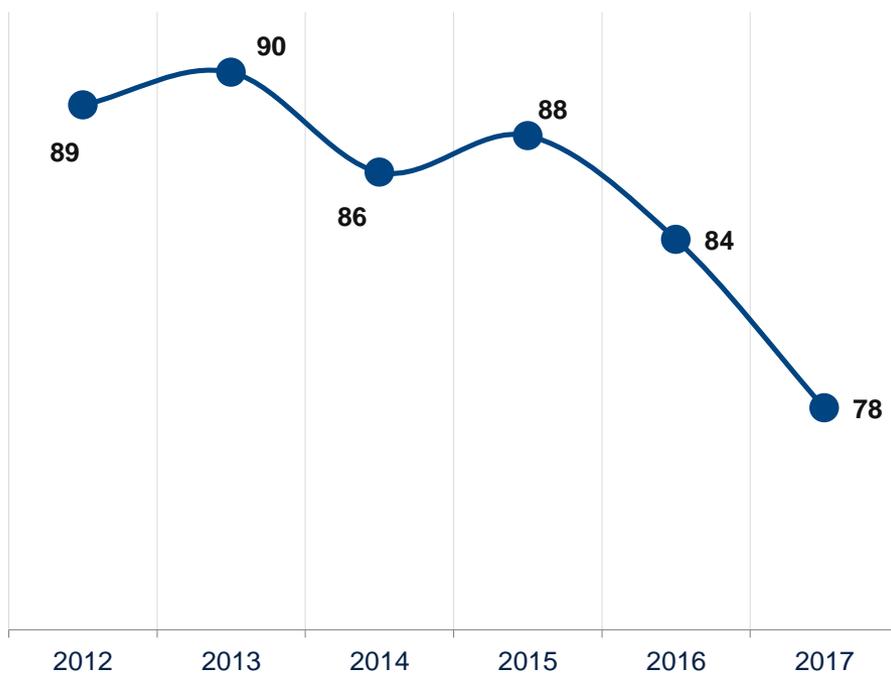


(1) Lima Top: Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja, y Barranco. Lima Moderna: Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. Lima Sur: Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Pucusana,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

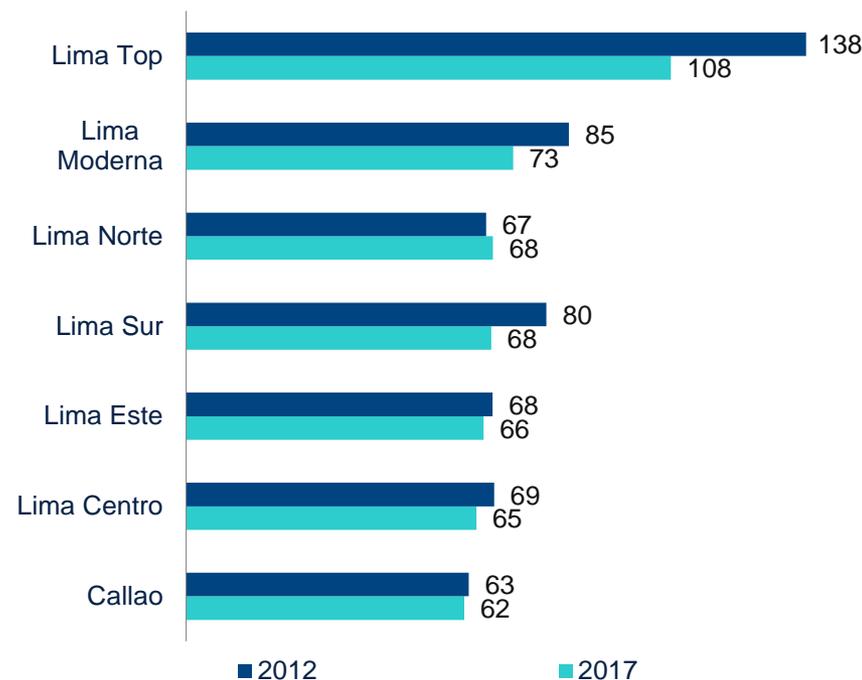
Fuente: CAPECO y BBVA Research

# ... los departamentos son cada vez más pequeños, sobre todo en el segmento “Lima Top”...

**Lima. Área promedio de departamentos disponibles para la venta <sup>(1)</sup>**  
(en metros cuadrados)



**Lima. Área promedio de departamentos disponibles para la venta según zona <sup>(2)</sup>**  
(en metros cuadrados)



(1) Comprende 49 distritos, 43 de Lima y 6 del Callao. El 99% corresponde a la oferta de departamentos; lo restante son casas y lotes. La información para cada año abarca datos desde agosto del año previo hasta julio del año en curso. La oferta incluye el stock al final del año anterior, el ingreso de departamentos nuevos en el año en curso, y se restan las ventas.

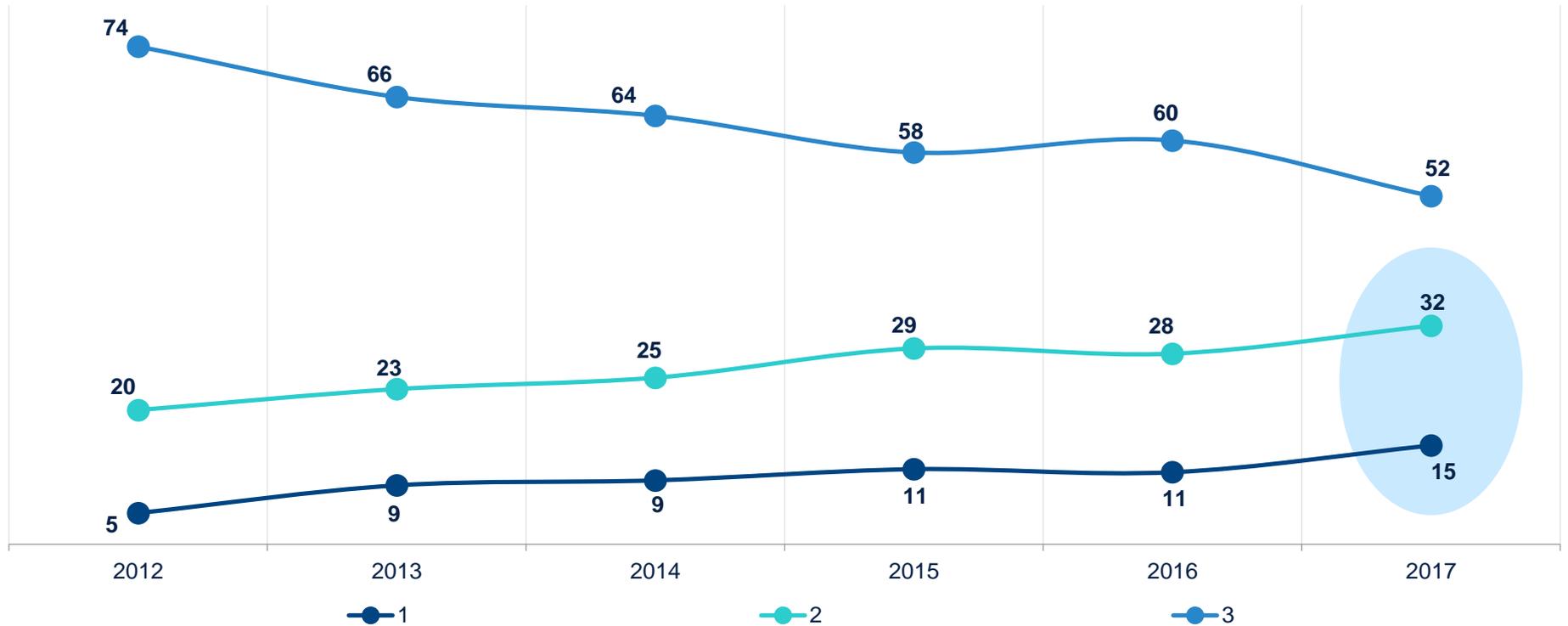
(2) **Lima Top:** Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja, y Barranco. **Lima Moderna:** Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. **Lima Sur:** Chorrillos, Lurín, Pachacamac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo,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

Fuente: CAPECO y BBVA Research

... y, en esa misma línea, tienden a tener menos dormitorios

### Lima. Departamentos según número de dormitorios

(participación en la oferta total, %)



# Interés de compra

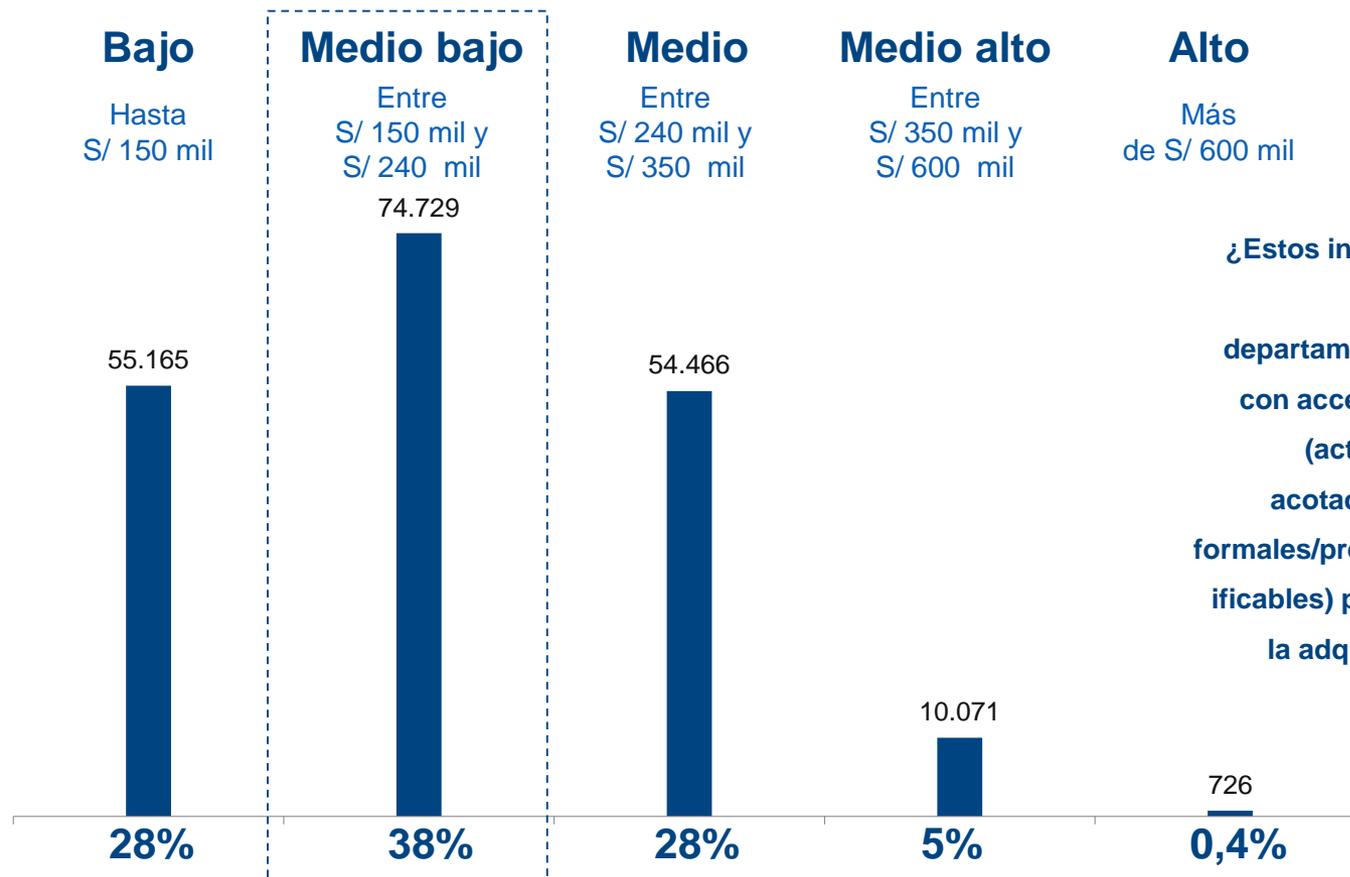
# Existen 195 mil hogares en Lima que desean adquirir un departamento, sobre todo de precio medio bajo

## Lima. Interés de compra de un departamento según precio, 2017 <sup>(1)</sup>

(número de hogares)

**195 mil** representan el **9%** del total de hogares de Lima

Participación de mercado (%)



¿Estos interesados en comprar un departamento cuentan con acceso al crédito (activos, deudas acotadas, ingresos formales/predecibles/verificables) para financiar la adquisición de la vivienda?

(1) Según CAPECO, se denomina demanda efectiva a los hogares que desean adquirir un departamento y cuentan con la capacidad económica para adquirirlo. En este informe tomamos esta demanda efectiva como interés de compra de un departamento.

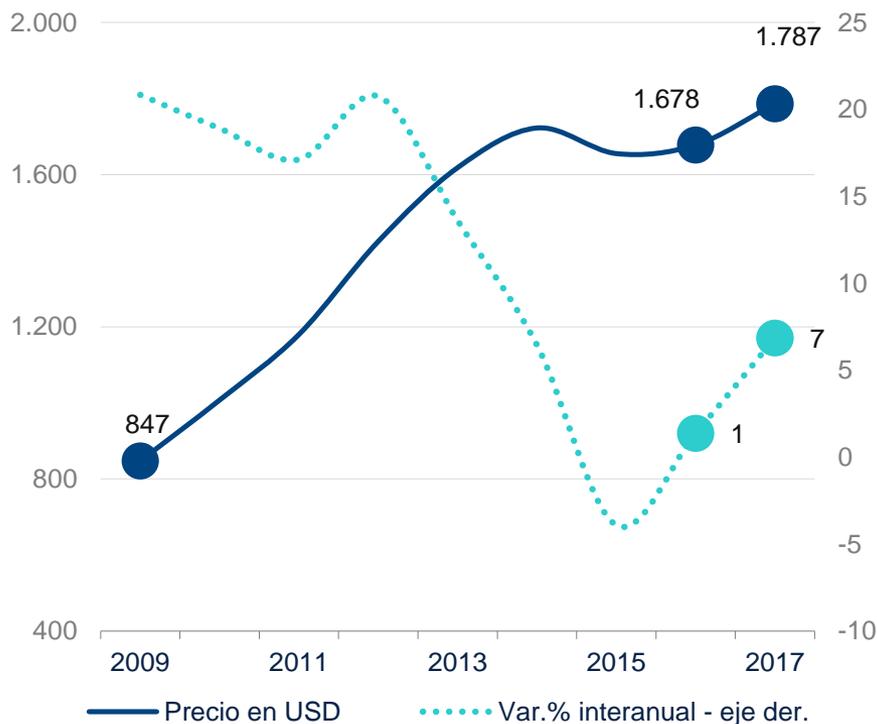
Fuente: CAPECO y BBVA Research

# Precios

# Precios de departamentos subieron moderadamente en 2017 (medidos en dólares nominales)

## Lima. Precio de departamento (1)

(por metro cuadrado, en USD nominales)



## Lima. Precio de departamento según distrito (1)

(por metro cuadrado, en USD nominales)

Distrito	2016	2017	Var. %
San Isidro	2 176	2 250	3,4
Miraflores	2 149	2 185	1,6
San Borja	1 853	1 842	-0,6
Surco	1 690	1 796	6,3
Jesús María	1 517	1 615	6,5
Lince	1 551	1 581	2,0
Magdalena	1 504	1 534	2,0
Pueblo Libre	1 412	1 475	4,4
La Molina	1 402	1 450	3,5
San Miguel	1 215	1 266	4,2

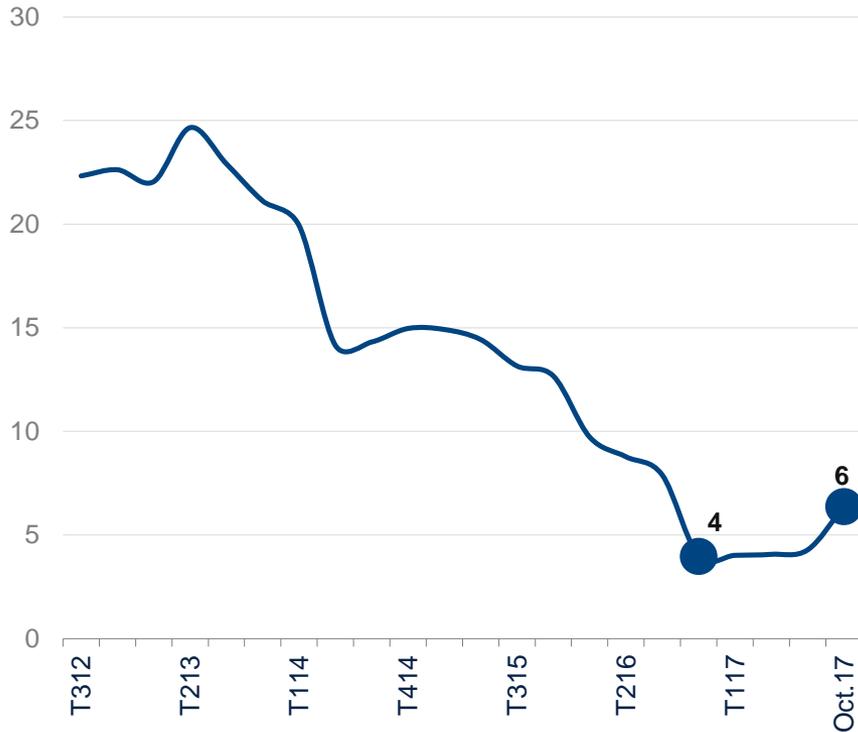
(1) Comprende 10 distritos: Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco. Información disponible a setiembre. Fuente: BCRP

(1) Promedio acumulado en el año a setiembre (tanto para 2016 como para 2017). Estos distritos concentran cerca de 50% del total de la oferta. Fuente: BCRP

# Financiamiento

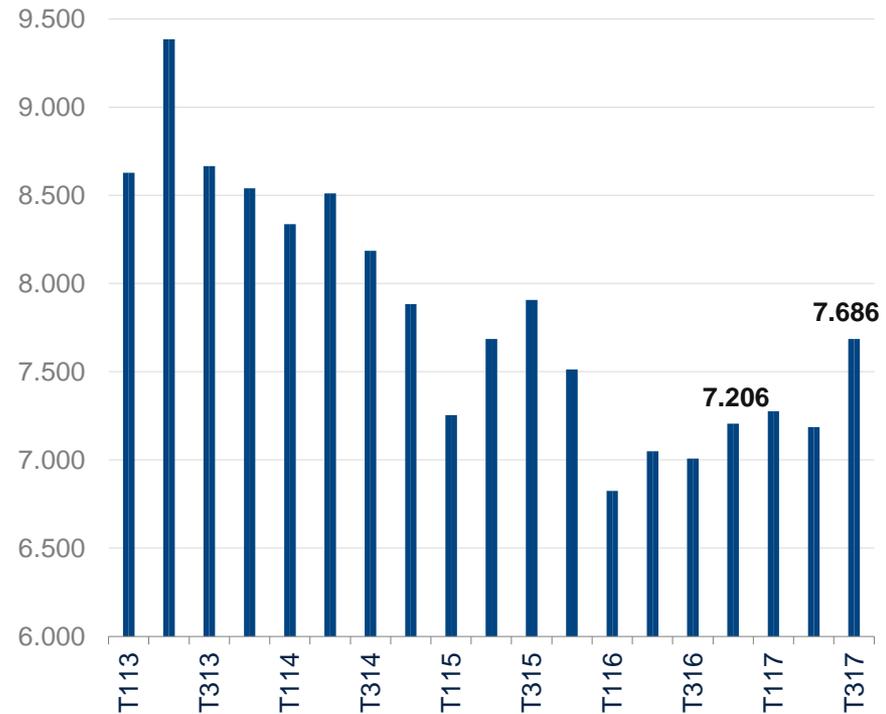
# En un contexto de mayores ventas de departamentos y precios, los créditos hipotecarios aumentaron levemente en 2017

**Créditos hipotecarios otorgados por la banca**  
(var. % interanual)



Fuente: ASBANC

**Nuevos créditos hipotecarios otorgados por la banca**  
(unidades)

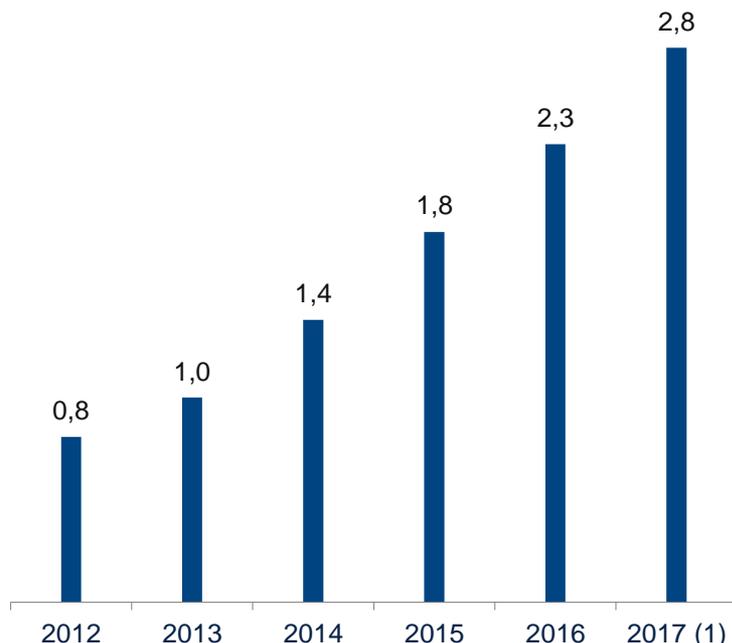


Fuente: ASBANC

# La morosidad continuó subiendo en 2017, en ambas monedas, en tanto que la dolarización sigue disminuyendo

## Morosidad de los créditos hipotecarios otorgados por la banca

(cartera atrasada como % de los créditos)



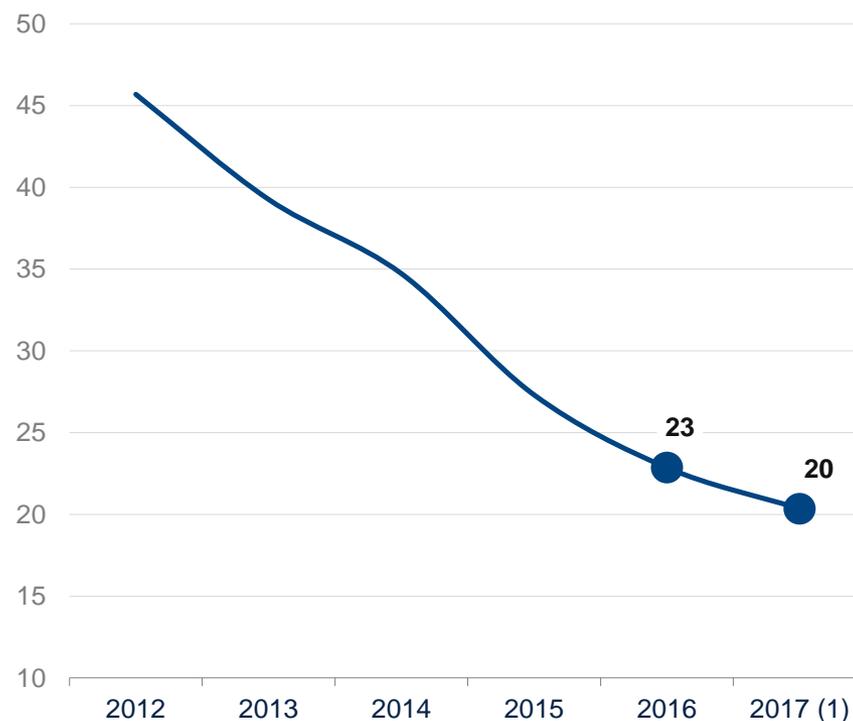
### Moneda

Nacional	0,8	1,0	1,3	1,5	1,9	2,4
Extranjera	0,8	1,1	1,6	2,9	3,6	4,1

(1) Dato de octubre.  
Fuente: ASBANC

## Dolarización de los créditos hipotecarios otorgados por la banca

(créditos en dólares como % del total de créditos)



(1) Dato de octubre.  
Fuente: ASBANC

## ¿Cuáles son las principales características de los hogares que tienen un crédito hipotecario? Son hogares de altos ingresos y...

**62%**

Quintiles 4 y 5  
de ingresos  
(los más altos) <sup>(2)</sup>

**40%**

tiene educación  
superior <sup>(1)</sup>  
(16% tiene ese nivel  
educativo en Perú) <sup>(2)</sup>

**27%**

tiene un automóvil o  
camioneta en su  
hogar  
(11% es el promedio nacional)

**52%**

tiene entre 41 y 55  
años <sup>(1)</sup>  
(36% está en ese rango en  
Perú)

**31%**

trabaja en una gran  
empresa y **30%**  
es independiente <sup>(1)</sup>  
(el promedio nacional es 10%  
y 50%, respectivamente)

(1) Estadísticas basadas en los Jefes de Hogar (JH). Se considera a los hogares que afirman que el JH u otro miembro ha obtenido un crédito para comprar una casa o departamento (23 mil hogares respondieron que sí accedieron dentro de un total de 8,6 millones de hogares en Perú).

(2) Los quintiles 4 y 5 son los ingresos más altos. En promedio, el Q5 tiene un ingreso mensual (por miembro del hogar) de 6,5 mil soles; el Q4, de 2,9 mil soles. Además, cerca del 70% de los hogares que respondieron que sí accedieron a un crédito hipotecario tienen un ingreso mensual (por miembro del hogar) mayor a 2 mil soles.

## 2. Perspectivas del mercado inmobiliario



# Índice de Intención de Compra de Departamentos para la ciudad de Lima con información de Google Trends

**Interés de compra de un departamento**



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



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



**Compra / Venta**



**Índice de Intención de Compra de Departamentos (IICDG) <sup>(1)</sup>**

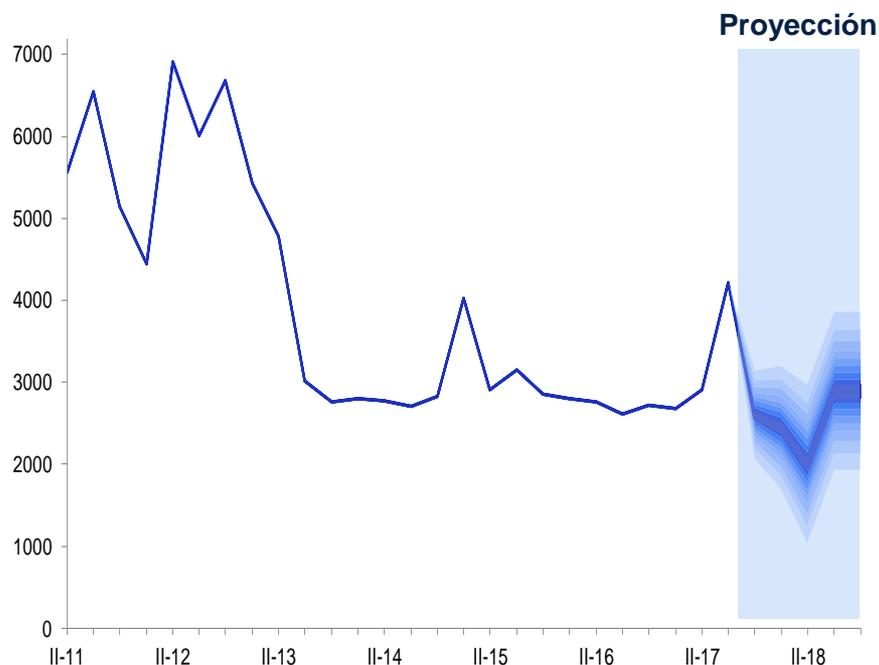
Nuestras estimaciones encuentran que existe una **correlación positiva** entre el IICDG y las ventas. Además, el IICDG se anticipa a la realización de las ventas en tres trimestres

(1) Para más detalle de la metodología descargue documento [aquí](#)  
Fuente: BBVA Research

# Según el IICDG y la correlación que este tiene con las ventas de departamentos, estas últimas se moderarán en 2018

## Lima. Ventas de departamentos

(número de unidades)



- ◆ El IICDG empezó a moderarse ligeramente en la segunda mitad de 2017
- ◆ El IICDG correlaciona positivamente con las ventas de departamentos y las anticipa en tres trimestres
- ◆ A partir de la evolución del IICDG, el número de departamentos vendidos se moderaría en 2018 (se llegaría a alcanzar un nivel de cercano a las 11 mil unidades en ese año)
- ◆ Ruido político adicional podría incidir en el mismo sentido
- ◆ El Gobierno viene discutiendo algunas medidas para incentivar las ventas de viviendas de interés social. ¿Impacto de estas medidas? Evaluación dependerá del cómo y el cuándo (Para más detalle ver Anexo 2)

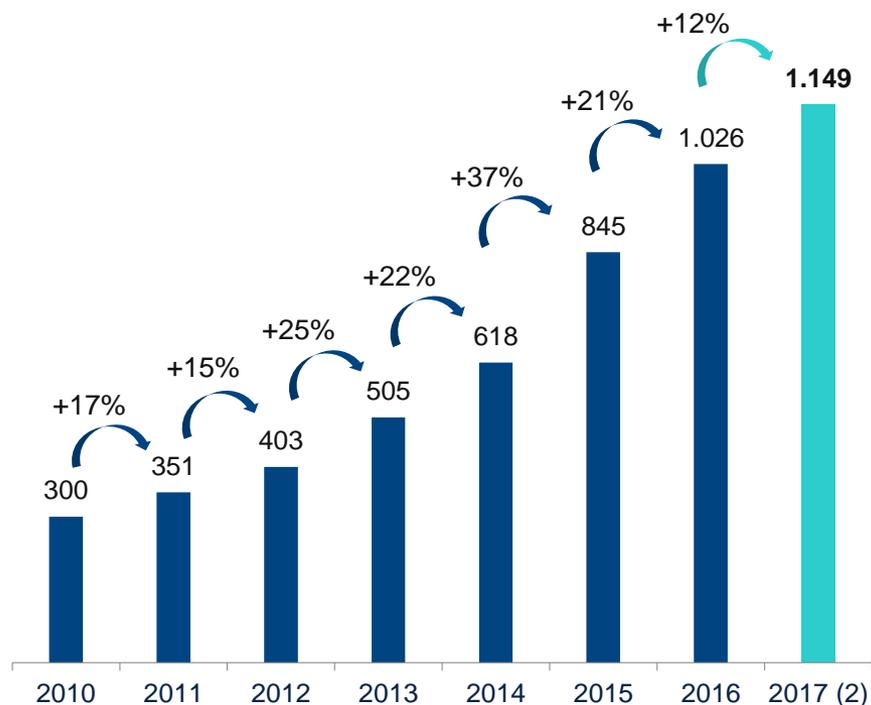
### 3. Mercado de oficinas *prime*



# El nivel de inventarios se siguió incrementando en 2017

## Lima. Inventario de oficinas prime (1)

(miles de metros cuadrados)



(1) Cantidad de metros cuadrados de oficinas terminadas y operativas en el mercado. Mercado prime está compuesto por edificios de oficinas A+ y A.

(2) Con información al 3T17.

Fuente: Colliers

## Lima. Inventario de oficinas prime según zona en 2017

(miles de metros cuadrados)

Zona	N° de edificios	Miles de m²	Participación (%)
Sanhattan (1)	28	417	36
Nuevo Este (2)	16	259	23
Miraflores	11	135	12
Magdalena	8	132	11
San Isidro Golf (3)	18	126	11
San Borja	5	61	5
Surquillo	1	19	2
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>1 149</b>	<b>100</b>

(1) Zona alrededor de Saga Falabella de la calle Las Begonias en San Isidro.

(2) Surco y La Molina.

(3) Zona alrededor del Centro Empresarial Real de la avenida Jorge Basadre en San Isidro.

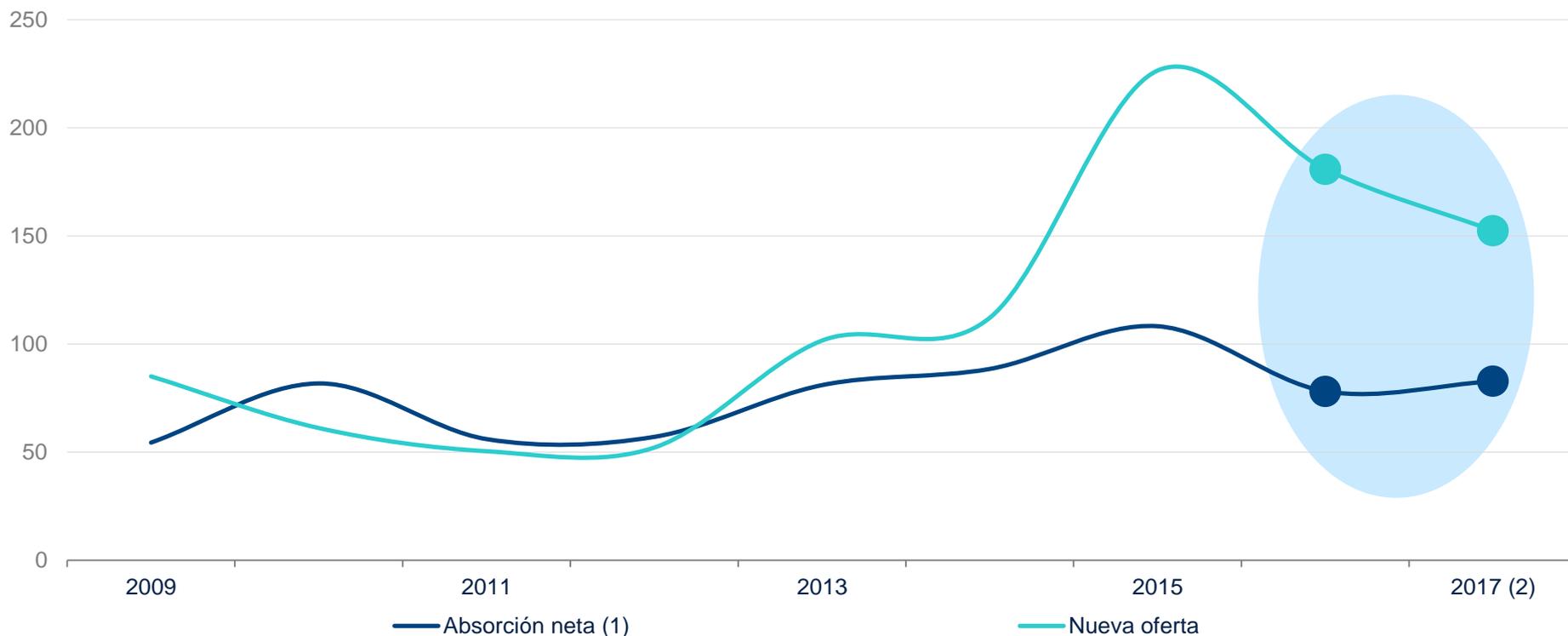
Con información disponible al 3T del 2017

Fuente: Colliers

# El ritmo al que aumenta este inventario sigue siendo mayor que el de la absorción neta

## Lima. Absorción neta <sup>(1)</sup> y Nueva oferta de oficinas prime

(miles de metros cuadrados)



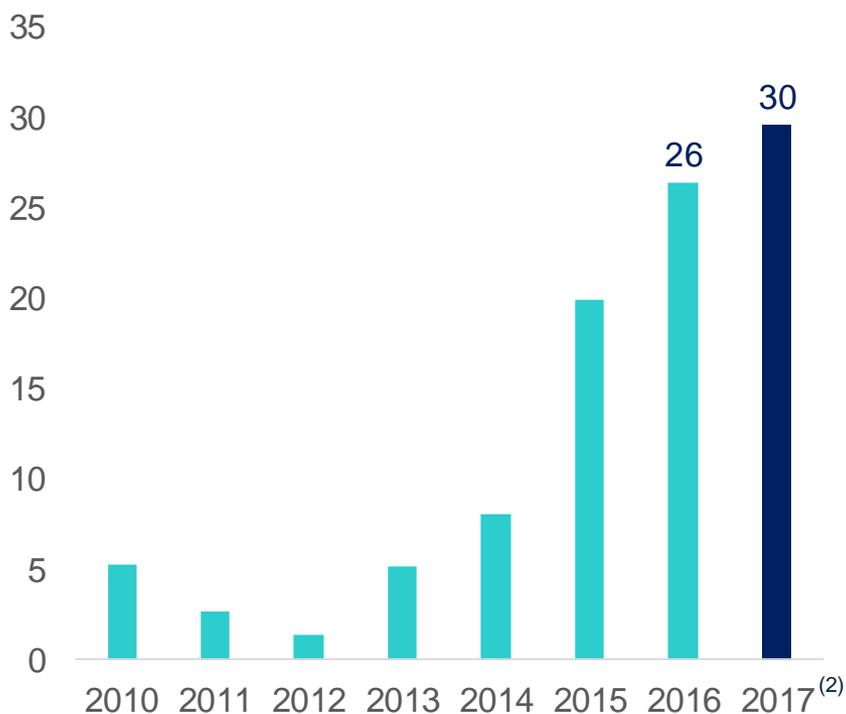
(1) Se refiere a la ocupación y desocupación de edificios disponibles dentro del mismo periodo. No considera cambios de ubicación.

(2) Información al 3T17.

Fuente: Colliers

## Por lo tanto, la tasa de vacancia siguió elevándose en 2017

**Lima. Tasa de vacancia de oficinas prime (1)**  
(%)

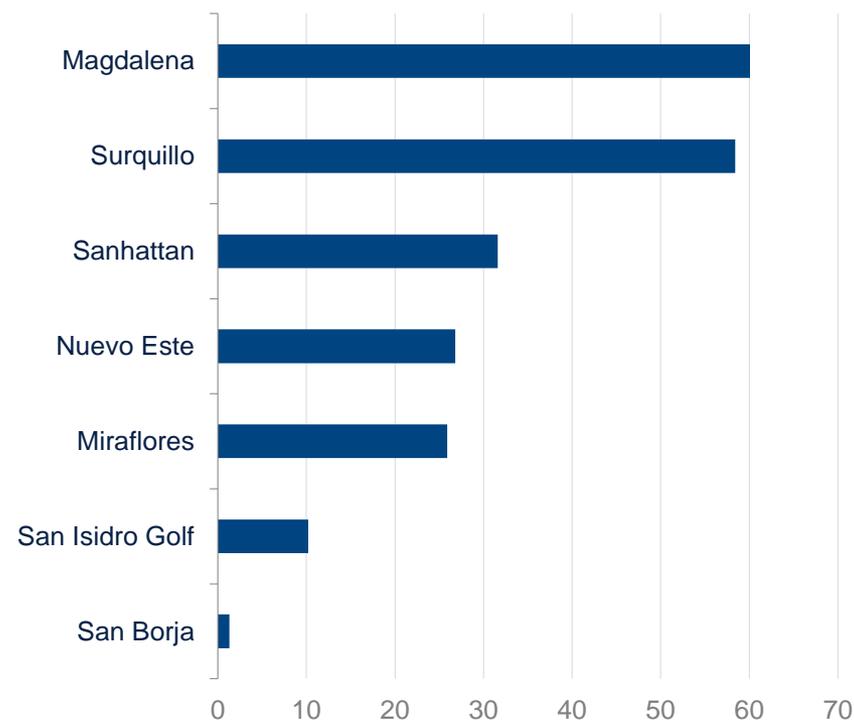


(1) La tasa de vacancia es el porcentaje de metros cuadrados del inventario (o stock de oficinas) que se encuentran disponibles para ser vendidos o alquilados.

(2) Información al 3T17.

Fuente: Colliers

**Lima. Tasa de vacancia de oficinas prime según zona en 2017 (1)**  
(%)



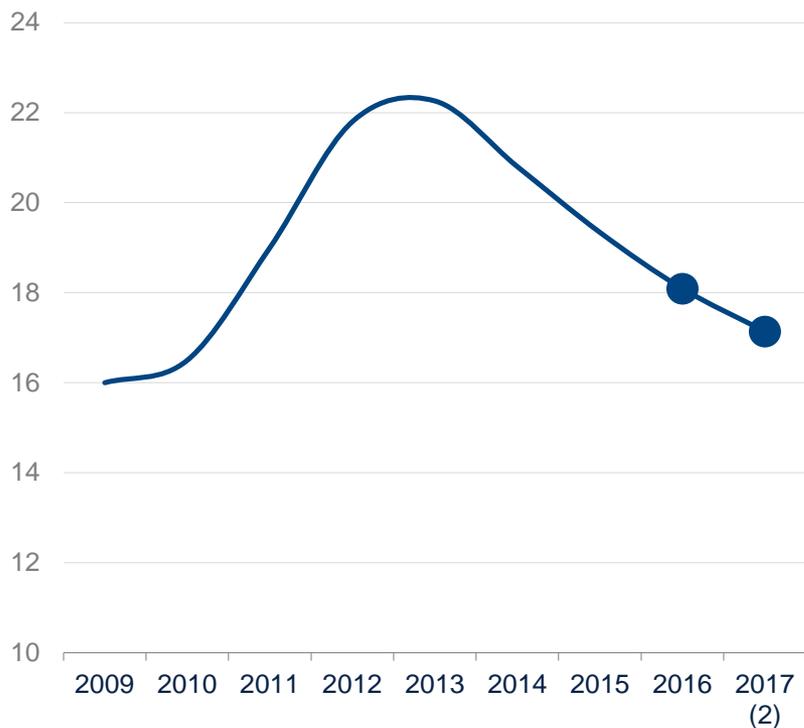
(1) La tasa de vacancia es el porcentaje de metros cuadrados del inventario (o stock de oficinas) que se encuentran disponibles para ser vendidos o alquilados.

Información al 3T17.

Fuente: Colliers

## ... lo que presiona a los precios a la baja

**Lima. Alquiler mensual promedio de las oficinas prime <sup>(1)</sup>**  
(USD/m<sup>2</sup>/mes)



(1) También se le denomina precio de lista para renta. Los precios están referidos a oficinas sin implementación y sin mobiliario. Los precios de renta no incluyen estacionamiento. No incluye impuestos.

(2) Con información disponible al 3T17.

Fuente: Colliers

**Lima. Alquiler mensual promedio de las oficinas prime según zona en 2017**  
(USD/m<sup>2</sup>/mes)

Zonas	A	A+	Total
<b>San Isidro Golf <sup>(1)</sup></b>	21.00	20.86	20.86
<b>Sanhattan <sup>(2)</sup></b>	18.50	17.65	18.29
<b>Miraflores</b>	18.42	19.24	18.98
<b>San Borja</b>	17.00	17.00	17.00
<b>Magdalena</b>	-	15.21	15.21
<b>Nuevo Este <sup>(3)</sup></b>	15.29	15.02	15.24
<b>Surquillo</b>		14.47	14.47

(1) Zona alrededor del Centro Empresarial Real de la avenida Jorge Basadre en San Isidro.

(2) Zona alrededor de Saga Falabella de la calle Las Begonias en San Isidro.

(3) Nuevo Este: Surco y La Molina.

Con información disponible al 3T17

.Fuente: Colliers

# Anexo



Anexo 1

# Las viviendas se venden más rápido, algo que se observa sobre todo en la segunda mitad del año

## Lima. Velocidad de las ventas (1)

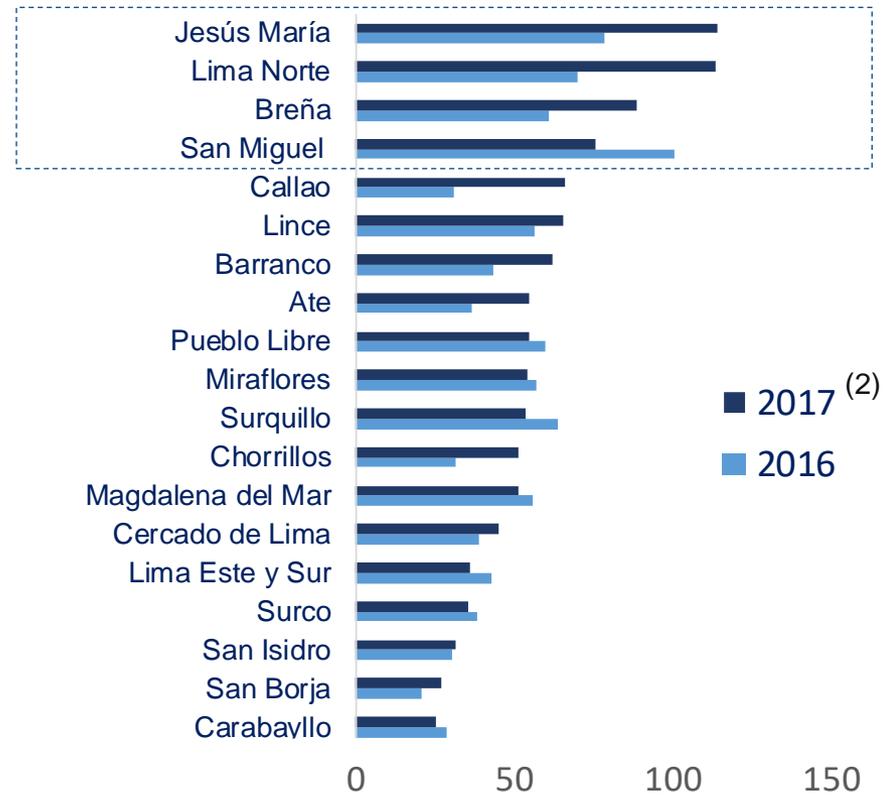
(unidades vendidas al mes)



(1) Comprende 26 distritos. Con información al 3T17.  
 (2) Con información disponible al 3T17.  
 Fuente: TINSA y BBVA Research

## Lima. Velocidad de las ventas por distrito (1)

(unidades vendidas al mes)



(1) Comprende 26 distritos.  
 (2) Información disponible al 3T17.  
 Fuente: Colliers

Anexo 2

## Política nacional de vivienda

Meta: **Promover 250 mil viviendas al 2021**

### Estrategias

**1**

#### Planificación urbana y territorial

- Política nacional
- Programa y planes regionales y locales

**2**

#### Generación de suelo urbano

- Suelo público
- Suelo privado
- Suelo de comunidades

**3**

#### Financiamiento de la vivienda y su entorno

- Programa de vivienda urbanos y rurales
- Promotores privados

### Acciones estratégicas 2018

Meta: **81 329 viviendas serán promovidas en su construcción o mejora durante el 2018**

- **34 560** BFH (Bono Familiar Habitacional) con financiamiento en el presupuesto 2018
- **1 290** Viviendas rurales con financiamiento en el presupuesto 2018
- **11 110** Créditos Mi Vivienda
- **34 450** Bonos urbanos con cargo a transferencias de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios