

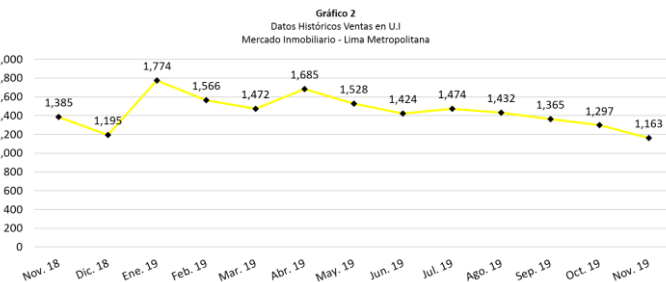
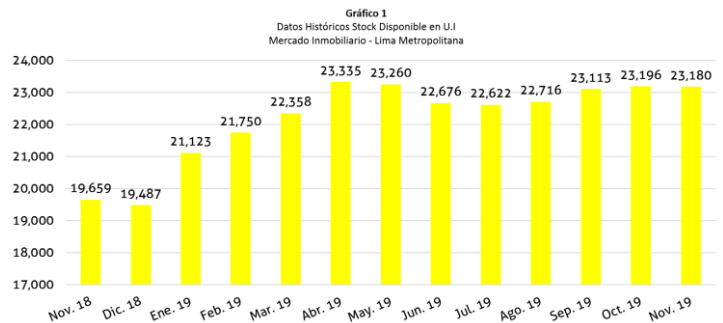
## Informe Estadísticos Mercado Inmobiliario Noviembre 2019

ADIPERÚ representa a las empresas inmobiliarias, habilitadores, fondos de inversión y entidades financieras más relevantes del sector. Por ende, es de suma importancia reunir información que sirva tanto a los asociados como a terceros.

La gestión de la información genera conocimiento para la toma de decisiones.

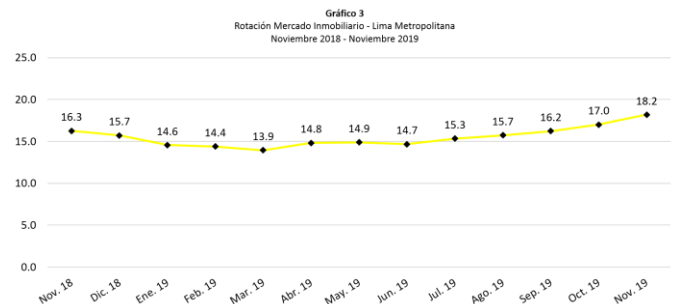
Mediante estos reportes estadísticos, ADIPERÚ recopila información pertinente y resumida, basada en el levantamiento de información realizado por INFOINMOBILIARIA, que sabemos será de utilidad para nuestros asociados.

La **oferta inmobiliaria**, según el número de unidades inmobiliarias (U.I) en el mercado (ver Gráfico 1), ha variado un año después (17.91% más que noviembre 2018) producto de una mejora del sector. Asimismo, se registra una ligera reducción respecto al mes anterior (menor en 0.07%).



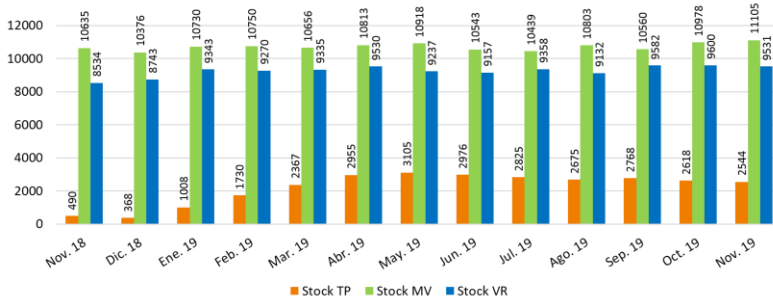
En términos de **ventas**, en el mes actual se observa un nivel de ventas menor al año pasado, con una reducción de 16.03%. Respecto al mes anterior, se registra una reducción de 10.33% en ventas.

A continuación, presentamos la **rotación** del número de meses en las cuales se agotará el stock disponible a los niveles de venta promedio de los últimos tres meses. La rotación es el resultado obtenido de la división del stock disponible entre el promedio de las ventas de los últimos tres meses. La mayor velocidad en el mes es explicada por la variación de ventas, registrándose una reducción. Por ello, se tiene un promedio de 18.2 meses para liquidar el stock total.



### Análisis de Mercado por Tipología de Vivienda Social (VS), Vivienda Residencial (VR) y Techo Propio (TP)

**Gráfico 4**  
Stock Disponible Techo Propio (TP), MIVivienda (MV) y Vivienda Residencial (VR) - Lima Metropolitana  
Noviembre 2018 - Noviembre 2019

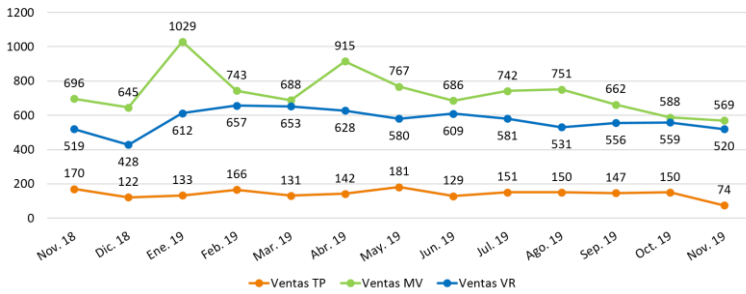


A continuación, mostramos la evolución del mercado inmobiliario en términos de Techo Propio, Vivienda Social y Vivienda Residencial conceptos en los que ADIPERÚ clasifica las unidades inmobiliarias de acuerdo a su valor en UIT:

<b>Techo Propio</b>	Hasta S/.105,000
<b>Vivienda Social</b>	De S/.105,000 a S/.,419,600
<b>Vivienda Residencial</b>	Mayor a S/.,419,600

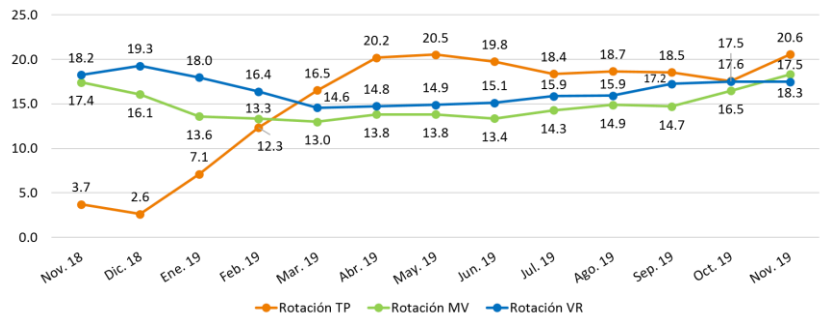
Podemos observar en este cuadro de oferta por tipología TP, VS y VR, que el stock de VR ha presentado una ligera reducción en 0.72% respecto a Octubre 2019. Caso contrario, lo registrado en VS, esta ha aumentado ligeramente en 1.16% respecto al mes anterior. Por otro lado, en lo que respecta a TP, esta ha reducido en 2.83%.

**Gráfico 5**  
Ventas Techo Propio (TP), MIVivienda (MV) y Vivienda Residencial (VR) - Lima Metropolitana  
Noviembre 2018 - Noviembre

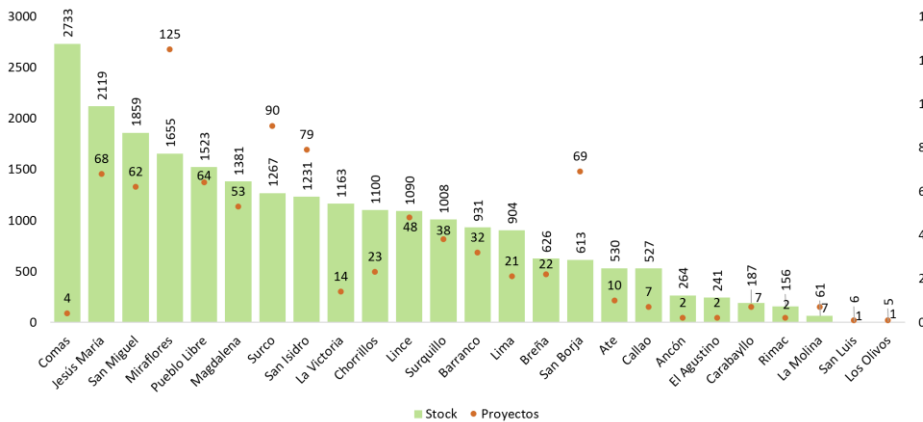


En lo que refiere a la rotación por tipología, la VR ha mantenido el mismo nivel respecto al mes anterior (Octubre 2019). Por otro lado, la rotación de VS ha aumentado en 10.91%, respecto al mes anterior. Lo que respecto a TP, este ha aumentado en 17.05%.

**Gráfico 6**  
Rotación TP, VS & VR - Lima Metropolitana  
Noviembre 2018 - Noviembre 2019



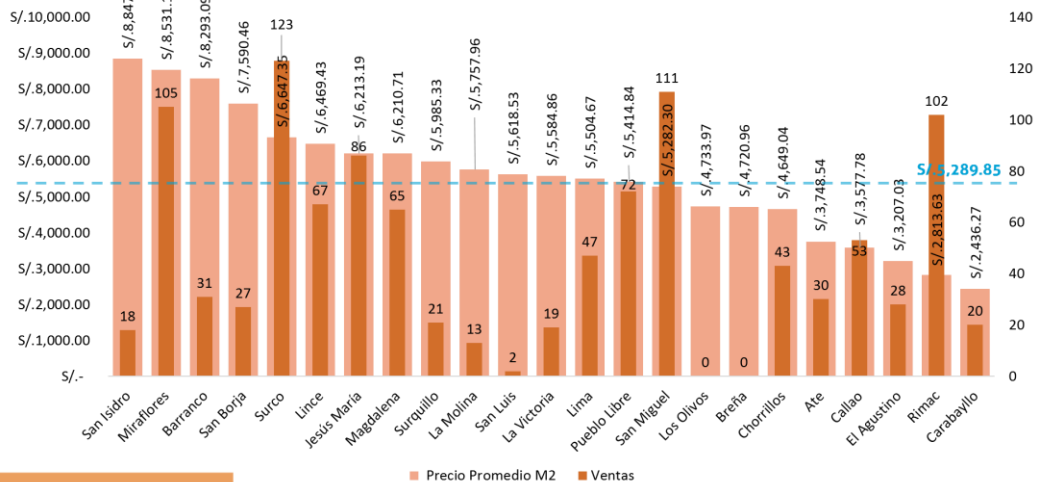
**Gráfico 7**  
Concentración de proyectos y stock por distrito  
Noviembre 2019



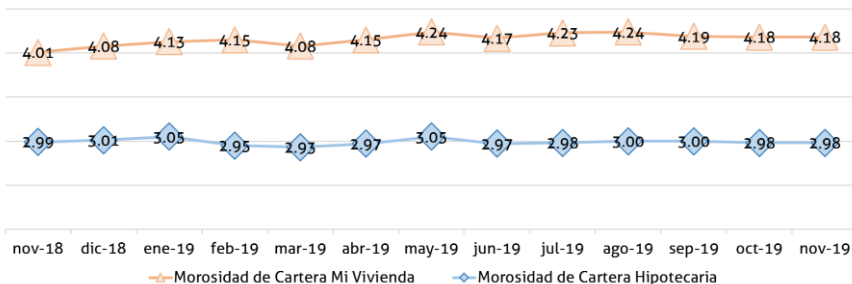
El mayor número de proyectos se encuentra en el distrito de Miraflores seguido de Surco y San Isidro. Sin embargo, el mayor volumen de U.I.'s en stock se encuentra en los distritos de Comas y Jesús María. También los distritos como San Miguel y Miraflores son considerados aspiracionales por su cercanía con distritos tradicionales.

El precio promedio del M2 en Lima es de S/. 5,289.85. El distrito de Surco (123) se posiciona como el distrito con mayor cierre de ventas seguido de San Miguel (111).

**Gráfico 8**  
Precio Promedio m2 vs. Ventas por distrito  
Noviembre 2019

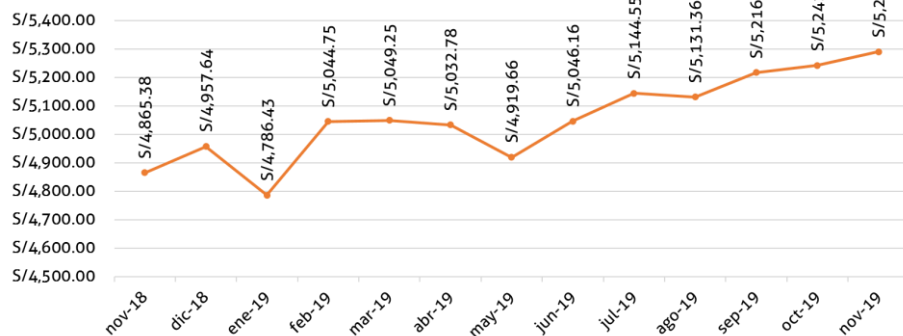


**Gráfico 9**  
Morosidad de la Cartera Hipotecaria Mi Vivienda / Sistema Financiero  
Noviembre 2018 – Noviembre 2019



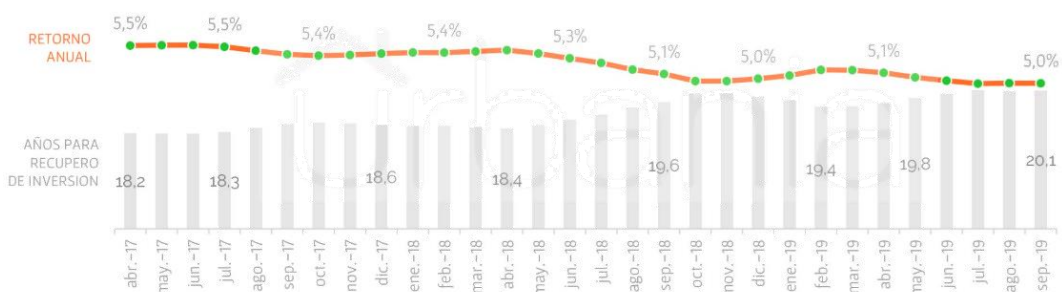
FUENTE: FMV  
ELABORACIÓN: ADIPERÚ

**Gráfico 10**  
Evolución del Precio Promedio Soles del M2 - Lima Metropolitana  
Noviembre 2018 - Noviembre 2019



## Indicadores Retorno Alquiler Vivienda y Oficina

*RETORNO ANUAL DEL ALQUILER COMO % DEL PRECIO DE LOS DEPARTAMENTOS*



Fuente: Urbania – Índice M2

*RETORNO ANUAL DEL ALQUILER COMO % DEL PRECIO DE LA OFICINA*



Fuente: Urbania – Índice M2