

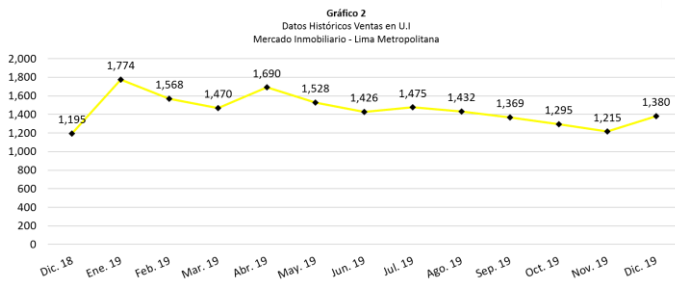
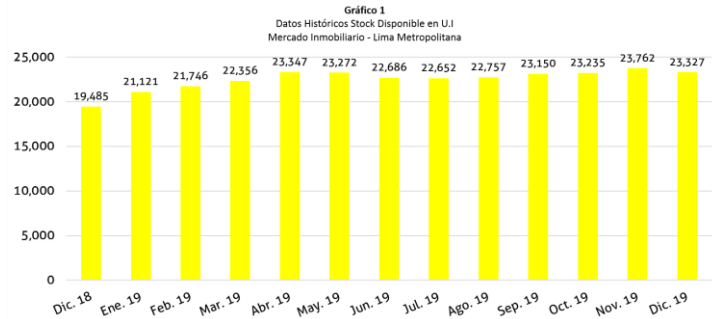
Informe Estadísticos Mercado Inmobiliario Diciembre 2019

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.

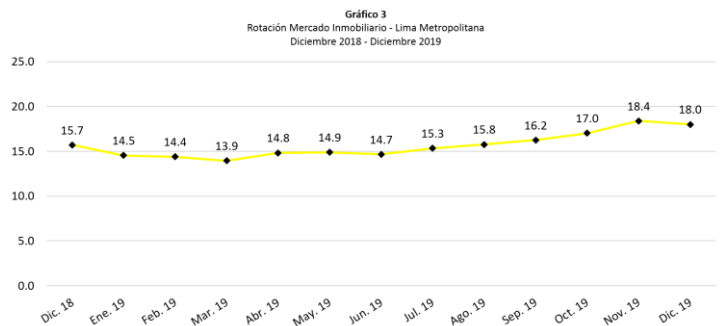
La gestión de la información genera conocimiento para la toma de decisiones.

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 (19.72% más que diciembre 2018) producto de una mejora del sector. Asimismo, se registra una ligera reducción respecto al mes anterior (menor en 1.83%) lo cual puede explicarse por el ingreso de menores proyectos que no compensaron la salida de U.I's por ventas del mes. La mayor variación interanual se debe al ingreso de nuevas etapas de desarrollos principalmente de TP y Vivienda Social.

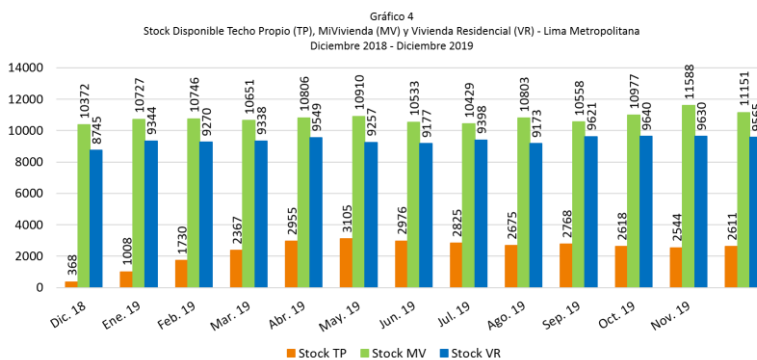


En términos de **ventas**, en el mes actual se observa un nivel de ventas mayor al año pasado, con un aumento de 15.48%. Respecto al mes anterior, se registra un aumento de 13.58% en ventas. El promedio de las ventas mensuales del año es 1476 U.I's y se ha registrado una pequeña desaceleración en las ventas mensuales. A pesar de ello, el promedio de ventas mensual sigue siendo mayor al registrado el año anterior (1260).



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 un aumento y una reducción en el stock. Por ello, se tiene un promedio de 18.0 meses para liquidar el stock total.

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

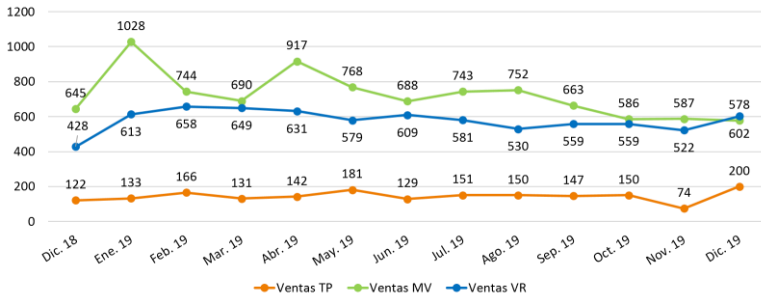


A continuación, mostramos la evolución del mercado inmobiliario en términos de Techo Propio, Vivienda Social y Vivienda Residencial conceptos en los que ADIPERÚ clasifica las unidades inmobiliarias de acuerdo a su valor en UIT:

Techo Propio	Hasta S/.105,000
Vivienda Social	De S/.105,000 a S/.419,600
Vivienda Residencial	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 0.67% respecto a Noviembre 2019. De igual manera, lo registrado en VS, esta ha reducido ligeramente en 3.77% respecto al mes anterior. Por otro lado, en lo que respecta a TP, esta ha aumentado en 2.63%.

Gráfico 5
Ventas Techo Propio (TP), MiVivienda (MV) y Vivienda Residencial (VR)- Lima Metropolitana
Diciembre 2018 - Diciembre 2019



En lo que refiere a la rotación por tipología, la VR ha reducido en 3.41% respecto al mes anterior (Noviembre 2019). Por otro lado, la rotación de VS ha aumentado ligeramente en 1.06%, respecto al mes anterior. Lo que respecto a TP, este ha reducido en 10.19%.

El mayor cambio significativo se realizó en los meses de Dic a Enero en los cuales ingresaron más etapas en Collique (Comas) así como del Rímac.

Gráfico 6
Rotación VS & VR - Lima Metropolitana
Diciembre 2018 - Diciembre 2019

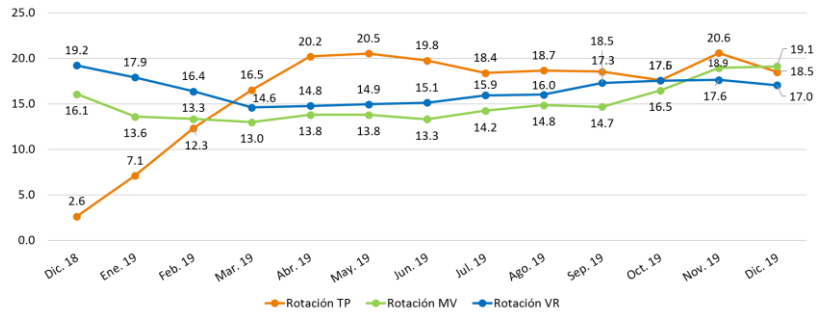
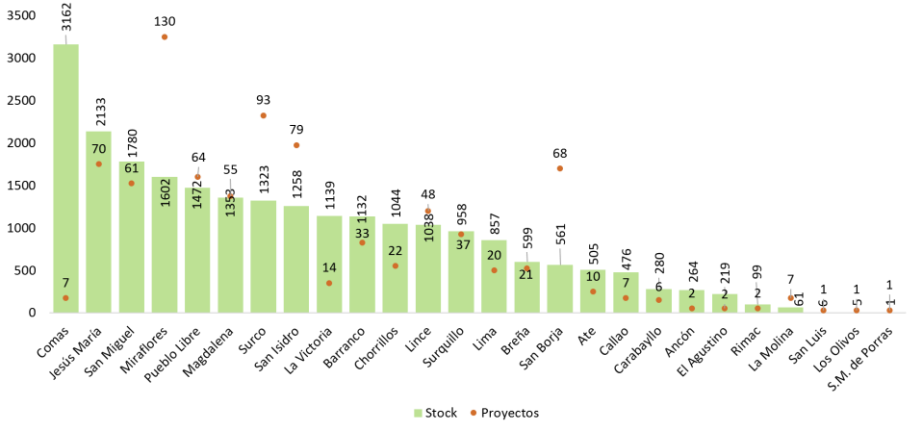


Gráfico 7
Concentración de proyectos y stock por distrito
Diciembre 2019



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 Pueblo Libre son considerados aspiracionales por su cercanía con distritos tradicionales.

El precio promedio del M2 en Lima es de S/. 5,199.61. El distrito de Comas (197) se posiciona como el distrito con mayor cierre de ventas seguido de Miraflores (137).

Gráfico 8
Precio Promedio m2 vs. Ventas por distrito
Diciembre 2019

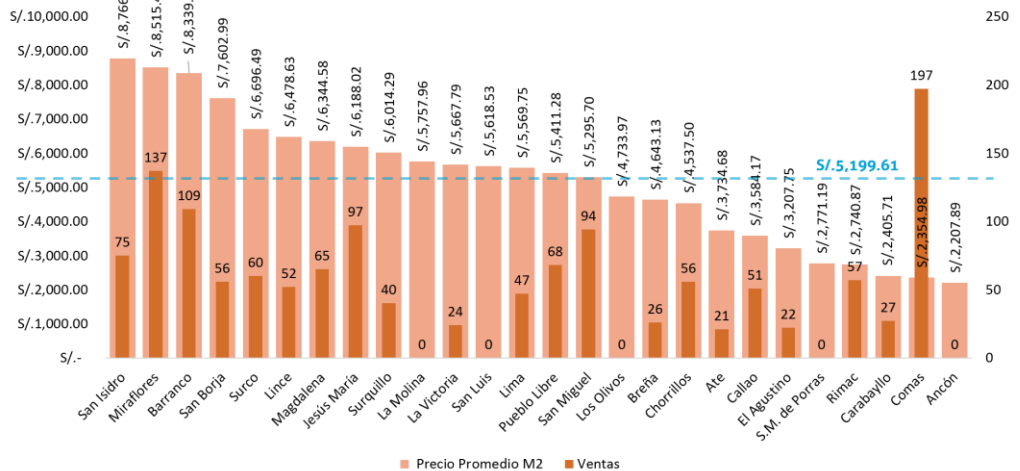
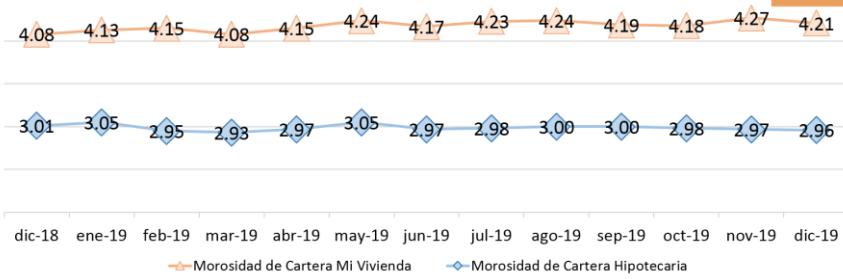
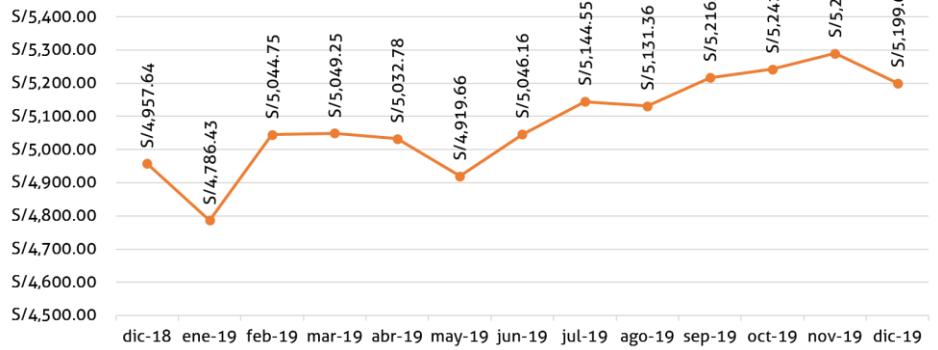


Gráfico 9
Morosidad de la Cartera Hipotecaria Mi Vivienda / Sistema Financiero
Diciembre 2018 – Diciembre 2019



FUENTE: FMV
ELABORACIÓN: ADIPERÚ

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



FUENTE: INFO-INMOBILIARIA DICIEMBRE 2019
ELABORACIÓN: ADIPERÚ

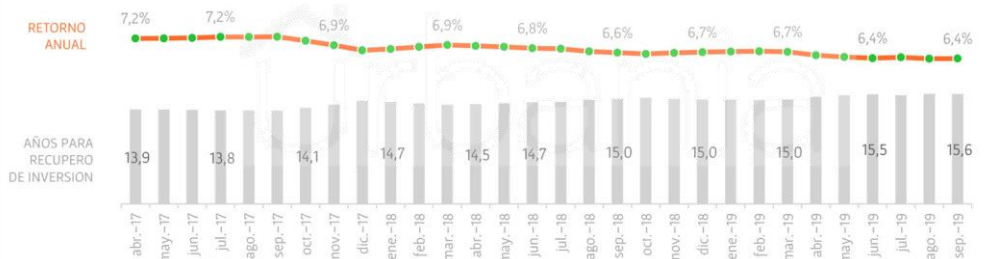
Indicadores Retorno Alquiler Vivienda y Oficina

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