

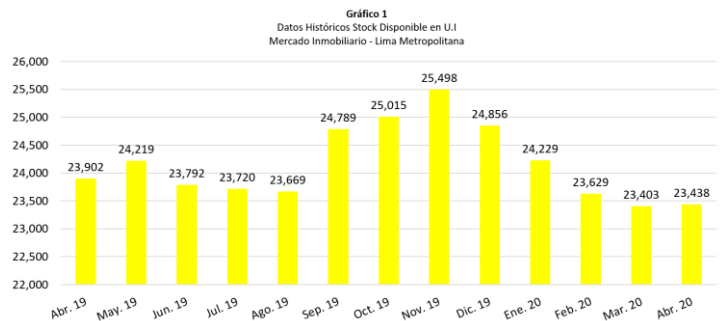
Informe Estadísticos Mercado Inmobiliario Abril 2020

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.

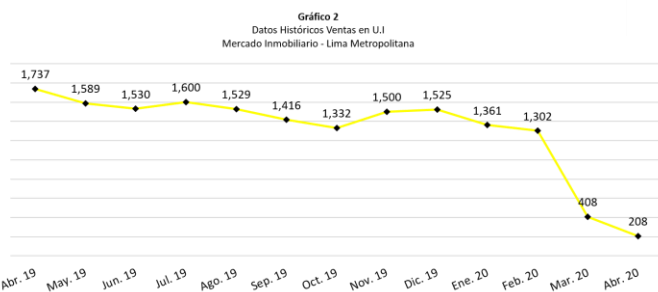
La gestión de la información genera conocimiento para la toma de decisiones.

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.

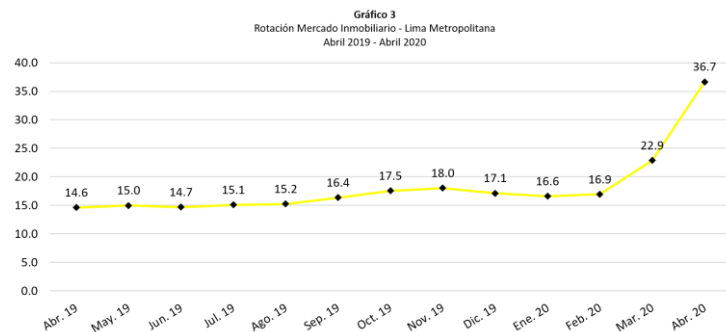
La oferta inmobiliaria, según el número de unidades inmobiliarias (U.I) en el mercado (ver Gráfico 1), ha variado un año después (1.94% menos que abril 2019). Asimismo, se registra un ligero aumento respecto al mes anterior (mayor en 0.15%) lo cual puede explicarse por las menores ventas que se vienen registrando desde el mes de Marzo.



En términos de **ventas**, en el mes actual se observa un nivel de ventas mucho menor al año pasado, con una reducción de 88.03%. Respecto al mes anterior, se registra una reducción de 49.02% en ventas. Se ha registrado una desaceleración en las ventas mensuales desde el mes de Marzo 2020, dada la situación que enfrenta el país y las medidas dispuestas frente al COVID-19. Bajo esta línea, el promedio de las ventas mensuales del año es 820 U.I's.



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 menor velocidad en el mes es explicada por la variación de ventas, registrándose una reducción significativa de las mismas. Por ello, se tiene un promedio de 36.7 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), Vivienda Social (VS) & Vivienda Residencial (VR) - Lima Metropolitana
Abril 2019 - Abril 2020

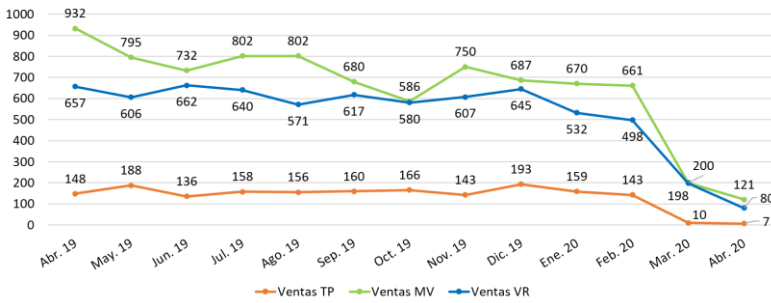


A continuación, mostramos la evolución del mercado inmobiliario en términos de Techo Propio, Vivienda Social y Vivienda Residencial conceptos en los que ADIPERÚ clasifica las unidades inmobiliarias de acuerdo a su valor en UIT:

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 un ligero aumento en 8.17% respecto a Marzo 2020. Por el contrario, lo registrado en VS, esta ha reducido ligeramente en 7.53% respecto al mes anterior. En lo que respecta a TP, este se ha mantenido desde el mes de Febrero 2020 en 2,463 U.I's.

Gráfico 5
Ventas TP, VS & VR - Lima Metropolitana
Abril 2019 - Abril 2020



En lo que refiere a las ventas por tipología, la Vivienda Residencial ha registrado una reducción de 59.6%, respecto al mes anterior (Marzo 2020). De igual manera, en lo que respecta a Vivienda Social, se observa una reducción en 39.5% respecto al mes anterior. Y en relación a TP, este ha caído un 30% respecto al mes de Marzo.

En lo que refiere a la rotación por tipología, la VR ha aumentado en 71.02% respecto al mes anterior (Marzo 2020). De igual manera, la rotación de VS ha aumentado en 44.13%, respecto al mes anterior. Lo que respecto a TP, este ha aumentado en 94.94%.

Dada la coyuntura, desde el mes de marzo se puede evidenciar un aumento representativo en la rotación de las viviendas.

Gráfico 6
Rotación TP, VS & VR - Lima Metropolitana
Abril 2019 - Abril 2020

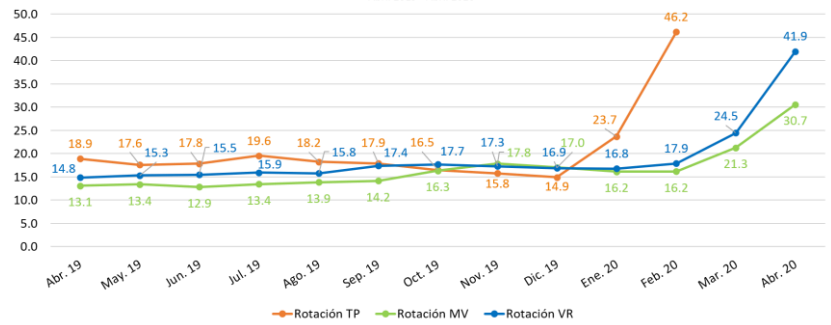
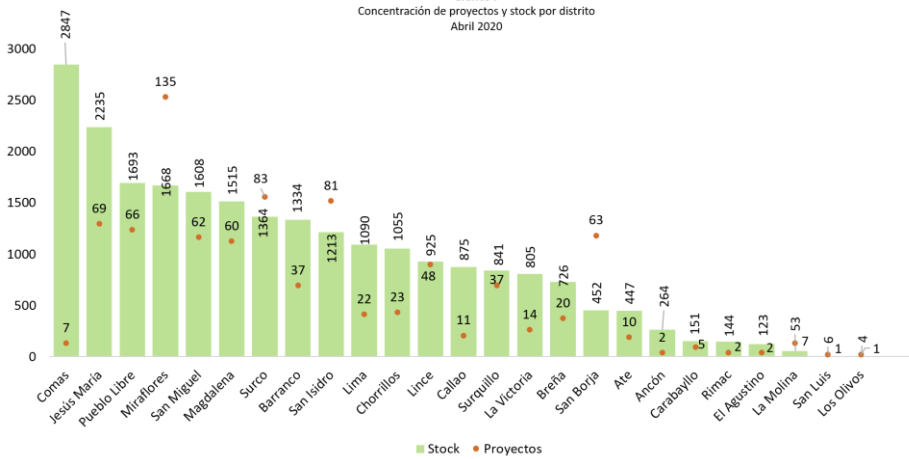


Gráfico 7
Concentración de proyectos y stock por distrito
Abril 2020



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

El precio promedio del M2 en Lima es de S/. 5,334.79. Rimac se posicionan como el distrito con mayor cierre de ventas (60), seguido de Miraflores con 24 ventas en el mes de Abril.

Gráfico 8
Precio Promedio m2 vs. Ventas por distrito
Abril 2020

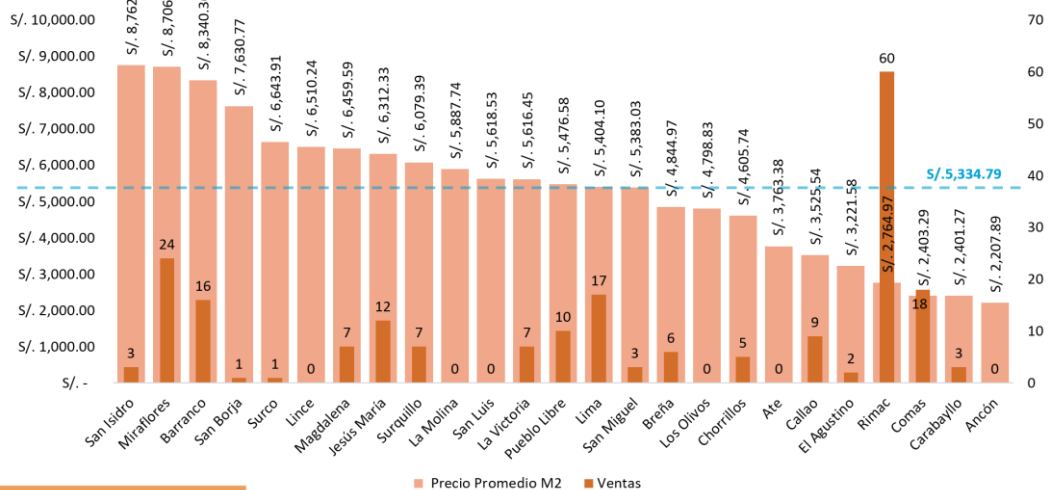
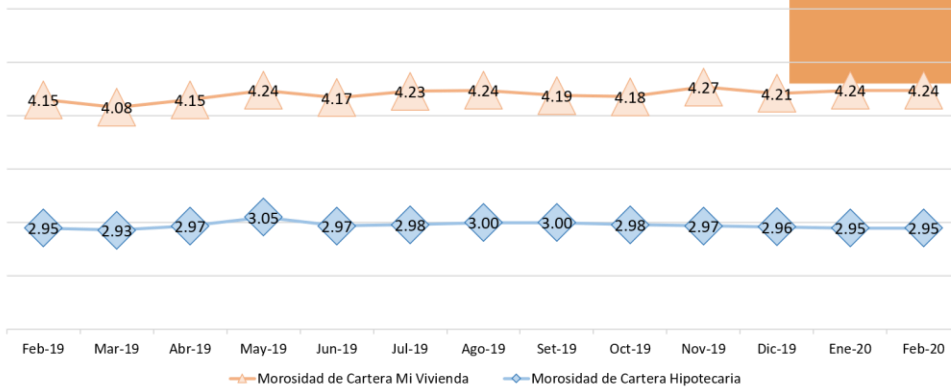
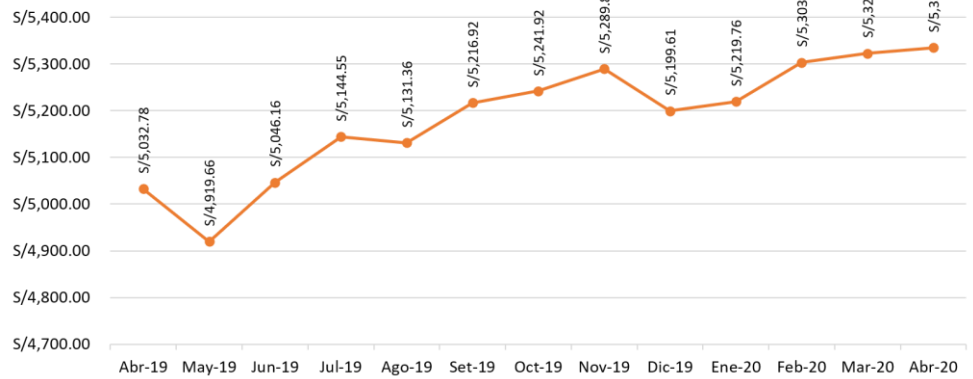


Gráfico 9
Morosidad de la Cartera Hipotecaria Mi Vivienda / Sistema Financiero



FUENTE: FMV
ELABORACIÓN: ADIPERÚ

Gráfico 10
Evolución del Precio Promedio Soles del M2 - Lima Metropolitana
Abril 2019 - Abril 2020



FUENTE: INFO-INMOBILIARIA ABRIL 2020
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