

## Informe Estadísticos Mercado Inmobiliario Julio 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 (2.32% más que julio 2019). Asimismo, se registra un aumento respecto al mes anterior (mayor en 3.04%) lo cual puede explicarse por las variación en el mes.

Gráfico 1  
Datos Históricos Stock Disponible en U.I  
Mercado Inmobiliario - Lima Metropolitana

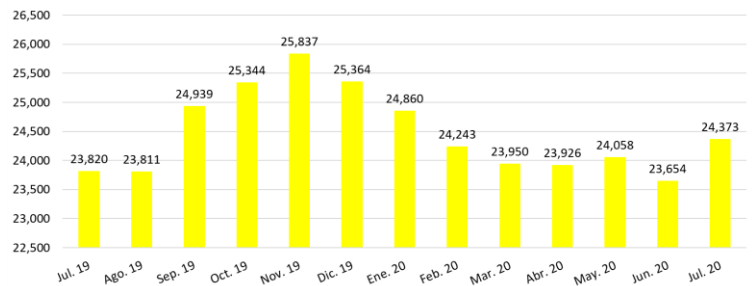
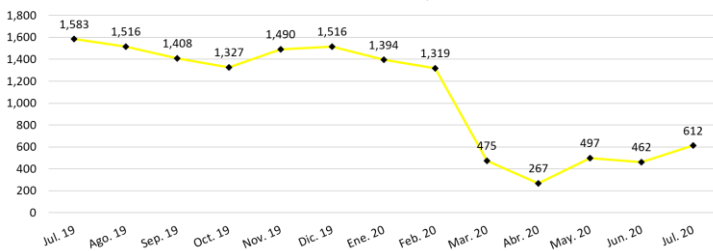


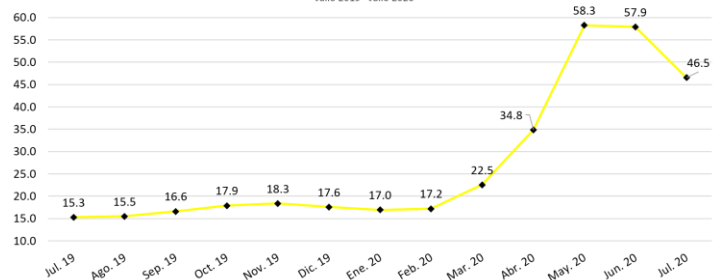
Gráfico 2  
Datos Históricos Ventas en U.I  
Mercado Inmobiliario - Lima Metropolitana



En términos de **ventas**, en el mes actual se observa un nivel de ventas mucho menor al año pasado, con una reducción de 61.34%. Respecto al mes anterior, se registra un aumento de 32.47% en ventas, siendo favorable para el sector. Desde el mes de Marzo 2020, se ha registrado una variación en las ventas mensuales, dada la coyuntura que enfrenta el país y las medidas dispuestas frente al COVID-19. Bajo esta línea, el promedio de las ventas mensuales del año es 718 U.I's.

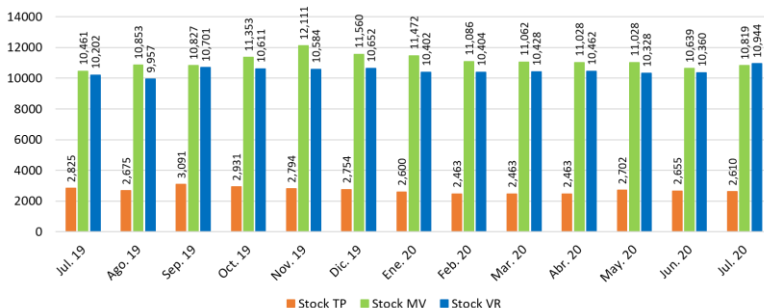
A continuación, presentamos la **rotación** del número de meses en las cuales se agotará el stock disponible a los niveles de venta promedio de los últimos tres meses. La rotación es el resultado obtenido de la división del stock disponible entre el promedio de las ventas de los últimos tres meses. Para el mes de julio se ha tomado las ventas desde Mayo 2020, registrándose una variación significativa de las mismas respecto al año anterior. Por ello, se tiene un promedio de 46.5 meses para liquidar el stock total, un mejor resultado debido al aumento de ventas durante el mes.

Gráfico 3  
Rotación Mercado Inmobiliario - Lima Metropolitana  
Julio 2019 - Julio 2020



### 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) y Vivienda Residencial (VR) - Lima Metropolitana  
Julio 2019 - Julio 2020

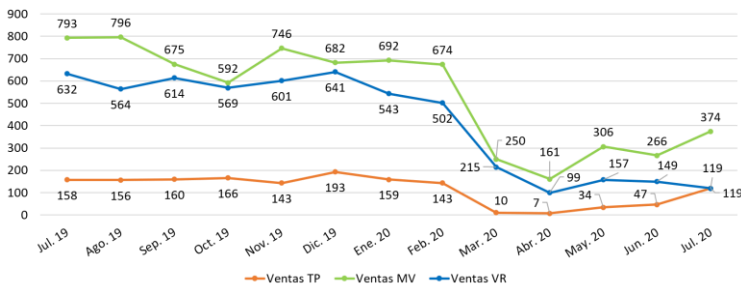


A continuación, mostramos la evolución del mercado inmobiliario en términos de Techo Propio, Vivienda Social y Vivienda Residencial conceptos en los que ADIPERÚ clasifica las unidades inmobiliarias de acuerdo a su valor en UIT:

<b>Techo Propio</b>	Hasta S/ 107,000
<b>Mi Vivienda</b>	De S/ 107,000 a S/ 427,600
<b>Vivienda Residencial</b>	Mayor a S/ 427,600

Podemos observar en este cuadro de oferta por tipología TP, VS y VR, que el stock de VR ha presentado un ligero aumento en 5.64% respecto a Junio 2020. De igual manera, lo registrado en VS, esta ha aumentado ligeramente en 1.69% respecto al mes anterior. En lo que respecta a TP, este se ha reducido ligeramente respecto a Junio 2020 en 1.69%

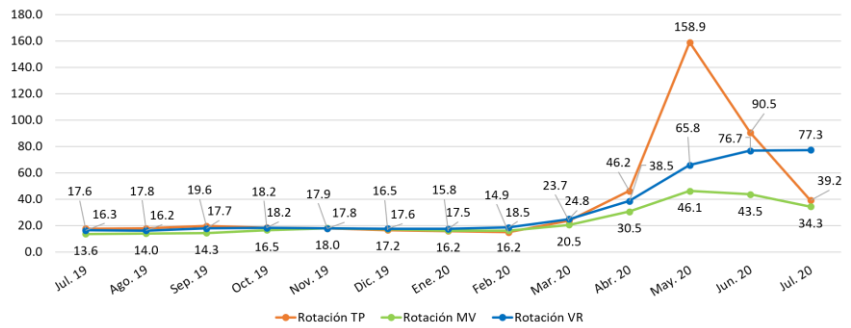
**Gráfico 5**  
Ventas TP, VS & VR - Lima Metropolitana  
Julio 2019 - Julio 2020



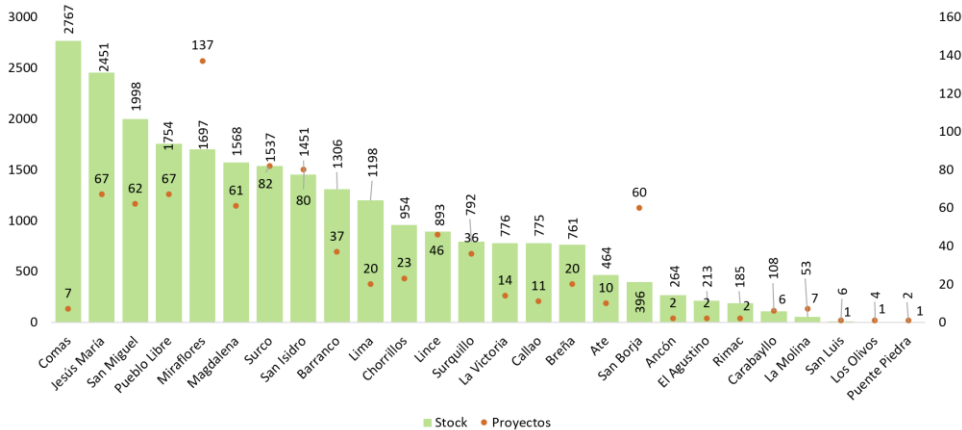
En lo que refiere a la rotación por tipología, la VR ha aumentado en 0.78% respecto al mes anterior (Junio 2020). Caso contrario, la rotación de VS ha disminuido en 21.15%, respecto al mes anterior. Lo que respecto a TP, este ha reducido proporcionalmente en 56.69%.

Dada la coyuntura, desde el mes de abril se puede evidenciar un aumento en la rotación de las viviendas, siendo el más representativo el mes de Mayo 2020. Dado que la rotación implica los 3 últimos meses.

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



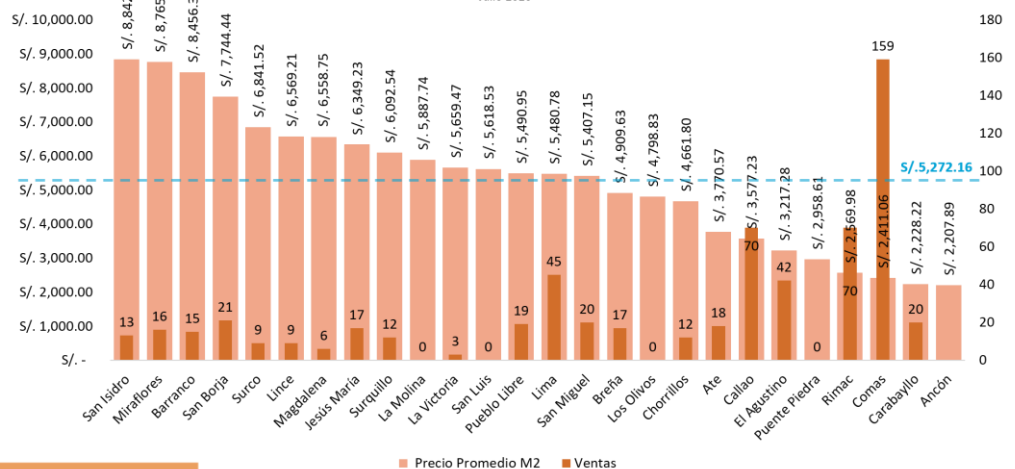
**Gráfico 7**  
Concentración de proyectos y stock por distrito  
Julio 2020



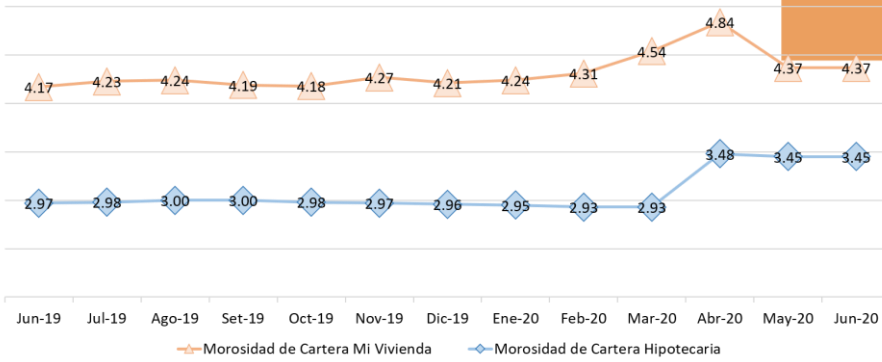
El mayor número de proyectos se encuentra en el distrito de Miraflores seguido de Surco y San Isidro. Sin embargo, el mayor volumen de U.I's en stock se encuentra en los distritos de Comas y Jesús María. También los distritos como San Miguel y Pueblo Libre son considerados aspiracionales por su cercanía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

El precio promedio del M2 en Lima es de S/. 5,272.16. Comas se posicionan como el distrito con mayor cierre de ventas (159), seguido de Rimac y Callao con 70 ventas en el mes de Julio.

**Gráfico 8**  
Precio Promedio m2 vs. Ventas por distrito  
Julio 2020

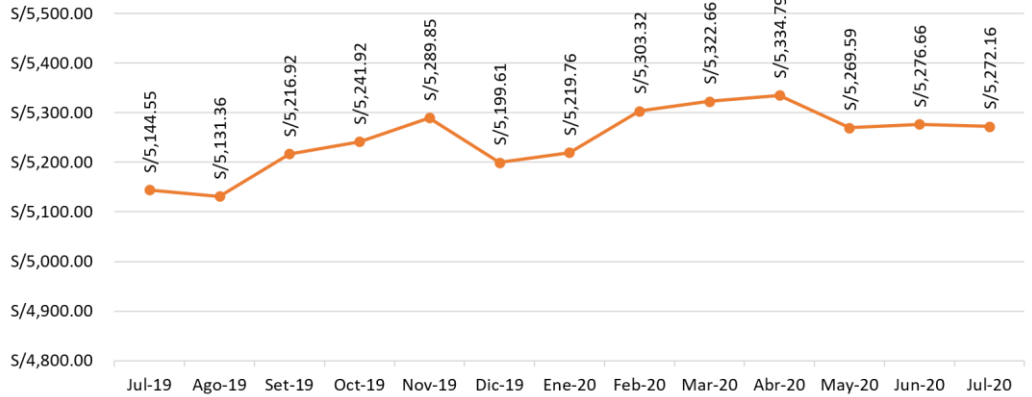


**Gráfico 9**  
Morosidad de la Cartera Hipotecaria Mi Vivienda / Sistema Financiero



FUENTE: FMV  
ELABORACIÓN: ADIPERÚ

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



FUENTE: INFO-INMOBILIARIA JULIO 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