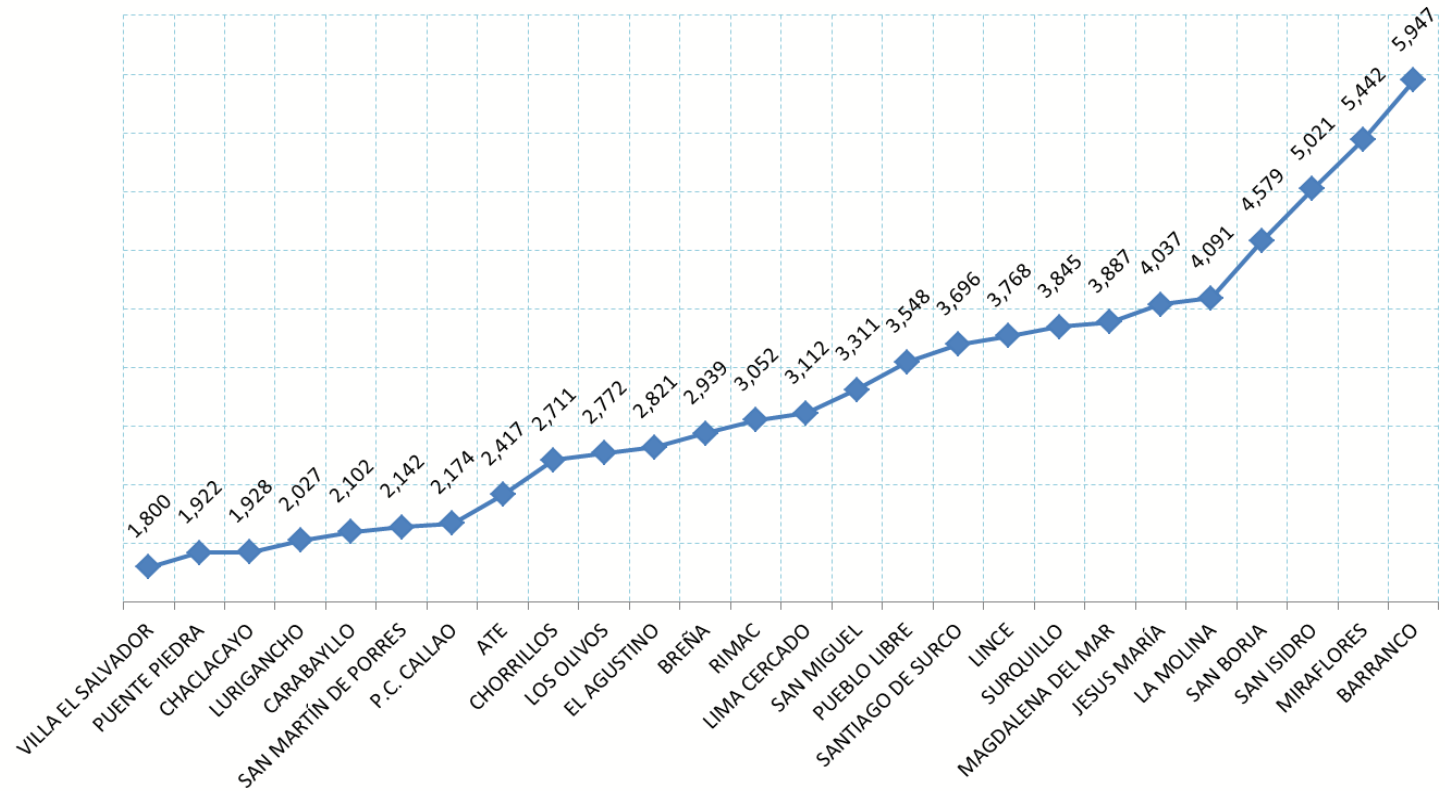


COYUNTURA INMOBILIARIA: Tendencias de Precios de Viviendas Nuevas en Lima Metropolitana y Callao.

2013



PROYECCION DE PRECIO DE M2 EN LIMA



El incremento del precio en Lima Metropolitana y Callao en el 2014 debería ser menor a los incrementos interanuales de los últimos 4 años, 6.3%. Sin embargo, algunos distritos como Barranco, Surquillo, San Miguel, Rímac, Los Olivos, Lima Cercado, entre los más importantes, han incrementado sus precios a tasas interanuales de dos dígitos.

El año 2013 marcó ritmos de ventas por debajo de las 2,000 unidades por mes, ratio que fue superado en el periodo anterior. La valla se elevó para los demandantes de vivienda debido a la poca innovadora oferta, una no mejor política de subsidios para la vivienda social y lo principal a la saludable pero riesgosa medida de cambios en la nueva política de evaluación de créditos de los Bancos.

Recordemos que iniciamos el 2014 con cerca de 30,000 viviendas disponibles para comprar con precios de alguna manera ya establecidos en el mercado. Estimo que el crecimiento de precios de la vivienda en Lima Metropolitana y Callao estaría entre un 3% y 4%.

La mayor demanda de vivienda de vivienda en nuestra ciudad se encuentra en los siguientes distritos con mayor vocación al NSE B y NSE C:

		Unidades Disponibles	Unidades Vendidas	Precio Prom. (Soles/m2)
NSE A	• NSE A	1,606	1,001	5,457
NSE AB	• NSE AB	2,650	1,212	4,621
NSE B	• NSE B	17,291	5,656	3,028
NSE C	• NSE C	5,614	1,881	1,875

QUE PASARA ESTE AÑO CON LOS DISTRITOS DE LIMA NORTE Y SUR? EN QUE DISTRITOS ESTA LA MAYOR DEMANDA Y CUANTO VARIARA EL ME EN ESTOS LUGARES?

Los principales distritos en relación a sus principales indicadores en los últimos dos años son:

ATE VITARTE

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	550	1074	1235
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	84.6	108.7	149.5
% De Absorción Mensual	8.7%	9.0%	8.6%
Proyectos Ingresados	1	19	9
Proyectos Agotaron Stock	3	10	9

CALLAO

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	1103	822	474
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	76.5	65.2	65.9
% De Absorción Mensual	8.4%	2.9%	3.9%
Proyectos Ingresados	7	4	3
Proyectos Agotaron Stock	5	3	4

CARABAYLLO

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	921	3570	520
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	155.0	299.6	68.1
% De Absorción Mensual	5.8%	11.1%	6.6%
Proyectos Ingresados	2	12	1
Proyectos Agotaron Stock	2	13	0

COMAS

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	418	146	ND
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	72.4	15.7	ND
% De Absorción Mensual	4.1%	14.9%	ND
Proyectos Ingresados	0	1	ND
Proyectos Agotaron Stock	0	3	ND

SAN JUAN DE MIRAFLORES

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	11	15	2
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	1.3	1.4	0.3
% De Absorción Mensual	8.6%	12.8%	13.0%
Proyectos Ingresados	0	1	0
Proyectos Agotaron Stock	0	3	1

VILLA EL SALVADOR

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	194	171	95
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	23.2	13.6	13.9
% De Absorción Mensual	6.2%	3.4%	5.1%
Proyectos Ingresados	0	1	0
Proyectos Agotaron Stock	0	0	0

SAN JUAN DE LURIGANCHO

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	28	24	1
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	1.5	1.7	0.2
% De Absorción Mensual	3.7%	13.5%	13.0%
Proyectos Ingresados	1	2	0
Proyectos Agotaron Stock	0	3	1

LURIGANCHO

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	11	64	221
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	9.2	5.2	29.6
% De Absorción Mensual	7.7%	6.3%	12.8%
Proyectos Ingresados	1	0	2
Proyectos Agotaron Stock	0	0	1

SANTA ANITA

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas	2	2	ND
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)	0.3	0.4	ND
% De Absorción Mensual	7.2%	21.4%	ND
Proyectos Ingresados	0	0	ND
Proyectos Agotaron Stock	0	1	ND

RIMAC

Variables	2011	2012	1S 2013
Unidades Vendidas		107	264
Velocidad de Ventas (Unid/Mes)		9.3	39.4
% De Absorción Mensual		6.8%	11.0%
Proyectos Ingresados		4	0
Proyectos Agotaron Stock		2	4

En relación a sus precios, el incremento del precio en las viviendas destinadas a los NSE B y C podría llegar a no más de un 5%.

¿LA VENTA DE DEPARTAMENTOS TIPO A ESTÁ REALMENTE ESTANCADA? ¿QUE PASARÁ ESTE AÑO?

En los últimos 4 años la oferta de departamentos del NSE a y a+ era absorbida en gran parte por inversionistas que buscaban una mayor rentabilidad para su dinero en relación a otros sectores. la pregunta es por que se ha ido perdiendo el interés de invertir en este sector? a mi parecer, se debe a que los precios de los departamentos en planos, conocido como precio de preventa, actualmente no ofrecen descuentos atractivos como antes en relación al precio final del departamento una vez terminado. este diferencial se viene reduciendo. asimismo, si los desarrolladores continúan dilatando los tiempos en gestiones post operativas, como la declaratoria de fabrica, independizaciones, registros los inversionistas buscan otras alternativas de inversión.

EN CONCLUSIÓN A MENOR DEMANDA EFECTIVA ¿POR QUÉ DEBERÍAN SEGUIR SUBIENDO LOS PRECIOS?

Para una infografía quisiera tener algunos números sobre cuanto ha variado el precio por m2 en los últimos años en Miraflores, san isidro, barranco, surco, Jesús Maria, los olivos, san juan de Miraflores.

Distrito	Precio promedio (Soles / m2)				Evolución	Crec. Prom. Anual 2013/2010	Var%. 1S 2013/2012
	2010	2011	2012	1S 2013			
BARRANCO	2,768	4,545	4,927	5,947		21.1% ↑	20.7% ↑
MIRAFLORES	3,438	4,438	5,299	5,442		12.2% ↑	2.7% ↑
SAN ISIDRO	3,591	4,630	5,344	5,021		8.7% ↑	-6.1% ↓
JESUS MARÍA	2,513	3,406	3,968	4,037		12.6% ↑	1.7% ↑
SANTIAGO DE SURCO	2,888	3,384	3,833	3,696		6.4% ↑	-3.6% ↓
LOS OLIVOS	0	0	2,433	2,772			13.9% ↑
SAN JUAN DE MIRAFLORES	0	0	2,160	0			