



ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE VIVIENDA – OFERTA Y DEMANDA: DISTRITO DE TACNA

Diciembre - 2021

TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

A. POBLACION DE TACNA

	Tamaño de la Población:	377 mil (estimado 2021)
	Población de Provincia de Tacna	348 mil personas
	Población Distrito de Tacna	170 mil personas
	Provincias	Jorge Basadre Tarata Candarave Tacna



TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

B. ESTRUCTURA POBLACIONAL

En el caso del distrito de Tacna, la población entre 30 y 59 años representa el 32% de la población del distrito. Sin embargo, también es importante resaltar que la población potencialmente joven (de 15 a 29 años) representa el 17% de su población.



TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

C. ESTRUCTURA ECONOMICA

De acuerdo con cifras del INEI, el Valor Agregado Bruto (VAB) del departamento de Tacna representó 1,9 por ciento del total nacional, ubicándola como tercera región a nivel nacional en contribución a nivel nacional. Es importante destacar, que, en los 10 últimos años, previo a la pandemia, la región creció a un ritmo promedio anual de 4.8%; resultados por encima del promedio nacional de 2.4%.

De acuerdo con reportes del INEI, la actividad minera (producción de molibdeno y cobre principalmente) representa casi la mitad de los ingresos de la región; seguido de actividades como servicios, comercio y construcción, las cuales en conjunto representan el 26% de los ingresos. Adicionalmente, la actividad turística es importante en la región siendo sus principales atractivos la Catedral, el Arco parabólico y el Pilar Ornamental; los museos ferroviario e histórico.

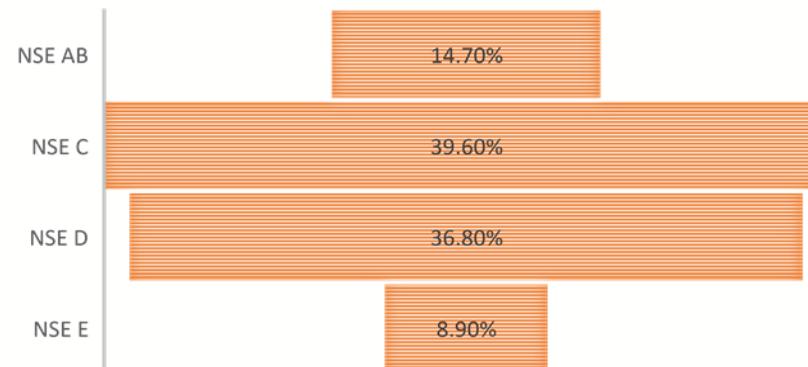
Asimismo, otra actividad de mayor dinamismo es la agricultura con un crecimiento promedio anual de 5.6%. Entre los principales productos que se desarrollan en la región se encuentran la aceituna, orégano, alfalfa y la uva.

TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

D. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

Respecto al perfil socioeconómico, la distribución de hogares por nivel socioeconómico muestra que más del 76% de la población del Departamento se encuentra en un NSE C o NSE D, con lo cual los programas de vivienda deben ser orientados a segmentos de bajos ingresos, aunque también cuenta con potencial para desarrollo de viviendas de mayor valor económico.

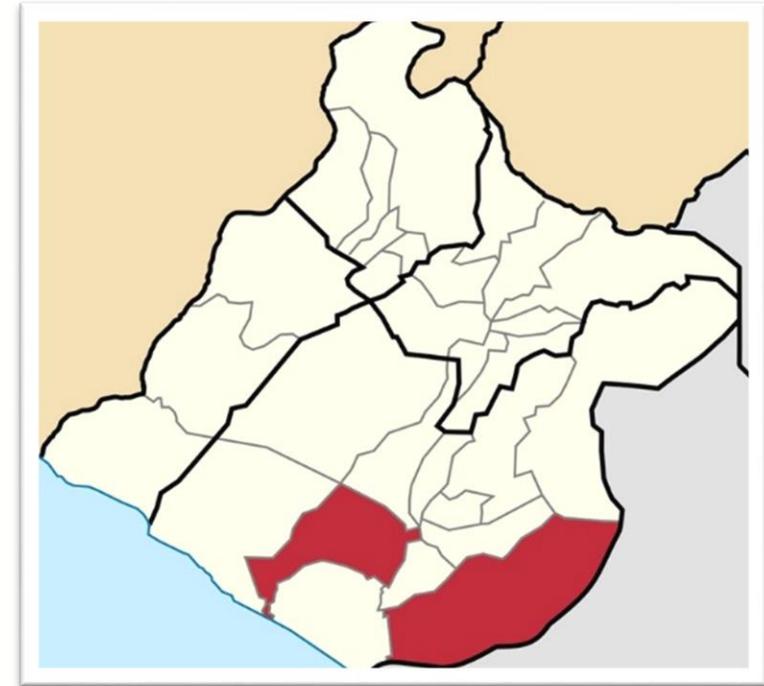
TACNA: DISTRIBUCIÓN DE HOGARES



TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

E. DISTRITO DE TACNA

Ubicación del distrito en provincia de Tacna





TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

El distrito de Tacna es uno de los 11 distritos de la provincia del mismo nombre, ubicada en el departamento de Tacna, bajo la administración del Gobierno regional de tacna, en el Perú.

El clima en el distrito tiene veranos calurosos, áridos y mayormente nublados y los inviernos son frescos, secos y mayormente despejados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 11 °C a 27 °C y rara vez baja a menos de 9 °C o sube a más de 28 °C.

TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

Imágenes del distrito



El distrito cuenta con hospedajes, hoteles y atractivos turísticos como Laguna de Quistococha, Zona Reservada Allpahuayo Mishana.



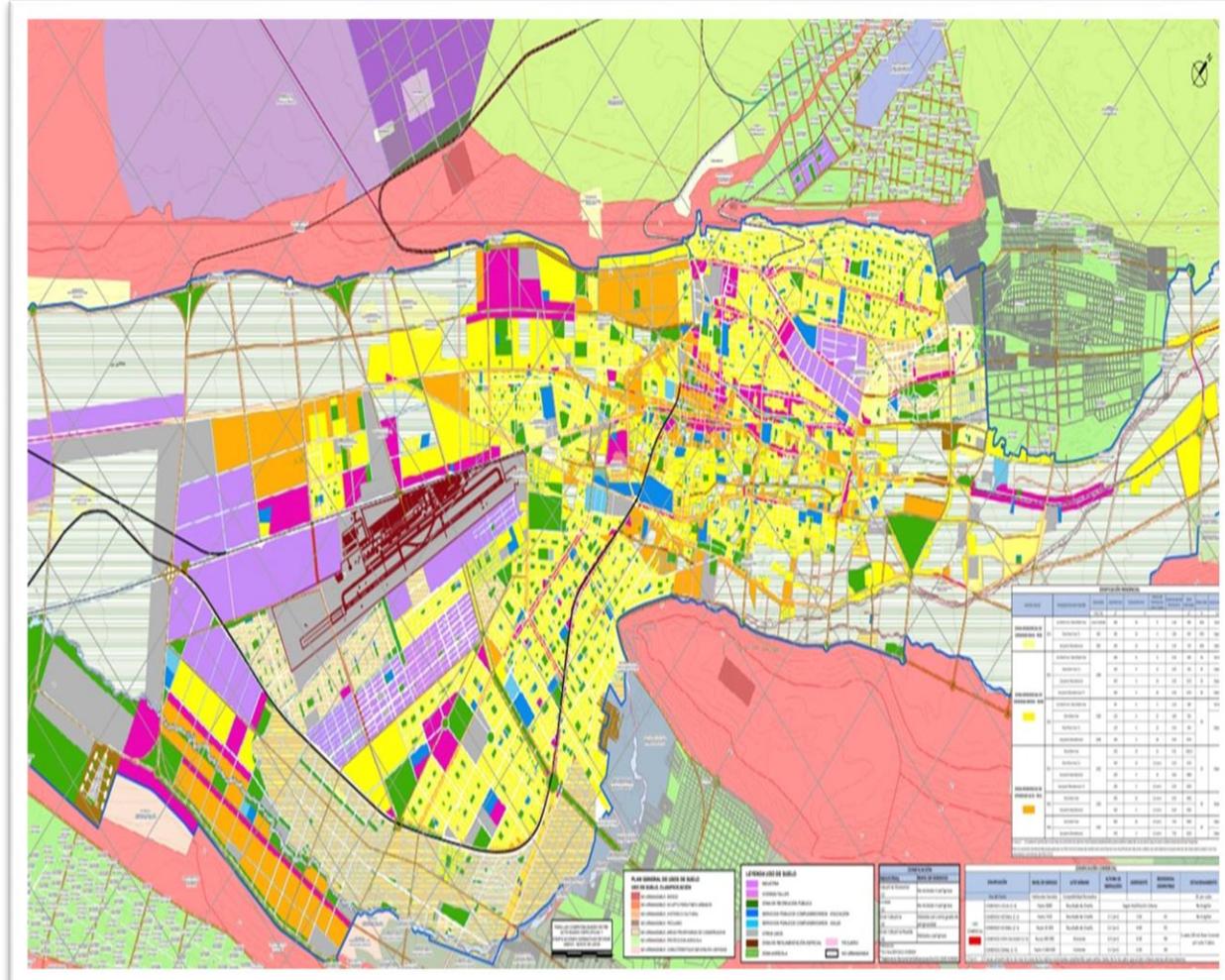
TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

El distrito cuenta con hospedajes, hoteles y atractivos turísticos como Laguna de Quistococha, Zona Reservada Allpahuayo Mishana.

De acuerdo con la información del distrito, el distrito cuenta con 4 arterias principales que son las Avenidas Jorge Basadre, Circunvalación, Colpa y Panamericana Sur. En ese aspecto los mayores desarrollos, el mayor desarrollo urbano se encuentra cerca a dichas arterias.

Por su parte, por el estado de desarrollo urbano, son principalmente urbanos con densidad poblacional media y es un distrito con mucha actividad turística, por lo que hay actividad comercial como restaurantes, tiendas, supermercados, banco de la nación, hospedajes y colegios.

TACNA: 1. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA





TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

- La demanda potencial y efectiva de viviendas

Antes de determinar los niveles de demanda que requiere ser absorbido por la oferta es importante conocer los conceptos claves:

Déficit habitacional: es la diferencia entre el número de viviendas adecuadas y el número de familias, de tal manera que cada hogar cuente con una vivienda adecuada. Se compone de dos dimensiones: la necesidad de viviendas nuevas (cuantitativo) y de viviendas que necesitan mejoramiento (cualitativo).

Demanda potencial: es el segmento de población que se encuentra con necesidades de adquirir una vivienda, aunque no necesariamente podría adquirir alguna.

Demanda efectiva: es el segmento de población que se encuentra con necesidades de acceder a una vivienda, y tiene la intención de adquirir alguna.

TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

En ese contexto, se estima que el déficit habitacional en Tacna es de 33 mil viviendas, ubicándose mayoritariamente en la provincia de Tacna al tener el mayor volumen poblacional. Sin embargo, la demanda potencial es mucho menor dado los ingresos de las familias, y se estima que, en Tacna, esta demanda se ubicaría en 4.6 mil viviendas. Finalmente, la demanda efectiva en el distrito de Tacna sería alrededor de 1,050 viviendas, siendo los estratos C y D los de mayor potencial.

	Demanda Potencial Tacna	Demanda Potencial Distrito Tacna
NSE AB	2,590	4,600
NSE C	8,140	
NSE D	10,840	

	Demanda Efectiva Iquitos	Demanda Efectiva Distrito Tacna
NSE AB	540	1,050
NSE C	1,575	
NSE D	2,320	

TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

Asimismo, entre características de la demanda potencial a adquirir una vivienda podemos indicar lo siguiente:

Datos	Características de Proyecto
Jefe de Hogar	Eda promedio: 37 años 2 de cada 3 son varones como jefes de hogar Educación: 45% termino la primaria y secundaria y un 13% llegó a terminar la universidad
Cantidad de miembros promedio	3 personas
Vivienda	64% de los que no tienen vivienda estarían dispuestos a adquirir una si califican.
Tipo de vivienda	Casi su totalidad tiene casa Tamaño de vivienda que van desde 100 m ² a 140 m ² 1 piso promedio Entre 1 y 2 baños Entre 2 y 3 dormitorios En total, en promedio entre 4 y 4 ambientes Material predominante es el ladrillo
Conocimiento crédito	1 de cada 3 conoce el sistema de financiamiento para adquirir una vivienda.

TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

Entre otros aspectos de las características de vivienda que desearía adquirir a través de un financiamiento, las familias valoran se contenga:

- o Acceso a red de agua y desagüe
- o Acceso a red de energía eléctrica y alumbrado
- o Cercano a centro de salud, del trabajo del jefe de hogar o cercano a la vivienda de otro familiar
- o Cercano a la comisaría y centro financiero

Respecto a los ingresos con que cuentan las familias, estos varían de acuerdo con el nivel NSE de la familia como se muestra a continuación. Es importante resaltar que se estima que un 6.5% de los ingresos corresponderían a remesas que reciben de sus familias en el resto del país.

	Ingreso promedio
NSE AB	S/ 2500
NSE C	S/ 2300
NSE D	S/ 2000

TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

En relación con los gastos, estos se concentran en alimentos y bebidas, artículos de limpieza, y gasto en combustible o transporte público. Asimismo, en aquellos que alquilan una vivienda, el alquiler promedio es de S/430 a S/ 540 mensual. En ese contexto, los gastos por NSE son:

	Gasto promedio
NSE AB	S/ 1280
NSE C	S/ 1490
NSE D	S/ 1150



TACNA: 2. ANALISIS DE LA DEMANDA

Por otro lado, existe un grupo de la población en Tacna que realiza un ahorro, siendo el estimado de 25% de la población. El objetivo del ahorro en este grupo es la posibilidad de acceder a un crédito para la adquisición de vivienda, además de invertir en educación y adquisición de artefactos para la vivienda. Entre los estimados de costo de vivienda que esperarían gastar, son de S/ 41 mil a S/ 46 mil, lo cual se encuentra de la línea de los créditos de techo propio.

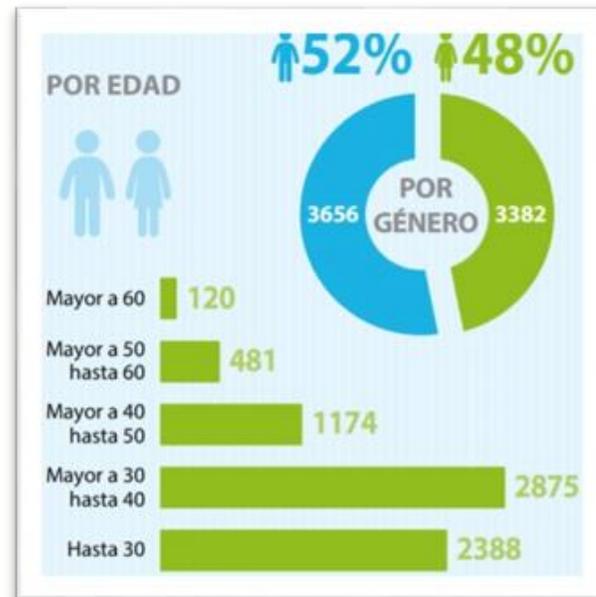
Respecto al tiempo que esperan adquirir una vivienda, el 60% estima que sea de 1 año a más a fin de completar la inicial de la vivienda que desean adquirir. La preferencia en la elección es de vivir en el distrito de Tacna, aunque otro grupo importante, esperaría vivir en el distrito coronel Gregorio Albarracín.

Sin embargo, el principal reto a trabajar con las familias es el conocimiento del acceso al crédito, ya que pocos lo conocen y en menor proporción al Fondo Mivienda.

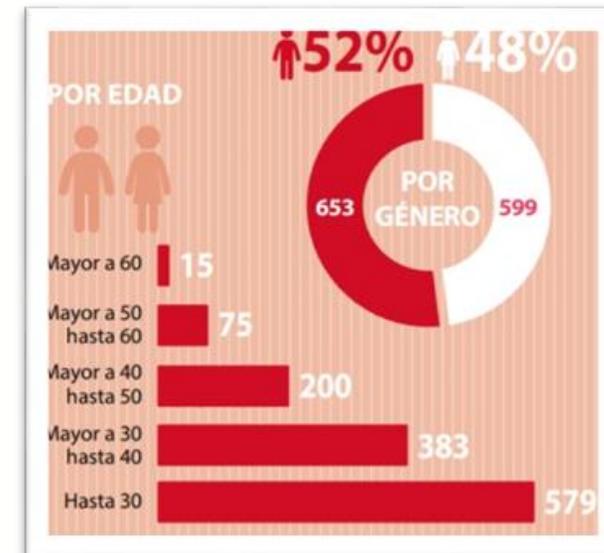
TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

La oferta de viviendas ha estado marcada principalmente por proyectos financiados por el estado como han sido Techo Propio o en su mayoría Mivivienda. Asimismo, de acuerdo con diversos estudios, la oferta se orienta principalmente a la población que se encuentra entre 30 y 50 años dado su mayor poder adquisitivo.

Perfil de colocaciones Crédito Mivivienda



Perfil de colocaciones Techo Propio



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

Las colocaciones de créditos Mivivienda registran una tasa de interés por encima del 14%, y en el caso de Tacna, registra una de las tasas más altas a nivel nacional en lo que va del 2021, aunque la tendencia también se mantuvo en 2019 y 2020.

Tasas de interés promedio de crédito hipotecario por departamento



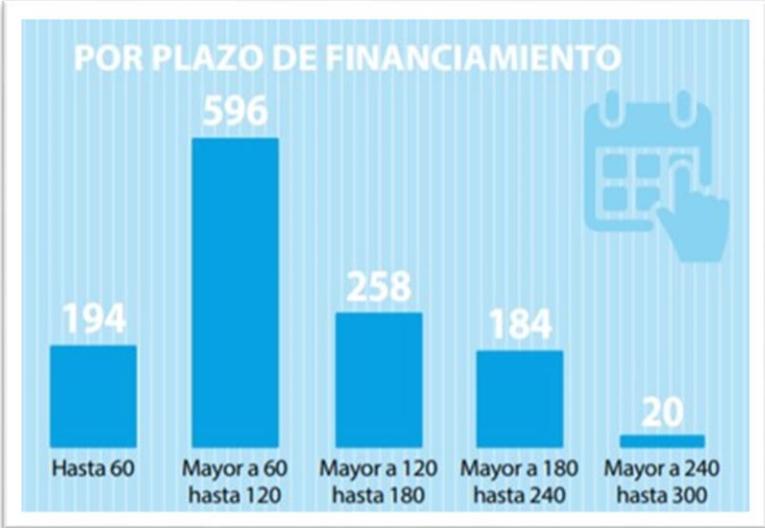
TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

A nivel de plazos promedio, los créditos Mivivienda se colocan a un plazo mayor en comparación de los créditos Techo Propio.

Crédito Mivivienda



Créditos Techo Propio

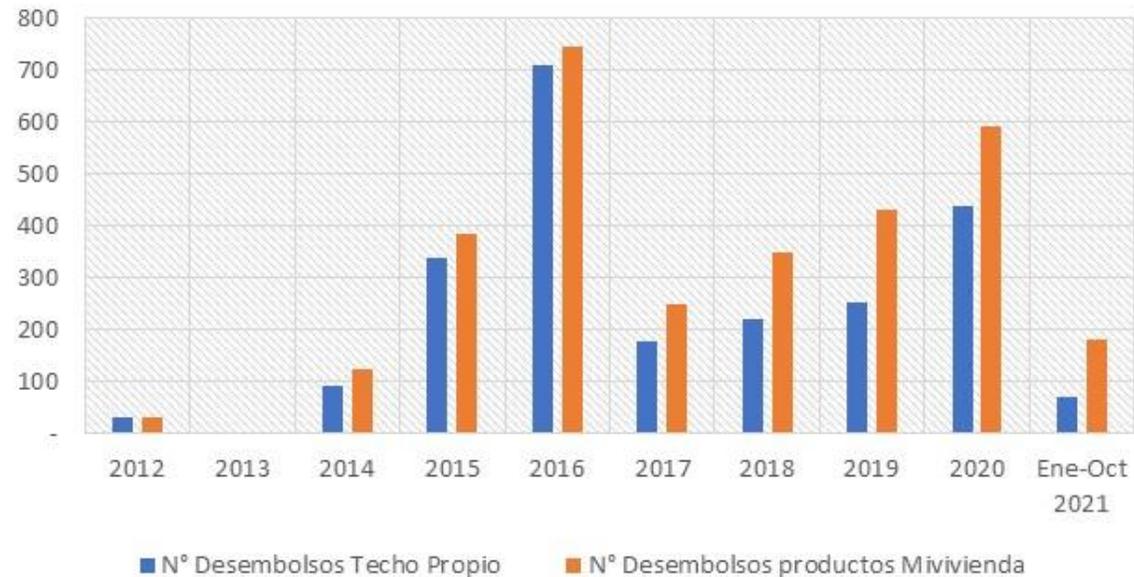


TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

- Colocaciones de Techo Propio y Mivivienda - Tacna**

Las colocaciones de Mivivienda en Tacna han evolucionado favorablemente desde 2017 hasta 2020 pese a la pandemia, aunque la mayor parte de colocaciones son por el producto Techo Propio. En 2020, se realizaron 437 desembolsos por el producto Techo propio, 183 más que 2019. Asimismo, en los primeros 9 meses de 2021, se desembolsó 71 créditos (y 109 por créditos Mivivienda), por lo que se tiene expectativa de superar el nivel alcanzado el año anterior.

Tacna: N° Desembolsos de Productos Mivienda





TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

Es importante señalar, que el nivel máximo de desembolsos alcanzado se registró en 2016 con proyectos Techo propio con proyectos principalmente en la provincia de Tacna.

En 2021, en Tacna se registran nueve proyectos asociados a los programas del Fondo Mivivienda, con una oferta disponible de 360 viviendas, y registra una de las tasas de colocaciones más altas. Entre los proyectos que se encuentran vigentes tenemos Residencial Los Nogales II, Condominio Paseo de La Alameda, Condominio Club San Pedro de Latarec, Edificio Gema, Residencial Villa Obstetra; Los Cedros Residencial Privada, Condominio San Juan del Olivo y Residencial Los Jardines..

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

	Distrito	Provincia
Residencial Los Nogales II	Tacna	Tacna
Condominio Paseo de la Alameda	Coronel Gregorio Albarracin Lanchipa	Tacna
Condominio Club San Pedro de Latarce	Coronel Gregorio Albarracin Lanchipa	Tacna
Residencial Villa Obstetra	Tacna	Tacna
Condominio San Juan del Olivo	Calana	Tacna
Residencial Los Jardines	Tacna	Tacna

A nivel de colocaciones por el nuevo crédito Mivivienda, este programa aún no ha tenido el despegue esperado, y a nivel histórico solo se han realizado desembolsos de 265 créditos en los dos últimos años.



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

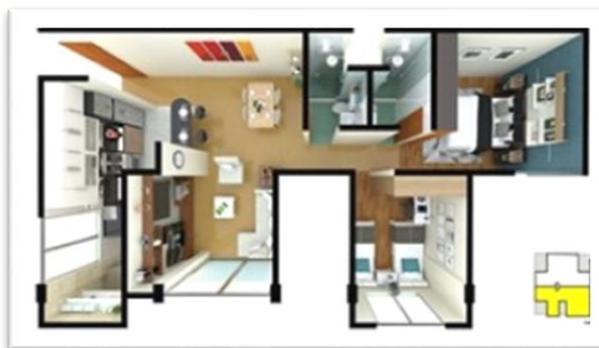
- **La Oferta Comparable**

Para la evaluación de la oferta comparable, se identificó aquellos proyectos que actualmente se encuentren en venta o en pre-venta. En ese contexto se identificó ventas de proyectos relacionados a Techo Propio y Mivivienda, en el distrito de Tacna y/o otros distritos colindantes como Coronel Gregorio labarracin y Calana, considerando que la provincia de Tacna es pequeña y estos distritos se ubican también cerca del centro histórico y de la actividad comercial / turística.

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

De los resultados obtenidos, se observa lo siguiente:

o Proyectos Techo propio: buscan ser viviendas unifamiliares con 1 (o hasta 2) dormitorio, 1 baño, la sala y comedor. En este caso, buscan ser departamentos (no viviendas unifamiliares) y pueden estar en un mismo proyecto donde se ofertan departamentos Mivivienda. En ambos casos, hay proyectos de grandes condominios que se buscan construir por etapas y también edificios con pocas zonas compartidas. El valor de las viviendas va entre S/ 84 mil y S/ 127 mil aunque se cuenta con el bono de techo propio por S/ 38.5 mil.



Viviendas con extensión de 60 m² a 120 m². Los proyectos tienen entre 1 y 2 tipologías para este segmento, aunque con la misma distribución de 1 dormitorio (en algunos casos pueden ser 2), 1 baño, sala y comedor.

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

- o **Proyecto Mivivienda:** se identifica el Condominios con oferta mixta, un proyecto con departamentos y construcción de edificio de hasta 10 o 11 pisos con diferentes tipologías. El proyecto también contempla áreas comunes y se encuentra dentro del alcance del crédito Mivivienda.



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

- **Proyectos identificados**
Urbanización Residencial Los Nogales II – Inmobiliaria Casta SRL
- o **Datos**



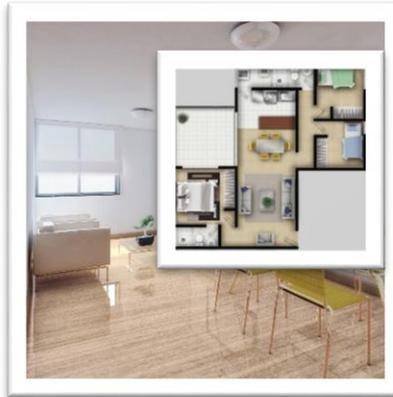
Proyecto ubicado en la zona sur del distrito, aunque del centro histórico, y cercano a instituciones educativas y centros comerciales.

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

Datos	Características de Proyecto
Dirección	Urb. San Judas Tadeo Mz. C Lte. 12
Constructor	INMOBILIARIA CASTA S.R.L
Fecha de Inicio	2019
Etapas de Proyecto	En Venta (etapa II)
Stock Inicial	49 Viviendas
Oferta Disponible	16 Viviendas
Características	Viviendas con espacio entre 71 y 73 m ² Sala / Comedor – 3 dormitorio -2 baño / lavandería
Precio Promedio	S/ 135 Mil a S/ 170 Mil
Áreas Comunes	Zonas de recreación Recepción Cercos Eléctricos

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

o Imágenes



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

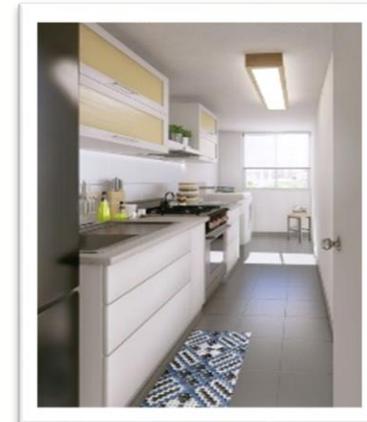
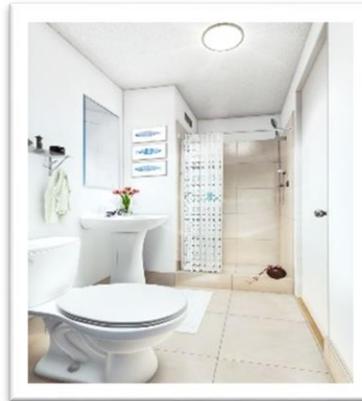
Condominio Paseo de La Alameda

o Datos

Datos	Características de Proyecto
Dirección	Av. José Abelardo Quiñones s/n
Constructor	ALTOZANO DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN S.A.C
Fecha de Inicio	2018
Etapas de Proyecto	En Construcción
Stock Inicial	1168 viviendas (28 bloques) – cada torre con 10 pisos – esta en construcción quinta etapa (120 departamentos)
Oferta Disponible	37 Viviendas
Características	Departamentos desde 72 m ² Sala / Comedor – 3 dormitorio -2 baño - lavandería
Precio Promedio	S/ 130 Mil
Áreas Comunes	Áreas Verdes / Zonas de Parrilla Juegos Recreativos Garitas de Control de Acceso al Condominio

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

o Imágenes



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

Condominio Club San Pedro de Latarce

o Datos

Datos	Características de Proyecto
Dirección	Parcela N° 9-A Valle Tacna, Sector Leguía Cecoavi
Constructor	H MORAN NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.C
Fecha de Inicio	2019
Etapas de Proyecto	En Construcción
Stock Inicial	200 departamentos (en 2da etapa – edificio de 60 departamentos en 11 pisos)
Oferta Disponible	29 Viviendas
Características	Departamentos desde 91 m ² Sala / Comedor – 1 dormitorio -1 baño
Precio Promedio	S/ 147 Mil
Áreas Comunes	Zonas de Recreacion Juegos Para Niños Jardines Piscina

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

o Imágenes



TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

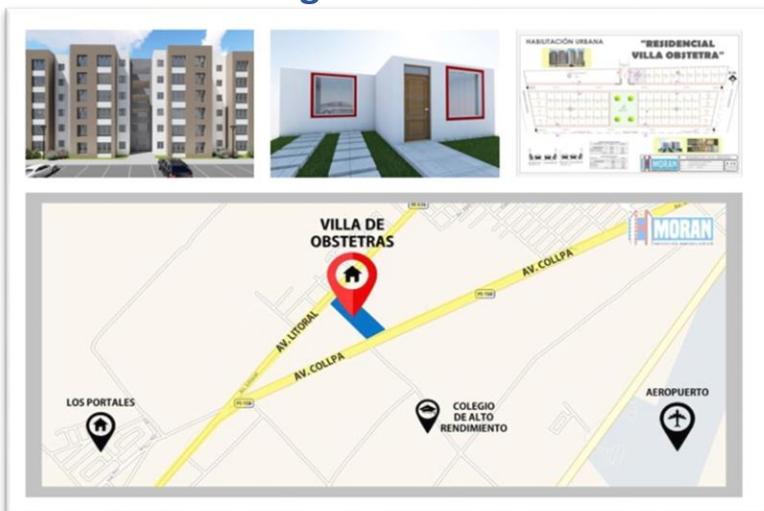
Residencial Villa Obstetra

o Datos

Datos	Características de Proyecto
Dirección	Av. José Abelardo Quiñónez S/N
Constructor	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA WASI S.A.C
Fecha de Inicio	2019
Etapas de Proyecto	En pre-venta
Stock Inicial	65 departamentos (techo propio y mivivienda)
Oferta Disponible	37 Viviendas
Características	Departamentos desde 67 m2 Sala / Comedor – 2 dormitorio -1 baño
Precio Promedio	S/ 184 Mil
Áreas Comunes	Ascensor Jardines Piscina

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

0 Imágenes



DEPARTAMENTO TIPO 1
AREA TECHADA: 73.75 M2

DEPARTAMENTO N° 201, 202, 301, 302,
401, 402, 501, 502, 601, 602, 701 Y 702

AMBIENTES :

- DORMITORIO 1
- S.H. 1
- DORMITORIO 2
- S.H. 2
- COCINA – LAVANDERIA
- SALA – COMEDOR-

MORAN INMOBILIARIA

RESIDENCIAL "VILLA OBSTETRA"

DEPARTAMENTO TIPO 2
AREA TECHADA: 64.81 M2 A 74.55 M2

DEPARTAMENTO N° 203, 204, 303, 304,
403, 404, 503, 504, 603, 604, 703 Y 704

AMBIENTES :

- DORMITORIO 1
- S.H. 1
- DORMITORIO 2
- S.H. 2
- COCINA – LAVANDERIA
- SALA – COMEDOR-

MORAN INMOBILIARIA

RESIDENCIAL "VILLA OBSTETRA"

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

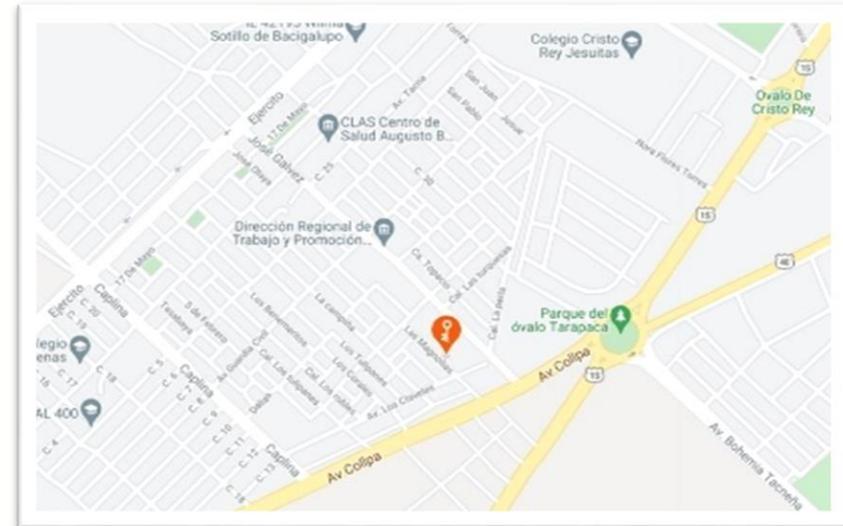
Residencial Los Jardines

o Datos

Datos	Características de Proyecto
Dirección	Urbanización Los Nardos, Mz. 102, Lote 13
Constructor	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CYZ GLOBALCON S.A.C
Fecha de Inicio	2019
Etapas de Proyecto	En venta
Stock Inicial	70 departamentos
Oferta Disponible	32 Viviendas
Características	Departamentos desde 61 m ² Sala / Comedor – 2 dormitorio -1 baño
Precio Promedio	S/ 123 Mil
Áreas Comunes	Ascensor Jardines

TACNA: 3. ANALISIS DE LA OFERTA

o Imágenes





Layseca
Asociados
CONSULTORES INMOBILIARIOS
TASACIONES

Av. Camino Real 456, Torre Real, Of. 1001, San Isidro, Lima, Perú
T. (01) 715 3232 / Fax (01) 718 6377 / info@laysecaasociados.com

www.laysecaasociados.com