



COSTOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Colaboración: Tinsa

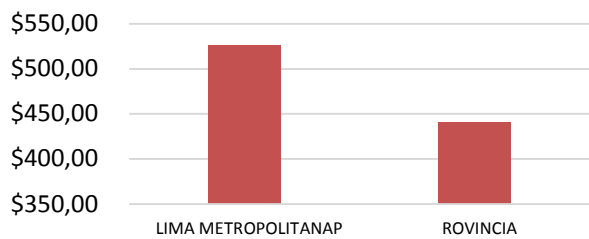
Cada vez que se evalúa una promoción inmobiliaria, entra en el tema de análisis los costos unitarios para la construcción, desde el origen de la cabida de cada proyecto, hasta sus primeras gestiones de financiamiento.

Existen variables que alteran un costo unitario de acuerdo a las características propias del lugar en el que se proyectará un edificio o al nivel socio económico al que va dirigido.

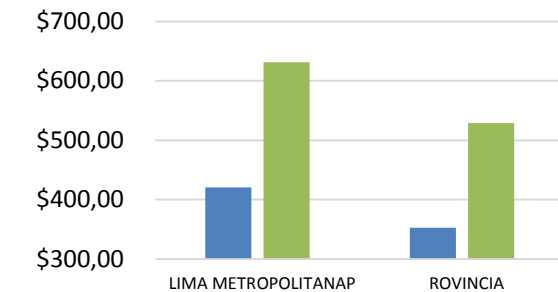
Para edificios de vivienda multifamiliar, Tinsa elaboró un estudio de una muestra tomada de los distritos más representativos a nivel de Lima, así como también algunas ciudades de provincia.

COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN EN LIMA Y PROVINCIA

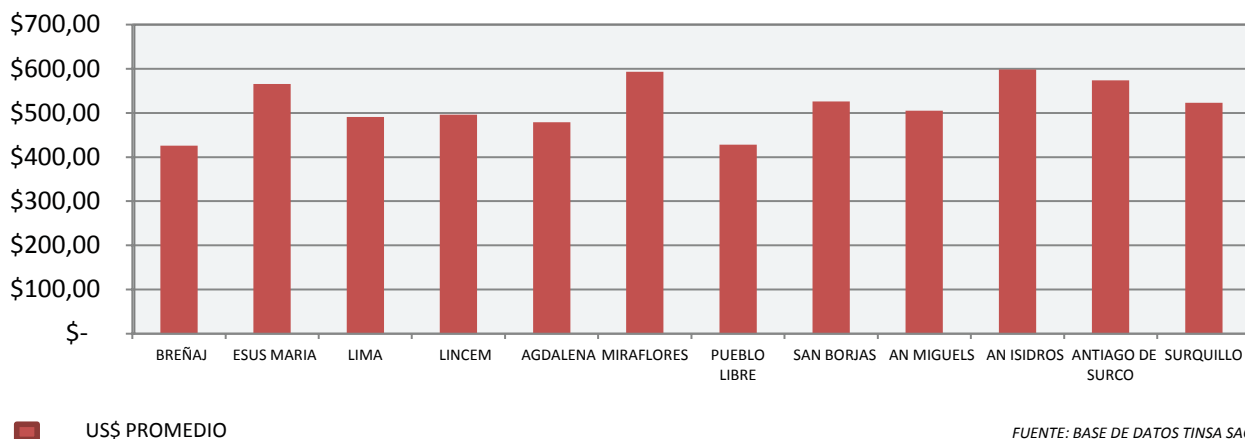
El costo unitario de la ciudad de Lima se encuentra en el rango de US\$ 421/m² y US\$ 632/m² y para el caso de provincia el rango es de US\$ 353/m² y US\$ 529/m². Este margen es el resultado de un promedio de todas las muestras tomadas. De manera que existen zonas con costos unitarios fuera del mismo. Esto depende de las características propias del proyecto o ubicación exacta. Es decir, dentro de cada distrito existen variaciones dentro del costo de construcción y por ende se establece a manera de rangos y promedios.



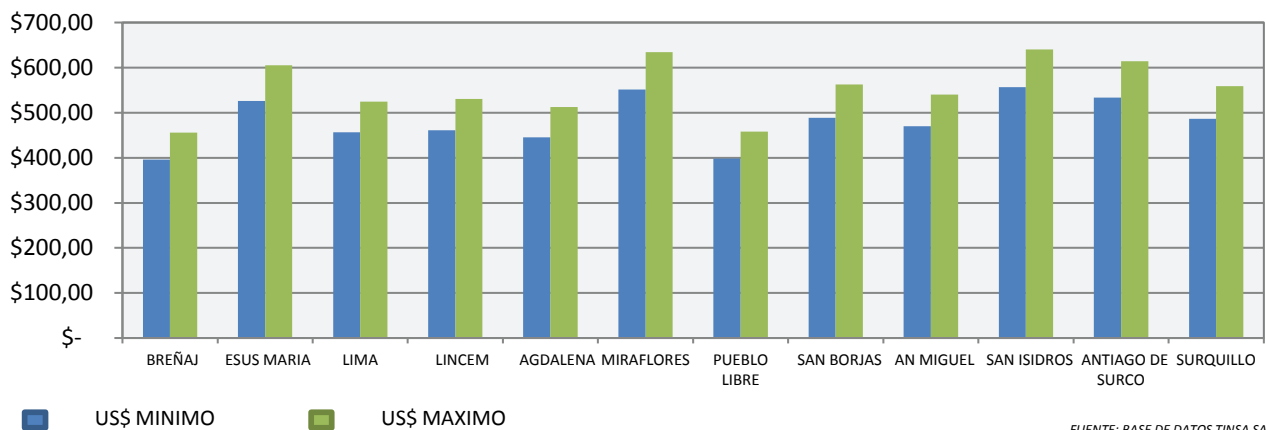
FUENTE: BASE DE DATOS TINSA SAC



En lima el rango es más elevado que el promedio de las demás ciudades de provincia, esto se debe a factores tales como, nivel



FUENTE: BASE DE DATOS Tinsa SAC



FUENTE: BASE DE DATOS Tinsa SAC

de acabados ya sean nacionales o importados, áreas de las unidades inmobiliarias según la demanda y las distancia que generan sobrecostos en movilización.

Los distritos en los que se desarrolla proyectos de vivienda multifamiliar con el costo unitario más alto son: San Isidro (US\$ 556.81/m² - US\$ 640.63/m²), Miraflores (US\$ 551.51/m² - US\$ 634.53/m²), Surco (US\$ 533.90/m² - US\$ 614.27/m²), y Jesús María (US\$ 525.97/m² - US\$ 605.15/m²).

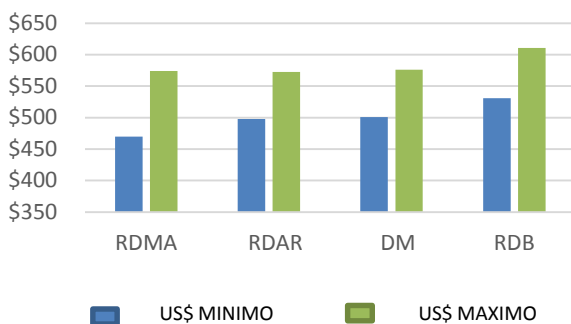
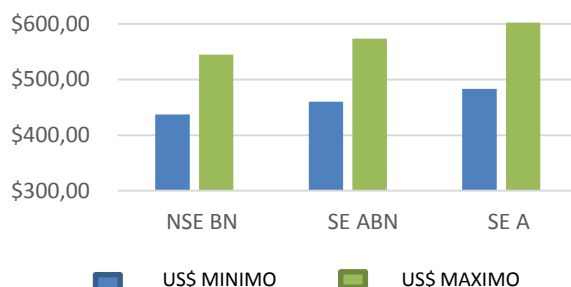
Los distritos con el costo unitario mas bajo son Breña(US\$ 396.16/m² - US\$ 425.80/m²) y Pueblo Libre (US\$ 397.97/m² - US\$ 457.88/m²). Estos rangos van ligados mayormente al tipo de acabados que emplean para cada proyecto en particular, dependiendo a la exigencia de la demanda de acuerdo a la influencia de la zona en la que se desea posicionar.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN NIVEL SOCIO ECONÓMICO

Se ha establecido la categorización de los NSE (niveles socio - económicos) de acuerdo a los precios de los departamentos ofertados y al ingreso familiar. El costo por m² es más elevado de acuerdo a las superficies y acabados, que por lo general son proporcionales al estrato al que va dirigido.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ZONIFICACIÓN

Cada inmueble está sujeto a una reglamentación específica, esto nos da uno de los indicadores como la altura máxima a edificar. Luego de realizar el estudio por el uso del suelo, da como resultado que es más costoso el m² de construcción

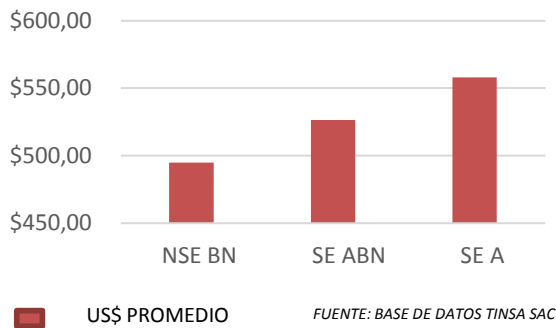


en los proyectos que tengan más limitaciones urbanas que aquellos que pueden construir de manera masiva.

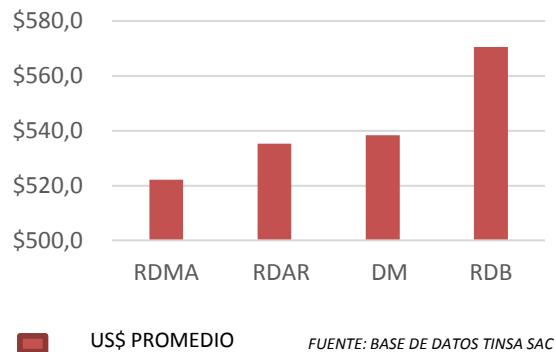
Según el nivel socio económico se muestra que los rangos de los costos unitarios se encuentran de la siguiente manera: Para



el NSE B (US\$ 437.21/ m² – US\$ 483.24/ m²), para el NSE AB (US\$ 494.80/m² – US\$ 557.96/m²) y para el NSE A (US\$ 545.02/ m² – US\$ 602.39/m²).



Según la zonificación se muestra que los rangos de los costos unitarios se encuentran de la siguiente manera: Para RDMA (US\$ 470.00/m² a US\$ 575.00/m²), para RDA (US\$ 490.00/m² a US\$ 570.00/m²) para RDM (US\$ 500.00/m² a US\$ 580.00/ m²) y para RDB (US\$ 530.00/m² a US\$ 610.00/m²)



El valor del costo de la construcción por metro cuadrado (m²) es quizás un indicador tan importante como el costo unitario

de venta. Puesto que ambos son necesarios para medir la rentabilidad de cada proyecto.

Es necesario tener en cuenta que cada vez que necesitamos saber dichos datos, estos dependen de información adicional con los que tiene cierta correspondencia. Saber donde se posicionaría el proyecto, Dentro de qué distrito, la colindancia que tendría con otros. A su vez, a qué zonificación respondería y a qué nivel socioeconómico estaría dirigido. Es por esta razón, que es necesario establecer criterios basado en la experiencia de edificios construidos a nivel nacional, a fin de reducir el margen de error en las proyecciones financieras de los proyectos inmobiliarios.

TINSA es una compañía internacional perteneciente al Grupo Cinven, que ofrece servicios de Tasaciones Comerciales de todo tipo de Bienes y Activos, Valoraciones de Activos Fijos bajo IFRS, Inventarios de Activos y Suministros, formación profesional en Valuaciones, desarrollo de INCOIN (Informe de Coyuntura Inmobiliaria), Evaluación, Supervisión y Control de Obras, Estudios de Inversión Inmobiliaria, Consultoría y Análisis del mercado Inmobiliario.

Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 147, Via Principal N° 140 Edificio Real Seis, Of. 403, Centro Empresarial Real San Isidro, Lima - Perú.
 T: (51-1) 222-3166
 F: (51-1) 222-3164
 E: info@tinsa.com.pe
 www.tinsa.pe