



ünsa PERÚ

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria – 1^{er} Trimestre 2017

LIMA METROPOLITANA Y CALLAO

Quiénes Somos.....	2
1. Unidades Inmobiliarias en Oferta.....	3
2. Proyectos con Oferta Inmobiliaria.....	3
3. Unidades Inmobiliarias Vendidas.....	4

4. Volumen de Ventas en Nuevos Soles.....	6
5. Ritmo de Ventas.....	6
6. Meses para Agotar Stock.....	7
7. Indicadores de Producto	7

¿QUIÉNES SOMOS?

Grupo Internacional líder en consultoría inmobiliaria, análisis y valuación.

- Más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Más de 2000 profesionales en 9 países de fuerte presencia
- Un completo know-how del negocio, brindando calidad, servicio y garantía.
- Servicios inmobiliarios integrales con visión global y acción local.

¿DÓNDE ESTAMOS?

Tenemos presencia en:

- España
- Argentina
- Chile
- Colombia
- México
- Perú
- Portugal
- Ecuador

¿QUÉ HACEMOS?

Entre los servicios que genera esta área estratégica, destacan:

- Estudios de mercado (oferta) sistemáticos.
- Estudios de demanda (Análisis Gestión Sala de Ventas, Pulso de Opinión de Cotizantes, etc.)
- Highest and best use (Proyectos usos mixtos)
- Valorización y Tasación de Activos
- Predios urbanos y rurales
- Prendas industriales
- Valorización de Negocios en Marcha
- Valorización de Intangibles

ASPECTOS DIFERENCIADORES

- Imparcialidad, transparencia y especialización profesional.
- Fuentes de información primaria, con fuente directa del mercado.
- Servicios con enfoque a partir de la generación de valor.
- Menor tiempo, máxima calidad, mejor servicio.
- Cobertura nacional e internacional.
- Equipo profesional con conocimientos y experiencia en el desarrollo de los servicios.

CAPACIDAD TECNOLÓGICA

Sistema de Administración TINSA (SIGGEN), como herramienta de software integral, desarrollado a la medida y necesidades del corporativo de TINSA, con la finalidad de mejorar el desempeño en la generación y administración de los encargos de nuestros clientes, principalmente de tasación.

Principales Fortalezas:

- Adaptación y desarrollo de nuevos requerimientos de manera rápida.
- Sistema basado en Tecnologías de Internet, permite el trabajo de manera remota, así como la participación dinámica de Peritos, Controladores y Clientes.

NUESTRO EQUIPO

Está integrado por profesionales de primer nivel, capacitados para desarrollar los servicios de Consultoría y Valorizaciones con el fin de aportar el mejor criterio para asesorarlo en las decisiones que usted o su empresa necesite.

Contamos con un conjunto de profesionales preparados para abarcar cada una de las áreas de negocios que nuestros clientes requieran.

Nuestro equipo cuenta con el respaldo de Tinsa Internacional, quien a través de sus bases de datos, metodologías y experiencias previas en la valorización de empresas en todos los sectores económicos, permite el cumplimiento de los encargos con la mayor calidad y solvencia.



TINSA EN EL MUNDO

1. UNIDADES INMOBILIARIAS EN OFERTA

Oferta de vivienda 1er trimestre 2017

Durante el 1T 2017 la oferta total de vivienda -multifamiliar nueva- en Lima Metropolitana fue de 14,379 unidades (unidades disponibles al cierre del 4T2016 mas ingresadas en el 1T2017), lo que representa una variación de -2.3% respecto al trimestre anterior que tuvo 14,716 unidades ofertadas.

Al cierre del trimestre 1T2017 el total disponible-para la compra- en el mercado es de 12,690 unidades inmobiliarias.

Considerando las unidades disponibles al cierre del 1T2017 (12,690 unidades) y las unidades vendidas en el periodo 1T2017 (2,717 unidades), tenemos un total de 15,407 unidades, las cuales estuvieron principalmente dirigidas al segmento NSE B.

La distribución del total disponible durante el 1er trimestre del año por NSE, se dio de la siguiente manera:

- NSE A*: (14.1%) 1,792 unidades.
- NSE AB*: (18.4%) 2,337 unidades.
- NSE B*: (58.8%) 7,460 unidades.
- NSE B1**: (28.6%) 3,629 unidades
- NSE B2**: (30.2%) 3,831 unidades
- NSE C*: (8.7%) 1,101 unidades.

2. PROYECTOS CON OFERTA INMOBILIARIA

Proyectos con oferta inmobiliaria 1er trimestre 2017

Al término del 1er trimestre del 2017 se registraron 792 proyectos con vivienda disponible a la venta y agotaron stock 69 proyectos.

Esta cantidad representa una variación en -1.9% respecto de los 808 proyectos con vivienda disponible a la venta registrados al término del 4to trimestre del 2016.

Según lo auditado, al cierre del trimestre, el stock inicial de cada proyecto ofertado contiene un promedio de 49 unidades inmobiliarias.

Proyectos ingresados al mercado 1er trimestre de 2017

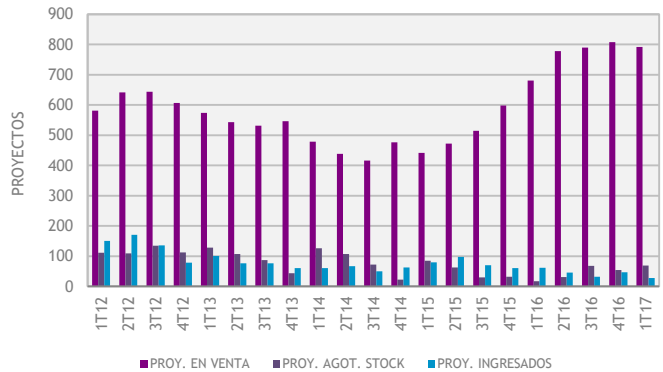
El número de proyectos con producto inmobiliario a la venta que se incorporaron al mercado durante el 1er trimestre del 2017 fue de 28 proyectos.

Esta cantidad representa una variación de -40.4% respecto a los 47 registrados durante el 4to trimestre del 2016 (periodo inmediato anterior) y una variación de -54.8% respecto de los 62 proyectos registrados durante el 1er trimestre 2016 (año anterior).

*NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSE A; unidades con un valor de S/.670,000 a mas; NSE AB: unidades con un valor de S/.420,000 a S/. 670,000; NSE B: unidades con un valor de S/.165,000 a S/.420,000; NSE C: unidades con un valor de S/.57,000 a S/.165,000; y NSE D, unidades con un valor de hasta S/.57,000.

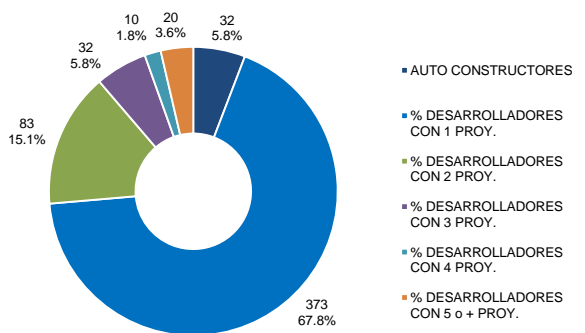
**NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSE B1; unidades con un valor de S/.295,000 a S/. 420,000; NSE B2: unidades con un valor de S/.165,000 a S/.295,000.

PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE



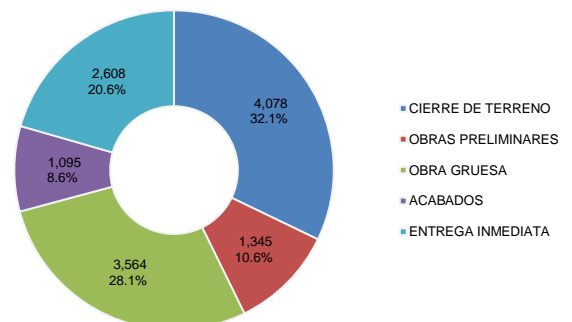
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

% DE PARTICIPACION SEGUN CANTIDAD DE PROYECTOS POR DESARROLLADOR



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

% PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DISPONIBLES SEGUN AVANCE DE OBRA



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

3. UNIDADES INMOBILIARIAS VENDIDAS

Unidades vendidas 1er trimestre del 2017

Durante el **1er trimestre del 2017**, en el ámbito de Lima Metropolitana y el Callao se vendieron **2,717** unidades inmobiliarias de vivienda –nueva multifamiliar–.

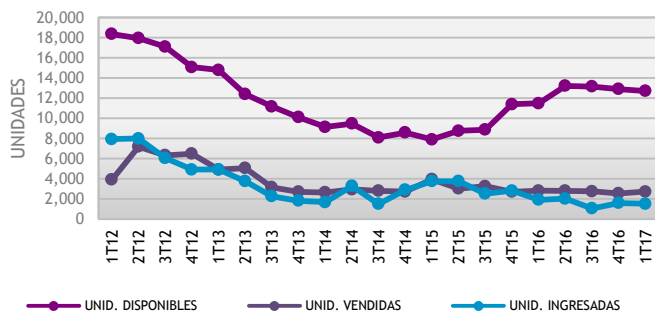
Esta cantidad representa una variación de **7.4%** respecto de las **2,529** unidades vendidas en el **4to trimestre 2016** (periodo inmediato anterior) y una variación de **-3.1%** respecto a las **2,803** unidades vendidas del **1er trimestre 2016** (año anterior).

El ratio de demanda real y oferta (relación entre el total de unidades de vivienda **vendidas** sobre **ingresadas** al mercado) durante el 1er trimestre del 2017 fue de 1.81, mientras que en el 4to trimestre del 2016 fue de 1.60.

Los registros de crecimiento en cuanto al número de ventas entre un trimestre y otro, fueron de:

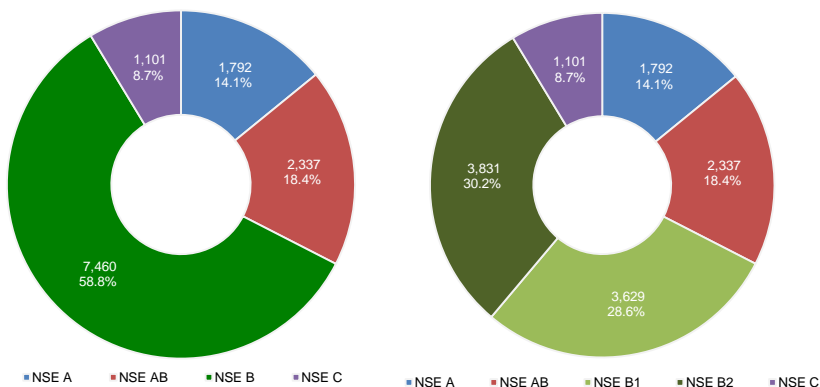
- 1T 2012: -27.1 % (de 5,351 a 3,902 unidades).
- 2T 2012: 83.8 % (de 3,902 a 7,173 unidades).
- 3T 2012: -12.1 % (de 7,173 a 6,306 unidades).
- 4T 2012: 2.7 % (de 6,306 a 6,474 unidades).
- 1T 2013: -24.4 % (de 6,474 a 4,897 unidades).
- 2T 2013: 2.9 % (de 4,897 a 5,045 unidades).
- 3T 2013: -38.8 % (de 5,045 a 3,129 unidades).
- 4T 2013: -13.7 % (de 3,129 a 2,701 unidades).
- 1T 2014: -2.8 % (de 2,701 a 2,626 unidades).
- 2T 2014: 11.6 % (de 2,626 a 2,930 unidades).
- 3T 2014: -4.9 % (de 2,930 a 2,787 unidades).
- 4T 2014: -2.9 % (de 2,787 a 2,706 unidades).
- 1T 2015: 45.3 % (de 2,706 a 3,933 unidades).
- 2T 2015: -23.3 % (de 3,933 a 3,018 unidades).
- 3T 2015: 7.9 % (de 3,018 a 3,257 unidades).
- 4T 2015: -17.3 % (de 3,257 a 2,693 unidades).
- 1T 2016: 4.1 % (de 2,693 a 2,803 unidades).
- 2T 2016: -0.4 % (de 2,803 a 2,791 unidades).
- 3T 2016: -1.7 % (de 2,791 a 2,742 unidades).
- 4T 2016: -7.8 % (de 2,742 a 2,529 unidades).
- 1T 2017: 7.4 % (de 2,529 a 2,717 unidades).**

EVOLUCION DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% PARTICIPACION POR NSE DE LAS UNIDADES DISPONIBLES EN EL 1T2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

	2013				2014				2015				2016				2017
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T
STOCK INICIAL DEL TRIMESTRE	15,054	14,766	12,384	11,162	10,092	9,129	9,456	8,071	8,573	7,884	8,743	8,858	11,382	11,466	13,207	13,140	12,880
UNID. INGRESADAS	4,901	3,742	2,254	1,808	1,663	3,261	1,483	2,876	3,742	3,735	2,498	2,802	1,894	2,006	1,035	1,576	1,499
OFERTA TOTAL DEL TRIMESTRE	19,663	17,429	14,295	12,792	11,755	12,386	10,858	11,279	12,315	11,619	11,241	11,660	13,276	13,472	14,242	14,716	14,379
UNID. VENDIDAS	4,897	5,045	3,133	2,700	2,626	2,930	2,787	2,706	3,933	3,018	3,257	2,693	2,803	2,791	2,742	2,529	2,717
STOCK FINAL (DISPONIBLE)	14,766	12,384	11,162	10,092	9,129	9,456	8,071	8,573	7,884	8,743	8,858	11,382	11,466	13,207	13,140	12,880	12,690
VELOCIDAD DE VENTAS (U/MES PROM)	1,357	1,417	1,297	962	854	957	994	1,185	1,579	1,199	1,034	915	979	838	1,090	911	856
VELOCIDAD % (% DE ABSORCION MENSUAL)	6.9%	8.1%	9.1%	7.5%	7.3%	7.7%	9.2%	10.5%	13.4%	10.2%	8.5%	6.5%	6.9%	5.2%	6.9%	5.9%	5.6%
MESES PARA AGOTAR STOCK	14.5	12.3	11.0	13.3	13.8	12.9	10.9	7.2	5.0	7.3	8.6	12.4	11.7	15.8	12.0	14.1	14.8
% DE UNIDADES DISPONIBLES EN ENTREGA INMEDIATA	3.8%	2.3%	6.6%	8.8%	11.3%	15.3%	22.6%	20.7%	22.4%	22.2%	16.9%	15.3%	15.1%	18.2%	19.9%	17.3%	20.6%

* Calculado considerando las unidades disponibles al cierre del Trimestre.

** La cifra considera: Proyectos reingresados y proyectos incluidos por ampliación de cobertura.

Unidades vendidas por NSE 1er trimestre 2017

Durante el 1er trimestre del 2017 el comportamiento de las ventas por NSE fue el siguiente:

NSE A: Las ventas para este sector representan un 18.1% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 491 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE AB: Las ventas para este sector representan un 21.3% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 578 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B: Las ventas para este sector representan un 54.2% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 1,473 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B1: Las ventas para este sector representan un 25.2% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 685 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B2: Las ventas para este sector representan un 29.0% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 788 unidades vendidas al cierre del trimestre.

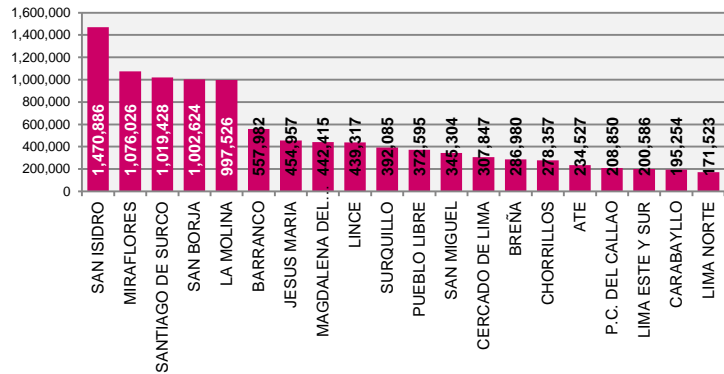
NSE C: Las ventas para este sector representan un 6.4% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 175 unidades vendidas al cierre del trimestre.

Ventas acumuladas

En el transcurso del 2017 se vendieron en total 2,717 unidades inmobiliarias y entraron al mercado 1,499 unidades.

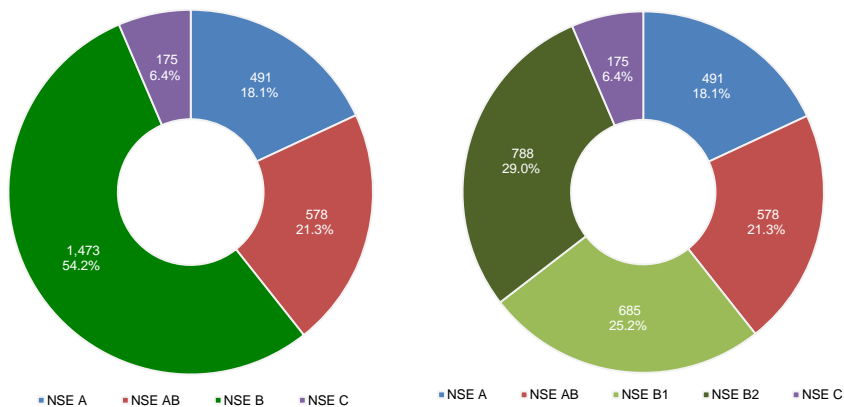
El ratio acumulado de demanda real y oferta nueva (relación entre el total de unidades de vivienda vendidas e ingresadas al mercado) en el año 2017 fue de 1.81 (2,717 unidades vendidas sobre 1,499 unidades ingresadas al mercado). El mismo ratio correspondiente al año 2016 (hasta 1T) fue de 1.48 (2,803 unidades vendidas sobre 1,894 unidades ingresadas al mercado).

VALOR TOTAL PROMEDIO POR DISTRITO



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% PARTICIPACION POR NSE DE LAS UNIDADES VENDIDAS EN EL 1T2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

4.- VOLUMEN DE VENTAS (NUEVOS SOLES)

Cantidad de nuevos soles en ventas en el 1er trimestre 2017

Las unidades de vivienda –nueva multifamiliar– vendidas durante el **1er trimestre del 2017** generaron un volumen de ventas en soles de **S/. 1,392.79 millones**.

Esta cifra registra un crecimiento de **14.42%** frente a los **S/. 1,217.25 millones del 4to trimestre del 2016** (periodo inmediato anterior) y un crecimiento de **12.47%** frente a los **S/. 1,238.35 millones del 1er trimestre 2016** (año anterior).

Los registros trimestrales por volumen de ventas en nuevos soles fueron los siguientes:

1T 2011:	+28.82%	S/. 1,145.71 millones.
2T 2011:	+34.4%	S/. 1,539.8 millones.
3T 2011:	+22.31%	S/. 1,883.36 millones.
4T 2011:	-25.33%	S/. 1,406.31 millones.
1T 2012:	-14.9%	S/. 1,196.82 millones.
2T 2012:	+75.37%	S/. 2,098.91 millones.
3T 2012:	-11.74%	S/. 1,852.6 millones.
4T 2012:	+.36%	S/. 1,859.3 millones.
1T 2013:	-19.22%	S/. 1,501.99 millones.
2T 2013:	-2.73%	S/. 1,460.92 millones.
3T 2013:	-27.08%	S/. 1,065.35 millones.
4T 2013:	-16.49%	S/. 889.66 millones.
1T 2014:	18.16%	S/. 1,051.23 millones.
2T 2014:	1.06%	S/. 1,062.38 millones.
3T 2014:	-1.00%	S/. 1,051.74 millones.
4T 2014:	6.58%	S/. 1,120.90 millones.
1T 2015:	22.42%	S/. 1,372.22 millones.
2T 2015:	-13.89%	S/. 1,181.66 millones.
3T 2015:	6.08%	S/. 1,253.54 millones.
4T 2015:	-8.82%	S/. 1,142.90 millones.
1T 2016:	8.35%	S/. 1,238.35 millones.
2T 2016:	11.22%	S/. 1,377.35 millones.
3T 2016:	-4.32%	S/. 1,317.85 millones.
4T 2016:	-7.63%	S/. 1,217.25 millones.
1T 2017:	14.42%	S/. 1,392.79 millones.

Al cierre del 1er trimestre del 2017, la cantidad promedio generada en ventas por proyecto, fue de: **S/. 1,617,641** con un precio promedio por unidad inmobiliaria de vivienda DISPONIBLE de **S/. 512,620** lo cual estaría colocando a Lima Metropolitana en el NSE AB.

5.- RITMO DE VENTAS

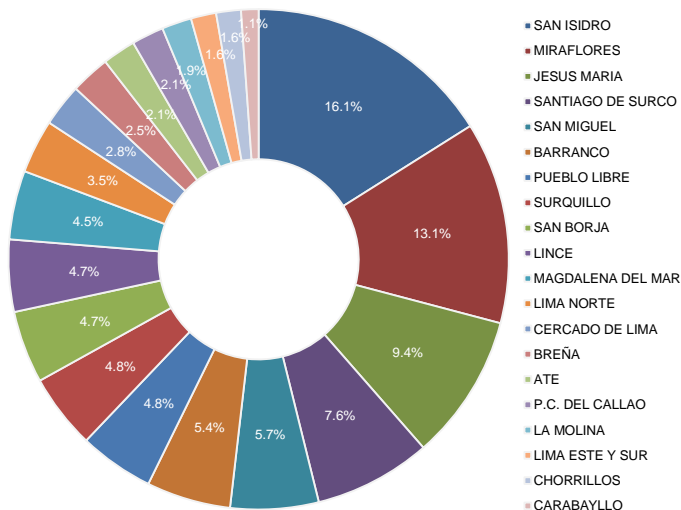
Ritmo de venta mensual 1er trimestre 2017

La velocidad de ventas promedio mensual de la ciudad de Lima Metropolitana para el **1er trimestre del 2017** fue de **856 unidades/mes**, que representa una variación de **-5.9%** respecto de las **910 unidades/mes** registradas durante el **4to trimestre** del 2016.

La velocidad de ventas por segmento NSE en la ciudad de Lima fue de: NSE A **153.55 und/mes**; NSE AB **187.82 und/mes**; NSE B **461.01 und/mes**; NSE C **53.94 und/mes**.

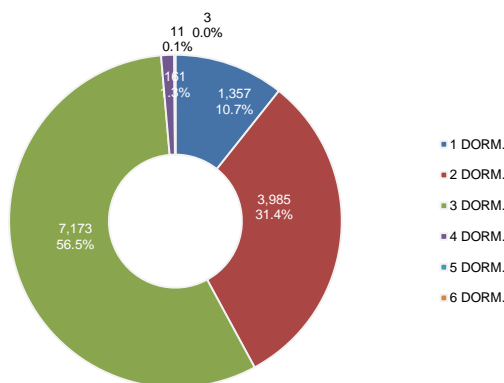
JESUS MARIA 91.0 und/mes; SAN MIGUEL 71.6 und/mes; MIRAFLORES 52.6 und/mes; PUEBLO LIBRE 52.1 und/mes; SURQUILLO 49.9 und/mes; P. C. DEL CALLAO 46.3 und/mes; MAGDALENA DEL MAR 46.2 und/mes; COMAS 45.5 und/mes; BARRANCO 43.5 und/mes; LINCE 43.3 und/mes; BREÑA 39.3 und/mes; CERCAO DE LIMA 38.0 und/mes; ATE 36.3 und/mes; SANTIAGO DE SURCO 35.2 und/mes; SAN ISIDRO 31.8 und/mes; CHORRILLOS 25.5 und/mes; CARABAYLLO 22.2 und/mes; SAN BORJA 21.0 und/mes; VILLA EL SALVADOR 15.8 und/mes; LOS OLIVOS 9.1 und/mes; LA MOLINA 8.2 und/mes; SAN MARTIN DE PORRES 8.2 und/mes; CHACLACAYO 7.5 und/mes; EL AGUSTINO 5.6 und/mes; LURIGANCHO 5.4 und/mes; PUENTE PIEDRA 4.6 und/mes; RIMAC 0.5 und/mes;

% DE PARTICIPACION POR SOLES VENDIDOS EN UNIDADES DE VIVIENDA 1T2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% DE PARTICIPACION POR TIPOOGIA DE LAS UNIDADES DISPONIBLES 1T2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

6.- MESES PARA AGOTAR STOCK

Con un porcentaje de absorción registrado del 5.6% mensual **al cierre del 1er trimestre del 2017**, la ciudad de Lima agotaría las unidades disponibles por vender al cierre del trimestre (12,690 unidades disponibles) en aproximadamente 14.8 meses.

El orden de los distritos que registraron el mejor porcentaje de **absorción al cierre del 1er trimestre del 2017** es el siguiente:

SURQUILLO	8.47%	porcentaje de absorción y 8.70 m.p.a.s. 1
SAN BORJA	8.29%	porcentaje de absorción y 8.83 m.p.a.s. 1
LIMA ESTE Y SUR	7.94%	porcentaje de absorción y 9.13 m.p.a.s. 1
SAN ISIDRO	7.49%	porcentaje de absorción y 10.39 m.p.a.s. 1
MAGDALENA DEL MAR	7.24%	porcentaje de absorción y 10.70 m.p.a.s. 1
SANTIAGO DE SURCO	7.17%	porcentaje de absorción y 10.49 m.p.a.s. 1
SAN MIGUEL	6.62%	porcentaje de absorción y 11.97 m.p.a.s. 1
PUEBLO LIBRE	6.50%	porcentaje de absorción y 12.03 m.p.a.s. 1
BARRANCO	6.40%	porcentaje de absorción y 12.64 m.p.a.s. 1
MIRAFLORES	6.23%	porcentaje de absorción y 12.79 m.p.a.s. 1
P.C. DEL CALLAO	5.73%	porcentaje de absorción y 14.11 m.p.a.s. 1
CARABAYLLO	5.49%	porcentaje de absorción y 15.01 m.p.a.s. 1
ATE	5.22%	porcentaje de absorción y 16.11 m.p.a.s. 1
JESUS MARIA	4.63%	porcentaje de absorción y 18.75 m.p.a.s. 1
CERCADO DE LIMA	4.63%	porcentaje de absorción y 18.46 m.p.a.s. 1
LINCE	4.47%	porcentaje de absorción y 19.25 m.p.a.s. 1
LIMA NORTE	4.37%	porcentaje de absorción y 19.49 m.p.a.s. 1
BREÑA	4.13%	porcentaje de absorción y 21.09 m.p.a.s. 1
LA MOLINA	4.12%	porcentaje de absorción y 20.99 m.p.a.s. 1
CHORRILLOS	3.21%	porcentaje de absorción y 28.09 m.p.a.s. 1

1m.p.a.s.= Meses para agotar stock.

7.- INDICADORES DE PRODUCTO POR SEGMENTO NSE

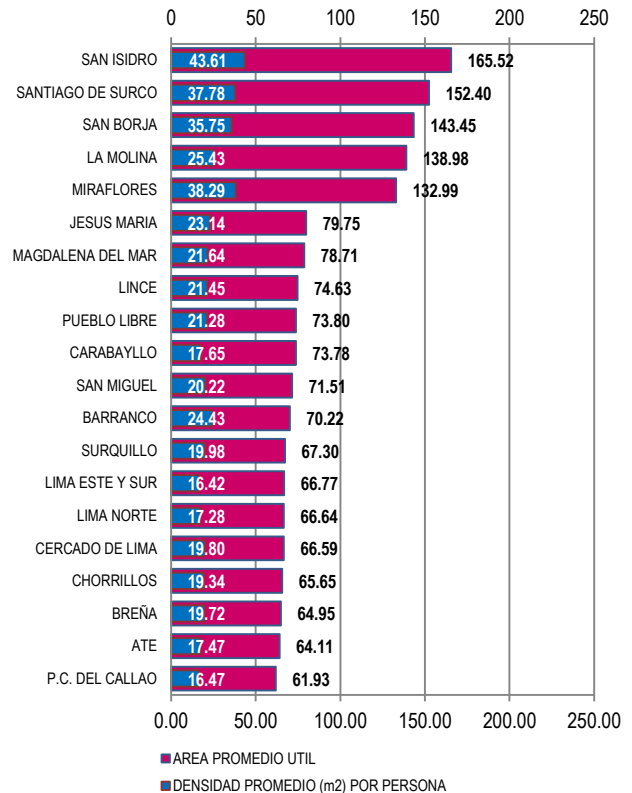
NSE A: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 1,160,330 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 7,278/m² y un área promedio de 147.1 m².

NSE AB: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 518,540 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 6,096/m² y un área promedio de 85.5 m².

NSE B: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 238,713 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 4,350/m² y un área promedio de 66.50 m².

NSE C: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 135,322 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 2,357/m² y un área promedio de 57.7 m².

AREA PROMEDIO Y AREA OCUPADA POR HABITANTE SEGUN DISTRITO



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

Adrián Alejandro Martínez Acosta

Director General Tinsa Perú
amartinez@tinsa.com.pe

Ing. Katty Allison Estrella Sinche

Gerente de Consultoría Research Tinsa Perú
kestrella@tinsa.com.pe



En Tinsa ofrecemos:

- Estudios de **Oferta Inmobiliaria**: INCOIN, PULSO INMOBILIARIO, BENCHMARKING.
- Estudios de **Demanda Inmobiliaria** CUALITATIVOS y CUANTITATIVOS.
- Estudio de Mayor y Mejor Uso (Uso Comercial, Uso Vivienda, Uso Oficinas, Uso HTL, Uso Educación).



MAYOR INFORMACION:

AV. VICTOR ANDRÉS BELAUNDE 147, REAL 6, OFICINA 403,
SAN ISIDRO, LIMA PERU.
TELEFONOS: (51-1) 222 3166 / (51-1) 222 3172

www.tinsa.pe
info@tinsa.com.pe