



ünsa PERÚ

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria – 2^{do} 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 2º trimestre 2017

Durante el **2T 2017** la oferta total de vivienda -multifamiliar nueva- en Lima Metropolitana fue de 14,576 unidades (unidades disponibles al cierre del 1T 2017 más ingresadas en el 2T 2017), lo que representa una diferencia del 1.37% respecto al periodo similar del trimestre anterior que tuvo 14,379 unidades ofertadas

Al cierre del trimestre **2T 2017** el total disponible -para la compra- en el mercado es de 12,291 unidades inmobiliarias.

Considerando las unidades disponibles al cierre del 2T 2017 (12,291 unidades) y las unidades vendidas en el periodo 2T 2017 (2,717 unidades), tenemos un total de 15,199 unidades, las cuales estuvieron principalmente dirigidas al segmento NSE B.

La distribución de la oferta (unidades disponibles y unidades vendidas) durante el 2do Trimestre del año por segmento NSE, se dio de la siguiente manera:

- NSE A*: (14.1%) 1,730 unidades.
- NSE AB*: (18.5%) 2,771 unidades.
- NSE B*: (60.3%) 7,406 unidades.
- NSE B1**: (30.4%) 3,735 unidades
- NSE B2**: (29.9%) 3,671 unidades
- NSE C*: (7.2%) 884 unidades.

2. PROYECTOS CON OFERTA INMOBILIARIA

Proyectos con oferta inmobiliaria 2do trimestre 2017

Al término del **2do trimestre** del 2017 se registraron **793 proyectos** con vivienda disponible a la venta y agotaron stock 70 proyectos.

Esta cantidad representa una variación en 1.9% respecto de los **778 proyectos** con vivienda disponible a la venta registrados al término del **2do trimestre del 2016**.

Según lo auditado, al cierre del trimestre, el stock inicial de cada proyecto ofertado contiene un promedio de **52 unidades** inmobiliarias.

Proyectos ingresados al mercado 2do trimestre de 2017

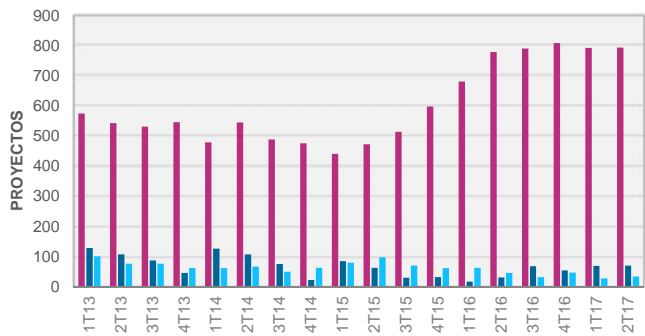
El número de proyectos con producto inmobiliario a la venta que se incorporaron al mercado durante el **2do trimestre del 2017** fue de **34 proyectos**.

Esta cantidad representa una variación de 21.4% respecto a los **28** registrados durante el **1er trimestre del 2017** (periodo inmediato anterior) y una variación de -26.1% respecto de los **46 proyectos** registrados durante el **2do 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 más; 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.

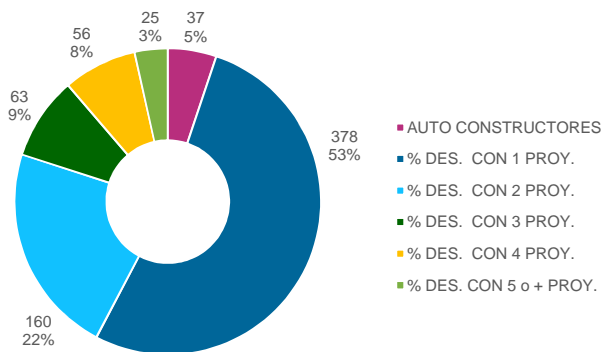
**NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSE B1: unidades con un valor de S/.295,000 a S/. 420,000; NSE B2: unidades con un valor de S/.165,000 a S/.295,000.

PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE



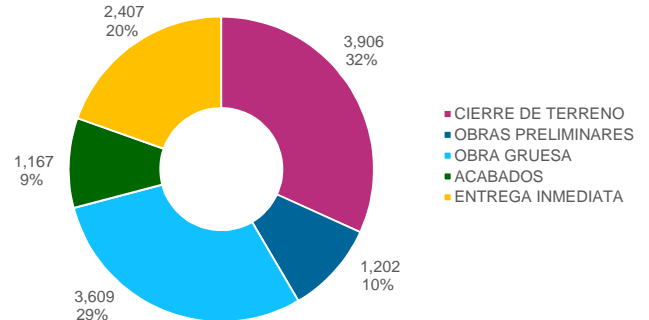
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

% DE PARTICIPACIÓN SEGÚN CANTIDAD DE PROYECTOS POR DESARROLLADOR



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

% DE PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN AVANCE DE OBRA



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. Tinsa SAC

3. UNIDADES INMOBILIARIAS VENDIDAS

Unidades vendidas 2do trimestre del 2017

Durante el 2do trimestre del 2017, en el ámbito de Lima Metropolitana y el Callao se vendieron 2,908 unidades inmobiliarias de vivienda –nueva multifamiliar–.

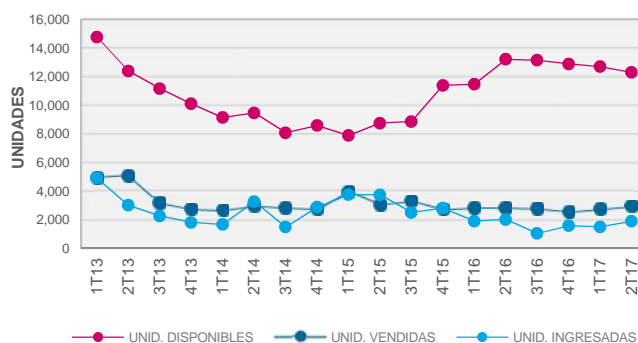
Esta cantidad representa una variación de 7.0% respecto de las 2,717 unidades vendidas en el 1er trimestre 2017 (periodo inmediato anterior) y una variación de 4.2% respecto a las 2,791 unidades vendidas del 2do trimestre 2016 (año anterior).

El ratio de demanda real y oferta (relación entre el total de unidades de vivienda vendidas sobre ingresadas al mercado) durante el 2do trimestre del 2017 fue de 1.54, mientras que en el 1er trimestre del 2017 fue de 1.81.

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

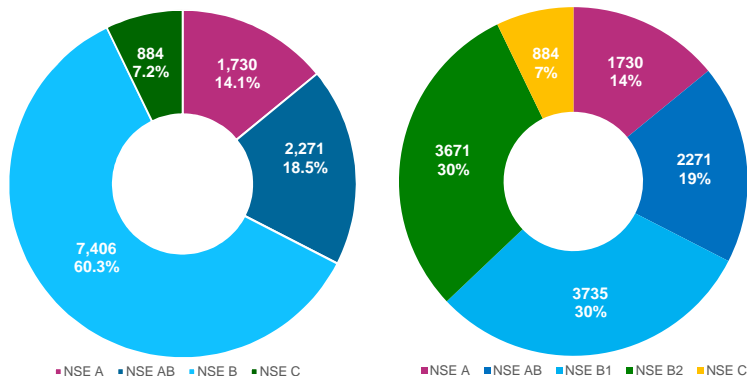
- 1T 2012: -27.1 % (de 5,351 a 3,902 unidades).
- 2T 2012: 83.8 % (de 3,902 a 7,173 unidades).
- 3T 2012: -12.1 % (de 7,173 a 6,306 unidades).
- 4T 2012: 2.7 % (de 6,306 a 6,474 unidades).
- 1T 2013: -24.4 % (de 6,474 a 4,897 unidades).
- 2T 2013: 2.9 % (de 4,897 a 5,045 unidades).
- 3T 2013: -38.8 % (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).
- 2T 2017: 7.0 % (de 2,717 a 2,908 unidades).

EVOLUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% PARTICIPACIÓN POR NSE DE LAS UNIDADES DISPONIBLES



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	2T
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	12,690
UNID. INGRESADAS	4,901	3,006	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	1,886
OFERTA TOTAL DEL TRIMESTRE	19,663	17,429	14,295	12,970	11,755	12,386	10,858	10,947	11,817	11,619	11,241	11,660	13,276	13,472	14,242	14,716	14,379	14,576
UNID. VENDIDAS	4,897	5,045	3,133	2,701	2,626	2,930	2,787	2,706	3,933	3,018	3,254	2,693	2,803	2,791	2,742	2,529	2,717	2,908
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	12,291
VELOCIDAD DE VENTAS (UMES PROM)	1.357	1.417	1.297	958	854	957	994	1,185	1,579	1,198	1,033	915	979	839	1,090	911	856	1,018
VELOCIDAD % (% DE ABSORCIÓN MENSUAL)	6.9%	8.1%	9.1%	7.5%	7.3%	7.7%	9.2%	3.4%	13.37%	10.2%	8.5%	6.5%	6.9%	5.2%	6.9%	5.9%	5.6%	6.7%
MESES PARA AGOTAR STOCK	14.5	12.3	11.0	13.4	13.8	12.9	10.9	7.2	5.0	7.3	8.6	12.4	11.7	15.8	12.1	14.1	14.8	12.1
% DE UNIDADES DISPONIBLES EN ENTREGA INMEDIATA	3.8%	2.3%	6.6%	8.4%	11.3%	15.3%	22.6%	20.7%	22.4%	22.1%	16.9%	15.3%	15.1%	18.2%	19.9%	17.3%	20.6%	19.6%

* 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 2do trimestre 2017

Durante el 2do trimestre del 2017 el comportamiento de las ventas por NSE fue el siguiente:

NSE A: Las ventas para este sector representan un 14.9% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 434 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE AB: Las ventas para este sector representan un 18,3% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 532 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B: Las ventas para este sector representan un 60.0% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 1,744 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B1: Las ventas para este sector representan un 30.7% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 892 unidades vendidas al cierre del trimestre.

NSE B2: Las ventas para este sector representan un 29.3% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 852 unidades vendidas al cierre del trimestre.

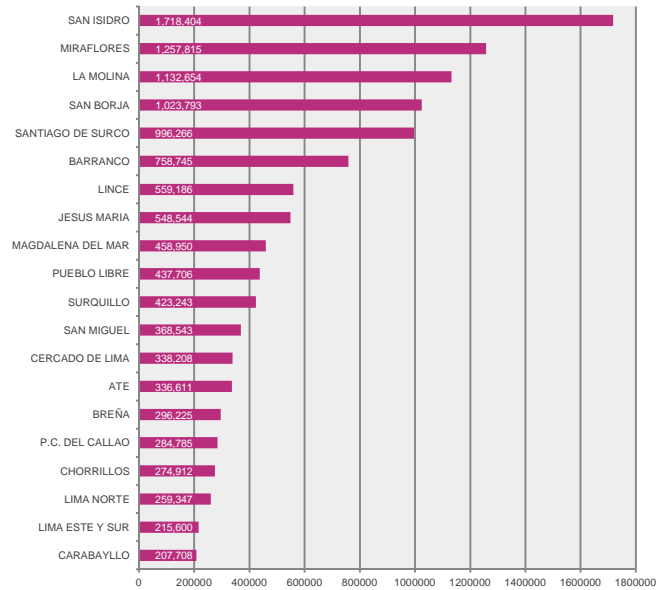
NSE C: Las ventas para este sector representan un 6.8% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 198 unidades vendidas al cierre del trimestre.

Ventas acumuladas

En el transcurso del 2017 se vendieron en total 2,908 unidades inmobiliarias y entraron al mercado 1,886 unidades.

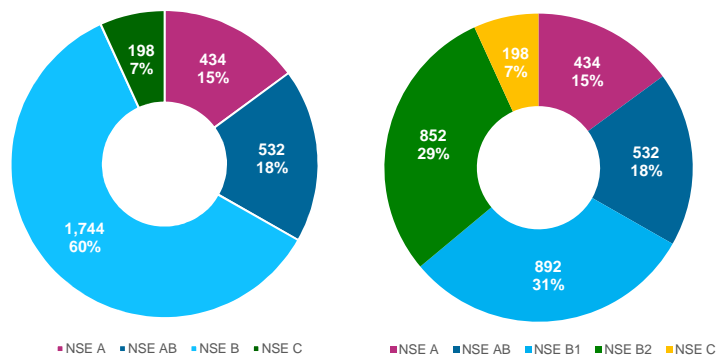
El ratio acumulado de demanda real y oferta nueva (relación entre el total de unidades de vivienda vendidas e ingresadas al mercado) en el año 2017 fue de 1.54 (2,908 unidades vendidas sobre 1,886 unidades ingresadas al mercado). El mismo ratio correspondiente al año 2016 (hasta 2T) fue de 1.39 (2,791 unidades vendidas sobre 2,006 unidades ingresadas al mercado).

VALOR TOTAL PROMEDIO POR DISTRITO



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% PARTICIPACIÓN POR NSE DE LAS UNIDADES VENDIDAS EN EL 2T 2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

4.- VOLUMEN DE VENTAS (NUEVOS SOLES)

Cantidad de nuevos soles en ventas en el 2do trimestre 2017

Las unidades de vivienda –nueva multifamiliar– vendidas durante el **2do trimestre del 2017** generaron un volumen de ventas en soles de **S/. 1,313.22 millones**.

Esta cifra registra un decrecimiento de **5.71%** frente a los **S/. 1,392.79 millones del 1er trimestre del 2017** (periodo inmediato anterior) y un decrecimiento de **4.66%** frente a los **S/. 1,377.35 millones del 2do 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.
2T 2017:	-5.71%	S/. 1,313.22 millones.

Al cierre del 2do trimestre del 2017, la cantidad promedio-generada en ventas por proyecto, fue de: **S/. 1,521,627** con un precio promedio por unidad inmobiliaria de vivienda DISPONIBLE de **S/. 447,675** lo cual estaría colocando a Lima Metropolitana en el NSE AB.

5.- RITMO DE VENTAS

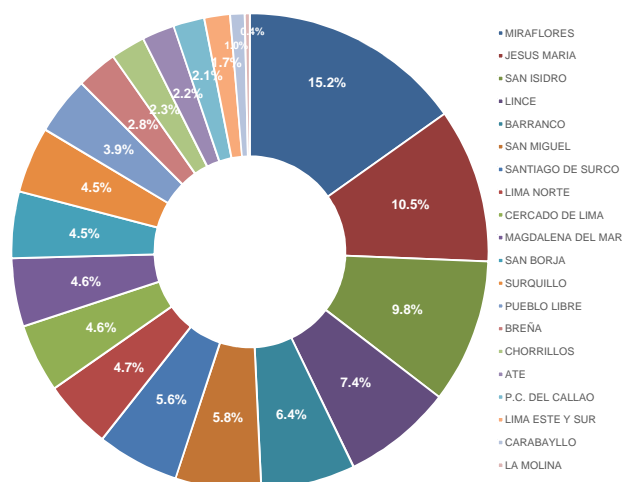
Ritmo de venta mensual 2do trimestre 2017

La velocidad de ventas promedio mensual de la ciudad de Lima Metropolitana para el **2do trimestre del 2017** fue de **1,018 unidades/mes**, que representa una variación de **18.93%** respecto de las **856 unidades/mes** registradas durante el **1er trimestre** del 2017.

La velocidad de ventas por segmento NSE en la ciudad de Lima fue de: NSE A **148 und/mes**; NSE AB **186 und/mes**; NSE B **615 und/mes**; NSE C **68 und/mes**.

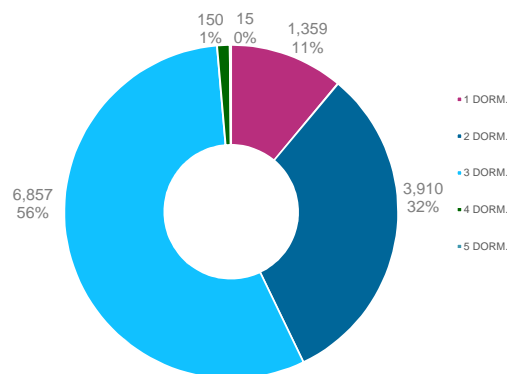
JESUS MARIA 124.8 und/mes; LINCE 70.6 und/mes; SAN MIGUEL 66.6 und/mes; BARRANCO 65.9 und/mes; MIRAFLORES 64.5 und/mes; CERCADO DE LIMA 63.4 und/mes; MAGDALENA DEL MAR 56 und/mes; SAN MARTIN DE PORRES 50.4 und/mes; P.C. DEL CALLAO 46.4 und/mes; SURQUILLO 46.3 und/mes; PUEBLO LIBRE 46.2 und/mes; BREÑA 42.7 und/mes; COMAS 38.3 und/mes; CHORRILLOS 36.0 und/mes; ATE 33.6 und/mes; SAN ISIDRO 30.1 und/mes; SANTIAGO DE SURCO 28 und/mes; SAN BORJA 23.6 und/mes; CARABAYLLO 23.4 und/mes; EL AGUSTINO 15.7 und/mes; VILLA EL SALVADOR 11.2 und/mes; LURIGANCHO 11.0 und/mes; LOS OLIVOS 10.4 und/mes; PUENTE PIEDRA 4.9 und/mes; CHACLACAYO 3.9 und/mes; RIMAC 2.4 und/mes; LA MOLINA 1 und/mes;

% PARTICIPACIÓN POR SOLES VENDIDOS EN UNIDADES DE VIVIENDA 2T 2017



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

% PARTICIPACIÓN POR TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES DISPONIBLES



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

6.- MESES PARA AGOTAR STOCK

Con un porcentaje de absorción registrado del 6.7% mensual al cierre del 2do trimestre del 2017, la ciudad de Lima agotaría las unidades disponibles por vender al cierre del trimestre (12,291 unidades disponibles) en aproximadamente 12.1 meses.

El orden de los distritos que registraron el mejor porcentaje de absorción al cierre del 2do trimestre del 2017 es el siguiente:

LIMA ESTE Y SUR 10.7% porcentaje de absorción y 6.59 m.p.a.s
 CERCADO DE LIMA 10.4% porcentaje de absorción y 6.7 m.p.a.s
 BARRANCO 8.5% porcentaje de absorción y 8.97 m.p.a.s
 MIRAFLORES 8.4% porcentaje de absorción y 8.96 m.p.a.s
 MAGDALENA DEL MAR 8.4% porcentaje de absorción y 9.32 m.p.a.s
 LIMA NORTE 8.2% porcentaje de absorción y 9.25 m.p.a.s
 SAN ISIDRO 7.6% porcentaje de absorción y 10.11 m.p.a.s
 LINCE 7.4% porcentaje de absorción y 10.24 m.p.a.s
 JESUS MARIA 7% porcentaje de absorción y 11.93 m.p.a.s
 P.C. DEL CALLAO 6.7% porcentaje de absorción y 12.12 m.p.a.s
 SAN BORJA 6.7% porcentaje de absorción y 12.31 m.p.a.s
 CARABAYLLO 6.2% porcentaje de absorción y 13.01 m.p.a.s
 SURQUILLO 5.7% porcentaje de absorción y 14.69 m.p.a.s
 SANTIAGO DE SURCO 5.6% porcentaje de absorción y 14.68 m.p.a.s
 ATE 5.5% porcentaje de absorción y 15.29 m.p.a.s
 PUEBLO LIBRE 5.2% porcentaje de absorción y 16.34 m.p.a.s
 BREÑA 4.8% porcentaje de absorción y 17.77 m.p.a.s
 SAN MIGUEL 4.5% porcentaje de absorción y 18.79 m.p.a.s
 CHORRILLOS 3.8% porcentaje de absorción y 23 m.p.a.s
 LA MOLINA 2.1% porcentaje de absorción y 44.9 m.p.a.s

m.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/. 1,286,195 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 7,278/m² y un área promedio de 158.1 m².

NSE AB: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 531,120 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 5,664/m² y un área promedio de 91.4 m².

NSE B: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 301,521 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 4,435/m² y un área promedio de 68.1 m².

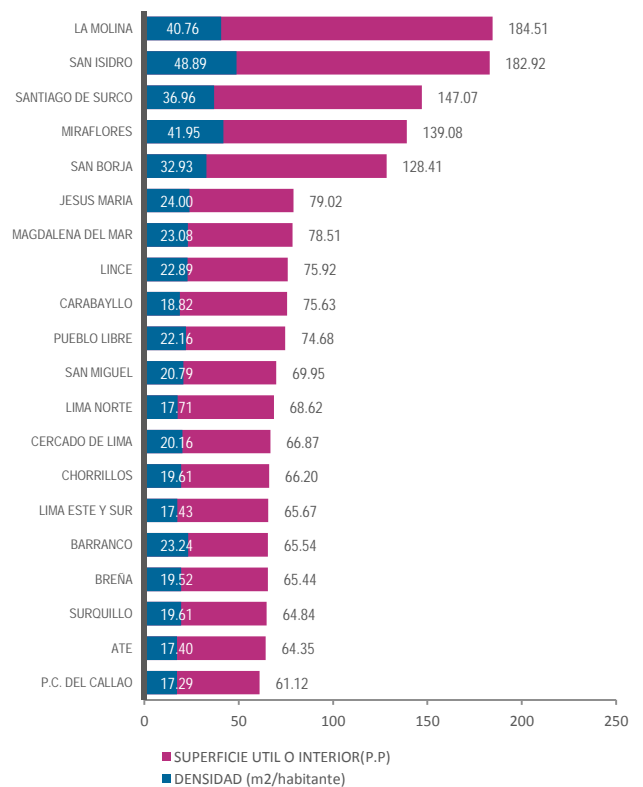
NSE C: La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/. 143,925 por unidad inmobiliaria, un valor promedio de S/. 2,651/m² y un área promedio de 56.1 m².



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).

ÁREA PROMEDIO Y ÁREA OCUPADA POR HABITANTE SEGÚN DISTRITO



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria. TINSA SAC

Adrián Alejandro Martínez Acosta

Director General Tinsa Perú
 amartinez@tinsa.com.pe

Sanyiro Juan Yshikawa Cabrejos

Gerencia de Consultoría y Valuación de
 Proyectos Tinsa Perú
 syshikawa@tinsa.com.pe



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