



**tinsa**

PERÚ

**NEWSLETTER**

Extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria  
3er 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

**NUESTRA ACTIVIDAD**

**TINSA** es un Grupo Internacional con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario, líder en consultoría, análisis y valuación inmobiliaria. Actualmente, la compañía tiene delegaciones en **España, Portugal, Argentina, Chile, México, Perú, Colombia y Ecuador.**

En cada país, TINSA cuenta con un importante conocimiento como experto dentro del mercado inmobiliario, producto de la relación de confianza, experiencia y buen servicio que mantiene con sus clientes.

En **TINSA PERÚ**, contamos con el conocimiento, las herramientas y la información suficiente para alcanzar las mejores soluciones y servicios especializados en el ámbito inmobiliario y de la valoración de activos. El profundo conocimiento del mercado local, cimienta la aplicación de un completo Know-How del negocio inmobiliario en todas sus áreas, además de extensas y variadas bases de datos propias y una importante experiencia acumulada, que en conjunto, distinguen a **TINSA PERÚ** en los servicios que brinda a sus clientes.

Nuestra amplia experiencia, la orientamos a disposición de nuestros clientes para ofrecer servicios integrales durante todo el proceso inmobiliario. Desde asesoría específica para la toma de decisiones estratégicas con el profundo conocimiento de los mercados y consumidores inmobiliarios, asesoría en las estrategias comerciales, consultoría y soporte hecho a medida para el desarrollo de las soluciones que el mercado demande en cuanto a estudios de viabilidad, desarrollo de producto, benchmarking, posicionamiento, estudios de oferta y demanda, entre otros.

Los productos que actualmente ofrece **TINSA PERÚ** se dividen en varias áreas de servicio, de las que destacan:

**CONSULTORÍA**, ofrece diversos servicios de manera integrada en todos los sectores de inversión inmobiliaria, entre los que destacan los Estudios de Mercado Sistemáticos (**INCOIN**), aquellos personalizados a los requerimientos específicos de cada cliente (**AD-HOC**) y los relacionados a la oferta y demanda inmobiliaria.

**TASACIONES**, se dedica en exclusiva a la valoración de todo tipo de bienes inmuebles, tanto para empresas privadas y públicas, como para personas particulares. La cobertura del servicio es a lo largo de todo el país y para cualquier tipo de finalidad.



## 1. UNIDADES INMOBILIARIAS EN OFERTA

### Oferta de vivienda 3er trimestre 2017

Durante el 3T 2017 la oferta total de vivienda -multifamiliar nueva- en Lima Metropolitana fue de 13,983 unidades (unidades disponibles al cierre del 2T 2017 mas ingresadas en el 3T 2017), lo que representa una diferencia del -4.07% respecto al periodo similar del trimestre anterior que tuvo 14,576 unidades ofertadas.

Al cierre del trimestre 3T 2017 el total disponible -para la compra- en el mercado es de 12,430 unidades inmobiliarias.

Considerando las unidades disponibles al cierre del 3T 2017 (12,430 unidades) y las unidades vendidas en el periodo 3T 2017 (4,475 unidades), tenemos un total de 16,905 unidades, las cuales estuvieron principalmente dirigidas al segmento NSE B.

La distribución de la oferta (unidades disponibles y unidades vendidas) durante el 3er Trimestre del año por segmento NSE, se dio de la siguiente manera:

NSE A+\*: (3.79%) 471 unidades disponibles.

NSE A\*: (11.22%) 1,395 unidades disponibles.

NSE AB\*: (22.47%) 2,793 unidades disponibles.

NSE B\*: (50.81%) 6,316 unidades disponibles.

NSE C\*: (11.71%) 1,455 unidades disponibles.

## 2. PROYECTOS CON OFERTA INMOBILIARIA

### Proyectos con oferta inmobiliaria 3er trimestre 2017

Al término del 3er trimestre del 2017 se registraron 767 proyectos con vivienda disponible a la venta y agotaron stock 92 proyectos.

Esta cantidad representa una variación de -3.76% respecto de los 797 proyectos con vivienda disponible a la venta registrados al término del 2do trimestre del 2017.

Según lo auditado, al cierre del trimestre, el stock inicial de cada proyecto ofertado contiene un promedio de 55 unidades inmobiliarias.

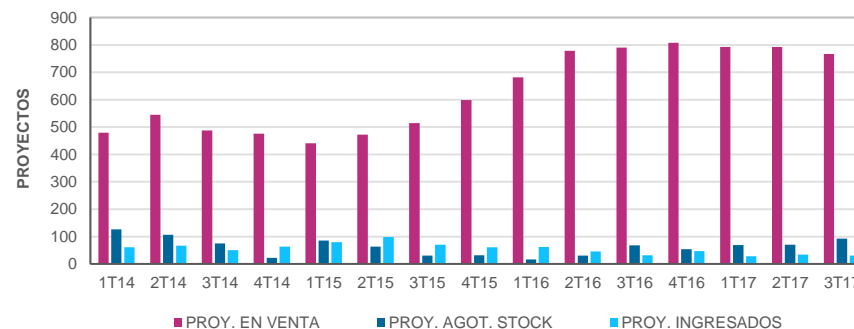
### Proyectos ingresados al mercado 3er trimestre de 2017

El número de proyectos con producto inmobiliario a la venta que se incorporaron al mercado durante el 3er trimestre del 2017 fue de 31 proyectos.

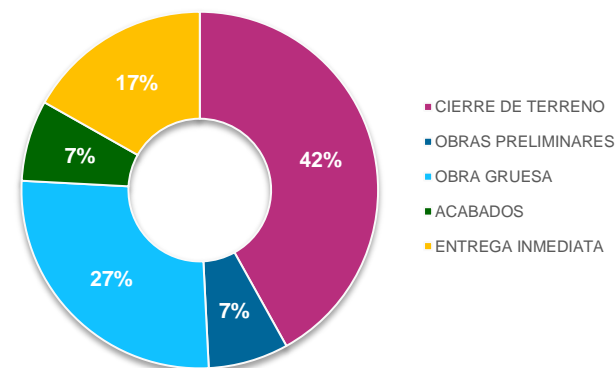
Esta cantidad representa una variación de -8.82% respecto a los 34 registrados durante el 2do trimestre del 2017 (periodo inmediato anterior) y una variación de -3.13% respecto de los 32 proyectos registrados durante el 3er trimestre 2016 (año anterior).

\*NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSE A+: unidades con un valor de S/. 1'250,000 a más; NSE A: unidades con un valor de S/. 670,000 a S/. 1'250,000 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..

### PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE



### % DE PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN AVANCE DE OBRA



### 3. UNIDADES INMOBILIARIAS VENDIDAS

#### Unidades vendidas 3er trimestre del 2017

Durante el 3er trimestre del 2017, en el ámbito de Lima Metropolitana y el Callao se vendieron 4,475 unidades inmobiliarias de vivienda –nueva multifamiliar.

Esta cantidad representa una variación de 53.89% respecto de las 2,908 unidades vendidas en el 2do trimestre 2017 (periodo inmediato anterior) y una variación de 63.20% respecto a las 2,742 unidades vendidas del 3er 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 3er trimestre del 2017 fue de 2.64, mientras que en el 2do trimestre del 2017 fue de 1.54.

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

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).

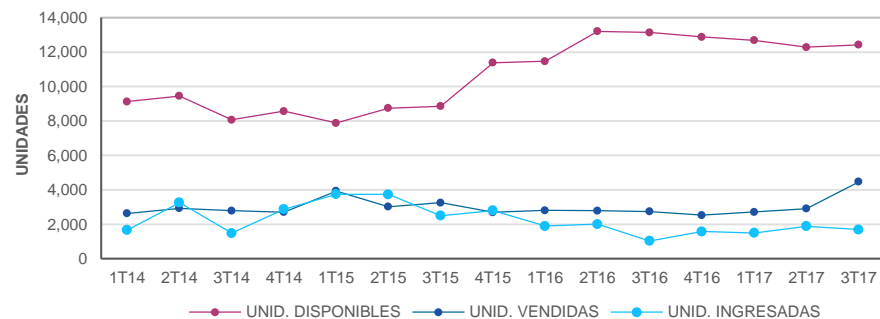
4T 2016: -7.8 % (de 2,742 a 2,529 unidades).

1T 2017: 7.4 % (de 2,529 a 2,717 unidades).

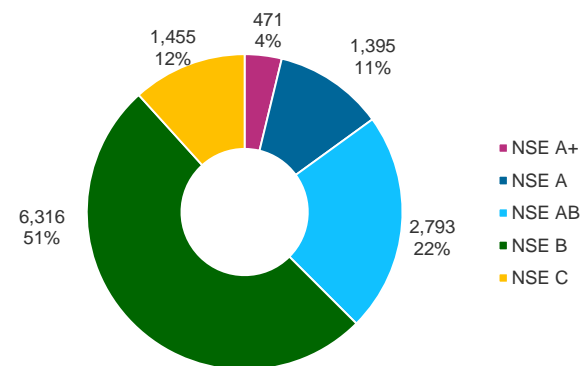
2T 2017: 7.0 % (de 2,717 a 2,908 unidades).

3T 2017: 53.89 % (de 2,908 a 4,475 unidades).

#### EVOLUCIÓN DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE



#### % PARTICIPACIÓN POR NSE DE LAS UNIDADES DISPONIBLES EN EL 3T 2017



	2013				2014				2015				2016				2017		
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T
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	12,291
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	1,692
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	13,983
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	4,475
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	12,430
VELOCIDAD DE VENTAS (UJMES)	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	1,466
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%	8.7%
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	8.5
% 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%	16.8%

### 3. UNIDADES INMOBILIARIAS VENDIDAS

#### Unidades vendidas por NSE 3er trimestre 2017

Durante el 3er trimestre del 2017 el comportamiento de las ventas por NSE fue el siguiente:

**NSE A+:** Las ventas para este sector representan un 2.30% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 103 unidades vendidas al cierre del trimestre.

**NSE A:** Las ventas para este sector representan un 9.50% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 425 unidades vendidas al cierre del trimestre.

**NSE AB:** Las ventas para este sector representan un 18.70% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 837 unidades vendidas al cierre del trimestre.

**NSE B:** Las ventas para este sector representan un 57.27% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 2,563 unidades vendidas al cierre del trimestre.

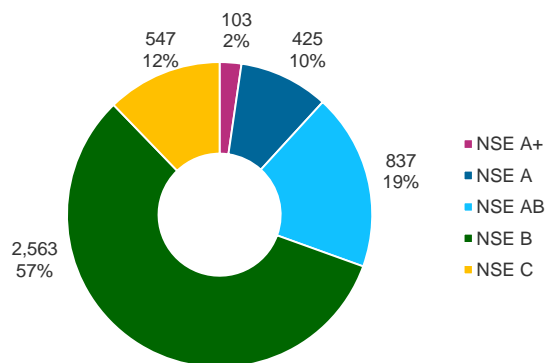
**NSE C:** Las ventas para este sector representan un 12.22% de las ventas totales del trimestre para Lima Metropolitana y Callao, con 547 unidades vendidas al cierre del trimestre.

#### Ventas Acumuladas

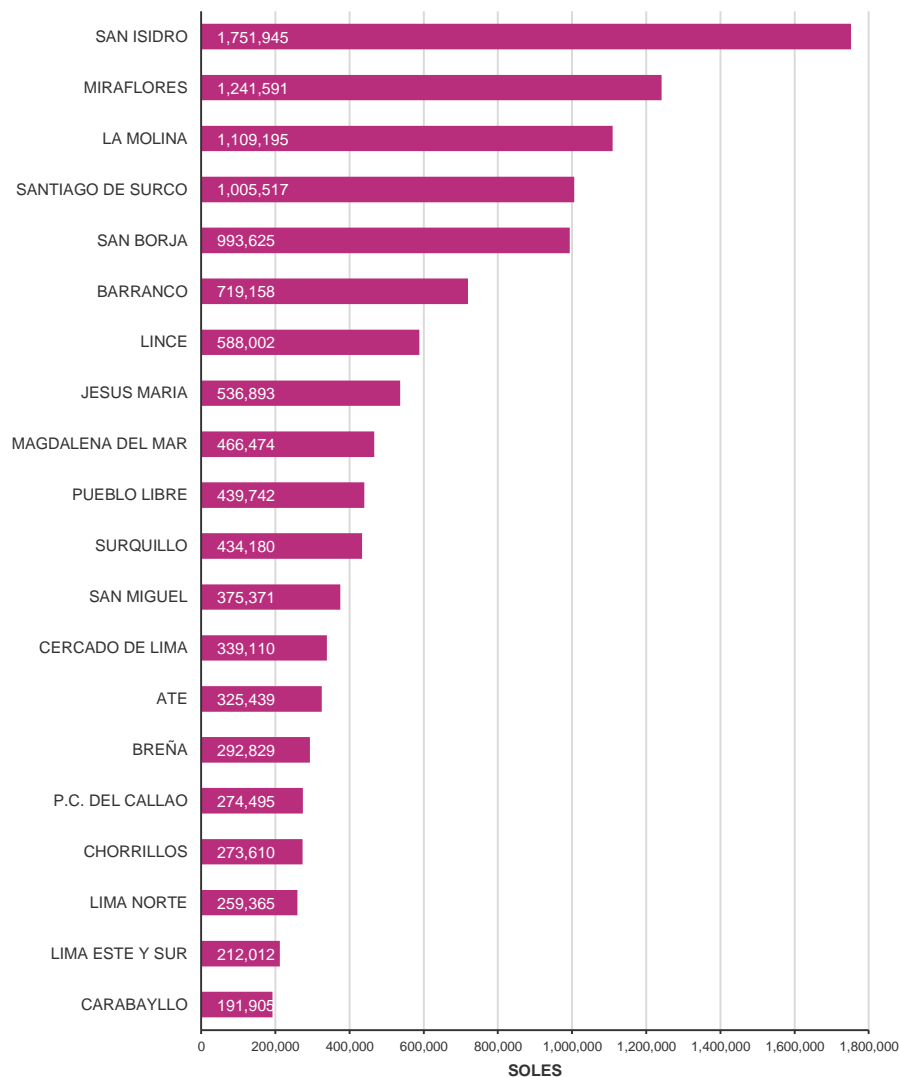
En el transcurso del 2017 se vendieron en total 4,475 unidades inmobiliarias y entraron al mercado 1692 unidades.

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 2.64 (4,475 unidades vendidas sobre 1,692 unidades ingresadas al mercado). El mismo ratio correspondiente al año 2016 (hasta 3T) fue de 2.64 (2,742 unidades vendidas sobre 1,035 unidades ingresadas al mercado).

**% PARTICIPACIÓN POR NSE DE LAS UNIDADES VENDIDAS EN EL 3T 2017**



**VALOR PROMEDIO POR DISTRITO**



FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA. TINSA PERU

#### 4.- VOLUMEN DE VENTAS (NUEVOS SOLES)

Cantidad de nuevos soles en ventas en el 3er trimestre 2017

Las unidades de vivienda –nueva multifamiliar- vendidas durante el 3er trimestre del 2017 generaron un volumen de ventas en soles de **S/. 1,791.32 millones**.

Esta cifra registra un crecimiento de **35.11%** frente a los **S/. 1,325.80 millones** del 2do trimestre del 2017 (periodo inmediato anterior) y un crecimiento de **35.93%** frente a los **S/. 1,317.85 millones** del 3er trimestre 2016 (año anterior).

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

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.

**3T 2017 : 35.11% S/.1,791.32 millones.**

Al cierre del 3er trimestre del 2017, la cantidad promedio-generada en ventas - por proyecto, fue de: S/. 2,085,350 con un precio promedio por unidad inmobiliaria de vivienda DISPONIBLE de S/. 591,523 lo cual estaría colocando a Lima Metropolitana en el NSE B.

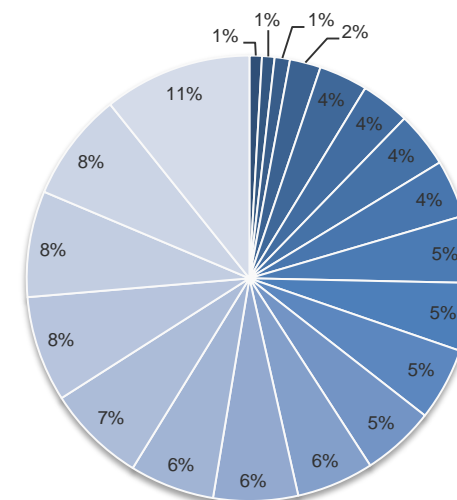
#### 5.- RITMO DE VENTAS

Ritmo de venta mensual 3er trimestre 2017

La velocidad de ventas promedio mensual de la ciudad de Lima Metropolitana para el 3er trimestre del 2017 fue de **1,495 unidades/mes**, que representa una variación de **46.9%** respecto de las **1,019 unidades/mes** registradas durante el 2do trimestre del 2017.

La velocidad de ventas por segmento NSE en la ciudad de Lima fue de: **NSE A+ 42 und/mes**; **NSE A 140 und/mes**; **NSE AB 281 und/mes**; **NSE B 805 und/mes**; **NSE C 227 und/mes**.

**% PARTICIPACIÓN POR SOLES VENDIDOS EN UNIDADES DE VIVIENDA**



- CARABAYLLO
- LA MOLINA
- LIMA ESTE Y SUR
- CERCADO DE LIMA
- P.C. DEL CALLAO
- CHORRILLOS
- PUEBLO LIBRE
- ATE
- MAGDALENA DEL MAR
- SURQUILLO
- BARRANCO
- SAN BORJA
- SANTIAGO DE SURCO
- SAN MIGUEL
- LIMA NORTE
- SAN ISIDRO
- LINCE
- BREÑA
- MIRAFLORES
- JESUS MARIA

LIMA NORTE 283.40 und/mes; JESUS MARIA 127.1 und/mes; P.C. DEL CALLAO 99.62 und/mes; BARRANCO 96.18 und/mes; SAN MIGUEL 92.71 und/mes; PUEBLO LIBRE 79.16 und/mes; SURQUILLO 73.97 und/mes; CHORRILLOS 71.78 und/mes; MIRAFLORES 64.81 und/mes; CERCADO DE LIMA 64.7 und/mes; LINCE 63.73 und/mes; ATE 59.82 und/mes; BREÑA 55.33 und/mes; MAGDALENA DEL MAR 55.20 und/mes; LIMA ESTE Y SUR 52.24 und/mes; SANTIAGO DE SURCO 48.52 und/mes; CARABAYLLO 37.13 und/mes; SAN BORJA 34.58 und/mes; SAN ISIDRO 31.08 und/mes; LA MOLINA 3.45 und/mes;

## 6.- MESES PARA AGOTAR STOCK

Con un porcentaje de absorción registrado del 3.11% mensual *al cierre del 3er trimestre del 2017*, la ciudad de Lima agotaría las unidades disponibles por vender al cierre del trimestre (12,430 unidades disponibles) en aproximadamente 8.48 meses.

El orden de los distritos que registraron el mejor porcentaje de *absorción al cierre del 3er trimestre del 2017* es el siguiente:

- BARRANCO 4.9% porcentaje de absorción y 9.2 m.p.a.s
- SAN BORJA 4.3% porcentaje de absorción y 9.3 m.p.a.s
- CHORRILLOS 4.2% porcentaje de absorción y 5.5 m.p.a.s
- LIMA NORTE 3.9% porcentaje de absorción y 8.2 m.p.a.s
- SURQUILLO 3.3% porcentaje de absorción y 13.6 m.p.a.s
- MAGDALENA DEL MAR 3.3% porcentaje de absorción y 5.2 m.p.a.s
- LIMA ESTE Y SUR 3.2% porcentaje de absorción y 10.9 m.p.a.s
- LINCE 3.2% porcentaje de absorción y 9.6 m.p.a.s
- JESUS MARIA 3.0% porcentaje de absorción y 12.6 m.p.a.s
- P.C. DEL CALLAO 2.9% porcentaje de absorción y 4.4 m.p.a.s
- ATE 2.8% porcentaje de absorción y 5.0 m.p.a.s
- BREÑA 2.6% porcentaje de absorción y 1.9 m.p.a.s
- PUEBLO LIBRE 2.6% porcentaje de absorción y 15.5 m.p.a.s
- SAN ISIDRO 2.6% porcentaje de absorción y 6.5 m.p.a.s
- MIRAFLORES 2.6% porcentaje de absorción y 15.5 m.p.a.s
- SAN MIGUEL 2.6% porcentaje de absorción y 10.4 m.p.a.s
- CERCADO DE LIMA 2.5% porcentaje de absorción y 12.4 m.p.a.s
- SANTIAGO DE SURCO 2.5% porcentaje de absorción y 18.5 m.p.a.s
- LA MOLINA 1.9% porcentaje de absorción y 12.3 m.p.a.s
- CARABAYLLO 1.9% porcentaje de absorción y 4.1 m.p.a.s

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

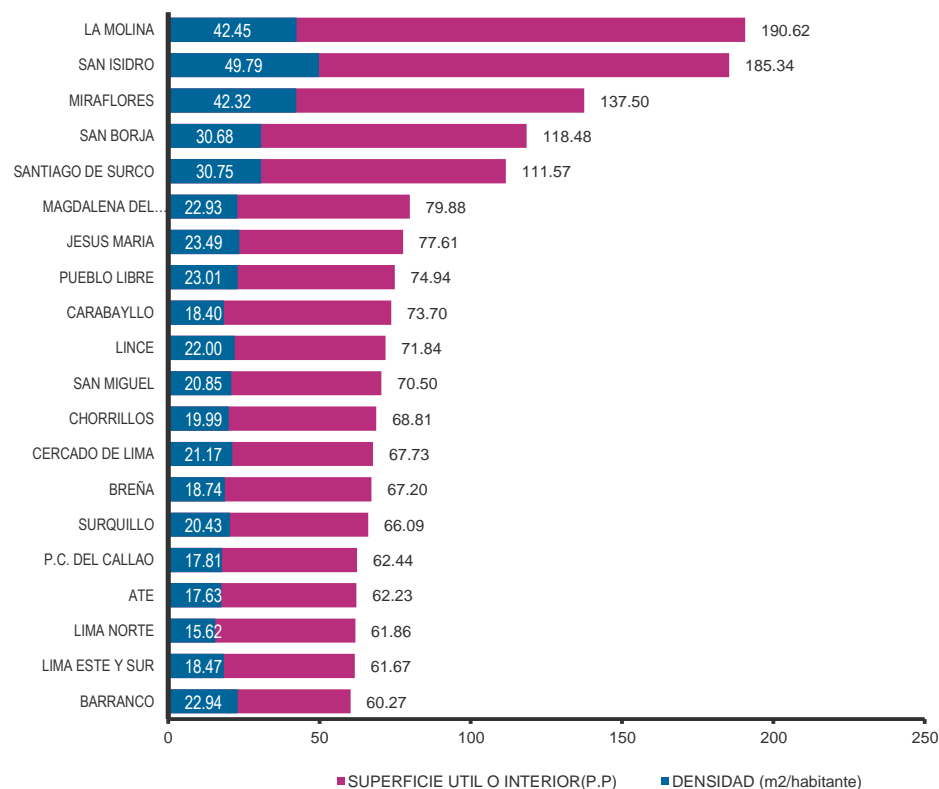
## 7.- INDICADORES DE PRODUCTO POR SEGMENTO NSE

**NSE A+:** La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/1,976,330 por unidad inmobiliaria, un valor promedio por m<sup>2</sup> de S/ 8,330 y un área promedio de 274.2m<sup>2</sup>.

**NSE A:** La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/911,619 por unidad inmobiliaria, un valor promedio por m<sup>2</sup> de S/ 6,703 y un área promedio de 156.4m<sup>2</sup>.

**NSE AB:** La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/527,796 por unidad inmobiliaria, un valor promedio por m<sup>2</sup> de S/ 5,756 y un área promedio de 103.0m<sup>2</sup>.

## ÁREA ÚTIL PROMEDIO Y ÁREA OCUPADA POR HABITANTE POR DISTRITO



**NSE B:** La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/302,020 por unidad inmobiliaria, un valor promedio por m<sup>2</sup> de S/ 4,490 y un área promedio de 73.5m<sup>2</sup>.

**NSE C:** La oferta inmobiliaria disponible en este segmento es de un valor promedio ponderado de S/145,808 por unidad inmobiliaria, un valor promedio por m<sup>2</sup> de S/ 2,561 y un área promedio de 64.7m<sup>2</sup>.



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).

***Adrián Alejandro Martínez Acosta***

Director General Tinsa **Perú**

[amartinez@tinsa.com.pe](mailto:amartinez@tinsa.com.pe)

***Sanyiro Juan Yshikawa Cabrejos***

Gerencia de Consultoría y Valuación de

Proyectos Tinsa **Perú**

[syshikawa@tinsa.com.pe](mailto:syshikawa@tinsa.com.pe)



**MAYOR INFORMACION:**

AV. VICTOR ANDRÉS BELAUNDE 147, REAL6, OFICINA 403,

SAN ISIDRO, LIMA PERU.

TELÉFONO: (51-1) 222 3166

[www.tinsa.pe](http://www.tinsa.pe)

[info@tinsa.com.pe](mailto:info@tinsa.com.pe)