



EL USO DEL AUTOMÓVIL Y SU INFLUENCIA EN EL MERCADO DE VIVIENDA

Colaboración: Urb. Aisa Beatriz Correa – TINSA, Perú.

El uso del automóvil hoy día ha incrementado en todo el mundo conforme al paso del nuevo milenio, continúa siendo una tendencia, aún y cuando estamos en una época dónde la promoción de alternativas de transporte público o transporte no-motorizado es muy basta.

Ello puede evidenciarse en algunas estadísticas realizadas por organismos como la OICA (Organización Internacional de Constructores de Automóviles), dónde se muestra que en la última década del año 2000, la cantidad de automóviles puestas en circulación en todo el mundo, ha incrementado de 1,055 millones de unidades en uso registradas en el año 2010 a 1,282 millones unidades en uso registradas en el año 2015; dónde aproximadamente, cada año se han puesto en circulación en todo el mundo, aproximadamente entre 40 a 50 millones de unidades. Mientras que la venta de vehículos se ha incrementado a 96, 804,390 unidades; es decir, en promedio, un incremento de casi 3, 000,000 unidades vendidas cada año en todo el mundo (OICA, 2018).

Para el caso del Perú, la OICA ha registrado un incremento de automóviles vendidos entre el año 2005 con 23 mil unidades a 180 mil unidades en 2015, es decir, un incremento de 15 mil unidades vendidas cada año. Lo que significa que el Perú, actúa conforme a la tendencia mundial del persistente uso del automóvil (OICA, 2018).

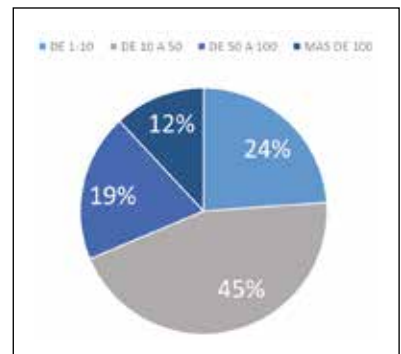
De acuerdo a estudios realizados por el Ministerio del Ambiente (MINAM) en Lima se registraron 175.48 vehículos, por cada mil habitantes de los 9, 111,000 pobladores que habitan Lima Metropolitana.

Ahora bien, en este artículo nuestro fin no es hacer crítica a esta tendencia,

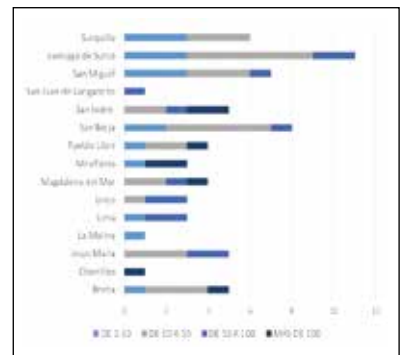
sí no, analizar de qué manera este comportamiento que se vive como una ola a nivel mundial, ha influido en el tipo de vivienda multifamiliar que se oferta actualmente en el mercado inmobiliario del Perú, para satisfacer las demanda de lugares de estacionamiento de los posibles compradores, específicamente en Lima.

Cabe mencionar que en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) vigente hasta el momento, señala en el primer y único párrafo del artículo 60, Capítulo XI Estacionamientos, Título III.1 Arquitecturas que: Toda edificación deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos dentro del lote en que se indica, de acuerdo a su uso y de acuerdo a lo establecido en el Plan Urbano. Por lo que cada predio, dentro de cada Distrito de Lima Metropolitana y el Callao, tiene sus propias particularidades que determinan la respuesta a la oferta y demanda del mercado de cajones y sótanos de estacionamiento.

De acuerdo a los resultados que arroja el Informe AINCO (Análisis de Indicadores para la Construcción), realizado en Tinsa por nuestra área de consultoría en el 2017, tenemos que: la mayor parte de los proyectos ofertados en Lima, contemplan como máximo la construcción de entre 10 a 50 cajones de estacionamiento; estos ubicados solo en 15 de los 49 Distritos que conforman Lima Metropolitana y el Callao. La mayoría de ellos, ubicados en los distritos de Santiago de Surco y San Borja, que tienen la característica de poseer una densidad Baja y Media, así como un Nivel Socioeconómico (NSI) A, AB y B. Por lo que los proyectos no requieren un gran número de estacionamientos.



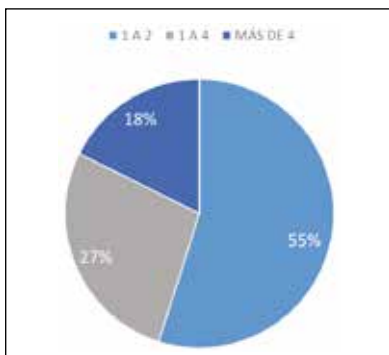
Total de proyectos ofertados en Lima, por N° de estacionamientos



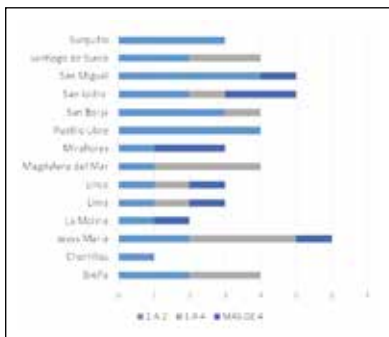
Proyectos ofertados por distrito de acuerdo a N° de estacionamientos

Con relación al número de sótanos construidos, para contener los cajones de estacionamientos, tenemos que el 55% de los proyectos ofertados en Lima, contemplan la construcción de 1 a 2 sótanos y que la mayoría están localización en los Distritos de Pueblo Libre, San Borja, San Miguel y Surquillo; mientras que los proyectos multifamiliares con mayor número de sótanos son San Isidro y Miraflores, debido a que en ellos se concentran, por norma, las densidades más altas.

En la mayoría de los proyectos el precio de venta promedio de estacionamiento en dólares es de entre US\$ 6,000.00 a US\$ 12,000.00 y los Distritos dónde se concentra los proyectos dónde el valor



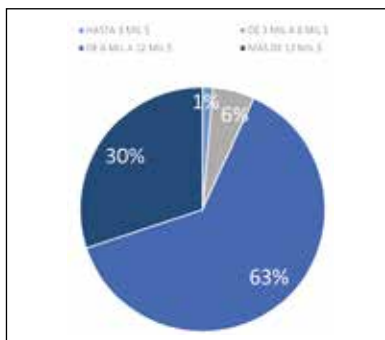
Total de proyectos ofertados en Lima, por N° de sótanos



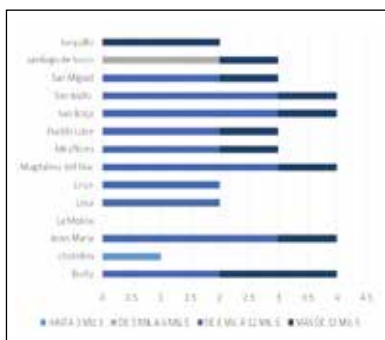
Proyectos ofertados por distrito de acuerdo a N° de sótanos

de los estacionamientos se encuentra debajo de este promedio son: Santiago de Surco y Chorrillos; mientras que los Distritos dónde el valor de los

estacionamientos es mayor, son: Breña y Surquillo.



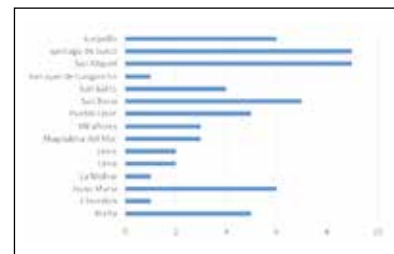
Total de precio de venta de estacionamiento en S



Localización de los proyectos por rango de precio de venta en S

Por último, cabe señalar que la velocidad de venta promedio medida en

meses de los proyectos ofertados con estacionamiento, por cada uno de los Distritos Referidos en Lima, en general es bastante rápida, con una tendencia de venta de 4 meses en promedio total.



Velocidad promedio de venta, por distrito

La tendencia mundial de motorización es creciente y Lima es testigo de ese proceso. Ahora bien los probables clientes de proyectos inmobiliarios de vivienda siempre toman en gran consideración la existencia de lugares de estacionamientos suficientes. Este punto es clave para un proyecto exitoso, pues independientemente de que la normatividad existente exige una cantidad mínima de estacionamientos, es una labor muy apreciada el considerar dentro del diseño y del proyecto constructivo una cantidad adecuada de estacionamiento tanto para residentes como para visitas.

Especialistas en valoraciones de todo tipo de inmuebles a nivel mundial



Tasaciones Inmobiliarias



Valoración de Activos



Estudios de Mercado



Estudios de Viabilidad de Proyectos



Valoración de Obra

Si quieres saber más de TINSA, y nuestras asesorías, llámanos al (51-1) 222 31 66 ó envíanos un e-mail a info@tinsa.com.pe

www.tinsa.com.pe