

Índice

1. Principales indicadores de Lima Metropolitana y Callao al 1T2022.
2. Avance de obra de los proyectos por agrupación distrital.
3. Participación de las unidades según número de dormitorios.
4. Unidades disponibles y ventas según NSE por agrupación distrital.

TINSA es un grupo internacional con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario, líder en consultoría, análisis y valuación inmobiliaria. Actualmente la compañía tiene presencia en diversas regiones del mundo.

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.

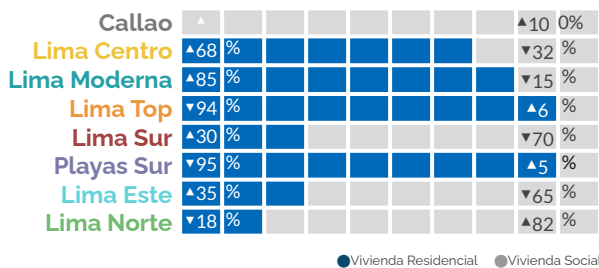
El presente reporte es un recopilado con la información que se analiza en la ciudad de Lima, la data se obtuvo del Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN, el cual considera un tracking trimestral únicamente de la oferta de vivienda nueva.

En **TINSA** te ofrecemos: **Analytics INCOIN**, Pulso Inmobiliario, Benchmarking; **Estudios de mercado, Estudios de Oferta y demanda Inmobiliaria**; Estudios AD-HOC, Valuación de proyectos, **Tasaciones** para el Mercado Financiero, Empresas y Personas Naturales.

Principales Indicadores de Lima Metropolitana y Callao

(Al 1er trimestre del 2022)

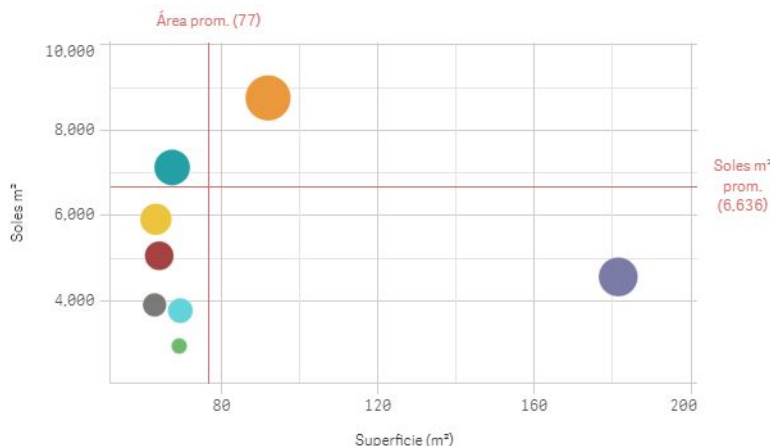
Participación de viviendas residencial / social según agrupación distrital



Cuadro comparativo indicadores principales según agrupación distrital

Agrupación	Área(m ²)	Val.P. (S/m ²)	Val.P. (S/)
Lima Top	92	▼ 8,760	▼ 776,103
Lima Moderna	▼67	▲ 7,132	▲ 468,926
Lima Centro	▼63	▲ 5,917	▲ 365,689
Playas Sur	▲ 181	▼ 4,567	▼ 557,527
Lima Sur	▼ 64	▲ 5,062	▼ 315,426
Lima Este	▲ 69	▲ 3,775	▲ 258,649
Callao	63	▲ 3,911	▲ 242,565
Lima Norte	▼ 69	▲ 2,946	▼ 203,065

Relación superficie ocupada y valor de m²



El valor de m² promedio en **Lima Top** es de **S/ 8,760**, **1.1%** inferior al trimestre anterior, y **18.6%** por encima de **Lima Moderna** con **7,132** soles por m².

El área promedio de la vivienda primaria en **Playas del Sur** es de **181 m²**, resultando **49.2%** más amplias que las áreas ofertadas en **Lima Top** con **92 m²**.

En **Lima Top** se encuentran las unidades inmobiliarias con los precios más altos en relación al resto de agrupaciones con **S/ 776,103**, cifra **1.1%** por debajo del trimestre inmediato anterior.

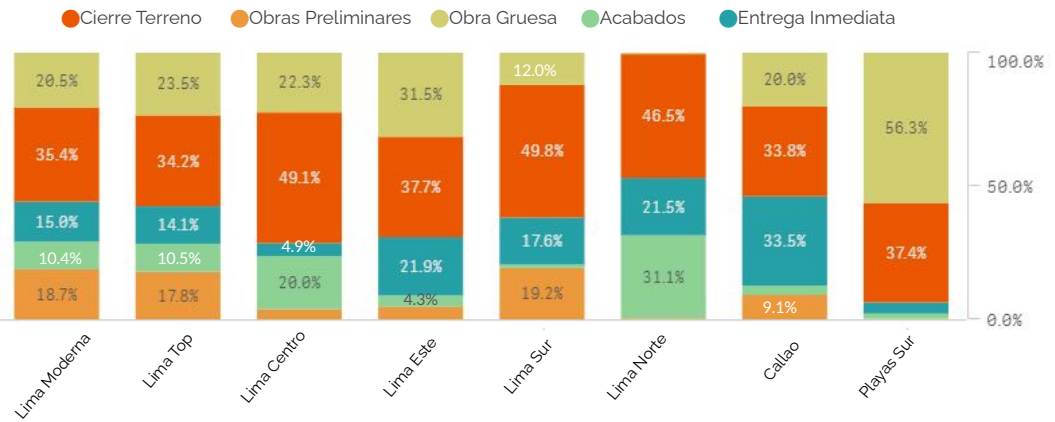


Avance de obra de los proyectos por agrupación distrital

(Al 1er trimestre del 2022)

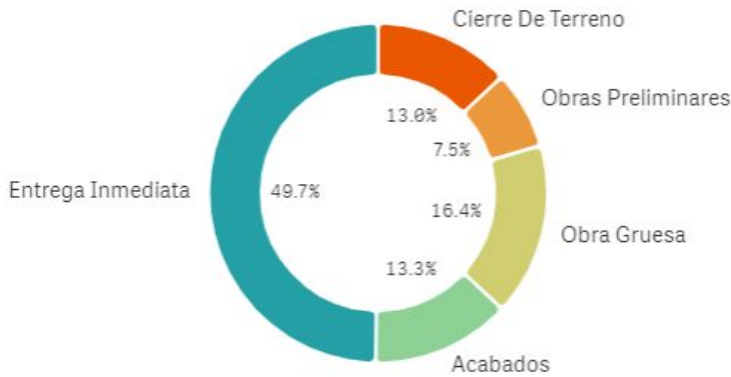
En Lima Metropolitana y Callao, el **13.0%** de **proyectos activos** se encuentra en **cierre de terreno**, mientras que un **49.7%** están en **entrega inmediata**.

Desde la perspectiva de unidades inmobiliarias disponibles, **El 38.1%** de todo el inventario en Lima Metropolitana y Callao, **aún no inicia su construcción**, mientras que sólo el **14.5%** de las unidades se encuentran **listas para ser habitadas**.



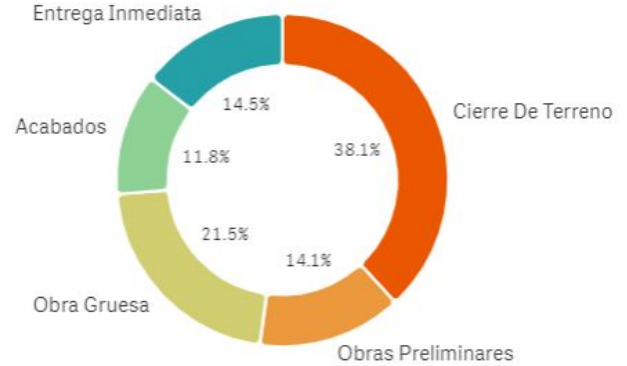
Proyectos activos

Según avance de obra



Unidades disponibles

Según avance de obra

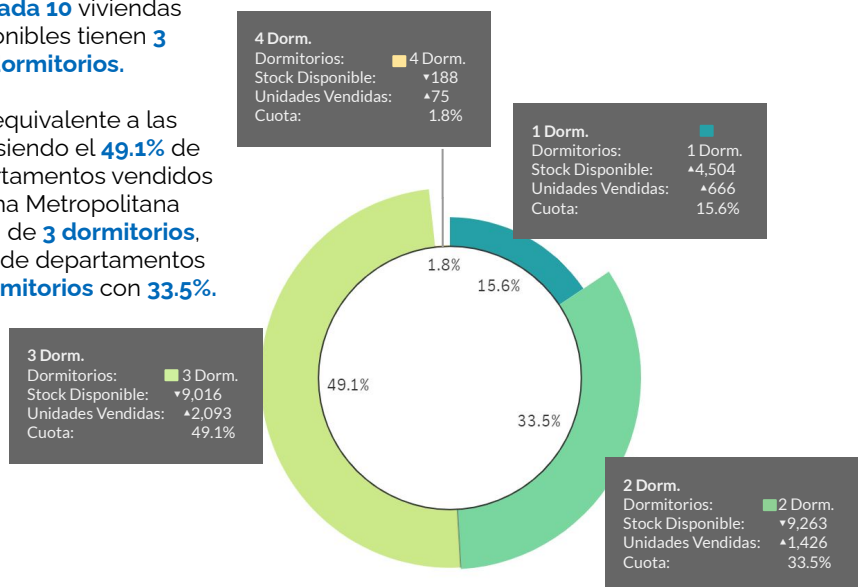


Participación de las unidades según número de dormitorios

(Al 1er trimestre del 2022)

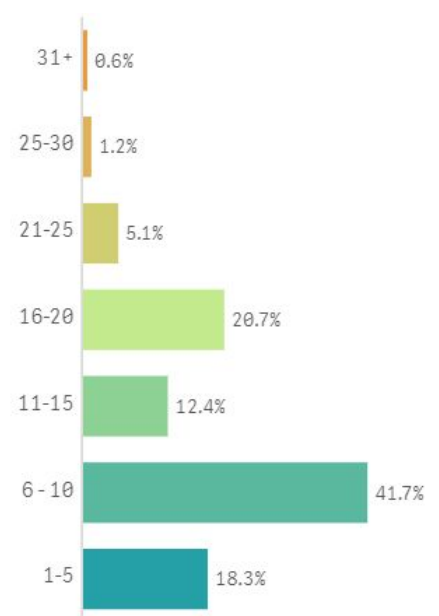
4 de cada 10 viviendas disponibles tienen **3 dormitorios**.

Cifra equivalente a las ventas, siendo el **49.1%** de los departamentos vendidos en Lima Metropolitana también de **3 dormitorios**, seguido de departamentos con **2 dormitorios** con **33.5%**.



Proyectos activos según altura

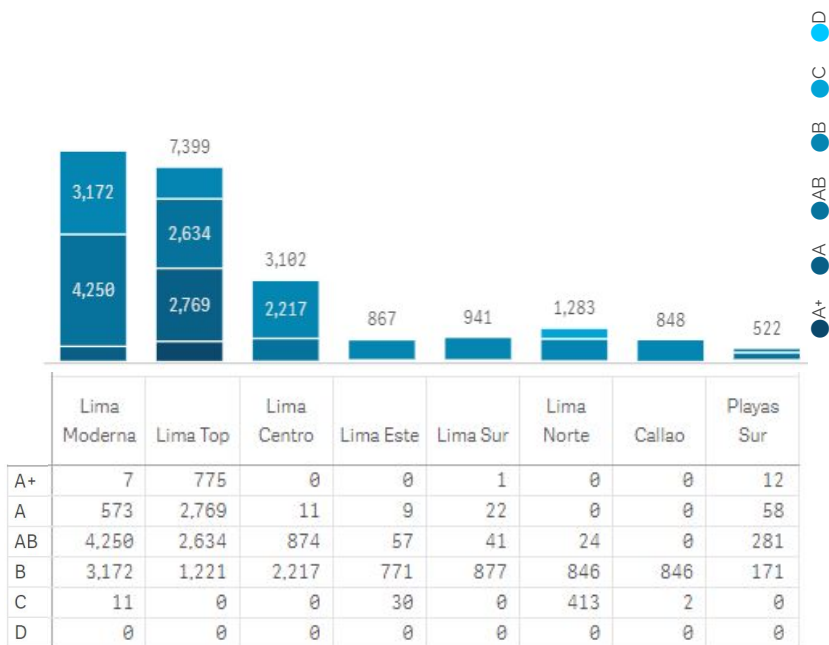
(rangos de pisos)



En Lima Metropolitana y el Callao **1 de cada 5** edificios multifamiliares no superan los **5 pisos** de altura. En general, predominan los edificios multifamiliares de **6 a 10 pisos** los cuales representan un **41.7%** del total de proyectos ofertados, mientras que **¼ de los proyectos** superan los **15 pisos** de altura.

Unidades disponibles según NSE por agrupación distrital

(Al 1er trimestre del 2022)



Al cierre del **primer trimestre del 2022** Lima reportó **22,975** unidades disponibles.

El stock disponible está dirigido mayormente al NSE B con el 44.1% del inventario actual.

Seguido por el NSE AB con un 35,5% sobre el total de las unidades disponibles a la venta en Lima Metropolitana y Callao.

Una tercera parte de la disponibilidad de vivienda nueva en Lima Metropolitana, está dirigida al **NSE AB** el cual concentra **8,161 unidades inmobiliarias**. La oferta del A+ y A concentran otras 4,237 unidades (18,4%), dejando un 2% dirigido al NSE C con **456 unidades inmobiliarias**.

Lima Moderna y Lima Top concentran el **67.1 %** de la disponibilidad total de Lima; seguido por Lima Centro (13,5%) y Lima Norte (5,6%).

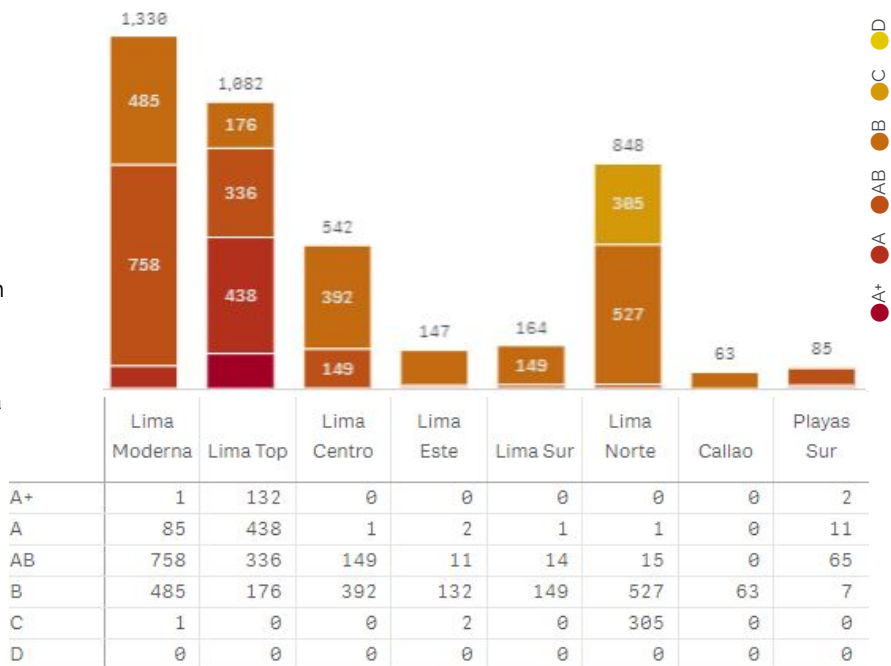
Unidades vendidas según NSE por agrupación distrital

(Al 1er trimestre del 2022)

Durante el **primer trimestre del 2022** se vendieron **4,261 unidades**.

Las unidades vendidas en Lima están dirigidas principales al **NSE B** con **1,931 unidades** (45,3% del total de ventas), seguido por los **NSE AB** con **1,348 unidades** (31,6%).

Lima Moderna y Lima Top concentran el **56.6%** de las ventas totales de Lima; seguido por Lima Norte (19,9%) y Lima Centro (12,7%) .



Segmentos económicos considerados para este reporte

* NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera 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
- NSE D: unidades con un valor de hasta S/ 57,000

Glosario de términos:

Proyecto:

Cualquier conjunto o etapa de una obra que pueda ser evaluable económicamente de forma independiente.

Área libre:

Área de la vivienda que, por no presentar un cerramiento completo, se encuentra expuesto al exterior. Interpretese como Patio, Jardín, Balcón, Terraza o Aires según se oferte la tipología.

Área útil:

Área de la vivienda que, representa la superficie construida, techado o interior.

Área ocupada:

Es la sumatoria del área libre y el área útil.

Estados de Obra:

Cierre de terreno: Cuando el terreno está despejado, se ha demolido la edificación preexistente y/o se ha encontrado cercado.

Obras preliminares: Etapa en la cual se realizan las labores necesarias para iniciar la obra, incluyendo las excavaciones.

Obra gruesa: Etapa en la cual se levanta la edificación desde el suelo y a partir del desarrollo de su estructura portante.

Acabados: Etapa en la cual se realiza la colocación e instalación de todos los elementos funcionales y/o decorativos del inmueble una vez realizadas todas las divisiones verticales.

Entrega inmediata: Obra concluida en un 100% o en trámites de hacerlo.

Obra paralizada:

Cuando la obra no presenta actividad comercial, ya sea por motivos legales o económicos.

Autoconstrucción:

Modalidad utilizada por personas no jurídicas que han contratado los servicios de una constructora para la realización del proyecto.

Proyectos ingresados:

Son todos los proyectos que registran un inicio de ventas dentro del trimestre considerado, que constituyen el stock de nuevos proyectos.

Stock disponible (o Unidades disponibles):

Corresponde al total de unidades disponibles para venta en el trimestre actual.

Stock inicial:

Corresponde al total de unidades disponibles para venta al inicio del proyecto.

Tipología de departamentos:

Es la denominación de producto inmobiliario según la cantidad de dormitorios contenidos en este sin contar dormitorio de servicio; independiente de la cantidad de baños u otros atributos que estos tengan.

Porcentaje de absorción:

Es el porcentaje que representan las unidades vendidas en un mes promedio con respecto al total de unidades ofertadas a inicio de este.

Soles/m2

Es la abreviación asignada al valor unitario del metro cuadrado. Se debe leer como "Nuevos Soles por metro cuadrado".

Velocidad de Ventas:

Relación entre unidades vendidas y meses en venta totales o respecto al trimestre anterior, expresado en unidades por mes.

Nivel socioeconómico:

El rango del NSE es el siguiente:

NSE A+: Mayor a S/. 1,250,000

NSE A: desde S/.670,000

NSE AB: desde S/.420,000

NSE B: desde S/. 165,000

NSE C: desde S/.57,000

NSE D: Menor a S/.57,000

Clasificación de vivienda:

Social: Viviendas hasta S/ 366,000

Residencial: Viviendas superiores a S/ 366,00

UI: Unidad inmobiliaria



Av. Víctor Andrés Belaúnde N°147, Vía 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

Elaborado con:

analytics incoin