

## MERCADO INMOBILIARIO

# EXPECTATIVAS FAVORABLES

---

*Frente a una economía desacelerada, el mercado inmobiliario espera reactivar la oferta de viviendas e impulsar este segmento con la disponibilidad de nuevos incentivos y subsidios habitacionales.*

---

**E**l sector construcción alcanzó una tasa de crecimiento de 3.8% durante el periodo el 2019, influenciado principalmente por la actividad inmobiliaria residencial. Bajo estas circunstancias, el PBI del sector construcción creció por encima del PBI Global del país.

Sin embargo, el mercado no estaba preparado para la paralización de las actividades económicas que, desde el mes de marzo, sucedieron a consecuencia de la pandemia. Según la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) son alrededor de 1,900 proyectos paralizados, es decir, cerca de 36,000 unidades de vivienda, por un valor de S/10,000 millones.

Esta coyuntura ha generado que más empresas se vean obligadas a diseñar estrategias para facilitar el trabajo desde casa. Estos incluyen la adopción de nuevas tecnologías como sistemas basados en la nube, inteligencia artificial, oficinas divididas y arreglos de trabajo más flexibles. Los inquilinos y propietarios deben verse obligados a invertir en mejorar la higiene dentro de los edificios, por ejemplo a través de sistemas de extracción de aire para mejorar la ventilación y los sistemas de separación de fuentes para eliminar contaminantes, y en una mejor gestión de emergencias.

Al cierre del primer trimestre del año, el indicador de vacancia del mercado prime disminuyó a 15.9% (16.0% al cierre del cuarto trimestre del 2019), mientras que la absorción neta, también en el mercado prime, alcanzó los 1,608 m<sup>2</sup>, volumen bajo en relación con el mismo periodo en los últimos años.





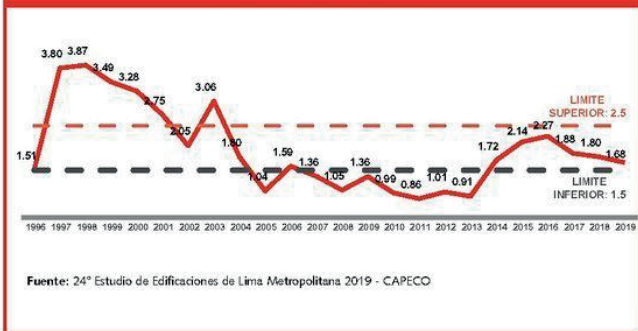
**GRÁFICO 1:**

Actividad edificadora total entre los años 1996 – 2019 (millones m<sup>2</sup>)



**GRÁFICO 2:**

Indicador de oferta venta de viviendas entre los años 1996 - 2019



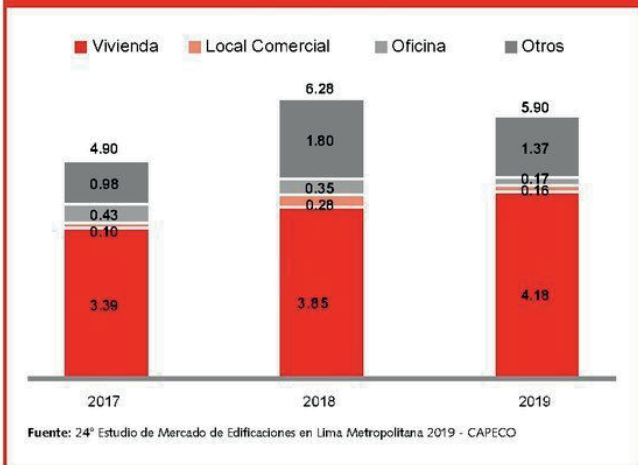
**GRÁFICO 3:**

Desembolso de créditos Mivivienda - octubre a diciembre 2019 (número de créditos por mes)



**GRÁFICO 4:**

Actividad edificadora según destino 2017 - 2019 (millones de m<sup>2</sup>)



**REGISTRO ECONÓMICO**

Según un informe económico del BCRP, entre enero y octubre de 2019, la economía peruana creció un 2.2%, una tasa inferior al 3.8% reportada para el mismo período del año anterior. Este menor crecimiento se explica principalmente por la disminución en la cantidad de exportaciones, en sectores primarios como la pesca y minería, y por un bajo desarrollo de la demanda interna, marcado por una caída en la inversión pública y la desaceleración del consumo privado. Este desempeño ocurrió en un contexto internacional caracterizado por el crecimiento económico limitado del comercio principal

**MERCADO INMOBILIARIO**

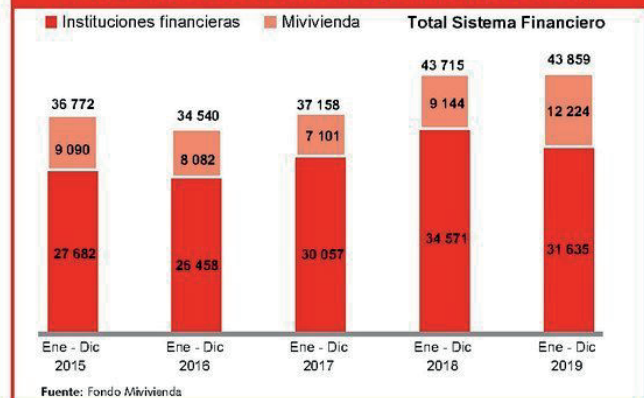
Durante los meses del 2019, se colocaron 43, 859 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de instituciones del sistema financiero, lo que implica un aumento de 0.33% en relación con los doce meses precedentes. Se produjo una ralentización del ritmo de colocación, si se tiene en cuenta que, entre enero a diciembre del 2018, las colocaciones crecieron 28.7% respecto a los doce meses anteriores, llegando a superar la barrera de los 40, 000 créditos anuales.

Este resultado positivo se sustenta en el afianzamiento de los créditos otorgados a través del Fondo Mivivienda que superaron las 12, 000 operaciones, es decir, un 33.7% más que el año anterior. Para este mismo periodo, entre el año 2017 y 2018, las colocaciones de Mivivienda también habían crecido al ritmo de dos dígitos (+28.8%). A pesar de este desempeño positivo, meses atrás, se registraba un monto que superaba el 40%, por lo que los créditos Mivivienda parecen haber encontrado un tope de crecimiento. Inversamente, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras fuera del crédito Mivivienda descendió en 8.5%, revertiendo la fuerte tendencia al crecimiento del último bienio: 15.0% entre enero - diciembre 2018 y 13.6% del año anterior.

Con los anteriores resultados, los créditos Mivivienda explican el 27.9% del total de colocaciones, la mayor participación de los últimos cinco años. La reducción del número de créditos hipotecarios colocados fuera del marco de Mivivienda motivó que el monto total colocado disminuyera en 5.7% alcanzando S/ 11,225 millones en el periodo enero - diciembre 2019.

**GRÁFICO 5:**

Colocación de créditos hipotecarios para vivienda: enero 2015 – diciembre 2019 (Número de créditos)







Esta caída se produjo luego de dos años en que este indicador presentó un importante desempeño que llevó esta cifra desde los S/9,502 millones alcanzado en enero – diciembre 2016 a los S/13,036 millones en el mismo periodo del año anterior, (crecimiento interanuales de 11.5% y 23.1%, respectivamente). Esta disminución se produjo a pesar del crecimiento de 47.9% del monto de los créditos Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a S/1,684 millones.

En cuanto a la morosidad hipotecaria, hubo un crecimiento sostenido de la tasa de morosidad de préstamos hipotecarios durante el periodo 2014-2019, siendo el otorgado por el Fondo Mivivienda el que tiene la tasa más alta respecto al resto de operaciones hipotecarias del sistema financiero (SF). Desde agosto del 2017, la morosidad de los crédito de viviendas sociales no bajó de 4% alcanzando un pico de 4.56% en octubre del 2018, pero se debe destacar que de 2018 al 2019 la morosidad se redujo en 17 pb a diferencia de las demás operaciones hipotecarias del SF.

El monto promedio desembolsado por operación de crédito hipotecario fuera del marco de Mivivienda, se incrementó en 3.1% alcanzando 354 mil 850 soles en el periodo enero - diciembre 2019 (Figura 14). Esto implica una disminución del ritmo de crecimiento que se produce luego que en igual periodo del año anterior se registró un crecimiento de 6.4%. Este indicador presentó un importante aumento que llevó esta cifra desde los S/320,377 en enero - diciembre del 2015 a los casi S/355,000 en 2019 (crecimiento de 10.8% en el último quinquenio). El alza del crédito hipotecario promedio total se produce por el aumento de 10.7% anual del monto promedio de los créditos Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a S/137,800 soles. Este desempeño positivo del monto promedio por operación en ambos segmentos consideró que las colocaciones de créditos hipotecarios, en soles, no disminuyan tanto como el número de créditos desembolsados. Para el caso de Mivivienda, sin embargo, el incremento del monto por crédito reflejó que las colocaciones vieron orientadas hacia familias de mayores ingresos.



¡PROTEGE Y DA COLOR A LA MADERA EN UNA SOLA CAPA!

*Rubio Monocoat es la marca líder a nivel mundial en protección, mantenimiento y limpieza para madera.*

Tiene más de 50 años en el mercado internacional años invirtiendo en innovación y desarrollo de acabados protectores para la madera. La avanzada tecnología de unión molecular en la que se basa el funcionamiento de Rubio Monocoat hace que sean sostenibles, muy económicos y extremadamente fáciles de aplicar. Rubio Monocoat Oil tiene las siguientes cualidades:

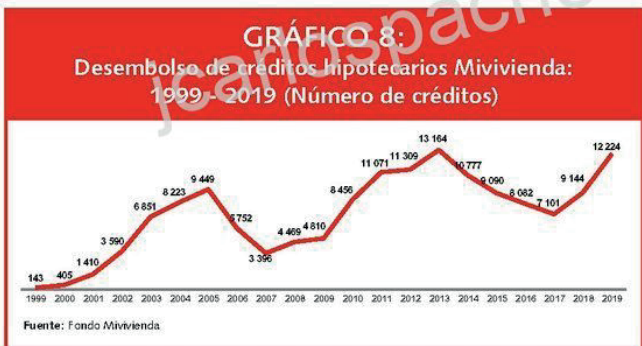
- Color duradero y protección de la madera en una sola capa.
- El primer y único aceite del mundo que NO contiene COV.
- Mantiene la apariencia y sensación natural de la madera.
- Se puede aplicar sobre toda clase de madera.
- Muy alto rendimiento: 30m<sup>2</sup> /1Lt
- Amplia paleta de colores y combinables entre si:
  - 40 colores interiores
  - 22 colores exteriores
  - 13 colores trend

Gracias a estas características, su madera esta protegida para un uso de alto tránsito, alta resistencia al calor y la vuelve 100% impermeable al agua

ALTA PROTECCIÓN Y RESPETO POR EL MEDIO AMBIENTE EN UNA LATA VERDE







En diciembre 2019, hubo una recuperación del desembolso de créditos hipotecarios Mivivienda luego de la disminución del mes anterior, logrando alcanzar el tercer mejor rendimiento del año 2019. Ese mismo año, el desembolso de créditos Mivivienda alcanzó las 12 224 operaciones, lo que implicó un aumento de 33.7% respecto al año 2018, no logrando superar el récord de préstamos obtenido en el año 2013, a pesar de lo cual este resultado fue el segundo más alto desde la creación del Fondo Mivivienda.

El desempeño de Mivivienda en el 2019 adquirió mayor relevancia si se tiene en cuenta que el número total de créditos Mivivienda desembolsados el año 2018 fue de 9 144 cifra 28.8% mayor a la registrada el año anterior. Debe destacarse que la recuperación del año 2018 siguió a una retracción que duró cuatro años consecutivos, en la que las operaciones pasaron de 13 164 en el 2013 a 7 101 en el 2017, vale decir una caída de 46.1%.

Por su parte, Mivivienda Verde alcanzó una colocación de 733 préstamos en diciembre del 2019, la más alta desde octubre de 2018, sumando 5 937 en los doce meses del 2019, cifra superior en 197% a la obtenida en similar periodo del 2018, lo que representó el 48.6% del total de operaciones desembolsadas del Crédito Mivivienda, un incremento significativo de participación respecto del año anterior, en que sólo representó el 21.9%. Desde que se inició la modalidad del crédito Mivivienda Verde, se colocaron 7 952 créditos. En la Figura 17 se consigna la evolución mensual de los préstamos otorgados bajo esta modalidad en la que se evidencia el importante desempeño alcanzado en un tiempo tan corto. El análisis comparativo, en número de operaciones, correspondiente al Bono Verde y al resto de productos Mivivienda, puede observarse en la Figura 18, destacando la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social especialmente en lo que va del año.

Obsérvese que la colocación de otros productos de Mivivienda sufrieron una retracción de 12.0% en el 2019 respecto al año anterior. Por eso, el significativo incremento de colocaciones Mivivienda ocurrido en este lapso (+33.7%) se debe exclusivamente a que Mivivienda Verde multiplicó por 2.97 sus colocaciones.



Lima Metropolitana concentra el 63.8% de los 148 916 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones hasta diciembre del 2019. Esta proporción se fue reduciendo paulatinamente pasando de un promedio de 71.8% en el periodo 1999-2010 a 52.7% en el 2015 (Figura 19). Sin embargo, en los últimos cuatro años se aprecia una relativa tendencia al alza de la participación de Lima Metropolitana en el desembolso de créditos, a tal punto que este año alcanzó su mayor valor (59.1%) desde el año 2014. El desempeño del crédito Mivivienda Verde inició significativamente en este incremento de la participación de Lima Metropolitana, si se tiene en cuenta que el 87.2% del total de préstamos verdes se otorgaron en la capital, en razón de que una proporción similar de la oferta de proyectos certificados que se localizan en esta ciudad.







De otro lado, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda se redujo de forma consistente en el tiempo. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 86.8% de los préstamos fueron entregados por estas entidades. En el 2018, esta proporción alcanzó su mínimo histórico (60.2%), para el año 2019 llegó al 64.5%. Este ligero incremento de la participación se atribuyó a que los bancos han captado una mayor proporción de créditos Mivivienda Verde. Durante los doce meses del año 2019, han sido los bancos y las financieras las entidades que mayor participación han alcanzado en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda (64.5% y 16.8%), mientras que las Edpymes y las Cajas Municipales representaron el 9.0% y 9.7% de estas operaciones. No obstante, hubo una mínima presencia de las Cajas Rurales (0.4%). En el mercado hipotecario de viviendas social actualmente, cuando hace cinco años llegaron a explicar casi el 11.7% de los desembolsos, lo cual es explicable por la falta de fuentes de financiamiento complementario para estas instituciones que calce con la duración (largo plazo) de los créditos hipotecarios.

De otro lado, en el año 2019, las instituciones financieras no bancarias lideraron el desembolso de créditos Mivivienda en el interior del país (52.7%), con lo que se consolidaría la tendencia que empezó el año 2018 en que se registró un incremento significativo de dicho indicador (55.0%), proporción nunca antes alcanzada desde que se creó el Fondo Mivivienda. En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta diciembre del 2019, se entregó un total acumulado de 361,160 bonos familiares habitacionales (BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. La evolución anual sostuvo que la dinámica sufrió una fuerte caída luego del pico de 50,439 BFH otorgados en el año 2015 en que concluyó una considerable expansión que se inició en el 2011.

Asimismo, en el trienio 2016-2018 se apreció una caída vertical en el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales de 74.2%. En razón de ello, la ejecución del 2018 (25,467 bonos) fue similar a la alcanzada cuatro años antes. Considerando que el año 2018 se presupuestó aproximadamente desembolsar aproximadamente 32,000 subsidios, solo se efectivizó el 80% de los Recursos disponibles para el BFH.

En tanto, en 2019 se desembolsaron 53 256 BFH registrando un incremento de 109% respecto al año anterior. Estos desembolsos representan S/1,388 millones, a pesar que en el Presupuesto General de la República se habían asignados solamente S/1,180 millones, monto que fue ampliado en S/315 millones por el Decreto de Urgencia N° 004-2019), superando el record histórico del 2015, tanto en ejecución presupuestal (S/924.7 millones) como en número de subsidios otorgados (50,439 bonos). Es decir se ejecutó 50.2% más en monto presupuestado y 5.6% adicional en bonos colocados que hace cuatro años.

Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta diciembre del 2019, se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 80.3% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46,467 subsidios otorgados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011. Luego, se produjo una retracción ininterrumpida y pronunciada que terminó con el desembolso de 20 299 BFH en el 2018, lo que equivalía a un descenso de 56.3% respecto al récord del 2015 y la ejecución de apenas el 80.6% de los 25 200 subsidios presupuestados el 2018 para esta modalidad. El año pasado se han desembolsado 42 845 bonos, el segundo mejor desempeño desde que se creó el programa.

En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 16.9% de desembolsos de BFH desde el 2003, alcanzando en el año 2011 un pico de 5 991 bonos desembolsados, luego de un crecimiento sostenido en los cinco años previos. En el periodo 2012-2016 se produjo un retroceso que se revirtió en el año 2017 con 3 182 bonos.

Mientras que en 2018 se efectuó un desembolso de 5 131 bonos, destacando así el cambio hacia una nueva tendencia de expansión positiva. Los bonos desembolsados en ese periodo representaron el 64.1% de los 8 000 proyectados por el Ministerio de Vivienda para ese año. En el año pasado se ha alcanzado el desembolso de 10 089 BFH en esta modalidad, lo cual establece un nuevo récord, superando largamente el resultado obtenido en 2011 e incluso igualando el acumulado de los últimos tres años.

En cuanto al programa de reconstrucción de viviendas de la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, al mes diciembre del 2019 se han desembolsado en total 17 744 subsidios, lo que es aproximadamente el 42% de la meta establecida en el Plan de Reconstrucción con Cambios. Entre octubre y diciembre del 2017 se desembolsaron 3 092 bonos y en el 2018 se alcanzaron los 12 489. Ese mismo año se han entregado apenas 2 163 subsidios, por lo que, a dos años de la culminación del Plan de acuerdo con su ley de creación, ni siquiera se habría alcanzado la mitad de las viviendas que deben ser reconstruidas. Además, el desembolso mensual es sumamente errático, con altas y bajas pronunciadas.

En los últimos cuatro meses el descenso fue bastante pronunciado, siendo además octubre y noviembre 2019 los meses en los que menos subsidios han sido entregados desde iniciado el Plan.



**NUEVOS INCENTIVOS**

El nuevo programa del gobierno, Bono Renta Joven, está impulsando el mercado de alquileres en Lima, principalmente en las zonas aledañas a los centros de estudios superiores.

El público universitario se encuentra ávido de vivienda convirtiéndose así en un segmento atractivo para las empresas inmobiliarias.

Empresas constructoras están enfocando sus nuevos proyectos cerca de universidades. El subsidio del gobierno, con el programa Bono Renta Joven, dinamiza en general el mercado de alquileres.

Para acceder al Bono Renta Joven el solicitante (persona o grupo familiar) debe acreditar un ingreso personal o conjunto igual o menor a S/ 2.600. Además, el monto del alquiler pagado no deberá superar los S/ 1.500 mensuales.

Los peruanos de entre 18 y 40 años podrán acceder a un subsidio mensual que tendrá un tope de S/ 500 (30% del alquiler subsidiado). Una parte del bono se destinará al pago del alquiler, y la otra, a un ahorro acumulable hasta por cinco años. Así, la idea es que el beneficiario sea capaz de juntar el capital suficiente para pagar la cuota inicial de una vivienda.



**EXPECTATIVAS**

De acuerdo con cifras oficiales, el crecimiento del PBI total tuvo una caída de 4.0% el 2018 a 2.3% previsto para el 2019, debido al debilitamiento del PBI primario (más relacionado con el comercio exterior); en tanto que el PBI secundario experimentaría una ralentización de 4.2% (2018) a 3.2% (2019), destacando en este escenario la contracción del sector construcción (2018: 5.3% al 2019: 2.9%).

El gremio de la construcción consideró que en 2019, el crecimiento sectorial apenas llegó al 1.51% (fuente INEI), mientras que de acuerdo con últimas estimaciones del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), la Inversión Pública cayó 2% en diciembre, acumulando una caída de 1.7%. El resultado de los últimos dos meses del 2019 ha significado que los resultados finales sean menores. La contracción del sector construcción se explica por la caída de la obra pública cuyo avance acumuló tres meses de decrecimiento continuo y creciente (octubre-diciembre 2019); y la ejecución privada, cuyo principal indicador, el consumo del cemento, vino aminorándose desde junio 2019 reflejando una disminución del nivel de operaciones en el segmento inmobiliario y de la construcción informal.

Los resultados de diciembre terminan por confirmar la tendencia negativa de ambos sectores durante el año pasado. En 2019, el crecimiento del sector construcción ha estado fuertemente influenciado por la actividad inmobiliaria desempeño del segmento de vivienda social, en el que la consolidación del producto Mivivienda Verde ha tenido un rol preponderante. Es evidente que frente a la fuerte caída de la inversión pública convencional, el nivel de ejecución de la vivienda social se convierte en un factor contra cíclico.



De no haber sido por este excelente resultado en la oferta y venta de viviendas sociales, muy probablemente la construcción no habría experimentado un incremento en sus niveles de operación este año, en razón de la ya mencionada caída de la ejecución de las obras de infraestructura pública y de los resultados modestos que se vienen dando en los otros formatos de la actividad inmobiliaria.

En la capital, la venta de viviendas nuevas alcanzó 18,055 unidades durante el 2019, un incremento de más de 18% respecto al año anterior, constituyéndose en el cuarto mejor resultado de los últimos veinticuatro años y el más alto de los últimos cinco. El 54% de las ventas del 2019 correspondió al segmento de vivienda social, mientras que un tercio de las viviendas vendidas tuvo un precio inferior a los 320 mil soles. Son tres las principales razones que explican este crecimiento. En primer lugar, el crecimiento de la oferta de vivienda que llegó a 30,246 unidades, la cifra más alta desde 1996, debiendo resaltarse que el 57% de esta oferta se encuentra dentro del rango de vivienda social. En segundo término, la demanda habitacional ha sido claramente estimulada por el Bono Verde del Crédito Mivivienda que el año pasado cuadruplicó el número de colocaciones a nivel nacional y explicó el 48.6% del total de créditos otorgados por Mivivienda.

De igual modo, se estableció la aparición de nuevos segmentos demandantes como el de los jóvenes que se independizan a edad más temprana y el de las personas solas de la tercera edad que tienen ahora una mayor esperanza de vida, lo que explicaría en alguna medida la persistente reducción de las áreas promedio de las viviendas, especialmente en Lima Top, que en el 2019 llegó a 100 m<sup>2</sup>, superficie inferior en 27% a la presentada ocho años antes.

Otro indicador relevante para comprender el impacto del segmento de vivienda social, es que el otorgamiento de préstamos hipotecarios cayó en el 2019, mientras que los desembolsados a través de Mivivienda se incrementaron a un ritmo cercano a 48%. La incidencia del comportamiento de la oferta y venta de viviendas en el mercado inmobiliario en general durante el año anterior, se aprecia más claramente cuando se comprueba que la superficie de la actividad edificadora en Lima Metropolitana se situó en 5.9 millones de metros cuadrados el periodo anterior, cifra inferior en 6.1% en relación con el 2018 y en 15.4% en comparación con la producción récord lograda en el 2014. Esto se debe a que el área construida de las edificaciones no comercializables se redujo en 27.7% y las de aquellas destinadas a locales comerciales y oficinas se redujo 41% y 50%, respectivamente.



**FP**  
Fundición Pacífico

**PARA TODA LA VIDA**

---

## LÍNEA DE VÁLVULAS

### VÁLVULA FULL PORT

1/2"



**DURABILIDAD**

**ALTA RESISTENCIA A LA CORROSIÓN**

**CALIDAD GARANTIZADA**

VALIDADO 

---

### VÁLVULA CHECK



ACABADO DIAMANTADO

MATERIAL ALEACIÓN DE COBRE

RESORTE ACERO INOXIDABLE

Tipo de cierre:  
Tipo Embolador  
Temperatura de Trabajo:  
-20°C hasta 100°C  
Presión máxima de trabajo: 300psi

1/2"    3/4"    1"

31060-0010    31060-0011    31060-0012

**TECNOLOGIA ITALIANA**

---

Consigue nuestros productos a través del Distribuidor Autorizado



www.refermat.com    Refermat Peru

Av. Maquinarias 1891, Cercado de Lima

01 541.89.79    51 981278969    infoperu@refermat.com



Por otra parte, la relación entre la oferta y venta de viviendas en el mercado inmobiliario en general refleja que a pesar del incremento de la oferta de vivienda nueva, la demanda por la compra crece a un ritmo mayor en donde se observa que la relación oferta / ventas se ha ido reduciendo desde el 2016. El componente vivienda explica siete de cada diez metros cuadrados edificados en la ciudad capital. En conclusión, se ha demostrado que los programas de vivienda social -cuando se les dota de recursos suficientes y el gobierno se compromete a impulsar la oferta y la demanda habitacional pueden jugar un rol muy significativo en un plan económico contracíclico. Es evidente que los niveles de colocación récord alcanzados en todos los programas durante el año pasado, contrasta con las dificultades que tiene el propio Estado para ejecutar obras públicas.

### VALOR VIVIENDAS

El precio del m<sup>2</sup> promedio en la ciudad es de US\$ 1,641. Esta cifra de oferta refleja un crecimiento positivo, 2.8%, de lo que presentaba el mercado un año atrás.

Barranco y Miraflores siguen liderando la lista de los distritos más caros. Ambos sectores registran precios similares en su oferta de viviendas, las más altas de Lima. Junto con San Isidro son los distritos cuyo metro cuadrado supera, en promedio, los US\$ 2, 000. Si analizamos los distritos en Lima Moderna, Lince y Jesús María se ubican entre los más caros de estos sectores en pleno desarrollo.

### TENDENCIAS

El sector inmobiliario viene fomentando la ejecución de proyectos sostenibles y un estilo de vida más saludable para las personas. Las constructoras deben realizar proyectos inmobiliarios con distintos tipos de áreas comunes en un edificio, como estacionamiento de bicicletas, área de yoga y gimnasios.

Los edificios inteligentes o edificios smart son una tendencia que comienzan a expandirse en la industria inmobiliaria.

Este tipo de edificaciones tienen la característica de contar con funciones de forma automática, como por ejemplo, controlar la ventilación, el aire acondicionado, la iluminación o los sistemas de cámaras de seguridad.

Estas edificaciones emplean microchips y sensores con el objetivo de recolectar y administrar la información en función de las necesidades de los usuarios, mejorando así la gestión y el manejo de las instalaciones y se optimizan los niveles de consumo de energía.



*Durante el 2019, se colocaron 43, 859 créditos hipotecarios para adquisición de viviendas.*

La tendencia de construir edificios ecológicos en nuestro país va en aumento. Esto se debe a que muchas constructoras tienen la iniciativa de reducir su impacto en el medio ambiente.

La iniciativa del bono MiVivienda Verde está apostando por diversas certificaciones internacionales para garantizar que los proyectos inmobiliarios han sido desarrollados bajo lineamientos internacionales de sostenibilidad, como las certificaciones leed y edge.

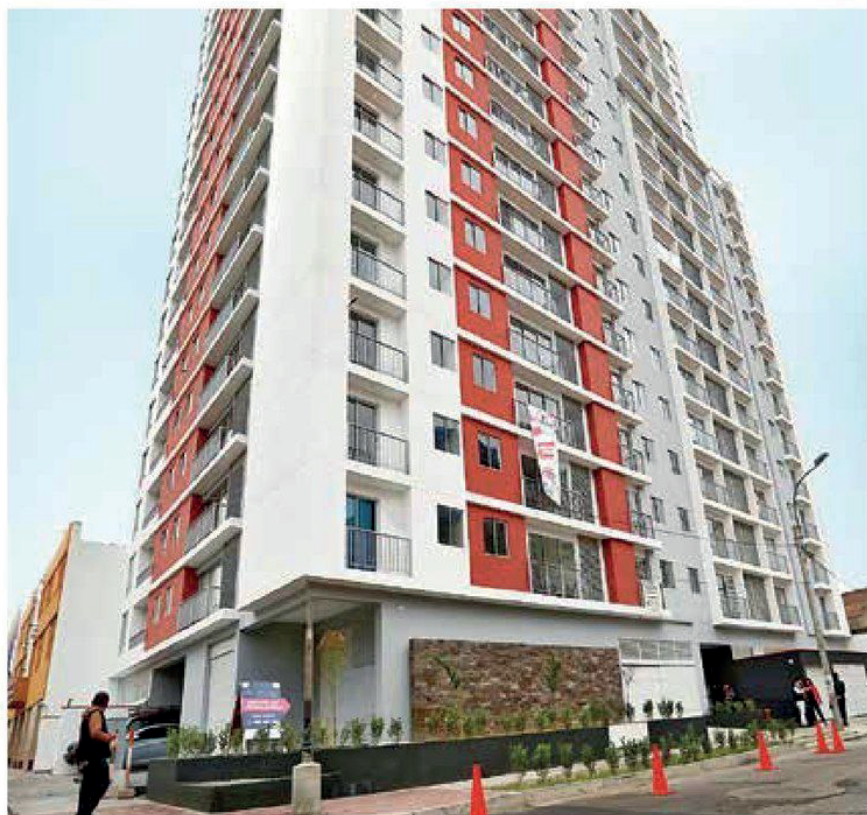
La primera es la certificación de edificios sostenibles más usada en el mundo, la cual evalúa que el diseño, la construcción, operación y mantenimiento sean eficientes en el uso de recursos. Por otro lado, la certificación Edge permite que los equipos de diseño evalúen y comparen los costos estimados en las estrategias de diseño, dirigidas a la reducción del consumo de energía, uso de agua y la energía incorporada en los materiales.

### MENOR METRAJE

Los constantes cambios en el perfil del consumidor motivaron a que el mercado inmobiliario sea más dinámico y se adapte a las nuevas necesidades de sus clientes. Es por ello que desde hace tres años la oferta de departamentos pequeños viene en aumento, siendo dirigida a los jóvenes y adultos profesionales.

Este grupo ve muy beneficioso este formato tanto en el aspecto económico como en el fácil acceso a distintas partes de la ciudad.

Este mercado inmobiliario se estaría adecuando a las necesidades del público, por ello existen proyectos que se enfocan solo en departamentos pequeños, formatos que se van adaptando bajo nuevos conceptos de vivienda como el coliving o las residenciales estudiantiles.





Según las cifras de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), entre el 2016 y 2017 se registraron 1.800 y 2.000 unidades de entre 26 y 50 metros cuadrados, mientras que en el 2018 ingresaron 2.200 de departamentos de ese metraje, por lo que muestra una tendencia que se mantiene en constante aumento.

### MERCADO DE OFICINAS

Según la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), en Lima Metropolitana, la venta de viviendas nuevas alcanzó 18,055 unidades en el 2019, lo cual representa un incremento del 18% respecto del año anterior.

El gremio de la construcción indicó que el 54% de las ventas correspondió al segmento de vivienda social y el 25% de los proyectos vendidos estuvieron ubicados en la llamada Lima Top (distritos de Barranco, La Molina, San Isidro, Miraflores, San Borja y Surco). Dentro de las variables que explican el crecimiento del segmento residencial, se observa que la oferta alcanzó su cifra más alta desde 1996 con 30,426 unidades en venta, mientras que la demanda fue incentivada en gran parte, por el Bono Verde del Crédito MiVivienda y por la aparición de nuevos segmentos demandantes. Se indica, además, que la actividad edificadora total en Lima Metropolitana alcanzó los 5.9 millones de metros cuadrados en ese periodo, de los cuales el 71% es representado por el segmento vivienda.

### PRECIO MERCADO PRIME

Al cierre del tercer trimestre del 2019, el precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas en edificios prime se encuentra en US\$ 15.81 por m<sup>2</sup> al mes más impuestos. A nivel de submercados, Nuevo Este muestra precios mínimos desde US\$ 11.94 por m<sup>2</sup> y San Isidro Golf un máximo de US\$ 23.00 por m<sup>2</sup>, más impuestos, como precios de expectativa.

Por categoría de edificio, el precio de renta promedio (precio de lista) para oficinas clase A+ se encuentra en USD 15.73 / m<sup>2</sup> más impuestos, en un rango promedio que va desde US\$ 14.67 en Nuevo Este a US\$ 22.00 en San Isidro Golf. Por su lado, en oficinas de categoría A, el precio promedio de renta (precio de lista) es de US\$ 15.91/m<sup>2</sup>, con precios promedio de US\$ 14.43 -en Magdalena- a US\$ 17.86 -en San Isidro Golf-. La oferta de oficinas prime en venta, en edificios operativos, suma más de 40,000 m<sup>2</sup> y se encuentra distribuida en los submercados de Magdalena, Miraflores, Nuevo Este y Sanhattan. El precio de lista promedio por m<sup>2</sup> es de US\$ 2,128 más impuestos, encontrándose las oficinas clase A+ con un precio promedio de US\$ 2,193/m<sup>2</sup>, mientras que las oficinas clase A se ofertan a un precio promedio de US\$ 1,907/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la oferta y demanda, durante el tercer trimestre de 2019, no se registró el ingreso de nuevos edificios al mercado prime, por lo que el inventario de oficinas se encuentra en 1,301,638 m<sup>2</sup>; se prevé para el último trimestre del año el ingreso de un nuevo edificio (Paseo del Bosque) en el submercado San Borja, con lo

que el inventario se incrementará en más de 9,000 m<sup>2</sup>. El indicador de vacancia al cierre del tercer trimestre disminuyó en un punto porcentual llegando a 18.5% (19.5% al cierre del segundo trimestre del 2019), siguiendo en línea con el nulo ingreso de nuevas oficinas, pues hasta la fecha solo se dieron dos nuevos ingresos al mercado (ambos durante el primer trimestre del 2019). En relación con la disponibilidad en el mercado, en el submercado de Sanhattan se ubica el 40% de la vacancia total, seguido por Nuevo Este con 35% y Magdalena 17%, en estos tres submercados se encuentra el 92% de la disponibilidad total del mercado prime. En cuanto a colocaciones, la absorción neta del tercer trimestre del 2019 alcanzó los 13,574 m<sup>2</sup>, menor a lo esperado para este periodo, acumulando un total de 74,141 m<sup>2</sup> en lo que va del año. En este trimestre los submercados San Isidro Golf y Sanhattan tuvieron mayor participación en cuanto a la actividad comercial, en estas zonas se colocaron la mayor cantidad de espacios.

### PRECIO MERCADO SUBPRIME

Durante el tercer trimestre del año, no hubo ingreso de nuevos edificios de oficinas subprime. Actualmente el inventario de oficinas útiles se encuentra en 1,286,628 m<sup>2</sup>, manteniéndose la distribución en 61% los edificios clase B+ y el 39% restante los edificios clase B. Al término del tercer trimestre del 2019 el indicador de vacancia se encuentra en 22.1% (22.8% al cierre del 2T 2019), la disponibilidad se concentra en los submercados Miraflores (28%), Sanhattan (15%) y Nuevo Este (12%), mientras que los submercados con menor disponibilidad son San Miguel (2%), Surquillo (2%) y Barranco (0.2%).

El precio de renta promedio (precio de lista), mostró una variación positiva de 3% respecto al trimestre anterior, ubicándose en USD 14.68 / m<sup>2</sup> más impuestos (USD 14.24 / m<sup>2</sup> en el segundo trimestre 2019).

En los edificios clase B+, el precio promedio de renta oscila entre US\$ 10.39 / m<sup>2</sup> en el submercado de La Victoria hasta los US\$ 17.77 / m<sup>2</sup> en el submercado de Chacarilla. Respecto a las oficinas clase B se observa que el precio de renta promedio va desde los US\$ 8.01 / m<sup>2</sup> en el submercado Centro hasta los US\$ 17.24 en el submercado San Borja. En relación con la oferta de oficinas subprime en venta, en edificios operativos, el precio promedio de lista tuvo una ligera variación a la baja llegando a los US\$ 1,875 / m<sup>2</sup>, siendo para oficinas de clase B+ el precio promedio de US\$ 1,929.4 / m<sup>2</sup> y para oficinas de clase B el precio promedio US\$ 1,689 / m<sup>2</sup> más impuestos.

### PRONÓSTICO

Al término del tercer trimestre del 2019, la absorción acumulada de oficinas prime se encuentra en 74,141 m<sup>2</sup>, a diferencia de los 114,606 m<sup>2</sup> acumulados al mismo periodo en el 2018. Es evidente que el ritmo ha bajado y el descenso de los niveles de vacancia va a paso lento (absorción gradual), situándose a la fecha el indicador en 18.5% (22.9% al cierre del 2018).



Este periodo no se ha caracterizado por la colocación de grandes espacios, las operaciones de mayor dimensión bordearon los 2,000 m<sup>2</sup>. Se registró también durante este trimestre absorción negativa promedio (desocupación) en el submercado Nuevo Este.

Con el inicio de operaciones en el cuarto trimestre, el último edificio previsto para este año -Paseo del Bosque en San Borja-, el cronograma de nuevos ingresos en el mercado prime para el 2020 totalizan 82,000 m<sup>2</sup> de oficinas útiles en cinco edificios, que se ubican en los submercados Sanhattan, San Isidro Golf y Nuevo Este. Estos edificios se encuentran actualmente en construcción y el 70% de estos espacios se ofrecen exclusivamente en renta.

**ALMACENES INDUSTRIALES**

El dinamismo que venía mostrando el mercado de parques industriales en los últimos años. El año pasado, el stock creció con la entrega de 500.000 m<sup>2</sup> en Sector 62, y se vendieron más de 790.000 m<sup>2</sup> en los parques que cuentan con etapas entregadas y en desarrollo en zonas como Lurín, Chilca y Huachipa.

Según un reporte de Einswanger Perú, 43% de los m<sup>2</sup> vendidos durante el 2019 se ubicaron en los parques industriales de Lurín, como Macrópolis, Huachipa Este, Macrópolis, El Lúcumo, Almonte, Indupark, Sector 62 y La Chutana.

El desarrollo de plantas y centros de distribución se ha convertido en una estrategia para incrementar la productividad de las empresas, todo parece indicar que el crecimiento de los parques industriales se expandirá.

Por lo pronto, Apoyo vislumbra un mayor 'stock' de terrenos industriales, sobre todo hacia el sur y hacia el este de Lima, impulsado por una menor oferta en el centro de la capital.

Y aunque, por zonas, Huachipa tiene la menor disponibilidad en venta para entrega inmediata (100.000 m<sup>2</sup>), también tiene la mayor disponibilidad para entrega futura (1,4 millones de m<sup>2</sup> por vender).

En 2019, se registró alrededor de 230.000 m<sup>2</sup> vendidos, y estimamos cerrar el año con ventas de alrededor de 500.000 m<sup>2</sup>.

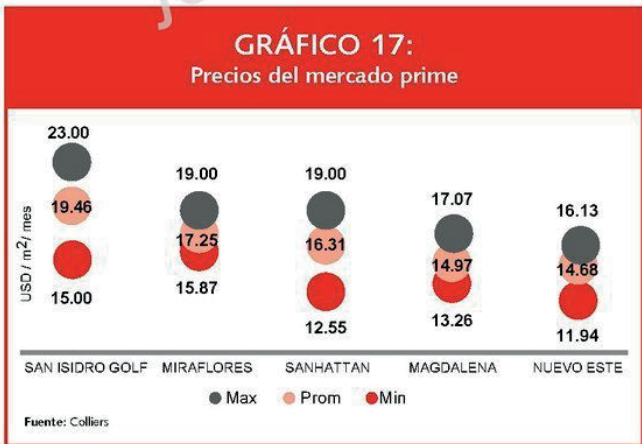
La estrategia de los parques se orienta a empresas que demandan áreas menores (entre 1.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>), las expectativas con relación a los m<sup>2</sup> vendidos durante todo el 2019 es menor a la de años anteriores, sobre todo porque la mayoría de empresas con potencial de comprar lotes de más de 50.000 m<sup>2</sup> ya lo hizo.

En el futuro inmediato, es decir, en lo que resta de este año, Binswanger ve poco probable que se adicione oferta nueva en los parques que forman parte del inventario actual, pero para el 2020 avizora la entrega de hasta 1,8 millones de m<sup>2</sup>, que corresponderían a las ampliaciones que se realizarán en los proyectos de Lurín, Huachipa y Chilca.

Mientras que hasta el 2021 prevé que se adicionarían 3,37 millones de m<sup>2</sup> de terrenos habilitados, como parte de las nuevas etapas que se desarrollarán en los parques industriales existentes.

**CASAS DE PLAYA**

La actividad inmobiliaria en las playas del sur de Lima es dinámica, en tanto confluyen en la temporada el arriendo de casas y departamentos de playa, la construcción de nuevas unidades en condominios, el desarrollo de nuevos condominios y la compra-venta de estos inmuebles. A su vez, se observa el incremento de oferta y demanda por proyectos de casas de campo, opción también considerada para la estadía estacional durante el verano local. La oferta comercial y de entretenimiento cobra relevancia, especialmente en el distrito de Asia, con la operatividad del Boulevard, ahora bajo administración de Altas Cumbres (administradora del Centro Comercial Jockey Plaza). Factores que suman para observar que el movimiento migra, en verano, desde la urbe hacia los distritos balnearios.





Para la temporada 2020, la oferta en renta de casas de playa registra precios que van desde los US\$ 5,500 hasta los US\$ 30,000, por la temporada completa, variando el precio en función a la ubicación del condominio o playa, tamaño de la vivienda, número de dormitorios, ubicación dentro del condominio, áreas comunes, servicios, entre otros factores. Se observa mayor amplitud en la gama de precios si se considera que también se arrienda de manera semanal y mensual.

En cuanto a la oferta en renta de departamentos en playas, se registran precios por el alquiler de temporada completa entre US\$ 1,800 hasta los US\$ 22,000, dependiendo del balneario, condominio, piso en el que se encuentra, tamaño del departamento, áreas comunes del edificio o condominio, servicios, entre otros. Como en el caso de las casas de playa, aquí también se observa mayor variedad de precios si se considera que también se arrienda de manera semanal y mensual.

La oferta de unidades registrada para el presente análisis (casas y departamentos), encuentra mayor concentración en los distritos de Asia y Santa María (34% y 19% respectivamente). La temporada completa de playa en el 2020, abarca desde diciembre 2019 hasta la segunda semana de abril 2020.

El precio promedio de renta por temporada de las casas de playa ofertadas es de US\$ 10,280, desde un mínimo de US\$ 5,500 en la playa Señoritas -en el distrito de Punta Hermosa-, y un máximo de US\$ 30,000 en la playa Pulpos en el distrito de Lurín.

Para los arriendos mensuales, el precio promedio de renta es de US\$ 4,011. En la playa Bikini, ubicada en el distrito de Punta Negra, se observa el precio mínimo de US\$ 1,600; mientras que en la playa Sarapampa -en el distrito de Asia- el precio máximo de US\$ 8,000 para este tipo de contratos. Por otro lado, el precio promedio de renta semanal de casas de playa es de US\$ 1,710, registrando el precio mínimo de US\$ 1,000 en la playa Bikini ubicada en el distrito de Punta Negra; y el precio máximo de US\$ 3,000 en la playa Chocalla, en el distrito de Asia.

La oferta de casas en renta considerada para esta muestra se compone de 61 unidades, con áreas que van desde los 115 m<sup>2</sup> hasta 1,000 m<sup>2</sup>, ubicadas en los distintos balnearios del sur de Lima. La mayor concentración de oferta de casas de playa se encuentra en el distrito de Asia, con el 59%.

La oferta en renta de departamentos de playa también va en incremento. Por la temporada completa el precio promedio de renta se encuentra en US\$ 8,729, con un mínimo de US\$ 1,800 registrado en la playa Pulpos en el distrito de Lurín, y un máximo de US\$ 22,000 en el distrito de Punta Hermosa.

Para el arriendo mensual, el precio promedio observado es de US\$ 2,766. En el distrito de San Bartolo se halla el precio mínimo de US\$ 1,200 y en la playa Sarapampa - distrito de Asia - se encuentra el precio máximo de US\$ 6,500 para este tipo de contratos. En el caso de la renta semanal, el precio promedio de renta encontrado es de US\$ 622, con un precio mínimo de US\$ 150 en la playa Pulpos ubicada en el distrito de Lurín; y un precio máximo de US\$ 1,200 en la playa Santa María, en el distrito del mismo nombre.



## Ascensores Schindler del Perú

### Oficina Central

Calle Los Halcones N°506  
Surquillo  
Lima - Perú

Teléfono +511 442-8383  
Central de emergencia +51 01 253-5555  
[www.schindler.pe](http://www.schindler.pe)

**We Elevate**



**Schindler**



La oferta de departamentos de playa analizada es de 77 unidades, con áreas desde los 50 m<sup>2</sup> hasta 275 m<sup>2</sup>, ubicados en los distintos balnearios del sur de Lima. La mayor concentración de oferta de departamentos de playa se encuentra en el distrito de Santa María, con el 33%.

**OFERTA DE VIVIENDAS**

En 2019, las ventas de departamentos nuevos siguieron creciendo y alcanzó un alza de entre 16,500 y 17,000 unidades. Este resultado se explica por el aumento de la capacidad adquisitiva de la población (aumento del empleo formal), lo que facilitó el acceso de más familias al crédito hipotecario.

Además, las tasas de interés se mantuvieron en niveles atractivos, y los subsidios habitacionales (como el bono verde) continuaron apoyando el financiamiento de departamentos de ciertas características y precios en el menor número de dependientes que tienen las personas que trabajan, lo que favorecerá las ventas de departamentos pequeños. Este segmento está dirigido a parejas jóvenes o adultos mayores. En distritos como San Isidro, Barranco, Jesús María, Magdalena, Lince, San Miguel, Surquillo y Breña, ya se observa el desarrollo de este tipo de proyectos inmobiliarios.

Además, se tiene interés en que se ubiquen cerca de avenidas principales, con mejor acceso a centros de trabajo, de estudio y comercio. Se tiende a preferir proyectos que tengan espacios coworking o áreas para reunirse y con espacios de ocio. Asimismo, en el acomodo de la oferta a los cambios en la demanda habitacional, como por ejemplo el coliving.

Otra tendencia en el desarrollo del sector es la adquisición de departamentos de menor metraje. Los inversionistas adquieren departamentos, usualmente pequeños, para luego alquilarlos. La demanda de este segmento está compuesta por estudiantes y profesionales que desean independizarse y vivir cerca de su centro laboral o en zonas céntricas en general, pero que no pueden pagar alquileres altos.

Los departamentos para estudiantes son un tipo de vivienda donde los residentes comparten espacio y facilidades comunes para ahorrar dinero. El coliving es usual en grandes ciudades del mundo. Está más orientado a los

millenials y se originó a partir de la premisa básica de la vivienda para estudiantes, impulsada por el aumento de costos de los inmuebles en centros urbanos.

En Lima se vienen desarrollando algunos proyectos con este formato. Los proyectos se encuentran ubicados en San Isidro, Barranco y San Miguel (proyecto orientado a universitarios).

El precio del m<sup>2</sup> promedio en la ciudad es de US\$ 1,641. Esta cifra de oferta refleja un crecimiento positivo, 2.8%, de lo que presentaba el mercado un año atrás.





El portal digital especializado en compra y arriendo de inmuebles, Properati Perú, realizó un reciente análisis en Lima Metropolitana para detectar los lugares en donde se concentra la oferta de venta de inmuebles con un ticket promedio de US\$ 100.000.

El análisis indicó que el área de las viviendas en Lima Metropolitana con tickets de US\$100,000 tiene una longitud promedio de entre 70 a 75 m<sup>2</sup> principalmente. Los resultados obtenidos evidenciaron que San Miguel, Los Olivos, y San Martín de Porres, son los principales distritos que agrupan la mayor cantidad de inmuebles bajo estas características.

Se prevé que este ticket límite de US\$ 100,00 por ser un presupuesto promedio al momento de buscar una vivienda. Los especialistas indican que muchas familias, especialmente cuando se trata de la primera compra de un inmueble, parten por definir su presupuesto. Luego inician una búsqueda de las zonas más atractivas para vivir.

Durante los últimos tres meses, se detectó que San Miguel lidera la lista con 159 anuncios de viviendas ofertadas con estas características, principalmente en la Avenida la Paz, y a la Avenida Costanera.

En segundo lugar, Los Olivos con 143 anuncios, en mayor medida cerca de la Avenida Panamericana, así como en la Avenida Universitaria con Villasol.

Le sigue, el distrito de San Martín de Porres con 137 anuncios; Lima Cercado con 110 anuncios; y en un quinto lugar, Chorrillos con 104 anuncios de viviendas de este tipo.

Asimismo, encontramos otros distritos que ofrecen, en menor medida, este tipo de ofertas, como Magdalena del Mar, en la Avenida Brasil; el distrito de Breña, cerca de la Avenida Arica; y en Jesús María, zona aledaña a la Avenida Cuba con Jirón Capac Yupanqui, muy cerca al Edificio Parque Alameda.

Al sur de Lima Metropolitana, está Surquillo que tiene varios puntos: cerca de la Calle Ortega y Gasset con el cruce de la Calle Fisher, y la Calle Ameghino; a la altura de la Calle Confucio con Diderot a espaldas del Parque Virgen de la Merced; y, en los puntos cercanos a la Avenida Sergio Bernales con la Calle Gomez del Carpio.

En el distrito de Barranco, en los puntos cercanos a la Cuadra 6 de la Avenida Manuel de la Fuente Chávez, límite a la Prolongación Anaya.

Así también, en la Urbanización Las Torres de Barranco ubicada en la Avenida Lima con Calle Pazos. En Chorrillos, los puntos cercanos a Matellini y a la Avenida El Sol, es donde se concentra la mayor cantidad de oferta de este tipo de viviendas

Mientras que los distritos que ofrecen mayor metraje por el mismo presupuesto están en Carabayllo, Comas y Los Olivos, los cuales bordean los 90 m<sup>2</sup>; le sigue San Martín de Porres y San Juan de Lurigancho cuyas viviendas de estas características llegan a los 85 metros cuadrados.

Respecto a los distritos con departamentos de una sola habitación, Lince se convierte en el mejor distrito para vivir soltero. Y es que según el último censo nacional de 2017, en Lima Metropolitana, específicamente en los distritos de Lince (57%), Breña (56%) y Barranco (55%), se concentra el mayor porcentaje de personas, entre hombres y mujeres, solteros.



# MARGUZ TERR

**ESPECIALISTAS EN SISTEMAS DE PUESTAS A TIERRA**

**ELECTRODO DE CEMENTO CONDUCTIVO MARGUZTERR**

Especial para Puestas a Tierra. Ahorra tiempo y mano de obra.

El verdadero y original **CEMENTO CONDUCTIVO MARGUZTERR**

Especial para Puestas a Tierra. Con certificado y garantía de producto con excelentes resultados. Cumple normas Internacionales.

**GEL MEJORADOR DE SUELOS**

El acompañante perfecto para Puestas a Tierra.

(51-1) 947-352353  
mguzman@marguzterr.com

[www.marguzterr.com](http://www.marguzterr.com)



## GRÁFICO 23:

## Precio de un departamento nuevo según distrito

Precio de un departamento nuevo según distrito<sup>(1)</sup>  
(por metro cuadrado, en soles corrientes, distritos seleccionados)

|                         | 2017  | 2018  | Var. % |
|-------------------------|-------|-------|--------|
| <b>Segmento alto</b>    |       |       |        |
| San Isidro              | 7,545 | 8,475 | 12,3   |
| Barranco                | 7,606 | 8,166 | 7,4    |
| <b>Medio</b>            |       |       |        |
| Jesús María             | 5,712 | 6,079 | 6,4    |
| Surquillo               | 5,713 | 5,874 | 2,8    |
| San Miguel              | 5,021 | 5,101 | 1,7    |
| <b>Medio Bajo /bajo</b> |       |       |        |
| San Juan de Lurigancho  | 3,169 | 3,177 | 0,3    |
| Carabaylo               | 2,228 | 2,305 | 3,5    |
| Comas                   | 2,152 | 2,117 | -1,6   |

(1) Precio promedio del periodo.  
Fuente: CAPECO

## EN REGIONES

La expansión de este sector inmobiliario en Lima es más que evidente y las provincias ya empiezan a sumarse a esta vorágine inmobiliaria, que no es más que el legítimo derecho que tiene toda persona a vivir mejor.

En las provincias no quieren quedarse atrás. De acuerdo con información oficial, a octubre de este año, el Fondo Mivivienda ya colocó S/ 1,000 millones en créditos. Aproximadamente el 50% de esta cifra se encuentra en provincia, considerando que hasta hace algunos años atrás la proporción era 70% en Lima y 30% en el interior del país. Del total de colocaciones en provincias, más del 60% se ubica en el norte, especialmente en Piura, La Libertad y Lambayeque.

Los segmentos socioeconómicos A y B son los sectores que más han cubierto la demanda de viviendas. Al inicio, los precios fueron muy elevados debido a las expectativas, sin embargo, se vienen alcanzando un equilibrio entre la oferta y la demanda.

En la actualidad las necesidades habitacionales se concentran en los segmentos C y D de la población. Las dos terceras partes del déficit de infraestructura habitacional se encuentra en estos segmentos. El reto para el sector privado es complicado, razón por la cual es importante la participación del Estado mediante programas que permitan a esos grupos acceder a la unidad habitacional.

Después de Lima, Piura e Ica son las ciudades que registran la mayor oferta inmobiliaria a nivel nacional al registrar el 23% y 17%, respectivamente.

Según información de Urbania, la cifra de viviendas también crece en Trujillo y Arequipa, a pesar de registrar el 10% y 14% de la oferta, tienen mayor potencial para el desarrollo del mercado inmobiliario debido a su dinamismo comercial, su excelente nivel de calidad de vida, cuenta con zonas céntricas, comerciales y de entretenimiento.

Por su parte, el índice de competitividad regional del Instituto Peruano de Economía, después de Lima, estas dos ciudades cuentan con buen nivel de infraestructura y se tornan atractivas para la inversión de proyectos inmobiliarios.

En relación a la cantidad de avisos publicados, Lambayeque es la provincia que ha registrado la mayor oferta con un 16%, mientras que Huancavelica se ubica en el último lugar del ranking con solo 10 propuestas inmobiliarias respecto a los últimos 12 meses.

Finalmente, en lo que se refiere al costo más elevado por metro cuadrado, el ranking es liderado por Junín cuyo costo es de 3,607 soles por m<sup>2</sup>; seguido por Cajamarca cuyo precio es de 2,370 soles por m<sup>2</sup>; y Ayacucho con 1,733 por m<sup>2</sup>.

Por otro parte, Loreto encabeza a las ciudades con el menor costo con 81 soles por m<sup>2</sup>; seguido por Ucayali con un costo de 481 soles por m<sup>2</sup> y finalmente, Puno con 875 soles por m<sup>2</sup>; son las que registran el menor precio por m<sup>2</sup>. ■

## GRÁFICO 24:

## Créditos del Fondo Mivivienda en 2019 en regiones del país

| DEPARTAMENTO  | ENERO         | FEBRERO       | MARZO         | ABRIL         | MAYO          | JUNIO         | JULIO         | AGOSTO        | SEPTIEMBRE    | OCTUBRE       | NOVIEMBRE     | DICIEMBRE     | TOTAL GENERAL |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos | Nro. créditos |               |
| Amazonas      |               |               |               |               | 1             |               |               |               |               |               |               |               | 1             |
| Ancash        | 2             | 6             | 5             | 4             | 10            | 4             | 4             | 11            | 6             | 4             | 15            | 2             | 73            |
| Apurímac      |               | 1             | 1             |               |               |               | 1             |               |               |               |               |               | 3             |
| Arequipa      | 4             | 8             | 17            | 19            | 16            | 32            | 27            | 27            | 28            | 34            | 34            | 8             | 254           |
| Ayacucho      | 4             |               |               | 1             | 1             | 3             | 1             | 4             | 3             | 5             | 1             | 2             | 25            |
| Cajamarca     |               | 1             | 5             | 2             | 6             | 4             |               | 3             | 2             | 4             | 4             | 2             | 33            |
| Callao        | 25            | 22            | 45            | 41            | 40            | 54            | 55            | 56            | 40            | 51            | 59            | 29            | 517           |
| Cusco         | 2             | 3             | 4             | 3             | 1             | 3             | 2             | 2             | 1             | 1             | 1             |               | 23            |
| Huancavelica  |               |               |               |               |               |               |               |               | 1             |               | 3             |               | 4             |
| Huanuco       |               | 1             | 1             | 1             |               | 1             |               | 3             | 3             | 2             | 2             |               | 15            |
| Ica           | 46            | 33            | 45            | 50            | 49            | 42            | 59            | 33            | 50            | 56            | 54            | 7             | 524           |
| Junín         | 22            | 21            | 34            | 21            | 21            | 16            | 23            | 14            | 29            | 25            | 27            | 9             | 262           |
| La Libertad   | 29            | 33            | 44            | 49            | 42            | 33            | 43            | 38            | 51            | 29            | 32            | 15            | 438           |
| Lambayeque    | 45            | 47            | 58            | 57            | 44            | 47            | 53            | 46            | 61            | 73            | 61            | 35            | 627           |
| Lima          | 481           | 380           | 560           | 505           | 560           | 475           | 450           | 540           | 533           | 590           | 587           | 237           | 5,898         |
| Loreto        | 3             | 1             |               | 2             | 2             | 1             |               | 1             | 2             |               | 1             |               | 13            |
| Madre de Dios |               |               |               |               | 1             |               | 1             | 3             |               | 2             |               | 1             | 8             |
| Moquegua      | 14            | 13            | 15            | 18            | 26            | 18            | 14            | 19            | 12            | 6             | 1             |               | 156           |
| Pasco         | 4             | 2             | 1             | 1             | 1             | 2             | 3             |               | 2             | 4             | 1             |               | 21            |
| Piura         | 50            | 30            | 67            | 58            | 54            | 56            | 54            | 58            | 67            | 67            | 62            | 25            | 648           |
| Puno          | 1             | 1             |               | 4             | 3             |               | 1             | 2             | 5             | 7             | 3             | 3             | 30            |
| San Martín    | 9             | 2             | 17            | 9             | 6             | 3             | 13            | 11            | 6             | 10            | 8             | 6             | 100           |
| Tacna         | 17            | 11            | 14            | 11            | 11            | 13            | 9             | 12            | 17            | 12            | 14            | 2             | 143           |
| Tumbes        |               |               |               | 1             | 1             |               |               |               |               |               |               |               | 3             |
| Ucayali       |               |               |               |               |               | 1             |               |               |               |               |               |               | 1             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>758</b>    | <b>616</b>    | <b>933</b>    | <b>857</b>    | <b>896</b>    | <b>809</b>    | <b>813</b>    | <b>884</b>    | <b>919</b>    | <b>982</b>    | <b>970</b>    | <b>383</b>    | <b>9,820</b>  |

Fuente: MIVCS