



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de Especialización del Agente Inmobiliario





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del Agente Inmobiliario

Doc. German Gordillo Arcelles

- **Vicepresidente - CAIRP**
Agente Inmobiliario: PN 6305





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del
Agente Inmobiliario

Mercado Inmobiliario Actual

- | Doc. German Gordillo Arcedlles

EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL



EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.- EL MERCADO INMOBILIARIO PERUANO

II.-CARACTERISTICAS DEL MERCADO DE VIVIENDA EN EL PERU

III.-EL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y EL MARKETING

IV.-PERSPECTIVAS Y DESAFIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.- EL MERCADO INMOBILIARIO PERUANO

I.1.CONCEPTOS DE MERCADO INMOBILIARIO

I.2.INFORMACION ESTADISTICA DEL MERCADO INMOBILIARIO PERUANO

EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.1.CONCEPTOS DE MERCADO INMOBILIARIO

Conjunto de actores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio .



EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.1. Importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad



EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.1.MERCADO INMOBILIARIO PERUANO

El mercado inmobiliario peruano , es un mercado con características propias y específicas , donde se aprecian aspectos como el centralismo, la migración , la informalidad y la aun débil presencia del sistema financiero en el conjunto de la sociedad, el crecimiento urbano- demográfico sin regulaciones adecuadas, el protagonismo de la juventud en el desarrollo urbano y del mercado interno , la exigencia de seguridad ciudadana, las demandas sociales por un techo propio ,la oferta y la demanda no atendida , etc. Todos aspectos de una misma e integrada realidad socio- económica.

EL MERCADO INMOBILIARIO ACTUAL

I.2.INFORMACION ESTADISTICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

- Análisis demográficos , PBI per cápita , evolución saldos migratorios.
- Tipo de productos inmobiliarios construidos en el Peru.
- Propiedad de las viviendas en el Peru por departamentos.
- Viviendas en el Peru según el tipo de material predominante.
- Formas de abastecimiento a la red de agua.
- Registro de la propiedad inmueble en el Peru.
- PBI Global y PBI Construcción, evolución de la pobreza monetaria.
- Inversión Publica e Inversión Privada en el Peru.
- Estratificación socio-económica urbana y rural.
- Estratificación socio-económica y la oferta del sistema financiero
- Análisis de la demanda potencial, saldos migratorios y tamaño de los hogares.
- Evolución de los precios y de los distintos productos inmobiliarios.
- Evolución de las ventas inmobiliarias por rango de precios y sectores.

Esta información conforma el marco de referencia del sector



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Instituto Nacional de
Estadística e Informática



Perú 2022

Extensión superficial	1 285 215.6 Km2
Esperanza de vida	76.5 Años
PEA	16 094 964 Miles
Población con seguro de salud	77.2 %
Hogares con Agua Potable	91.3 %
Hogares con Acceso a Telefonía Móvil	95.0 %
Hogares con Acceso a Internet	38.7 %
PBI per cápita	26,225

PRODUCTO BRUTO INTERNO TRIMESTRAL POR GRANDES ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 2007-2021

Estructura porcentual de los valores constantes

Año / Trimestre		Producto Bruto Interno	Derechos de Importación y Otros Impuestos	Valor Agregado Bruto Total (VAB)	Extractivas			Transformación		Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas		Transporte, almacenamiento, correo y mensajería	Servicios			Servicios prestados a empresas	Administración pública y defensa	Otros servicios
					Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	Pesca y acuicultura	Extracción de petróleo, gas, minerales y servicios conexos	Manufactura	Construcción	Electricidad, gas y agua	Alojamiento y restaurantes		Telecomunicaciones y otros servicios de información	Servicios financieros, seguros y pensiones				
2015		100.0	9.2	90.8	5.2	0.4	12.0	13.8	6.2	1.8	10.8	5.5	3.2	4.0	4.4	4.9	5.0	13.5
	I	100.0	9.5	90.5	4.8	0.2	11.8	14.0	5.9	1.8	10.1	5.7	3.3	4.3	4.7	5.2	4.8	13.8
	II	100.0	9.2	90.8	6.9	0.7	11.3	14.1	5.8	1.8	10.5	5.4	3.2	3.7	4.5	5.1	4.6	13.1
	III	100.0	9.2	90.8	4.8	0.2	12.2	13.6	6.2	1.8	11.0	5.5	3.3	3.9	4.7	4.8	5.2	13.7
	IV	100.0	8.8	91.2	4.5	0.4	12.7	13.7	7.0	1.8	11.3	5.3	3.1	4.0	3.9	4.7	5.4	13.4
2016		100.0	9.1	90.9	5.2	0.3	13.0	13.3	5.8	1.9	10.6	5.5	3.2	4.1	4.5	4.9	5.0	13.5
	I	100.0	9.4	90.6	4.7	0.2	12.6	13.2	5.8	2.0	10.1	5.7	3.3	4.5	4.9	5.1	4.8	13.7
	II	100.0	9.1	90.9	6.7	0.3	13.0	13.1	5.6	1.8	10.4	5.4	3.2	4.0	4.6	5.1	4.6	13.1
	III	100.0	9.2	90.8	4.7	0.3	13.2	13.4	5.7	1.8	10.8	5.5	3.2	4.0	4.7	4.7	5.2	13.6
	IV	100.0	8.9	91.1	4.6	0.5	13.1	13.6	6.2	1.8	11.2	5.3	3.0	4.1	3.9	4.6	5.5	13.5
2017		100.0	9.0	91.0	5.2	0.3	13.1	13.1	5.8	1.8	10.5	5.6	3.1	4.4	4.5	4.9	5.1	13.6
	I	100.0	9.3	90.7	4.6	0.3	12.9	13.2	5.4	1.9	9.9	5.8	3.2	4.8	4.8	5.1	4.8	13.9
	II	100.0	8.8	91.2	6.6	0.6	12.9	13.3	5.4	1.8	10.3	5.5	3.2	4.2	4.5	5.1	4.7	13.2
	III	100.0	9.2	90.8	4.8	0.2	13.4	12.8	5.9	1.8	10.7	5.5	3.2	4.2	4.7	4.7	5.2	13.6
	IV	100.0	8.9	91.1	4.6	0.2	13.2	12.9	6.6	1.8	11.1	5.5	3.0	4.3	3.9	4.7	5.5	13.6
2018		100.0	9.0	91.0	5.4	0.5	12.4	13.3	5.9	1.8	10.4	5.6	3.1	4.4	4.5	4.9	5.1	13.6
	I	100.0	9.4	90.6	4.8	0.3	12.5	12.8	5.5	1.9	9.9	5.9	3.2	4.8	4.9	5.1	4.9	14.0
	II	100.0	8.9	91.1	6.9	0.8	12.2	14.0	5.5	1.8	10.1	5.5	3.1	4.2	4.6	5.0	4.6	13.0
	III	100.0	9.0	91.0	5.0	0.2	12.7	12.7	5.8	1.8	10.7	5.6	3.2	4.4	4.8	4.8	5.3	13.8
	IV	100.0	8.8	91.2	4.6	0.6	12.3	13.7	6.8	1.8	10.8	5.4	3.0	4.4	3.9	4.7	5.5	13.5
2019		100.0	9.0	91.0	5.4	0.4	12.1	12.8	5.9	1.9	10.4	5.6	3.2	4.6	4.7	5.0	5.1	13.8
	I	100.0	9.5	90.5	4.9	0.3	12.1	12.4	5.5	2.0	9.8	6.0	3.3	5.1	5.0	5.2	4.9	14.0
	II	100.0	8.8	91.2	7.0	0.6	11.7	13.0	5.7	1.8	10.1	5.6	3.2	4.5	4.7	5.1	4.7	13.4
	III	100.0	9.0	91.0	4.9	0.2	12.4	12.8	5.8	1.9	10.6	5.6	3.3	4.5	5.0	4.9	5.3	13.9
	IV	100.0	8.9	91.1	4.8	0.5	12.3	13.1	6.4	1.8	10.9	5.5	3.1	4.5	4.1	4.8	5.6	13.7
2020		100.0	9.0	91.0	6.1	0.4	11.8	12.5	5.6	2.0	10.1	4.6	1.8	5.4	5.9	4.6	6.0	14.2
	I	100.0	9.4	90.6	5.2	0.2	11.8	11.5	5.0	2.0	9.7	5.8	3.0	5.4	5.3	5.4	5.4	14.9
	II	100.0	8.9	91.1	10.0	0.7	10.9	11.7	2.9	2.1	8.1	3.7	0.5	6.7	7.2	4.2	7.0	15.5
	III	100.0	8.8	91.2	5.2	0.2	12.1	13.0	6.1	2.0	11.0	4.3	1.4	5.2	6.4	4.3	6.0	13.8
	IV	100.0	8.8	91.2	4.9	0.6	12.0	13.5	7.7	1.9	11.1	4.3	2.0	4.8	5.0	4.4	5.9	13.1
2021																		
	I	100.0	9.7	90.3	5.0	0.3	11.3	12.9	6.7	2.0	9.4	4.8	1.9	5.6	5.9	4.9	5.4	14.1
	II	100.0	9.3	90.7	7.1	0.6	10.6	13.3	6.7	1.9	10.6	4.8	1.7	5.1	5.5	4.8	5.2	12.8
	III	100.0	9.2	90.8	5.2	0.1	11.4	12.6	6.8	1.9	10.9	5.1	2.5	5.0	6.0	4.4	5.6	13.4

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
Con información disponible al 15-11-2021- Actualizado con las cuentas nacionales anuales.

PERÚ: PRODUCTO BRUTO INTERNO POR SECTORES ECONÓMICOS, 1994-2020
Valores a precios corrientes
(Estructura porcentual)

Año	Producto Bruto Interno	Extractivo	Transformación	Servicios	Impuestos
1994	100.0	14.0	21.6	54.6	9.7
1995	100.0	13.5	21.8	54.7	9.9
1996	100.0	14.0	21.3	55.1	9.5
1997	100.0	13.6	21.7	55.1	9.6
1998	100.0	13.6	21.2	55.6	9.6
1999	100.0	14.4	20.2	56.2	9.1
2000	100.0	14.6	20.2	56.4	8.9
2001	100.0	14.2	20.4	56.8	8.6
2002	100.0	14.4	20.4	56.7	8.5
2003	100.0	14.7	20.3	56.1	8.8
2004	100.0	16.4	21.1	53.4	9.0
2005	100.0	17.9	21.3	51.9	9.0
2006	100.0	21.0	21.3	49.2	8.5
2007	100.0	21.1	21.6	49.0	8.3
2008	100.0	19.8	21.9	50.2	8.1
2009	100.0	17.9	21.2	52.6	8.3
2010	100.0	19.1	21.8	50.7	8.5
2011	100.0	21.7	20.9	49.4	7.9
2012	100.0	18.9	21.7	50.8	8.6
2013	100.0	17.1	21.7	52.2	9.0
2014	100.0	15.5	21.1	54.3	9.1
2015	100.0	14.5	20.8	56.1	8.6
2016	100.0	15.1	19.9	56.7	8.2
2017	100.0	16.2	19.5	56.3	8.0
2018	100.0	16.1	20.0	56.0	8.0
2019P/	100.0	15.1	19.6	57.0	8.3
2020E/	100.0	16.1	18.9	57.2	7.8

Nota: Las diferencias a nivel de décimas que pudiera presentarse se debe al redondeo de cifras

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

PERÚ: PRODUCTO BRUTO INTERNO TOTAL Y POR HABITANTE, 1994-2020

Valores a precios corrientes

Año	Producto Bruto Interno		Población ^{1/}	Producto Bruto Interno por habitante		Tasa Anual de Crecimiento del Deflactor Implícito del PBI
	Millones de Soles	Tasas Anuales de Crecimiento		Soles	Tasas Anuales de Crecimiento	
1994	98,579	-	23,501,974	4,194	-	-
1995	120,263	22.0	24,242,600	4,961	18.3	13.6
1996	135,606	12.8	24,689,213	5,493	10.7	9.7
1997	154,905	14.2	25,145,317	6,160	12.2	7.3
1998	162,586	5.0	25,592,876	6,353	3.1	5.4
1999	169,859	4.5	26,013,829	6,530	2.8	2.9
2000	180,584	6.3	26,390,142	6,843	4.8	3.5
2001	182,527	1.1	26,714,547	6,832	-0.2	0.5
2002	192,691	5.6	26,999,085	7,137	4.5	0.1
2003	204,337	6.0	27,254,632	7,497	5.0	1.8
2004	227,935	11.5	27,492,091	8,291	10.6	6.3
2005	250,749	10.0	27,722,342	9,045	9.1	3.5
2006	290,271	15.8	27,934,784	10,391	14.9	7.7
2007	319,693	10.1	28,122,158	11,368	9.4	1.5
2008	352,719	10.3	28,300,372	12,463	9.6	1.1
2009	363,943	3.2	28,485,319	12,777	2.5	2.1
2010	416,784	14.5	28,692,915	14,526	13.7	5.7
2011	473,049	13.5	28,905,725	16,365	12.7	6.7
2012	508,131	7.4	29,113,162	17,454	6.7	1.2
2013	543,556	7.0	29,341,346	18,525	6.1	1.1
2014	570,041	4.9	29,616,414	19,247	3.9	2.4
2015	604,416	6.0	29,964,499	20,171	4.8	2.7
2016	647,668	7.2	30,422,831	21,289	5.5	3.1
2017	687,989	6.2	30,973,992	22,212	4.3	3.6
2018	731,588	6.3	31,562,130	23,179	4.4	2.3
2019P/	761,984	4.2	32,131,400	23,715	2.3	1.9
2020E/	704,939	-7.5	32,625,948	21,607	-8.9	3.9

^{1/} Perú: Estimaciones y Proyecciones de la Población por Departamento, 1995 - 2030.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática.



PERÚ

Presidencia del
Consejo de Ministros

Instituto Nacional de
Estadística e
Informática

MAGNITUD Y CRECIMIENTO POBLACIONAL

POBLACIÓN TOTAL, CENSADA Y OMITIDA, SEGÚN CENSOS REALIZADOS, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005, 2007 Y 2017

Año	Población	
	Total	Omitida
1940	7.023.111	815.144
1961	10.420.357	513.611
1972	14.121.564	583.356
1981	17.762.231	757.021
1993	22.639.443	591.087
2005 a/	27.219.264	1.066.999
2007	28.220.764	808.607
2017	31.237.385	1.855.501

a/ Censo de Derecho o De Jure. Se recopiló información de la población en su lugar de residencia.

b/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005, 2007 y 2017.



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Especialización del Agente
Inmobiliario

Mercado Inmobiliario
Actual

Doc. German Gordillo
Arcelles



POBLACIÓN TOTAL, CRECIMIENTO INTERCENSAL, ANUAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005, 2007 Y 2017

Año	Total	Incremento Intercensal	Incremento Anual	Tasa de Crecimiento Promedio Anual
1940	7.023.111			
		3.397.246	161.774	1,9
1961	10.420.357			
		3.701.207	336.473	2,8
1972	14.121.564			
		3.640.667	404.519	2,6
1981	17.762.231			
		4.877.212	406.434	2,0
1993	22.639.443			
		4.579.821	381.652	1,5
2005 a/	27.219.264			
		1.001.500	500.750	1,6
2007	28.220.764			
		3.016.621	301.662	1,0
2017	31.237.385			

a/ Censo de Derecho o De Jure. Se recopiló información de la población en su lugar de residencia.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2005, 2007 y 2017.

POBLACIÓN CENSADA, SEGÚN DEPARTAMENTO, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 Y 2017						
Departamento	Población Censada					
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/ 2017
Total	6 207 967	9 906 746	13 538 208	17 005 210	22 048 356	27 412 157 29 381 884
Amazonas	65 137	118 439	194 472	254 560	336 665	375 993 379 384
Áncash 1/	428 467	586 214	732 092	826 399	955 023	1 063 459 1 083 519
Apurímac	258 094	288 223	308 613	323 346	381 997	404 190 405 759
Arequipa	263 077	388 881	529 566	706 580	916 806	1 152 303 1 382 730
Ayacucho	358 991	410 772	457 441	503 392	492 507	612 489 616 176
Cajamarca 1/	482 431	731 256	902 912	1 026 444	1 259 808	1 387 809 1 341 012
Prov. Const. del Callao 2/	82 287	213 540	321 231	443 413	639 729	876 877 994 494
Cusco	486 592	611 972	715 237	832 504	1 028 763	1 171 403 1 205 527
Huancavelica	244 595	302 817	331 629	346 797	385 162	454 797 347 639
Huánuco 1/	229 268	323 246	409 514	477 877	654 489	762 223 721 047
Ica	140 898	255 930	357 247	433 897	565 686	711 932 850 765
Junín 1/	338 502	521 210	696 641	852 238	1 035 841	1 225 474 1 246 038
La Libertad 1/	395 233	597 925	799 977	982 074	1 270 261	1 617 050 1 778 080
Lambayeque	192 890	342 446	514 602	674 442	920 795	1 112 868 1 197 260
Lima	828 298	2 031 051	3 472 564	4 745 877	6 386 308	8 445 211 9 485 405
Loreto 1/	152 457	272 933	375 007	482 829	687 282	891 732 883 510
Madre de Dios	4 950	14 890	21 304	33 007	67 008	109 555 141 070
Moquegua	34 152	51 614	74 470	101 610	128 747	161 533 174 863
Pasco 1/	91 617	140 426	175 657	211 918	226 295	280 449 254 065
Piura	408 605	668 941	854 972	1 125 865	1 388 264	1 676 315 1 856 809
Puno	548 371	686 260	776 173	890 258	1 079 849	1 268 441 1 172 697
San Martín	94 843	161 763	224 427	319 751	552 387	728 808 813 381
Tacna	36 349	66 024	95 444	143 085	218 353	288 781 329 332
Tumbes	25 709	55 812	76 515	103 839	155 521	200 306 224 863
Ucayali 1/	16 154	64 161	120 501	163 208	314 810	432 159 496 459
Provincia de Lima 3/	562 885	1 632 370	2 981 292	4 164 597	5 706 127	7 605 742 8 574 974
Región Lima 4/	265 413	398 681	491 272	581 280	680 181	839 469 910 431

1/ Reconstruidos de acuerdo a la División Político Administrativa de 2007, considerando los cambios ocurridos en cada uno de los departamentos en los periodos correspondientes.

2/ Por mandato Constitucional del 22 de abril de 1857, se reconoce como Provincia Constitucional del Callao a la Provincia Litoral del Callao.

3/ Comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.

4/ Comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CENSADA URBANA, SEGÚN DEPARTAMENTO, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 Y 2017							
Departamento	Población Censada Urbana						
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017
Total	2 197 133	4 698 178	8 058 495	11 091 923	15 458 599	19 877 353	23 311 893
Amazonas	26 648	45 977	67 357	81 973	119 517	129 534	157 560
Áncash 1/	98 673	194 578	346 635	439 597	548 028	590 310	686 728
Apurímac	36 936	57 116	75 088	83 422	133 949	134 133	185 964
Arequipa	155 144	250 746	420 801	583 927	785 858	996 995	1 268 941
Ayacucho	85 601	103 900	150 537	183 688	236 774	288 114	358 045
Cajamarca 1/	66 048	107 175	156 892	211 170	311 135	390 899	475 068
Prov. Const. del Callao 2/	81 268	204 990	313 316	440 446	639 232	876 877	994 494
Cusco	122 552	198 341	262 822	348 396	471 725	567 916	731 252
Huancavelica	37 843	57 736	79 628	85 775	100 439	85 913	105 862
Huánuco 1/	42 213	68 352	106 399	148 427	252 778	267 889	375 432
Ica	62 225	137 589	255 284	341 619	472 232	626 612	786 417
Junín 1/	137 776	255 752	414 751	510 662	678 251	752 337	884 928
La Libertad 1/	122 177	246 847	473 465	631 529	870 390	1 184 548	1 403 555
Lambayeque	98 501	211 616	373 990	518 631	709 608	880 237	971 121
Lima	630 173	1 752 277	3 241 051	4 542 911	6 178 820	8 216 143	9 324 796
Loreto 1/	49 292	100 395	179 276	255 290	398 422	558 068	606 743
Madre de Dios	1 306	3 783	8 499	15 960	38 433	75 721	116 743
Moquegua	8 342	24 638	52 107	78 391	106 601	124 488	151 891
Pasco 1/	29 950	49 113	102 017	121 802	133 383	162 862	160 269
Piura	145 276	297 828	462 865	697 191	976 798	1 223 611	1 471 833
Puno	71 079	124 147	186 160	283 222	423 253	568 350	630 648
San Martín	52 797	95 784	131 793	181 210	335 942	427 571	554 079
Tacna	19 283	45 980	77 358	122 187	195 949	248 928	296 788
Tumbes	10 698	33 794	52 729	81 837	136 287	181 002	210 592
Ucayali 1/	5 332	29 724	67 675	102 660	204 795	318 295	402 144
Provincia de Lima 3/	533 086	1 578 729	2 941 473	4 132 781	5 681 941	7 595 925	8 567 786
Región Lima 4/	97 087	173 548	299 578	410 130	496 879	620 218	757 010

Nota: Para el censo de 2007 y 2017 se consideró centros poblados urbanos a aquellos con 2 mil y más habitantes, definición concordante con la utilizada en las encuestas de hogares y encuestas especializadas.

1/ Reconstruidos de acuerdo a la División Político Administrativa de 2007, considerando los cambios ocurridos en cada uno de los departamentos en los periodos correspondientes.

2/ Por mandato Constitucional del 22 de abril de 1857, se reconoce como Provincia Constitucional del Callao a la Provincia Litoral del Callao.

3/ Comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.

4/ Comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CENSADA RURAL, SEGÚN DEPARTAMENTO, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 Y 2017							
Departamento	Población Censada Rural						
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017
Total	4 010 834	5 208 568	5 479 713	5 913 287	6 589 757	7 534 804	6 069 991
Amazonas	38 489	72 462	127 115	172 587	217 148	246 459	221 824
Áncash 1/	329 794	391 636	385 457	386 802	406 995	473 149	396 791
Apurímac	221 158	231 107	233 525	239 924	248 048	270 057	219 795
Arequipa	107 933	138 135	108 765	122 653	130 948	155 308	113 789
Ayacucho	273 390	306 872	306 904	319 704	255 733	324 375	258 131
Cajamarca 1/	416 383	624 081	746 020	815 274	948 673	996 910	865 944
Prov. Const. del Callao 2/	1 019	8 550	7 915	2 967	497	-	-
Cusco	364 040	413 631	452 415	484 108	557 038	603 487	474 275
Huancavelica	206 752	245 081	252 001	261 022	284 723	368 884	241 777
Huánuco 1/	187 055	254 894	303 115	329 450	401 711	494 334	345 615
Ica	78 673	118 341	101 963	92 278	93 454	85 320	64 348
Junín 1/	200 726	265 458	281 890	341 576	357 590	473 137	361 110
La Libertad 1/	273 056	351 078	326 512	350 545	399 871	432 502	374 525
Lambayeque	94 389	130 830	140 612	155 811	211 187	232 631	226 139
Lima	198 125	278 774	231 513	202 966	207 488	229 068	160 609
Loreto 1/	103 165	172 538	195 731	227 539	288 860	333 664	276 767
Madre de Dios	3 644	11 107	12 805	17 047	28 575	33 834	24 327
Moquegua	25 810	26 976	22 363	23 219	22 146	37 045	22 972
Pasco 1/	61 667	91 313	73 640	90 116	92 912	117 587	93 796
Piura	263 329	371 113	392 107	428 674	411 466	452 704	384 976
Puno	477 292	562 113	590 013	607 036	656 596	700 091	542 049
San Martín	42 046	65 979	92 634	138 541	216 445	301 237	259 302
Tacna	17 066	20 044	18 086	20 898	22 404	39 853	32 544
Tumbes	15 011	22 018	23 786	22 002	19 234	19 304	14 271
Ucayali 1/	10 822	34 437	52 826	60 548	110 015	113 864	94 315
Provincia de Lima 3/	29 799	53 641	39 819	31 816	24 186	9 817	7 188
Región Lima 4/	168 326	225 133	191 694	171 150	183 302	219 251	153 421

Nota: Para el censo de 2007 y 2017 se consideró centros poblados rurales, a aquellos que tienen menos de 2 mil habitantes.

1/ Reconstruidos de acuerdo a la División Político Administrativa de 2007, considerando los cambios ocurridos en cada uno de los departamentos en los periodos correspondientes.

2/ Por mandato Constitucional del 22 de abril de 1857, se reconoce como Provincia Constitucional del Callao a la Provincia Litoral del Callao.

3/ Comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.

4/ Comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017.

MIGRACION EXTERNA

SALIDA DE PERUANOS, SEGÚN CONTINENTE DE DESTINO Y SEXO, 2005 - 2019

Continente / Sexo	2005	2006	2007	2008	2009	2010 R/	2011 P/	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL	2,014,480	2,175,763	2,349,590	2,423,854	2,362,457	2,521,267	2,680,346	2,816,523	2,965,259	3,070,196	3,271,547	3,464,747	3,583,219	3,780,204	2,932,038
América del Norte	279,251	249,691	266,488	292,195	279,283	307,311	312,785	331,930	398,646	418,603	463,444	497,499	494,656	527,131	405,818
Hombre	129,801	116,711	124,150	135,918	127,590	141,589	145,916	154,254	182,753	191,259	210,869	225,272	225,203	240,274	183,681
Mujer	149,450	132,980	142,338	156,277	151,693	165,722	166,869	177,676	215,893	227,344	252,575	272,227	269,453	286,857	222,137
América del Centro	46,501	54,501	69,755	82,819	99,678	112,265	120,021	151,855	158,459	172,101	192,018	206,335	213,400	228,816	175,797
Hombre	24,052	27,382	35,043	41,521	48,197	58,111	62,048	74,456	77,159	83,627	91,712	98,470	102,681	112,036	84,173
Mujer	22,449	27,119	34,712	41,298	51,481	54,154	57,973	77,399	81,300	88,474	100,306	107,865	110,719	116,780	91,624
América del Sur	1,587,294	1,754,079	1,889,486	1,915,442	1,844,295	1,959,051	2,089,825	2,170,236	2,247,908	2,318,118	2,445,134	2,545,580	2,626,282	2,761,024	2,142,580
Hombre	811,720	887,624	942,954	937,991	894,906	1,001,790	1,082,912	1,140,110	1,188,285	1,228,377	1,312,546	1,375,179	1,416,008	1,493,397	1,163,330
Mujer	775,574	866,455	946,532	977,451	949,389	957,261	1,006,913	1,030,126	1,059,623	1,089,741	1,132,588	1,170,401	1,210,274	1,267,627	979,250
Europa	94,724	111,478	118,081	127,149	134,142	137,210	152,272	156,713	154,900	156,963	166,997	211,616	245,183	260,927	206,289
Hombre	43,188	51,141	54,700	59,097	60,455	60,680	66,513	68,911	68,108	68,650	72,607	91,601	105,716	115,046	89,593
Mujer	51,536	60,337	63,381	68,052	73,687	76,530	85,759	87,802	86,792	88,313	94,390	120,015	139,467	145,881	116,696
Asia	4,530	4,098	4,300	4,722	3,623	3,872	4,540	3,988	3,380	2,455	2,306	1,953	1,558	775	496
Hombre	2,504	2,253	2,481	2,978	2,144	2,086	2,711	2,134	1,799	1,305	1,303	1,067	836	435	259
Mujer	2,026	1,845	1,819	1,744	1,479	1,786	1,829	1,854	1,581	1,150	1,003	886	722	340	237
África	286	367	339	321	434	390	311	290	300	209	184	296	477	376	252
Hombre	179	215	206	212	261	230	207	196	174	126	103	252	355	280	208
Mujer	107	152	133	109	173	160	104	94	126	83	81	44	122	96	44
Oceanía	211	270	315	453	425	417	379	402	333	249	280	226	297	74	50
Hombre	96	120	143	191	204	182	164	182	157	104	120	91	192	34	24
Mujer	115	150	172	262	221	235	215	220	176	145	160	135	105	40	26
Otros 1/	1,683	1,279	826	753	577	751	213	1,109	1,333	1,498	1,184	1,242	1,366	1,081	756
Hombre	1,624	1,224	790	736	567	745	210	1,102	1,299	1,475	1,169	1,233	1,358	1,078	752
Mujer	59	55	36	17	10	6	3	7	34	23	15	9	8	3	4

DENSIDAD POBLACIONAL, POR AÑOS CENSALES, SEGÚN DEPARTAMENTO, 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 Y 2017

Departamento	Densidad poblacional					
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/ 2017
Total	5,5	8,1	11,0	13,8	17,6	22,0
Amazonas	1,7	3,0	5,0	6,5	9,0	10,6
Áncash	12,1	16,6	20,7	23,6	27,5	30,3
Apurímac	12,4	13,8	14,8	15,5	19,0	21,0
Arequipa	4,2	6,1	8,4	11,2	14,8	18,9
Ayacucho	8,2	9,4	10,4	11,5	11,7	15,3
Cajamarca	14,9	22,5	27,6	30,9	39,0	42,6
Prov. Const. del Callao	559,9	1.452,9	2.185,5	3.016,8	4.405,8	5.774,1
Cusco	6,8	8,5	9,9	11,6	14,8	17,0
Huancavelica	11,1	13,7	15,0	15,7	18,1	21,3
Huánuco	6,2	8,7	11,0	12,7	18,4	20,9
Ica	6,6	12,0	16,8	20,3	27,1	33,2
Junín	7,6	11,7	15,7	19,2	24,6	27,7
La Libertad	15,0	22,8	30,7	38,4	50,3	63,1
Lambayeque	13,6	24,1	36,2	47,4	66,8	80,1
Lima	23,8	58,4	99,8	136,4	186,2	236,6
Loreto	0,4	0,7	1,0	1,3	2,0	2,6
Madre de Dios	0,1	0,2	0,3	0,4	0,8	1,2
Moquegua	2,2	3,3	4,7	6,5	8,3	10,7
Pasco	3,6	5,5	7,0	8,4	9,4	11,1
Piura	11,4	18,6	23,8	31,4	39,3	47,8
Puno	7,6	9,5	10,8	12,4	15,3	18,2
San Martín	1,9	3,2	4,4	6,2	11,2	13,9
Tacna	2,3	4,1	5,9	8,9	13,9	18,4
Tumbes	5,5	12,0	16,4	22,2	34,0	44,4
Ucayali	0,2	0,6	1,2	1,6	3,2	4,2
Provincia de Lima 1/	215,1	623,8	1139,2	1591,4	2180,5	2905,3
Región Lima 2/	8,3	12,4	15,3	18,1	21,2	26,1



POBLACIÓN TOTAL AL 30 DE JUNIO DE CADA AÑO, SEGÚN SEXO Y

GRUPO DE EDAD, 2005 - 2021						ADULTO MAYOR SERA 11.24% DEL TOTAL POB.
Sexo y grupo de edad	Población al 30 de junio					
	2005	2010	2015	2016	2017	2021
Total	27.810.540	29.461.933	31.151.643	31.488.625	31.826.018	33.149.016
0 - 4	2.983.020	2.958.307	2.861.874	2.845.845	2.831.055	2.778.083
5 - 9	2.959.627	2.938.148	2.922.744	2.909.263	2.891.287	2.818.583
10 - 14	2.950.813	2.926.874	2.914.162	2.913.285	2.913.810	2.892.095
15 - 19	2.830.976	2.894.913	2.887.529	2.886.860	2.886.546	2.886.490
20 - 24	2.590.945	2.736.208	2.828.387	2.835.930	2.839.017	2.841.983
25 - 29	2.430.912	2.485.715	2.661.346	2.689.337	2.715.239	2.784.291
30 - 34	2.133.781	2.327.388	2.411.781	2.444.792	2.485.122	2.636.893
35 - 39	1.866.815	2.040.580	2.258.372	2.284.457	2.302.392	2.394.758
40 - 44	1.617.653	1.784.657	1.977.630	2.023.192	2.072.765	2.235.355
45 - 49	1.327.896	1.544.094	1.725.353	1.763.893	1.803.078	1.973.730
50 - 54	1.089.835	1.262.267	1.486.312	1.525.756	1.562.831	1.711.981
55 - 59	865.030	1.029.294	1.205.103	1.247.403	1.293.000	1.468.240
60 - 64	689.276	804.729	967.702	1.000.958	1.034.068	1.182.125
65 - 69	556.478	623.443	736.059	764.379	794.999	924.236
70 - 74	416.934	480.926	545.659	563.472	582.918	676.992
75 - 79	274.041	336.472	394.230	405.372	416.026	468.841
80 y más	226.508	287.918	367.400	384.431	401.865	474.340



MATRIMONIOS INSCRITOS POR AÑO, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2009 - 2020

Departamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total	87,561	82,043	97,693	107,380	89,763	95,770	86,191	94,094	90,806	92,440	84 738	44 593
Amazonas	861	594	787	807	713	618	507	658	727	647	584	359
Áncash	2 689	2 166	3 792	3 550	3 602	3 088	3 228	3,443	3,454	3,154	3,198	1,533
Apurímac	1 182	794	1 402	1 441	1 115	1 332	1 218	1,329	1,177	1,119	1,031	304
Arequipa	4 474	4 432	5 648	5 664	4 464	5 365	4 344	5,483	4,796	5,547	4,778	2,172
Ayacucho	1 363	1 538	1 801	2 061	1 567	2 100	1 496	1,990	1,487	1,801	1,290	565
Cajamarca	3 3882 988		3 959	3 774	3 155	3 132	3 203	3,194	3,117	2,621	2,803	1,317
Prov. Const. del Callao	4 143	765	3 576	4 539 337		429	344	372	416	324	293	3,231
Cusco	3 406	3 405	4 178	4 799	3 343	4 598	3 295	4,521	3,485	4,360	3,332	1,188
Huancavelica	1 354	1 222	1 687	1 373	1 283	1 209	1 043	1,175	1,162	1,109	1,081	150
Huánuco	2 111	1 552	2 035	2 075	1 771	1 942	1 912	2,158	2,199	1,948	1,927	1,013
Ica	2 924	2 412	3 310	3 625	2 987	2 824	2 570	2,881	2,749	2,835	2,697	969
Junín	4 141	3 343	5 181	5 167	3 863	4 026	3 725	4,238	4,042	4,052	3,827	1,237
La Libertad	a/ 5 307	4 138	b/ 6 331	6 010	4 530	3 956	3 564	4,190	4,197	4,019	4,045	1,730
Lambayeque	4 333	3 203	5 244	5 245	2 932	2 946	2 842	2,957	2,709	2,700	2,478	1,922
Lima	30 708	34 156	30 993	37 011	40 528	42 211	40 291	39 540	41 209	40 141	38 755	19 996
Lima Metropolitana 1/	27 496	31 626	26 686	33 509	37 360	38 933	37 166	36,162	37,923	37,078	36,256	18,980
Departamento de Lima 2/	3 212	2 530	4 307	3 502	3 168	3 278	3 125	3,378	3,286	3,063	2,499	1,016
Loreto	1 628	1 349	1 631	1 589	1 530	1 637	1 702	1,477	1,810	1,784	1,271	1,350
Madre de Dios	267	117	326	360	317	290	248	273	290	272	294	88
Moquegua	465	563	555	599	498	572	449	565	519	708	594	286
Pasco	896	871	1 024	1 028	856	738	657	754	857	783	822	277
Piura	5 538	4 031	6 744	6 146	3 984	3 976	3 944	4,078	3,947	4,003	4,020	2,389
Puno	2 330	4 853	2 778	5 200	2 627	4 623	2 121	4,311	2,516	4,437	2,362	703
San Martín	2 084	1 829	2 374	2 317	1 938	1 866	1 662	2,046	2,022	1,746	1,599	722
Tacna	567	611	728	1 237	655	1 202	738	1,237	701	1,100	599	408
Tumbes	562	570	723	688	445	466	375	382	404	372	330	214
Ucayali	840	541	886	1 075	723	624	713	842	814	858	728	470

Nota: Para el año 2020, la fecha de corte es 14 de junio del 2021.

VIVIENDA

TIPOS DE VIVIENDAS PARTICULARES, 2009-2019

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Tipos de vivienda	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Casa independiente	85.4	83.8	84.3	85.6	86.3	86.4	85.8	86.0	85.4	86.6	85.5
Departamento en edificio	6.0	6.5	6.4	5.6	6.2	6.3	7.2	7.1	7.3	7.0	7.7
Vivienda en quinta	1.6	1.7	1.6	1.6	1.5	1.6	1.6	1.6	1.9	1.9	1.8
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)	5.1	5.5	5.3	5.1	4.4	4.3	4.0	4.3	4.5	3.8	4.5
Chozo o cabaña	1.3	2.0	2.0	1.8	1.4	1.3	1.2	0.9	0.9	0.7	0.6
Vivienda improvisada	0.4	0.4	0.3	0.3	0.2	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
Local no destinado para habitación humana	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2009-2019

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Departamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	72.4	73.1	74.1	74.9	76.0	75.8	74.8	74.0	74.2	74.7	74.3
Amazonas	83.0	84.9	83.6	81.7	82.9	81.2	82.4	80.9	80.8	81.8	79.2
Áncash	73.1	72.3	77.7	75.6	80.3	79.2	78.9	82.2	80.0	80.4	79.2
Apurímac	76.8	82.8	80.1	83.4	84.0	82.0	82.3	80.9	81.0	81.6	78.3
Arequipa	68.8	72.0	70.5	73.1	74.0	75.5	73.6	77.0	72.3	75.5	74.0
Ayacucho	78.9	80.0	80.5	80.2	80.2	76.8	77.7	77.6	75.9	76.9	77.9
Cajamarca	79.4	78.0	80.9	80.8	80.8	80.6	80.2	79.4	75.5	79.6	81.1
Prov. Const. del Callao	63.9	63.0	68.6	67.9	68.8	70.4	68.3	66.0	66.9	69.1	66.4
Cusco	70.6	70.7	74.0	76.2	78.7	81.3	78.5	75.3	79.6	78.9	75.4
Huancavelica	78.3	80.0	80.0	80.6	83.7	82.4	84.7	83.0	82.9	84.0	83.5
Huánuco	75.0	80.4	83.3	79.5	81.7	78.9	81.1	80.8	78.3	79.9	81.3
Ica	75.5	76.9	74.7	76.0	77.8	80.7	78.1	79.4	80.2	79.2	79.4
Junín	66.8	68.2	69.9	69.0	69.7	72.2	70.9	69.7	72.2	71.6	68.3
La Libertad	75.9	76.0	77.4	73.5	75.8	74.7	77.2	75.8	74.3	73.8	74.7
Lambayeque	72.7	74.1	78.9	78.5	77.2	76.5	75.3	73.4	75.5	76.5	78.3
Lima	65.8	66.0	66.0	68.2	69.6	69.0	67.0	64.7	66.0	65.7	66.2
Provincia de Lima 1/	66.0	66.0	65.7	67.9	69.4	68.3	66.5	64.2	65.7	65.0	66.0
Región Lima 2/	63.6	65.6	68.3	71.0	71.4	75.2	71.7	69.6	68.7	72.5	67.3
Loreto	84.0	83.5	85.4	84.3	84.8	85.4	85.8	83.6	85.0	86.0	83.9
Madre de Dios	60.8	63.8	67.1	69.5	72.1	70.3	71.8	67.3	67.7	69.2	69.6
Moquegua	82.5	79.8	84.3	80.8	82.7	81.8	79.6	82.4	81.0	81.1	84.0
Pasco	64.6	67.7	66.4	68.4	69.0	68.3	70.8	71.4	70.3	69.4	69.5
Piura	80.9	83.3	84.1	85.8	86.9	86.1	84.4	87.2	88.9	88.4	89.1
Puno	83.2	81.9	79.5	83.6	82.9	80.3	79.3	81.0	79.0	80.5	80.4
San Martín	75.8	76.2	80.1	80.6	79.5	81.3	82.1	80.4	79.1	81.8	78.6
Tacna	72.9	74.9	75.4	76.1	75.3	75.5	73.6	77.2	77.7	76.8	74.8
Tumbes	83.2	84.9	84.0	85.1	83.2	85.1	84.9	84.8	88.5	85.7	86.0
Ucayali	81.5	83.4	82.3	80.1	83.1	84.1	84.6	82.8	83.0	81.3	81.8

Nota: Vivienda propia es aquella cuyo derecho de propiedad ha sido adquirido mediante compra. Incluye las viviendas propias mediante herencia u otra forma.

VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2009 - 2019

(Porcentaje respecto del total de viviendas particulares propias)

Departamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	67.4	66.9	64.4	58.6	58.4	56.1	53.5	55.0	55.6	55.6	55.1
Amazonas	40.2	47.3	40.2	35.2	25.3	16.3	22.1	28.7	27.7	28.1	38.6
Áncash	67.2	67.4	66.9	53.2	52.3	54.1	48.7	52.2	51.9	52.7	50.3
Apurímac	38.0	40.5	29.3	20.8	22.0	27.1	30.2	26.6	35.1	41.1	39.2
Arequipa	88.4	90.6	90.5	85.5	81.7	80.0	76.2	76.5	76.7	79.9	80.2
Ayacucho	48.7	55.1	52.4	45.7	51.4	46.3	45.8	45.9	46.7	45.7	50.5
Cajamarca	58.4	47.1	63.3	34.7	32.3	24.7	24.5	23.2	20.5	21.3	24.4
Prov. Const. del Callao	81.4	78.5	76.6	80.6	79.5	80.5	75.9	82.2	80.1	80.3	79.1
Cusco	38.1	49.7	55.6	40.4	41.8	39.7	38.4	42.0	39.0	34.8	36.1
Huancavelica	21.3	24.1	24.0	24.2	25.0	20.0	23.4	25.5	25.1	27.5	21.9
Huánuco	44.7	53.0	43.9	26.6	31.5	29.0	31.1	30.6	32.5	31.4	31.4
Ica	83.7	73.2	77.9	75.4	74.3	78.8	75.6	71.9	74.6	74.0	75.2
Junín	52.8	56.3	56.5	53.3	47.6	48.8	42.2	41.7	43.3	44.3	41.6
La Libertad	85.7	86.9	77.9	66.9	67.6	61.9	61.0	63.7	60.3	59.6	60.2
Lambayeque	67.3	64.6	60.9	68.7	63.9	64.2	55.7	57.4	59.4	60.0	58.4
Lima	76.7	74.7	74.0	75.1	74.9	72.8	72.0	72.3	72.2	71.8	71.1
Provincia de Lima 1/	78.5	76.4	76.0	77.0	77.4	75.3	74.5	74.6	74.4	74.6	73.2
Región Lima 2/	60.0	59.3	57.2	58.5	53.2	52.0	50.4	52.3	52.2	48.6	51.1
Loreto	53.3	54.9	44.5	35.0	42.5	45.4	39.8	39.9	41.1	42.5	40.7
Madre de Dios	54.9	57.3	63.0	52.1	50.1	50.4	48.5	44.5	47.7	49.8	46.8
Moquegua	90.8	88.5	85.1	83.2	79.6	79.6	73.1	74.8	75.3	74.0	73.4
Pasco	44.3	48.6	38.8	34.0	37.1	31.2	26.3	33.5	37.1	35.2	31.1
Piura	66.2	67.1	62.5	57.6	56.0	51.2	44.3	46.0	52.2	53.5	52.2
Puno	72.9	66.2	53.3	35.0	33.3	27.3	23.6	34.4	40.2	38.8	35.5
San Martín	48.2	54.9	55.5	55.4	58.6	54.1	49.6	54.8	52.8	54.5	51.3
Tacna	85.7	89.8	86.4	78.2	78.7	78.0	75.0	77.2	81.4	79.8	78.9
Tumbes	79.2	68.8	60.2	58.9	60.6	58.8	51.8	50.5	49.5	52.9	52.3
Ucayali	77.4	65.1	45.5	45.5	45.3	44.0	50.9	51.8	56.8	53.9	54.7

INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES											
VIVIENDAS PARTICULARES SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES EXTERIORES Y ÁREA DE RESIDENCIA, 2009 - 2019											
(Porcentaje del total de viviendas particulares)											
Material predominante en las paredes exteriores / Área de residencia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	50.1	51.4	50.6	51.5	52.2	51.7	51.7	51.9	53.1	54.0	55.4
Piedra o sillar con cal o cemento	0.7	0.7	0.7	0.8	0.7	0.6	0.6	0.8	0.6	0.6	0.5
Adobe o tapia	34.8	34.2	34.4	34.1	33.6	34.3	33.5	33.3	32.6	32.6	31.4
Quincha (caña con barro)	1.8	1.7	1.8	1.8	1.8	1.6	1.7	1.4	1.5	1.3	1.1
Piedra con barro	0.9	0.9	1.0	1.0	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	0.7	0.8
Madera 1/	6.6	6.1	6.9	7.0	7.6	7.7	8.5	8.7	8.4	7.7	7.7
Estera 2/	0.9	0.6	0.7	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	1.6	1.6
Otro material 3/	4.2	4.4	3.9	3.4	2.8	2.8	2.8	2.6	2.6	1.6	1.4
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	66.4	67.4	66.2	67.0	67.2	66.4	66.0	66.0	67.0	67.8	69.2
Piedra o sillar con cal o cemento	0.9	0.9	0.8	1.0	0.8	0.7	0.7	1.0	0.8	0.6	0.6
Adobe o tapia	20.6	20.5	21.1	20.8	20.8	21.7	21.0	21.0	20.3	20.4	19.4
Quincha (caña con barro)	1.8	1.5	1.7	1.8	1.8	1.6	1.7	1.4	1.6	1.2	1.1
Piedra con barro	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
Madera 1/	5.5	4.8	5.7	5.8	6.3	6.5	7.5	7.7	7.5	6.5	6.4
Estera 2/	1.0	0.6	0.8	0.5	0.4	0.5	0.4	0.4	0.3	1.8	1.8
Otro material 3/	3.7	4.2	3.5	3.1	2.5	2.4	2.5	2.3	2.4	1.5	1.4
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Ladrillo o bloque de cemento	5.6	5.9	6.3	6.2	6.9	7.3	7.3	7.3	8.3	8.6	9.2
Piedra o sillar con cal o cemento	0.3	0.2	0.3	0.2	0.4	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
Adobe o tapia	73.7	73.4	72.3	72.9	72.3	72.1	72.5	72.5	72.1	72.6	71.8
Quincha (caña con barro)	1.8	2.2	2.0	1.7	1.8	1.6	1.5	1.4	1.2	1.4	1.3
Piedra con barro	3.0	3.1	3.4	3.7	3.2	3.3	2.9	3.0	3.1	2.6	3.0
Madera 1/	9.4	9.9	10.5	10.7	11.4	11.3	11.5	11.7	11.2	11.7	12.0
Estera 2/	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.4	0.7	0.9
Otro material 3/	5.7	4.9	4.9	4.2	3.6	3.7	3.6	3.6	3.4	2.0	1.6

VIVIENDAS PARTICULARES, SEGÚN MATERIAL PREDOMINANTE EN LOS TECHOS Y ÁREA DE RESIDENCIA, 2009-2019

(Porcentaje del total de viviendas particulares)

Material predominante en los techos / Área de residencia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	38.3	39.0	38.7	39.3	38.9	38.8	38.8	39.1	40.0	40.3	41.4
Madera	2.4	2.0	1.8	1.8	2.1	2.3	2.4	2.4	2.4	2.2	2.3
Tejas	10.0	9.8	10.1	9.7	9.3	9.0	8.4	8.1	8.3	8.1	7.7
Plancha de calamina 1/	37.2	37.7	38.4	39.0	40.7	41.3	42.7	43.3	42.7	43.3	43.0
Caña o estera con torta de barro	4.0	3.7	3.8	3.9	3.9	4.1	3.9	3.8	3.4	3.5	3.3
Estera 2/	1.9	1.3	1.3	1.2	1.2	0.9	0.9	0.7	0.7	0.6	0.6
Paja, hojas de palmera	5.0	4.7	4.6	4.2	3.4	3.1	2.6	2.3	1.9	1.7	1.5
Otro material 3/	1.2	1.6	1.3	0.8	0.5	0.4	0.4	0.3	0.6	0.2	0.2
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	51.4	51.8	51.3	51.8	51.0	50.7	50.4	50.6	51.4	51.7	52.7
Madera	2.9	2.5	2.3	2.3	2.7	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.9
Tejas	4.6	4.8	5.2	4.8	4.6	4.6	4.2	4.1	4.1	4.3	4.0
Plancha de calamina 1/	31.9	32.5	33.1	33.7	34.9	35.1	36.3	36.7	36.2	36.2	35.9
Caña o estera con torta de barro	4.6	4.2	4.2	4.4	4.5	4.7	4.4	4.3	3.8	3.9	3.6
Estera 2/	2.3	1.6	1.6	1.5	1.4	1.1	1.1	0.8	0.8	0.7	0.6
Paja, hojas de palmera	0.8	0.7	0.7	0.6	0.5	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.1
Otro material 3/	1.4	1.9	1.5	0.9	0.5	0.5	0.4	0.4	0.6	0.2	0.2
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Concreto armado	2.4	2.6	2.7	2.7	2.6	2.8	2.7	2.7	3.3	3.1	3.5
Madera	1.0	0.6	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.6	0.9	0.6	0.5
Tejas	24.6	24.2	24.0	24.1	23.4	22.3	21.5	20.8	21.6	20.6	20.1
Plancha de calamina 1/	51.6	52.6	53.4	54.4	58.1	60.1	62.4	64.1	63.8	66.4	67.0
Caña o estera con torta de barro	2.4	2.3	2.5	2.5	2.3	2.4	2.3	2.4	2.0	2.0	2.3
Estera 2/	0.8	0.7	0.6	0.5	0.7	0.4	0.4	0.5	0.5	0.3	0.3
Paja, hojas de palmera	16.5	16.1	15.6	14.7	12.1	11.3	9.9	8.7	7.6	6.8	6.2
Otro material 3/	0.7	0.9	0.8	0.7	0.5	0.3	0.4	0.3	0.4	0.2	0.1

1/ Incluye fibra de cemento o similar.

2/ A partir del 2018 se incluye triplay, carrizo.

3/ Incluye cartón, lata, plástico,etc.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

FORMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE LOS HOGARES, SEGÚN ÁREA DE RESIDENCIA, 2013- 2019 (Porcentaje del total de hogares)

Formas de abastecimiento de agua / Área de residencia	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Red pública dentro de la vivienda	78.7	79.7	81.0	82.7	83.0	84.0	84.4
Red pública fuera de la viv. pero dentro del edificio	5.6	5.4	5.2	4.9	4.9	5.3	5.2
Plón de uso público	1.7	1.9	1.7	1.4	1.2	1.2	1.1
Camión cisterna, otro similar	1.6	1.7	1.4 a/	1.2 a/	1.1 a/	1.1 a/	1.1 a/
Pozo	2.9	2.7	2.2	2.0	2.0	1.9	1.7
Río, acequia, manantial o similar	6.4	5.4	4.8	4.4	4.1	3.5	3.6
Otra forma 1/	3.1	3.2	3.8	3.4	3.5	3.1	2.9
Urbana	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Red pública dentro de la vivienda	84.6	84.8	86.2	87.9	87.4	87.8	87.8
Red pública fuera de la viv. pero dentro del edificio	7.0	6.8	6.2	5.4	5.9	6.5	6.3
Plón de uso público	1.8	1.9	1.6	1.3	1.1 a/	1.0 a/	1.0 a/
Camión cisterna, otro similar	1.9 a/	1.8 a/	1.5 a/	1.4 a/	1.2 a/	1.2 a/	1.3 a/
Pozo	1.4	1.2	1.1	0.9	1.1	0.9	0.9
Río, acequia, manantial o similar	0.5 a/	0.5 a/	0.4 a/	0.3 a/	0.4 a/	0.2 a/	0.4 a/
Otra forma 1/	2.9	3.0	3.0	2.8	2.9	2.4	2.4
Rural	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Red pública dentro de la vivienda	60.5	64.1	64.4	65.8	68.5	70.8	72.0
Red pública fuera de la viv. pero dentro del edificio	1.4	1.3	2.1	3.3	1.5	1.1	1.3
Plón de uso público	1.4 a/	1.9 a/	1.9 a/	1.6 a/	1.6 a/	1.7 a/	1.7 a/
Camión cisterna, otro similar	0.7 a/	1.2 a/	1.0 a/	0.8 a/	0.9 a/	0.9 a/	0.6 a/
Pozo	7.4	7.2	5.5	5.4	5.3	5.5	4.4
Río, acequia, manantial o similar	24.7	20.4	18.9	17.9	16.5	14.6	15.0
Otra forma 1/	3.9	3.9	6.2	5.2	5.8	5.3	5.1

1/ Comprende: Red pública del vecino, agua de lluvia, agua del pozo del vecino, compra agua en bidones, conexión clandestina entre otros.

a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.

OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD EN ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OTRAS POSESIONES INFORMALES, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2009 -2019

(Número de títulos de propiedad)

Departamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	115 473	120 264	89 259	70 113	72 979	79 085	62 123	50 403	51 971	59 279	60 634
Amazonas	2 383	2 601	2 128	1 802	1 037	1 087	1 975	1 177	1 886	1 908	2 425
Áncash	4 942	4 930	4 867	2 183	2 558	3 864	3 535	2 723	1 821	2 353	2 351
Apurímac	5 647	3 266	1 154	1 424	1 702	2 898	2 937	2 426	1 847	1 229	2 472
Arequipa	4 972	4 515	5 063	2 576	3 815	4 399	2 932	4 570	3 177	3 679	3 019
Ayacucho	7 454	4 673	5 475	2 354	4 093	4 632	4 733	2 846	3 116	3 940	3 076
Cajamarca	4 270	9 427	5 735	961	1 964	1 711	1 539	1 490	2 422	1 974	3 785
Prov. Const. del Callao	-	-	-	-	884	1 320	208	213	129	100	78
Cusco	2 470	5 297	5 014	1 562	3 280	4 990	2 459	2 050	2 960	3 764	3 545
Huancavelica	2 922	1 762	1 595	2 590	1 438	1 867	1 604	1 486	1 545	2 018	2 275
Huánuco	2 312	1 816	953	4 078	2 059	2 849	2 694	2 583	2 742	2 586	2 730
Ica	14 782	7 243	3 756	9 344	4 305	3 881	1 906	1 079	1 693	1 296	1 288
Junín	3 623	9 381	5 519	2 778	2 731	2 768	3 879	2 463	2 947	3 800	6 164
La Libertad	11 089	10 191	7 029	2 821	3 859	4 898	3 605	2 477	2 924	3 272	3 775
Lambayeque	7 196	7 434	7 735	3 338	2 740	2 602	1 890	1 998	2 092	3 063	3 024
Lima	11 234	8 657	9 617	16 458	11 086	10 552	5 922	5 293	3 712	5 415	4 352
Provincia de Lima 1/	-	-	-	-	-	-	-	4 354	3 103	3 822	2 424
Región Lima 2/	-	-	-	-	-	-	-	939	609	1 593	1 928
Loreto	2 313	1 403	898	1 935	2 872	2 104	2 208	2 186	2 419	2 237	1 513
Madre de Dios	594	782	296	606	813	842	742	761	841	547	1 096
Moquegua	772	473	369	182	305	870	473	251	467	642	528
Pasco	711	422	1 064	1 094	883	1 324	1 611	1 092	1 635	1 810	1 524
Piura	10 535	13 425	7 616	3 826	6 861	5 978	5 153	4 469	3 698	5 095	4 206
Puno	5 899	10 510	5 858	2 435	5 162	5 295	3 179	3 038	3 982	5 557	2 978
San Martín	4 931	8 375	3 950	3 552	5 103	4 817	3 936	1 333	1 486	775	1 522
Tacna	1 266	555	613	548	493	966	427	592	983	492	1 131
Tumbes	2 061	1 793	2 092	909	1 110	862	999	930	676	962	818
Ucayali	1 095	1 333	863	757	1 826	1 709	1 577	877	771	765	959

REGISTRO PREDIAL

INMUEBLES INSCRITOS EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS, SEGÚN ZONA REGISTRAL, 2010-2019

Zona Registral/ Departamento	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Total	558 893	554 976	566 382	589 231	648 440	661 515	660 298	616 028	662 799	685 183
Zona I - Sede Piura Piura y Tumbes	38 856	36 226	37 064	37 488	37 174	35 918	39 824	28 454	29 328	30 555
Zona II - Sede Chiclayo Lambayeque, Amazonas y Cajamarca	50 293	44 233	35 855	44 757	45 190	44 560	47 953	46 964	54 748	56 883
Zona III - Sede Moyobamba San Martín	16 863	24 362	22 751	27 959	31 097	25 201	30 553	26 994	28 544	27 765
Zona IV - Sede Iquitos Loreto	9 612	10 917	12 416	15 472	13 861	12 162	13 564	12 198	11 016	9 483
Zona V - Sede Tarma La Libertad	40 956	40 521	42 929	45 702	44 747	45 655	44 887	41 511	47 326	50 655
Zona VI - Sede Pucallpa Ucayali	7 143	7 550	10 970	15 328	15 375	17 992	16 825	3 788	3 964	10 189
Zona VII - Sede Huaraz Áncash	21 218	19 378	19 201	18 799	19 640	22 290	22 529	30 938	28 159	27 862
Zona VIII - Sede Huancayo Junín, Cerro de Pasco, Huánuco	41 911	34 489	41 244	40 384	51 949	67 033	49 566	51 642	56 916	59 288
Zona IX - Sede Lima Lima	212 960	224 370	256 026	241 124	256 271	231 004	232 682	233 341	250 943	254 482
Oficina Registral de Lima Lima, Canta y Huanochiri	187 275	199 449	227 520	213 312	225 447	199 881	201 195	201 771	215 463	219 574
Oficina Registral de Barranca Barranca y Cajatambo	1 818	1 726	2 063	2 258	2 426	1 850	1 976	2 421	2 423	2 824
Oficina Registral de Huacho Huaura y Oyón	3 441	3 536	3 471	3 561	4 113	4 238	4 358	4 231	6 092	5 786
Oficina Registral de Hualí Hualí	2 063	1 858	2 224	2 352	2 737	2 378	2 409	2 561	3 028	2 631
Oficina Registral de Cañete Cañete y Yauyos	5 097	4 343	6 146	6 425	6 058	5 470	6 023	5 574	6 523	7 337
Oficina Registral de Callao Provincia Constitucional del Callao	13 255	13 458	13 602	13 206	15 490	17 187	16 721	16 771	17 416	16 300
Zona X - Sede Cusco Cusco, Apurímac y Madre de Dios	16 705	18 566	19 017	23 677	27 310	33 060	30 788	32 394	37 236	37 629
Zona XI - Sede Ica Ica	50 150	44 276	24 606	30 009	34 342	40 056	30 470	23 780	26 605	28 995
Zona XII - Sede Arequipa Arequipa	22 887	23 172	21 676	19 980	43 172	45 474	46 500	44 481	50 798	52 751
Zona XIII - Sede Tarma Tarma, Moquegua y Puno	29 349	26 916	23 627	28 592	28 512	30 110	32 352	31 598	28 341	28 966
Zona XIV - Sede Ayacucho I/ Ayacucho	-	-	-	-	-	-	10 705	7 940	8 876	9 690

EL PBI CONSTRUCCION EN EL PERU ESTA COMPUESTO POR:

SECTOR PUBLICO: 20%

SECTOR PRIVADO: 24%

AUTOCONSTRUCCION 56%



Fuente: Apoyo Consultoría y BBVA Research

PERÚ:
Según Capeco,
el 80% de las
viviendas son
informales.

LIMA:
Se aproxima que
70% de las
viviendas son
informales.



Esto significa que, ante un eventual sismo de alta magnitud o un huaico, son muchas más las viviendas que correrían riesgo de desplomarse o dañarse severamente que las que lo soportarían.





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Acceso a la vivienda para reducir la desigualdad

Rodolfo Santa María Razzeto
Viceministro de Vivienda y Urbanismo

Diciembre 2021



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Mercado de suelos actual

Refuerza la desigualdad

72,5% del empleo en el Perú es informal

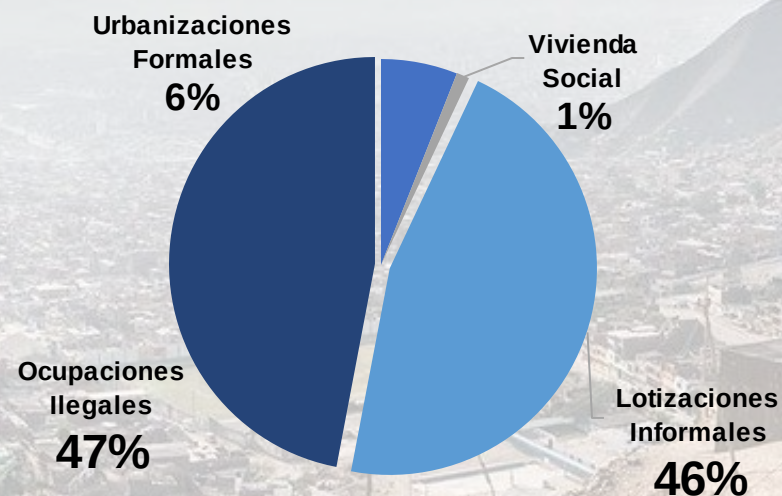
18,6% del PBI es informal*

93%
de la ocupación en el Perú es informal

Predios en zonas extraurbanas

Mayor costo de servicios

Quiebre en redes de soporte



Fuente: GRADE – Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana 2001 -2018

Elaboración: MASHA-PERÚ

(*) Producción y Empleo Informal en el Perú, Cuenta Satélite de la Economía Informal 2007-2017

Foto: Eleazar Cuadros

Foto: Eleazar Cuadros

¿Cuántas viviendas necesitamos?

566,667

Hogares con Déficit
cuantitativo, 55% de
Incremento intercensal*

1'017,189

Hogares con Déficit
cualitativo

(*) Censo 2017

(**) Estudio GRADE, 2020

¿Cuánto financiamos este 2021?

Recursos limitados

S/ 151.1

Millones asignados al
Bono Buen Pagador

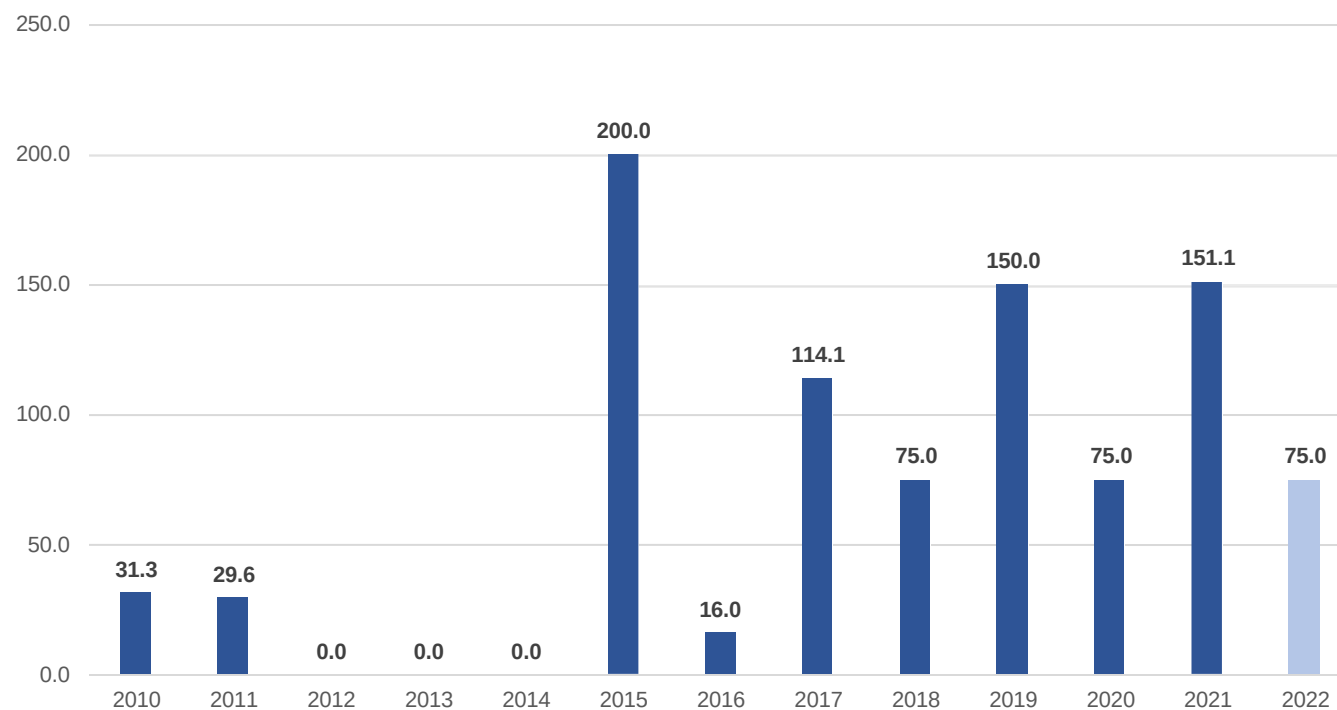
9,015

Bonos desembolsados
(S/ 182.1 MM*)

S/ 70.6

Millones en promedio se
asignan anualmente

ASIGNACIÓN DE RECURSOS – BBP
En millones de soles



¿Cuánto financiamos este 2021?

Recursos limitados

S/ 1,470

Millones asignados al
Bono Familiar Habitacional

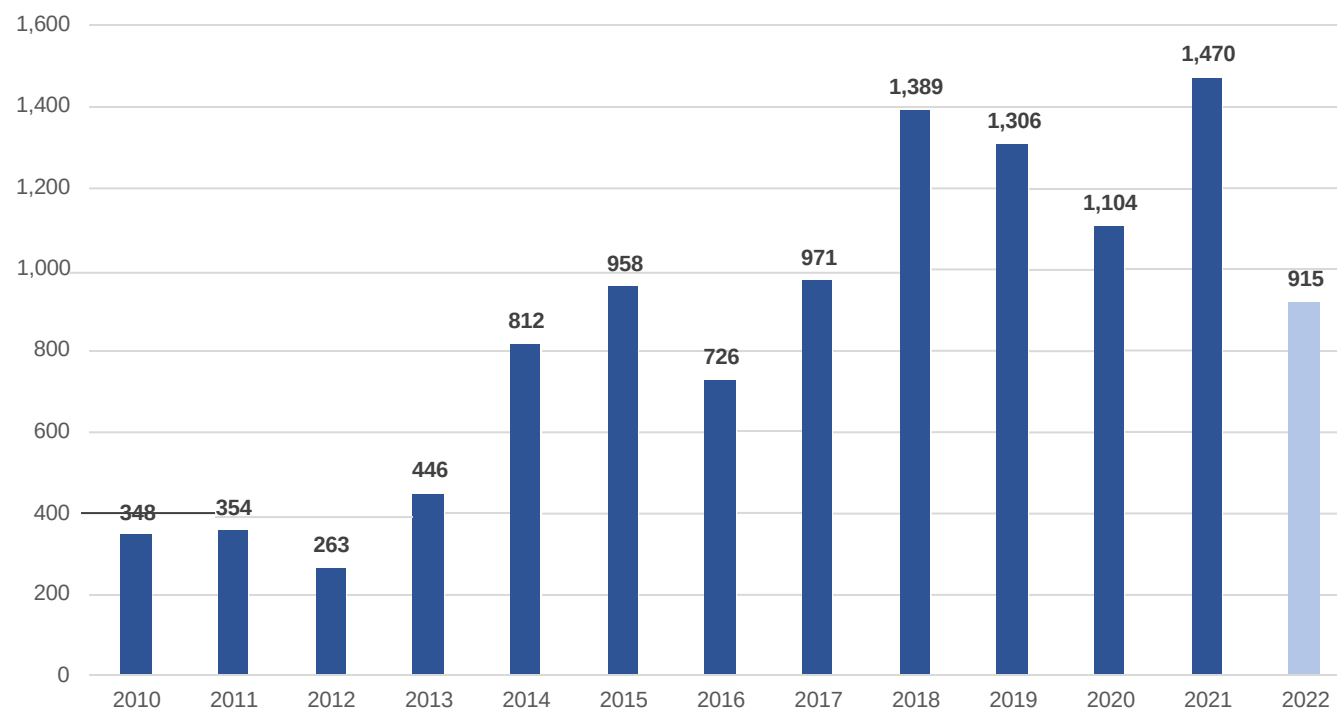
42,226

Bonos desembolsados
(S/ 1,280 MM)

S/ 851

Millones en promedio se
asignan anualmente

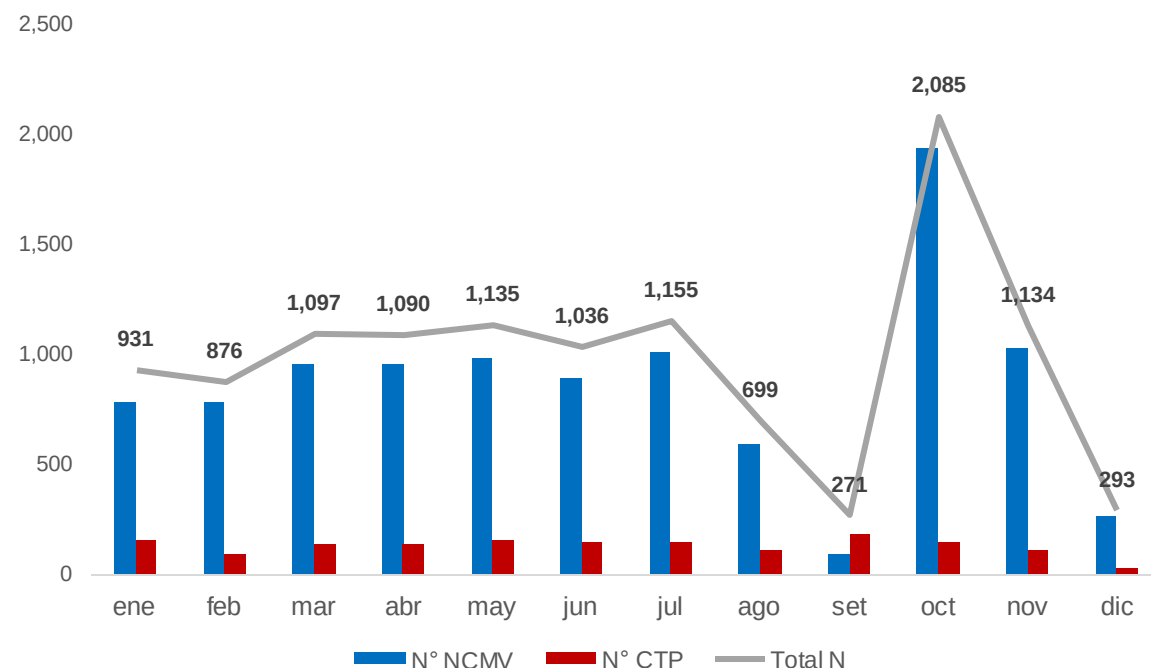
ASIGNACIÓN DE RECURSOS – BFH
En millones de soles



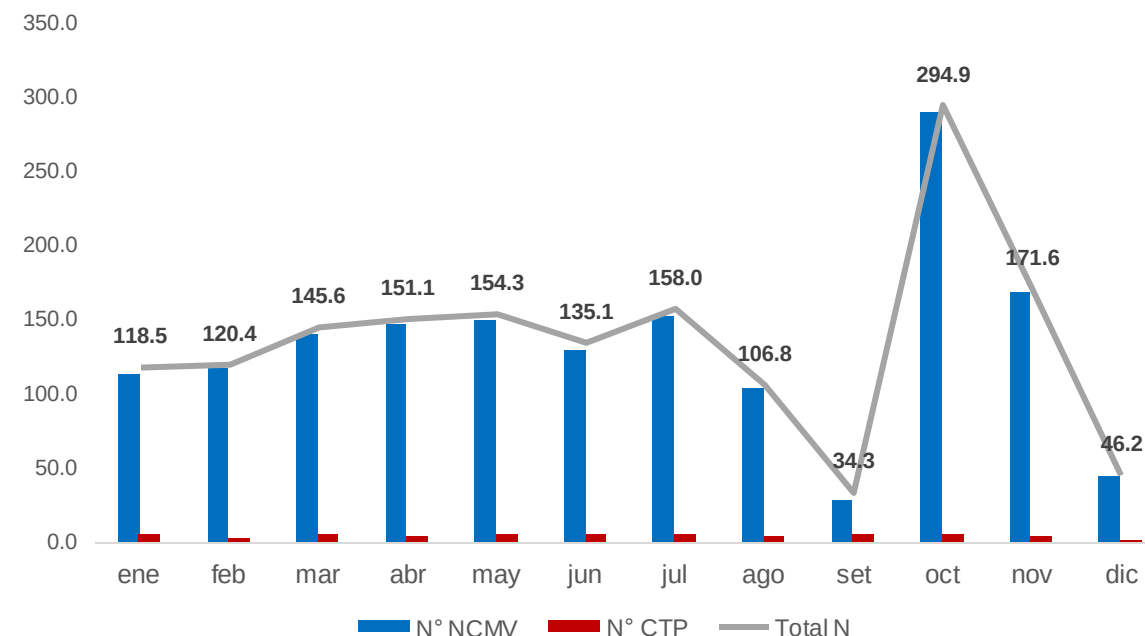
Recuperación del mercado Ejecución 2021



COLOCACIÓN DE CRÉDITOS MIVIVIENDA 2021



COLOCACIÓN DE CRÉDITOS MIVIVIENDA 2021
En Millones S/



Recuperación del mercado

Ejecución 2021



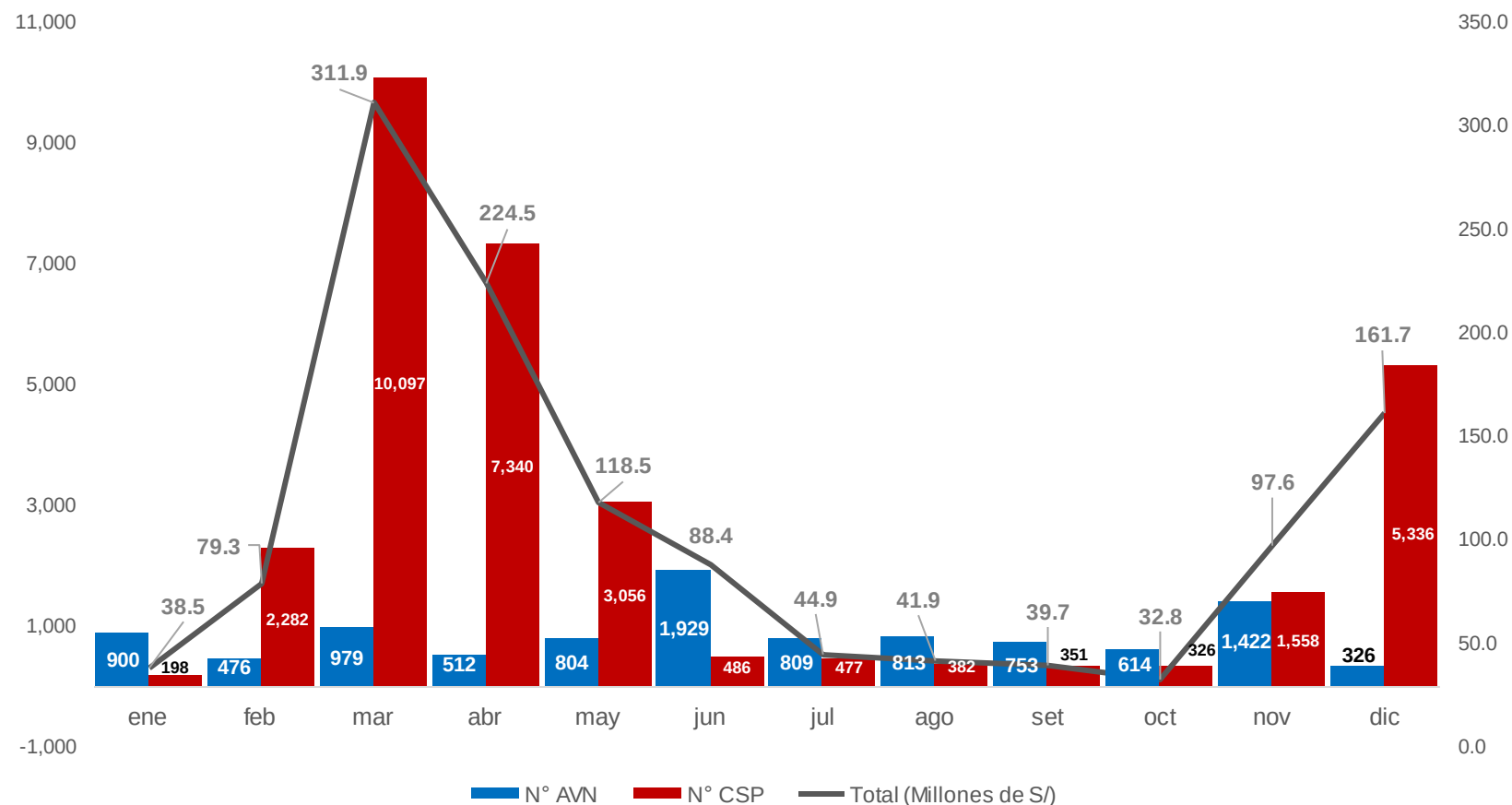
10,337

BFH – AVN desembolsados
por S/ 394 MM

31,889

BFH – CSP
desembolsados por S/ 885
MM

DESEMBOLSOS BONO FAMILIAR HABITACIONAL 2021

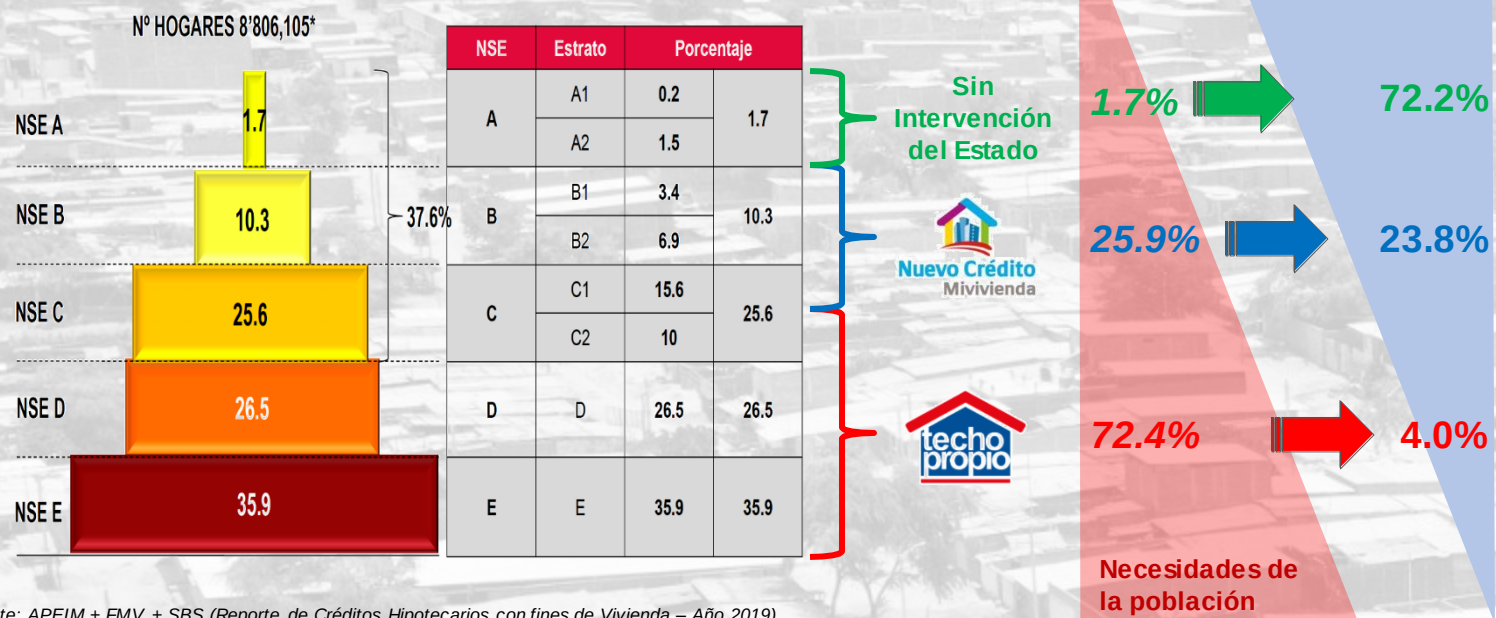




**Nuevos retos
para el acceso a
la vivienda y la
ciudad**

Limitado acceso al crédito

Solo el **4%** de los créditos está dirigido a los sectores de menores ingresos



Fuente: APEIM + FMV + SBS (Reporte de Créditos Hipotecarios con fines de Vivienda – Año 2019)
Elaboración: MASHA-PERÚ

Limitado acceso al crédito

Escasa penetración de créditos hipotecarios

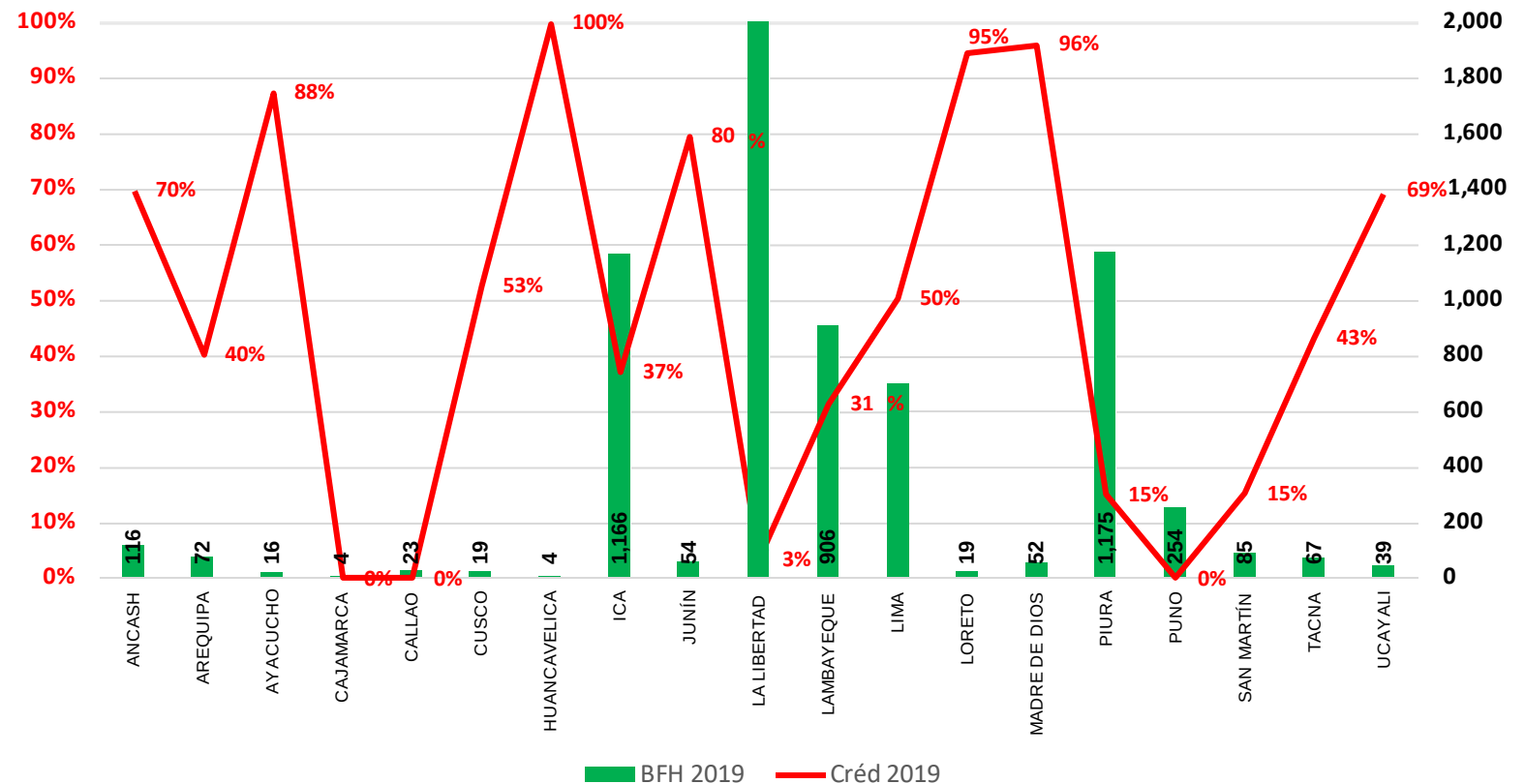
74% créditos a cargo de microfinancieras

Tan solo el 26% es asumido por la banca en el segmento Techo Propio

Moras bajas

En los tickets más bajos de vivienda, y con tasas de interés de hasta 14.95%

PENETRACIÓN DE CRÉDITOS COMPLEMENTARIO EN LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DURANTE EL AÑO 2019



Proyectos sin acceso a la ciudad

Proyectos de vivienda en zonas no conectadas a las ciudades, sin servicios

Incremento de la expansión urbana

Mayor gasto público en dotación de servicios

Google Earth

Image © 2021 Maxar Technologies

Image © 2021 CNES / Airbus

5 km



¿Cómo hacer eficiente la atención?

Propuesta

**INCREMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA,
DISMINUYENDO RIESGOS Y COSTOS QUE REPRESENTA LA OCUPACIÓN INFORMAL**



Microfinancieras

- Desarrollo de productos financieros para segmentos de menores ingresos y población informal.
- Sistema digital de evaluación de familias.
- Apertura a nuevos Fondos de



Nuevo sistema de subsidios

- Subsidios según el tipo y monto de ingreso
- Implementación de variables territoriales y de acceso a servicios



Participación de las Empresas

- Dinamización de economías locales
- Generación de nuevos mercados.



Microproyectos

- Ubicados en zonas urbanas consolidadas, reduce costos de acceso a servicios.
- Proyectos integrados a la ciudad con equipamiento urbano y espacio público.



Financiamiento y subsidios

Nuevas herramientas



Herramientas para medir ingreso

En familias que no registran pagos en seguridad social (afiliados, no afiliados), es decir, población con ingresos informales.



Sistema de evaluación de familias

con ingresos informales, a través de soluciones digitales y automatizadas.

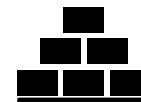
Participación de la empresa

Dinamiza economía locales



Dinamización de economía local

Permite generar nuevos mercados para el sector construcción, ampliando las alternativas locales e impulsando la descentralización.



Escalabilidad

Por la dimensión de proyectos planteados, las empresas pueden impulsar de manera más acertada la provisión de vivienda.

Nuevo sistema de subsidios

Acceso a la ciudad



Subsidios diversificados

Determinar el tipo de subsidio, según el ingreso (formal o informal) y necesidad de la familia.

Subsidios asumen las diferentes necesidades de las familias: producción, mejoramiento y alquiler de vivienda.



Subsidios territorializados

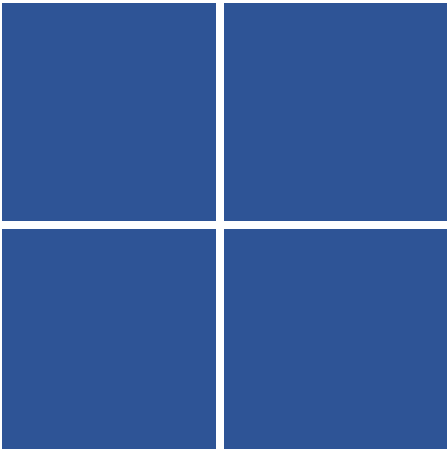
Determinar el tipo de subsidio, según el acceso a servicios públicos



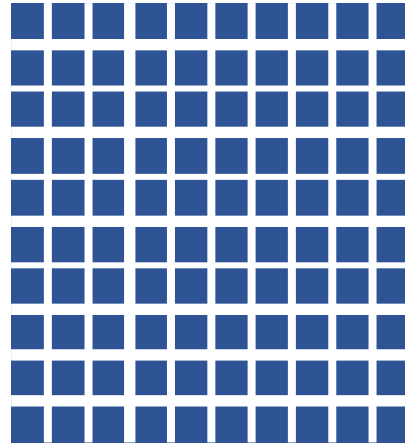
Microproyectos

Aseguran redes de soporte familiar

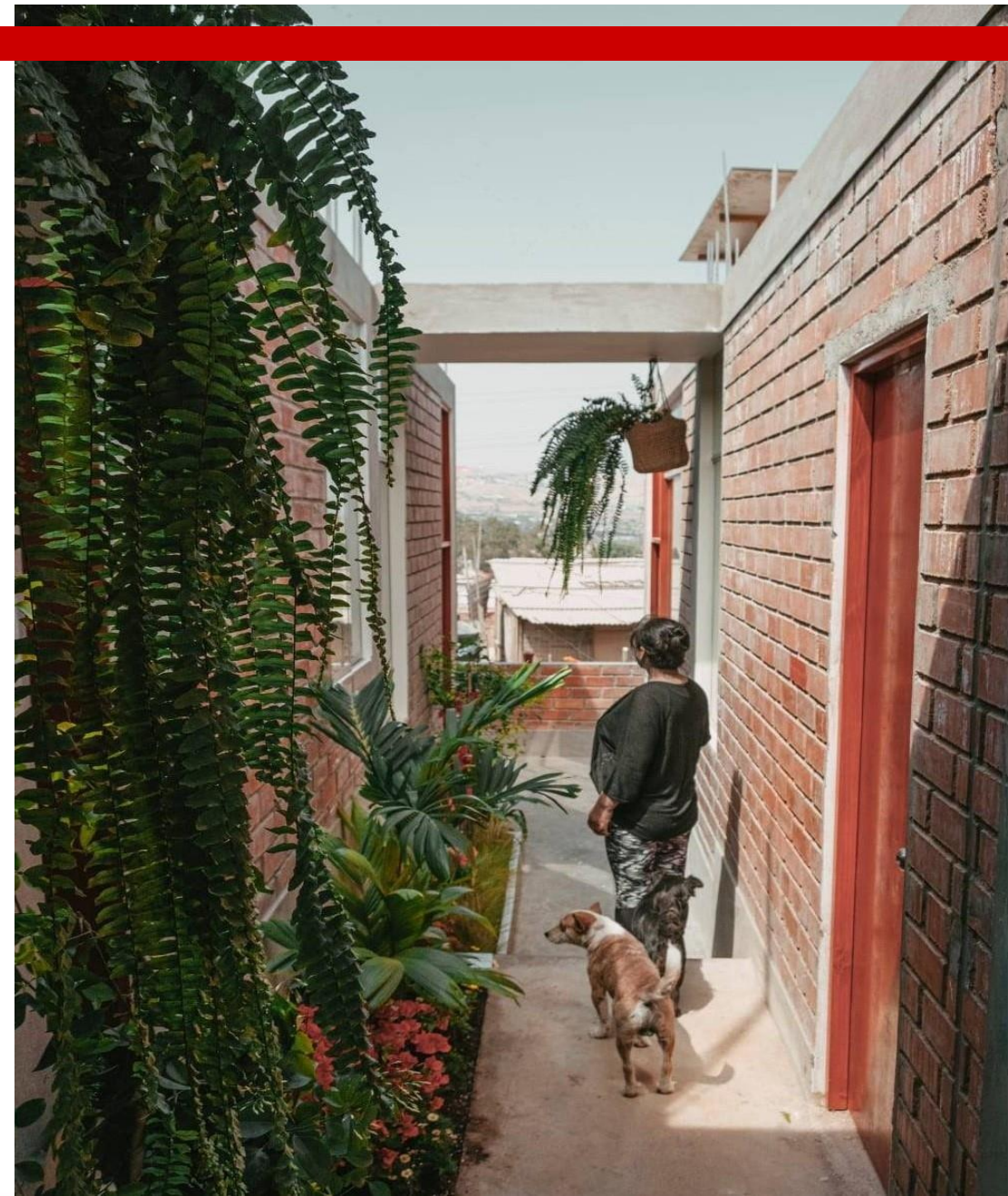
POCOS Y GRANDES
PROYECTOS



VARIOS Y PEQUEÑOS
PROYECTOS



Proyectos integrados a la
ciudad con equipamiento
urbano y espacio público
de calidad





Vivienda adecuada y accesible a las familias peruanas, asegurando mejores condiciones y ciudades más inclusivas



BICENTENARIO
PERÚ 2021



PROGRAMAS FONDO MIVIVIENDA

Programas que han sido diseñados para que más peruanos puedan acceder a una vivienda con la participación activa del promotor inmobiliario y constructor que apuestan por el sector inmobiliario como unidad de negocio. Las Familias recibirán un apoyo como premio a su esfuerzo y ahorro para adquirir una vivienda. Esto permite que el promotor, constructor y/o Entidad Técnica pueda desarrollar el proyecto de vivienda que estará al alcance de todos los peruanos a nivel nacional.

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con los siguientes programas y productos:

Programa de Techo Propio

[Orientado a ayudar a las personas de menores recursos](#). Posee las siguientes modalidades:

Adquisición de Vivienda Nueva.

Construcción en Sitio Propio – Postulación Colectiva.

Construcción en Sitio Propio – Postulación Individual.

Mejoramiento de Vivienda

Nuevo Crédito MIVIVIENDA

[Orientado facilitar la adquisición de vivienda a personas de medianos recursos](#)

MICONSTRUCCION

Orientado facilitar ampliaciones y pequeñas construcciones con características particulares.

MIS MATERIALES

Se encuentra enfocado a facilitar la compra de materiales para mejoras de hogares bajo determinados requisitos



¿QUÉ ES EL PROGRAMA TECHO PROPIO (PTP)?

El Programa Techo Propio (PTP) es un programa del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos.

Su objetivo es permitir el acceso a una Vivienda de Interés Social (VIS) que cuente con servicios de electricidad, agua potable y desagüe, así como con las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Uno de los principales atributos del programa es el Bono Familiar Habitacional (BFH) un subsidio otorgado por el estado a las familias beneficiarias del proyecto como un complemento al ahorro del que disponen para acceder a la vivienda.

¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS DEL CONSTRUCTOR O PROMOTOR AL PARTICIPAR EN EL PROGRAMA TECHO PROPIO?

Liquidez para la ejecución del proyecto: El constructor puede contar, con el 100% de la inversión total del proyecto antes de iniciar las obras ya que puede disponer de los desembolsos del Bono Familiar Habitacional (BFH), así como de los Ahorros y Créditos Complementarios de los Grupos Familiares Beneficiarios (GFB).

Proyectos con economía de escala: El constructor puede desarrollar megaproyectos inmobiliarios o grandes proyectos con el consecuente beneficio en costos.

Proyectos con riesgo comercial mínimo: Demanda efectiva insatisfecha a lo largo de todo el territorio nacional. El Déficit habitacional nacional bordea los 2 millones de viviendas.

¿Qué es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)?

Una Vivienda de Interés Social (VIS) es una solución habitacional cuyo valor máximo es de catorce (14) UIT ó S/. 51,800 Nuevos Soles. Las características de las VIS se encuentran detalladas en los Reglamentos Operativos del Bono Familiar Habitacional (BFH), según la modalidad de aplicación.



NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

¿EN QUÉ CONSISTE EL CRÉDITO MIVIVIENDA?



El Nuevo Crédito MIVIVIENDA es un préstamo hipotecario que permite financiar la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta o usadas, cuyo valor sea de S/ 65000 hasta los S/ 464000.

El beneficio principal del Nuevo Crédito MIVIVIENDA es el Premio al Buen Pagador, un descuento de S/.17,700 ó S/.6,400 como premio a la puntualidad en el pago de las cuotas mensuales.

Nuevos Valores de Viviendas y BBP

Valor de la Vivienda	BBP
Desde S/ 58 800 hasta S/ 84 100	S/ 17 700
Desde S/ 84 100 hasta S/ 125 900	S/ 14 600
Desde S/ 125 900 hasta S/ 209 800	S/ 13 000
Desde S/ 209 800 hasta S/ 310 800	S/ 6 400*



El país necesita que
la construcción
crezca para reducir la
pobreza y la
informalidad



Foto: ONU Habitat

Crece la pobreza y la informalidad

- En nuestro país se han reducido las tasas de crecimiento, la confianza de los agentes económicos y la capacidad de gestión del Estado y se agudizaron las carencias sociales
- La concurrencia de estos asuntos críticos en los últimos años se explican por:
 - La pandemia del COVID 19 que puso a prueba la capacidad del Estado para gestionar coyunturas críticas y la fortaleza del modelo económico
 - La larga crisis política que vive nuestro país (siete presidentes de la república, tres parlamentos y un intento de golpe de Estado desde el 2016)
 - Un frente externo complicado por conflictos comerciales y militares, que ha impactado en el comercio internacional, la inflación y las tasas de interés
 - La recurrencia de fenómenos naturales severos que dañan la infraestructura y afectan la propiedad y la vida de los ciudadanos más vulnerables



Fuente: eldesconcierto.cl



EE.UU.

La Fed hace historia al aumentar por cuarta vez consecutiva las tasas de interés en un 0,75%

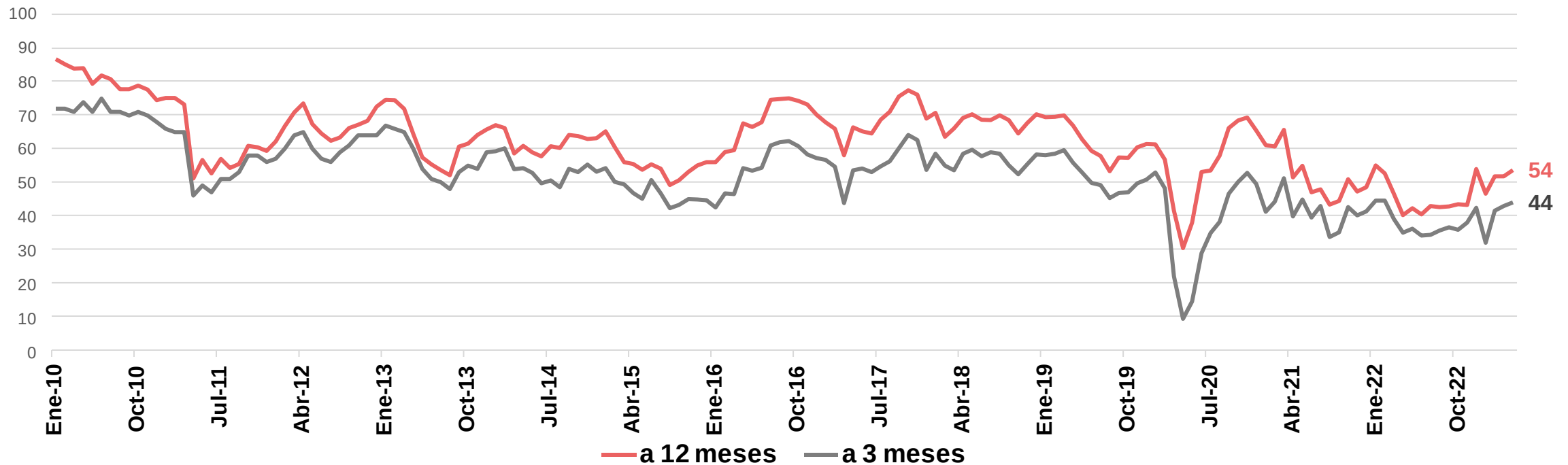
euronews.

Guerra en Ucrania provoca la peor crisis alimentaria mundial desde al menos 2008, según FMI

Expectativas reflejan que todavía subsiste la desconfianza

- A pesar del ligero repunte en las expectativas de los empresarios sobre el desempeño de la economía en los próximos meses, de acuerdo con el BCRP, éstas todavía bordean el escenario negativo y se encuentran muy rezagadas respecto a las que tenían antes de las elecciones presidenciales del 2021

ÍNDICE DE EXPECTATIVAS EMPRESARIALES SOBRE LA ECONOMÍA EN EL CORTO
PLAZO - ENERO 2010 A ABRIL 2023

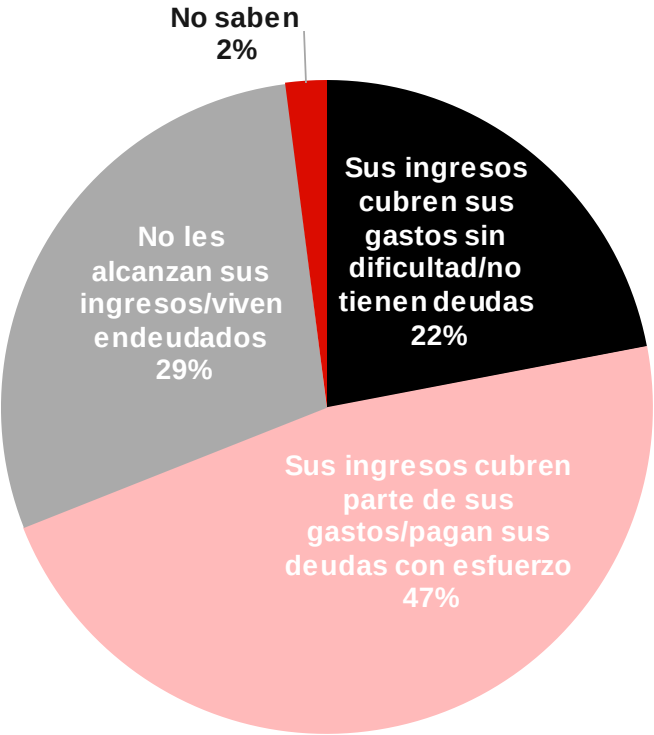


Fuente: BCRP

Expectativas reflejan que todavía subsiste la desconfianza

- De otro lado, una minoría de ciudadanos puede cubrir sus gastos regulares con sus ingresos, mientras que el resto han debido recurrir al endeudamiento. Recesión y falta de empleo han igualado a la inseguridad ciudadana como los problemas álgidos que debe atender el gobierno nacional

SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN



PRIORIDADES DEL GOBIERNO DE LA PRESIDENTA BOLUARTE

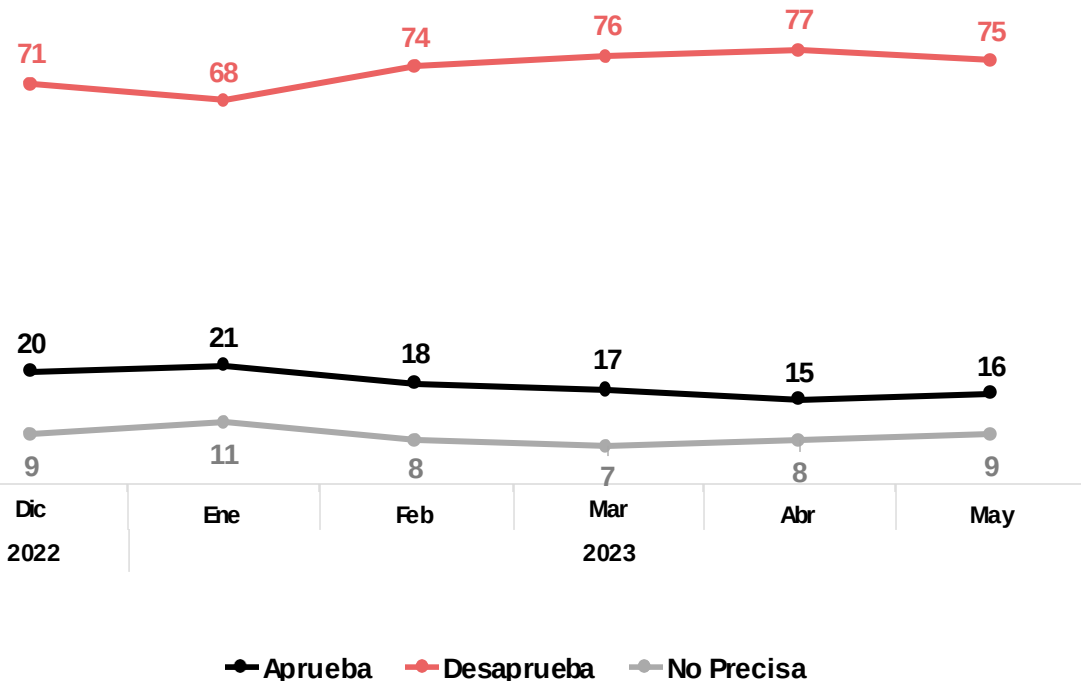


Fuente: Datum Internacional – Encuesta de Opinión Pública,

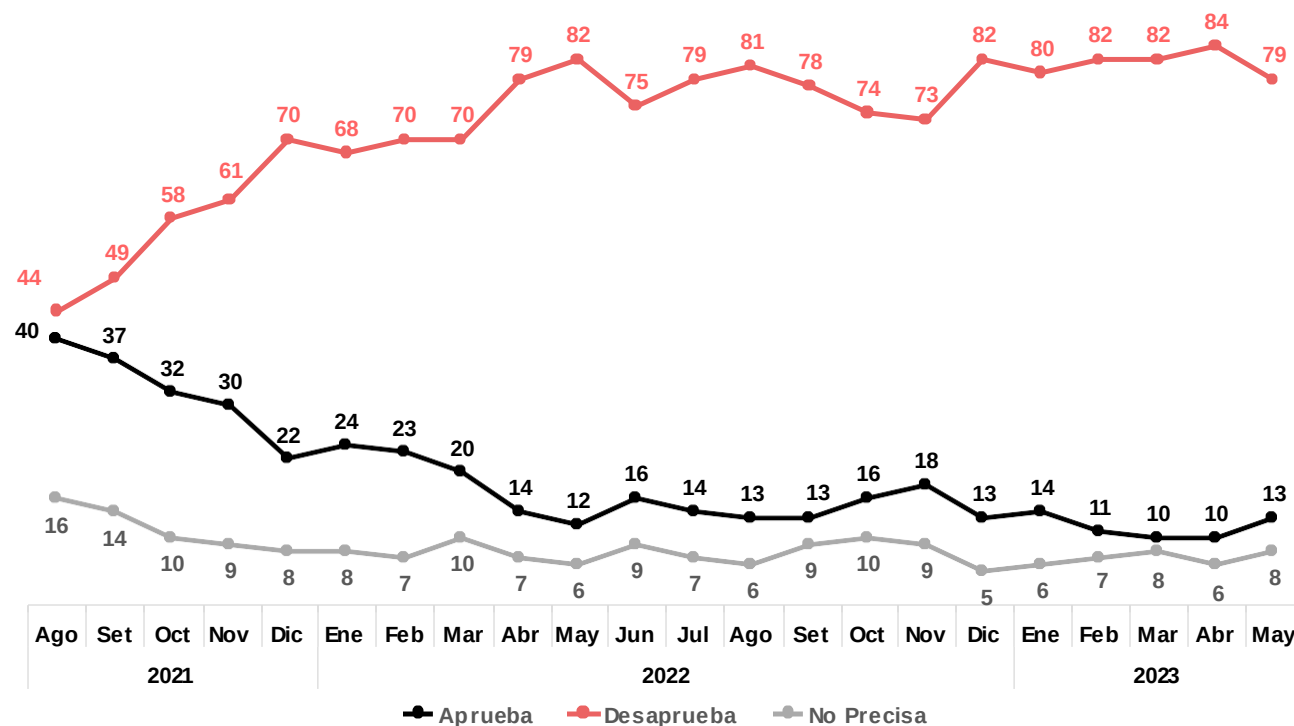
Expectativas reflejan que todavía subsiste la desconfianza

- La desconfianza en la capacidad de gestión del Ejecutivo y del Legislativo es todavía mayoritaria, a pesar de la leve mejoría en la imagen de ambos poderes que se ha producido en el último mes

APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA PRESIDENTA BOLUARTE



APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA



Fuente: Ipsos – Encuesta de Opinión Pública, Mayo 2023

No hay estrategia para reactivación ni atención de emergencias

El Comercio

ECONOMÍA / Noticias

El Gobierno propuso la creación de una Autoridad Nacional de Infraestructura: ¿Es positiva esa decisión?

Proyecto de ley fue presentado al Congreso. Especialistas califican como positivas la simplificación de procesos y el uso de herramientas que agilicen la ejecución de obras.



La República

Retiro AFP: Congreso propone que afiliados dispongan de hasta 70% de sus fondos

El legislador Américo Gonza señala, en su proyecto de ley, que la rentabilidad de las AFP ha sido negativa en los últimos años, lo cual no garantiza que los afiliados tengan una pensión digna.



Congreso propone un nuevo retiro de fondos de las AFP, esta vez del 70% del total. Foto: El Popular

GESTIÓN

Perú Libre busca la formalización del auto colectivo en Lima Metropolitana y Callao

El proyecto de ley propone encargar al MTC y ATU que formulen y aprueben un plan de descongestionamiento de transporte público interprovincial



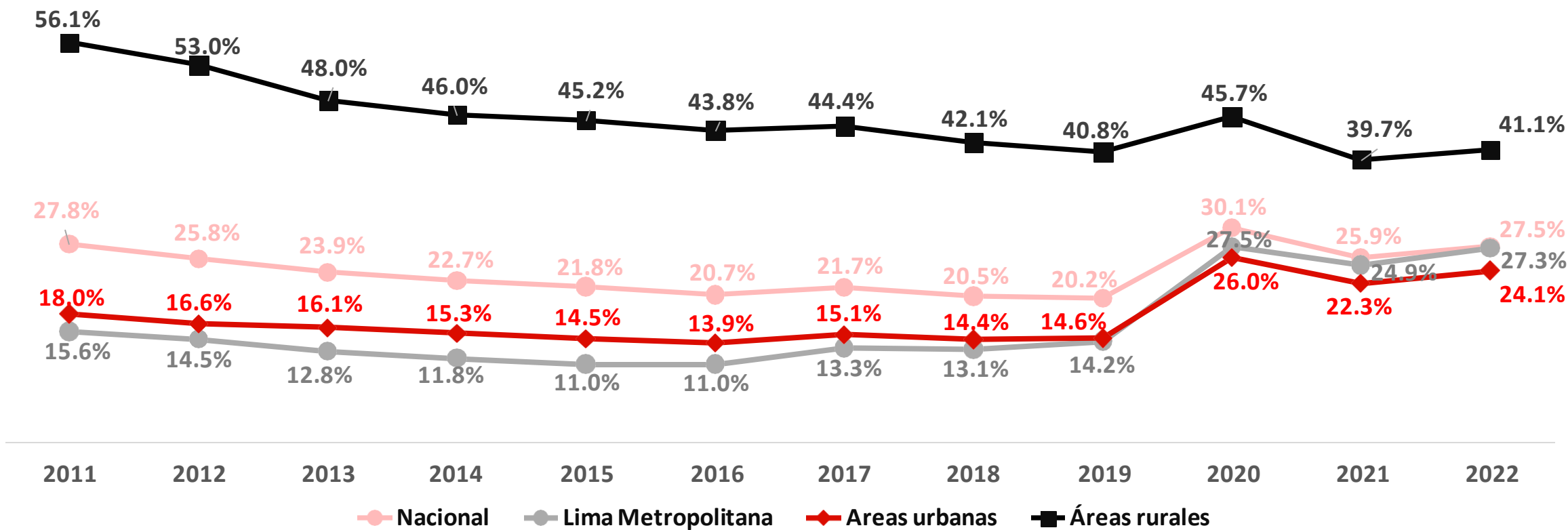
Perú Libre busca formalizar el auto colectivo en Lima Metropolitana y el Callao

- En el ámbito social, las manifestaciones violentas contra el gobierno que alcanzaron su punto crítico entre diciembre y enero, parecen haber amainado, al menos por ahora. Pero, debe tomarse en cuenta otros dos fenómenos que pueden alimentar la conflictividad.

Aumento significativo de la incidencia de la pobreza

- La pobreza se urbaniza y se incrementa mucho más en Lima Metropolitana, aunque sigue siendo más alta en las áreas rurales. A nivel nacional, se retrocedió once años en este importante indicador social

EVOLUCIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA POBREZA MONETARIA TOTAL POR ÁREA DE RESIDENCIA



Fuente: INEI– Perú: Evolución de la Pobreza Monetaria 2011 - 2022

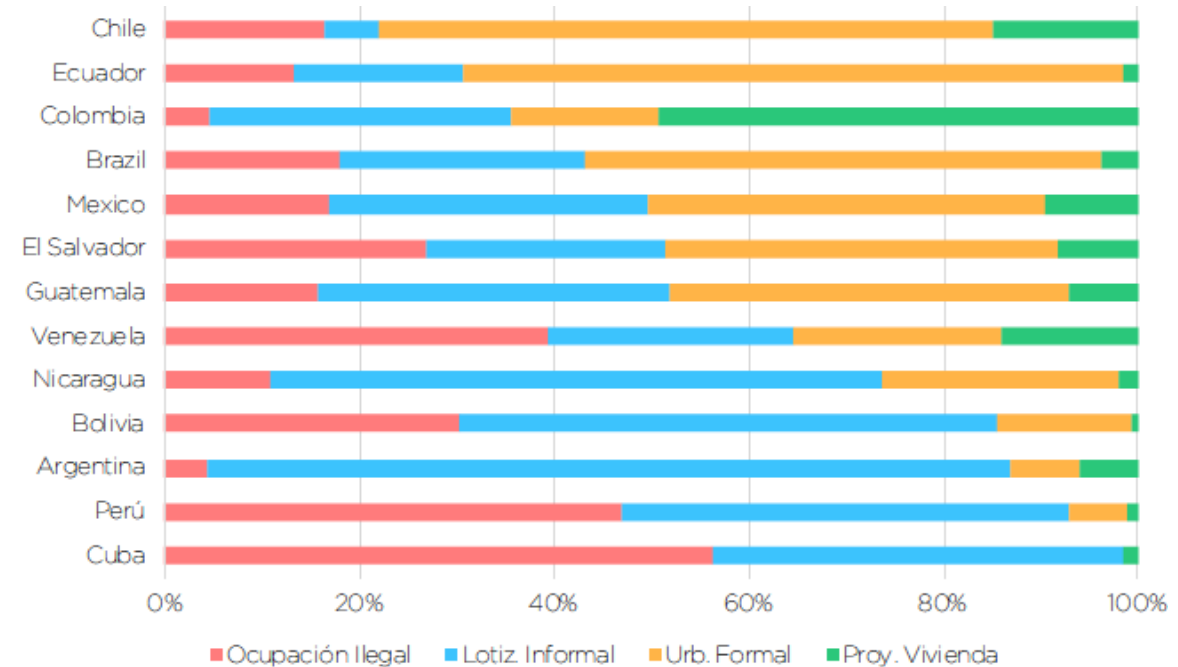
Extensión de las actividades informales

- Es evidente el incremento de la informalidad tanto dentro del ámbito laboral: más del 80% de personas trabajan en el sector informal
- Y también en la mayoría de actividades económicas que no tributan ni cumplen regulaciones administrativas ni técnicas
- Igual ocurre con el acceso a la propiedad predial: 93% de la expansión de las principales ciudades se atribuye al tráfico de tierras o urbanización informal

El Perú es, después de Cuba, el país que reporta la mayor informalidad en la expansión de sus centros urbanos

- Casi 80% de viviendas han sido edificadas sin asistencia técnica, sin autorización municipal y, sin posibilidad de inscribirlas en los registros públicos

TIPO DE EXPANSIÓN URBANA POR PAÍS



Fuente: GRADE – Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú

Interdependencia entre pobreza e informalidad

- La absoluta mayoría de personas pobres trabaja en la informalidad
- La precariedad de la vivienda, como consecuencia de la construcción informal, está íntimamente ligada a la condición de pobreza
- Además, la persistencia en el tiempo de estas dos condiciones profundiza y retroalimenta los perjuicios para quienes las padecen:

Si un trabajador se mantiene en la informalidad durante buena parte de su vida laboral, en su vejez será más pobre al carecer de pensión de jubilación

Por su parte, el propietario de una vivienda informal puede quedar en la indigencia si un sismo severo o una inundación la destruye

La República

SOCIEDAD

09 FEB 2023 | 12:20 H

Lima: el 70% de las viviendas no soportarían un terremoto

Vulnerables. Más de un millón de edificaciones deben ser evaluadas. Expertos señalan que se tiene que aplicar medidas para mitigar daños ante posible sismo, como reforzar estructuras de casas en los cerros. El tipo de suelo y construcción que hay en la capital agravan la situación. Es urgente hacer trabajo de mitigación.



La autoconstrucción es lo que predomina en los barrios populares de Lima. Ello pone en peligro a millones de personas. Un gran sismo podría dejar 120.000 muertos, señalan expertos. Foto: John Reyes/La República

Interdependencia entre pobreza e informalidad

- El incremento de la pobreza urbana experimentado en los últimos tres años ha generado una mayor incidencia de las actividades informales
- Ello se expresa en la propagación del comercio ambulatorio, del transporte público irregular y de las invasiones de terrenos

En muchos casos, estas actividades son dirigidas por organizaciones delincuenciales muy poderosas y violentas

De esta manera, tanto la pobreza como la informalidad constituyen el caldo de cultivo de la violencia urbana y de la inseguridad ciudadana

- La expansión urbana irregular promueve la segregación socio-espacial (ciudad de ricos vs. ciudad de pobres) lo que retroalimenta el círculo perverso

El Comercio

LIMA / Noticias

Taxis colectivos en la Av. Arequipa: así operaban las mafias de transportistas que ahora podrían empadronarse | VIDEO

El alcalde de Lima, Rafael López Aliaga, anunció que la comuna capitalina iniciará un plan de empadronamiento a taxistas que ofrecen el servicio de colectivo.



La lucha por erradicar la circulación de taxis colectivos parece complicarse más tras el anuncio del alcalde de Lima, Rafael López Aliaga, que aseguró que la comuna capitalina iniciará un plan de empadronamiento a taxistas. (Foto: Difusión)

Cuatro meses a la baja en el sector construcción

- En este contexto sumamente complicado, no es de extrañar que la inversión, la producción y el empleo se contraigan
- Una actividad como la construcción, tan dependiente de las expectativas de largo plazo, sea la más afectada en el primer cuatrimestre del 2023
- Habiendo transcurrido un tercio del año, la recuperación del sector construcción en lo que queda del 2023 se pone cuesta arriba
- Como ya se ha señalado, revertir esta situación depende en gran medida de las acciones que tome el gobierno
- Pero también es necesario pensar en cómo la construcción puede ayudar al crecimiento del país en los próximos años...

... y de qué manera el sector contribuye a reducir la pobreza y la informalidad



Programa Techo Propio – Construcción en Sitio Propio, Perú

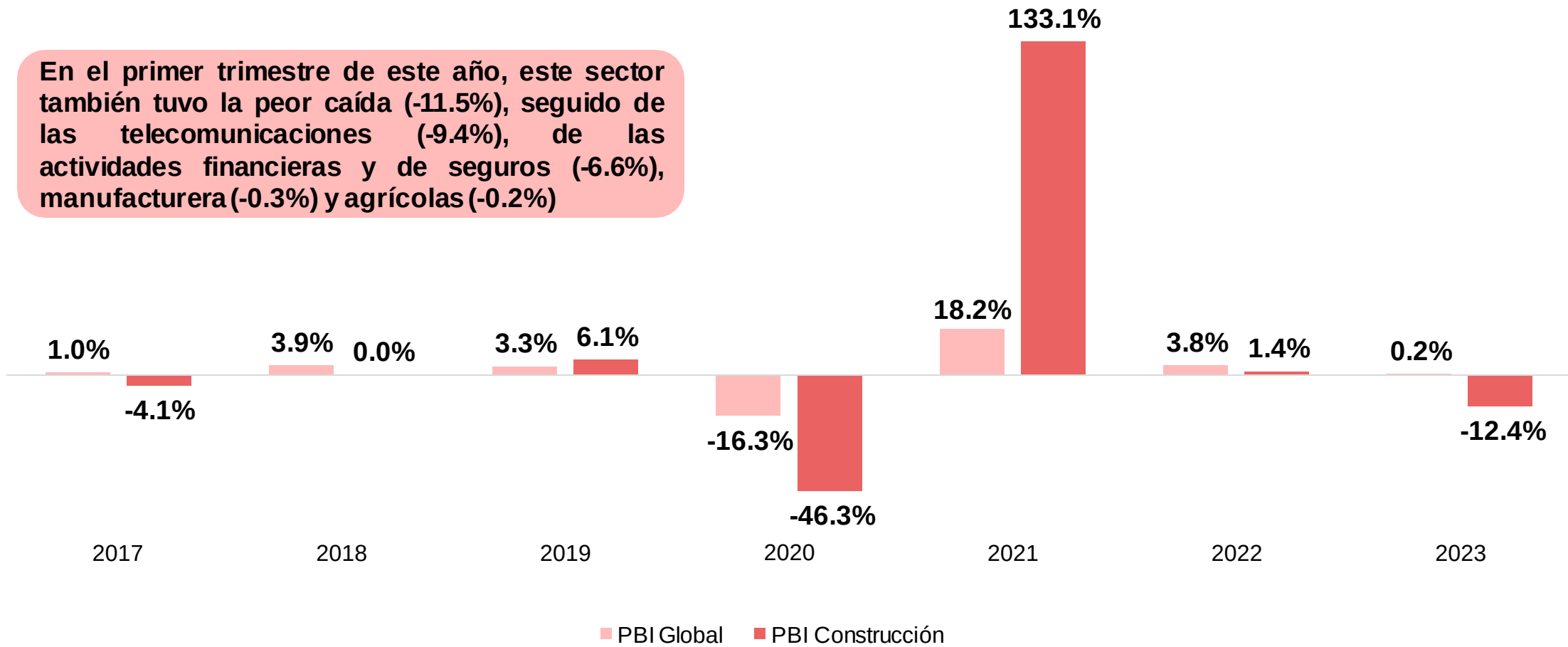


Proyecto Nuevo Sol de Oriente, Medellín

La construcción volvió a ser el sector con peor resultado en marzo

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2017-2023
Período: Marzo

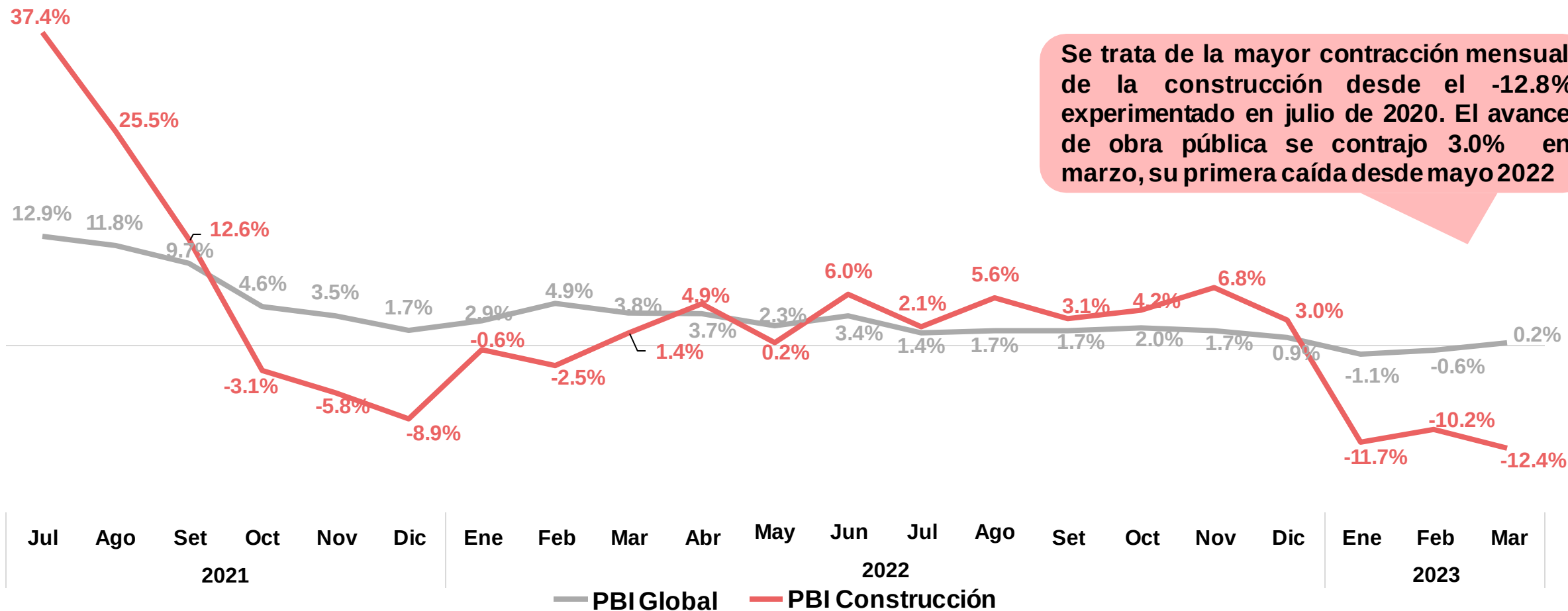
En el primer trimestre de este año, este sector también tuvo la peor caída (-11.5%), seguido de las telecomunicaciones (-9.4%), de las actividades financieras y de seguros (-6.6%), manufacturera (-0.3%) y agrícolas (-0.2%)



Fuente: INEI

El sector construcción acumuló tres meses consecutivos a la baja

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2020-2023



Fuente: INEI



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

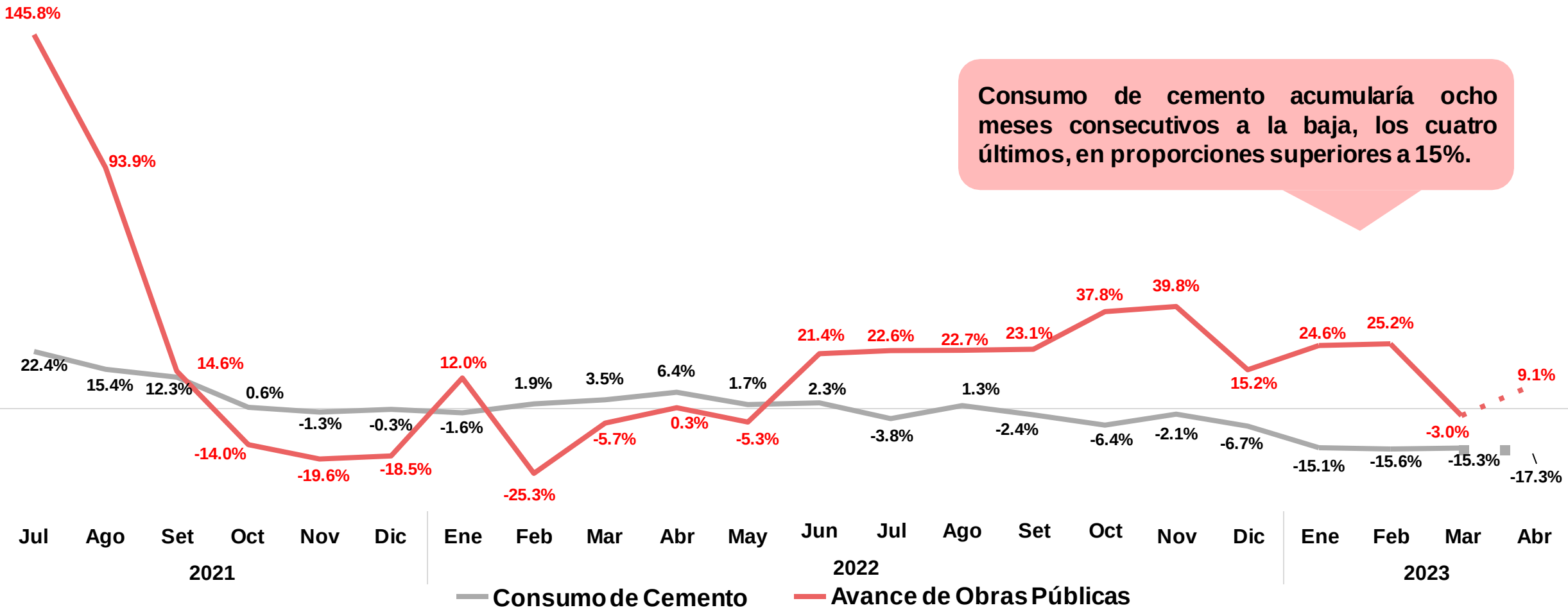
Especialización del Agente
Inmobiliario

● Mercado Inmobiliario
Actual

● Doc. German Gordillo
Arcelles

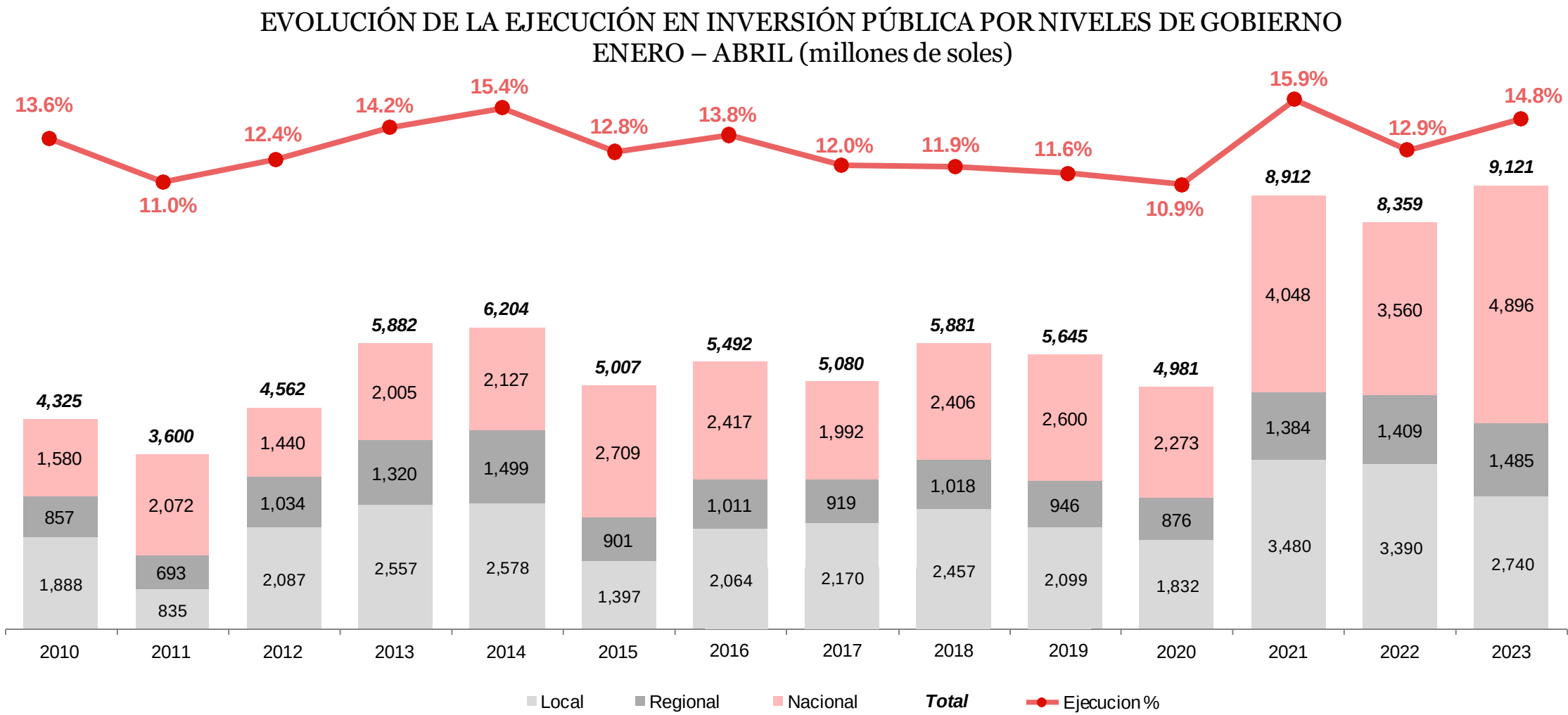
Y se estima una contracción de 10.8% en abril y de 10.6% desde enero

PBI CONSTRUCCIÓN POR COMPONENTES: JULIO 2021 – ABRIL 2023



Fuente: INEI Estimación CAPECO

Inversión pública alcanzó monto récord en 1^{er} cuatrimestre del 2023

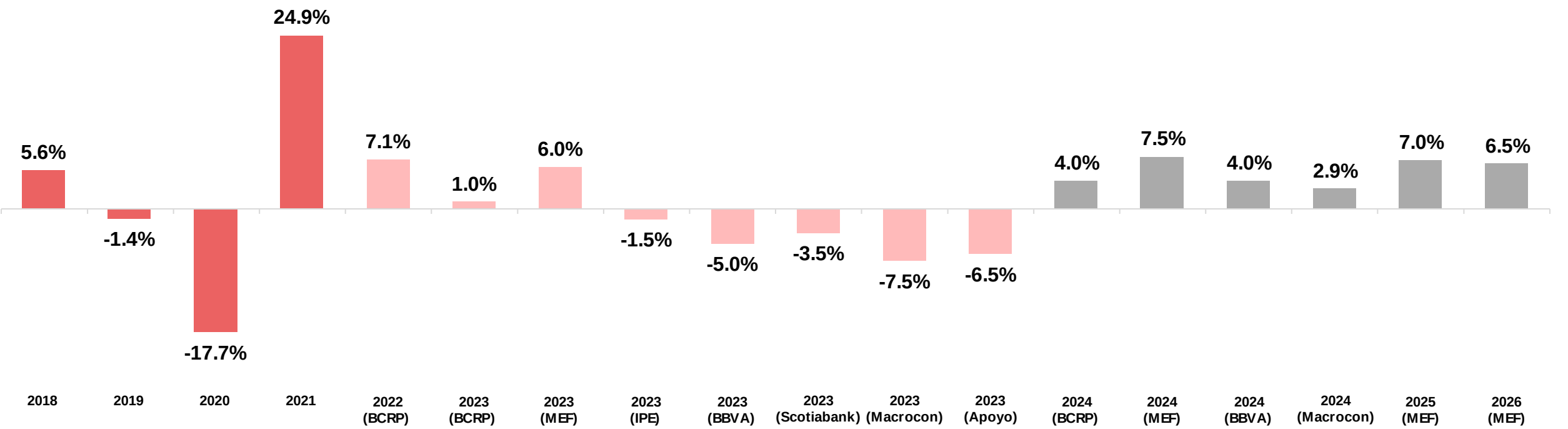


Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

Se superó en 9.1% la ejecución de igual periodo del 2022. Pero el desempeño no fue uniforme : en el gobierno central subió 37.5%, en las municipalidades bajó 19.2% y en las regiones aumentó 5.4%.

A contracorriente, MEF prevé alza de 6% en inversión pública en 2023

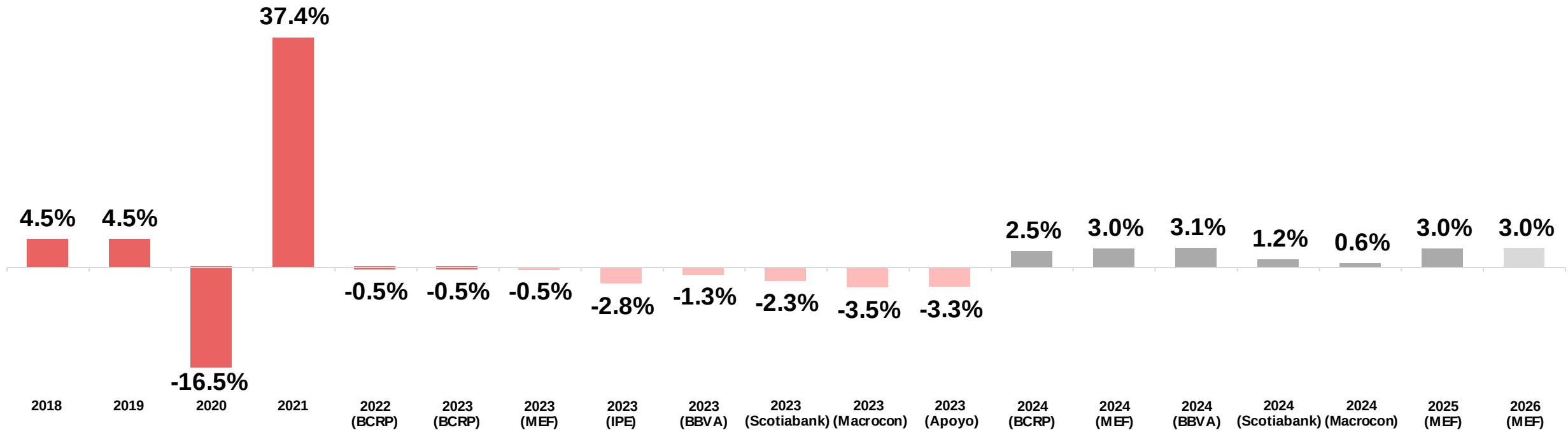
ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2023 - 2026



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, marzo 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, febrero 2023 | BBVA Research - Situación Perú marzo 2023 | Apoyo Consultoría, enero 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico

.... pero coincide con BCR en que la inversión privada caerá 0.5% este año

ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2023 - 2026



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, marzo 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril de 2023 | Macroconsult – Proyecciones Económicas Sectoriales, febrero 2023 | BBVA Research - Situación Perú marzo 2023 | Apoyo Consultoría, enero 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico, abril 2023 | IPE, enero 2023



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

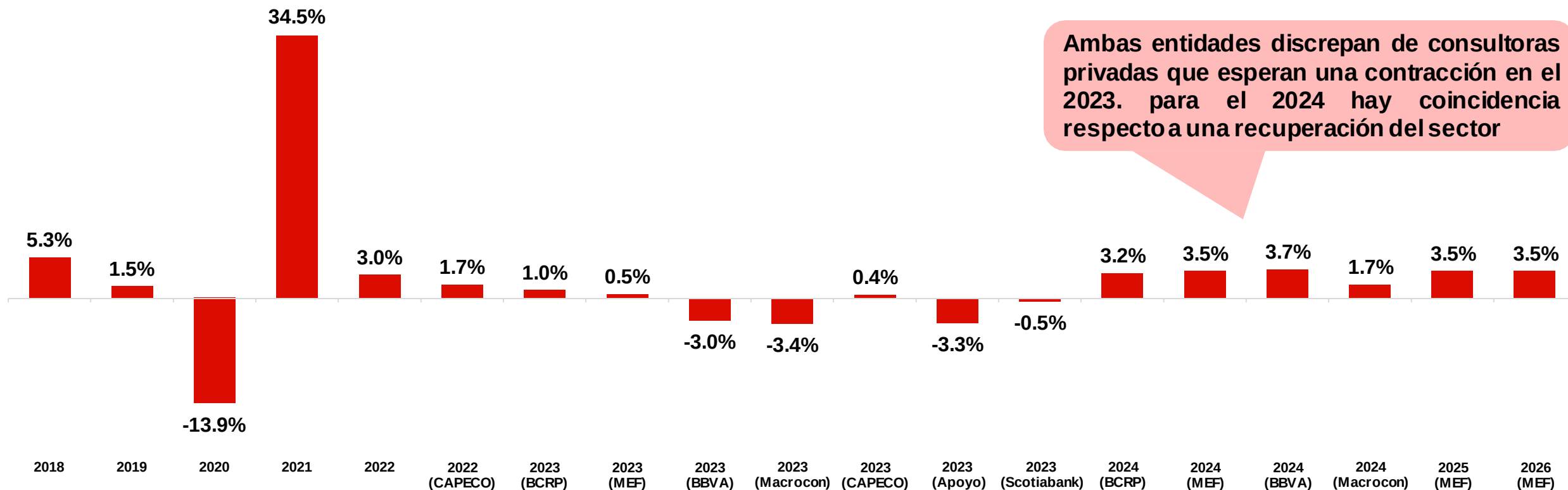
Especialización del Agente
Inmobiliario

● Mercado Inmobiliario
Actual

● Doc. German Gordillo
Arcelles

MEF es más conservador que BCR sobre el PBI construcción del 2023

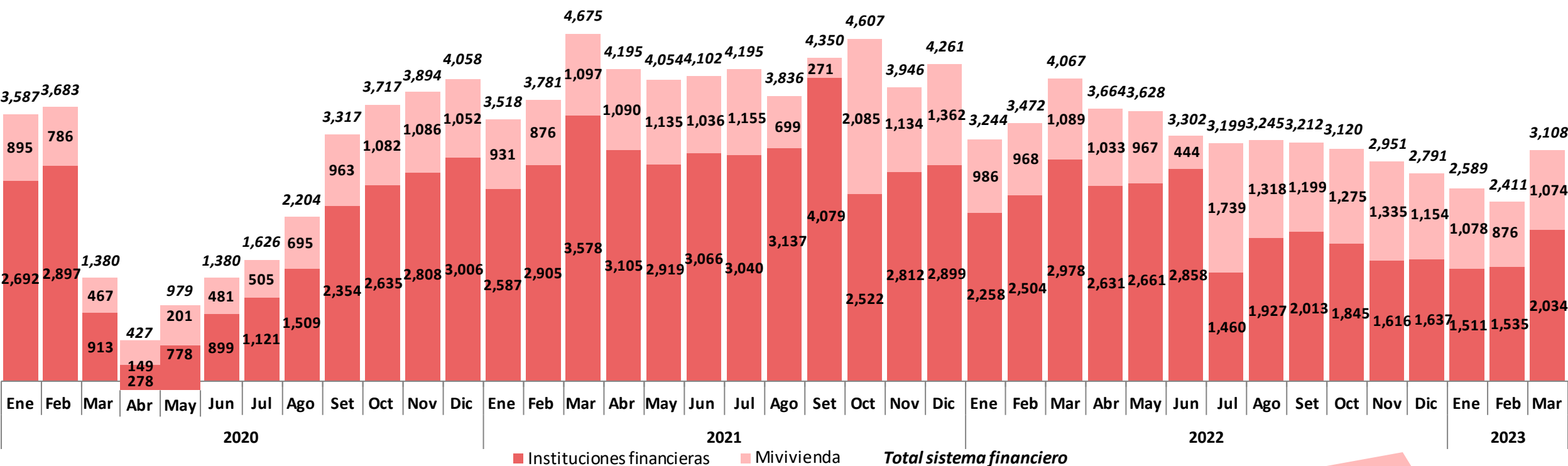
ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2023 - 2026



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, marzo 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril de 2023 | Macroconsult – Proyecciones Económicas Sectoriales, febrero 2023 | BBVA Research - Situación Perú marzo 2023 | Apoyo Consultoría, enero 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico, abril 2023

Desembolso de créditos hipotecarios se redujo en 24.8% en 1^{er} trimestre

DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
ENERO 2020 – MARZO 2023 (en número de créditos por mes)

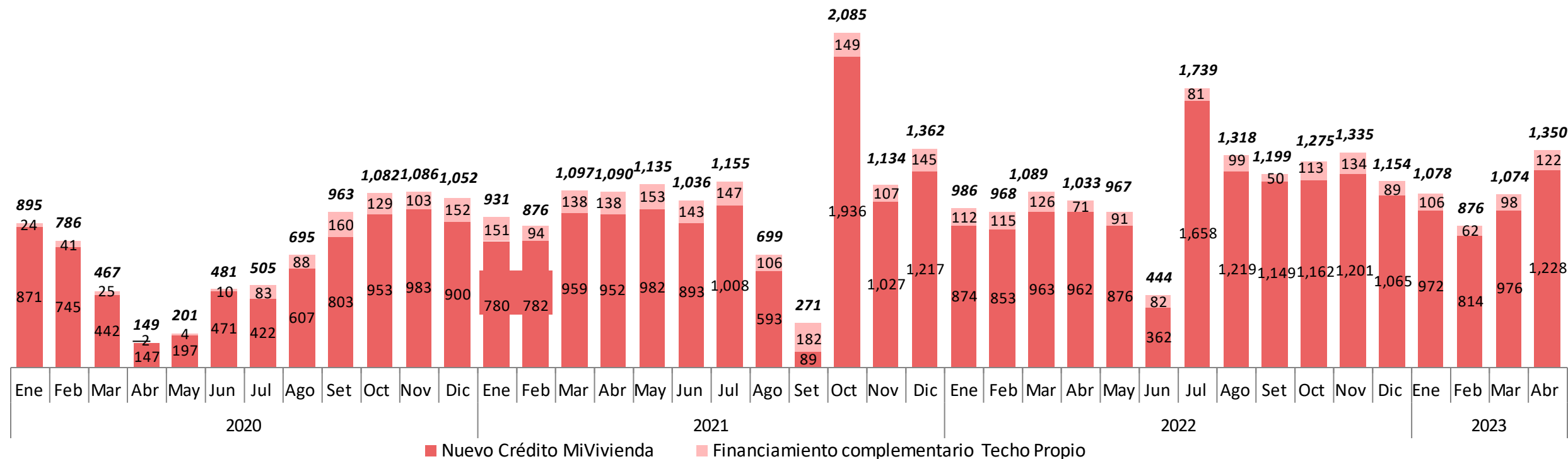


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Se experimentó una contracción de 34.4% en las colocaciones efectuadas por las instituciones financieras con sus propios recursos. Las operaciones fondeadas con recursos de Mivivienda S.A. apenas se contrajeron en 0.5%

Colocaciones del FMV crecieron 7.4% en 1^{er} cuatrimestre 2023

DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD
ENERO 2020 – ABRIL 2023 (en número de créditos por mes)

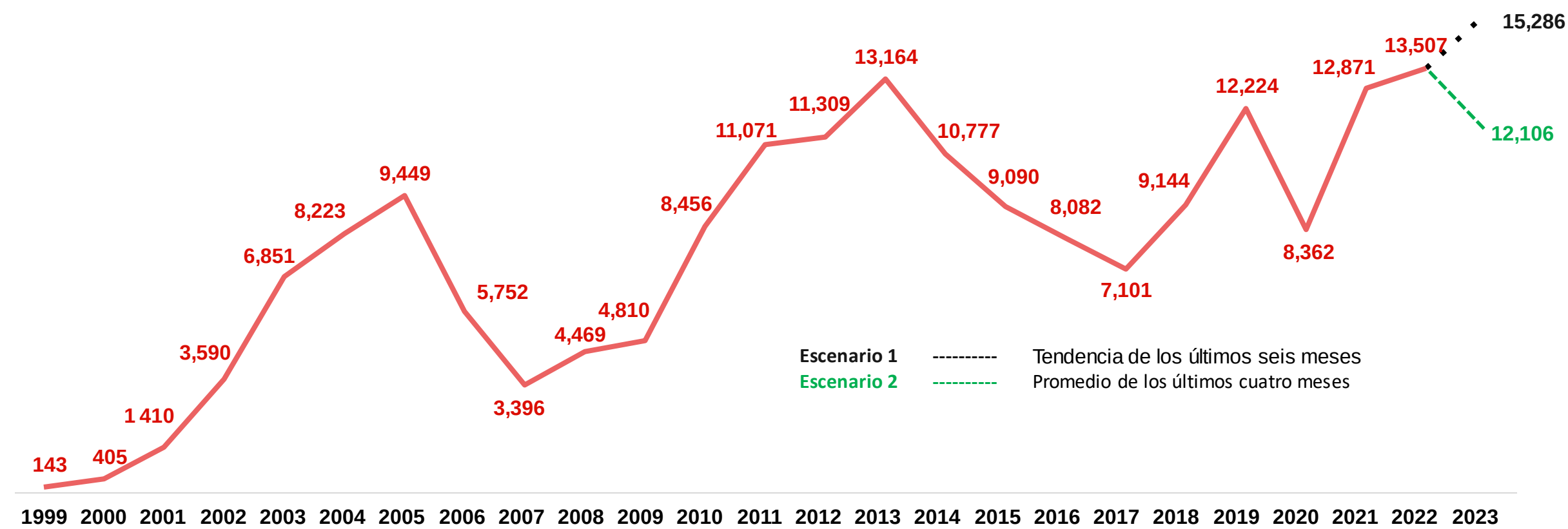


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

El resultado de abril implica una mejora de 30.7% respecto a igual mes del 2022

Créditos hipotecarios del FMV podrían alcanzar récord en 2023

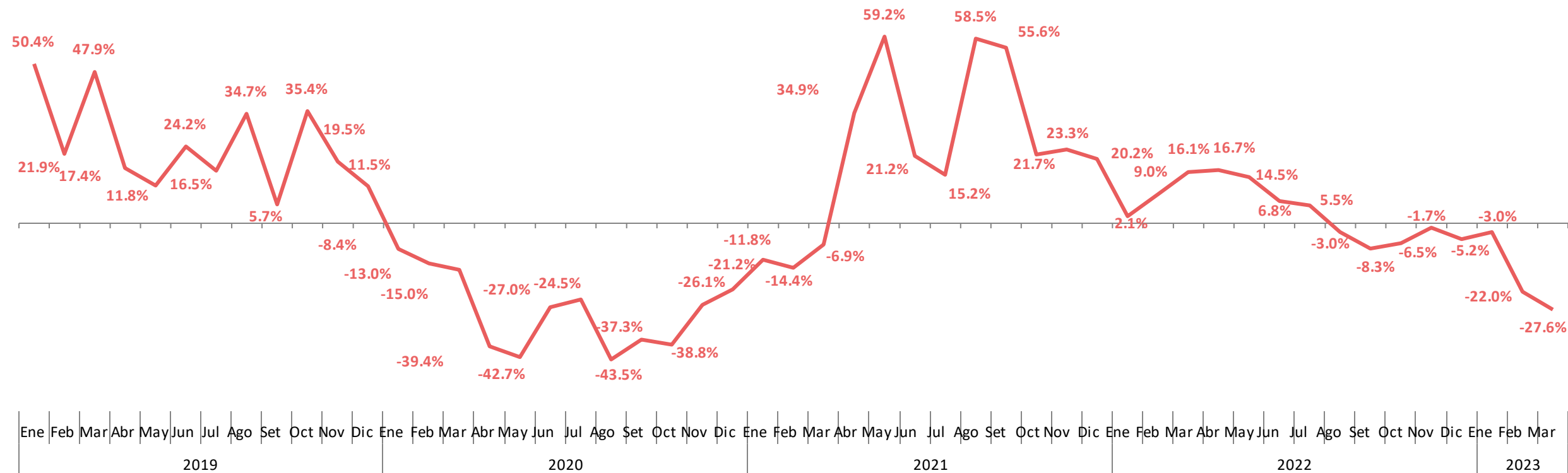
DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA
1999 – 2023 (en número de créditos por año)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Inversión minera se redujo 19.2% en primer trimestre 2023

INVERSIÓN MINERA MENSUAL ENERO 2019 –MARZO 2023
(Variación mensual interanual)

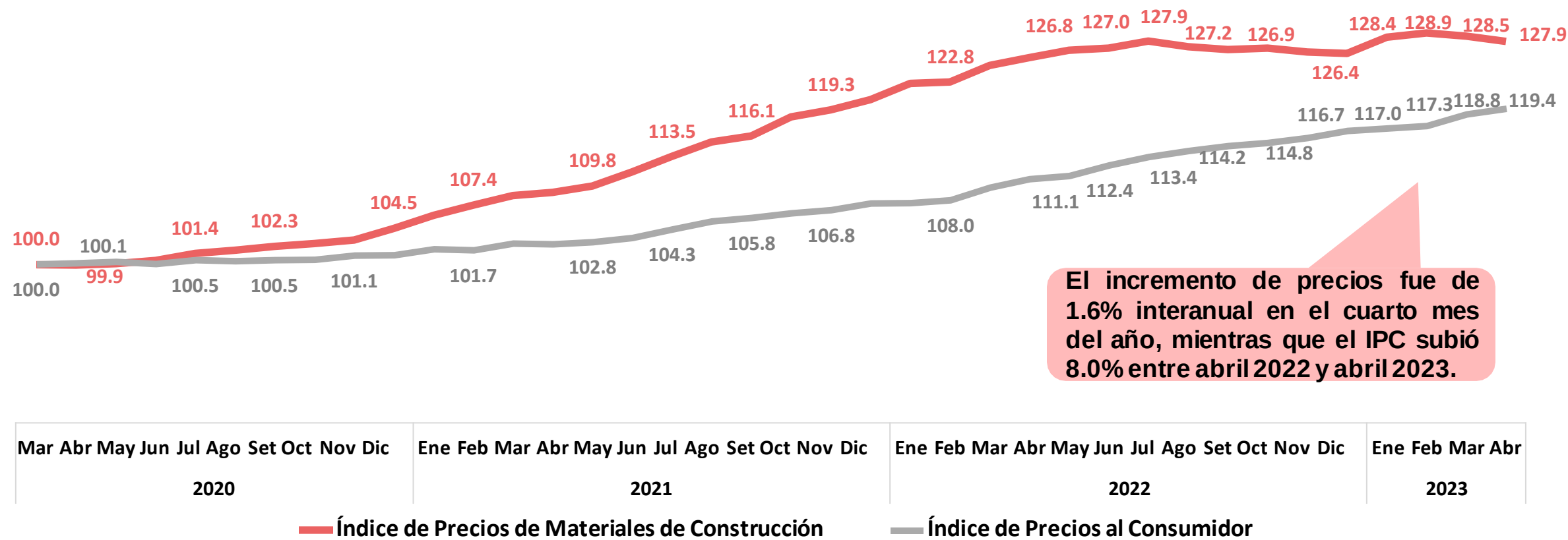


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

La inversión minera acumuló ocho meses consecutivos a la baja. Cabe recordar que el BCRP prevé un descenso de 16.7% al cierre del presente año y de 8.6% en 2024.

Precios de materiales bajaron 0.56% en abril 2023 respecto al mes previo

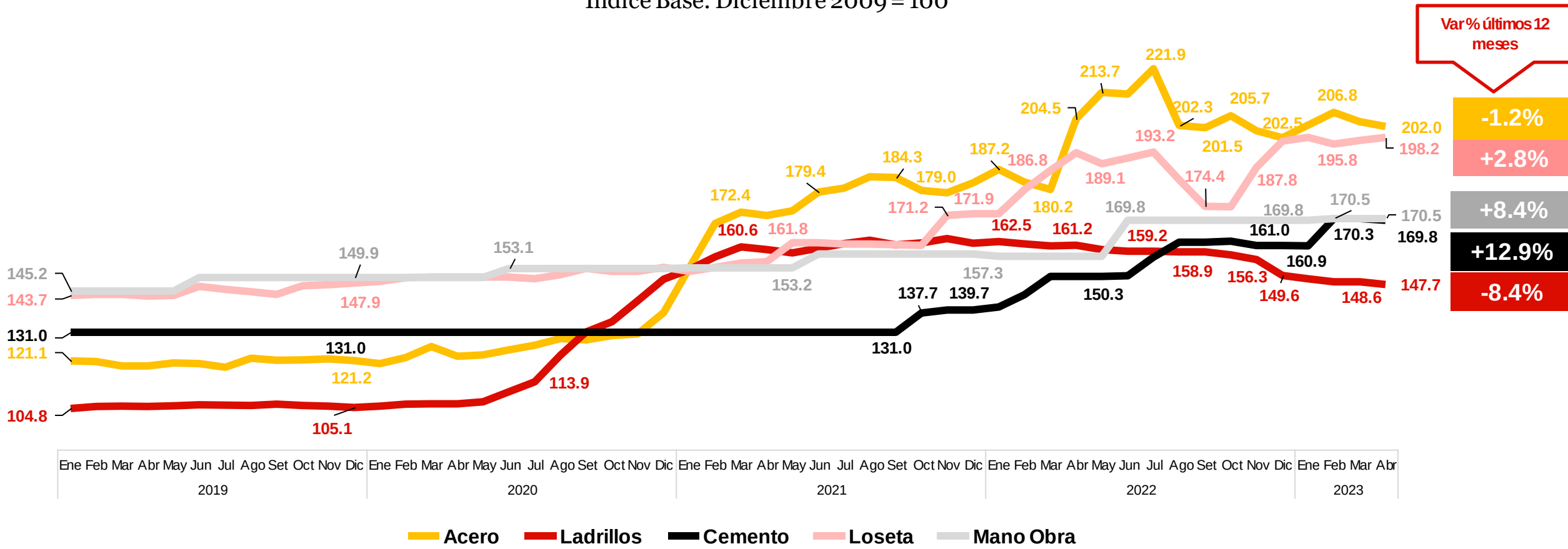
VARIACIÓN DE ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y DE MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN MARZO 2020 – MARZO 2023 (BASE : Marzo 2020 = 100)



Fuente: INEI

En abril 2023, se redujeron los precios del acero y de los ladrillos de arcilla

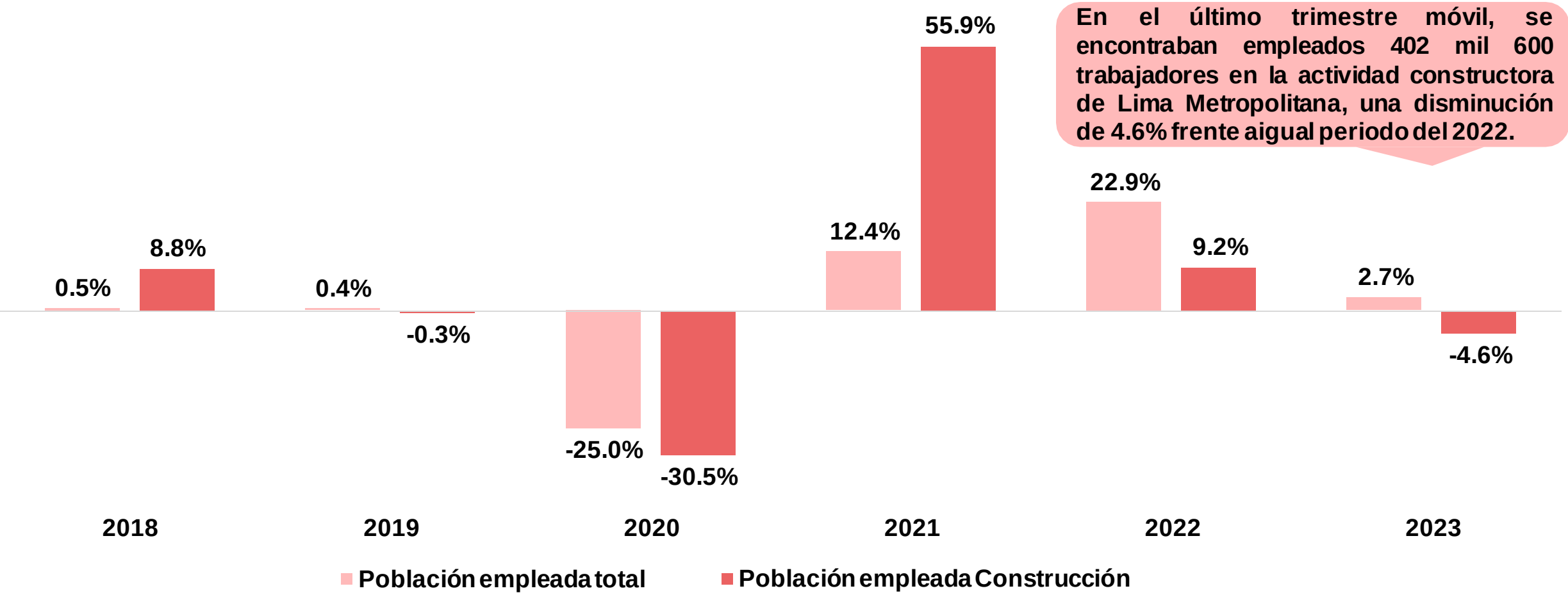
EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: ENERO 2019- MARZO 2023
Índice Base: Diciembre 2009 = 100



Fuente: INEI

Empleo en sector construcción baja por séptimo trimestre consecutivo

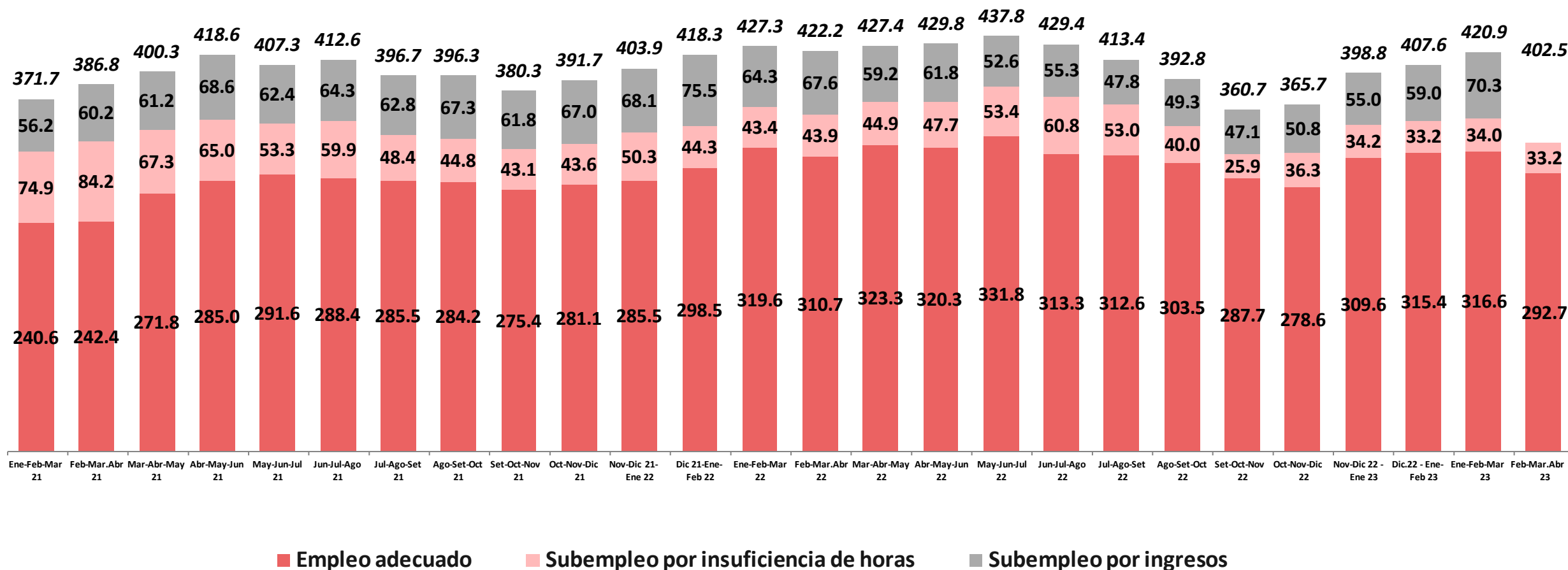
POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA
Variación % en Trimestre Móvil Febrero – Marzo - Abril



Fuente: INEI

Subempleo baja 3.2% y empleo formal en 5.8% en trimestre feb-abr 2023

POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN 2021 - 2023
Lima Metropolitana miles de personas



Fuente: INEI



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Especialización del Agente
Inmobiliario

Mercado Inmobiliario
Actual

Doc. German Gordillo
Arcelles

La agenda de corto plazo para la construcción

- En el anterior IEC, se recordaba que la prioridad del momento actual son:
 - La atención de la población afectada por las lluvias de inicios de año, la reposición de la infraestructura dañada por este fenómeno
 - Las obras de prevención y estrategias eficientes para enfrentar de mejor forma los siguientes desafíos de la naturaleza, en particular el FEN que habría el 2024
- En el corto plazo, CAPECO propone el fortalecimiento de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – ARCC, para lo cual se le debe dotar de:
 - Cuadros técnicos apropiados
 - Un consejo consultivo de expertos
 - Un mecanismo transparente de rendición de cuentas e información a los ciudadanos y autoridades locales
 - Una participación más proactiva de la Contraloría

GESTIÓN

El Niño: probabilidad de ocurrencia para este año supera el 80%, según NOAA

De acuerdo con su más reciente comunicado, la entidad sostuvo que "es probable que El Niño se forme durante la temporada de mayo a julio y persista hasta el invierno".



El Niño global se refiere a El Niño en el Pacífico central. (Foto: Andina)

Redacción Gestión
redacciongestion@diariogestion.com.pe

Lima, 11/05/2023 07:56 p. m.

El Servicio Meteorológico Nacional de la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica (NOAA) de los Estados Unidos estimó que la probabilidad de ocurrencia de un evento El Niño global con magnitud moderada este año supera el 80%.

La agenda de corto plazo para la construcción

- En el sector habitacional, es necesario que el Ministerio de Vivienda:
 - Ejercer su atribución de ente rector nacional en materia de urbanismo y desarrollo urbano, para promover la vivienda social en todas las áreas urbanas en las que sea posible...
... muy especialmente en los distritos de estratos medios y medio-altos de Lima y de las principales ciudades del Perú
 - Asegure los recursos necesarios para maximizar los niveles de operación de Techo Propio y Mivivienda, que podrían alcanzar un nuevo récord el presente año
 - Disponga la actualización simultánea de precios máximos de las viviendas y valores de subsidios en estos programas

De esta manera se evita que la subida de los costos de construcción y de las tasas de interés sean una barrera infranqueable para los hogares de menores ingresos

GESTIÓN

El Niño: probabilidad de ocurrencia para este año supera el 80%, según NOAA

De acuerdo con su más reciente comunicado, la entidad sostuvo que "es probable que El Niño se forme durante la temporada de mayo a julio y persista hasta el invierno".



El Niño global se refiere a El Niño en el Pacífico central. (Foto: Andina)

Redacción Gestión
redacciongestion@diariogestion.com.pe

Lima, 11/05/2023 07:56 p. m.

El Servicio Meteorológico Nacional de la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica (NOAA) de los Estados Unidos estimó que la probabilidad de ocurrencia de un evento El Niño global con magnitud moderada este año supera el 80%.

Las reformas urgentes que se concretaría en el mediano plazo

- También se dejó constancia de la necesidad de iniciar un proceso de reforma de la gestión de las inversiones públicas y privadas en el Perú, para lo cual se debe:
 - modificar radicalmente la normativa de contratación de obras y gestión de infraestructuras
 - fortalecer la política de vivienda dotando a los programas habitacionales del Estado de mayores recursos
 - asegurar la provisión de suelo para el desarrollo urbano formal mediante la constitución de un Operador Público de Suelo...
- ... y la participación del gobierno nacional en la actualización y el financiamiento de los planes urbanos y los catastros.



Pero la construcción también reduce la pobreza y la informalidad

- Pero además es necesario vincular las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura con las estrategias nacionales para reducir la pobreza y la informalidad en el país. Para ello es indispensable:
 1. Otorgar a esta política el mismo nivel de relevancia para la superación de estas condiciones sociales y la generación de oportunidades que se da a la educación, la salud y la protección social

El acceso a una vivienda adecuada, la integración social y espacial de los barrios urbanos marginales y de las comunidades rurales son vitales para salir de la pobreza, acceder a los beneficios de la formalidad y reducir la conflictividad social.

La inversión estatal en vivienda es muy eficiente, tienen un efecto multiplicador en inversión y empleo y un retorno rápido a través de tributos y ahorros en provisión de servicios públicos



Proyecto Los Parques del Agustino
Lima – Perú

Pero la construcción también reduce la pobreza y la informalidad

- Pero además es necesario vincular las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura con las estrategias nacionales para reducir la pobreza y la informalidad en el país. Para ello es indispensable:
 2. Reconocer que la dotación de infraestructura moderna y eficiente, contribuye con la mejora de la competitividad de las actividades productivas en el país, pero sirve también para que la población vulnerable acceda a mejores condiciones de vida, reduciendo la pobreza y generando empleo



Metrocable, Medellín



Especialización del Agente
Inmobiliario



Pero la construcción también reduce la pobreza y la informalidad

- Pero además es necesario vincular las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura con las estrategias nacionales para reducir la pobreza y la informalidad en el país. Para ello es indispensable:
 3. Comprender que la sostenibilidad de los megaproyectos productivos (mineros, energéticos, agrícolas, industriales) requiere un enfoque territorial, que los vincule desde un inicio con programas de inversión y empleo que beneficien a la población que vive en sus áreas de influencia

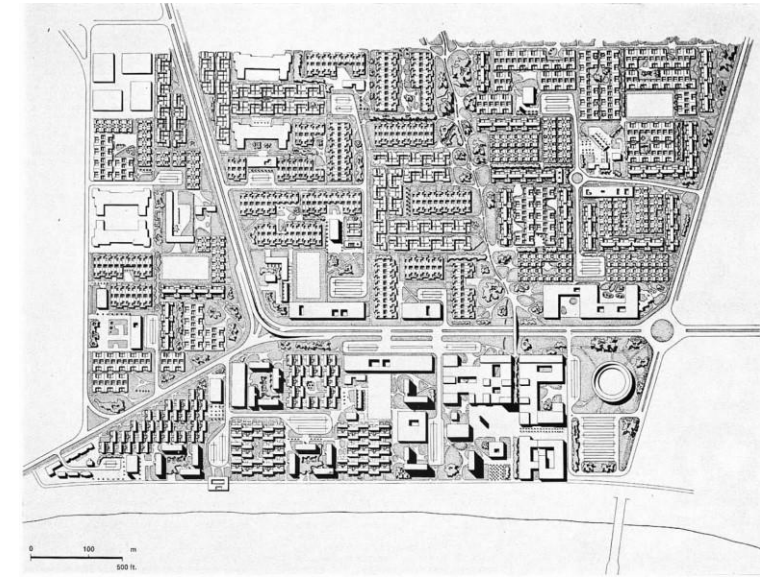
LA CORPORACIÓN NACIONAL DEL SANTA (1943 – 1974)



Central Hidroeléctrica del Cañon del Pato



Modernización del Ferrocarril Huallanca - Chimbote



Plan Director de la ciudad de Chimbote – J.L Sert

Pero la construcción también reduce la pobreza y la informalidad

- Pero además es necesario vincular las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura con las estrategias nacionales para reducir la pobreza y la informalidad en el país. Para ello es indispensable:
3. Comprender que la sostenibilidad de los megaproyectos productivos (mineros, energéticos, agrícolas, industriales) requiere un enfoque territorial, que los vincule desde un inicio con programas de inversión y empleo que beneficien a la población que vive en sus áreas de influencia

LA CORPORACIÓN NACIONAL DEL SANTA (1943 – 1974)



Siderúrgica de Chimbote



Modernización del Puerto de Chimbote – J.L Sert

Debe recuperarse la visión territorial en el desarrollo de proyectos

- Desde hace mucho tiempo, las intervenciones de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura se gestionan por “cuerdas separadas”. La evaluación de inversión pública se efectúa a escala de proyecto, perdiendo la posibilidad de lograr sinergias e identificar riesgos de conflicto con anticipación

Redagícola

Para diciembre de 2020 se proyectan 24,680

Proyecto Olmos en el norte de Perú ya supera las 23,300 hectáreas cultivadas.

Ya en enero de 2020 se registró un total de 23,350 hectáreas (ha) instaladas en diferentes fases de producción, del Proyecto Olmos, en Lambayeque. El principal cultivo sigue siendo la caña de azúcar, donde la empresa Agrolmos maneja en la actualidad 11,800 ha de un total de 14,138 ha.

11 de Marzo 2020

Equipo Redagícola



agraria

AGENCIA AGRARIA DE NOTICIAS

NEGOCIOS

21 MAYO 2018 | 10:07 AM

POR: EDWIN RAM

Informó el Ministerio de Vivienda

Nueva Ciudad de Olmos albergará a 111 mil trabajadores agroindustriales

Enviar Imprimir



La República

POLÍTICA

26 ABR 2018 | 16:46 H

Olmos protesta y Vizcarra dijo que no puede ser una ciudad fantasma

Querellante recibe amenazas tras denunciar presunta contratación ilegal de funcionario de RLA
Josué Gutiérrez aceptó que fue asesor de Perú Libre: "Están muy rigurosos con mis expresiones"



Olmos protesta y Vizcarra dijo que no puede ser una ciudad fantasma

- Hechos recientes parecen indicar que las prioridades de autoridades, agentes económicos y ciudadanos van en el sentido contrario al que se propone para combatir la pobreza y la informalidad

Entre el taxi-colectivo y el transporte moderno

- “Formalizar” el taxi-colectivo en lugar de fortalecer a las empresas formales de transporte público es un despropósito que profundizará brechas sociales y la baja productividad
- Lamentablemente, el Estado no ha sabido promover de manera adecuada el transporte público formal
- En el caso del Metropolitano, se dejó de lado la implementación de una red de corredores verdaderamente segregados
- Con ello, la eficiencia del sistema BRT – *Bus Rapid Transit* quedó constreñida a lo que constituía la primera línea de esta re
- Además, no se cumplió con prohibir la circulación de transportistas informales en las vías que conforman la red, a lo que ha seguido la tolerancia con los “taxi-colectivos”
- Todo ello ha perjudicado a los operadores que no han podido alcanzar el número suficiente de usuarios que justifiquen inversiones para incrementar la flota y mejorar el servicio

RED DEL TRANSMILENIO DE BOGOTÁ



Entre el taxi-colectivo y el transporte moderno

- El Estado ni siquiera ha sido eficiente para resarcir a estas empresas por la reducción del aforo durante la pandemia y por otras contingencias

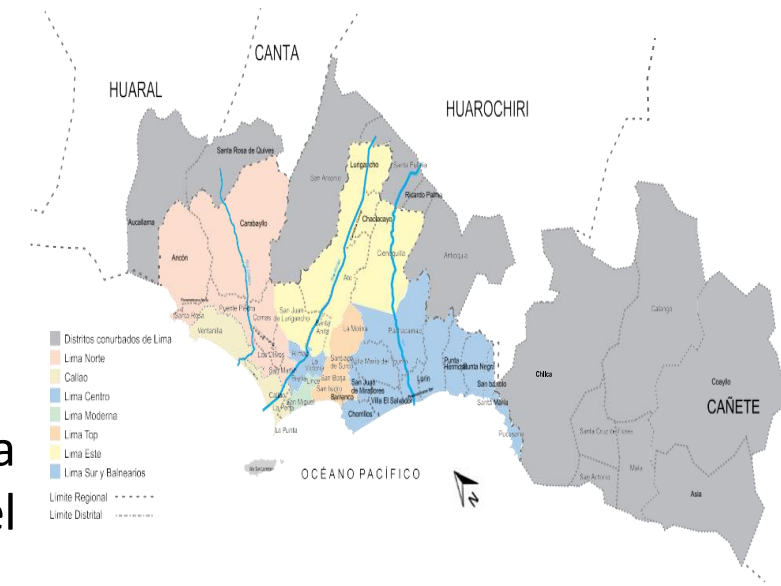
Se ha acumulado una deuda por más de S/ 300 millones, lo que ha puesto en peligro la estabilidad de estas empresas

- Se estima que las pérdidas anuales por el transporte
- ineficiente bordean los US\$ 5 mil millones
- Por ello, es necesario y completamente justificado destinar inversiones para reducir estos costos que impactan en los ciudadanos y en las actividades productivas
- Se requiere acelerar la puesta en marcha de las demás líneas del Metro de Lima, así como restituir el modelo de corredores segregados al Metropolitano
- Ello requiere significativas inversiones en infraestructura y equipamiento, además de subsidios para evitar el alza excesiva de las tarifas

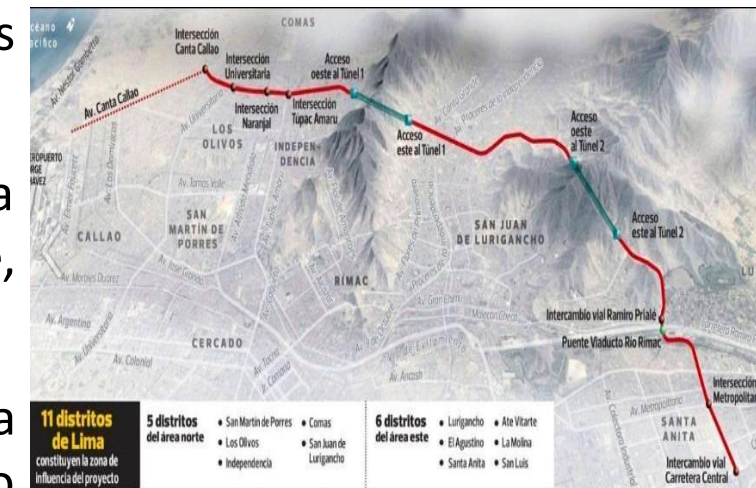


Entre el taxi-colectivo y el transporte moderno

- También se requiere aporte estatal para financiar
- parcialmente el incremento de flotas y la extensión de las
- rutas para contribuir a la expansión ordenada de la ciudad
- Es necesario además que los Planes de Desarrollo Urbano promuevan la densificación de las áreas aledañas a las rutas del Metro de Lima y del Metropolitano
- Ello permitirá que se incremente el número de usuarios de estos medios de transporte, lo que beneficia tanto a los ciudadanos como a los operadores de dichos medios
- En segundo lugar, es indispensable extender el sistema vial de Lima Metropolitana y de las áreas conurbadas de las provincias de Cañete, Huarochirí, Canta y Huaral
- Se necesita priorizar proyectos como la extensión de la Vía Expresa hasta Villa El Salvador, el Anillo Vial Periférico, la prolongación de la Javier Prado hasta la carretera Central....



PERIFÉRICO VIAL DE LIMA



Entre el taxi-colectivo y el transporte moderno

- Más recientemente se han incorporado otros proyectos como la nueva carretera central, la Vía Lima – Chancay o el Tren Barranca – Ica
- El financiamiento de estos grandes proyectos de infraestructura vial requiere la participación de gestores privados con experiencia y buena reputación
- Y para la recuperación de estas inversiones es indispensable fijar tarifas de peaje razonables
- Lamentablemente, algunas administraciones municipales, el Congreso y el Poder Ejecutivo han promovido iniciativas unilaterales para suspender o suprimir el cobro de peajes

Ello obligó a los concesionarios a recurrir a arbitrajes internacionales cuyos laudos han significado cuantiosas obligaciones al Tesoro Público

- En las nuevas redes viales deberá incluirse al transporte público, de manera que la población de menos recursos también se beneficie con el uso de estas infraestructuras

ruta del emprendedor



Alcalde de La Molina exige retiro inmediato del Peaje Separadora Industrial



Entre el taxi-colectivo y el transporte moderno

- Por último, es indispensable planificar sistemas de transporte masivo modernos y redes viales suficiente para las principales ciudades del interior del país
- Esto es relevante en aquellas que superan el medio millón de habitantes: Arequipa, Trujillo, Chiclayo, Piura, Huancayo, Cusco, Iquitos, Pucallpa y Chimbote
- Y también para áreas territoriales relevantes como el Valle Sagrado en el Cusco o el Corredor Minero Tri-regional
- No puede ocurrirles a estos centros urbanos lo que ocurrió con Lima Metropolitana que recién tuvo una primera línea del tren urbano en el 2011...

... cuando el subterráneo de Buenos Aires se empezó a construir en 1913 y los de ciudad de México, Santiago de Chile y São Paulo en los años 60 del siglo pasado



Inauguración del "subte" de Buenos Aires, 1913
Actual
Arceles

El mega-puerto de Chancay y las demandas urbanas

- La puesta en operación del mega-puerto de Chancay generará muy significativos impactos económicos, sociales, territoriales y hasta geopolíticos para nuestro país
- Su construcción no obedece a un Plan Nacional de Infraestructura Portuaria y Logística como hubiera sido deseable

Pero es innegable que la modernidad de sus instalaciones, su ubicación estratégica y su capacidad reportará notables beneficios para el país y, en particular, para el Norte Chico

- Sin embargo, ciudadanos de centros poblados de Chancay protestan por la afectación de sus viviendas y sus barrios por la construcción de un túnel relacionado con el puerto
- Ello ha evidenciado la necesidad de compatibilizar los objetivos y alcances de estas grandes obras con las demandas de la población residente en su área de influencia



El mega-puerto de Chancay y las demandas urbanas

- Lo mismo ocurre con proyectos mineros, energéticos y agrícolas (Majes-Siguas II, Olmos, Tía María)
- En todos estos casos, se debe considerar que su inserción en zonas poco pobladas genera una tensión con quienes ya vivían allí e incentiva la migración de nuevos pobladores
- La ocupación y el uso del suelo es quizá el aspecto más álgido, porque en la gran mayoría de casos esta se produce mediante procesos de invasión y construcción informal
- Para gestionar estas diferencias es indispensable que, de forma paralela a la implementación del mega-proyecto, se ponga en marcha un Plan de Desarrollo Territorial
- Este Plan tiene que propiciar la ocupación formal del suelo, la provisión de servicios urbanos, el fortalecimiento de la organización comunal y de los gobiernos locales

También debe promover la generación de oportunidades de trabajo, que pueden estar vinculadas o no al mega-proyecto



El mega-puerto de Chancay y las demandas urbanas

- Durante la formulación de este Plan, los pobladores y las autoridades deberán conocer los alcances, impactos y beneficios del proyecto
- Por su parte, los operadores recogerán – con anticipación y en un ambiente no conflictuado – las necesidades más urgentes de quienes serán sus vecinos
- El Plan de Desarrollo deberá incluir además un programa priorizado de inversiones, que será consensuado con pobladores y autoridades.
- El Estado y la empresa promotora del mega-proyecto deberán concertar esfuerzos técnicos y financieros para gestionar estas inversiones.
- Bajo el modelo Obras por Impuestos, se podría financiar la formulación de Planes, el diseño y la construcción de las obras y el seguimiento a la implementación de las infraestructuras, equipamientos o servicios



Reflexión final

- Prácticamente todos los segmentos de la actividad constructora, así como la inversión – tanto pública como privada – se encuentran en una situación complicada, que necesita ser enfrentada con sentido de urgencia, mente abierta y voluntad de diálogo entre los diferentes actores vinculados al sector.
- También se requiere diferenciar las iniciativas de corto, mediano y largo plazo.
- Las primeras servirán para la reactivación de los proyectos en marcha, las segundas para actualizar las prioridades de inversión de empresas y de las entidades públicas concernidas, y las terceras para favorecer la sostenibilidad del sector en su conjunto.
- Las demoras en la toma de decisiones respecto a las políticas, planes y programas de vivienda, urbanismo, infraestructura urbana y mejora del hábitat rural no solo han tenido consecuencias en la marcha del sector, sino que han convertido los tres ámbitos temporales de la agenda en uno solo
- Es necesario empezar cuanto antes para recuperar el tiempo perdido.

IEC

Informe Económico de la Construcción N° 65



Av. Víctor Andrés Belaunde 147
Edificio Real 3 of. 401
San Isidro Lima-Perú

+51 949 785 632
info@capeco.org
www.capeco.org

Facebook/capeco
Linkedin/capecoperu
Instagram/capecoperu

MERCADO DE OFICINAS

Reporte inmobiliario Oficinas de clase A

Lima, 1T-2023



El mercado de oficinas en Perú ha experimentado algunos altibajos durante el primer trimestre, aun así, los resultados fueron positivos y con perspectivas alentadores para el resto del año.

A pesar de que algunas negociaciones se vieron paralizadas por el panorama político, en el acumulado se obtuvo una ocupación de casi 20,000 m², lo cual, descontando desocupaciones, resultó en una absorción neta de más de 11,000 m², superando los resultados interanuales de pandemia y acercándose a los valores registrados en el primer trimestre de años "normales".

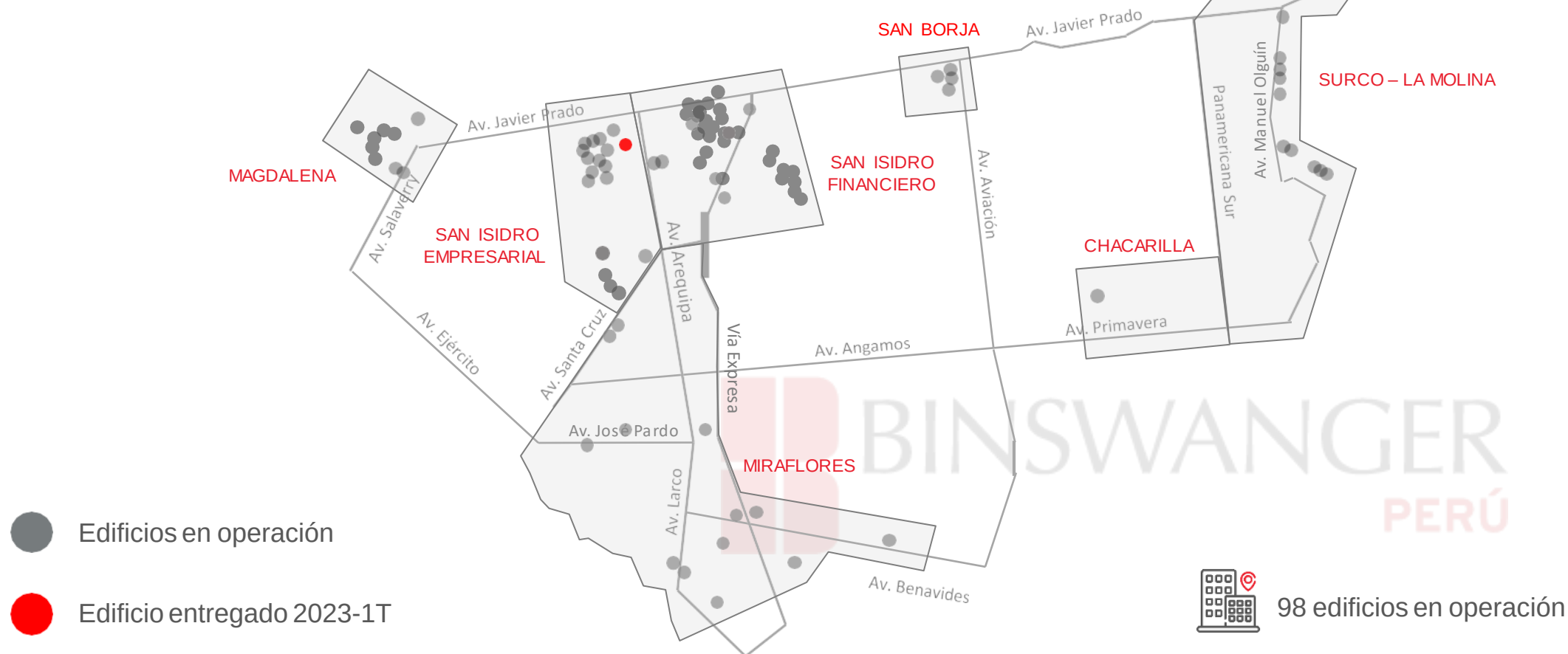
Por otro lado, en lo que se refiere a m² en subarriendo, más del 90% han sido tomados por otras empresas o vuelto a ocupar por el mismo inquilino. Si bien estos m² no son contables, ya que en teoría se han mantenido ocupados, representan una reducción importante del stock de oficinas amobladas, lo cual desencadena en una mayor búsqueda de oficinas en gris o implementadas en el mercado tradicional.

Otro aspecto destacable es que, aunque el mercado aún presenta una tasa de vacancia del 24%, dos ejes corporativos, San Borja y Miraflores, han logrado reducir su ratio de disponibilidad a un nivel saludable; ubicándose ambos ejes en el mediano plazo como zonas atractivas para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Te invitamos a revisar en las páginas siguientes los resultados detallados de lo que fue el 2023-1T.

7 ejes corporativos de clase A

Un nuevo ingreso durante el 2023-1T



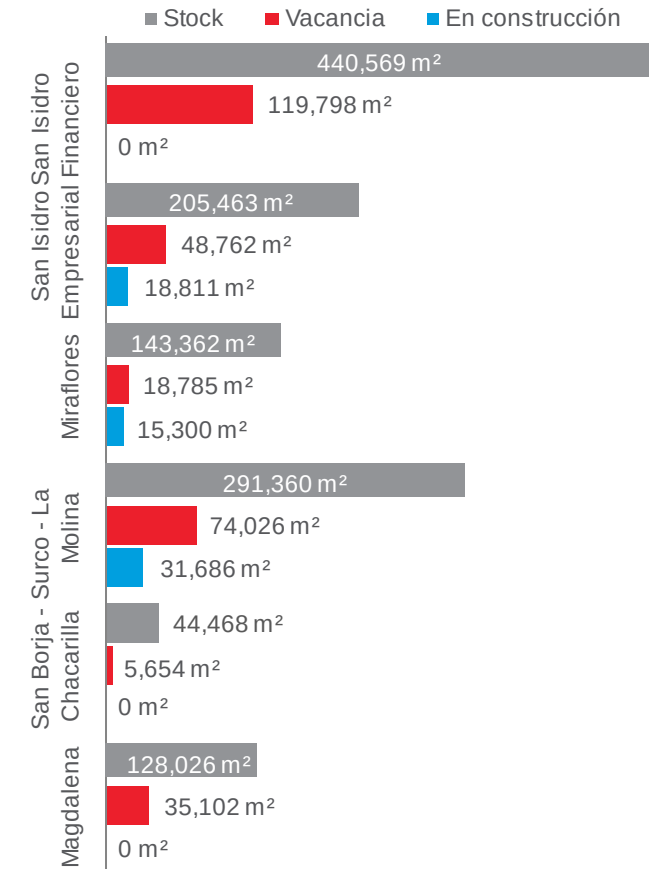
Clase A en cifras

↑ Stock:
1.25 millones m²

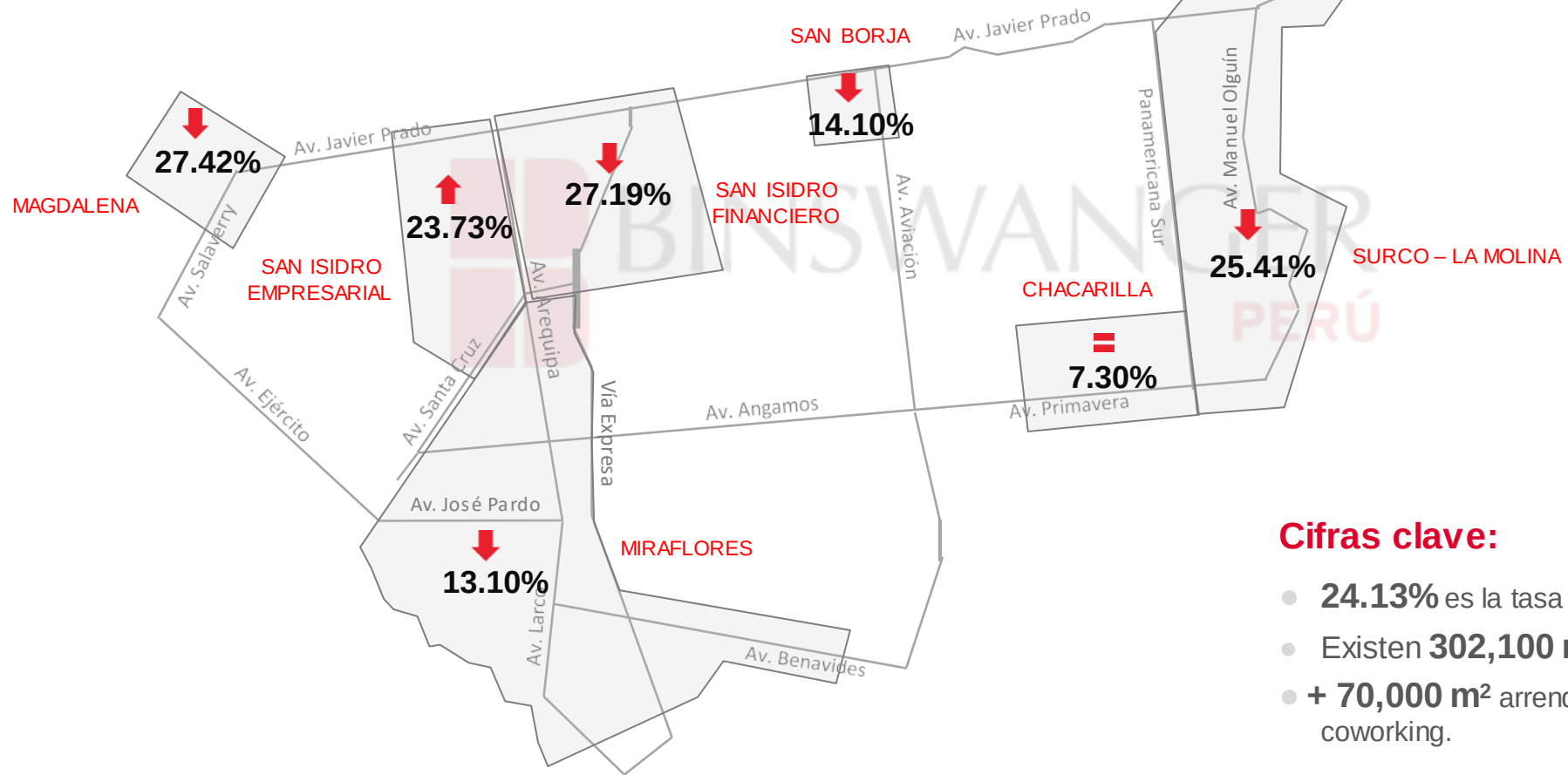
↓ Tasa de vacancia:
24.13%

= Tarifa promedio de de
lista: **\$ 16.04/m²**

= Precio promedio de venta
de lista: **\$ 2,167/m²**



Tasas de vacancia



Cifras clave:

- **24.13%** es la tasa de vacancia global
- Existen **302,100 m²** vacantes en todo Lima.
- **+ 70,000 m²** arrendado a empresas de coworking.

Destaque del 1T-2023

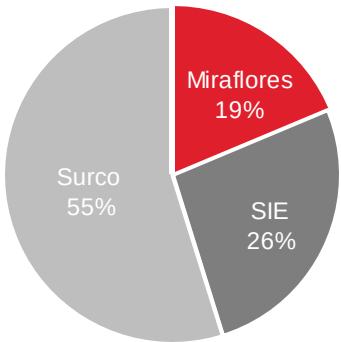
NUEVAS ENTREGAS

En el 1T se dio la primera de las tres entregas previstas para el 2023.

El Edificio Santa Luisa forma parte del portafolio inmobiliario de Credicorp y cuenta con certificación LEED Silver.



DESARROLLO DE LAS NUEVAS ENTREGAS



En la actualidad se tienen en construcción 58,000 m² prime.

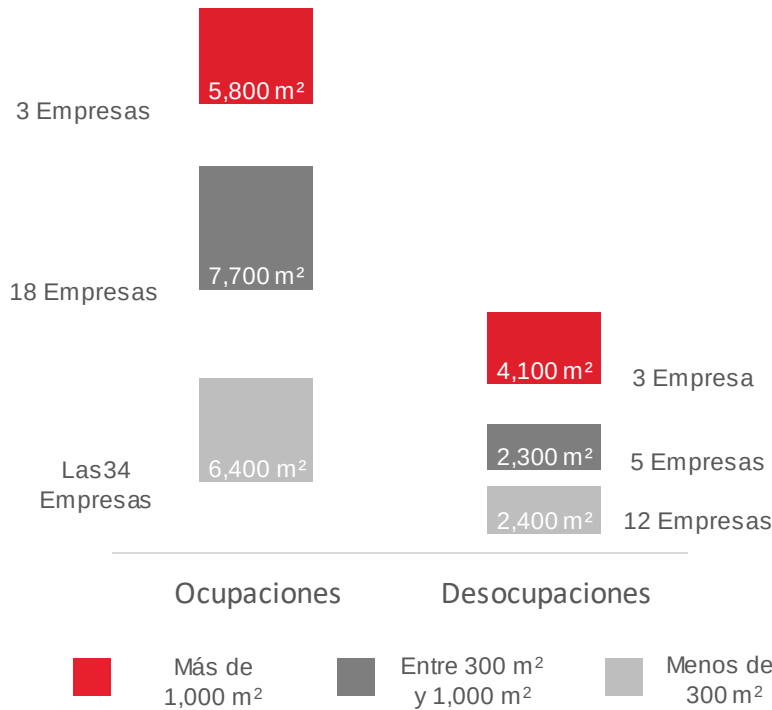
Los proyectos en construcción de Miraflores y SIE se entregarán en el 2023. En el caso de Surco, el proyecto aún no cuenta con fecha de entrega definida.

OCUPACIONES Y DESOCUPACIONES

55 empresas ocuparon un total de 19,900 m². En el 1T las operaciones se concentraron en oficinas con metrajes por debajo de los 300 m².

Las desocupaciones fueron de 8,800 m². Siendo el nivel más bajo registrado post-pandemia.

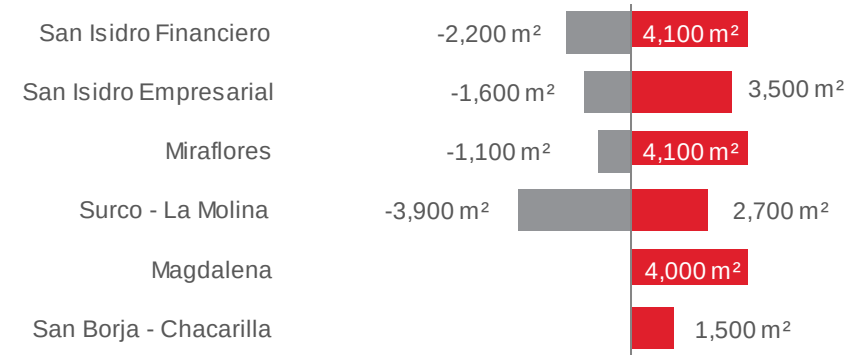
La demanda efectiva trimestral fue de 11,100 m².



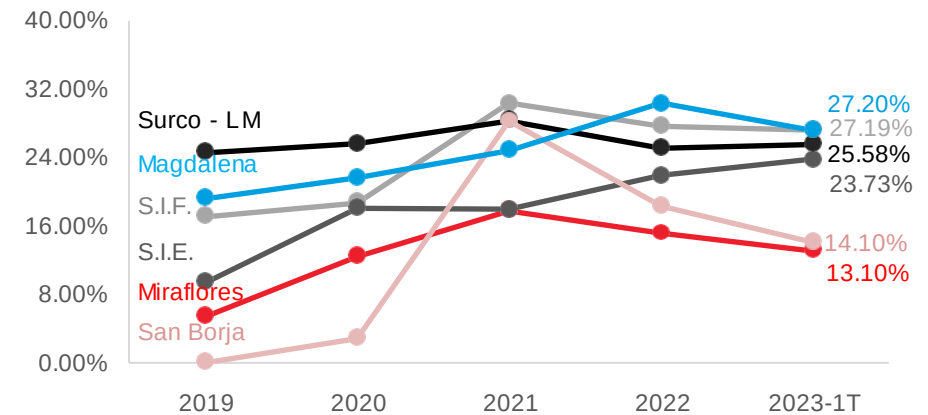
Demanda efectiva y tasa de vacancia

- San Isidro Financiero y Miraflores lideraron las ocupaciones en el mercado. En ambos ejes, la demanda estuvo impulsada principalmente por ocupaciones de oficinas con áreas entre los 300 m² y 500 m².
- Durante el trimestre, Magdalena fue la zona con mayor demanda efectiva. La demanda se centró principalmente en espacios por debajo de los 300 m².
- Las mayores ocupaciones del trimestre correspondieron a dos empresas estatales que trasladaron sus sedes a Miraflores y San Borja, ocupando 3,000 m² y 1,500 m², respectivamente.
- En contraste con otros ejes, Surco fue el único que registró una absorción negativa. Una sola empresa concentró más del 50% de las desocupaciones de esta zona.
- San Isidro Empresarial registró una demanda efectiva positiva de 1,900 m², sin embargo, tuvo una leve alza en su tasa de vacancia por el ingreso de un nuevo edificio en la zona.
- Miraflores y San Borja han logrado retornar a una tasa de vacancia saludable, encontrándose en ambos casos por debajo del 15%.
- San Isidro Financiero y Magdalena se han convertido en los ejes con las tasas de vacancias más alta del mercado, encontrándose ambos por encima de 27%.

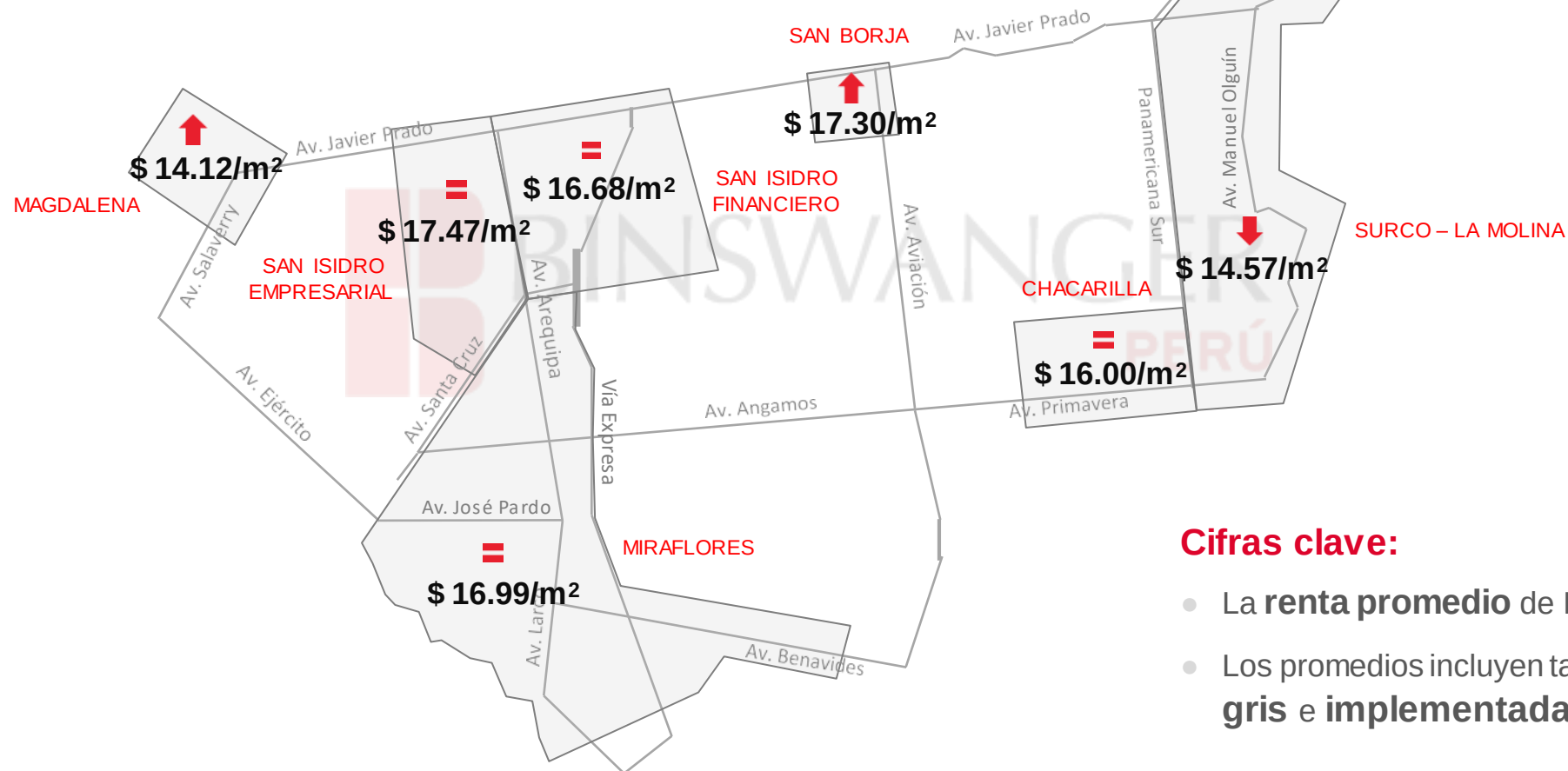
Desocupaciones y ocupaciones en m² por eje corporativo



Evolución de la tasa de vacancia por ejes



Rentas de lista



Cifras clave:

- La **renta promedio** de Lima es de **\$ 16.04/m²**
- Los promedios incluyen tarifas de oficinas **en gris e implementadas**.

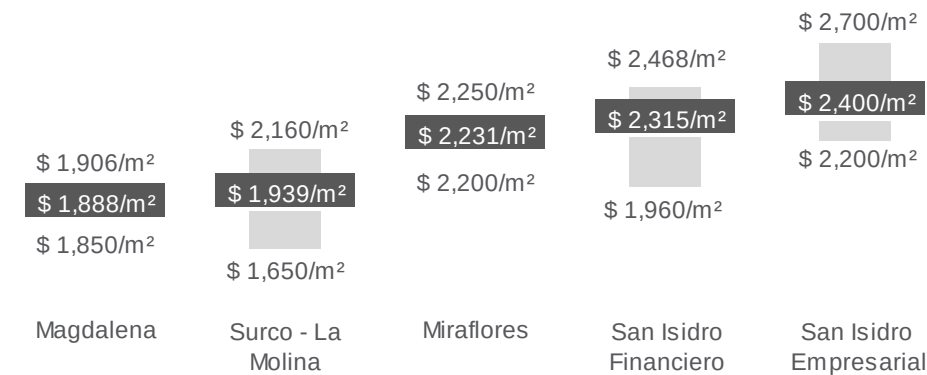
Tarifas de lista: alquiler y venta

- La tarifa promedio de alquiler de lista en Lima no varió respecto al cierre del 2022, siendo de \$ 16.04/ m².
- La diferencia de tarifas entre los ejes con predominio de edificios uni-propietarios y los multi-propietarios se ha consolidado, situándose actualmente en alrededor de \$2.00/m². Factores como la mejora de las instalaciones y el correcto mantenimiento podrían provocar que esta brecha siga aumentando.
- Se ha tomado más del 90% de los m² que anteriormente estaban en subarrendamiento, lo que ha permitido reducir significativamente la oferta amoblada que distorsionaba la configuración de tarifas del mercado.
- El promedio del precio de venta se situó en \$2,167/ m². La demanda por oficinas prime en venta se ha mantenido escaza en los últimos dos años y no se proyecta una mejora en el 2023. El aumento de las tasas de interés a nivel global y las tarifas aún bajas disuade el interés de los inversionistas por este tipo de activos

Tarifas de alquiler de lista por eje corporativo

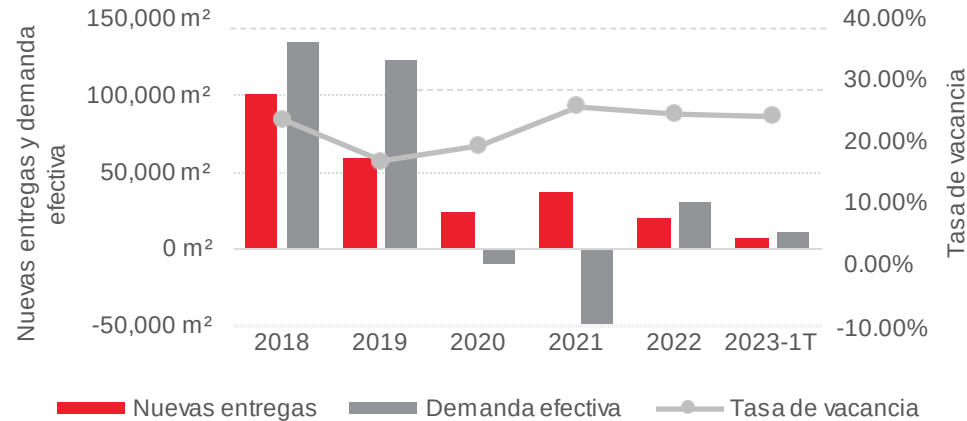


Tarifas de venta de lista por eje corporativo

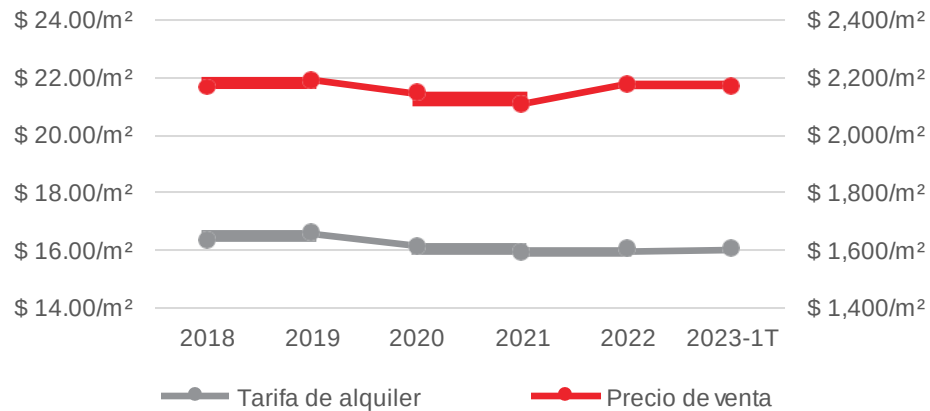


Perspectivas

Ciclo inmobiliario



Evolución de las tarifas

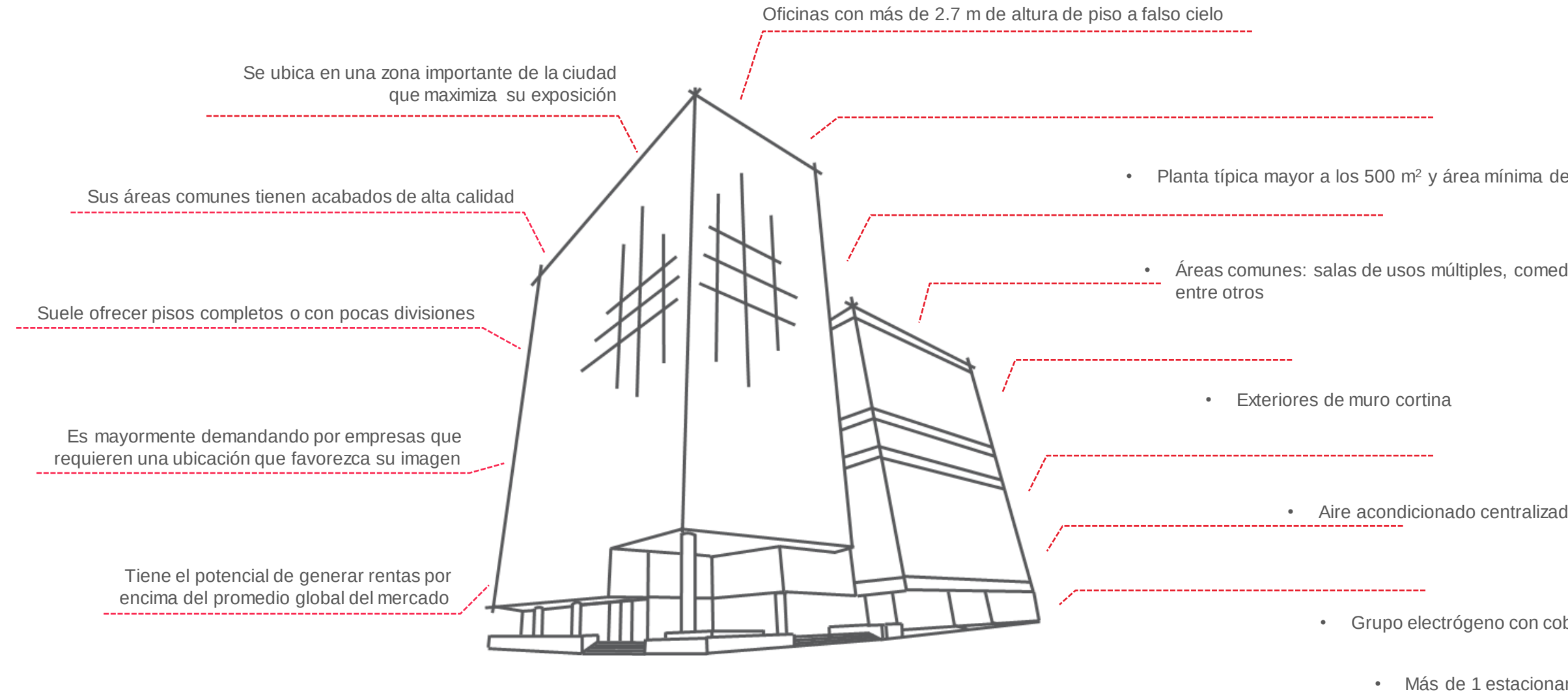


- Durante el año, se espera el ingreso de un edificio en Miraflores y otro en San Isidro Empresarial. Después de estas entregas, no se prevé que haya nueva oferta en el mercado hasta por lo menos el 2025.
- Tradicionalmente, el primer trimestre del año no es conocido por ser una época de alta ocupación. Sin embargo, en este período se lograron alquilar casi 20,000 m², lo que sugiere un panorama alentador para el resto del 2023.
- Pese a ello, es importante destacar que el cambio de gestión y la propuesta de adelantar las elecciones al 2023 causaron que se paralizaran algunas negociaciones en el sector, lo que impidió que obtuviéramos resultados aún mejores en el 1T.
- Dado que las proyecciones de inflación para Perú y USA en 2023 siguen siendo elevadas, los contratos aún contienen topes en la indexación, esta práctica se mantendrá por el resto del año.
- Considerando las nuevas entregas y el comportamiento de la demanda efectiva, proyectamos una tasa de vacancia cercana a 22% al finalizar el año, sin variaciones significativas en las tarifas.
- San Borja y Miraflores se vislumbran en el mediano plazo como ejes atractivos para el desarrollo de nueva oferta de oficinas prime, puesto que se prevé que entre finales del 2023 y mediados del 2024 alcancen una tasa de vacancia menor al 5%.



Términos clave

¿Qué es un edificio de oficinas de clase A?



Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² de oficinas de todos los edificios entregados o en operación



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece la oficina. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.)



VACANCIA O DISPONIBILIDAD

m² en venta o alquiler con disponibilidad inmediata



TASA DE VACANCIA

Es el % de disponibilidad de oficinas para entrega u ocupación inmediata



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



OCUPACIÓN O DEMANDA EFECTIVA

Diferencia entre los m² ocupados (ocupación bruta) y m² desocupados en un periodo determinado.



UNIDADES DE MEDIDA

Las oficinas se miden en m², y los precios en dólares por m²



MONEDA

La mayoría de contratos de alquiler o compraventa se firma en dólares. Aún son pocos los contratos en soles



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Pre Covid-19 los plazos típicos eran de 3 a 10 años. Ahora son de 2 a 5 años

Reporte inmobiliario

Lima, cierre 2022

Oficinas subprime



BINSWANGER
PERÚ

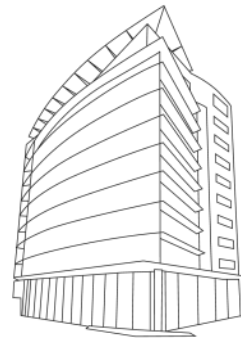
Clases de edificios subprime*

Boutique



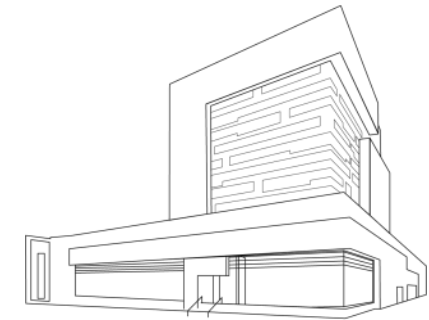
- **Áreas típicas** de oficina **entre 30 m² y 80 m²**.
- Las **oficinas se entregan implementadas** con cielo raso o techo industrial, piso, tomas de aire acondicionado y sistema contra incendios.
- **Ofrece áreas comunes:** comedor, directorios, salas de usos múltiples, etc.
- **Equipamiento y acabados por encima del estándar**, similar a los edificios de clase A:
 - Control de accesos automatizado
 - Respaldo de energía
 - Aire acondicionado con splits o VRV
 - Ratio de cocheras superior a la norma

B tradicional



- **Áreas típicas** de oficina **entre 60 m² y 200 m²**.
- **Las oficinas se entregan sin acabados** (en gris) **o implementadas**. Las oficinas de segundo uso se suelen ofrecer implementadas.
- **No suele ofrecer áreas comunes.**
- **Equipamiento y acabados estándar:**
 - Control de accesos manual o automatizado
 - Aire acondicionado con splits o VRV
 - Ratio de cocheras de acuerdo a la norma

B oficinas grandes



- **Áreas típicas** de oficina **de más de 500 m²**.
- Dirigidos a áreas de back office, o empresas de muchos trabajadores. También lo ocupan call centers, institutos y clínicas.
- **Las oficinas nuevas se suelen entregar en gris.**
- **No suele ofrecer áreas comunes.**
- **Equipamiento y acabados estándar.**

*No se consideran como edificio de oficinas subprime aquellos inmuebles mixtos con área arrendables de oficinas total menor a 1,000 m².

Al cierre de año el mercado de oficinas subprime incremento su ritmo de recuperación, aumentando el número de ocupaciones en más del doble de lo registrado durante el primer semestre, cerrando así con una tasa de vacancia de 20.88%, lo cual, si se compara con el 2021, equivale a una reducción de 53,900 m² en el stock disponible.

Este mayor dinamismo respondió principalmente a la demanda de usuarios finales (consultorios de salud, jurídicos, construcción, entre otros), los cuales debido a su *core bussiness* tuvieron que retornar a la presencialidad con mayor rapidez.

El escenario para el 2023 no será diferente, siendo dichos usuarios quienes sostendrán la demanda del sector en el corto plazo, pudiendo verse solo pequeñas operaciones por parte de inversionistas.

Entre otras cosas, es necesario resaltar el buen desempeño que ha tenido el mercado de oficinas Boutique, al disminuirse su tasa de vacancia, pese a que las nuevas entregas fueron principalmente en esta clase de activo. Su éxito responde principalmente a que dada sus características (oficinas pequeñas e implementadas) los inquilinos y/o compradores requieren un menor gasto en CAPEX para su mudanza, criterio importante en el escenario de incertidumbre que se vive aún actualmente.

Te invitamos a revisar en las páginas siguientes los resultados detallados de lo que fue el 2022 en el mercado de oficinas subprime.

Lima posee **12 ejes corporativos** con 5 o más edificios subprime



246 edificios entregados*



7 en construcción

Lima Norte	Callao
Barranco	Chorrillos

Clase de edificio predominante

- B Tradicional
- Boutique
- B Oficinas grandes



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Arquitectura

Se reclasificó un edificio a la clase B durante el 2022.

Especialización del Agente
Inmobiliario

Mercedo Inmobiliario
Actual

Doc. German Gordillo
Arcelles

3



ANÁLISIS 2S-2022

El mercado subprime en cifras



Stock o inventario

1.24 millones m²
246 edificios



En construcción

33,000 m²
7 proyectos



Vacancia

259,800 m²



Tasa de vacancia

20.88%



Rentas de lista

B & Boutique
\$ 8/m² - \$ 17/m²

B Oficinas grandes
\$ 8/m² - \$ 14/m²



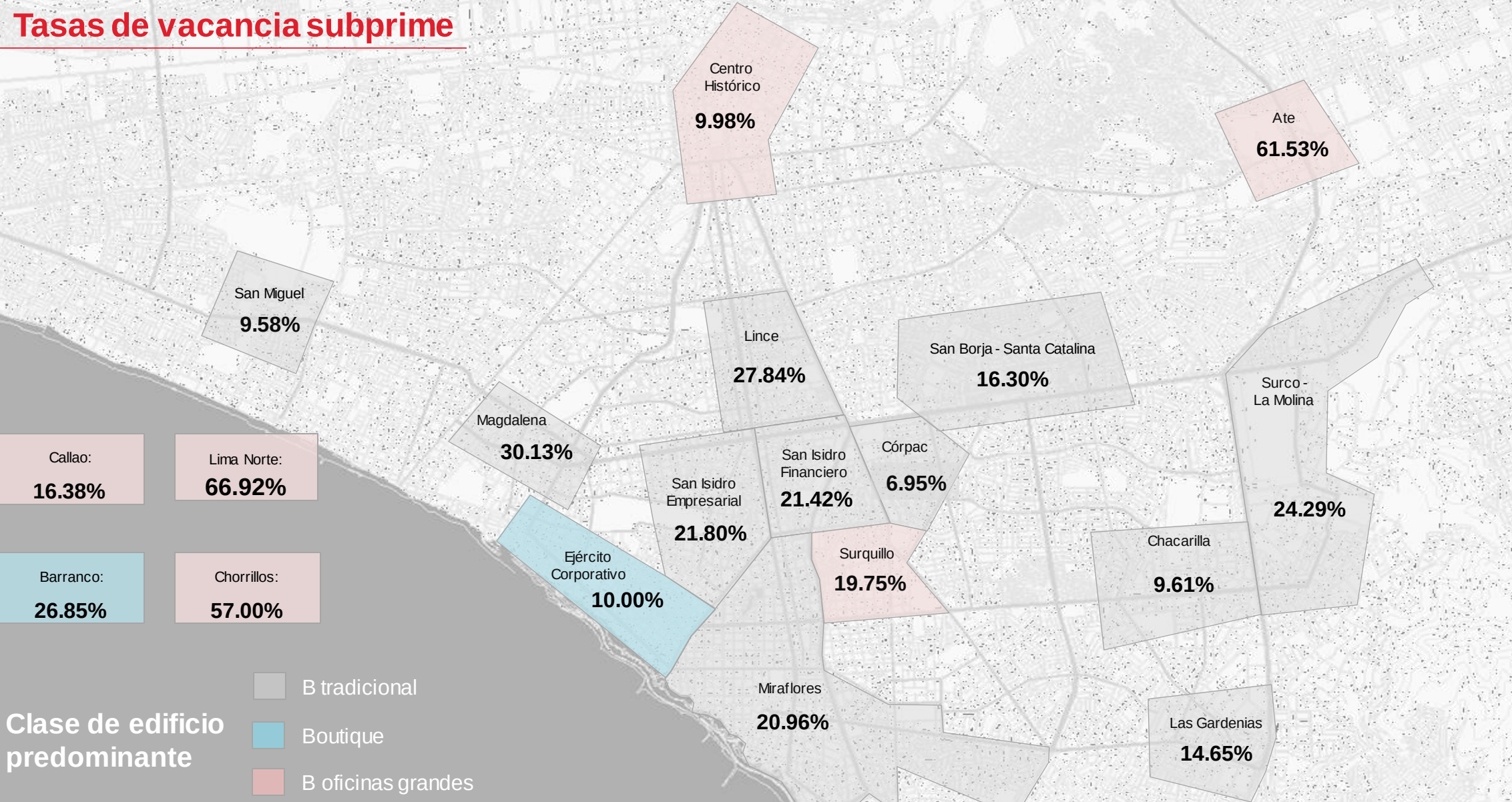
Tarifas de venta de lista

B & Boutique
\$ 1,500/m² - \$ 2,500/m²

B Oficinas grandes
No se ofrecen en venta

Las tarifas corresponden a oficinas en gris e implementadas

Tasas de vacancia subprime



Clase de edificio predominante

- B tradicional
- Boutique
- B oficinas grandes

Destaque al 2S-2022

NUEVAS ENTREGAS



IQ Lince
10,400 m²



Corporativo JDA
5,600 m²

En el 2S se entregó el edificio **IQ Lince** consta de 20 pisos y 191 oficinas, las cuales son ofrecidas solo en venta.

De forma adicional se consideró la entrega de **Corporativo JDA** puesto que paso de ser un edificio de uso propio a un edificio rentista.

TARIFAS DE ALQUILER

Oficinas Boutique

Entre \$ 13/m² y \$ 17/m²



Oficinas Tradicionales

Entre \$ 11/m² y \$ 16/m²



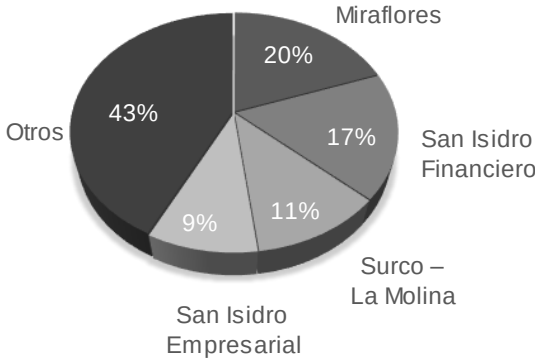
Oficinas Grandes

Entre \$ 8/m² y \$ 14/m²



La tarifa promedio de lista de las tres clases de edificios es de **\$ 12.96/m²**.

VACANCIA

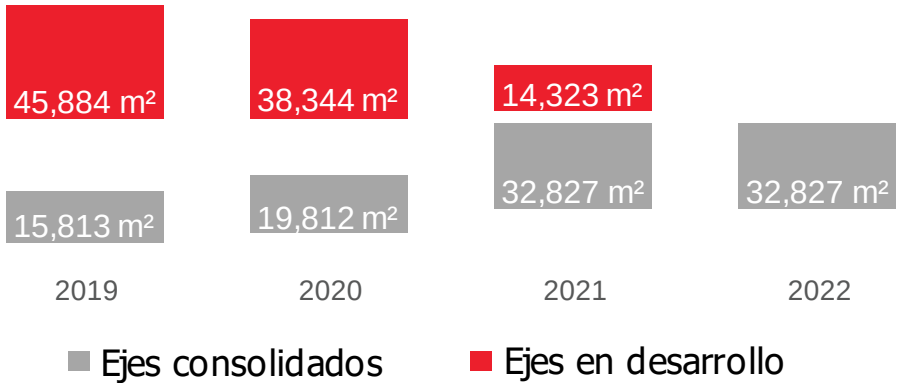


Lima redujo su disponibilidad en 12%, cerrando el año con 259,800 m² vacantes.

Si bien Miraflores obtuvo una demanda efectiva positiva en el acumulado del año, aún sigue siendo el eje con mayor cantidad de m² disponibles.

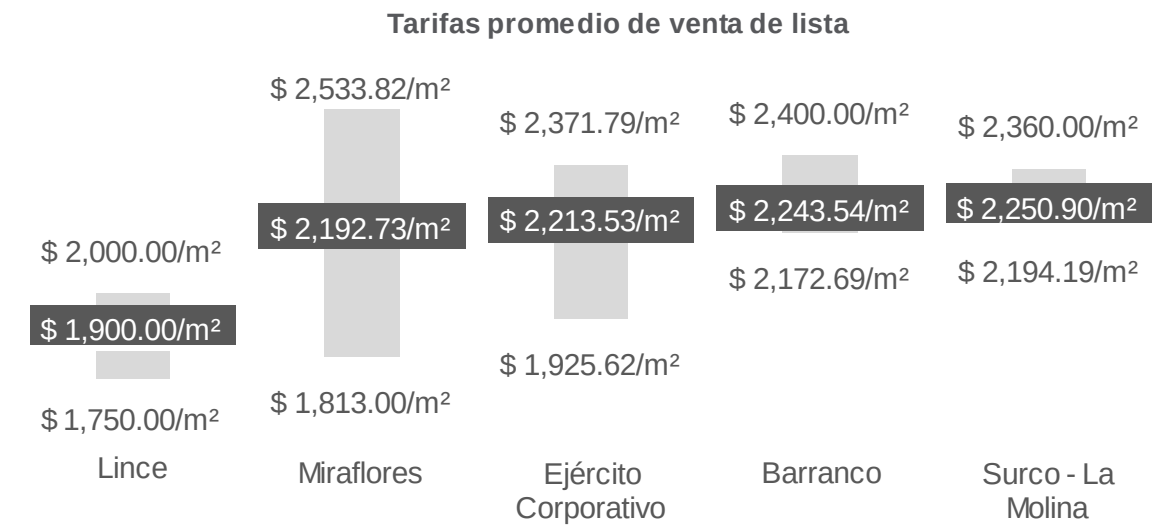
m² EN CONSTRUCCIÓN

Para el 2023 no habrían nuevos ingresos en los ejes en desarrollo. Los últimos fueron entregados durante el 2022 (OB Grau e IQ Lince).

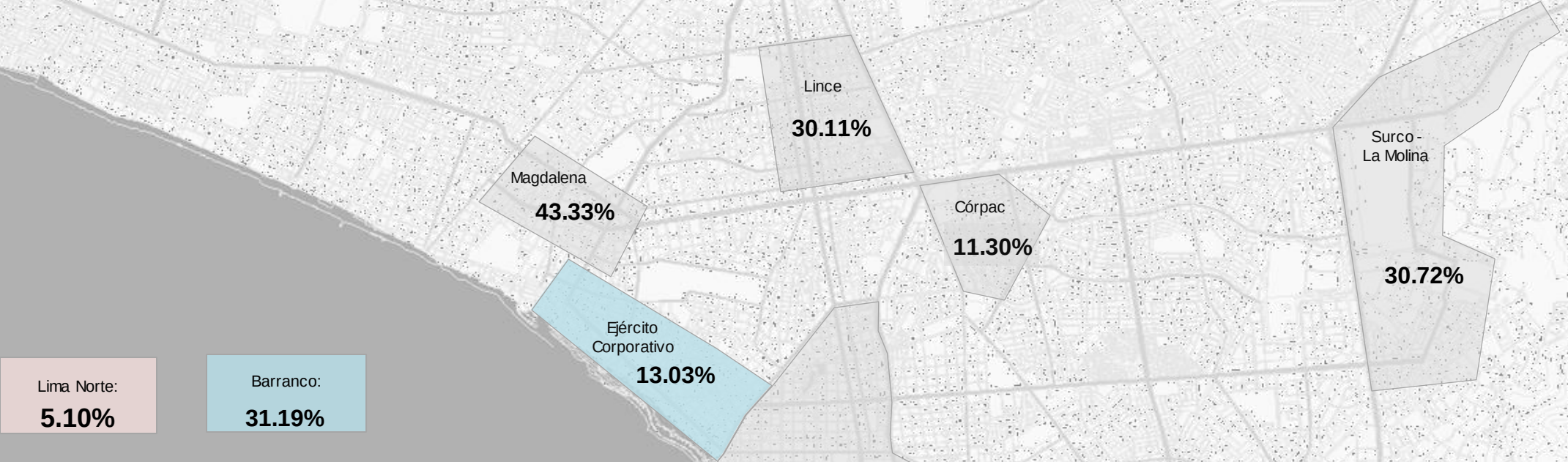


Análisis: Oficinas Boutique

- En la segunda mitad del año se presentó el ingreso del primer edificio Boutique en el eje corporativo de Lince, IQ Lince, que agregó más de 10,000 m² a la oferta de oficinas subprime de Lima.
- Se tiene previsto para el 2023 el ingreso de dos edificios con oficinas Boutique: Pod la Mar (Ejército Corporativo) y Roosevelt 6000 (Miraflores).
- Por otro lado, el edificio IQ Encalada y el Edificio Libertad han anunciado sus entregas para el 2024; no obstante, ya se encuentran en etapa de preventa. Es necesario precisar que se tienen aseguradas nuevas entregas hasta el 2025.
- A diferencia de otros años, las operaciones de compra en las nuevas entregas se han concentrado principalmente en usuarios finales y no en inversionistas; por lo cual, dichas oficinas luego de su primera venta no han retornado al mercado en formato de alquiler.
- La demanda efectiva de oficinas Boutique representó el 35% de la absorción neta del sector subprime, siendo los ejes de Lince, Ejército Corporativo y Barranco los que tuvieron la mayor absorción del año.
- Las rentas de lista se ubican entre USD 11.00/m² y USD 17.00/m². Las tarifas más altas corresponden a los distritos de Barranco y Miraflores. No obstante, en la zona norte de Lima, cuya oferta en oficinas boutique es limitada, se han observado espacios a USD 20.00/m².
- La tarifa de venta en promedio cerró el año en USD 2,122 /m², esto representa un incremento de 10% con respecto al cierre del año anterior. Es explicado en gran medida por las nuevas entregas cuyas tarifas de venta fueron afectadas por el incremento de precio en los materiales de construcción.



Tasas de vacancia Oficinas Boutique



Clase de edificio predominante

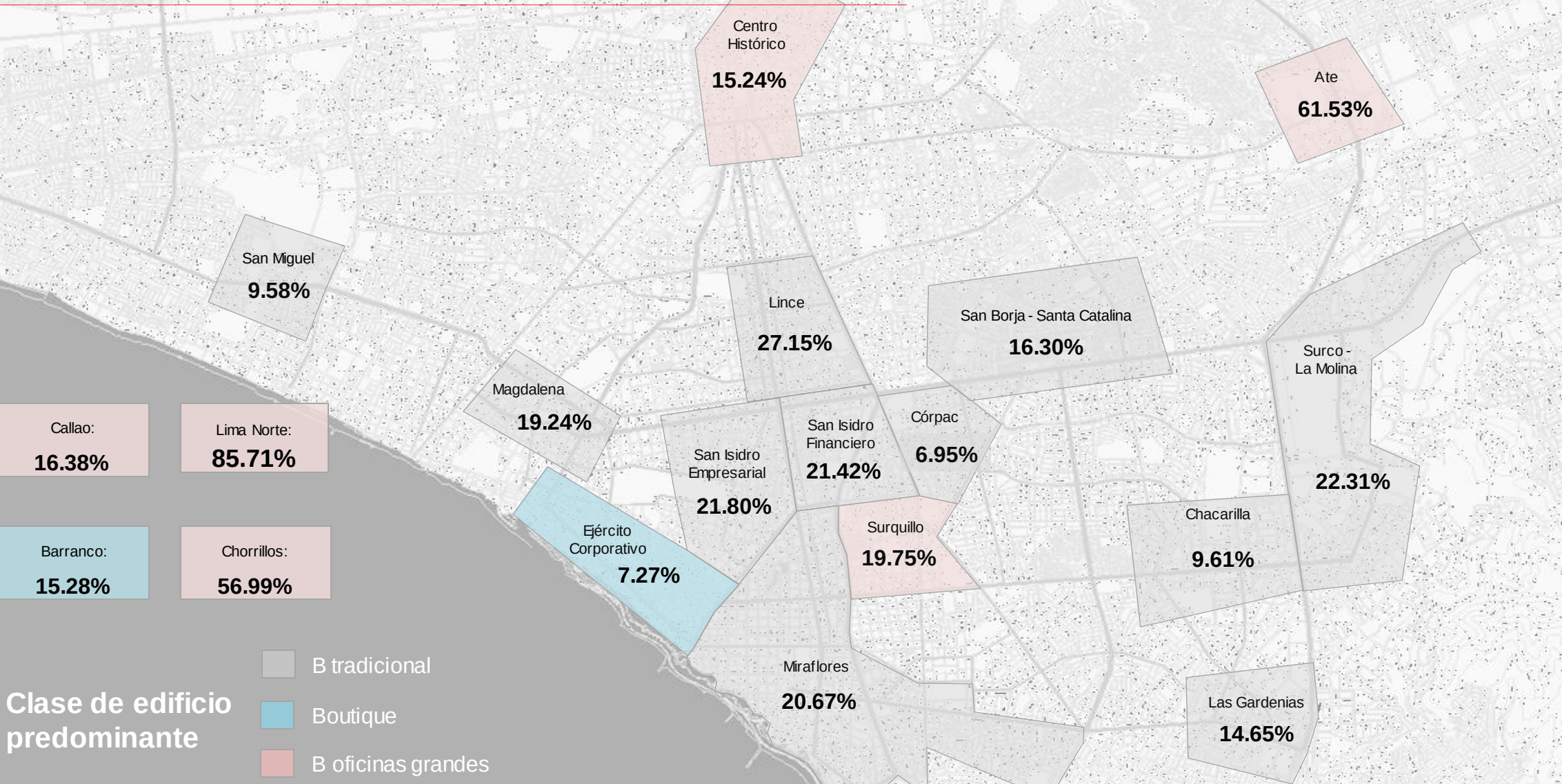
- B tradicional
- Boutique
- B oficinas grandes

Análisis: Oficinas B tradicionales & B oficinas grandes

- Ingresó un edificio B Grande: Corporativo JDA, que si bien no es un edificio recién construido ha pasado de ser un inmueble de uso propio a ofrecer sus oficinas en alquiler bajo el formato de planta competa.
- A la fecha se tiene previsto dos edificio B tradicionales para el 2023: Limatambo Tower II y el edificio Olaechea, ambos ubicados en el eje de San Isidro Financiero.
- Posterior a dichas entregas no se agregaría más stock al mercado de Oficinas B tradicional y B grande.
- La demanda efectiva de este tipo de oficinas cerró en 23,000 m², cifra mayor a lo registrado durante el primer semestre del año.
- San Isidro Empresarial fue el eje que concentró las transacciones más grandes del semestre, resaltando la ocupación de un organismo gubernamental de poco más de 1,500 m² y de una empresa de entretenimiento de alrededor de 1,000 m².
- La renta promedio de los edificios B tradicionales es de USD 13.70 m² pudiendo encontrarse oficinas desde los USD 10.00/m² hasta los USD 17.00/m². En lo que respecta a tarifas de ventas estas se encuentran entre los USD 1,500/m² y USD 2,200/m².
- Por otro lado, la renta promedio de los edificios B oficinas grandes es de USD 10.69/m², pudiendo encontrarse oficinas desde los USD 8.00/m². Ate y Los Olivos presentan las tarifas más competitivas del mercado.



Tasas de vacancia B tradicionales & B oficinas grandes



Clase de edificio predominante

- B tradicional
- Boutique
- B oficinas grandes



ANÁLISIS 2022

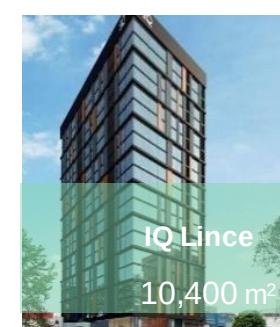
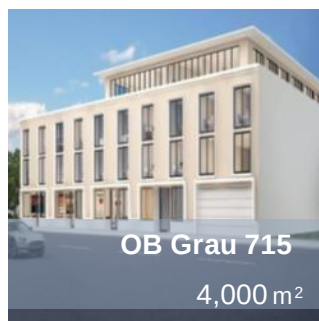
Balance del 2022

Nuevas entregas

Durante el año, Lima recibió 3 edificios en tres diferentes ejes corporativos. El área arrendable de los edificios sumaron 20,000 m². La entrega más grande fue en Lince con el 50% de los m² totales.

Si bien Corporativo JDA no es un edificio recién construido, se consideró como un ingreso a la oferta de oficinas ya que previamente era de uso propio, y recién estaría siendo comercializado desde mitades del 2022.

La comercialización de las nuevas entregas se ha dado en formato de alquiler(1), venta (1) y alquiler – venta (1).



■ Barranco

■ San Isidro Financiero

■ Lince

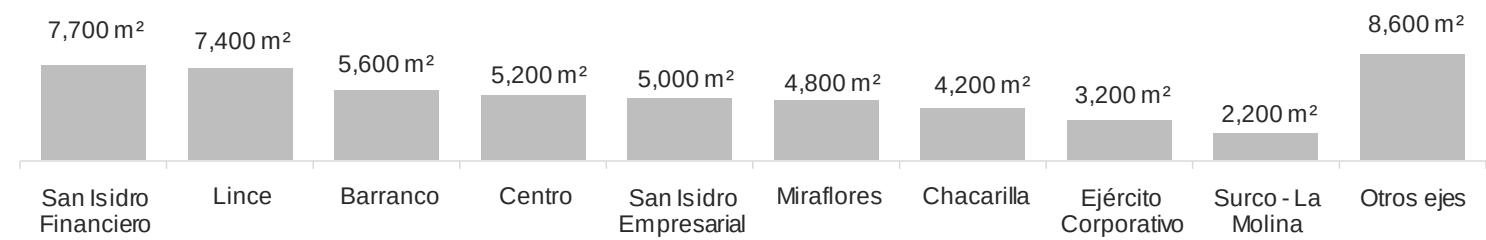
Demanda efectiva

Balance del 2022

La demanda efectiva (absorción neta) del año fue de 53,900 m². Se ocuparon 74,000 m² y se desocuparon 20,100 m². Las ocupaciones no incluyen cierres de subarrendamiento ni operaciones en los coworking.

En el acumulado del año todos los ejes corporativos cerraron con cifras positivas, siendo SIF y Lince los que tuvieron el mejor desempeño, acumulando casi el 30% de la absorción neta del año. En estos ejes se observó principalmente operaciones de compra por parte de usuarios finales del sector salud y jurídico.

La demanda de oficinas se concentró principalmente en la segunda parte del año. Siendo así que las operaciones de compra y alquiler generaron que la demanda efectiva fuera más del doble de lo registradas durante los primeros 6 meses del año

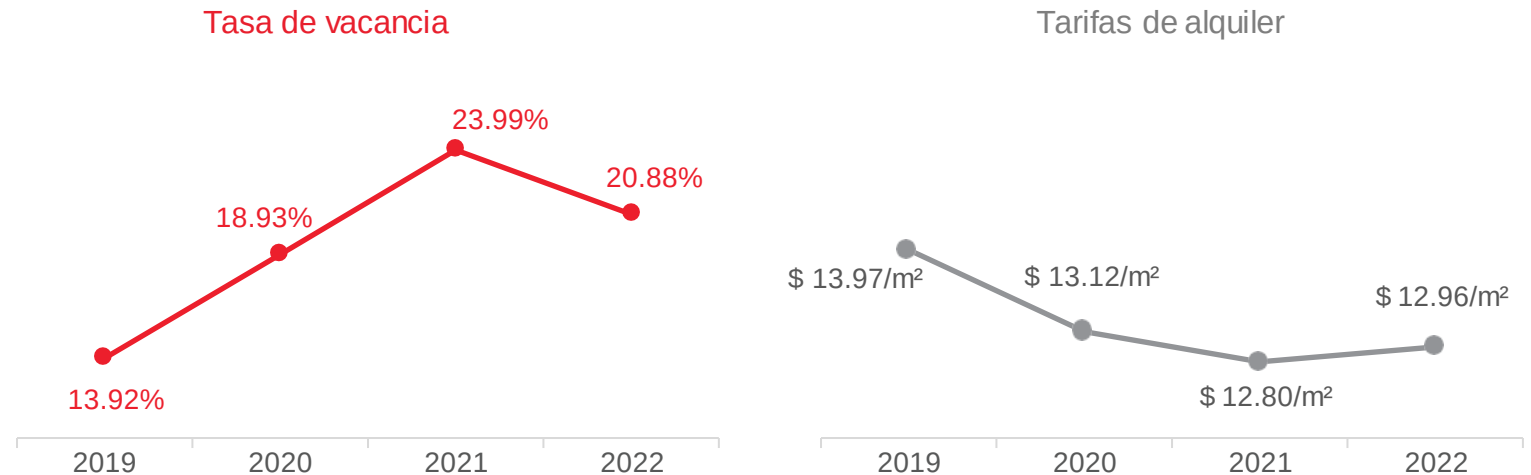


Rentas y tasa de vacancia

Balance del 2022

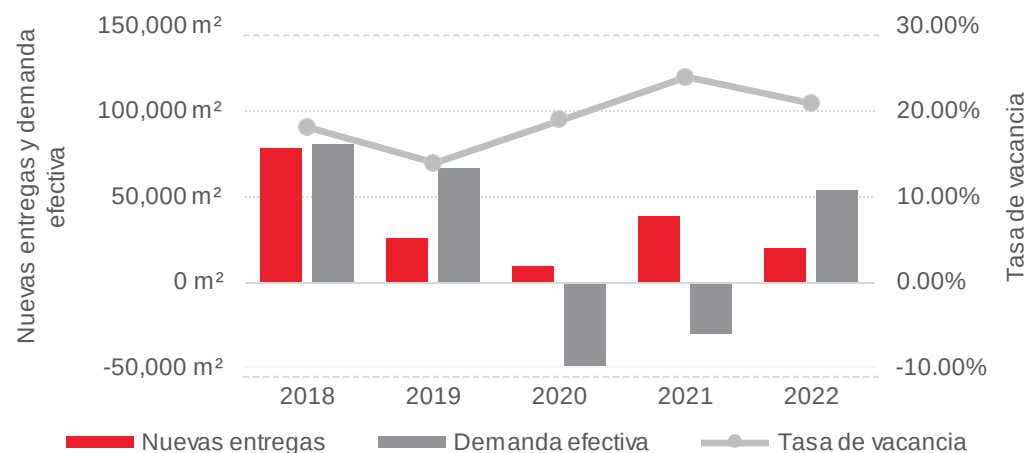
La tasa de vacancia durante la pandemia se incrementó en 10%. No obstante, el 2022 ha logrado revertir dicha tendencia observándose por dos semestres consecutivos reducciones de la misma, acumulando en el año una disminución de 3%.

En cuanto a las tarifas de alquiler se observó una leve recuperación de la mismas pasando de \$12.80/m² a \$12.96/m². Los incrementos tarifarios principalmente se observaron en los ejes en desarrollo, siendo los mismos quienes tuvieron una mayor reducción en su tasa de vacancia.

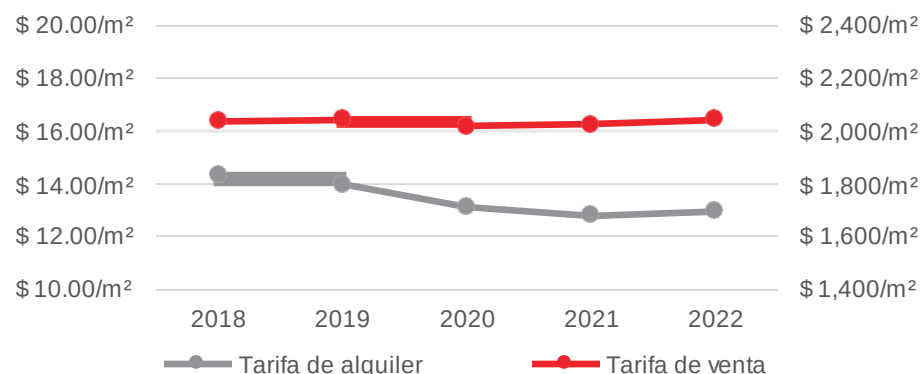


Lo que se viene

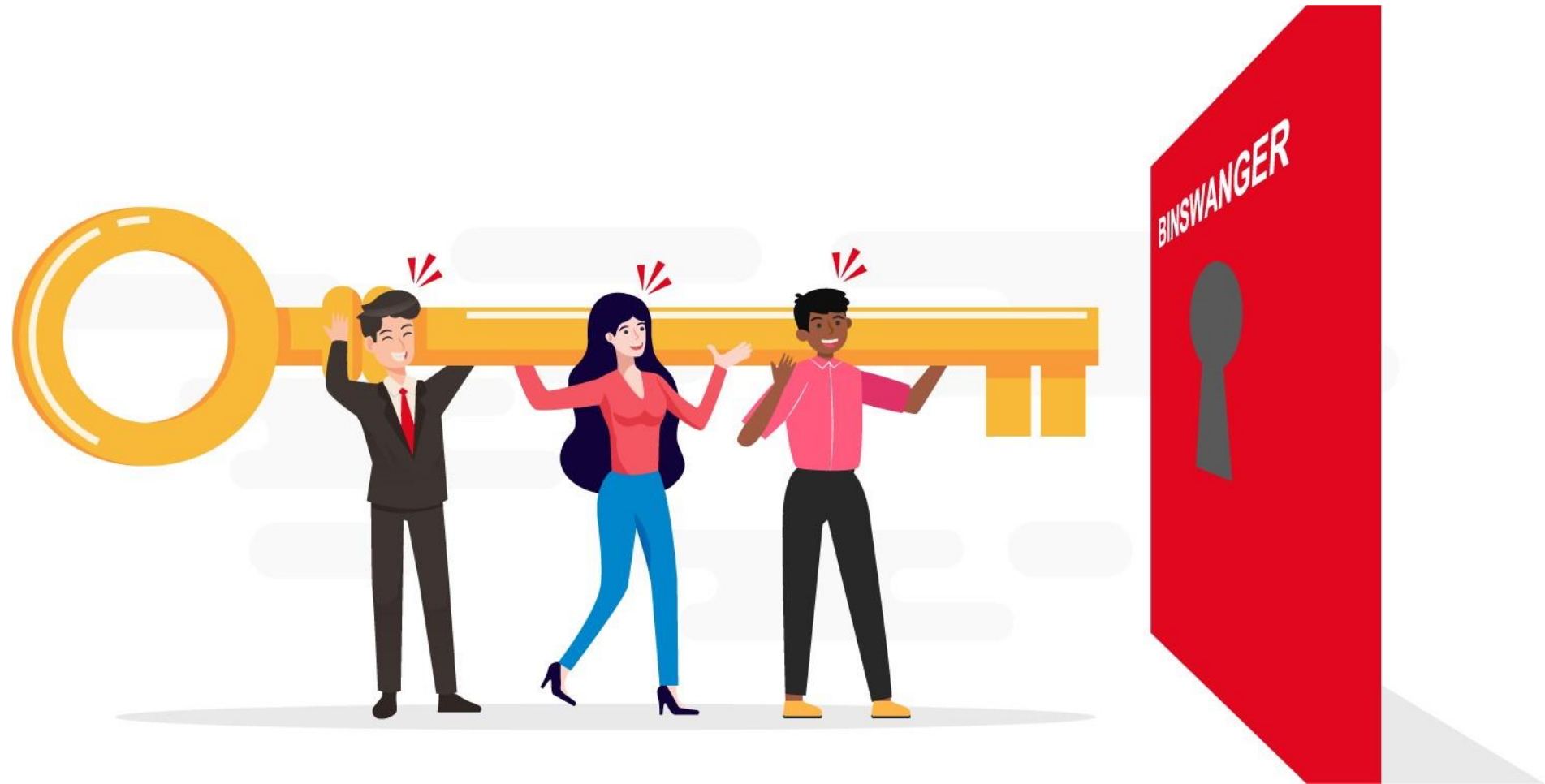
Ciclo inmobiliario



Evolución de las tarifas



- En el mercado subprime, la demanda cerró con cifras positivas, llegando a encontrarse a un 80% de la absorción neta prepandemia.
- Se tiene previsto el ingreso de 2 edificios Boutique (7,000 m²) y 2 edificios Tradicionales (10,000 m²) para el 2023.
- A partir del 2024, las nuevas entregas serán solo de tipo boutique, siendo esta, en muchos casos, preferida por los desarrolladores dada su facilidad de colocación en el corto plazo.
- Comparado con las oficinas clase A, el mercado subprime ha logrado recuperarse a una mayor velocidad, esto se debe en gran medida a la existencia de contratos de menor periodo, lo cual disminuye la percepción de riesgo por parte del inquilino, quien puede evaluar en un corto plazo el renovar o no su contrato.
- La tasa de vacancia cerró en 20.88%, lo cual representó un retroceso importante frente al máximo histórico de 24% observado en el 2021.
- Para el 2023 estimamos que este ratio se ubique entre 18% y 20%. Sin embargo, dicha proyección esta sujeta a la estabilidad política y económica que sea percibida por las empresas, pudiendo observarse un aumento en la vacancia de mantenerse los escenarios actuales.
- En cuanto a las tarifas, su incremento no ha sido sustancial en el último año, aún así se espera una mayor recuperación para mediados del 2023, ubicándose el promedio entre los USD 13.00/ m² y USD 13.50/ m².



Términos clave

Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² de oficinas de todos los edificios entregados o en operación



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece la oficina. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.)



VACANCIA O DISPONIBILIDAD

m² en venta o alquiler con disponibilidad inmediata



TASA DE VACANCIA

Es el % de disponibilidad de oficinas para entrega u ocupación inmediata



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



OCUPACIÓN O DEMANDA EFECTIVA

Diferencia entre los m² ocupados (ocupación bruta) y m² desocupados en un periodo determinado.



UNIDADES DE MEDIDA

Las oficinas se miden en m², y los precios en dólares por m²



MONEDA

La mayoría de contratos de alquiler o compraventa se firma en dólares. Aún son pocos los contratos en soles



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Pre Covid-19 los plazos típicos eran de 3 a 10 años. Ahora son de 2 a 5 años

Reporte inmobiliario

Coworking

Lima, 2022

Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² que ocupan las empresas de coworking en todas sus sedes operativas.



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece el espacio de coworking. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.).



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



UNIDADES DE MEDIDA

Los espacios de coworking se cotizan por número de escritorios. Los precios se expresan en dólares al mes por escritorios.



MONEDA

Dependiendo de la empresa proveedora, el cobro puede ser en soles o en dólares.



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Los contratos típicos van de 3 a 6 meses.

Atributos y servicios

El **coworking** tiene como principales propuestas de valor: i. flexibilidad (los plazos de alquiler parten desde un mes), ii. inmediatez (los espacios se encuentran listos para usar) y iii. conveniencia (se realiza un pago único mensual de todos los servicios). Asimismo, al ofrecer oficinas amobladas, las empresas no realizan una inversión inicial en implementación y equipamiento. Los principales productos que ofrecen son:

OFICINA VIRTUAL



Permite el uso de la dirección comercial, recepción de correos y atención de llamadas.

ESCRITORIO FLEXIBLE



El usuario puede elegir cualquier sitio disponible en una área compartida con otras empresas.

ESCRITORIO DEDICADO



Espacio fijo en una área compartida con otras empresas.

OFICINA PRIVADA



Espacio privado donde sólo se comparten las áreas comunes.

OFICINA PRIVADA GRANDES EMPRESAS



Oficina privada implementada a medida. Incluye áreas exclusivas (salas de reunión, directorio, etc.).



El uso de los directorios y salas de reuniones depende del contrato de cada empresa

Evolución del coworking

El coworking ha ido consolidando su permanencia en el mercado como el principal arrendatario de oficinas. Actualmente, concentra más del 5% del stock Prime (79,000 m²).

Su principal expansión se registró entre el 2018 y 2019, donde ocupó más de 80,000 m². No obstante, su crecimiento se vio aminorado por la pandemia, pasando de registrar más de 20 nuevas sedes anuales a solo 7 en el 2020 y 4 en el 2021.

El 2022 ha mostrado una mayor expansión de los principales actores del mercado, los cuales ocuparon más de 16,000 m², concentrándose gran parte de los ingresos en edificios Prime.

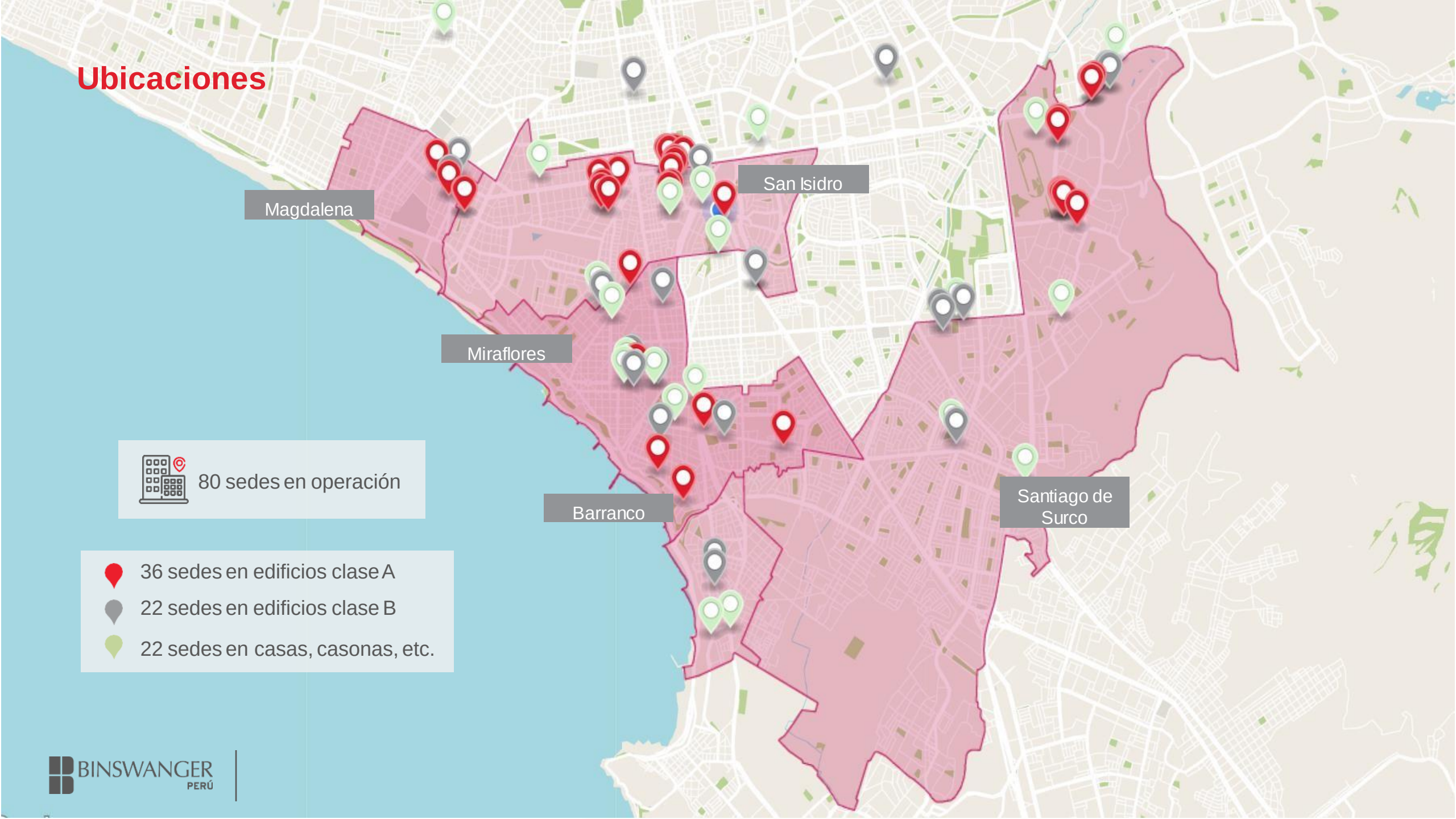
Aun así, el stock se redujo en casi 1%, registrado actualmente 106,000 m². El cierre de dos sedes de un coworking concentró gran parte de dicha reducción.

En lo referente a las perspectivas del mercado, estas continúan siendo alentadoras. Actualmente, más del 80% de los *market survey* de las empresas incluyen al coworking como opción de mudanza.

Ubicaciones

 80 sedes en operación

-  36 sedes en edificios clase A
-  22 sedes en edificios clase B
-  22 sedes en casas, casonas, etc.

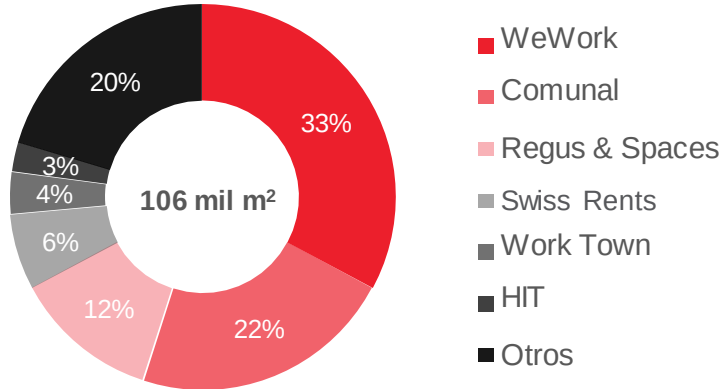


Destaque del 2022

PRINCIPALES ACTORES

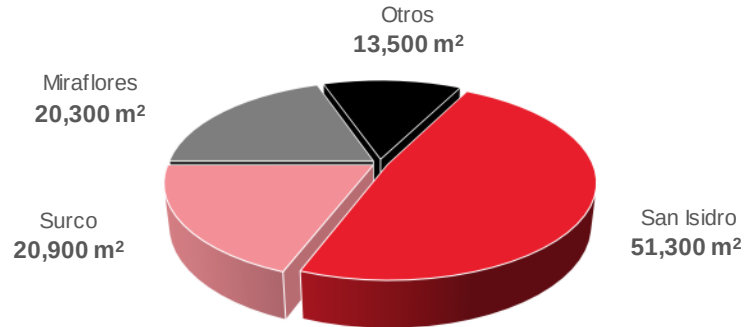
Comunal aumenta su participación con la apertura de 2 nuevas sedes.

Swiss Rents abrió dos nuevas firmas de coworking: Garage Cowork y Swiss Office.



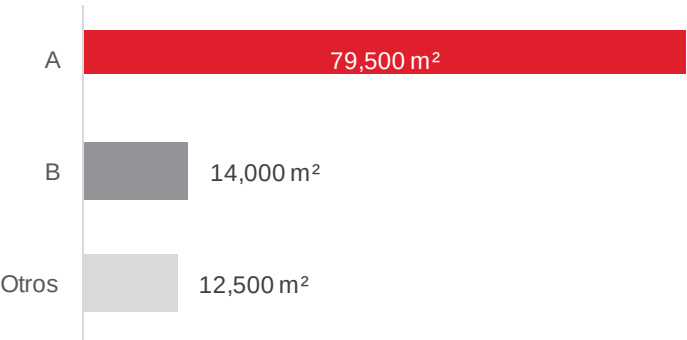
STOCK POR DISTRITOS

Lima cuenta con **44 empresas** que operan **80 sedes**. En m², San Isidro concentra el 48% del stock.



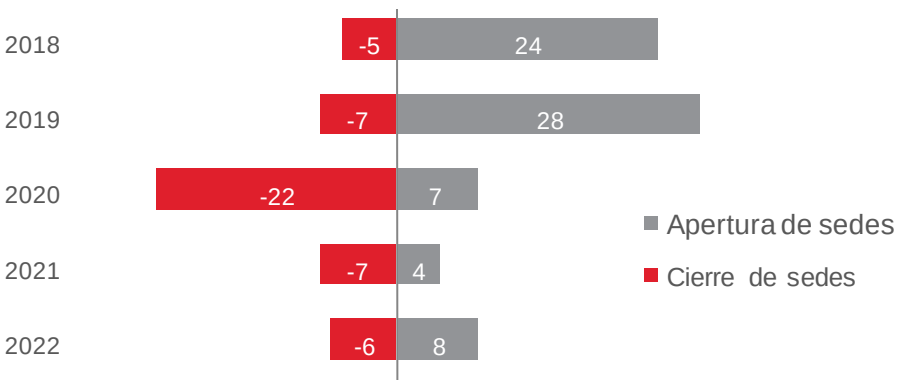
CLASE DE INMUEBLES

El **75% del stock** se encuentra en **edificios** de oficinas **clase A**. También ocupan edificios clase B, casas, etc.



EVOLUCIÓN DE LA OFERTA

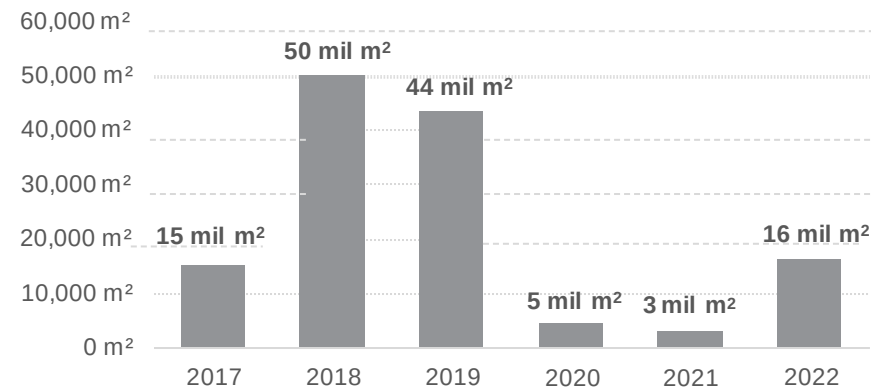
Por primera vez después de pandemia se presentó un balance positivo en lo que respecta a aperturas y cierres de sedes.



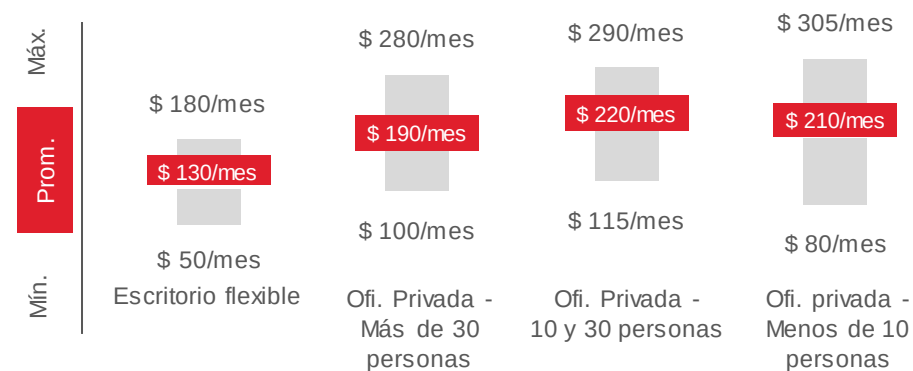
El 2022 a detalle

- El coworking ocupó 16,000 m² de oficinas y cerró operaciones en un aproximado de 17,000 m²; por lo cual, el stock se redujo en casi 1% respecto al 2021.
- Swiss Rents y Comunal registraron la mayor expansión del 2022, concentrando casi el 50% de las nuevas aperturas.
- El 87% de las nuevas sedes se ubicaron en edificios prime.
- San Isidro fue el distrito preferido para las nuevas locaciones, concentrando el 78% de las mismas.
- Más del 90% de las expansiones se han realizado bajo el formato de *profit sharing*, compartiéndose el riesgo de mercado entre el coworking y el propietario.
- Uno de los principales actores del mercado presentó reducciones sustanciales en su oferta al cerrar dos sedes en edificios prime de San Isidro y Magdalena.
- El plazo típico de contrato se redujo, registrándose en la actualidad periodos de entre 3 y 6 meses. En el 2021, el promedio se encontraba entre 6 y 12 meses.
- La oferta de las oficinas privadas de menos de 10 personas, suele encontrarse tanto en edificios clase A y B como en otras edificaciones y/o casas, por lo cual su rango de precios es más amplio, pudiendo encontrarse oficinas desde los USD 80/mes hasta USD 305/mes.
- Los escritorios flexibles son los espacios más económicos ofrecidos por el coworking, pudiendo encontrarse puestos de trabajo desde los USD 50/mes.

Evolución anual de la nueva oferta en m²

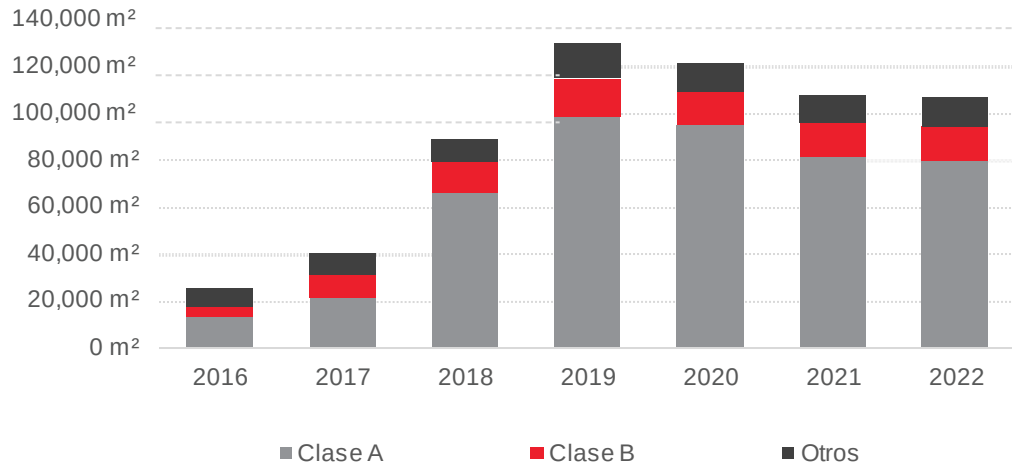


Tarifas de escritorios flexibles y oficinas privadas

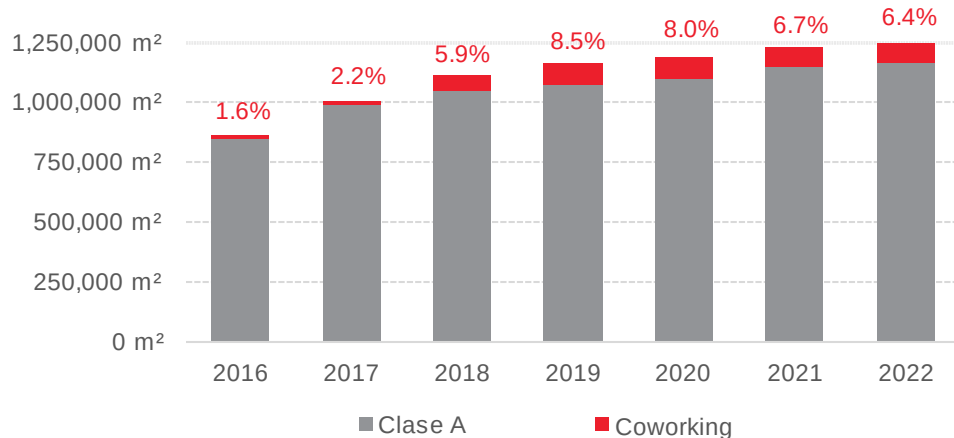


Perspectivas

Evolución del stock del coworking según clase de edificio en m²



Participación del coworking en el mercado de oficinas clase A



- En el 2023, se prevé que el coworking retorne al stock prepandemia. La apertura de nuevas sedes por parte de los principales actores del mercado acumularía alrededor de 20,000 m².
- Las principales expansiones del coworking se han operado bajo el formato *profit sharing*; cada vez es menos usual que el coworking opte por el alquiler tradicional.
- La participación del coworking en el mercado de oficinas clase A aumentaría hasta en un 2%, debido a que los proyectos de expansión están dirigidos principalmente hacia el mercado prime.
- La mayor búsqueda de oficinas implementadas y/o amobladas, y la limitada oferta de dichos espacios en el mercado tradicional, han generado un aumento en los requerimientos del coworking.
- Para los siguientes años, el principal reto del sector será mantener a sus inquilinos a largo plazo, más ahora que el contrato típico es de 3 a 6 meses.
- Los servicios tecnológicos ofrecidos por el coworking debe mantenerse por encima de lo que el usuario promedio puede obtener en otros lugares; por ello, la constante innovación de espacios de trabajo y ocio, son un factor clave para el futuro del sector.
- La existencia de los “usuarios rotativos” vuelve al coworking la opción preferida para aquellas empresas que desean mantener el trabajo híbrido el siguiente año.

La guía inmobiliaria del Lima, 2022

Comercio puerta a calle

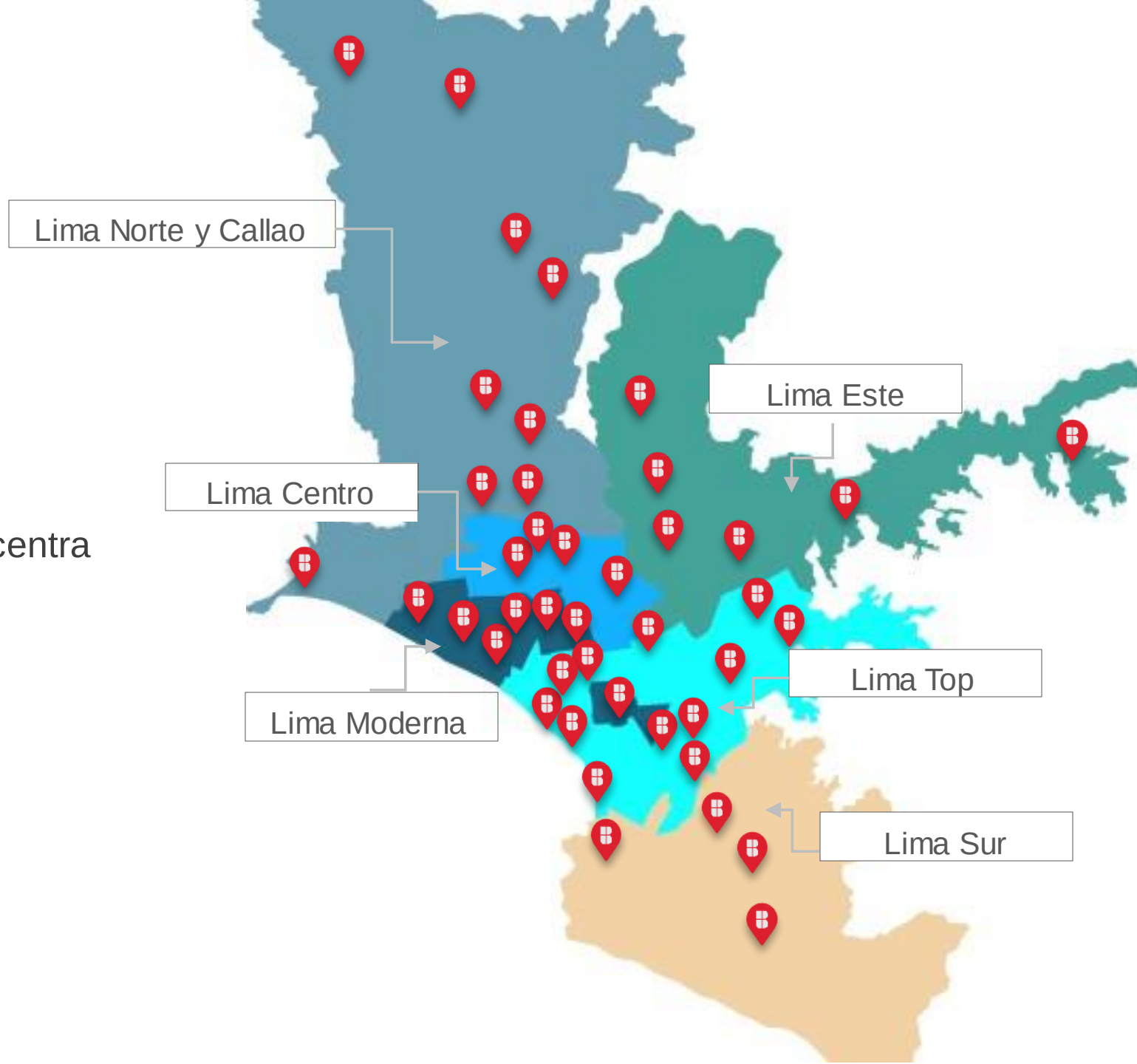
¿Qué es un corredor comercial?

- Es un conjunto de calles y avenidas con elevado flujo peatonal y/o vehicular.
- Cuenta con espacios anclas (centro comercial, mercado, entidades públicas, oficinas, etc.) que incrementan el tráfico peatonal.
- Suele tener buena conectividad al transporte público.
- Tiene una baja disponibilidad de locales en alquiler y/o venta.
- Debido a su potencial para generar un volumen considerable de ventas, los locales comerciales suelen ser los inmuebles con la mayor renta de mercado.



En Lima Metropolitana y Callao existen
42 corredores comerciales

La mayoría de corredores se concentra
en **Lima Moderna** y **Lima Top**



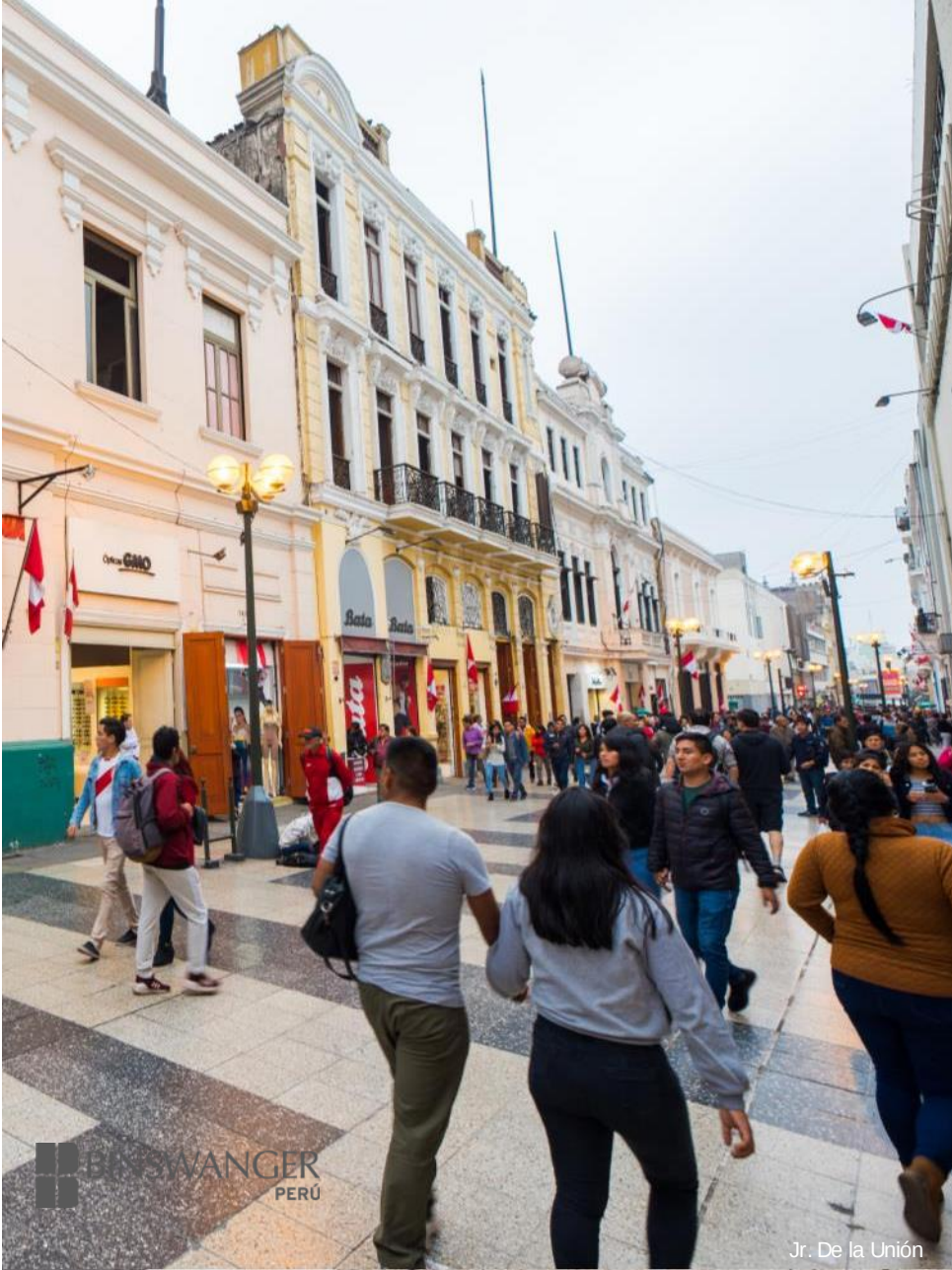
El retail puerta a calle en cifras





¿Qué está sucediendo durante el 2022?

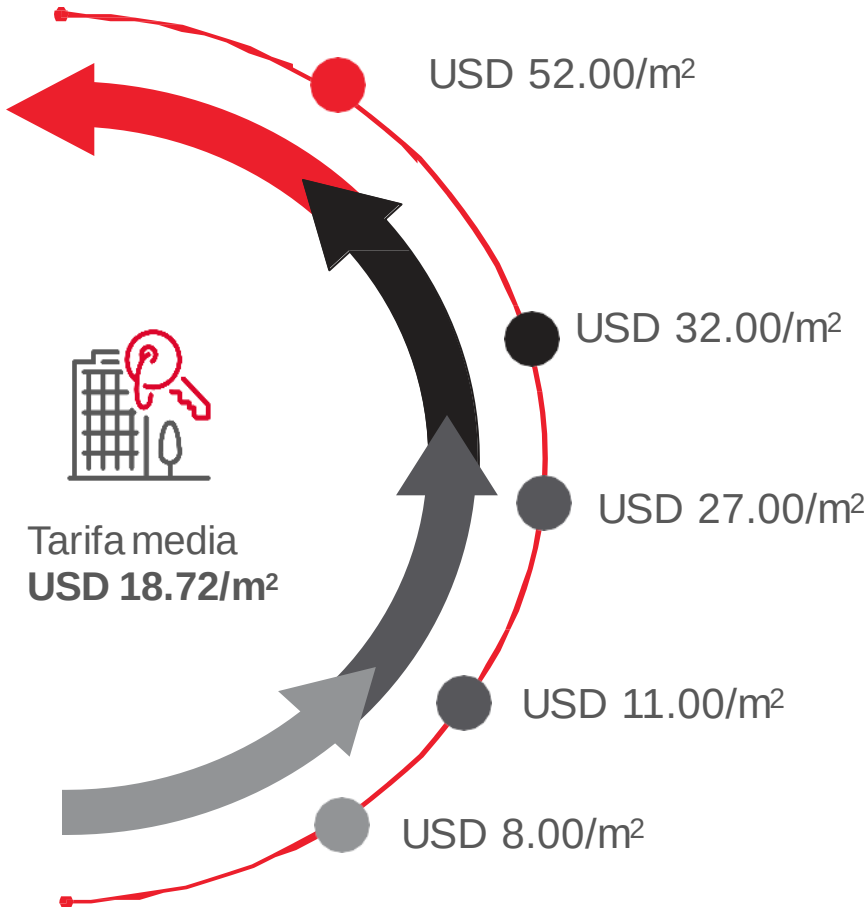
- **El retail moderno sigue posicionándose frente a los negocios tradicionales.** Retailers como Hiperbodegas Precio Uno, Oxxo y Mass siguen expandiéndose en los corredores. Esto les permite competir con los comercios tradicionales, como bodegas y mercados.
- **Las tarifas continúan recuperándose a niveles prepandemia.** Antes de la cuarentena la renta promedio se ubicaba en USD 20.00/m²; actualmente, la tarifa se sitúa 6.4% por debajo. Una de las razones de la reducción de la renta media es el modelo de trabajo híbrido (remoto y presencial), que trajo como consecuencia que el flujo peatonal en las zonas corporativas todavía no se recupere al 100%.
- **Más del 80% de los propietarios de locales disponibles solicitan rentas entre USD 2,500 y USD 5,000.**
- Las empresas de venta de prendas de vestir y calzado, restaurantes, supermercados, tiendas de conveniencia, entre otros, siguen expandiendo sus canales de venta online, manteniendo sus tiendas físicas.
- **El e-commerce no desplazará a las tiendas físicas, por el contrario, será un complemento.** En los últimos años, las empresas están utilizando parte de sus locales como tiendas de experiencia y servicios de *click and collect*.



¿Qué está sucediendo durante el 2022?

- **Los concesionarios de autos han inaugurado nuevas sedes en los últimos dos años.** En el contexto actual, existe un mayor interés por comprar automóviles de segundo uso.
- **El crecimiento y consolidación de los corredores comerciales** se debe principalmente a los siguientes motivos:
 - i. **Ampliación y nuevos proyectos de transporte masivo.** La ampliación del nuevo tramo del Metropolitano y la Línea 2 de Metro de Lima son ejemplos claros. Alrededor de los futuros paraderos se generará una mayor afluencia peatonal, que puede potenciar nuevas zonas comerciales.
 - ii. **Nuevos centros comerciales.** El Centro Urbano Rex Lima Norte y el futuro Mall Aventura de San Juan Lurigancho son algunos de los próximos proyectos a entregarse. Estos consolidarán a corredores comerciales vigentes y fomentarán nuevas zonas comerciales.
 - iii. **Nuevos proyectos residenciales.** Los edificios de uso mixto son el estándar de mercado. Los edificios de vivienda no son la excepción. Si la zonificación lo permite, los desarrolladores inmobiliarios incluyen al menos un local comercial puerta a calle.

Rentas de lista por corredor comercial



Rango de
tarifas

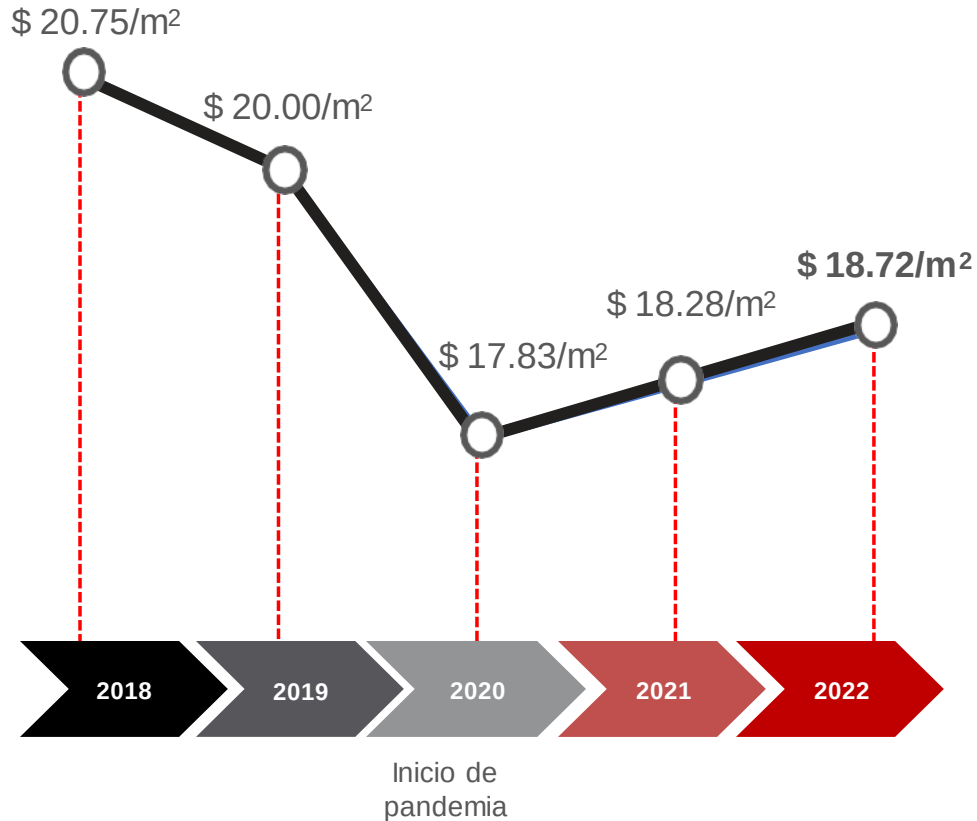
Corredores
Comerciales

Zonas

●	Gamarra y Jr. de la Unión	Lima Centro
●	Mercado Central, Larco, Santa Cruz y Chacarilla	Lima Centro, Lima Top
●	La mayoría de los corredores	Todas las zonas de Lima
●	Sáenz Peña, Revolución, Canto Grande, Villa María e Independencia	Lima Norte, Lima Sur y Lima Este

Análisis de las rentas de lista

Evolución de la renta media 2018 – 2022



- La renta media aumentó en 2.5% en el periodo 2021–2022. Pasó de USD 18.28/m² a USD 18.72/m². En esa línea, esperamos alcanzar el promedio de renta pre pandemia (USD 20.00/m²) en el primer semestre del 2023.
- La renta de la mayoría de los ejes se ha recuperado. No obstante, las tarifas en los centros corporativos de San Isidro, Miraflores, San Borja y Surco se ubican entre 7% y 10% por debajo de sus niveles del 2019. El público de estas zonas son los oficinistas, que en muchos casos aún mantienen un régimen semipresencial. Un caso similar son los corredores que tenían alta afluencia de turistas.
- Los corredores del Centro de Lima (Jr. de la Unión y Mercado Central) y La Victoria (Gamarra) cuentan con el mayor número de locales comerciales. Asimismo, tienen las tarifas más elevadas del mercado, siendo el promedio de USD 44.00/m².
- La renta de los corredores de Santa Anita y Ceres (Lima Este) se incrementaron en más del 30%, ubicándose en USD 22.00/m². Esto se explica por dos razones: (i) reapertura de la carretera central y (ii) futuros paraderos de la Línea 2 del Metro.
- Los márgenes de negociación se han reducido en los últimos años. Hoy en día, suelen ubicarse entre el 5% y 15%. Estimamos que no varíe durante el 2022.
- Debido a la elevada inflación de Perú y Estados Unidos (mayor al 6%), se vienen realizando negociaciones para fijar topes a los incrementos anuales de renta.

Tendencias de mercado

- **Dark Kitchens.** También conocidos como Cocinas Ocultas, son espacios arrendados por varios restaurantes, para la venta por *delivery*. Hoy en día, existen 5 promotores principales. Están asentados en más de 10 distritos de la capital.
- **Mercados gastronómicos.** Son espacios donde operan varios puestos de comida y bebidas, con una zona común de mesas para el uso de los clientes.
- **Rooftops comerciales.** La pandemia trajo consigo el distanciamiento social y la búsqueda de espacios abiertos. Producto de ello, los restaurantes y bares vieron una oportunidad de crecimiento en los techos de los edificios, rentabilizando estos espacios. Estos negocios actualmente predominan en el Centro de Lima.
- **Tiendas de experiencia.** En los últimos años, negocios como bancos, tiendas de productos electrónicos, productos de hogar y librerías siguen convirtiendo sus locales en espacios de experiencia. El objetivo es brindar la interacción con el producto, que una tienda virtual no puede brindar.
- **Formatos express.** Las farmacias, *discounters*, tiendas de conveniencia, entre otros rubros, continúan expandiéndose en áreas más reducidas.



McDonald's

RENTAS DE LISTA

LIMA TOP

Miraflores
San Isidro
Barranco
Santiago de Surco
San Borja
La Molina

Via Expresa

Av. Angamos

Av. Sta. Cruz

Corredor Santa Cruz
\$ 15.00/m² - \$ 29.00/m²

Av. José Pardo

Av. Comandante Espinar

Corredor Larco
\$ 29.00/m² - \$ 40.00/m²

Av. Alfredo Benavides

Av. 28 de Julio

Av. Larco

MIRAFLORES

SANTIAGO DE SURCO

Corredor Chacarilla
\$ 21.00/m² - \$ 50.00/m²

Corredor Monterrico
\$ 15.00/m² - \$ 30.00/m²

Corredor Óvalo Higuereta
\$ 16.00/m² - \$ 27.00/m²

Corredor Las Gardenias
\$ 15.00/m² - \$ 29.00/m²



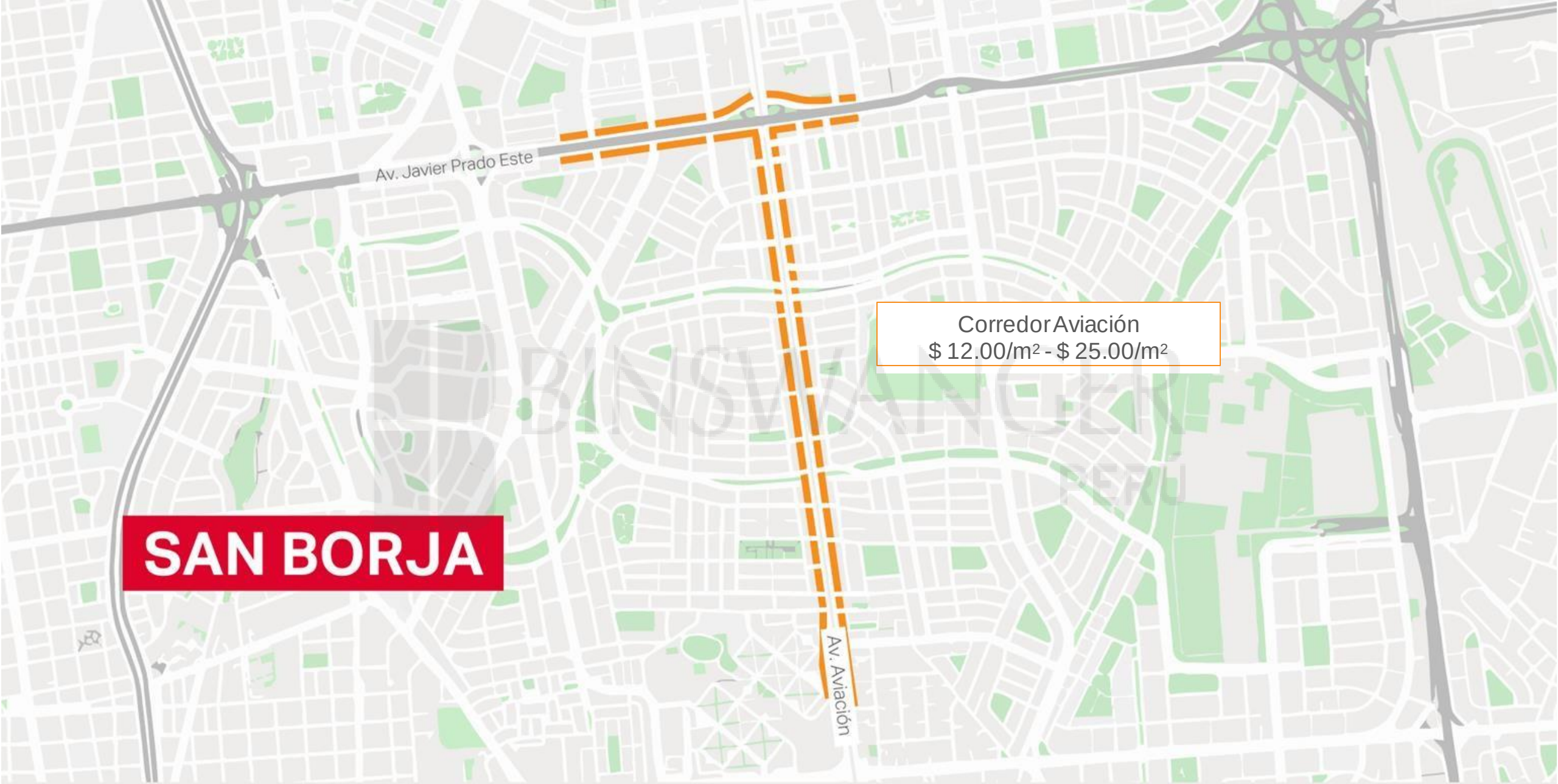
Corredor Centro Financiero
\$ 17.00/m² - \$ 30.00/m²

Corredor San Isidro Golf
\$21.00/m² - \$ 30.00/m²

SAN ISIDRO

BARRANCO

Corredor Barranco
\$ 13.00/m² - \$ 29.00/m²





Corredor Javier Prado
\$ 16.00/m² - \$ 26.00/m²

LA MOLINA

Corredor Molina Plaza
\$ 14.00/m² - \$ 28.00/m²

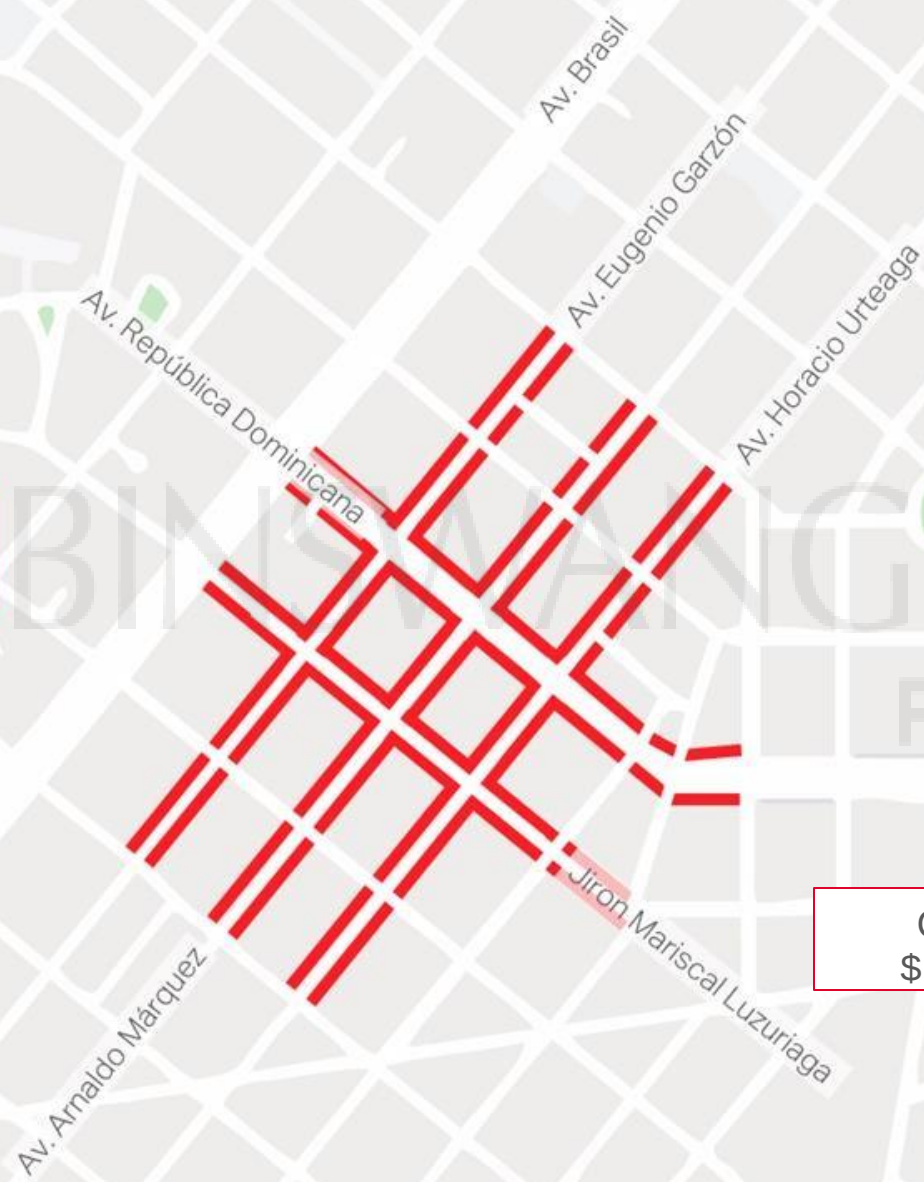


RENTAS DE LISTA

LIMA MODERNA

Jesús María
Lince
Magdalena
Pueblo Libre
San Miguel
Surquillo

JESÚS MARÍA



Corredor Jesús María
\$ 13.00/m² - \$ 36.00/m²

LINCE

Corredor Lince
\$ 11.00/m² - \$ 30.00/m²

Av. Arenales

Av. Arequipa

Av. Juan Pardo de Zela

Jr. Risso



Corredor Magdalena
\$13.00/m² - \$ 30.00/m²

MAGDALENA



A map of the Pueblo Libre area in Peru, showing a grid of streets. A blue double-lined corridor is highlighted, running from the bottom left towards the top right. The corridor starts near Av. José de San Martín and Av. Manuel Ciprano Delanto, and ends near Av. Simón Bolívar. A red rectangular box with the text 'PUEBLO LIBRE' is positioned on the left side of the map. A blue-bordered box in the upper right corner contains the text 'Corredor Pueblo Libre' and '\$ 12.00/m² - \$ 20.00/m²'. The background is a light gray map with green patches representing parks or green spaces.

PUEBLO LIBRE

Corredor Pueblo Libre
\$ 12.00/m² - \$ 20.00/m²

Av. Simón Bolívar

Av. Manuel Ciprano Delanto

Av. José de San Martín

SAN MIGUEL

Corredor Faucett
\$ 11.00/m² - \$ 27.00/m²

Corredor La Marina
\$ 15.00/m² - \$ 31.00/m²

SURQUILLO

Corredor Surquillo
\$ 11.00/m² - \$ 30.00/m²

Av. Domingo Orué

Av. República de Panamá

Av. Angamos

Av. Tomás Mersano

RENTAS DE LISTA

LIMA CENTRO

Cercado de Lima
Breña
Rímac
La Victoria



Corredor Jr. De la Unión
\$ 31.00/m² - \$ 57.00/m²

Corredor Mercado Central
\$ 21.00/m² - \$ 50.00/m²

CERCADO DE LIMA

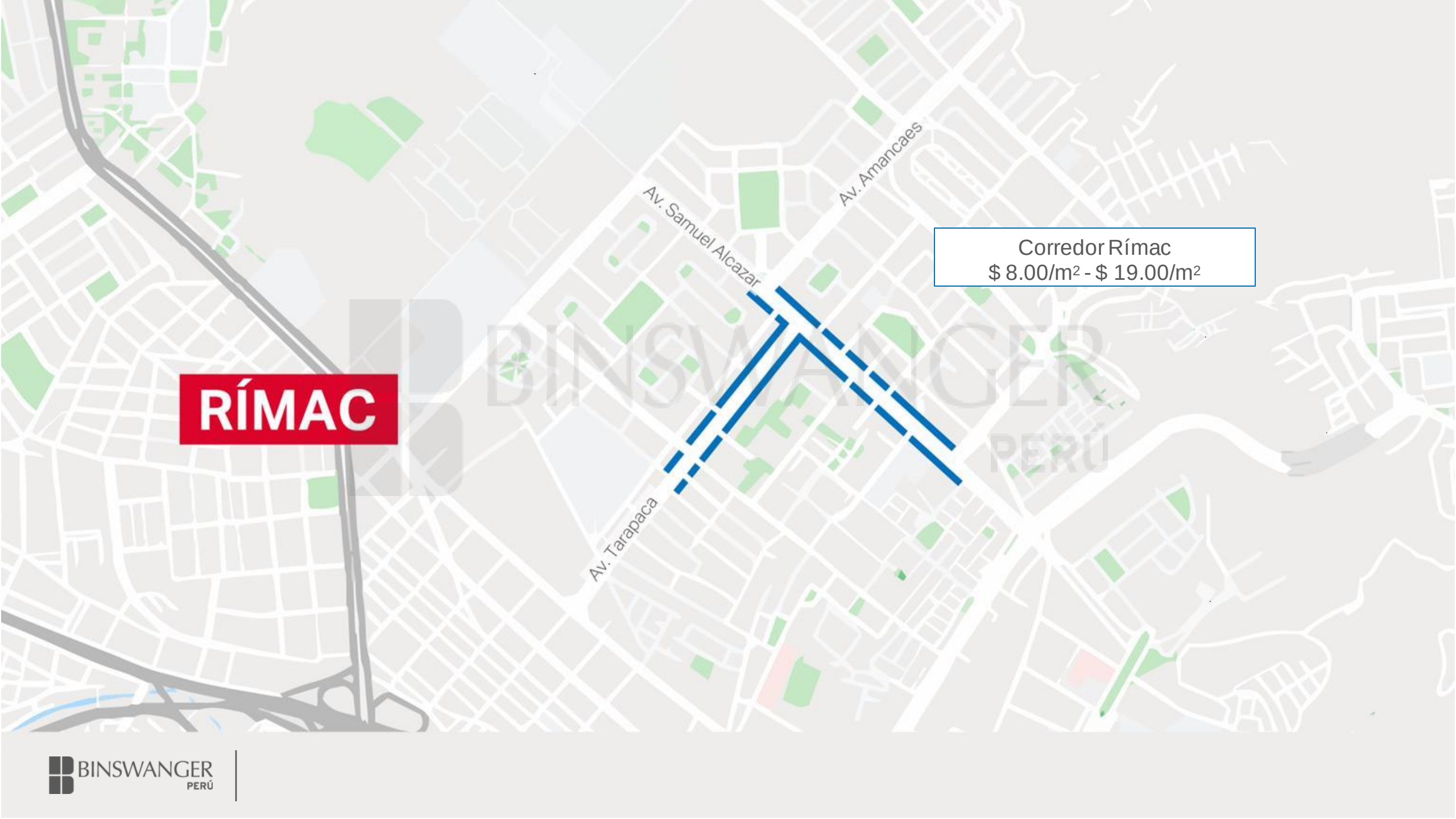
BREÑA

Corredor Breña
\$ 8.00/m² - \$ 27.00/m²

Av. Uruguay

Av. Alfonso Ugarte

Av. Inca Garcilaso de la Vega



RÍMAC

Corredor Rímac
\$ 8.00/m² - \$ 19.00/m²

LA VICTORIA

Av. 28 de Julio

Av. Aviación

Av. México

Corredor Gamarra
\$ 40.00/m² - \$ 80.00/m²



LIMA NORTE Y CALLAO

Independencia
Los Olivos
San Martín de Porres
Puente Piedra
Comas
Callao
Ventanilla



Corredor Independencia
\$ 8.00/m² - \$ 15.00/m²

Megaplaza

Plaza Norte

INDEPENDENCIA

Corredor Los Olivos
\$ 14.00/m² - \$ 25.00/m²

Av. Carlos Izaguirre

Av. Alfredo Mendiola

Av. Antunez de Mayolo

Av. Industrial

LOS OLIVOS

Corredor Habich
\$ 12.00/m² - \$ 21.00/m²

Corredor Avenida Peru
\$ 9.00/m² - \$ 15.00/m²

SAN MARTÍN DE PORRES



PUENTE PIEDRA

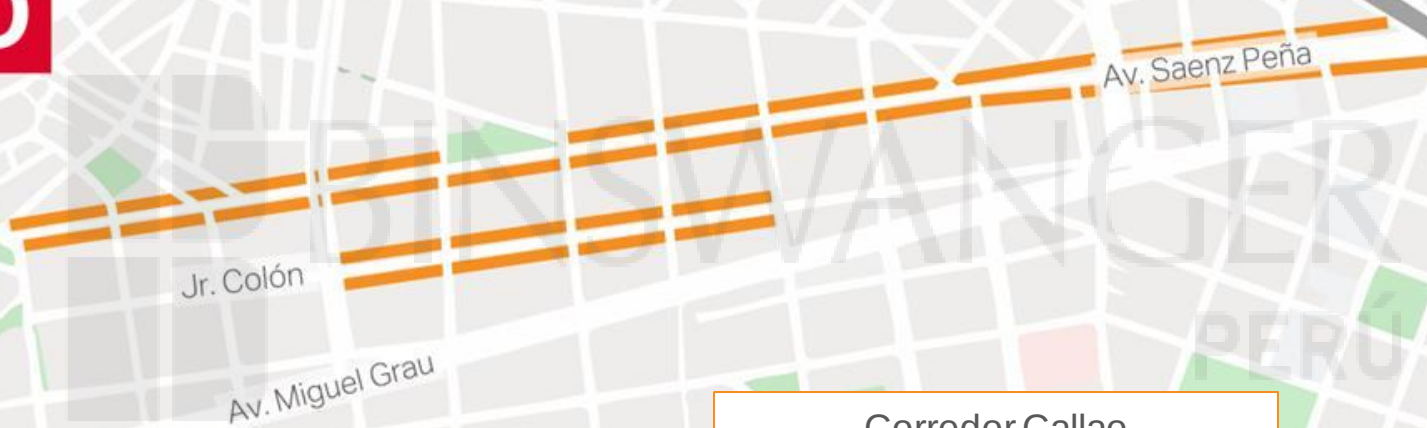
Corredor Puente Piedra
\$ 10.00/m² - \$ 12.00/m²



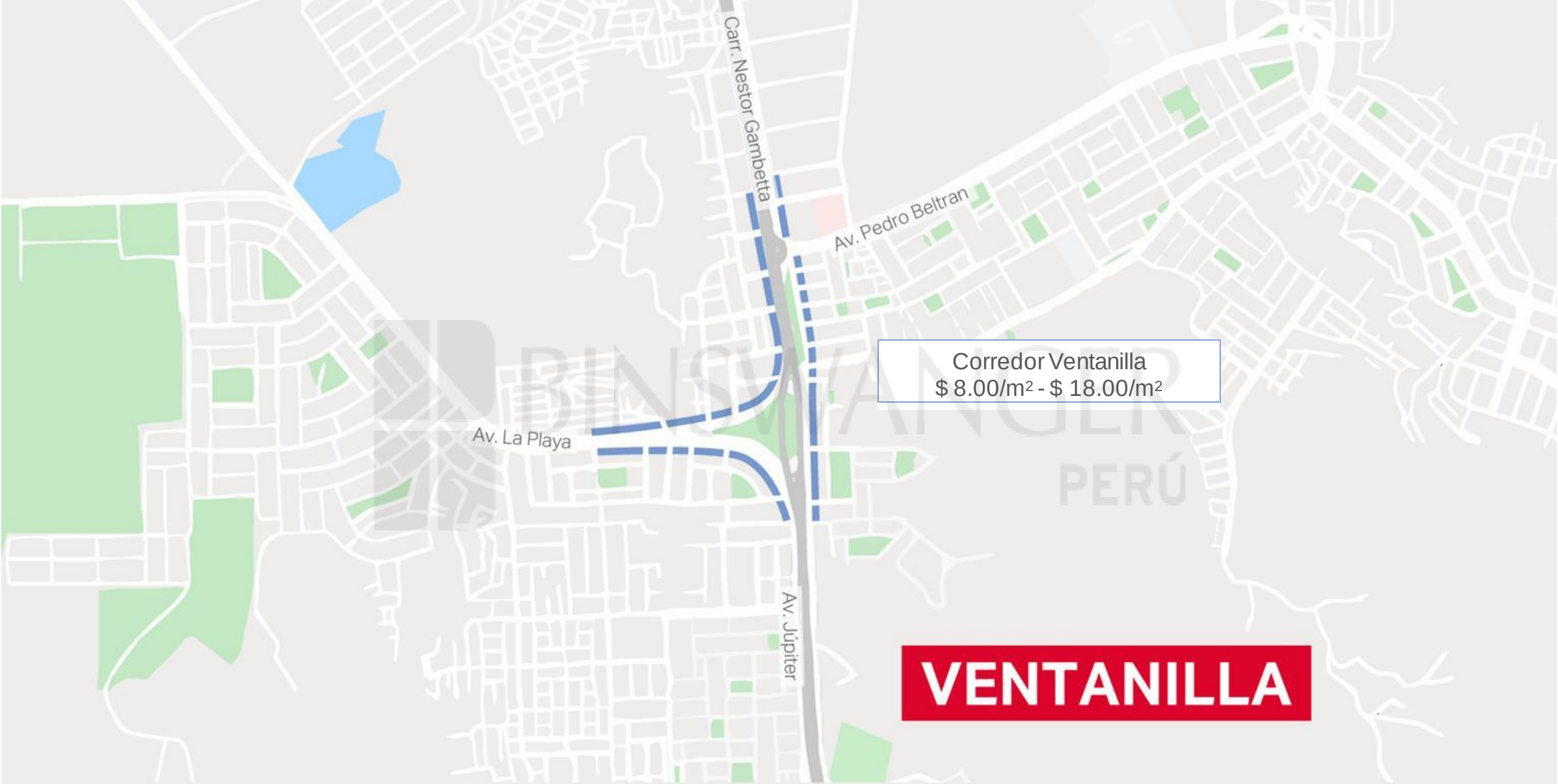
COMAS

Corredor Comas
\$ 7.00/m² - \$ 22.00/m²

CALLAO



Corredor Callao
\$ 7.00/m² - \$ 13.00/m²



Corredor Ventanilla
\$ 8.00/m² - \$ 18.00/m²

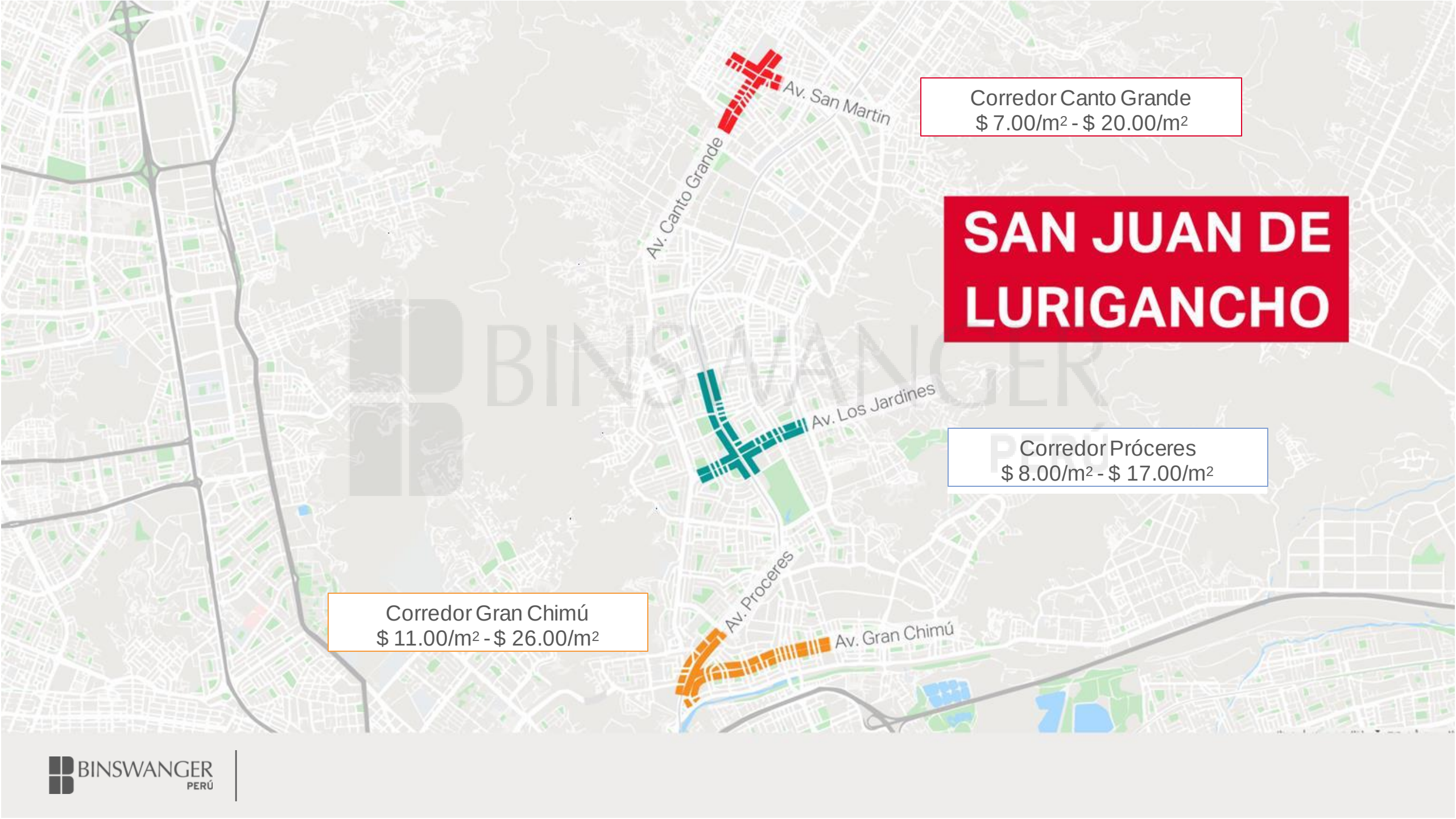
VENTANILLA



RENTAS DE LISTA

LIMA ESTE

San Juan de Lurigancho
Ate
Santa Anita



Corredor Canto Grande
\$ 7.00/m² - \$ 20.00/m²

SAN JUAN DE LURIGANCHO

Corredor Próceres
\$ 8.00/m² - \$ 17.00/m²

Corredor Gran Chimú
\$ 11.00/m² - \$ 26.00/m²

ATE

Av. Metropolitana

Carr. Central

Javier Prado

Corredor Ceres
\$ 19.00/m² - \$ 25.00/m²

ATE

Av. Andres Avelino Caceres

Av. José Carlos Mariátegui

Av. 15 de Julio

Corredor Huaycán
\$ 7.00/m² - \$ 17.00/m²

SANTA ANITA

Av. Los Risueños

Av. Colectora Industrial

Av. Las Alondras

Corredor Santa Anita
\$ 18.00/m² - \$ 25.00/m²



RENTAS DE LISTA

LIMA SUR

Chorrillos
San Juan de Miraflores
Villa María del Triunfo
Villa El Salvador

CHORRILLOS

Corredor Chorrillos
\$ 7.00/m² - \$ 25.00/m²

Av. Los Héroes

Av. Salvador Allende

Av. San Juan

Corredor San Juan
\$ 8.00/m² - \$ 25.00/m²

Corredor Villa María
\$ 10.00/m² - \$ 11.00/m²

Av. Villa María

Av. Pachacutec

SAN JUAN DE MIRAFLORES

VILLA EL SALVADOR

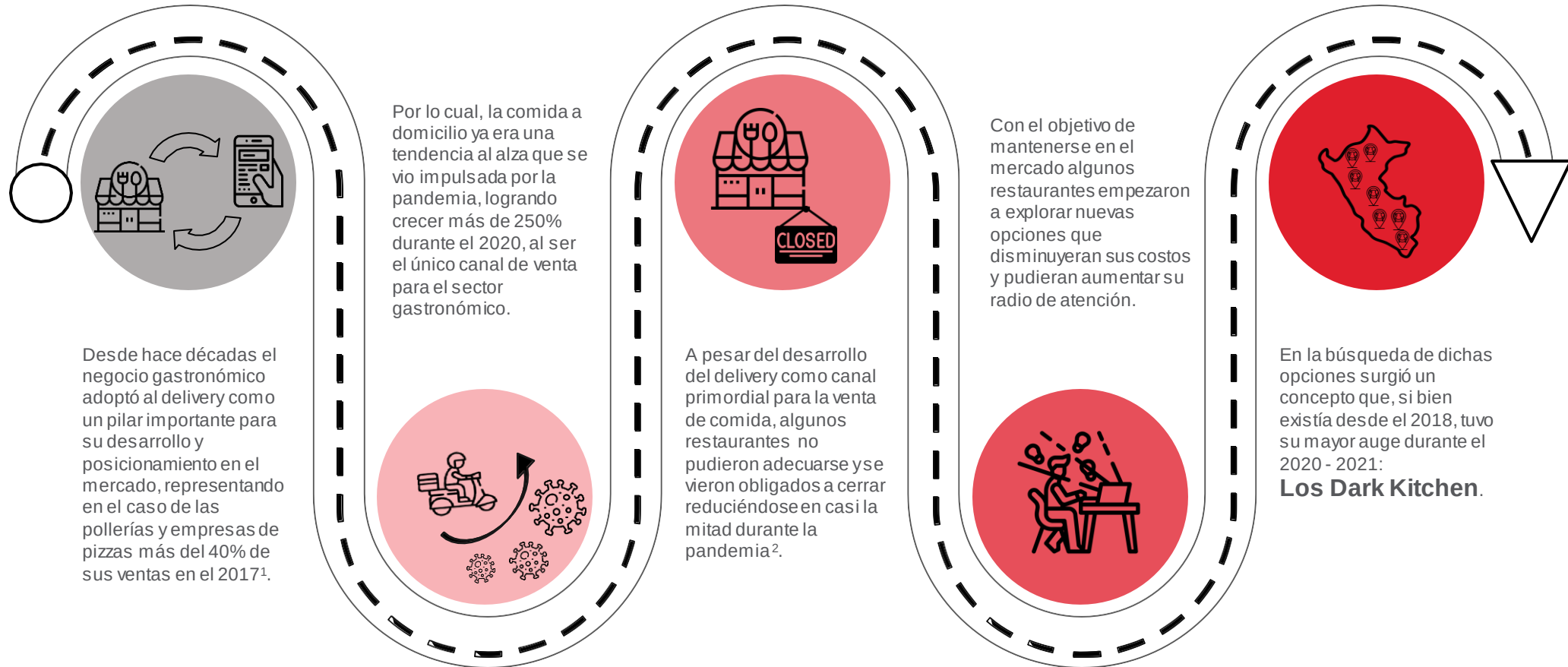
Corredor Villa El Salvador
\$ 8.00/m² - \$ 16.00/m²

Reporte inmobiliario

Lima, 2022

Dark Kitchen

Antecedentes

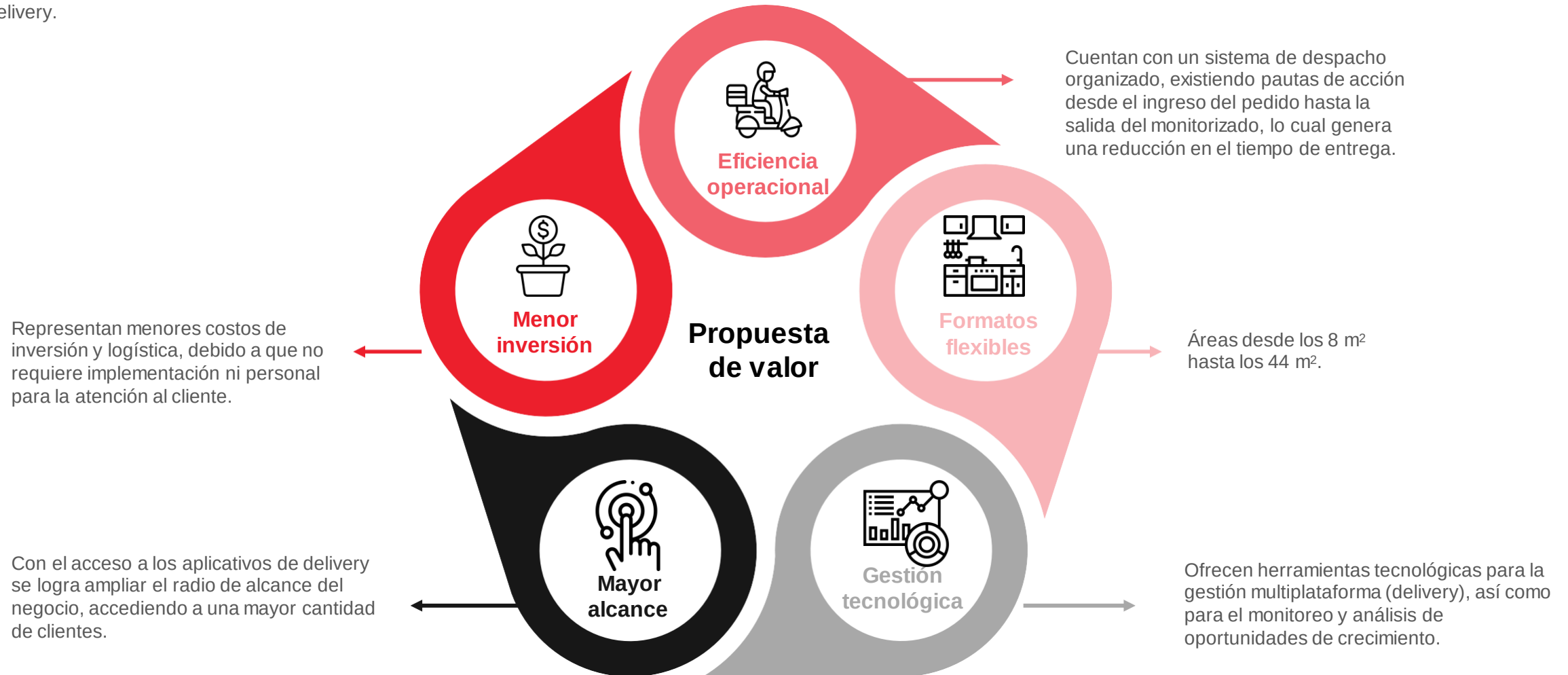


¹ Según Inversiones y Asesorías Araval.

² Ministerio de Comercio Exterior y Turismo

¿Qué es un Dark Kitchen?

Los Dark Kitchen (cocinas fantasmas) son espacios en alquiler dirigidos a negocios gastronómicos cuyo objetivo es la atención de pedidos vía delivery.

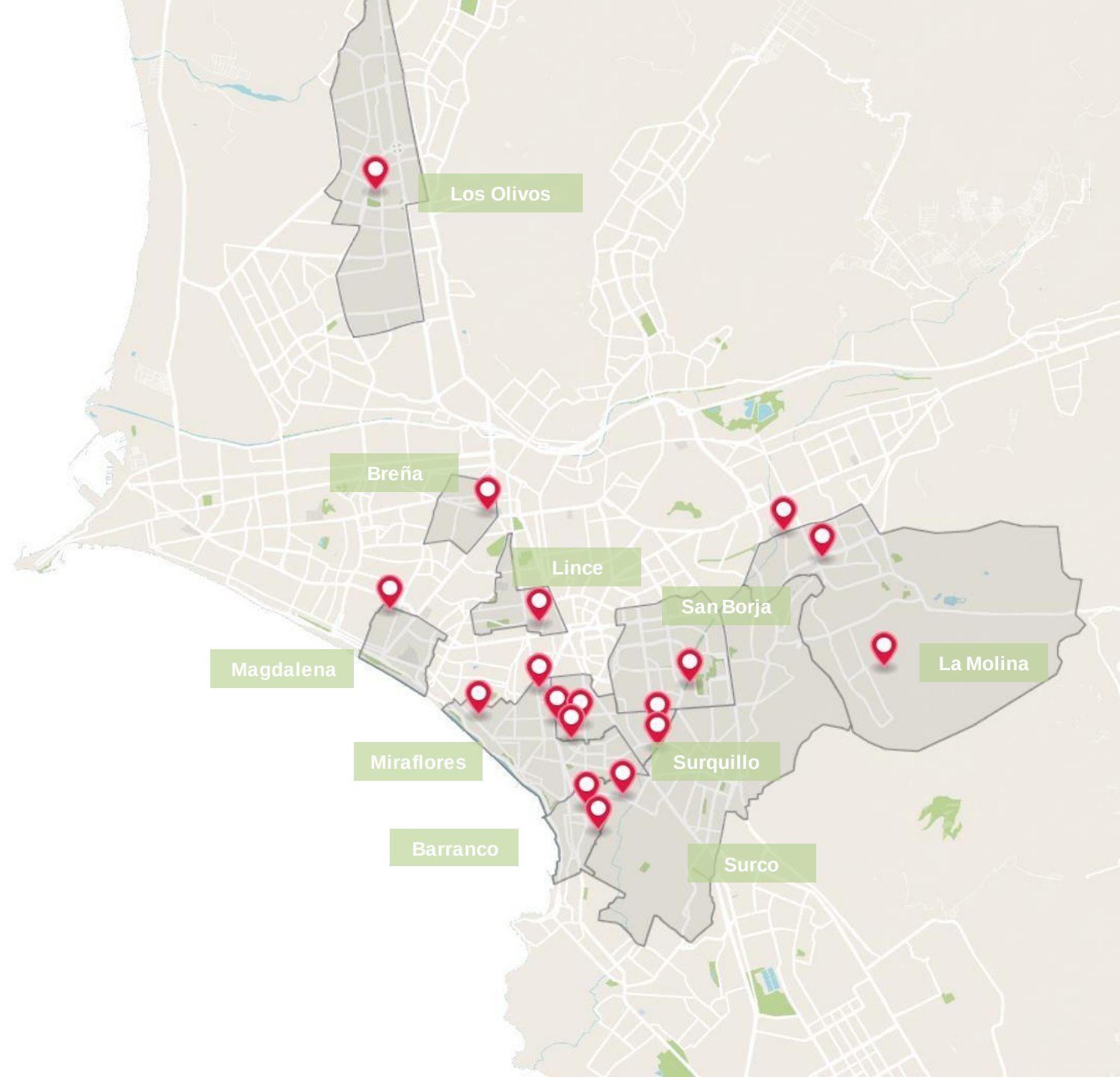


¿Dónde se ubican los Dark Kitchen?

Se han identificado 18 sedes con espacios de Dark Kitchen en alquiler, cada una de estas sedes abarca un radio de alcance de 5 Km. a la redonda.

No se consideran aquellas sedes que han sido creadas exclusivamente para ser operadas por las marcas del mismo desarrollador, ya que no representan una oferta de alquiler en el mercado.

Principales desarrolladores:



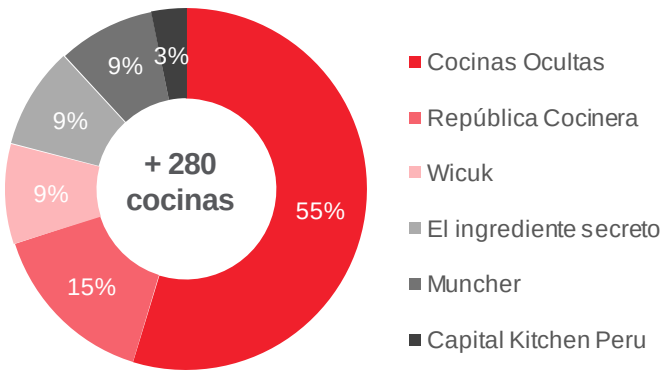
Dark Kitchen en el 2022

PRINCIPALES DESARROLLADORES

Existe una oferta de más de 280 espacios distribuidos en 18 sedes. En área total equivale a un aproximado de 6,000 m² útiles.

Cocinas Ocultas cuenta con 6 sedes y representa más de la mitad de la oferta global.

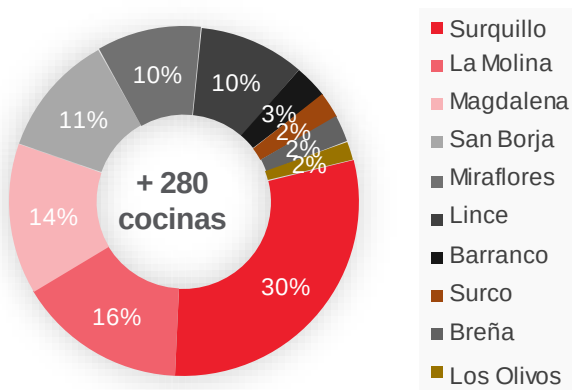
Republica Cocinera ingreso recientemente al mercado con una sede que representa el 15 % de la oferta de Lima.



STOCK POR DISTRITOS

La oferta de Dark Kitchen está concentrada principalmente en 6 distritos. Surquillo resalta por contar con más de 100 espacios de cocina, los cuales están distribuidos en 4 sedes.

En la periferia de Lima, la oferta de Dark Kitchen es bastante limitada, existiendo solo una sede en los Olivos.



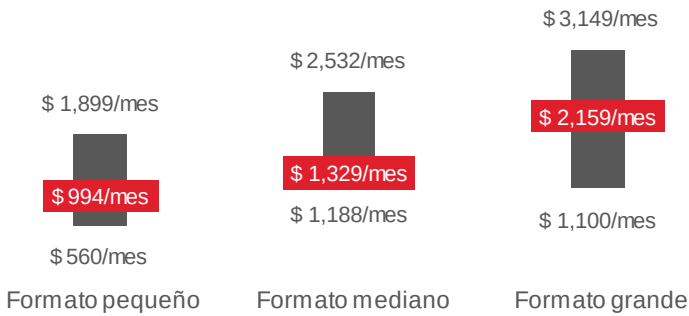
FORMATO DE LOS DARK KITCHEN

El promedio es de 18 m². Es necesario mencionar que las cocinas suelen ser modulares, lo cual les permite reducirse o ampliarse dependiendo de la disponibilidad y requerimiento del cliente.

Formatos	Metraje
Pequeño	8 m² - 15 m²
Mediano	16 m² - 22 m²
Grande	23 m² - 44 m²

TARIFAS*

El rango de tarifas varía principalmente de acuerdo al área. La distinción por ubicación suele ser escasa, ya que el radio de alcance (5 Km.) de la mayoría de sedes abarca las mismas zonas.



*No incluye IGV, comisión por venta, ni costo de mantenimiento.

Practicas de Mercado

Implementación



Generalmente los espacios de cocina cuentan con campana extractora, puertos de internet, intercomunicadores y puntos de acceso a los servicios de agua, luz y gas; no se suele brindar electrodomésticos.

Comisión por venta



La mayoría de desarrolladores estila a cobrar una comisión entre el 2% y 3% de los ingresos mensuales. Dicho cobro suele cubrir gastos de runners, servicios de marketing y herramientas de gestión que son ofrecidas por el desarrollador.

Servicios



La tarifa de alquiler no incluye servicios de luz, agua y gas en más del 80% de los espacios ofrecidos, teniendo cada cocina medidor independiente. El internet, por su parte, se ofrece de forma gratuita.

Contrato típico



El contrato promedio exigido por los desarrolladores es de 1 año. Se suele solicitar un mes de alquiler de adelanto y un mes adicional por concepto de garantía.

Licencia



Los desarrolladores suelen asesorar y acompañar al inquilino en la gestión administrativa para la aprobación de la licencia de funcionamiento.



Destaque del 2022 y perspectivas al 2023

- El 2022 ha sido un año de retorno a la presencialidad. Por lo cual, ha permitido observar cómo será la evolución del Dark Kitchen frente al negocio tradicional (atención en local).
- En lo que se refiere a ocupación, los desarrolladores han mantenido en promedio una tasa por encima del 80%, exceptuándose las sedes que han ingresado en los últimos 6 meses, las cuales pese a ello, ya se encuentran a un 40% de ocupación en promedio.
- Si bien en el 2022 dos desarrolladores cesaron actividades, se observó una mayor expansión de otros actores del mercado, registrándose casi 100 nuevos espacios de cocina en lo que va del año.
- En lo referente a nuevas aperturas, se tiene previsto el ingreso de 3 nuevas sedes para el 2023.
- La periferia de Lima es uno de los focos de interés para la expansión de los desarrolladores; no obstante, dicho crecimiento aún se encuentra subordinado a la cobertura de las apps de delivery.
- Lima Norte se presenta como una gran oportunidad de expansión para el sector, si bien el precio promedio del ticket en la zona es menor, el número de ventas lo hace igual de atractivo que el centro de Lima.
- El *know-how* en marketing y gestión proporcionado por los desarrolladores se presenta como uno de los mayores incentivos para el alquiler de Dark Kitchen, puesto que permite aumentar la probabilidad de éxito del negocio.
- Consideramos que el futuro de los espacios destinados al negocio gastronómico no será de una convivencia excluyente sino más bien complementaria, pudiendo un restaurante tener locales de atención al público y a la par Dark Kitchen para mejorar su alcance.



Diego Romero Weninger
Gerente General y Fundador Wicuk

“Mis proyecciones para el mercado de Dark Kitchen, es que tiene mucho por desarrollarse. Creo que todavía está en crecimiento y recién hablaremos de un mercado maduro para fines del 2030”



Valeria Alvarado Campos
Gerente Comercial Perú, Chile y Ecuador de Cocinas Ocultas

“Los restaurantes a largo plazo se van a dar cuenta que para brindar la experiencia en el punto de venta no necesitan más de 1 local, pero para abastecer y coberturar todo Lima necesitan del Dark Kitchen “



Andrés Felipe Iraizoz.
Gerente General de Muncher Perú

“El Dark Kitchen, si bien inicio previo al año de pandemia, se aceleró debido a esta. Sin embargo, ahora en un escenario post, lo que vemos es que el negocio sigue creciendo y demostrado que este sector aterrizó en el Perú para quedarse”

Reporte inmobiliario

Lima, 2022

Terrenos y locales stand alone



BINSWANGER
PERÚ

Reporte inmobiliario

Lima, 2022

Terrenos y locales stand alone



BINSWANGER
PERÚ

Clases de inmuebles industriales stand alone

TERREROS STAND ALONE



No se ubica en un complejo organizado,
como un parque industrial.
El usuario asume el 100% de los gastos de
mantenimiento, seguridad, entre otros.

**Existen terrenos stand alone con
zonificación ampliada;** es decir, además del
uso industrial, se permiten usos comerciales
y residenciales (p. ej.: en el eje Argentina).

LOCALES STAND ALONE



No se ubica en un complejo organizado,
como un condominio de almacenes.
El usuario asume el 100% de los gastos de
mantenimiento, seguridad, entre otros.

La **altura al hombro** del almacén
suele ser **inferior a 8 metros**.

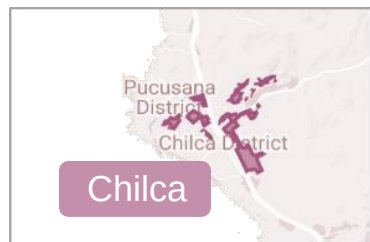
**También existen locales stand-alone con
la zonificación ampliada.**

Ejes industriales

Al norte de Lima



Al sur de Lima



- Las aglomeraciones industriales trascienden las fronteras de los distritos. A cada aglomeración la denominamos eje industrial.
- En total existen 14 ejes industriales. Cada uno posee una dinámica inmobiliaria particular en su ubicación.
- En todos los ejes industriales se encuentran terrenos y almacenes stand-alone.

*Argentina. Se considera a las zonas de Argentina Cercado y Callao.



El mercado stand-alone en cifras

Indicadores clave

TERREROS



Inventario
98 millones m²



Tasa de
vacancia
1.89%



I2 (Industria liviana)
Es la zonificación
predominante y más
demandada.



Tarifa de venta
promedio
USD 500/m²

LOCALES



Inventario
17 millones m²



Tasa de
vacancia
1.41%



Nuevas
construcciones
272 mil m²



Tarifa de venta
USD 800/m²

Renta
USD 4.90/m²

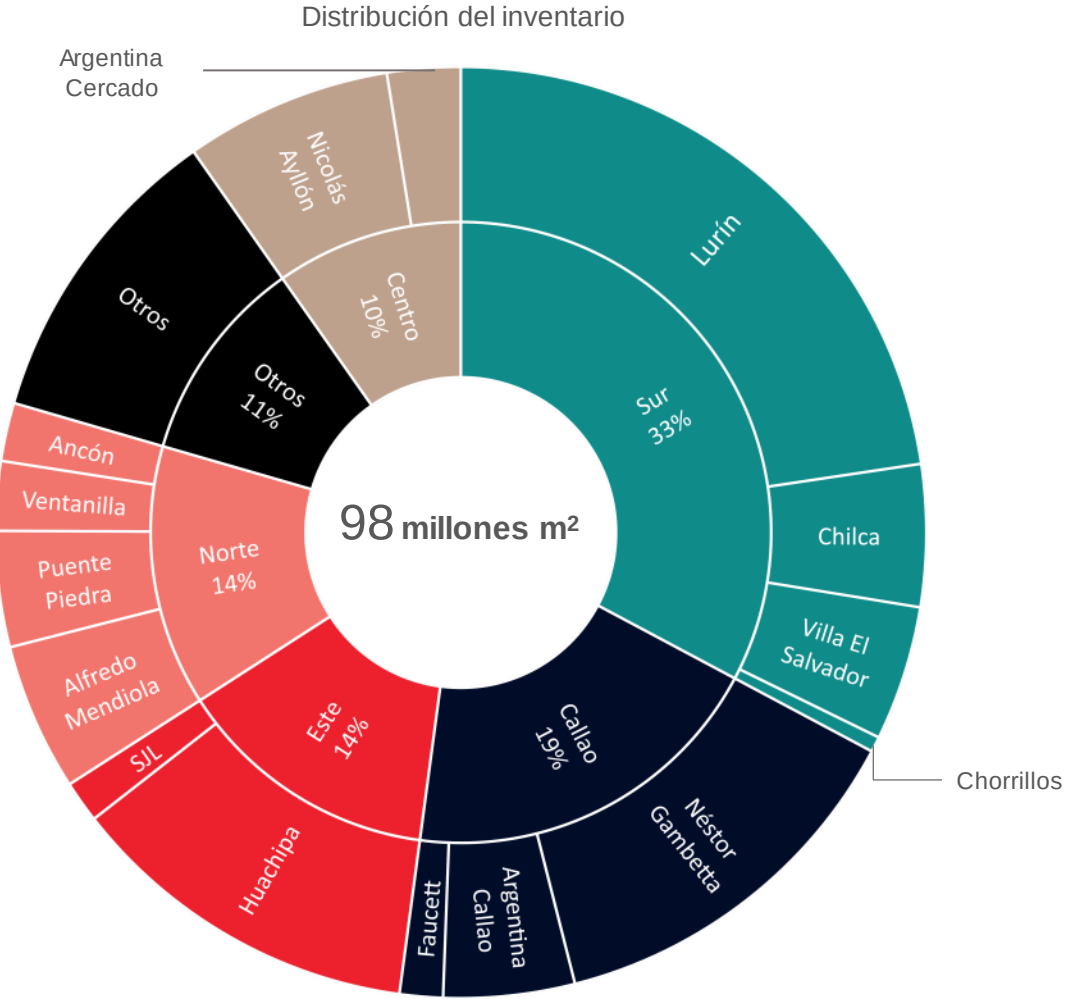
Panorama general

- Lima cuenta con un stock de terrenos con zonificación industrial de 111 millones m². **Los terrenos stand alone representa el 88% (98 millones m²).**
- **Los ejes Lurín y Chilca registraron 14% de incremento en la tarifa de venta de terrenos**, ubicándose a niveles del 2018. En los demás ejes, los precios no han tenido mayores variaciones.
- Asimismo, Lima tiene un **stock de locales stand alone de 17 millones m²**. Esta cifra incluye a los locales ocupados y disponibles.
- **En 2021 se construyeron 272 mil m² de locales industriales y logísticos stand alone**, que representa una reducción del 40% respecto a las construcciones del 2019.
- **La mayoría de m² construidos fueron destinadas para uso propio**. La demanda también se canalizó en los condominios de almacenes, donde se ocuparon más de 180 mil m².
- **La renta promedio de los locales stand alone aumentó 5% en 2022**. Los ejes Argentina, San Juan de Lurigancho, Faucett y Nicolás Ayllón son los corredores con mayor incremento.

An aerial photograph showing a city with colorful buildings and a large, curved concrete structure, possibly a dam or a large parking lot, situated at the base of a steep, barren hillside. The hillside is covered in loose soil and rocks, suggesting a landslide or erosion. In the background, more hills and mountains are visible under a cloudy sky. A large red triangle is overlaid on the right side of the image.

TERRENOS STAND ALONE

Stock de terrenos



Mayor stock de terrenos



Lurín
25 millones m²



Néstor Gambetta
14.5 millones m²



Huachipa
13.5 millones m²

- Lima Sur es la zona con mayor inventario de terrenos stand-alone (36 millones m²). Se distribuyen principalmente en Lurín y Chilca.
- Callao representa el 19% del stock, con 19 millones m². Asimismo, Néstor Gambetta es el eje con mayor cantidad de terrenos sin construir.
- En Lima Este, Huachipa representa el 90% de los terrenos industriales. Las propiedades de la tierra en esta zona (suelo rocoso) permite un óptimo desarrollo de la industria pesada.
- Estimamos que, anualmente, más de 100 mil m² de terrenos industriales cambian de zonificación. Estos terrenos se vuelven compatibles con usos comerciales y/o residenciales. Los ejes donde registramos más cambios son Argentina Cercado, Nicolás Ayllón, Chorrillos y Alfredo Mendiola.
- En el sur y este de Lima, registramos un mayor interés de los propietarios en habilitar los terrenos rústicos para uso industrial.

Disponibilidad de terrenos

- Lurín, Villa El Salvador, Chilca y Néstor Gambetta concentran 81% de los terrenos disponibles que cuentan con áreas superiores a 10,000 m². Estos ejes se ubican en la periferia de la ciudad.
- Los corredores como Chorrillos, Nicolás Ayllón y Argentina cuentan con una reducida disponibilidad. Más del 40% de la oferta en venta son locales con infraestructura deteriorada que se ofrecen como terreno.
- Por otro lado, Huachipa y Puente Piedra cuentan con una alta disponibilidad de terrenos. Suelen ofrecer áreas entre 2,000 m² y 7,000 m².



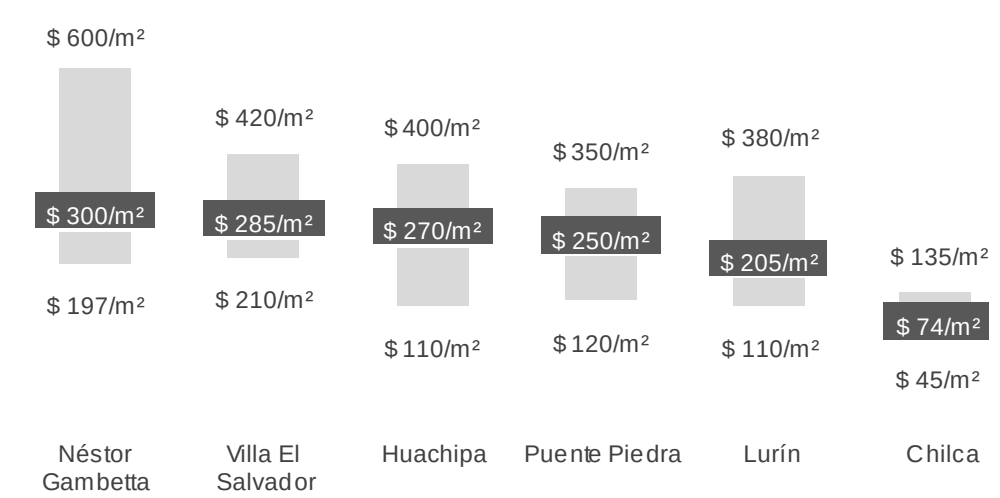
Análisis de venta de terrenos

- Existen dos tipos de corredores industriales: consolidados y en expansión.
- Los ejes consolidados se ubican principalmente dentro del casco urbano. En estos ejes, el crecimiento para la industria es limitado. La mayoría de terrenos en venta tienen compatibilidad con usos residenciales y/o comerciales. Las tarifas de venta se ubican por encima de los USD 700/m².
- Argentina está compuesto por dos subcorredores: Cercado y Callao. La tarifa de la zona céntrica se ubica entre USD 720/m² y USD 900/m². Por otro lado, la tarifa porteña se ubica entre USD 850/m² y USD 1,150/m².
- Alfredo Mendiola es el eje donde los terrenos tienen mayor diferencia de precios. Esto se debe a la cercanía de las zonas del eje al casco urbano: mientras que en las zonas más comerciales (cercanas a Mega Plaza), los precios se ubican por encima de USD 1,000/m², en zonas como Trapiche, bordean los USD 600/m².
- En los corredores en expansión, existe una mayor disponibilidad de terrenos. La tarifa promedio se sitúa por debajo de USD 300/m².
- Las tarifas de venta de Huachipa, Néstor Gambetta y Villa El Salvador han descendido en los últimos 3 años. La mayoría de terrenos disponibles no se ubican en vías principales y cuentan con áreas de más de 10,000 m².
- Por otro lado, las tarifas de Chilca están por debajo de los parques industriales. Esto se debe a que un buen número de terrenos en venta cuentan con áreas superiores a 50,000 m².

Tarifas de venta de los corredores consolidados



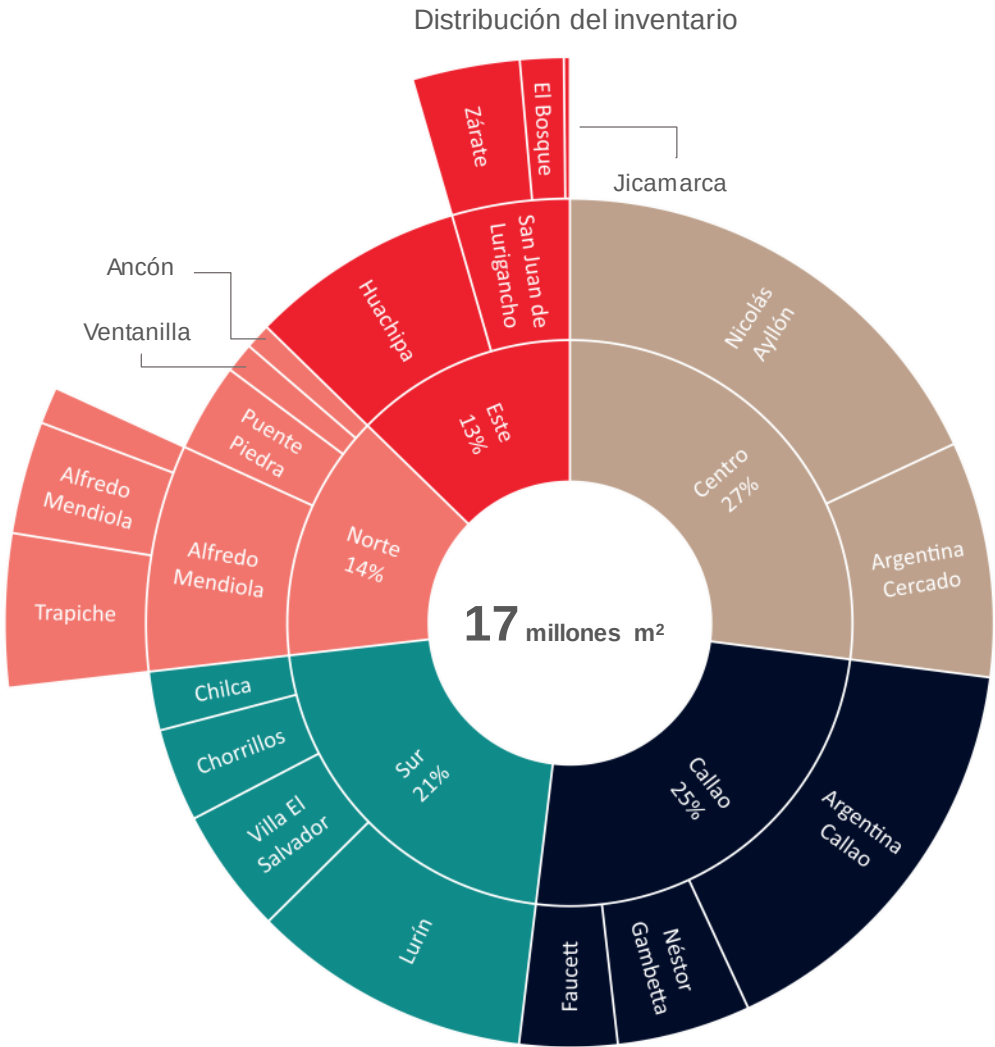
Tarifas de venta de los corredores en expansión



An aerial photograph of a city and a large dam. The city is densely packed with buildings, mostly in shades of brown and grey, with some yellow and orange buildings. A large, curved dam is visible in the foreground, with a road and some construction equipment nearby. The background shows a range of mountains under a cloudy sky. A large red geometric shape, resembling a stylized arrow or a large 'V', is overlaid on the right side of the image.

LOCALES STAND ALONE

Stock de locales



Mayor stock de locales

Nicolás Ayllón
3.36 millones m²

Argentina Callao
2.98 millones m²

Huachipa
1.98 millones m²

- En promedio, se han entregado más de 500 mil m² de locales industriales en los últimos cinco años pre pandemia (2015-2019).
- En 2021 solo se construyeron 272 mil m² de locales. Lurín y Huachipa representaron el 20% y 12% de las nuevas entregas, respectivamente.
- Generalmente, las nuevas construcciones son ocupadas por los mismos propietarios. Es por ello que la tasa de vacancia en los ejes es menor al 5%.
- En Argentina y Nicolás Ayllón, se han construido alrededor de 40,000 m² de nuevos almacenes. Las empresas están aprovechando sus patios de maniobras para ampliar sus locales. Estos corredores representan el 35% del inventario global del mercado.
- En un mediano plazo, Huachipa y Néstor Gambetta tienen potencial para convertirse junto con Lurín en los ejes con mayor inventario.

Disponibilidad de locales

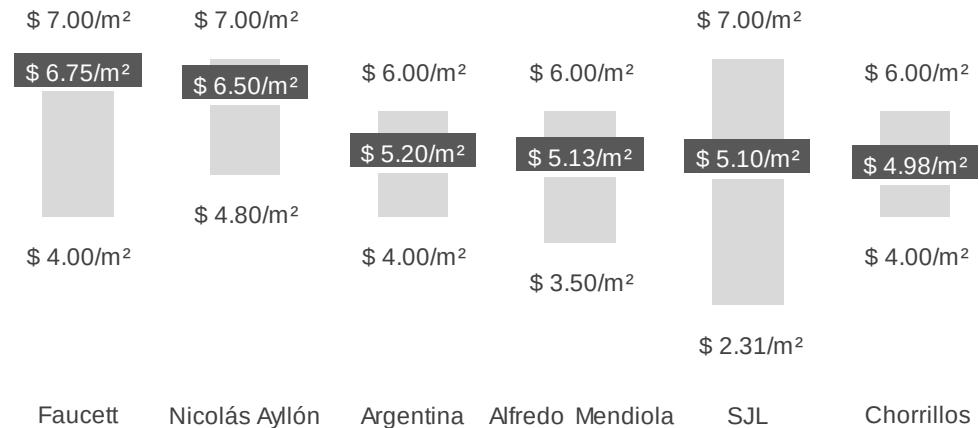
- El 75% de los locales stand alone tienen áreas techadas entre 1,000 m² y 5,000 m².
- La disponibilidad de locales mayores a 10,000 m² es reducida. La vacancia se concentra en Lima Sur (Villa El Salvador y Lurín) y Néstor Gambetta.
- La mayoría de los locales disponibles tienen más de 15 años, y cuenta con una altura al hombro entre 5 m y 8 m.
- Chilca no dispone de locales industriales en alquiler.



Análisis de renta de locales

- Los corredores consolidados cuentan con las rentas más elevadas del mercado. Son locales céntricos que en muchos casos cuentan con zonificación compatible con usos comerciales y residenciales.
- En los últimos 3 años, las rentas de los corredores consolidados como Alfredo Mendiola, Argentina (Cercado y Callao) y Nicolás Ayllón se han estabilizado. Las tarifas suelen ubicarse entre USD 4.00/m² y USD 8.00/m². Esta diferencia obedece principalmente a dos factores: ubicación y el nivel de infraestructura.
- La mayoría de locales stand alone en los ejes consolidados cuentan con una antigüedad de más de 15 años y tienen altura al hombro inferior a los 8 metros.
- Las rentas de Faucett y San Juan de Lurigancho han aumentado alrededor de 10% en el último año. Esto se debe a la escasez de locales disponibles.
- Desde hace 5 años, las rentas stand alone en Villa El Salvador y Lurín se han ido reduciendo debido a la mayor oferta de locales en condominios.

Tarifas de alquiler de los corredores consolidados



Tarifas de alquiler de los corredores en expansión

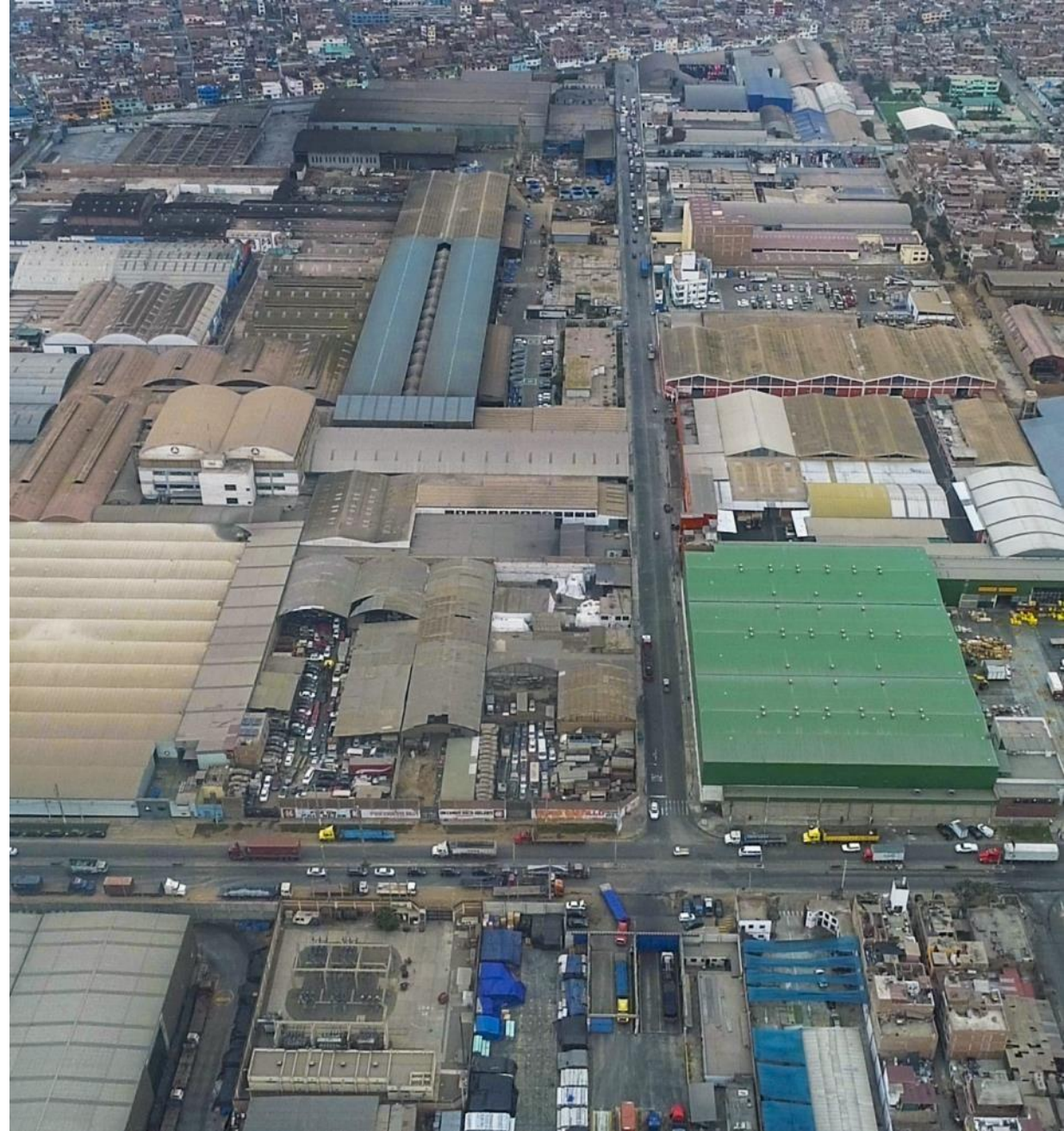




PERSPECTIVAS

Perspectivas 2022

- El impacto de la crisis internacional y la inestabilidad política durante el 2021 trajo como consecuencia que se dejaran de construir cerca de 200 mil m² de nuevos locales.
- Sin embargo, el 2022 tiene una perspectiva positiva. La industria textil, metalmecánica, farmacéutica y logística ha reactivado el mercado industrial, impulsando la construcción de nuevos locales y almacenes.
- Esperamos que las rentas de los corredores consolidados oscilen entre los USD 5.00/m² y USD 6.50/m² en promedio. Esto puede variar de acuerdo con la dimensión del almacén, ubicación y nivel de infraestructura.
- Los precios de venta de los locales se ubican entre USD 700/m² y USD 1,500/m². Estas tarifas son poco accesibles para la industria o centros de distribución, lo que sigue provocando la migración de las empresas a los nuevos polos industriales.
- Debido al crecimiento del comercio electrónico, las empresas logísticas de última milla tienen la necesidad de posicionarse en el casco urbano, generando que busquen locaciones fuera de los corredores industriales tradicionales.



Indicadores inmobiliarios



Zonificación Industrial

La zonificación es el uso que se le destina al inmueble.
Existen 4 tipos de zonificación industrial:

INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)



Es compatible exclusivamente con actividades de almacenaje y distribución.

INDUSTRIA LIVIANA (I2)



Permite actividades de almacenaje y producción que no sean molestas ni peligrosas.

GRAN INDUSTRIA (I3)



Permite actividades de almacenaje y producción de gran escala que son molestas y con cierto grado de peligrosidad.

INDUSTRIA PESADA (I4)



Permite actividades de producción a gran escala, que son muy molestas y de alto grado de peligrosidad.



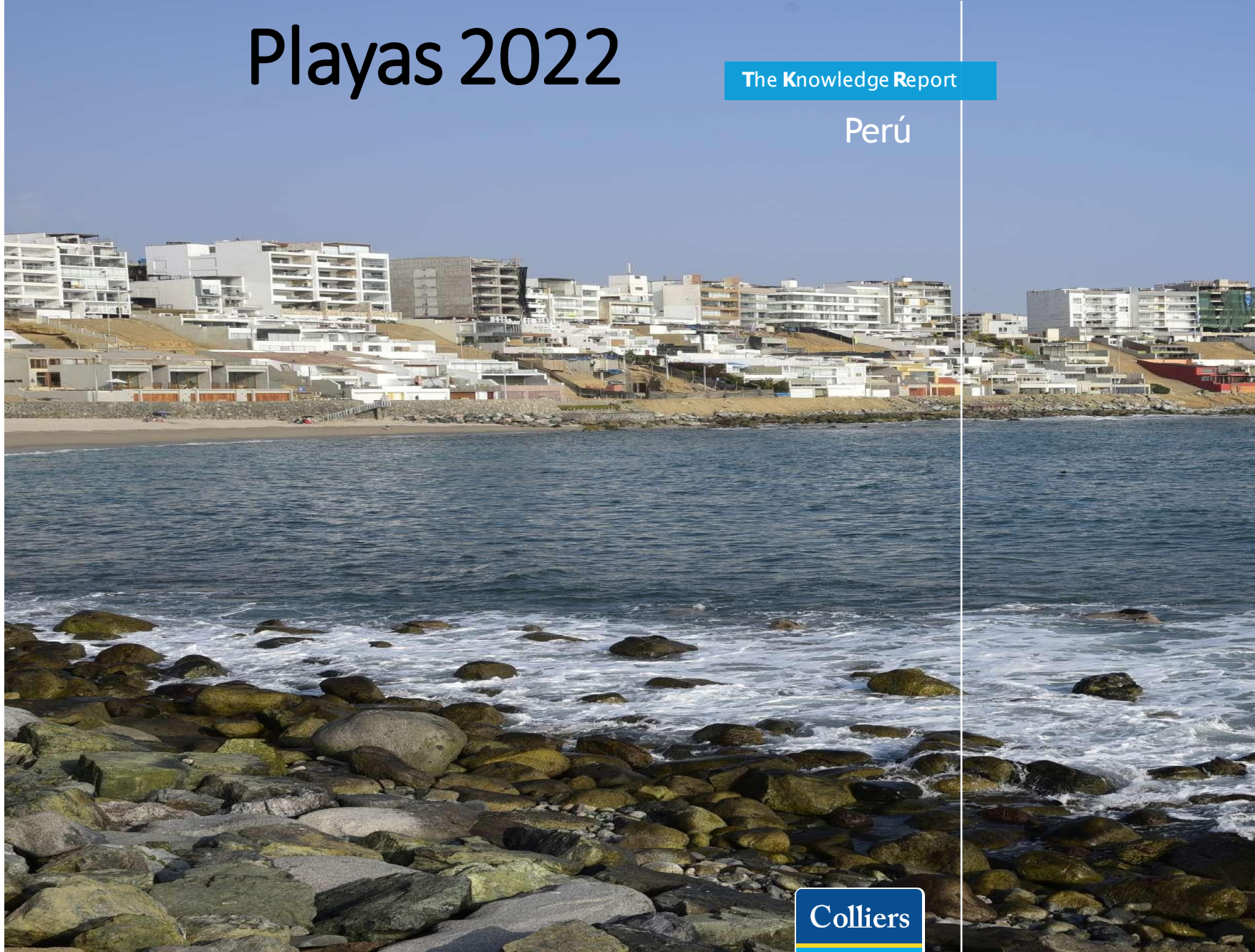
La zonificación es acumulativa (Por ejemplo la zonificación I4 permite los usos de I3, I2 e I1).

También existen otras zonificaciones (CZ, CM, VT, ZRE), que en algunos casos, son compatibles con usos industriales o logísticos.

Playas 2022

The Knowledge Report

Perú



Colliers

Actualidad

Según el último reporte trimestral del BCRP, el PBI nacional se incrementó en 20,9% durante el primer semestre del año, respecto del mismo periodo del año pasado, explicado por el estímulo fiscal y monetario, recuperación del mercado laboral, dinamismo en sectores no primarios (construcción y servicios) y vacunación masiva. Sin embargo, se esperaría una moderación del dinamismo de la economía durante el segundo semestre (4,6% interanual), explicado por un menor efecto estadístico y deterioro de la confianza empresarial.

La demanda interna aumentó en 21,5% en el primer semestre, como resultado de la mayor ejecución de gasto público e inversión privada, asimismo, se le suman las mejores perspectivas del consumo privado para la segunda mitad del 2021. Asimismo, el consumo interno de cemento continuó creciendo a tasas elevadas durante los

últimos meses debido a la mayor asignación de gastos del hogar a la autoconstrucción y a la alta ejecución de proyectos de inversión.

Para el 2021 se proyecta que la inflación se ubique en 4,9% debido al incremento de los precios de los bienes importados y el impacto de la depreciación ejecutada. En 2022 se posicionaría en 2,6%, regresando al rango meta, en un contexto de cierre progresivo de la brecha del producto.

Por último, la proyección de crecimiento económico para el Perú en 2022 es 3,4%, cifra que encontraría su explicación en el debilitamiento de las expectativas empresariales, mientras que el crecimiento de América Latina y el Caribe se ubicaría de 2,9% según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Mercado de Casas y Departamentos de Playa



Para esta temporada 2022, la oferta de renta de casas de playa registra precios que van desde los USD 3,500 hasta los USD 21,600 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. La gama de precios es más amplia si se considera las opciones de arrendamiento semanal y mensual. En la oferta de renta de departamentos de playa por temporada se registran precios que van desde USD 1,800 hasta los USD 20,000 dependiendo del balneario, condominio, piso en el que se encuentra, tamaño del departamento, áreas comunes del edificio o condominio, servicios, entre otros. Al igual que la oferta de casas de playa, también se observa mayor variedad de precios dependiendo si la oferta

de arrendamiento es semanal o mensual.

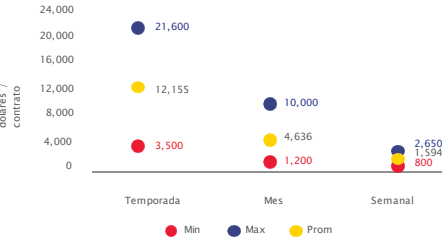
La oferta de unidades registradas entre casas y departamentos de playa para el presente análisis registra una mayor cantidad de oferta en los distritos de Asia y Punta Hermosa con 48% y 17% respectivamente. La temporada completa de playa 2022, en su mayoría abarca desde diciembre 2021 hasta la segunda semana de abril 2022.



Oferta de
Casas de Playa
en Renta

La oferta de casas en renta que se consideró como muestra para este análisis se compone de 81 unidades, con un rango de áreas desde los 90 m² hasta los 450 m², que se ubican en los distintos balnearios del sur de Lima. El distrito de Asia concentra la mayor cantidad de oferta con el 56% de las casas de playa en renta analizadas.

Precios de Renta de Casas de Playa –según periodo (semana, mes, temporada completa)

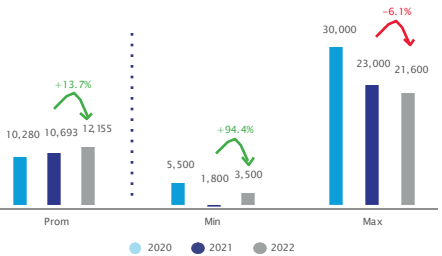


Renta por Temporada Completa – Casas de Playa

La renta promedio por temporada completa (precio de oferta) de las casas de playa para el verano 2022 es de USD 12,155, con un rango de precios que va desde USD 3,500 en la playa Chocalla en el distrito de Asia, a USD 21,600 en la playa Misterio también en el distrito de Asia.

Se puede observar para el periodo 2022 que el precio promedio de renta por temporada completa sufrió una variación de +13.7% respecto al precio registrado en el 2021, a diferencia de los precios de renta mínimos y máximos, los cuales tienen una variación porcentual de +94% y -6% respectivamente.

Variación porcentual precio de renta temporada completa 2020 - 2022 (Casas de playa)

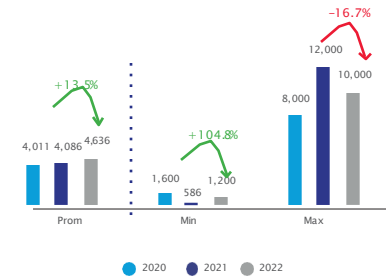


Renta Mensual – Casas de Playa

En la oferta de renta mensual de casas de playa, el precio promedio se encuentra en USD 4,636. Ubicándose el precio mínimo en USD 1,200 –playa Las Ninfas en el distrito de Pucusana–, mientras que la oferta de precio máximo es de USD 10,000 en la playa Kontiki, en el distrito de Punta Hermosa.

Al igual que los precios de renta por toda la temporada, los precios mínimos y máximos de renta mensual para el verano 2022 sufrieron variaciones, en el caso del precio mínimo, se observa que tuvo una variación que llega a +104.8%, mientras que el precio máximo tuvo una variación negativa, registrándose en -16.7%.

Variación porcentual precio de renta mensual 2020 –2022 (Casas de playa)

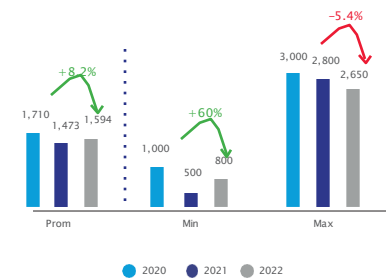


Renta Semanal – Casas de Playa

La oferta de casas de playa para renta por semana muestra un precio promedio de USD 1,594, con un mínimo de renta de USD 800 en la playa El Mirador y el precio máximo de renta de USD 2,650 en la playa Palabritas, ambos en el distrito de Asia.

La oferta de renta por semana es el que sufrió la mayor variación de precios, teniendo una variación de +8.2% en su precio promedio, mientras que los precios de renta mínimos y máximos tuvieron una variación de +60% y -5.4% respectivamente.

Variación porcentual precio de renta semanal 2020 –2022 (Casas de playa)

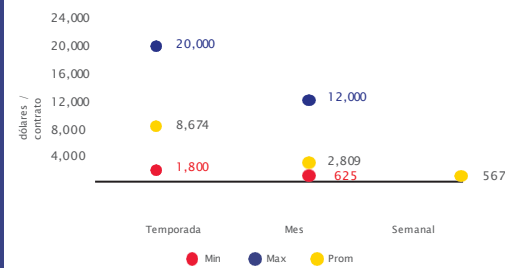


Oferta de Departamentos de Playa en Renta



La oferta de departamentos en renta que se consideró como muestra para este análisis se compone de 45 unidades, con un rango de áreas desde los 46 m² hasta los 600 m², ubicados en los distintos balnearios del sur de Lima. El distrito de Asia concentra la mayor cantidad de oferta con un 36%, seguidos por los distritos de Punta Hermosa y San Bartolo con 18% cada uno, del total de departamentos de playa ofrecidos en renta.

Precios de Renta de Departamentos de Playa - según periodo (semana, mes, temporada completa)

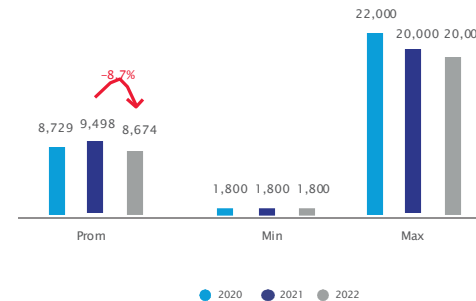


Renta por Temporada Completa - Departamentos de Playa

La oferta de departamentos de playa en renta por temporada completa muestra un precio promedio de USD 8,674, con un precio de renta mínimo de USD 1,800 en el distrito de Asia, y el precio máximo de USD 20,000 ubicado en la playa Los Delfines en el distrito de Santa María del Mar.

Observamos que el precio promedio de renta por temporada tuvo una variación negativa de 8.7% respecto al 2021, pero en cuanto a los precios de oferta máximo y mínimo se mantiene en relación con el verano pasado.

Variación porcentual precio de renta por temporada completa 2020 - 2022 (Departamentos de playa)

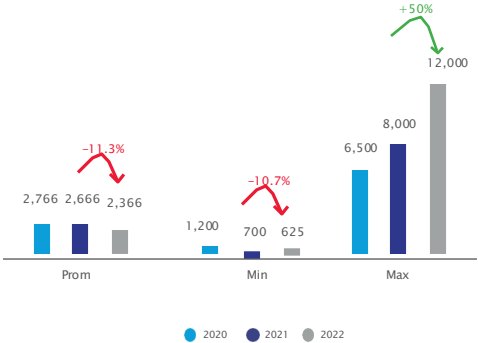


Renta Mensual – Departamentos de Playa

Para la renta mensual de departamentos, el precio promedio es de USD 2,366. El rango de precios de renta se encuentra desde USD 625 como precio mínimo en la playa Arica en el distrito de Lurín; hasta los USD 12,000 como máximo en la playa Blanca en el distrito de Punta Hemosa.

Para esta temporada 2022, el precio promedio de renta mensual de departamentos en playas sufrió una variación de -11.3%. Mientras que la oferta de renta mensual de departamentos de playa mínimos y máximos, tuvieron una variación de -10.7% y +50% respectivamente.

Variación porcentual precio de renta mensual 2020 –2022 (Departamentos de playa)



Renta Semanal – Departamentos de Playa

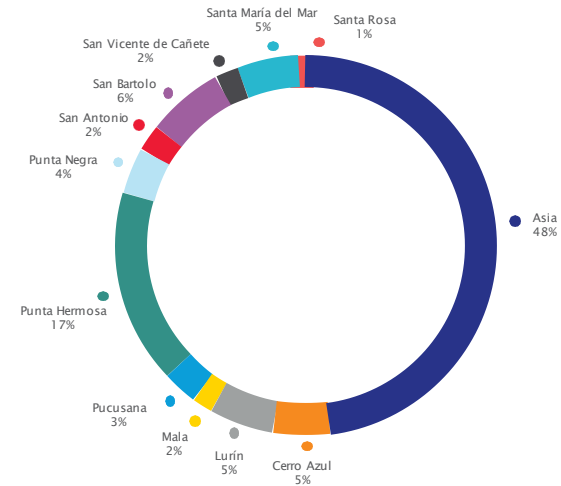
Para los departamentos de playa que se ofrecen en renta por periodo semanal, el precio promedio se encuentra en USD 567, representando una variación de -60.9% a comparación del periodo 2021. Cabe indicar también que el número de unidades ofertadas en este formato ha disminuido.



“Para la temporada 2022 se observan variaciones -respecto al periodo 2021- en la oferta de casas de playa, donde se registra el incremento en los precios de renta promedio, siendo mayor al 8% en los tres tipos de alquiler (semanal, mensual y por temporada).

Por su parte, la oferta de departamentos de playa en renta de al sur de Lima muestra un ajuste a la baja en cuanto a precios promedio, esto va de la mano también con la disminución en la cantidad de unidades en oferta, apreciándose una reducción de más del 40% a comparación de la oferta identificada en la temporada 2021.”

Distribución de la Oferta de Casas y Departamentos de Playa en Renta / Distritos



Proyectos en Desarrollo

La actividad en cuanto al desarrollo de proyectos residenciales en los balnearios al sur de Lima no se detiene. Se observa el avance de las distintas etapas en proyectos ya encaminados. Entre los proyectos de perfil residencial se encuentran:

Condominio Náutico Las Velas

Condominio Náutico Las Velas, ubicado en Paracas, es el primer condominio del proyecto “Nuevo Paracas” de la desarrolladora Suma. El condominio ofrece 6 edificios de 10 departamentos (12 duplex y 48 flats) y 40 lotes de 300 m², y 3 estacionamientos por unidad. Este proyecto cuenta con áreas comunes como embarcadero, club house con piscinas, jardines, sala de estar y de juegos, restaurante, zona de parrillas, camerinos y formará parte del Club Deportivo Flamencos de Paracas. El precio de venta de los departamentos en este proyecto es de aproximadamente USD 1,500 por m² y para los lotes es USD 450 por m². A setiembre 2021, se ha colocado el 94% de los espacios.



Condominio Náutico Sotavento

Condominio Náutico Sotavento es el segundo condominio del proyecto "Nuevo Paracas". En un área de 51,794 m², el proyecto está conformado por 8 edificios de 10 departamentos (16 duplex y 64 flats) y 44 lotes de 300 m² y 3 estacionamientos por unidad. Las áreas comunes son juegos para niños, área verde (16,800 m²), malecón, plataforma para bañistas, club house con restaurante, salones, comedor, terrazas, piscinas para adultos y niños, depósitos náuticos y formará parte del Club Deportivo Flamencos de Paracas. El precio de venta de los lotes es de aproximadamente USD 316 por m². Este proyecto se encuentra colocado en un 98%.



Proyecto Miramar

Miramar es un proyecto de 10 departamentos desarrollado por el Grupo Octagon, ubicado a la altura del Km. 48 de la Panamericana Sur, cerca de la Playa Norte en San Bartolo. El proyecto incluye servicios de uso común tales como: área de juegos para niños, canchas de fútbol, sala de usos múltiples, club house, zona de parrillas y piscina. Los departamentos tendrán áreas desde 55 m² hasta 125 m², con precios desde USD 77,000 por unidad. El proyecto se entregará en el tercer trimestre del 2022.



Condominio Kalúa

Kalúa es un proyecto residencial de la inmobiliaria Desarrolladora, ubicado a la altura del Km. 71 de la Panamericana Sur en La Laguna, distrito de San Antonio. El condominio estará conformado por 180 viviendas e incluye un salón de usos múltiples, restaurante y bar, posta médica, piscina de adultos y niños, minimarket, juegos para niños, instalaciones deportivas: fútbol, frontón y tenis. Las viviendas cuentan con un área promedio de 170 m² y se ofertan a USD 910 por m², al mes setiembre se ha vendido el 42% de los espacios. Este proyecto se entregará en diciembre de 2021.



Condominio Los Lobos Costa Azul

Los Lobos Costa Azul es un proyecto de la inmobiliaria Arquines, ubicado a la altura del Km. 126 de la Panamericana Sur en Cerro Azul. Este condominio contará con canchas de fútbol, piscinas, áreas verdes y juegos para niños. El proyecto está conformado por 160 lotes de 160 m² cada uno, con un precio promedio de USD 64 por m².



Condominio Laguna Beach

Laguna Beach es un proyecto residencial de la Inmobiliaria Urbex, ubicado a la altura del Km. 128 de la Panamericana Sur en Cerro Azul. El proyecto ofrece dos tipos de casas, con vistas, al pie de la laguna o frente al mar, e incluye servicios de uso común tales como: 54,000 m² de laguna, piscina, club house, pet center, gimnasio y canchas deportivas. Las viviendas cuentan con áreas desde 207 m², y que se ofertan a un precio promedio de USD 910 por m².



Condominio Mirador Azul

Mirador Azul es un condominio desarrollado por Inmobiliaria Urbex, ubicado a la altura del Km. 128 de la Panamericana Sur en la playa Los Lobos de Cerro Azul. El proyecto ofrece 195 lotes de 130 m² cada uno. Este condominio contará con áreas comunes como jardines, juegos para niños, zona de parrilla y áreas verdes. El precio promedio de los lotes es de USD 135 por m².



Condominio Frontamar

Frontamar es un proyecto de la inmobiliaria GRV Corporativa, ubicado en el Km. 187 de la Panamericana Sur, en Chíncha. Este proyecto ofrece 200 lotes de aproximadamente 200 m². Además, el proyecto incluye canchas de fútbol y tenis, áreas verdes, club house, etc. Los lotes se ofrecen a un precio promedio de USD 164 por m². Este proyecto se entregaría en diciembre de 2021.



San Marino Club Náutico y Condominio

San Marino es un proyecto de condominio residencial exclusivo con casas y departamentos frente al mar, el proyecto se ubica en el kilómetro 210 de la Nueva Panamericana Sur, actualmente se encuentra en fase de construcción, sobre un terreno de 38 hectáreas. San Marino contará con una marina in-land con una laguna interior con acceso al mar, adicional habrá canales que conecten las residencias al mar para que los propietarios puedan albergar embarcaciones frente a sus casas. El proyecto está conformado por 108 casas, 88 departamentos (100m² a 300m²), 130 slips y 28 suites (para socios e invitados). Este condominio contará además con piscinas (para niños y adultos), juegos acuáticos, restaurante, bar y terrazas, sala de usos múltiples, spa, gimnasio, canchas de fútbol, tenis, frontón, squash y vóley playa, y también un helipuerto privado.

El proyecto estará listo para el 3T-2022, actualmente se encuentra en etapa de preventa y la colocación es de más del 30%.



Oferta de Lotes para Casas de Campo

Se observa también el incremento de la oferta en cuanto a lotes para casas de campo. Entre estos proyectos se encuentran:

Condominio Fundo Eucaliptos del Valle

El Condominio Fundo Eucaliptos del Valle se ubica en Paracas. Este proyecto, desarrollado por Villacuri, ofrece lotes de más de 1,500 m² y áreas comunes de 25,000 m², brinda accesos a actividades como: club house con piscina, zona de parilla, canchas deportivas y membresía a zona de playa destinada al Club Deportivo Flamencos de Paracas. Los precios de venta en este proyecto oscilan entre USD 37,000 a USD 60,000. Los lotes se ofertan a un precio promedio de USD 27 por m² y a setiembre se ha vendido el 78% de los lotes. Este proyecto se entregaría en diciembre de 2021.



Condominio La Finca Villacuri

El condominio se encuentra ubicado a la altura del Km. 271 de la carretera Panamericana Sur en Ica. Este proyecto, desarrollado por Villacuri, consta de 100 lotes desde los 2,500 m² hasta los 9,000 m². Asimismo, contará con 30,000 m² de áreas comunes, parque con juegos para niños, club house con piscinas, canchas deportivas en grass natural, espacio para gimnasio, mini cine. Los lotes se ofertan a un precio promedio de USD 25 por m² y a setiembre del 2021 se ha vendido el 64% de los lotes.



Condominio Huertos de Cerro Azul

Huertos de Cerro Azul es un proyecto desarrollado por Inmobiliaria Urbex, ubicado con el Km. 128 de la Panamericana Sur en Cerro Azul. Este condominio rústico estará conformado por 158 lotes de 500 m², los lotes se ofertan a un precio promedio de USD 63 por m².



Condominio Asia Golf

Asia Golf es un proyecto desarrollado por Inmobiliaria Playa del Golf, ubicado con el Km. 94.2 de la Panamericana Sur en Asia. El planteamiento general del condominio está compuesto por terrenos en zonas planas y en pendiente, club house con restaurante, gimnasio, canchas de golf y tenis. El proyecto está conformado por lotes desde 600 m² hasta 1,000 m², que se ofertan a un precio promedio de USD 80 por m². Este proyecto se entregaría en diciembre de 2021.



III.-EL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y EL MARKETING

III.1.DEMANDA POTENCIAL POR RANGO DE EDADES.

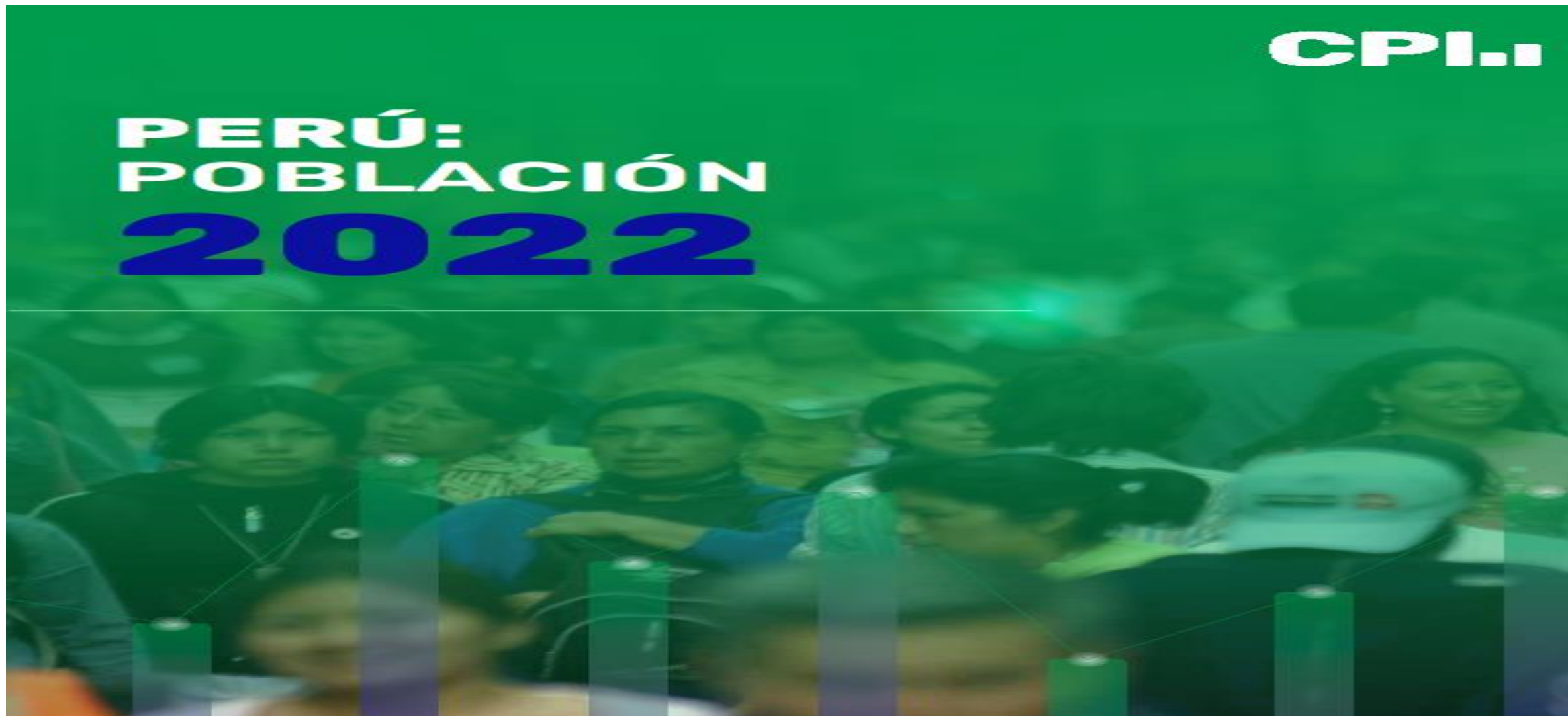
III.2.PREFERENCIAS POR NICHOS DE MERCADO DE VIVIENDA.

III.3.EVOLUCION DE LOS TIPOS DE HOGARES.

III.4.VISION DEL MARKETING EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

CPI..

PERÚ: POBLACIÓN 2022



CPI..
RESEARCH

MarketReport✓
Marzo de 2022



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

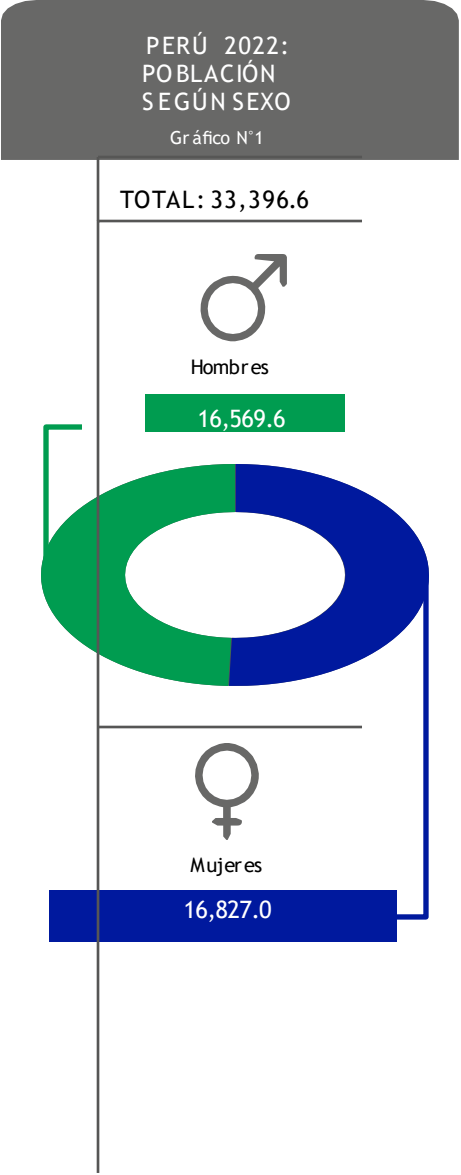
• Especialización del Agente
Inmobiliario

• Mercado Inmobiliario
Actual

• Doc. German Gordillo
Arcelles

Cuadro N°1
Años 2000 a 2022
(En miles de personas)

Año	Total	Hombres	Mujeres
2000	25,661.7	12,726.8	12,934.9
2001	26,090.3	12,937.2	13,153.1
2002	26,749.0	13,259.3	13,489.7
2003	27,148.1	13,461.1	13,687.0
2004	27,546.6	13,657.4	13,889.2
2005	27,179.4	13,570.5	13,608.9
2006	27,377.2	13,666.9	13,710.3
2007	28,220.8	14,025.7	14,195.1
2008	28,652.0	14,250.6	14,401.4
2009	29,105.7	14,473.6	14,632.1
2010	29,461.9	14,645.8	14,816.1
2011	29,797.7	14,817.9	14,979.8
2012	30,142.1	14,998.1	15,144.0
2013	30,517.0	15,189.9	15,327.1
2014	30,837.4	15,446.5	15,390.9
2015	31,151.6	15,605.8	15,545.8
2016	31,488.4	15,773.2	15,715.2
2017	31,826.0	15,939.1	15,886.9
2018	32,162.2	16,105.0	16,057.2
2019	32,495.5	16,269.4	16,226.1
2020	32,820.5	16,433.3	16,387.2
2021	33,035.3	16,389.7	16,645.6
2022	33,396.6	16,569.6	16,827.0



PERÚ 2022: POBLACIÓN POR
SEXO SEGÚN DEPARTAMENTOS

CPI.

Cuadro N°2
(En miles de personas)






Departamento	Miles	%	Hombres		Mujeres	
			Miles	%	Miles	%
Lima	12,053.1	36.0	5,932.8	35.8	6,120.3	36.4
Piura	2,102.5	6.2	1,049.8	6.3	1,052.7	6.3
La Libertad	2,016.7	5.9	992.2	6.0	1,024.5	6.1
Arequipa	1,581.2	4.7	781.7	4.7	799.5	4.8
Cajamarca	1,495.6	4.5	739.7	4.5	755.9	4.5
Junín	1,406.9	4.2	693.0	4.2	713.9	4.2
Lambayeque	1,360.5	4.1	665.1	4.0	695.4	4.1
Cusco	1,358.3	4.1	678.1	4.1	680.2	4.0
Puno	1,323.0	4.0	658.2	4.0	664.8	4.0
Ancash	1,227.2	3.7	609.6	3.7	617.6	3.7
Loreto	987.9	3.0	501.0	3.0	486.9	2.9
Ica	970.1	2.9	483.0	2.9	487.1	2.9
San Martín	915.7	2.7	472.3	2.9	443.4	2.6
Huánuco	806.6	2.4	402.9	2.4	403.7	2.4
Ayacucho	691.7	2.1	343.8	2.1	347.9	2.1
Ucayali	558.3	1.7	284.7	1.7	273.6	1.6
Apurímac	454.5	1.4	226.4	1.4	228.1	1.4
Amazonas	423.0	1.3	214.7	1.3	208.3	1.2
Huancavelica	385.9	1.2	188.6	1.1	197.3	1.2
Tacna	376.1	1.1	188.9	1.1	187.2	1.1
Pasco	286.1	0.9	145.7	0.9	140.4	0.8
Tumbes	256.1	0.8	130.8	0.8	125.3	0.7
Moquegua	200.5	0.6	102.2	0.6	98.3	0.6
Madre de Dios	159.1	0.5	84.4	0.5	74.7	0.4
Año	33,396.6	100.0	16,569.6	100.0	16,827.0	100.0

CPI.
RESEARCH

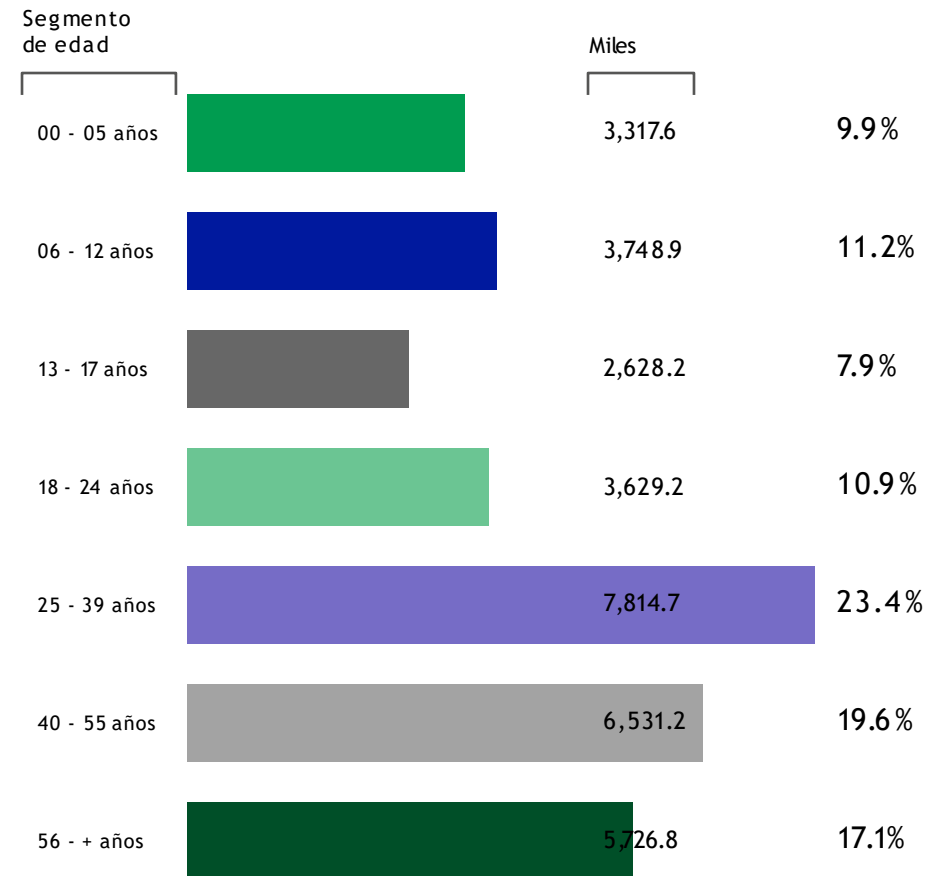
MarketReport✓

FUENTE: INEI. - Estimaciones y proyecciones de
población en base al Censo 2017. Elaboración:
Departamento de estadística - C.P.I.

PERÚ 2022: POBLACIÓN SEGÚN SEGMENTOS DE EDAD



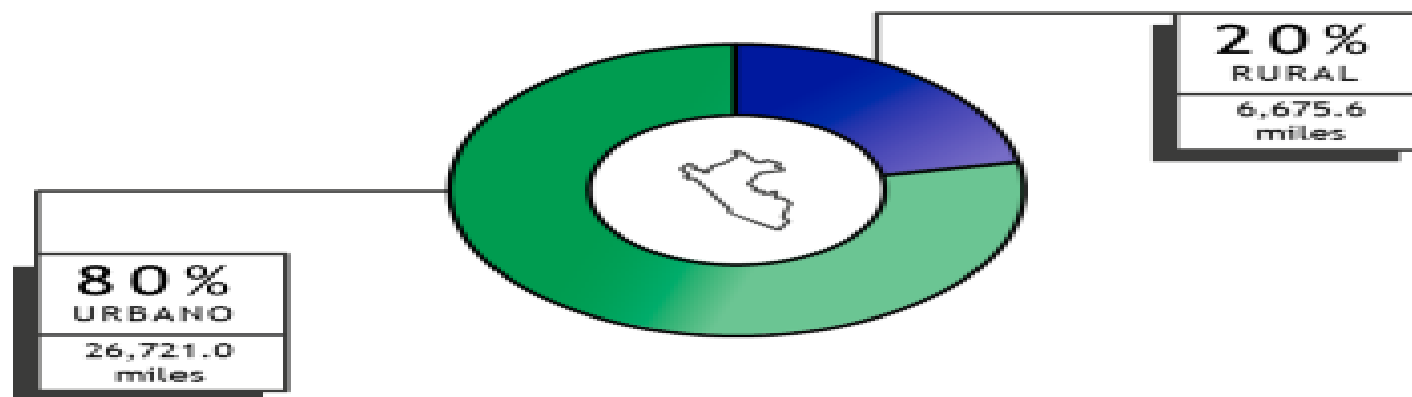
Gráfico N° 2



PERÚ 2022: POBLACIÓN TOTAL URBANA Y RURAL

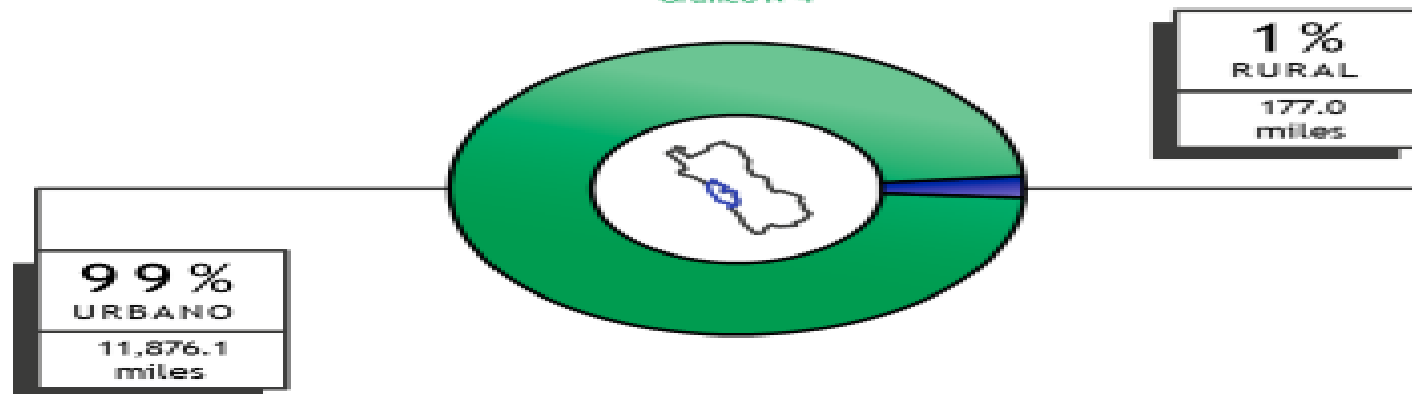
Gráfico N°3

CPI.



DEPARTAMENTO DE LIMA 2022: POBLACIÓN URBANA Y RURAL

Gráfico N°4



CPI.
RESEARCH

fuente: UNES. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2007. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.U.

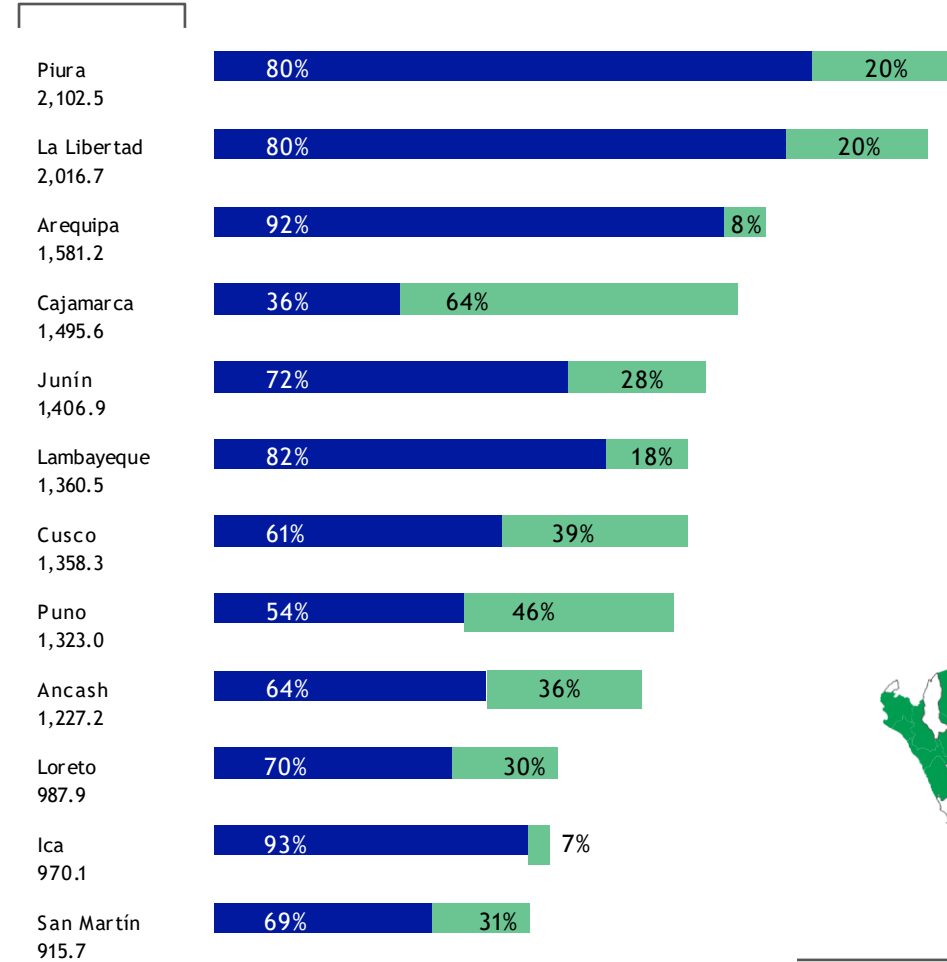
MarketReport
marzo de 2023

PERÚ 2022: DISTRIBUCIÓN
PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN
URBANA Y RURAL POR DEPARTAMENTO



Gráfico N° 5

Departamentos



Urbano

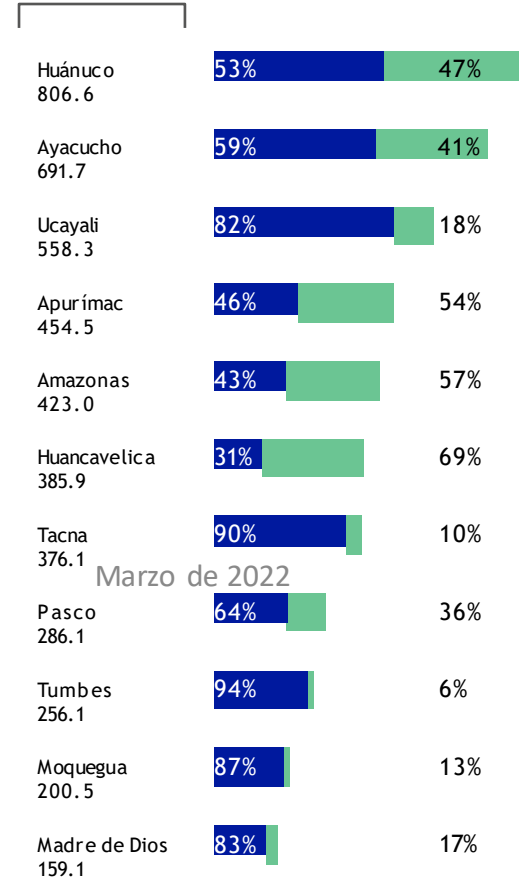
Rural

PERÚ 2022: DISTRIBUCIÓN
PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN
URBANA Y RURAL POR DEPARTAMENTO

CPI.

Gráfico N° 5A

Departamentos



Marzo de 2022



CPI.
RESEARCH

■ Urbano

■ Rural

MarketReport

FUENTE: INEI. - Estimaciones y proyecciones de
población en base al Censo 2017. Elaboración:
Departamento de estadística - C.P.I.

PERÚ 2022: POBLACIÓN URBANA
Y RURAL SEGÚN DEPARTAMENTOS



Cuadro N°4
(En miles de personas)

Departamento	Miles	%	Rural			
			Miles	%	Miles	%
Lima	12,053.1	36.0	11,876.1	44.4	177.0	2.8
Piura	2,102.5	6.2	1,680.7	6.3	421.8	6.3
La Libertad	2,016.7	5.9	1,606.6	6.0	410.1	6.1
Arequipa	1,581.2	4.7	1,455.8	5.4	125.4	1.9
Cajamarca	1,495.6	4.5	542.4	2.0	953.2	14.3
Junín	1,406.9	4.2	1,011.0	3.8	395.9	5.9
Lambayeque	1,360.5	4.1	1,113.4	4.2	247.1	3.7
Cusco	1,358.3	4.1	834.6	3.1	523.7	7.8
Puno	1,323.0	4.0	718.4	2.7	604.6	9.1
Ancash	1,227.2	3.7	788.1	2.9	439.1	6.6
Loreto	987.9	3.0	689.1	2.6	298.8	4.5
Ica	970.1	2.9	898.9	3.4	71.2	1.1
San Martín	915.7	2.7	632.9	2.4	282.8	4.2
Huánuco	806.6	2.4	427.5	1.6	379.1	5.7
Ayacucho	691.7	2.1	407.0	1.5	284.7	4.3
Ucayali	558.3	1.7	456.3	1.7	102.0	1.5
Apurímac	454.5	1.4	211.3	0.8	243.2	3.6
Amazonas	423.0	1.3	180.2	0.7	242.8	3.6
Huancavelica	385.9	1.2	120.2	0.4	265.7	4.0
Tacna	376.1	1.1	340.2	1.3	35.9	0.5
Pasco	286.1	0.9	182.9	0.7	103.2	1.5
Tumbes	256.1	0.8	240.5	0.9	15.6	0.2
Moquegua	200.5	0.6	174.5	0.7	26.0	0.4
Madre de Dios	159.1	0.5	132.4	0.5	26.7	0.4
Total	33,396.6	100.0	26,721.0	100.0	6,675.6	100.0



FUENTE: INEI - Estimaciones y proyecciones de población en base al

Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.

PERÚ 2022: POBLACIÓN Y HOGARES SEGÚN DEPARTAMENTOS Y PROVINCIAS



Cuadro N°5
(En miles de personas)

Departamento DPTO	Población	% Respecto al DPTO	Hogares	Departamento DPTO	Población	% Respecto al DPTO	Hogares
Provincia				Provincia			
AMAZONAS	423.0	100.0	113.0	CAJAMARCA	1,495.6	100.0	415.0
UTCUBAMBA	120.2	28.4	33.1	CAJAMARCA	391.0	26.0	101.4
BAGUA	82.8	19.6	21.6	JAEN	207.6	13.9	55.9
CHACHAPOYAS	62.4	14.8	16.3	CHOTA	159.3	10.7	46.6
LUYA	49.6	11.7	14.0	SANIGNACIO	143.8	9.6	38.6
CONDORCANQUI	45.7	10.8	10.0	CUTERVO	134.0	9.0	38.3
RODRIGUEZ DE MENDOZA	33.6	7.9	9.7	CELENDIN	87.7	5.9	24.9
BONGARA	28.7	6.8	8.3	HUALGAYOC	86.9	5.8	26.7
ANCASH	1,227.2	100.0	334.3	CAJABAMBA	83.8	5.6	21.9
SANTA	499.7	40.8	133.6	SANMARCOS	53.6	3.5	15.6
HUARAZ	186.2	15.2	49.4	SANMIGUEL	51.7	3.5	16.3
HUARI	65.8	5.4	17.2	SANTACRUZ	41.6	2.8	12.3
CASMA	58.0	4.7	16.3	CONTUMAZA	31.2	2.1	9.6
HUAYLAS	57.2	4.7	15.7	SANPABLO	23.4	1.6	6.9
YUNGAY	56.6	4.6	15.5	CUSCO	1,358.3	100.0	376.0
CARHUAZ	50.8	4.1	14.3	CUSCO	510.5	37.7	135.6
HUARMEY	34.6	2.8	10.2	LA CONVENCIÓN	164.7	12.1	44.9
SIHUAS	29.9	2.4	8.2	CANCHIS	108.1	8.0	31.9
POMABAMBA	27.5	2.2	7.6	QUISICANCHIS	97.1	7.1	25.8
BOLOGNESI	26.8	2.2	7.7	CHUMBIVILCAS	73.9	5.4	22.2
PALLASCA	26.1	2.1	7.2	CALCA	70.7	5.2	20.1
MARISCAL LUZURIAGA	22.4	1.8	6.4	URUBAMBA	68.3	5.0	17.5
CARLOS FERMIN FITZCARRALD	19.8	1.6	5.6	ESPINAR	65.1	4.8	20.4
RECUAY	19.3	1.6	5.8	ANTA	62.9	4.6	17.6
ANTONIO RAYMONDI	15.2	1.2	4.1	PAUCARTAMBO	46.6	3.4	12.6
CORONGO	8.3	0.7	2.2	CANAS	36.1	2.7	11.2
ASUNCION	8.3	0.7	2.5	PARURO	28.4	2.1	8.6
OCROS	7.6	0.6	2.7	ACOMAYO	25.9	1.9	7.6
ALJA	7.1	0.6	2.1	HUANCANELICA	385.9	100.0	111.0
APURIMAC	454.5	100.0	132.9	HUANCANELICA	128.3	33.2	35.1
ANDAHUAYLAS	159.4	35.1	44.8	TAYACAJA	90.5	23.5	26.0
ABANCAY	124.8	27.5	36.4	ANGARAES	54.3	14.1	14.9
COTABAMBAS	56.4	12.3	15.9	ACOBAMBA	42.5	11.0	12.2
CHINCHEROS	50.7	11.1	14.5	CHURCAMP	36.0	9.3	10.4
AYMARAES	27.1	6.0	9.3	HUAYTARA	19.0	4.9	6.9
GRAU	23.5	5.2	7.7	CASTROVIRREYNA	15.3	4.0	5.5
ANTABAMBA	12.6	2.8	4.3	HUÁNUCO	806.6	100.0	214.0
AREQUIPA	1,581.2	100.0	457.9	HUÁNUCO	330.8	41.0	85.6
AREQUIPA	1,238.5	78.3	353.3	LEONCIO PRADO	143.6	17.8	37.5
CAYLLOMA	97.7	6.2	31.3	HUAMALIES	57.9	7.2	16.2
CAMANA	67.7	4.3	20.5	AMBO	56.9	7.1	15.6
ISLAY	60.0	3.8	18.2	PACHITEA	54.0	6.7	14.5
CARAYELI	46.9	3.0	13.1	DOSDE MAYO	36.9	4.6	10.4
CASTILLA	38.2	2.4	11.6	PUERTO INCA	35.8	4.4	9.2
CONDESUYOS	18.0	1.1	5.3	MARANON	29.4	3.6	7.7
LA UNION	14.2	0.9	4.6	YAROWILCA	21.9	2.7	6.8
AYACUCHO	691.7	100.0	196.3	LAURICOCHA	21.1	2.6	5.9
HUAMANGA	317.7	45.9	82.9	HUACAYBAMBA	18.3	2.3	4.6
HUANTA	99.6	14.4	27.3	ICA	970.1	100.0	255.4
LA MAR	78.8	11.4	22.1	ICA	447.3	46.2	117.5
LUCANAS	58.2	8.4	19.5	CHINCHA	257.3	26.5	65.1
CANGALLO	34.2	5.0	11.0	PISCO	171.5	17.7	45.7
PARINACOCNAS	31.2	4.5	8.8	NAZCA	79.0	8.1	22.6
VICTOR FAJARDO	22.6	3.3	7.8	PALPA	15.0	1.5	4.5
VILCAS HUAMAN	18.9	2.7	6.5	Continúa en la siguiente página			
PAUCAR DEL SARA SARA	10.6	1.5	3.5				
SUCRE	10.3	1.5	3.6				
HUANCA SANCOS	9.6	1.4	3.3				



FUENTE: INEI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.

PERÚ 2022: POBLACIÓN Y HOGARES SEGÚN DEPARTAMENTOS Y PROVINCIAS



Cuadro N°5
(En miles de personas)

Departamento DPTO	Población	% Respecto al DPTO	Hogares	Departamento DPTO	Población	% Respecto al DPTO	Hogares
Provincia				Provincia			
JUNIN	1,406.9	100.0	371.6	Pasco	286.1	100.0	73.4
HUANCAJO	621.2	44.2	161.4	PASCO	139.4	48.7	35.5
SATIPO	224.1	15.9	54.0	OXAPAMPA	97.7	34.2	26.2
CHANCHAMAYO	170.5	12.0	47.1	DANIEL ALCIDES CARRIÓN	49.0	17.1	11.7
TARMA	102.0	7.2	29.4	PIURA	2,102.5	100.0	524.6
JAUJA	93.8	6.7	26.9	PIURA	907.7	43.2	219.1
CONCEPCION	62.8	4.5	17.4	SULLANA	355.0	16.9	89.4
CHUPACA	60.1	4.3	15.9	MORROPÓN	183.6	8.7	49.8
YAULI	46.1	3.3	11.4	TALARA	165.0	7.9	41.3
JUNIN	26.3	1.9	8.1	PAITA	147.5	7.0	37.4
LA LIBERTAD	2,016.7	100.0	505.5	AYABACA	131.3	6.2	32.6
TRUJILLO	1,109.8	55.1	269.2	HUANCABAMBA	123.1	5.9	33.3
SANCHEZ CARRION	158.9	7.9	40.3	SECHURA	89.3	4.2	21.7
ASCOPE	133.0	6.6	34.3	PUNO	1,323.0	100.0	439.9
PACASMAYO	117.9	5.8	31.7	SANROMÁN	348.0	26.2	98.0
VIRÚ	103.7	5.1	24.1	PUNO	249.1	18.8	81.2
CHEPÉN	89.7	4.4	24.3	AZÁNGARO	123.3	9.3	41.7
OTUZCO	86.5	4.3	25.2	CHUCUITO	100.1	7.6	38.8
PATAZ	83.9	4.2	19.6	CARABAYA	81.9	6.2	26.6
SANTIAGO DE CHUCO	56.6	2.8	15.0	MELGAR	75.8	5.7	24.0
JULCAN	30.9	1.5	9.3	EL COLLAO	72.2	5.5	27.7
GRAN CHIMÚ	29.9	1.5	8.3	HUANCANE	64.9	4.9	25.1
BOLIVAR	15.9	0.8	4.2	SANDIA	56.3	4.3	21.0
LAMBAYEQUE	1,360.5	100.0	330.4	LAMPA	46.0	3.5	17.1
CHICLAYO	916.0	67.3	224.7	YUNGUYO	41.9	3.2	15.4
LAMBAYEQUE	335.4	24.7	78.9	SANANTONIO DE PUTINA	41.0	3.1	13.6
FERREÑAFE	109.1	8.0	26.8	MOHO	22.5	1.7	9.7
LIMA	12,053.1	100.0	3,111.4	SANMARTÍN	915.7	100.0	236.0
LIMA	9,873.6	81.8	2548.0	SANMARTÍN	219.6	24.0	57.0
CALLAO	1,142.8	9.5	287.5	RIOJA	137.7	15.0	36.1
CARETE	273.5	2.3	71.8	MOYOBAMBA	137.5	15.0	35.7
HUAURA	260.5	2.2	69.5	LAMAS	91.7	10.0	23.4
HUARAL	209.9	1.7	53.7	TOCACHE	77.8	8.5	20.0
BARRANCA	165.3	1.4	43.6	MARISCAL CÁCERES	72.6	7.9	18.0
HUAROCHIRI	65.1	0.5	18.5	BELLAVISTA	61.6	6.7	15.7
YAUYES	22.0	0.2	7.1	PICOTA	45.4	5.0	11.6
OYÓN	20.0	0.2	5.0	EL DORADO	40.9	4.5	9.9
CANTA	13.1	0.1	4.3	HUALLAGA	30.9	3.4	8.6
CAJATAMBO	7.3	0.1	2.4	TACNA	376.1	100.0	112.3
LORETO	987.9	100.0	206.9	TACNA	350.4	93.2	103.5
MAYNAS	542.5	55.0	113.5	JORGE BASADRE	12.2	3.2	3.4
ALTO AMAZONAS	136.8	13.8	30.5	CANDARAVE	6.8	1.8	2.8
LORETO	68.5	6.9	14.2	TARATA	6.7	1.8	2.6
REQUENA	64.9	6.6	13.0	TUMBES	256.1	100.0	67.1
UCAYALI	60.4	6.1	12.6	TUMBES	176.9	69.1	46.1
MARISCAL RAMÓN CASTILLA	53.8	5.4	10.9	ZARUMILLA	55.3	21.6	14.8
DATAM DEL MARAÑÓN	52.5	5.3	10.4	CONTRALMIRANTE VILLAR	23.9	9.3	6.2
PUTUMAYO	8.5	0.9	1.8	UCAYALI	558.3	100.0	129.3
MADRE DE DIOS	159.1	100.0	43.9	CORONEL PORTILLO	434.0	77.7	99.5
TAMBOPATA	126.1	79.3	34.7	PADRE ABAD	67.2	12.0	16.4
MANU	20.7	13.0	5.9	ATALAYA	54.0	9.7	12.7
TAHUAMANU	12.3	7.7	3.3	PURUS	3.1	0.6	0.7
MOQUEGUA	200.5	100.0	63.7	TOTAL	33,396.6	100.0	8,821.8
MARISCAL NIETO	97.9	48.8	31.1				
ILO	85.8	42.8	25.7				
GENERAL SANCHEZ CERRO	16.8	8.4	6.9				

FUENTE: INEI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.

Son 33`396,600 habitantes / 8`821,800 hogares = 3.79 habitante x hogar



PERÚ 2022:
60 PRINCIPALES CIUDADES



Cuadro N°6
(En miles de personas)

N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano	N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano
1	Lima Metropolitana	11,008.5	50.8	41.2	31	Catacaos	83.8	0.4	0.3
2	Arequipa	1,101.2	5.1	4.1	32	Moquegua	82.5	0.4	0.3
3	Trujillo	917.0	4.3	3.4	33	Abancay	81.9	0.4	0.3
4	Chiclayo	588.4	2.7	2.2	34	Yurimaguas	79.2	0.4	0.3
5	Piura	546.0	2.6	2.0	35	Huanchaco	77.2	0.4	0.3
6	Cusco	490.4	2.3	1.8	36	Ilo	76.1	0.4	0.3
7	Iquitos	438.1	2.0	1.6	37	Huaura	75.5	0.3	0.3
8	Chimbote	428.5	2.0	1.6	38	Cerro de Pasco	73.6	0.3	0.3
9	Huancayo	422.6	1.9	1.6	39	Barranca	73.0	0.3	0.3
10	Pucallpa	373.4	1.7	1.4	40	Chulucanas	72.8	0.3	0.3
11	Ica	348.4	1.6	1.3	41	Lambayeque	68.4	0.3	0.3
12	Tacna	327.8	1.5	1.2	42	Andahuaylas	66.9	0.3	0.3
13	Juliaca	247.5	1.1	0.9	43	Moyobamba	65.8	0.3	0.2
14	Cajamarca	231.5	1.1	0.9	44	San Miguel	65.8	0.3	0.2
15	Huánuco	230.1	1.1	0.9	45	Chancay	60.9	0.3	0.2
16	Sullana	228.0	1.1	0.9	46	Tingo María	58.2	0.3	0.2
17	Chincha	217.6	1.0	0.8	47	Huancavelica	58.1	0.3	0.2
18	Ayacucho	216.9	1.0	0.8	48	Majes	57.1	0.3	0.2
19	Tarapoto	166.7	0.8	0.6	49	Ferreñafe	54.1	0.2	0.2
20	Puno	148.7	0.7	0.6	50	Sicuani	53.8	0.2	0.2
21	Pisco	138.5	0.6	0.5	51	Nazca	50.9	0.2	0.2
22	Huaraz	137.7	0.6	0.5	52	Tambo Grande	50.0	0.2	0.2
23	Cañete	126.4	0.6	0.5	53	Huamachuco	49.7	0.2	0.2
24	Talara	126.2	0.6	0.5	54	Tarma	49.4	0.2	0.2
25	Tumbes	115.3	0.5	0.4	55	Chepén	49.3	0.2	0.2
26	Huacho	114.7	0.5	0.4	56	Sechura	48.8	0.2	0.2
27	Huaral	106.8	0.5	0.4	57	Virú	47.0	0.2	0.2
28	Paita	99.6	0.5	0.4	58	Pimentel	46.5	0.2	0.2
29	Jaén	92.9	0.4	0.3	59	La Unión	46.5	0.2	0.2
30	Puerto Maldonado	89.6	0.4	0.3	60	Camaná	45.3	0.2	0.2
							100.0	81.2	

PERÚ 2022: APEIM ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
DE LA POBLACIÓN SEGÚN DEPARTAMENTO

CPI.

Cuadro N° 7
(Urbano + Rural)



Estructura socioeconómica APEIM (% horizontal)

Departamento	Población (miles de personas)	AB	C	D	E
Amazonas	423.0	2.5	12.9	19.4	65.1
Ancash	1,227.2	5.7	27.8	22.6	43.9
Apurímac	454.5	2.0	12.4	18.0	67.6
Arequipa	1,581.2	16.7	41.6	27.4	14.3
Ayacucho	691.7	1.5	10.8	20.1	67.6
Cajamarca	1,495.6	2.3	10.5	16.0	71.2
Cusco	1,358.3	2.8	14.6	18.3	64.2
Huancavelica	385.9	0.2	4.9	13.5	81.3
Huánuco	806.6	2.1	13.7	16.5	67.6
Ica	970.1	6.5	46.0	36.9	10.6
Junín	1,406.9	4.0	19.1	24.5	52.4
La Libertad	2,016.7	5.7	33.0	27.9	33.3
Lambayeque	1,360.5	6.8	30.2	33.8	29.2
Lima	12,053.1	21.1	46.6	25.0	7.2
Loreto	987.9	3.5	18.2	18.3	60.1
Madre de Dios	159.1	1.8	28.5	37.8	31.8
Moquegua	200.5	12.1	40.0	25.8	22.1
Pasco	286.1	1.8	15.4	28.8	53.9
Piura	2,102.5	3.7	24.3	35.6	36.4
Puno	1,323.0	1.5	7.5	26.6	64.4
San Martín	915.7	3.5	15.5	30.1	51.0
Tacna	376.1	12.8	41.0	33.1	13.1
Tumbes	256.1	3.2	27.6	42.1	27.1
Ucayali	558.3	3.0	20.5	31.4	45.2

Marzo de 2022

CPI.
RESEARCH

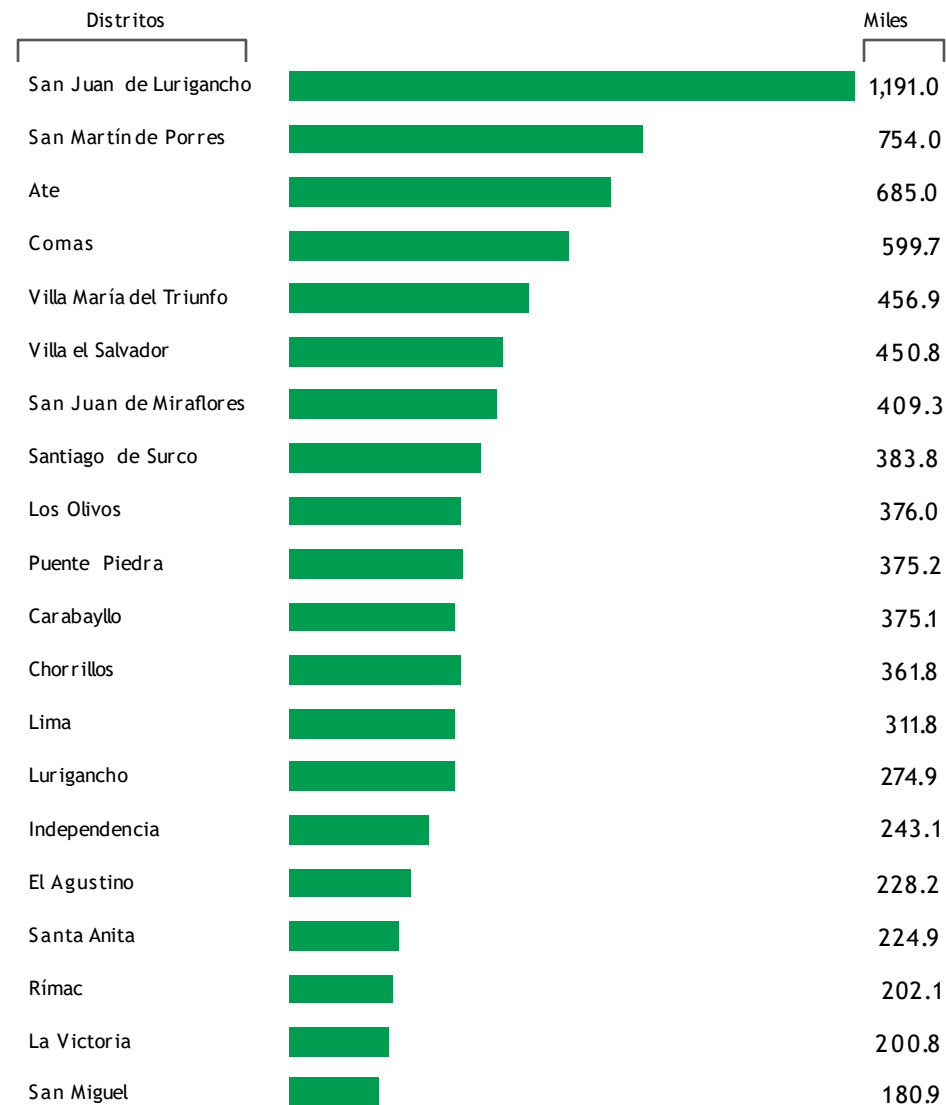
MarketReport

FUENTE: INEL - Estimaciones y proyecciones de población
en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de
estadística - C.P.I.

LIMA METROPOLITANA 2022: LOS 20 DISTRITOS MÁS POBLADOS



Gráfico N°6



Marzo de 2022

FUENTE: INEI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.



LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN Y HOGARES SEGÚN DISTRITOS

CPI.

Cuadro N° 8
(En miles de personas/hogares)



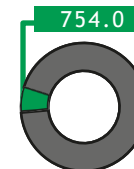
N°	Distritos	Población	%	Hogares
1	San Juan de Lurigancho	1,191.0	10.8	295.0
2	San Martín de Porres	754.0	6.8	191.2
3	Ate	685.0	6.2	177.1
4	Comas	599.7	5.4	143.6
5	Villa María del Triunfo	456.9	4.2	111.3
6	Villa el Salvador	450.8	4.1	102.1
7	San Juan de Miraflores	409.3	3.7	96.7
8	Santiago de Surco	383.8	3.5	110.2
9	Los Olivos	376.0	3.4	97.3
10	Puente Piedra	375.2	3.4	93.3
11	Carabaylo	375.1	3.4	91.7
12	Chorrillos	361.8	3.3	89.8
13	Lima	311.8	2.8	85.9
14	Lurigancho	274.9	2.5	71.0
15	Independencia	243.1	2.2	58.7
16	El Agustino	228.2	2.1	55.8
17	Santa Anita	224.9	2.0	60.0
18	Rimac	202.1	1.8	52.8
19	La Victoria	200.8	1.8	55.6
20	San Miguel	180.9	1.6	50.6
21	La Molina	163.9	1.5	44.1
22	San Borja	133.0	1.2	38.6
23	Pachacamac	123.4	1.1	32.0
24	Miraflores	117.0	1.1	41.7
25	Surquillo	106.1	1.0	32.1
26	Lurin	100.1	0.9	25.2
27	Breña	99.1	0.9	27.9
28	Magdalena Vieja	97.4	0.9	29.0
29	Jesús María	88.3	0.8	26.2
30	Ancón	72.1	0.7	18.8
31	San Isidro	71.5	0.6	23.4
32	Magdalena del Mar	70.4	0.6	21.1
33	Lince	64.0	0.6	20.0
34	San Luis	60.3	0.5	15.9
35	Chaclacayo	49.6	0.5	12.2
36	Barranco	40.3	0.4	12.7
37	Cieneguilla	39.3	0.4	10.2
38	Santa Rosa	31.7	0.3	9.3
39	Punta Hermosa	18.2	0.2	6.2
40	Pucusana	17.0	0.2	4.7
41	San Bartolo	8.6	0.1	2.3
42	Punta Negra	8.2	0.1	2.2
43	Santa María del Mar	1.2	0.0	0.3
44	Total Provincia de Lima	9,856.7	89.6	2,545.9
45	Callao	521.0	4.7	129.4
46	Ventanilla	358.5	3.3	90.6
47	Bellavista	87.1	0.8	22.2
48	La Perla	71.6	0.6	19.3
49	Mi Perú	51.4	0.5	12.2
50	Carmen de la Legua Reynoso	48.7	0.4	12.5
51	La Punta	4.5	0.0	1.4
52	Total Provincia del Callao	1,142.8	10.4	287.6
53	Total Lima Metropolitana	11,008.5	100.0	2,833.5

LOS 2
DISTRITOS
MÁS POBLADOS:
Gráfico N° 7

SAN JUAN DE LURIGANCHO



SAN MARTÍN DE PORRES

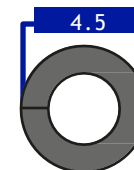


LOS 2
DISTRITOS
MENOS POBLADOS:
Gráfico N° 8

SANTA MARÍA DEL MAR



LA PUNTA



CPI.
RESEARCH

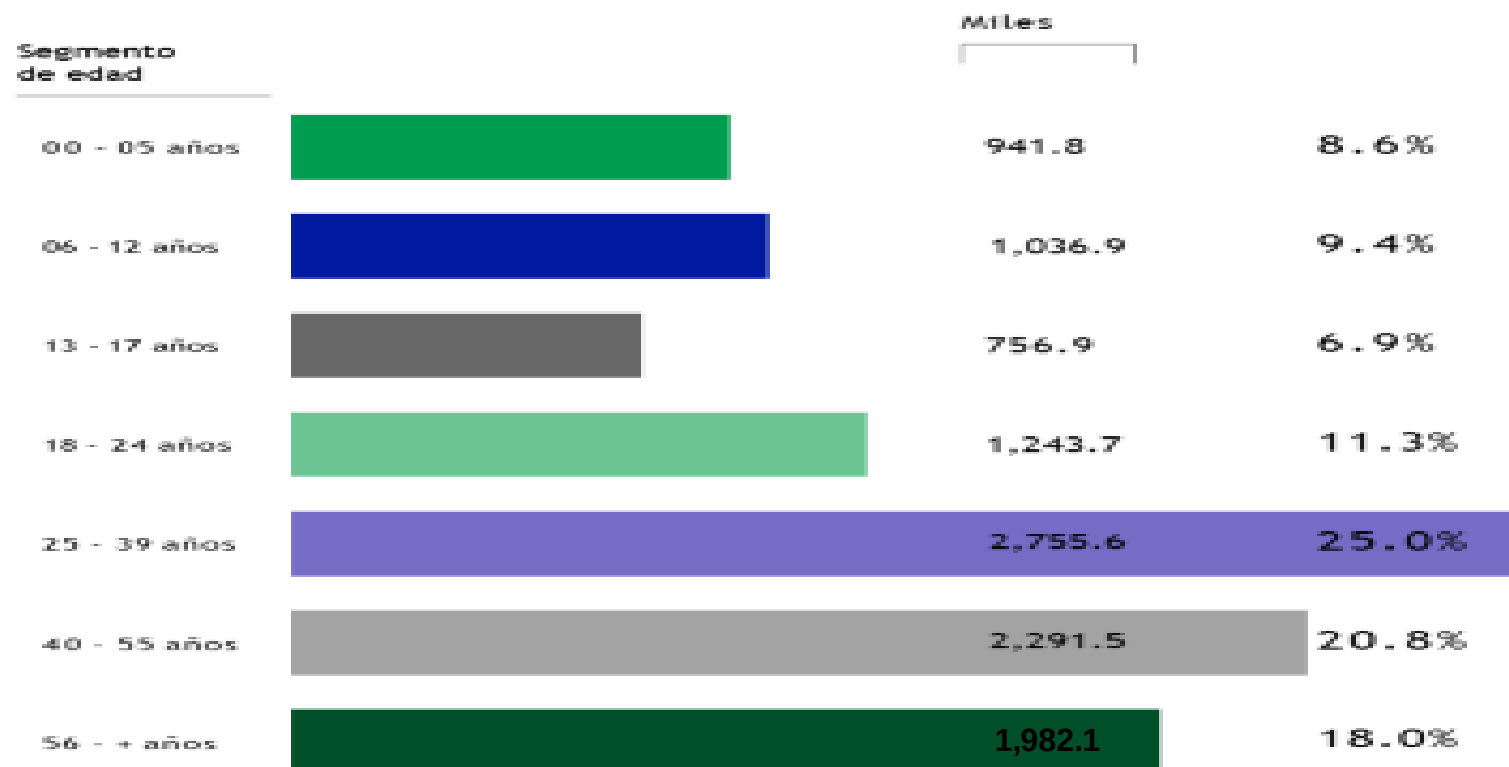
MarketReport✓

FUENTE: INEL - Estimaciones y proyecciones de
población en base al Censo 2017. Elaboración:
Departamento de estadística - C.P.I.

LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN SEGÚN SEGMENTO DE EDAD

Gráfico N°9

CPI.



CPI.
RESEARCH

FUENTE: INEGI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2007, elaboración Departamento de estadística - CPI.

MarketReport
Abril de 2022

LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN POR SEXO Y SEGMENTOS DE EDAD

Cuadro N°9

CPI.

Grupos de edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
00-05 años	941.8	8.6	481.8	8.9	1,423.6	8.2
06-12 años	1,036.9	9.4	524.9	9.7	1,561.8	9.1
13-17 años	756.9	6.9	377.2	7.0	1,134.1	6.8
18-24 años	1,243.7	11.3	604.7	11.2	1,848.4	11.4
25-39 años	2,755.6	25.0	1,364.9	25.3	4,120.5	24.8
40-55 años	2,291.5	20.8	1,126.5	20.8	3,418.0	20.8
56 -+ años	1,962.1	18.0	922.8	17.7	2,884.9	18.9
Total	11,008.5	100.0	5,402.8	100.0	16,411.3	100.0

CPI.
RESEARCH

Fuente: INEI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2007. Elaboración: Departamento de estadística - CPI.

MarketReport
Año de 2023

LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN POR SEXO Y SEGMENTOS DE EDAD

Cuadro N°9

Grupos de edad	Total		Hombres		Mujeres	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%
00-05 años	941.8	8.6	481.8	8.9	460.0	8.2
06-12 años	1,036.9	9.4	524.9	9.7	512.0	9.1
13-17 años	756.9	6.9	377.2	7.0	379.7	6.8
18-24 años	1,243.7	11.3	604.7	11.2	639.0	11.4
25-39 años	2,755.6	25.0	1,364.9	25.3	1,390.7	24.8
40-55 años	2,291.5	20.8	1,126.5	20.8	1,165.0	20.8
56 -+ años	1,982.1	18.0	922.8	17.7	1,059.3	18.9
Total	11,008.5	100.0	5,402.8	100.0	5,606.7	100.0



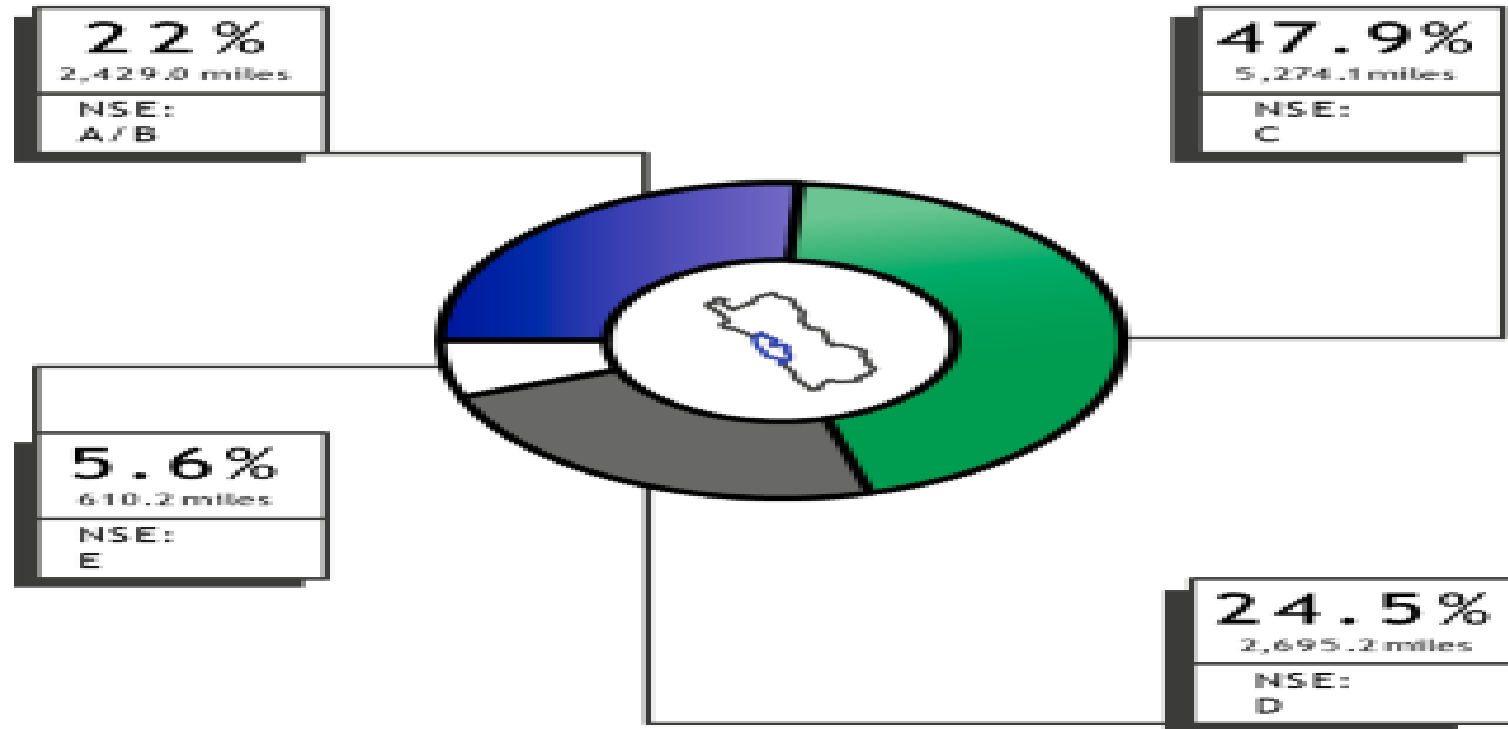
FUENTE: I.N.E.I. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.



LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN SEGÚN NIVEL SOCIOECONÓMICO

Gráfico N° 10

CPI.



CPI.
RESEARCH

Fuente: CPI. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2007, Elaboración: Departamento de estadística - CPI.

MarketReport

LIMA METROPOLITANA 2022: HOGARES Y POBLACIÓN POR SEXO Y SEGMENTOS DE EDAD SEGÚN NIVEL SOCIOECONÓMICO

Cuadro N° 10
(En miles de personas)

			 Población		 Población por segmento de edad							
NSE	Mls.	%	Mls.	%	00 - 05 años	06 - 12 años	13 - 17 años	18 - 24 años	25 - 39 años	40 - 55 años	56 -+ años	
A/B	626.6	22.1	2,429.0	22.0	184.7	206.4	155.7	260.6	591.2	521.0	509.4	
C	1,269.8	44.8	5,274.1	47.9	456.3	502.2	365.8	599.9	1322.7	1095.7	931.5	
D	752.8	26.6	2,695.2	24.5	243.7	266.2	191.3	311.6	684.2	551.9	446.3	
E	184.1	6.5	610.2	5.6	57.1	62.1	44.1	71.6	157.5	122.9	94.9	
Total	2,833.3	100.0	11,008.5	100.0	941.8	1,036.9	756.9	1,243.7	2,755.6	2,291.5	1,982.1	

PERÚ 2022: POBLACIÓN SEGÚN GENERACIÓN

CPI.

Cuadro N°11



	00 a 11 años 2011 / 2022	12 a 26 años 1996 / 2010	27 a 42 años 1980 / 1995	43 a 57 años 1965 / 1979	58 a 76 años 1946 / 1964	77 a más años antes 1946
	ALFA T	Z - CENTENNIALS	Y - MILLENNIALS	GENERACIÓN X	BABY BOOMERS	SILENCIOSA
Hombres	3,320.6	3,865.4	4,073.7	2,883.1	1,976.6	450.2
Mujeres	3,208.3	4,017.4	4,069.1	2,884.4	2,085.8	562.0
Total	6,528.9	7,882.8	8,142.8	5,767.5	4,062.4	1,012.2
	19.5%	23.6%	24.4%	17.3%	12.2%	3.0%

CPI.
RESEARCH

FUENTE: I.N.E.I. - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017. Elaboración: Departamento de estadística - C.P.I.

MarketReport✓

LIMA METROPOLITANA 2022: POBLACIÓN SEGÚN GENERACIÓN

Cuadro N° 12



	00 a 11 años 2011 / 2022	12 a 26 años 1996 / 2010	27 a 42 años 1980 / 1995	43 a 57 años 1965 / 1979	58 a 76 años 1946 / 1964	77 a más años antes 1946
	ALFA T	Z - CENTENNIALS	Y - MILLENNIALS	GENERACIÓN X	BABY BOOMERS	SILENCIOSA
Hombres	932.1	1,244.3	1,429.0	983.0	669.3	145.1
Mujeres	897.9	1,290.9	1,443.3	1,031.4	750.7	191.5
Total	1,830.0	2,535.2	2,872.3	2,014.4	1,420.0	336.6
	16.6%	23.0%	26.1%	18.3%	12.9%	3.1%

RESUMEN

- 1.- La historia del Perú Republicano empieza con un marcado centralismo político, donde las decisiones de inversión se centran en su ciudad capital y en algunas ciudades del interior. Esto crea un crecimiento desigual de las regiones, descuidos en la atención de servicios básicos y oleadas migratorias hacia zonas urbanas con mayores oportunidades para la población.
- 2.- El fenómeno migratorio interno, no solo genera el abandono de muchas rurales agrícolas, que eran fuente de abastecimiento del mercado interno, genera hacinamiento en las ciudades, invasiones, crecimiento no previsto de las ciudades, afectando aún más los deficientes servicios de saneamiento, servicios básicos, como agua luz, pistas veredas, seguridad, salud y educación, creando así cinturones de pobreza mal llamados pueblos jóvenes y haciendo que la economía del país sea predominantemente informal.
- 3.- Como consecuencia de la migración interna la densidad poblacional se redujo aún más en el interior del país, especialmente en las zonas rurales donde la población pasó de ser el 66% (1940) a menos del 20% (2017).

- 4.- La esperanza de vida de la población aumento de 44 años (1950) a 77 años (2019), lo que implica un cambio radical en la pirámide demográfica poblacional, haciendo acuciante el tema de la previsión social y la salud del adulto mayor.
- 5.- La población peruana ha estado acostumbrada a vivir en casas independientes (85.5%) y solo un 7.7% (2019) vive en departamentos.
- 6.- El 74.3% de las familias viven en casas propias, no alquilan.
- 7.- Solo el 55.1% de las viviendas tienen título de propiedad.
- 8.- Solo el 55.4% de las viviendas son de material noble y el 41.4% tienen techo de concreto armado (2019)
- 9.- Cada año se celebran menos de 100,000 matrimonios civiles, pero se forman más de 200,000 nuevas familias
- 10.- A nivel nacional el 80% de las viviendas son autoconstruidas.
- 11.- El estado desde 1936 ha generado conjuntos de vivienda social (condominios), para poder atender la demanda creciente de vivienda de la población en la capital y en algunas ciudades del interior.

- 12.- La informalidad en el empleo (73%), hace inaccesible el crédito hipotecario para la mayoría de la población, que ocupa predios del estado y de terceros para tener una vivienda y autoconstruirlas.
- 13.- Existe un déficit de viviendas de más de 550,000 solo en Lima y más 1 millón que necesitan apoyo porque están mal construidas.
- 14.- Los programas del estado que promueven el crédito social, están muy lejos de cerrar la brecha social de viviendas. Antes bien esta brecha social se sigue incrementando por las migraciones internas, externas, las invasiones y el autoconstrucción.
- 15.- Solo el 4% de los créditos hipotecarios del sistema están orientados a cerrar la brecha social de vivienda.
- 16.- El 36% de la población nacional se encuentra en Lima (CPI 2022), seguido de Piura (6%) y la Libertad (5.9%).
- 17.- El 43% (CPI 2022) tienen de 25-55 años.
- 18.- El 80% de la población vive en zona urbana y el 20% en zona rural (CPI 2022).
- 19.- En el Perú hay 33`396,600 habitantes, existen 8`821,800 hogares (CPI 2022) a razón de 3.79 habitantes por hogar.

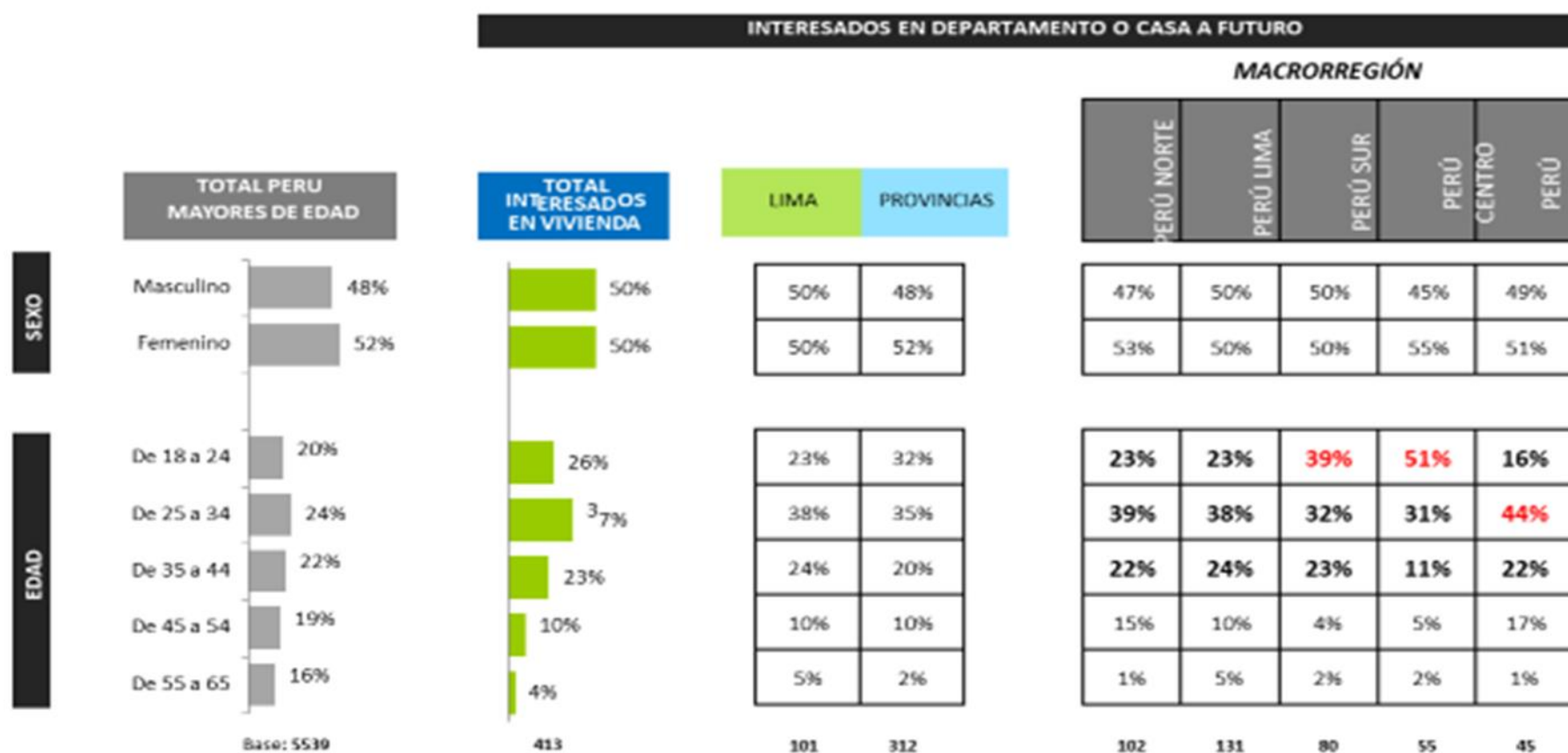
20.- En el ámbito urbano la ciudad más grande del Perú es Lima Metropolitana (41.2%), seguida de Arequipa (4.1%) y Trujillo (3.4%).

21.- Según la estructura socioeconómica de la población peruana el 56.4% pertenecen al NSE C/D; los NSE A/B representan al 10.3% de la población y el NSE E al 33.3%. Tener presente que el segmento más representativo de la población es el NSE C/D, cuyos ingresos están en la media del ingreso per cápita (PBI/Nº Habitantes) equivalente a S/1,803 soles mensuales.

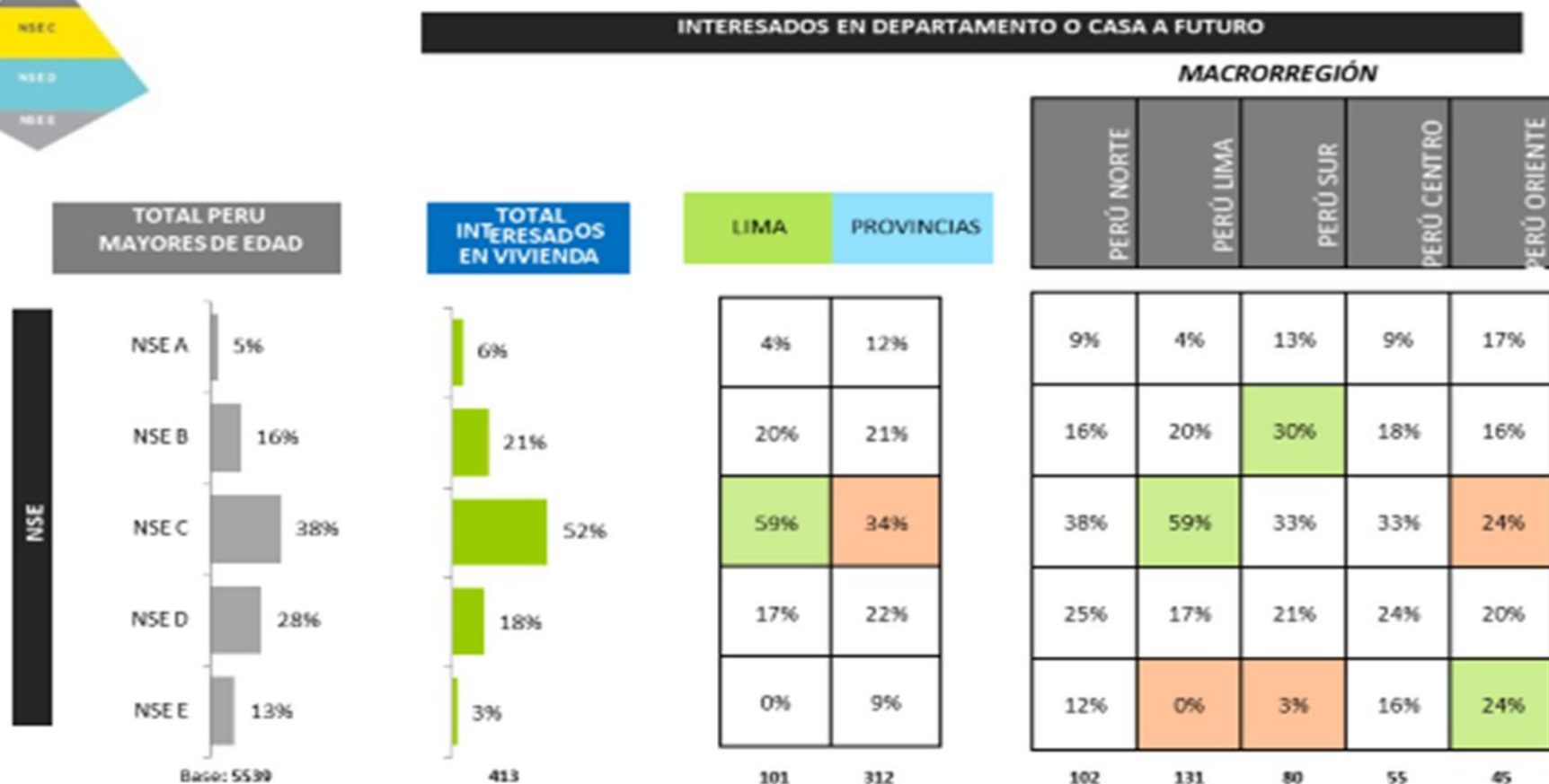
22.- La generación Millenian y la generación X que son las más representativas del mercado interno, por ingresos y por qué son el núcleo de la actividad económica del mercado, representan el 41.4% de la población total (CPI 2022).

III.1.DEMANDA POTENCIAL POR RANGO DE EDADES

Las personas que buscan viviendas tienden a ser más jóvenes que el promedio nacional.



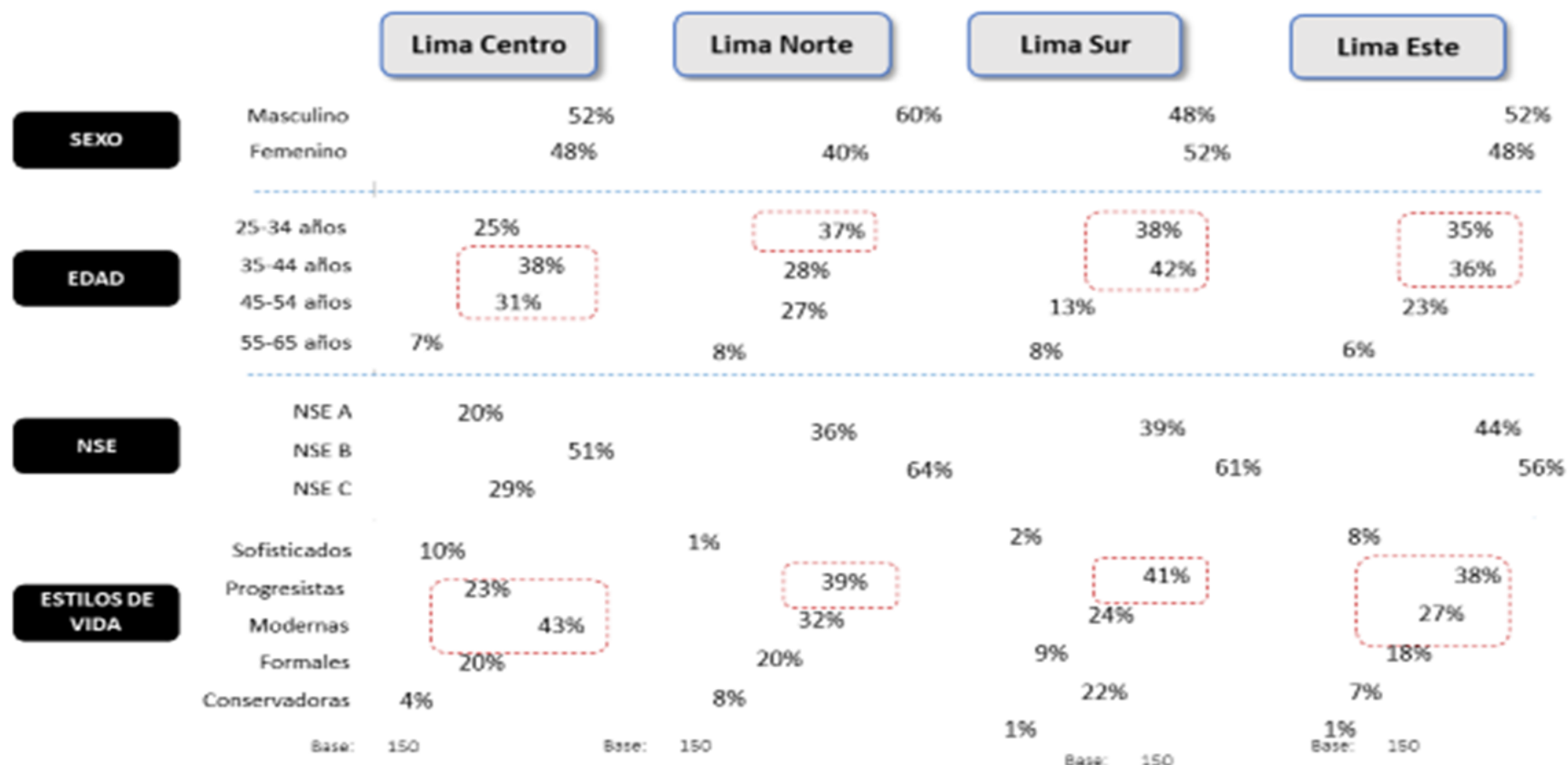
En general, el perfil de NSE medio son quienes buscan vivienda a comparación del promedio nacional.



Fuente: Estudio Nacional del Consumidor 2017 – Mayores de edad

III.2.PREFERENCIAS POR NICHOS DEL MERCADO DE VIVIENDA

Los Estilos de Vida EstAr®



Atributos valorados



Distrito en el que se busca residir

¿En qué distrito esta buscando usted una vivienda?

(Respuesta múltiple)

Lima Centro	Lima Norte	Lima Sur	Lima Este
Surco 41%	Comas 46%	Surco 34%	SJL 31%
Chorrillos 17%	Los Olivos 46%	SJM 28%	Santa Anita 18%
Barranco 13%	Carabayllo 19%	Chorrillos 20%	Jesús María 14%
Miraflores 10%	Jesús María 9%	Villa el Salvador 19%	Ate 13%
Jesús María 10%	Puente Piedra 8%	VMT 17%	Surco 12%
San Borja 10%	San Miguel 6%	Barranco 8%	San Borja 11%
La Victoria 9%	Santiago de Surco 5%	Los Olivos 5%	La Molina 11%
Pueblo Libre 7%	San Isidro 5%	La Molina 4%	El Agustino 9%
Los Olivos 6%	Miraflores 3%	Miraflores 3%	Pueblo Libre 6%
Breña 5%	Lince 3%	San Borja 2%	Lince 6%

¿Cuáles son las principales características de los hogares que tienen un crédito hipotecario? Son hogares de altos ingresos y...

62%

Quintiles 4 y 5
de ingresos
(los más altos) ⁽²⁾

40%

tiene educación
superior ⁽¹⁾
(16% tiene ese nivel
educativo en Perú) ⁽²⁾

27%

tiene un automóvil o
camioneta en su
hogar
(11% es el promedio nacional)

52%

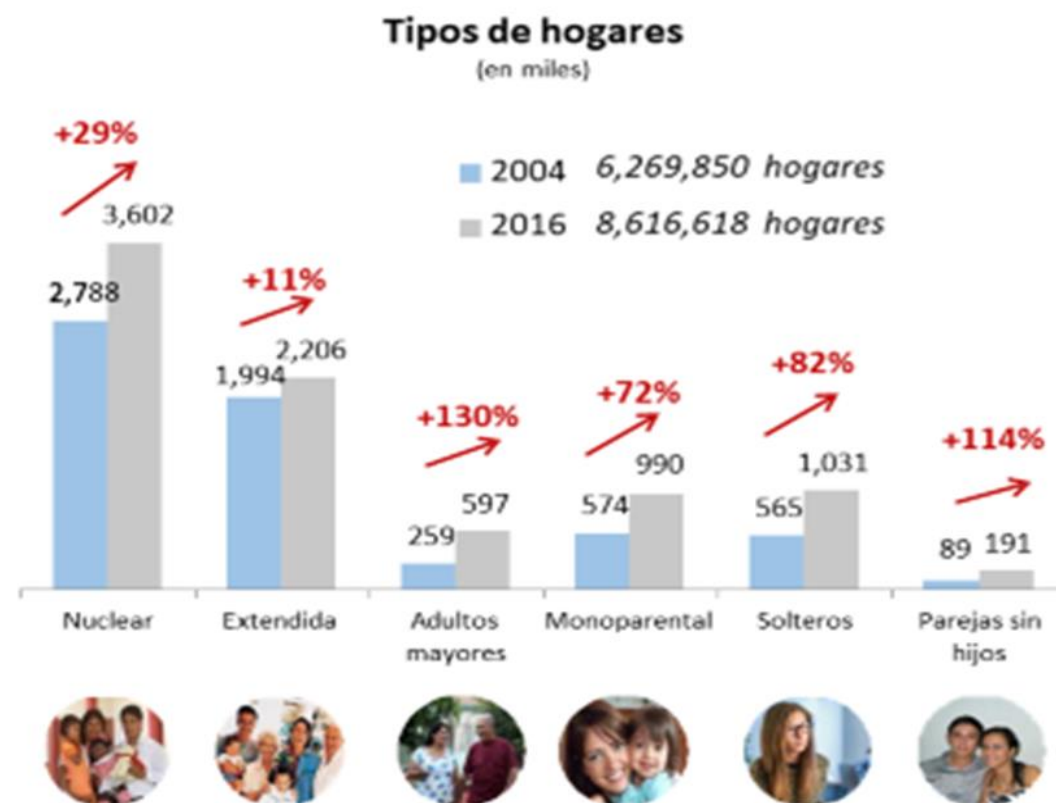
tiene entre 41 y 55
años ⁽¹⁾
(36% está en ese rango en
Perú)

31%

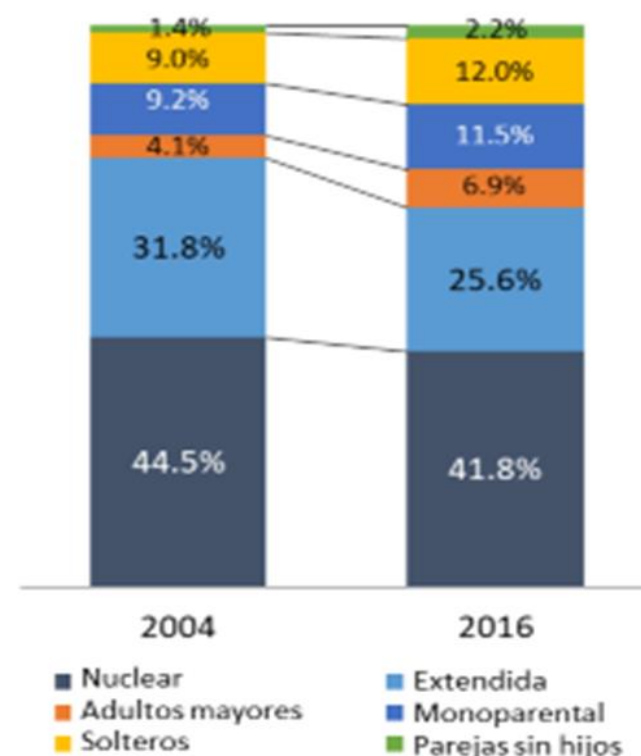
trabaja en una gran
empresa y **30%**
es independiente ⁽¹⁾
(el promedio nacional es 10%
y 50%, respectivamente)

III.3.EVOLUCION DE LOS TIPOS DE HOGARES

Evolución de los tipos de hogares

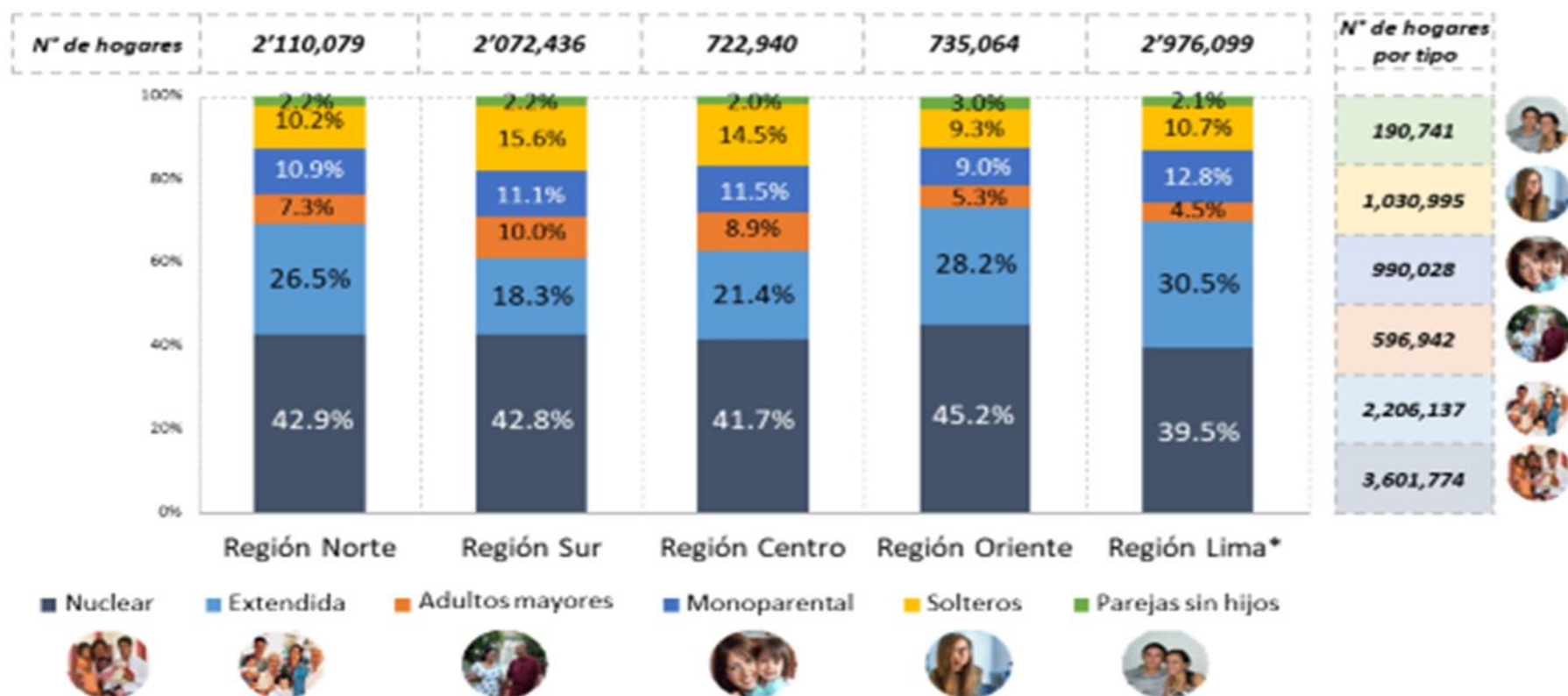


Distribución de los tipos de hogares
(en % del total de hogares)



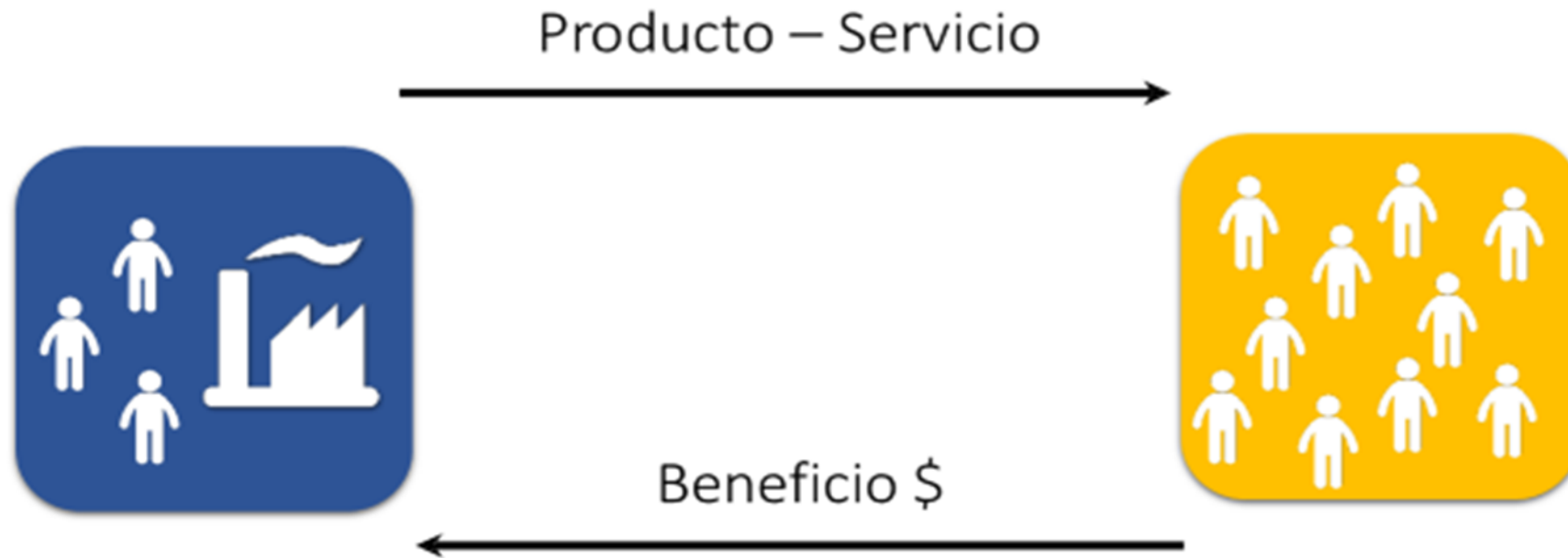
Evolución de los tipos de hogares

Distribución de los tipos de hogares en la regiones de Perú
(en % del total de hogares)

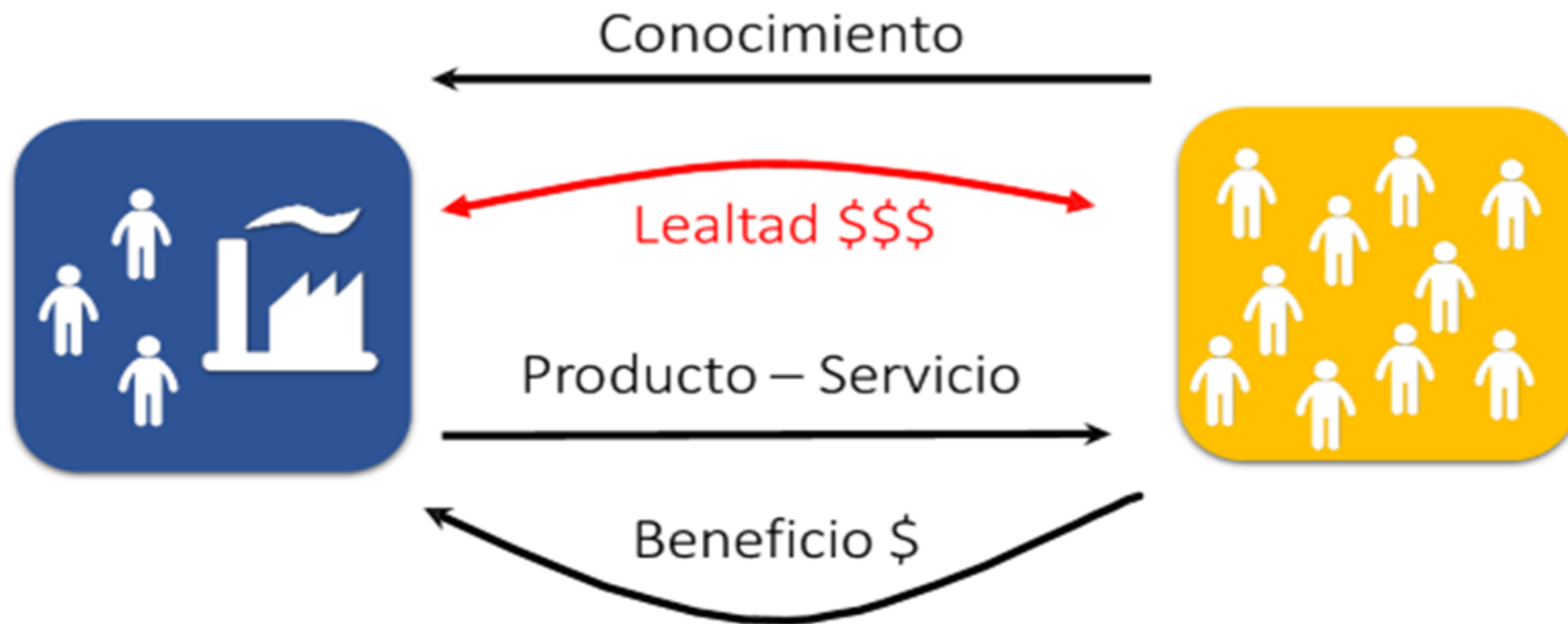


III.4.EL MARKETING DIGITAL Y EL MERCADO INMOBILIARIO

Visión Tradicional de Negocio



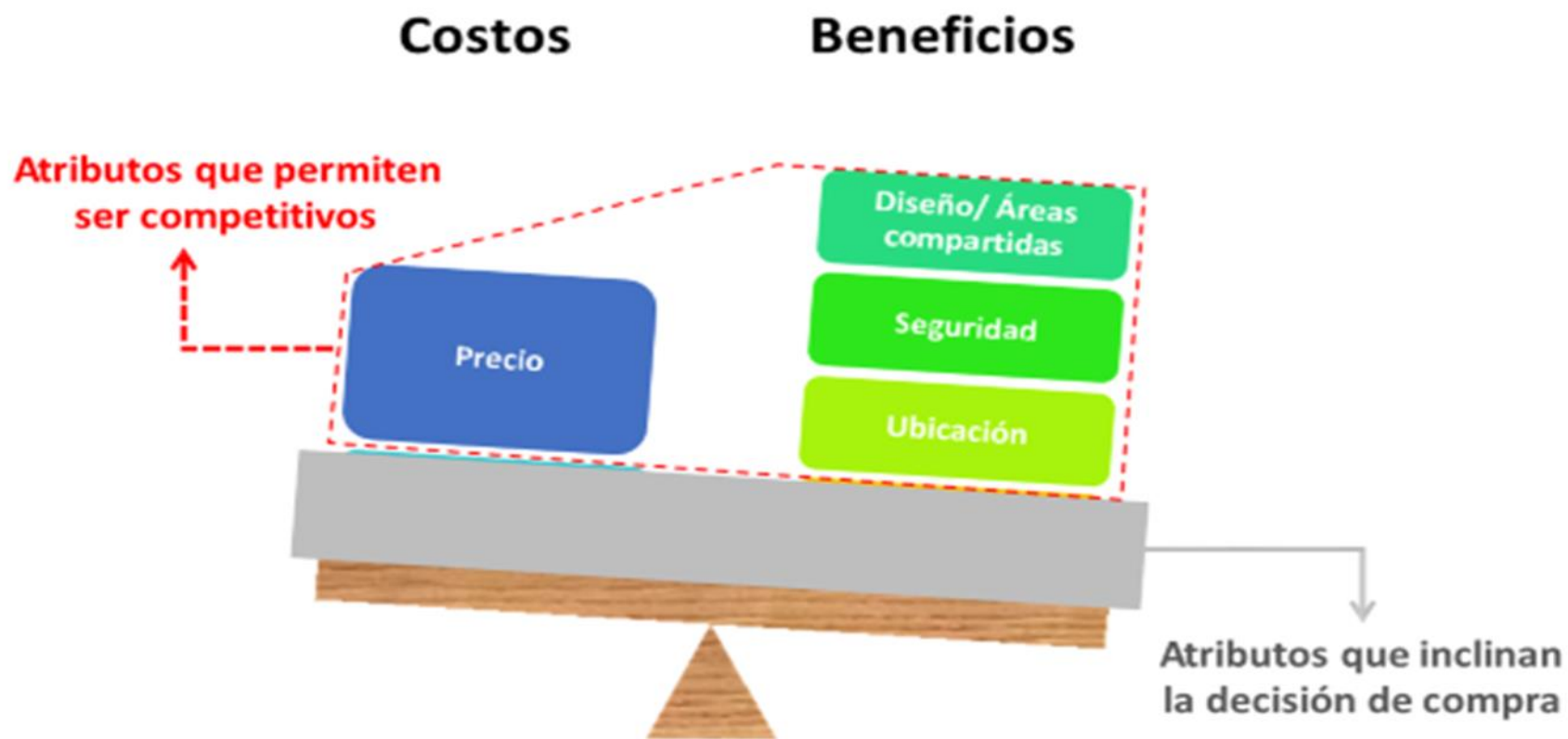
Visión del Marketing



DOCENTE: GERMAN GORDILLO ARCELLES

Nuevo punto de vista

Se debe tener en cuenta las características de cada mercado para armar las mejores propuestas de valor



IV.-PERSPECTIVAS Y DESAFIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO

IV.1.CONDICIONANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.

IV.2.LAS TENDENCIAS DEMOGRAFICAS.

IV.3.EL NIVEL DE INGRESO DE LA POBLACION

IV.4.EL ACCESO A MEDIOS DE FINANCIAMIENTO.

IV.5.LA CONDICION DE AFILIACION DE LA SEGURIDAD SOCIAL

MUCHAS GRACIAS

Condicionantes de la demanda de vivienda

- La demanda de vivienda se caracteriza a partir de determinadas condicionantes, fundamentalmente:

1. Las tendencias demográficas



2. El nivel de ingreso de la población



3. El acceso a medios de financiamiento



4. La condición de afiliación a la seguridad social



1. Las tendencias demográficas

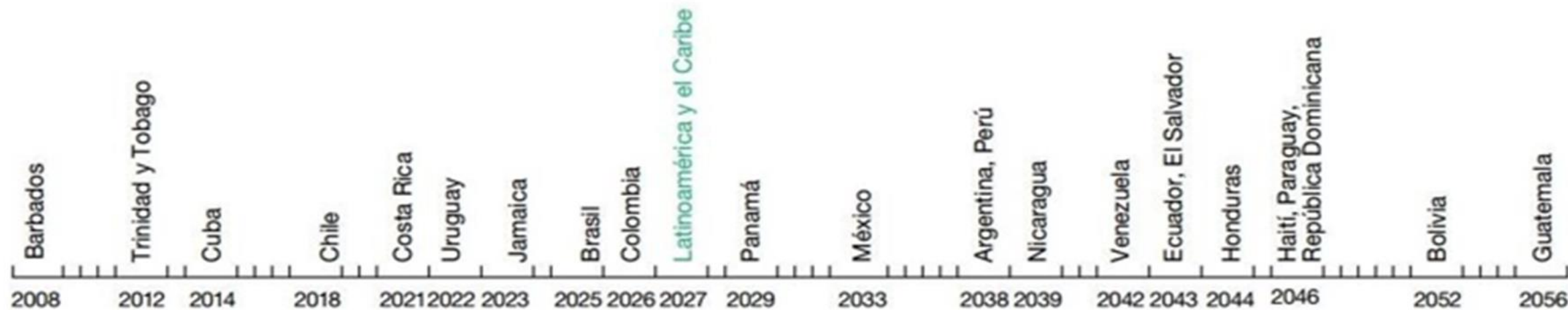
- El periodo de Bono Demográfico se inicio poco antes de 1970 y durará poco más de 50 años.
- Las demandas por vivienda y trabajo crecen en este periodo, y se reducen las de educación básica.
- Los requerimientos de salud cambian radicalmente y los fondos de pensiones dependen más del subsidio del Estado



Fuente: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) de CEPAL

1. Las tendencias demográficas

- La mayoría de países de la región todavía cuenta con un Bono Demográfico, sin embargo existen diferencias significativas por país.



Fuente: Banco de Desarrollo de América Latina - CAF.

2. El nivel de ingreso de la población

- El ingreso per-cápita en ALC tuvo un incremento promedio de 3.1% anual a US\$ PPA actuales, en la última década.
- Los incrementos más significativos los alcanzaron Panamá (6.7%), Uruguay (5.6%), Perú (5.4%), Guyana (5.1%) y R. Dominicana (4.9%).
- Los que menos crecieron: Jamaica (0.9%), Barbados (1.2%), Haití, Trinidad y Tobago y Venezuela (2.0%).

Ingreso Per Cápita en América Latina y el Caribe (US\$ PPA a precios actuales)

Países	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% crec. anual
Argentina	15.228	16.866	17.712	16.618	18.334	19.630	19.580	20.162	19.802	20.338	2,0%
Barbados	14.563	15.153	15.447	14.875	15.035	15.405	15.681	15.870	16.137	16.406	1,2%
Bolivia	4.439	4.685	4.987	5.109	5.298	5.599	5.900	6.303	6.663	6.954	4,6%
Brasil	11.502	12.390	13.141	13.094	14.115	14.836	15.257	15.824	16.045	15.474	3,0%
Chile	15.638	16.842	16.438	16.226	18.250	20.266	21.370	22.544	22.910	23.367	4,1%
Colombia	8.957	9.711	10.132	10.260	10.680	11.497	12.058	12.725	13.394	13.829	4,4%
Costa Rica	10.697	11.714	12.330	12.142	12.737	13.397	14.134	14.493	15.028	15.595	3,8%
Cuba	14.626	16.093	17.075	17.443	18.061	18.925	19.821	20.658	21.217	22.377	4,3%
Ecuador	8.110	8.366	8.920	8.889	9.163	9.927	10.512	11.038	11.506	11.474	3,5%
El Salvador	6.702	7.122	7.333	7.137	7.302	7.597	7.860	8.111	8.349	8.620	2,5%
Guatemala	5.886	6.280	6.469	6.411	6.533	6.799	6.982	7.206	7.486	7.722	2,8%
Guyana	4.568	5.006	5.188	5.382	5.666	6.077	6.466	6.889	7.255	7.522	5,1%
Haití	1.443	1.507	1.526	1.561	1.472	1.562	1.614	1.686	1.741	1.757	2,0%
Honduras	3.805	4.074	4.255	4.113	4.249	4.434	4.632	4.769	4.933	5.095	3,0%
Jamaica	8.100	8.394	8.449	8.108	8.052	8.326	8.395	8.542	8.723	8.873	0,9%
México	13.144	13.717	14.272	13.934	14.603	15.754	16.290	16.528	17.206	16.988	2,6%
Nicaragua	3.578	3.817	3.951	3.822	3.943	4.223	4.488	4.712	4.959	5.200	3,8%
Panamá	11.675	13.189	14.354	14.444	15.202	17.059	18.663	19.892	21.130	22.237	6,7%
Paraguay	5.799	6.188	6.621	6.323	7.142	7.505	7.447	8.514	8.956	9.198	4,7%
Perú	7.404	8.149	8.956	9.010	9.755	10.449	11.146	11.829	12.162	12.529	5,4%
R. Dominicana	8.789	9.671	10.038	10.073	10.899	11.321	11.702	12.302	13.314	14.237	4,9%
Surinam	11.732	12.534	13.159	13.503	14.217	15.120	15.718	16.274	16.720	16.703	3,6%
Trinidad y Tobago	27.328	29.252	30.694	29.429	30.629	31.013	31.831	33.039	33.283	33.309	2,0%
Uruguay	12.376	13.502	14.706	15.391	16.737	17.905	18.818	19.943	20.886	21.244	5,6%
Venezuela	14.831	16.289	17.208	16.524	16.228	17.002	18.028	18.306	17.665		2,0%
Total LAC	11.401	12.228	12.831	12.635	13.401	14.235	14.710	15.206	15.524	15.455	3,1%

Fuente: Banco Mundial

3. El acceso a medios de financiamiento

- El acceso a crédito hipotecario depende de diversos factores: la estabilidad macroeconómica, las regulaciones de los mercados financieros, la tasa de interés y las condiciones de las familias que inciden en el riesgo crediticio.
- Para calcular los efectos del costo financiero en la brecha de asequibilidad en la región, se utiliza las tasas de interés vigentes en cada país (Prom.AL: 8.1%, real).
- La brecha por tasa de interés es de 24% de las familias.

Tasa de interés para créditos hipotecarios en AL, 2010

País/región	Tasa de interés hipotecaria nominal	Tasa de interés real	Inflación estimada 2010	Indexada
OCDE	4,3	3,2	1,1	n.a.
América Latina y el Caribe (promedio)	11,4	8,1	6,4	n.a.
Argentina	12,8	5,1	7,7	n.a.
Bolivia	9,9	6,4	3,5	n.a.
Brasil	10,9	10,9	5,2	Indexada con la tasa de referencia
Chile	4,6	4,6	3,7	Indexada a la inflación (UF)
Colombia	13,0	9,8	3,2	n.a.
Costa Rica	15,3	9,8	5,5	n.a.
Ecuador	10,7	7,0	3,7	n.a.
Guatemala	11,7	6,2	5,5	n.a.
Honduras	18,9	13,2	5,7	n.a.
Nicaragua	10,2	10,2	7,0	Dólar americano
México	14,3	9,8	4,5	n.a.
Panamá	6,8	2,7	4,1	n.a.
Perú	11,7	8,8	2,8	n.a.
Paraguay	11,6	6,1	5,5	n.a.
República Dominicana	12,9	6,6	6,3	n.a.
El Salvador	8,5	8,5	1,5	Dólar americano
Uruguay	6,3	6,3	7,0	Indexada a la inflación
Venezuela	14,4	14,4	33,3	Tasa indexada y regulada

Fuente: BID

4. Condición de afiliación a la seguridad social

- La informalidad laboral es una de las principales limitaciones para acceder al crédito, y por lo tanto a la vivienda: si un hogar no puede demostrar sus fuentes de ingreso, es prácticamente imposible obtener una hipoteca.
- Existen dos formas para que las personas puedan demostrar sus ingresos:
 - Si en el hogar hay una persona asalariada o un profesional que trabaja por cuenta propia.
 - Si hay un asalariado o un trabajador por cuenta propia que contribuya al sistema de seguridad social



Entidades de micro-financiamiento tienen un mejor enfoque con familias de ingresos no regulares.

Fuente: Diario El Comercio, Lima

FUENTES DE INFORMACION :

- . INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA – INEI**
- . MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**
- . FONDO DE VIVIENDA**
- . CAMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCION- CAPECO**
- . BINSWANGER PERU**
- . COLLIERS PERU**
- . CPI**
- . ROLANDO ARELLANO – ARELLANO MARKETING**



GRACIAS





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

Curso de especialización del Agente Inmobiliario

Doc. German Gordillo Arcelles

- **Vicepresidente - CAIRP**
Agente Inmobiliario: PN 6305

