

Sector Construcción e Inmobiliario Perú

Con información al 30 de junio de 2023

Lima, 13 de noviembre de 2023

Equipo de Análisis

Paul Solís Palomino
psolis@ratingspcr.com

(511) 208.2530

Racionalidad

El sector construcción registró una contracción de 6.7% con relación al segundo trimestre del 2023, dado los menores proyectos privados y de autoconstrucción, ello de acuerdo con el último reporte de inflación a septiembre 2023 del Banco Central de Reserva del Perú. Adicionalmente, según el informe técnico de INEI, el sector, medido a través del índice de producción de la construcción, registró una contracción de 9.6% mensual a agosto 2023, dado el menor consumo interno de cemento, así como el menor avance físico de obras, las cuales están asociadas a la desaceleración de proyectos. Finalmente según CAPECO, el sector construcción sufrió una contracción en el mes de junio 2023 de 4.1%, acumulando seis meses consecutivos en terreno negativo, dada la contracción en el consumo de cemento, el cual registró una disminución de 10.6%, a pesar de la recuperación en el avance de obra pública registrada al corte de jun-23 de +18.1%, luego de la contracción registrada en mayo de 8.9%.

Resumen Ejecutivo

Contracción del sector construcción durante el 2023. De acuerdo con el BCRP en su último reporte de inflación a septiembre 2023, el sector construcción registró una contracción de 6.7% con relación al segundo trimestre del 2023, dado los menores proyectos privados y de autoconstrucción. De igual manera, se destaca que, según el informe técnico de INEI, el sector, medido a través del índice de producción de la construcción, registró una contracción de 9.6% mensual a agosto 2023, dado el menor consumo interno de cemento, así como el menor avance físico de obras, las cuales están asociadas a la desaceleración de proyectos.

Precios de departamentos. Según el BCRP, a jun-23, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,834.0 US\$/m², lo cual refleja una reducción de 2.2% respecto a jun-22 (1,875.0 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio¹ (1,653.0 US\$/m²) se incrementó en 1.7% interanual y por otro lado Sector Alto² (1,940.2 US\$/m²) sufrió una contracción de 0.5% interanual. Cabe indicar que durante el último trimestre, ambos sectores registraron incrementos de 0.8% y 2.0% respectivamente.

Contracción de unidades vendidas del mercado inmobiliario. El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 68 a agosto 2023 realizado por CAPECO, las unidades vendidas tuvieron una contracción de 2.3% en el tercer bimestre del 2023 interanual (medición de jun-23: -3.0%). A nivel de subsegmento, dicha contracción es explicada principalmente por la contracción registrada en el segmento de Mivivienda Verde (-3.6%), Mivivienda Tradicional (-3.5%).

Incremento de créditos Mivivienda. Los créditos hipotecarios Mivivienda, a jun-23, estos totalizaron los 6,508 créditos, equivalente a los S/ 1,243.3 MM, mostrando un crecimiento interanual en número de créditos de 18.6% y en monto de 42.4%. A detalle, el monto de crédito está segmentado en S/ 18.0 MM correspondiente a Financiamiento Complementario Techo Propio y S/ 1,225.3 MM en Nuevo Crédito Mivivienda. Adicionalmente a jun-23, según el informe de CAPECO, IEC68, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 35,254, mostrando una reducción de 24.3% interanual, y por encima al periodo de pandemia (+1.2%, jun-20).

Proyección del sector construcción e inmobiliario para el 2023. Según el BCRP, se revisa a la baja el crecimiento de dicho sector, pasando de un crecimiento nulo a una caída de 3.7%, dado que la autoconstrucción se recuperaría más lentamente durante el segundo semestre. Para el 2024, el BCRP estima un crecimiento de 3.2%, dado el impulso de la recuperación pública y privada. Para los meses de julio-agosto 2023, según los promotores inmobiliarios, se proyecta una contracción de 1.2%, menor a lo que se ha registrado en el segundo bimestre (-3.6%), con ello, las venta de unidades habitacionales de Mivivienda Verde disminuiría en 3.9%, mayor a lo que registra actualmente (-3.5%), por otro lado, con relación al segmento de Mivivienda Tradicional se proyecta una reducción de 0.5%, así como una contracción de 1.0% en el segmento de Techo Propio.

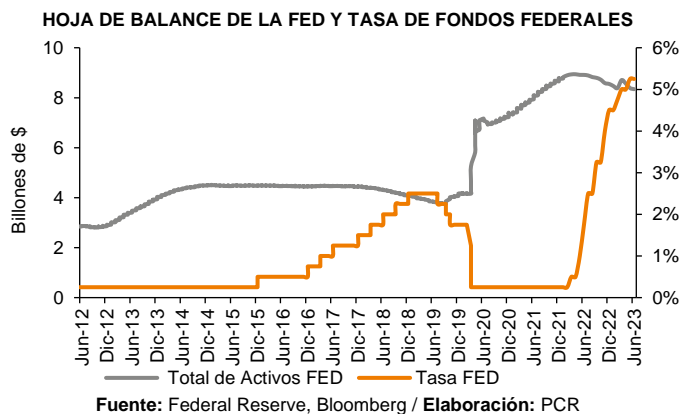
¹ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

² Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

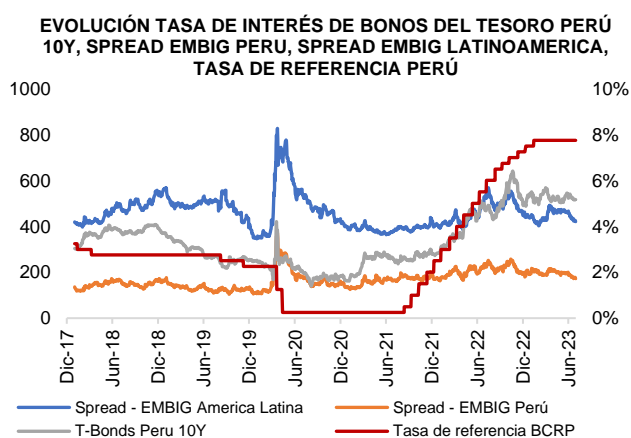
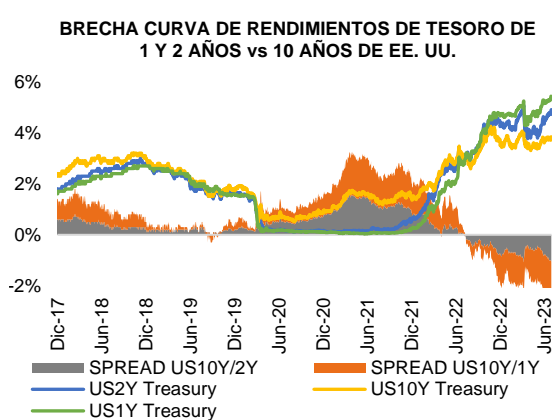
Panorama Económico Nacional e Internacional

Entorno Internacional

Respecto a las políticas monetarias implementadas en las principales economías, los bancos centrales aumentaron sus tasas de referencia, como el caso de la tasa de interés de referencia de la FED y del Banco de Inglaterra que al cierre del presente informe ascendieron sus tasas a 5.0% ambas. Por su parte, el Banco Central Europeo realizó su primera subida de tasa de referencia luego de varios años en 0% a 0.50%, ante presiones inflacionarias y preocupaciones por el crecimiento, para diciembre la tasa de referencia se ubicó en 4.0%.



Con respecto a rendimientos soberanos de largo plazo de Estados Unidos había mostrado una tendencia creciente hasta el primer trimestre del 2023. No obstante, en el segundo trimestre, mostraban menores rendimientos principalmente por cifras por debajo de lo esperadas relacionados al empleo, sector de servicios y presiones inflacionarias. Por otro lado, en la mayoría de los países de América Latina, se observó algunos picos en los rendimientos afectados por la corrección en los precios de los *commodities* y por factores políticos o sociales, así como ante las expectativas de desaceleración del ritmo de subida de tasas de interés por parte del BCRP. Esto último generó la apreciación de la moneda local y la revalorización de los activos locales financieros parcialmente.



El *spread* de rendimientos de bonos del tesoro a 2 y 10 años, indicador líder de uso en el mercado para anticipar recesiones, ha presentado una tendencia creciente hasta el primer trimestre del 2021. Luego de ello, tras los menores rendimientos de bonos de tesoro de 10 años hasta el cierre del 2022, lo cual generó un menor *spread* ubicándose en -1.1% a jun-2023 (jun-2022: 0.1%).

En el plano nacional, durante a junio del 2023, la tasa de referencia del BCRP se ha mantenido en 7.75 por ciento, desde su última subida en enero de este año, ante expectativas decrecientes de la tasa de inflación. Asimismo, con respecto al rendimiento de los bonos del tesoro peruano, este ha ido disminuyendo ligeramente durante el primer semestre, esto por una preferencia de los inversionistas no residentes en activos financieros de economías desarrolladas, mientras que las AFP han incrementado su participación en inversión en estos, no fue suficiente para mitigar la salida de los no residentes³.

³ Reporte de Estabilidad Financiera – mayo 2023. Banco Central de Reservas del Perú

Entorno Nacional

La economía peruana registró una ligera contracción de -0.5% durante el primer semestre del 2023 respecto al mismo periodo del 2022. Esta reducción se da principalmente a la incidencia negativa del sector manufactura, construcción, agropecuario y pesca. Cabe señalar, que el desempeño de la actividad productiva en las regiones se vio perjudicado por la presencia del ciclón Yaku, en especial al norte del país que ocasionó inundaciones, huacos y desbordes, afectando el tránsito de las vías terrestres; así como El Niño costero, que afectó las actividades primarias (agropecuario y pesca) y de transformación (manufactura y construcción), al igual que los rezagos de los conflictos sociales de finales del año anterior e inicio del presente que afectó las expectativas de inversionistas y demás agentes económicos, aunado a los inicios del fenómeno de El Niño Global. El menor dinamismo general en estos sectores generó que el sector financiero también tenga una contracción general en el dinamismo de los créditos.

En cuanto al desempeño de los principales sectores que componen el PBI local a jun-2023, los que presentaron crecimiento fueron otros servicios (+4.1%, derivado de la mayor actividad del subsector transporte principalmente vía aérea a diversos destinos, así como favorecido por el reinicio de clases escolares; mayor avance de alojamiento y restaurantes derivado del dinamismo de negocios de comida, ampliación o remodelación de locales, catering de eventos musicales y deportivos, bares, discotecas, feriados, entre otros.), minería e hidrocarburos (+9.8%, derivado del avance de la minería metálica en cobre y hierro por Quellaveco, Las Bambas y Southern, contrastando la menor explotación de líquidos de gas natural y petróleo crudo), y comercio (+2.7%, derivado por el mayor comercio al por mayor en maquinarias, equipos médicos, electrónicos y repuestos mineros; comercio minorista por venta de combustible y lubricantes, medicinas, cosméticos, prendas de vestir, ventas online, entre otros).

En contraste, los sectores que mostraron mayor contracción fueron construcción (-9.0%, debido al menor consumo de cemento por las prolongadas lluvias, huaycos, así como bloqueos y marchas violentas), sector manufactura (-6.1%, derivado del menor actividad con madera, plásticos, envases, fabricación de prendas, entre otros) y agropecuario (-3.4%, debido al retraso de siembras y cosechas de la presente campaña agrícola y desfavorables condiciones climáticas por ausencia de lluvias, que afectaron el normal desarrollo y fortificación del cultivo), y finalmente el sector pesca (-31.7%, relacionado a los cambios en temperaturas que afectaron en la superficial del mar y la ausencia de condiciones biológicas favorables que permiten el desarrollo de actividades extractivas en la zona Centro-Norte).

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2018	2019	2020	2021	2022	IS-2023	2023 (E)	2024 (E)
PBI (var. % real)	4.0%	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.5%	0.9%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-1.5%	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	+9.8%	8.8% / 2.2%	2.4% / 3.6%***
PBI Manufactura (var. %)	5.7%	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.1%	-4.2%	3.2%
PBI Electr & Agua (var. %)	4.4%	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	+5.2%	4.3%	3.9%
PBI Pesca (var. % real)	39.8%	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-31.7%	-26.4%	10.5%
PBI Construcción (var. % real)	5.4%	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-9.0%	-3.7%	3.2%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	6.5%	3.8%	2.4%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.30	3.34	3.50	3.88	3.83	3.82	3.70 – 3.73	3.70 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses. Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP.

***BCRP, Reporte de Inflación de septiembre 2023. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

Los choques de oferta en el primer semestre tuvieron un impacto relevante en la producción nacional; esto, aunado a la aún baja confianza empresarial respecto a lo previsto, reduciría el crecimiento de las actividades no primarias. En cuanto a las condiciones climatológicas, estas tendrían un impacto negativo en la producción agropecuaria y pesquera en lo que resta del año. En consecuencia, la proyección de crecimiento de 2023 se revisa significativamente a la baja, de 2.2% a 0.9%.

No obstante, se espera que la economía se recupere en 2024 y crezca a una tasa de 3.0%, sustentada en la reversión parcial de los choques de oferta y la recuperación de la demanda interna y los sectores no primarios, en un escenario de estabilidad sociopolítica y macroeconómica con un nivel de inflación bajo que favorezcan la confianza empresarial y de los consumidores. La proyección asume condiciones cálidas fuertes hasta fin de año y un Fenómeno El Niño (FEN) global y costero moderados en el 1T-2024. En cuanto a la tasa de inflación, esta sería de 3.8% al cierre del 2023, un alza respecto al reporte previo (3.3%). Esta revisión se debe a los eventos climáticos adversos que afectan los precios de los alimentos de forma transitoria. Asimismo, la inflación se reducirá en el horizonte de proyección y cerrará en 2.4% en el 2024.

El sesgo al alza del balance de riesgos para la proyección de inflación se reduce. Así, los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) la ocurrencia de un FEN fuerte o severo en el verano de 2024, que podría afectar el abastecimiento de productos perecibles agrícolas y por tanto sus precios; (ii) el advenimiento de nuevos episodios de inestabilidad sociopolítica, que deteriorarían las perspectivas del gasto privado y moderarían la tendencia decreciente esperada de la inflación; (iii) la desaceleración del crecimiento global por condiciones financieras más restrictivas, menor crecimiento en China y nuevos problemas en la cadena de suministros que implicarían una menor demanda de exportaciones; (iv) la intensificación de las tensiones geopolíticas, que podrían exacerbar y prolongar la actual crisis energética y alimentaria; y (v) presiones al alza del

tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política, o por el endurecimiento de las condiciones financieras internacionales.

Sector Construcción

De acuerdo con el BCRP en su último reporte de inflación a septiembre 2023, el sector construcción registró una contracción de 6.7% con relación al segundo trimestre del 2023, dado los menores proyectos privados y de autoconstrucción.

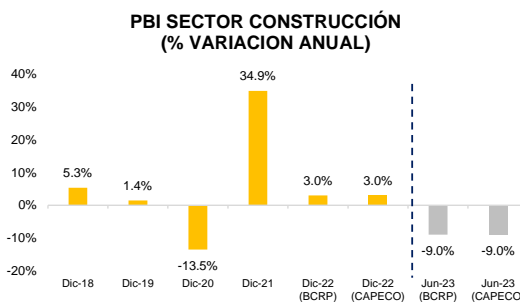
Con ello, para el 2023, según el BCRP, se revisa a la baja el crecimiento de dicho sector, pasando de un crecimiento nulo a una caída de 3.7%, dado que la autoconstrucción se recuperaría más lentamente durante el segundo semestre. Para el 2024, el BCRP estima un crecimiento de 3.2%, dado el impulso de la recuperación pública y privada.

De igual manera, se destaca que, según el informe técnico de INEI, el sector, medido a través del índice de producción de la construcción, registró una contracción de 9.6% mensual a agosto 2023, dado el menor consumo interno de cemento, así como el menor avance físico de obras, las cuales están asociadas a la desaceleración de proyectos. Según el tipo de obras, en agosto 2023, la inversión se contrajo en los Servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado, e infraestructura vial, mientras que en Obras de Prevención de riesgos y en construcción de edificios no residenciales, registró un crecimiento.

Con relación a la contracción del sector en el mes de agosto 2023, se reflejó en la disminución del consumo interno de cemento, el cual se contrajo en 9.5%, dado la menor actividad constructora en obras privadas y de autoconstrucción, ello en un entorno de recuperación lenta del mercado inmobiliario⁴.

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO, el sector construcción sufrió una contracción en el mes de junio 2023 de 4.1%, acumulando seis meses consecutivos en terreno negativo. Ello es explicado principalmente por una contracción en el consumo de cemento, el cual registró una disminución de 10.6%, a pesar de la recuperación en el avance de obra pública registrada al corte de jun-23 de +18.1%, luego de la contracción registrada en mayo de 8.9%.

Por otro lado, en términos acumulados, según CAPECO, a jun-23, acumula una contracción de 9.0%, nivel más alto alcanzando desde 2020 (-42.1%) dada la emergencia sanitaria producto de la COVID-19.



Fuente: BCRP, CAPECO / Elaboración: PCR

Sector Inmobiliario - Vivienda

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 68 a agosto 2023 realizado por CAPECO, las unidades vendidas tuvieron una contracción de 2.3% en el tercer bimestre del 2023 interanual (medición de jun-23: -3.0%). A nivel de subsegmento, dicha contracción es explicada principalmente por la contracción registrada en el segmento de Mivivienda Verde (-3.6%), Mivivienda Tradicional (-3.5%), cifra más negativa que la medición previa (-0.1%), adicionalmente el segmento de Vivienda No Social se contrajo en 1.3%. Por otro lado, el único segmento que registró un crecimiento fue el de Techo Propio, el cual la facturación de unidades habitacionales logró un incremento de 5.5%, superior a la contracción obtenida en la medición de jun-23 (-3.0%), según CAPECO.

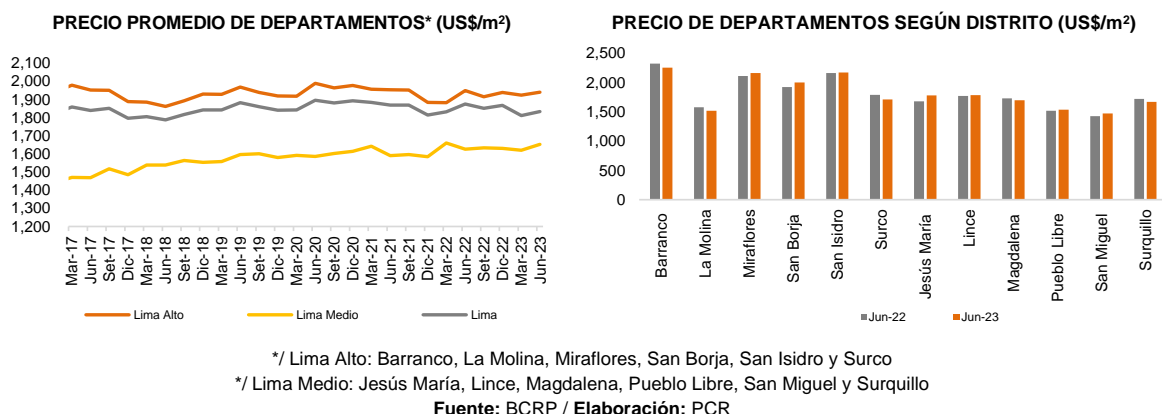
Para los meses de julio-agosto 2023, según los promotores inmobiliarios, se proyecta una contracción de 1.2%, menor a lo que se ha registrado en el segundo bimestre (-3.6%), con ello, las venta de unidades habitacionales de Mivivienda Verde disminuiría en 3.9%, mayor a lo que registra actualmente (-3.5%), por otro lado, con relación al segmento de Mivivienda Tradicional se proyecta una reducción de 0.5%, así como una contracción de 1.0% en el

⁴ Fuente: Informe Técnico Producción Nacional INEI – agosto 2023. Link: <https://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/10-informe-tecnico-produccion-nacional-agos-23.pdf>

segmento de Techo Propio. Por otro lado, con relación a la Vivienda No Social, se registraría un crecimiento de 2.3% en sus ventas, logrando revertir el desempeño contractivo registrado al corte de evaluación.

Según el BCRP, a jun-23, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,834.0 US\$/m², lo cual refleja una reducción de 2.2% respecto a jun-22 (1,875.0 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁵ se incrementó en 1.7% interanual y por otro lado Sector Alto⁶ sufrió una contracción de 0.5% interanual. Cabe indicar que durante el último trimestre, ambos sectores registraron incrementos de 0.8% y 2.0% respectivamente.

A jun-23, los precios de venta de los departamentos se han incrementado, en su mayoría, en los sectores Altos y Medios, principalmente Miraflores (+2.3%) y San Borja (+3.9%) y por el lado de sectores Medios, destacan Jesús María (+6.1%) y San Miguel (+3.1%). Por otro lado, distritos como Barranco, La Molina, Surco y Surquillo registraron una contracción de 3.0%, -3.7%, -4.3% y -2.8% respectivamente.



Fondo Mivivienda

El Fondo *Mi Vivienda* tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos, con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas del FMV, los cuales son:

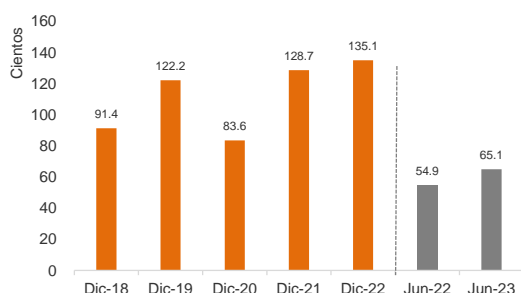
- **Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de 14 UIT. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de S/ 37,625 (valor incrementado por la pandemia), el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 25,800 y está en función de la vivienda de interés social (VIS), que debe oscilar entre 5.9 UIT y 20 UIT, y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de 2.3 UIT.
- **Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 58,800 y S/ 419,600. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

A jun-23, según el informe de CAPECO, IEC68, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 35,254, mostrando una reducción de 24.3% interanual, y por encima al periodo de pandemia (+1.2%, jun-20). Dicha reducción interanual se debe a la contracción de 37.3% en los créditos otorgados por las entidades financieras, a pesar de registrar un incremento de 19.2% en las colocaciones otorgadas por Mivivienda S.A., lo que lo ha llevado a registrar una participación de 41.2% en el mercado de financiamiento hipotecario para vivienda.

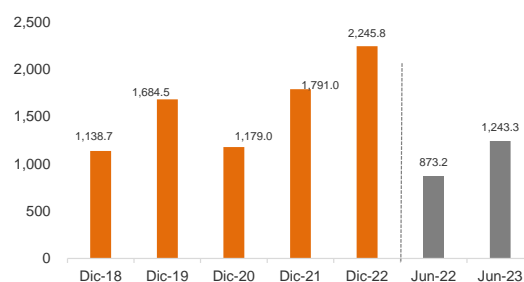
⁵ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

⁶ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA



MONTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA (MILLONES DE S/)



Fuente: CAPECO – Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a jun-23, estos totalizaron los 6,508 créditos, equivalente a los S/ 1,243.3 MM, mostrando un crecimiento interanual en número de créditos de 18.6% y en monto de 42.4%. A detalle, el monto de crédito está segmentado en S/ 18.0 MM correspondiente a Financiamiento Complementario Techo Propio y S/ 1,225.3 MM en Nuevo Crédito Mivivienda.

Con respecto a la distribución por destino, a jun-23, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 5,135 créditos colocados, superior a lo registrado a jun-22 (+6.0%, 4,841) y Vivienda Terminada, totalizando los 1,197 créditos colocados (jun-22: 321 créditos colocados).

Si visualizamos la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a jun-23, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 5,097 créditos superior a lo registrado a jun-21 (+18.8%), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 568 créditos (-20.1%). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 1,578 créditos colocados, seguido de Interbank con 1,128 y BBVA con 953 créditos colocados. A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 260 créditos colocados a jun-23.

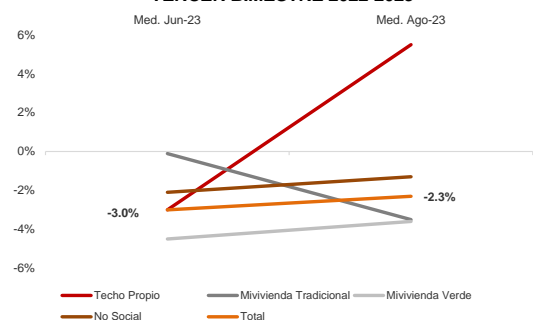
El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio. A jun-23, el número y monto desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 8,989 (-64.9%) equivalente a S/ 340.3 MM (-58.5%).

Desembolsos del BFH (JUN-23)

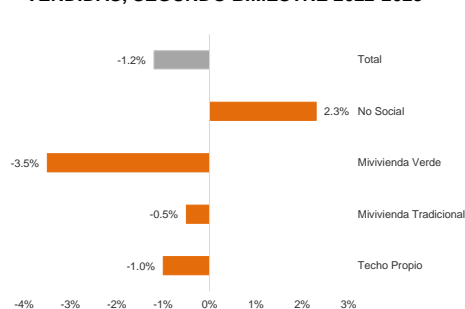
Modalidad	Cantidad jun-22	Cantidad jun-23	Monto jun-22 (en S/ MM)	Monto jun-23 (en S/ MM)
Adquisición de nueva vivienda	9,042	4,918	351.2	205.9
Construcción en sitio propio	16,582	4,071	469.5	134.4
Bono Familiar Habitacional	25,624	8,989	820.6	340.3

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

VARIACIÓN DEL NIVEL DE UNIDADES DE VIVIENDAS VENDIDAS TERCER BIMESTRE 2022-2023



EXPECTATIVAS: VARIACIÓN DEL NIVEL DE UNIDADES DE VIVIENDA VENDIDAS, SEGUNDO BIMESTRE 2022-2023



Fuente: CAPECO Elaboración: PCR

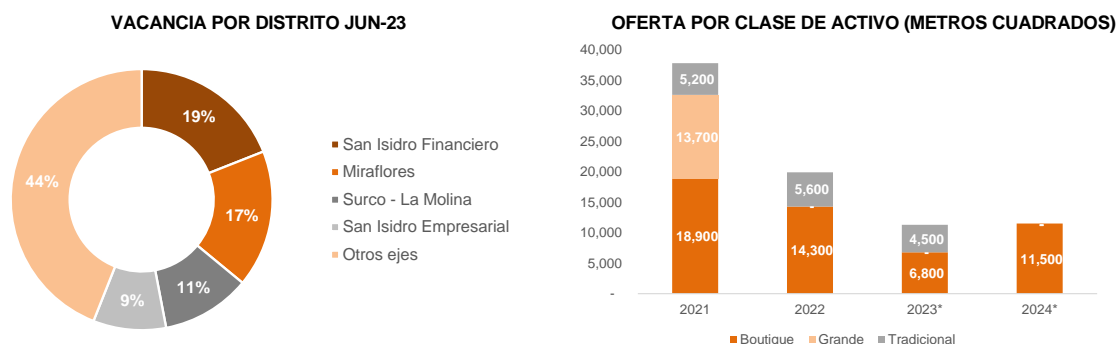
Oficinas

Según el Reporte Inmobiliario de Binswanger Perú con relación a Oficinas subprime⁷, a jun-23, la tasa de vacancia del mercado se contrajo en 1%, alcanzando los 19.6%, equivalente a 245,000 m². Para el cierre del 2023, Binswanger Perú proyecta una tasa de vacancia del 18.0%, dado el impulso del mercado Boutique.

A nivel de distribución de vacancia por distritos, a jun-23, San Isidro Financiero alcanza un total de 19.0%, seguido de Miraflores con 17.0% y Surco-La Molina con 11.0%.

⁷ Boutique, B Tradicional y B Oficinas grandes.

Con relación a la oferta por tipo de activo, a 2023, con cifras estimadas, se están desarrollarán 11,300 m2 distribuidos en 6,800 m2 de Oficinas Boutique y 4,500 m2 de Oficinas Tradicionales. Para el 2024 se proyecta un ligero incremento a 11,500 m2.



Fuente: BINSWANGER PERÚ / Elaboración: PCR
*/ Estimado

Con relación a las tarifas del mercado, para el caso de Oficinas en el mercado Boutique, la tarifa promedio alcanza los US\$ 14.23 por m2, ubicándose en un rango desde US\$ 11.00 por m2 hasta US\$ 16.00 por m2 y aproximadamente 25% de las operaciones realizadas en 1S23 fueron realizadas por inversionistas privados, mientras que lo restante se distribuyó entre usuarios del sector transporte, legal y salud.

Con respecto a las oficinas B Tradicionales, la tarifa promedio alcanzó en US\$ 13.66 por m2, destacando Barranco y Surquillo como los distritos con las tarifas promedio más altas del mercado.

Referencias

- Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), Reporte de Inflación a septiembre 2023.
- Banco Central de Reserva del Perú - información estadística, nota semanal, programa monetario / <https://www.bcrp.gob.pe>
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 68 publicado en agosto 2023.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), Informe Técnico Producción Nacional.
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP – SBS, Series Estadísticas.
- Reporte Inmobiliario Binswanger Perú Oficinas Subprime – junio 2023.
- Fondo Mivivienda – Boletín Estadístico – Junio 2023.

Anexos

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²)

		Lima Alto	Lima Medio	Lima	Variación anual (Lima)
T118	Mar-18	1,886	1,539	1,805	-2.9%
T218	Jun-18	1,862	1,539	1,787	-2.9%
T318	Set-18	1,894	1,563	1,817	-1.8%
T418	Dic-18	1,931	1,553	1,843	2.6%
T119	Mar-19	1,929	1,558	1,842	2.0%
T219	Jun-19	1,969	1,597	1,882	5.3%
T319	Set-19	1,938	1,601	1,861	2.4%
T419	Dic-19	1,919	1,579	1,841	-0.1%
T120	Mar-20	1,918	1,592	1,843	0.0%
T220	Jun-20	1,990	1,587	1,895	0.7%
T320	Set-20	1,965	1,603	1,881	1.1%
T420	Dic-20	1,977	1,614	1,893	2.8%
T121	Mar-21	1,957	1,642	1,885	2.3%
T221	Jun-21	1,954	1,591	1,870	-1.3%
T321	Set-21	1,952	1,596	1,869	-0.6%
T421	Dic-21	1,884	1,584	1,815	-4.1%
T122	Mar-22	1,883	1,660	1,832	-2.8%
T222	Jun-22	1,950	1,626	1,875	0.3%
T322	Set-22	1,916	1,634	1,852	-1.0%
T422	Dic-22	1,939	1,631	1,868	2.9%
T123	Mar-23	1,924	1,620	1,811	-1.2%
T223	Jun-23	1,940	1,653	1,834	-2.2%

*/ Lima Alto: Barrando, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco

*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: INEI, BCRP / Elaboración: PCR

NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS - MIVIVIENDA

	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Jun-22	Jun-23
Banco	7,886.0	6,126.0	9,441.0	10,431.0	4,291.0	5,097.0
CAC	0.0	358.0	681.0	379.0	195.0	200.0
CMAC	1,135.0	778.0	1,682.0	1,483.0	711.0	568.0
CRAC	43.0	9.0	11.0	0.0	0.0	0.0
Edpyme	1,104.0	576.0	238.0	696.0	53.0	349.0
Financiera	2,056.0	515.0	818.0	518.0	237.0	191.0
Hipotecaria	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	12,224.0	8,362.0	12,871.0	13,507.0	5,487.0	6,405.0

Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: PCR