

EXTRACTO DEL INCOIN

4º TRIMESTRE DEL 2011



Ing. Gino Layseca Zoppi
Gerente General Tinsa Perú

Con un mejor panorama de posiciones respecto al nuevo y potencial modelo económico-político, la industria inmobiliaria cerró el año 2011 con mejores resultados respecto al año 2010.

Los inversionistas, actuando con prudencia, pusieron en marcha gran parte de sus emprendimientos de mediano y largo plazo, además de seguir evaluando nuevas oportunidades. Pero aún hay mucho por hacer, no se ha podido eliminar el gran déficit de vivienda nacional estimada en más de dos millones. En ese sentido, no estamos viviendo un "Boom Inmobiliario en Perú". Coincido con expertos que dicen que más sería un "Boom Económico - Financiero", debido a que cada año se construye más sin reducir el déficit de viviendas. Para reducir el déficit deberíamos producir cerca a las 130,000 viviendas y en 2011 la oferta total llegó a 35,656 viviendas.

Es bien sabido que los inversionistas buscan que el sector inmobiliario les garantice retornos más altos que otras alternativas de inversión. Además, el escenario actual de la capital y el resto de regiones sigue siendo prometedor a la espera de 30,000 unidades de viviendas social en la capital, y más de 8,000 en otras ciudades del país, que deberán entregarse en los próximos dos años. En consecuencia con lo anterior, en el segundo semestre se sumaron 13,286 unidades inmobiliarias a las 14,179 unidades inmobiliarias que ingresaron al mercado en el primer semestre. Si repasamos el ingreso total de unidades inmobiliarias durante el 2010 observamos que se creció un 86.94%. Se prevé que la tendencia se mantenga creciente, principalmente, en el producto dirigido a la base de la pirámide poblacional NSE B, C y D.

El sector inmobiliario mantiene una gran inercia. El registro en volumen de ventas en todo el 2010 fue de S/. 4,085.15 millones y en el periodo 2011 de S/.6,000.35 millones; es decir, hubo un crecimiento equivalente al 52.2%. En relación al área útil vendida, en el 2010 se vendieron 1'483,050 de m² y en el 2011 se vendieron 1'951,243 m² equivalente a un crecimiento del 31.57%.

De las 35,656 unidades inmobiliarias ofertadas en el 2011, se registró que más de 22,842 pertenecen a viviendas de menos de

S/.200,000 y principalmente a proyectos que han iniciado nuevas etapas en distritos como Comas, Carabaylo, Ate, Cercado de Lima, Villa El Salvador, San Juan de Lurigancho, entre otros; siendo el restante proporcional a lo históricamente ingresado al mercado de la capital. Las ventas en el año 2011 han sido del orden de 21,550 unidades, representando un incremento del 37.9%, respecto al año anterior con 15,631 unidades vendidas.

En relación al ingreso al mercado de proyectos, cada vez de mayor envergadura (de 42 a 64 unidades inmobiliarias por proyecto), en el 2011 ingresaron 519 proyectos frente a los 479 del 2010, marcando un incremento importante en las cifras en los NSE B, C y D.

La relación entre unidades ingresadas y vendidas para Lima Metropolitana en el 2008, fue de 2.4, donde se tuvo poco producto remanente del año anterior y las ventas fueron altas referente a la oferta existente. Sin embargo, en el 2009 esta relación pasó a 0.70, revirtiéndose completamente el escenario con el ingreso de mucha oferta. Luego, en el 2010, dicha relación pasó a 1.06, ingresando, de nuevo, menos de lo que se consumió; sin embargo, muy cercano al equilibrio. En el 2011 la relación cayó, vendiéndose 0.78 viviendas por cada ingresada. Si bien ha disminuido respecto al año anterior, ésta se encuentra siguiendo una inercia a subir y bajar en un mercado aun por acomodarse a una demanda estable.

El mayor número de ventas, en correspondencia con la cantidad de unidades ingresadas y vendidas, se ha producido en los segmentos NSE B, C y D, manteniendo su dinamismo e incrementándolo. Aunque es importante considerar que algunos registros de ventas vendrían embalsados por el sistema de precalificación y estarían recién reflejados en el lanzamiento de los megaproyectos.

Para el año 2012 se espera que los créditos hipotecarios adquieran mayor dinamismo, con la finalidad de facilitar la adquisición de vivienda a un mayor número de familias, principalmente, pertenecientes a los segmentos que actualmente cuentan con una demanda de 400,000 viviendas; lográndose que continúe la estabilidad, dinamismo y fortaleza económica del país. Asimismo se prevé un incremento en el valor de los terrenos en zonas potenciales para el desarrollo de vivienda social, sobre todo en la periferia de la ciudad y un incremento en el valor de las viviendas de no más del 12%. El sol seguirá apreciándose respecto al dólar y la inflación estimada será del 3%.

Finalmente, para seguir creciendo y alejarnos de una probable burbuja inmobiliaria, debemos mejorar e incorporar nuevos sistemas de construcción en el reglamento nacional de construcciones, debemos darles a las municipalidades capacidades de manejarse independientemente, y que el Ministerio de Vivienda promueva un marco legal seguro que permita un desarrollo inmobiliario a largo plazo.

Por nuestra parte, Tinsa seguirá expandiendo sus estudios gradualmente, con el fin de seguir brindando información especializada y oportuna a los distintos actores del sector inmobiliario. Después de cuatro años monitoreando la oferta de Lima Metropolitana y Callao, iniciaremos los estudios sobre la coyuntura inmobiliaria en la ciudad de Arequipa.

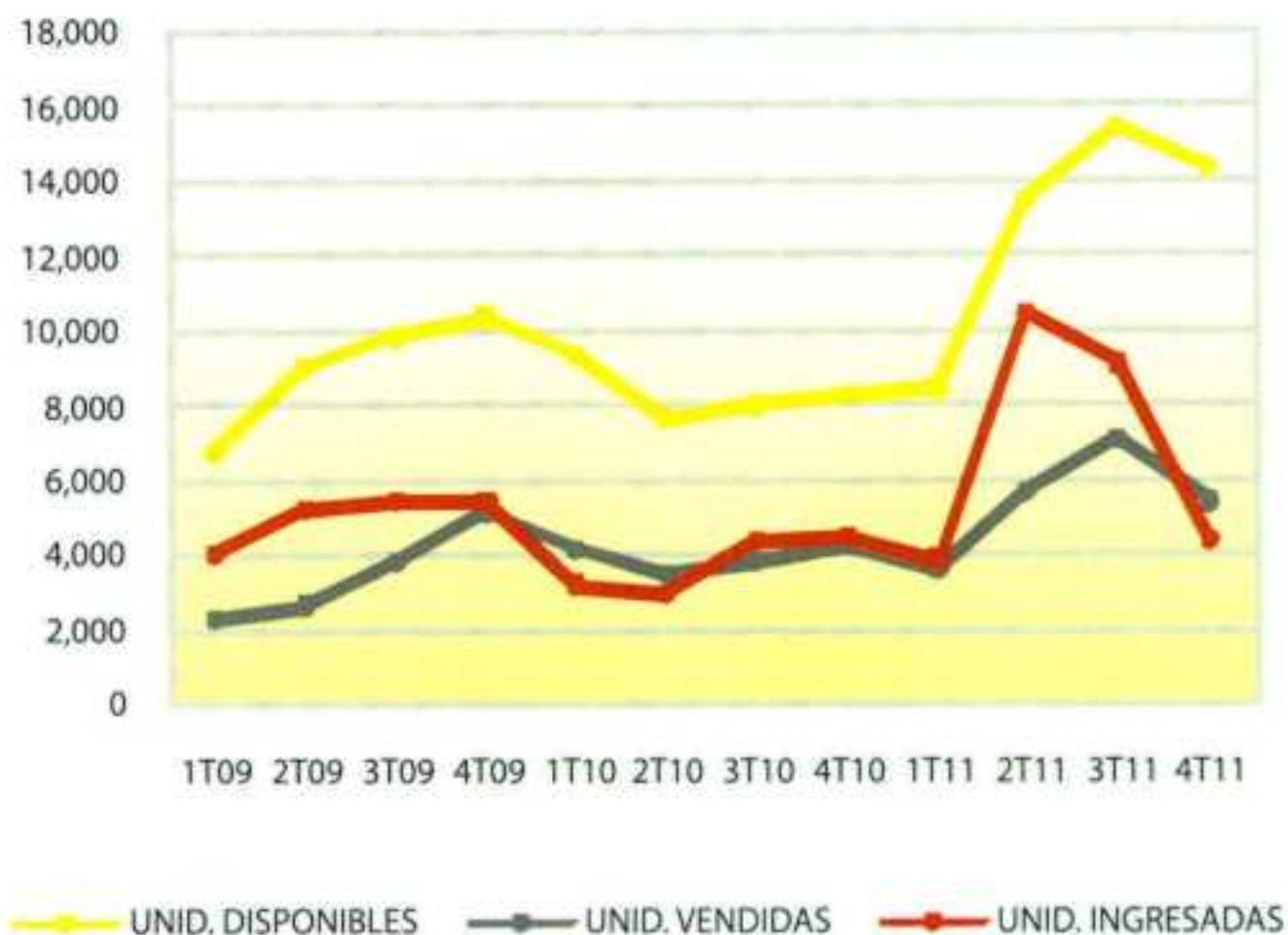
inmediato anterior) y del +27.1% respecto a las 4,211 unidades vendidas el 4to Trimestre 2010 (año anterior).

El ratio de demanda real y oferta (relación entre el total de unidades de vivienda vendidas e ingresadas al mercado) durante el 4to Trimestre del 2011 fue de 1.26, mientras que en el 3er Trimestre del 2011 (periodo inmediato anterior) fue de 0.77, y en el 4to Trimestre del 2010 (año anterior) fue de 0.96. (ver cuadro inferior)

Los registros de crecimiento en cuanto al número de ventas entre un semestre y otro, fueron de:

1T 2010: -18.9% (de 5,077 a 4,116 unidades).
 2T 2010: -15.6% (4,116 a 3,475 unidades).
 3T 2010: +10.2% (3,475 a 3,829 unidades).
 4T 2010: +10.3% (3,829 a 4,211 unidades).
 1T 2011: -14.5% (de 4,211 a 3,600 unidades).
 2T 2011: +55.8% (de 3,600 a 5,609 unidades).
 3T 2011: +24.3% (de 5,609 a 6,990 unidades).
 4T 2011: -23.5% (de 6,990 a 5,351 unidades).

EVOLUCION DEL STOCK DISPONIBLE POR TRIMESTRE



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria . TINSA PERU SAC

PRINCIPALES INDICADORES	2010				2011			
	1er Trimestre	2do Trimestre	3ro Trimestre	4to Trimestre	1er Trimestre	2do Trimestre	3ro Trimestre	4to Trimestre
STOCK INICIAL DEL TRIMESTRE	10,328	9,289	7,628	7,962	8,191	8,392	13,412	15,363
UNID. INGRESADAS	3,147	2,896	4,264	4,384	3,801	10,378	9,024	4,261
OFERTA TOTAL DEL TRIMESTRE	13,405	11,103	11,791	12,402	11,992	19,021	22,353	19,672
UNID. VENDIDAS	4,116	3,475	3,829	4,211	3,600	5,609	6,990	5,351
STOCK FINAL (DISPONIBLE)	9,289	7,628	7,962	8,191	8,392	13,412	15,363	14,321
VELOCIDAD DE VENTAS (U/MES PROM)	1,555	1,189	1,140	1,280	1,126	1,835	2,353	1,804
VELOCIDAD % (% DE ABSORCION MENSUAL)	11.6%	10.7%	9.7%	10.3%	9.4%	9.6%	10.5%	9.2%
MESES PARA AGOTAR STOCK	8.6	9.3	10.3	9.7	10.6	10.4	9.5	10.9
% DE UNIDADES DISPONIBLES EN ENTREGA INMEDIATA	5.5%	8.5%	5.1%	5.3%	5.6%	3.4%	2.6%	1.8%



NOTA: Al 4T 2011 se detectaron 23 unidades pertenecientes a obras paralizadas, canceladas o en reestructuración, estas representan unidades que han salido del mercado temporal o permanentemente sin ser unidades vendidas. De igual forma se detectaron 70 unidades pertenecientes a proyectos que se reintegran al mercado luego de tener sus ventas paralizadas trimestres anteriores, no considerándose estas como unidades ingresadas.

I.- UNIDADES INMOBILIARIAS EN OFERTA

OFERTA DE VIVIENDA 4TO TRIMESTRE 2011

Durante el 2011 (1T, 2T, 3T y 4T), la oferta total de vivienda - multifamiliar nueva- en Lima Metropolitana fue de 35,656 unidades (unidades disponibles al cierre del 2010, más ingresadas en el 1T, 2T, 3T y 4T 2011). Es decir, 42.5% más que el año anterior con 25,019. Al cierre del trimestre el total disponible - para la compra- en el mercado es de 14,321 unidades.

Solamente durante el 4to Trimestre del 2011, la oferta inmobiliaria de vivienda -multifamiliar nueva- fue de 19,671 unidades (unidades vendidas más unidades disponibles), y estuvo principalmente dirigida al segmento NSE B con un 52.7% de participación.

La distribución de esta oferta durante el 4to Trimestre del año por segmento NSE, se dio de la siguiente manera:

NSE A*: (14.4%) 2,833 unidades.
 NSE AB*: (17.1%) 3,371 unidades.
 NSE B*: (52.7%) 10,358 unidades.
 NSE C*: (11.3%) 2,228 unidades.
 NSE D*: (4.5%) 881 unidades.

2.- PROYECTOS CON OFERTA INMOBILIARIA

PROYECTOS CON OFERTA INMOBILIARIA 4TO TRIMESTRE 2011

Al termino del 4to Trimestre del 2011, se registraron 542 proyectos con vivienda disponible a la venta.

Esta cantidad representa un descenso del -2.2%, respecto de los 554 proyectos registrados durante el tercer trimestre del 2011 (trimestre inmediato anterior) y del -16.9%, respecto de los 652 proyectos registrados durante el cuarto trimestre del 2010 (año anterior).

Según lo auditado, al final del Cuarto Trimestre del 2011, el stock inicial de cada proyecto contiene un promedio de 64 unidades inmobiliarias, el más pequeño registrado contiene 2 unidades y el más grande 1,584 unidades (medido en etapas por proyecto). En el 4to Trimestre del 2010 el Stock Inicial promedio fue de 42 unidades.

PROYECTOS INGRESADOS AL MERCADO 4TO TRIMESTRE 2011

El número de proyectos con producto inmobiliario a la venta - que se incorporaron al mercado durante el cuarto trimestre del 2011 - fue de 102 proyectos.

Esta cantidad representa un descenso del -30.6%, respecto de los 147 registrados durante el primer trimestre del 2011 (periodo inmediato anterior), y -22.7% respecto de los 132 proyectos registrados durante el cuarto trimestre 2010 (año anterior).

*NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera para el presente informe lo siguiente: NSE A; unidades con un valor de S/.350,000 a mas; NSE AB: unidades con un valor de S/.200,000 a S/. 350,000; NSE B: unidades con un valor de S/100,000 a S/.200,000; NSE C: unidades con un valor de S/.50,000 a S/100,000; y NSE D, unidades con un valor de hasta S/.50,000.

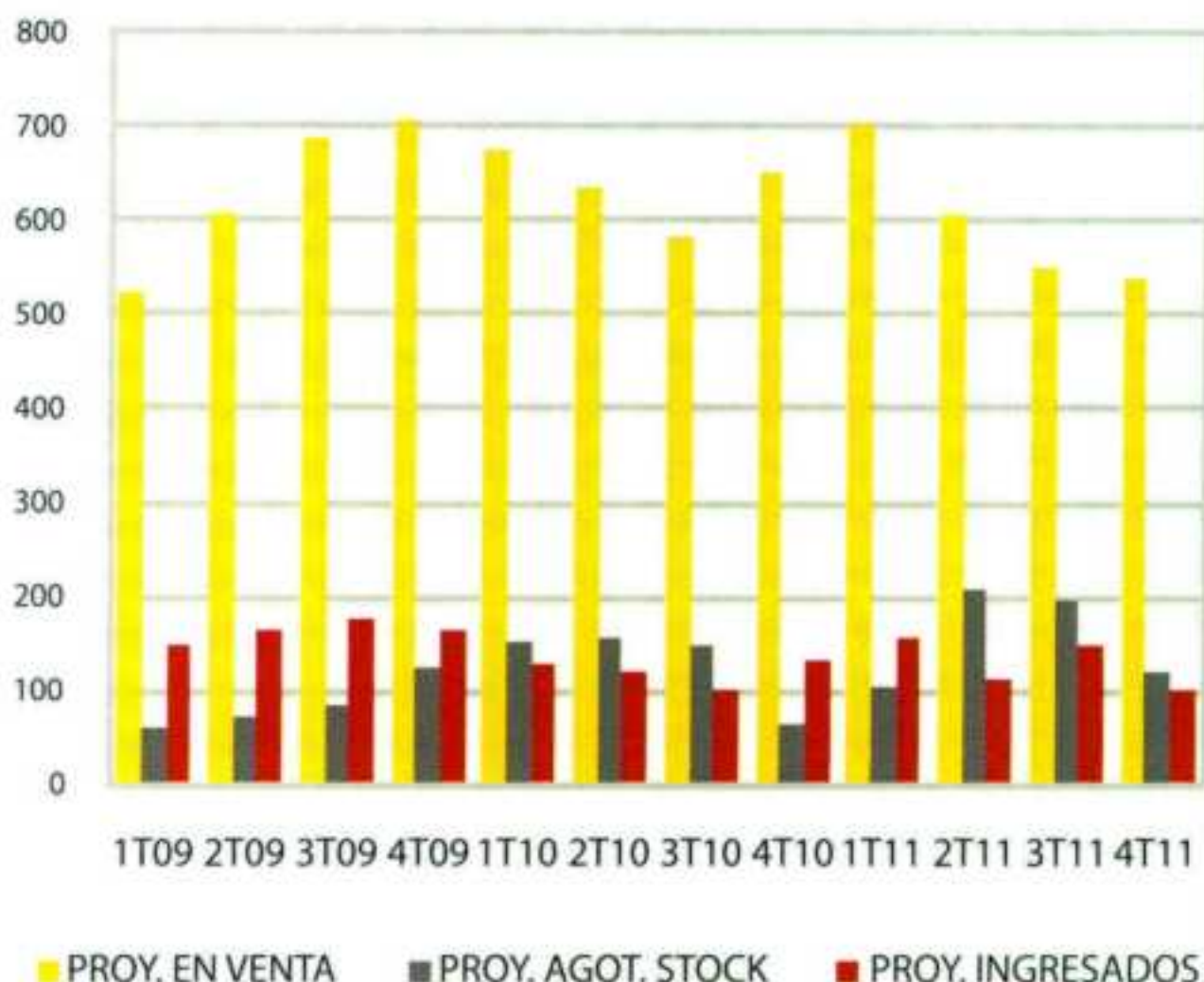
3.- UNIDADES INMOBILIARIAS VENDIDAS

Unidades vendidas 4TO TRIMESTRE 2011

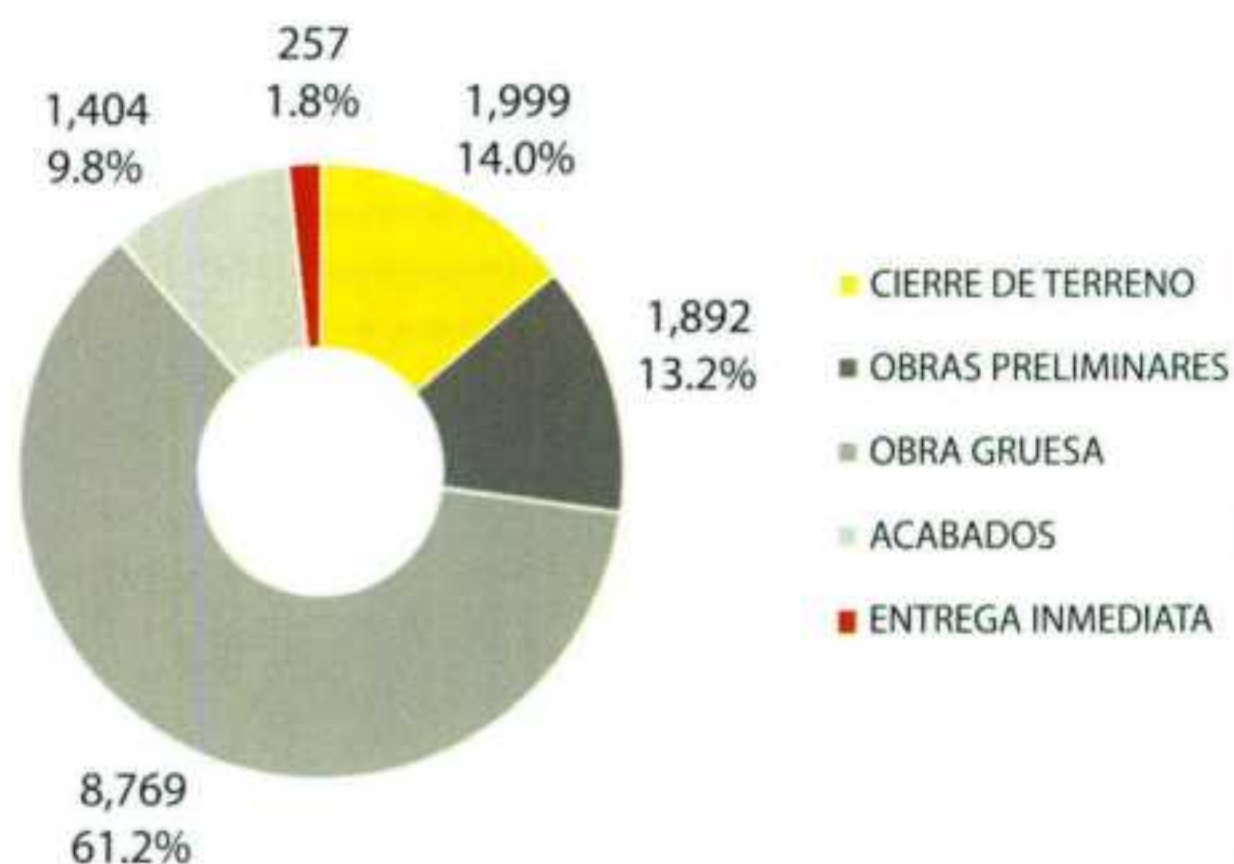
Durante el 4to Trimestre 2011, en el ámbito de Lima Metropolitana y el Callao, se vendieron 5,351 unidades inmobiliarias de vivienda -nueva multifamiliar-.

Esta cantidad representa un descenso del -23.4%, respecto de los 6,990 unidades vendidas en el 3er Trimestre 2011 (periodo

PROYECTOS OFERTADOS POR TRIMESTRE



% PARTICIPACION DE LAS UNIDADES DISPONIBLES SEGUN ESTADO DE OBRA



% PARTICIPACION SEGUN CANTIDAD DE PROYECTOS POR DESARROLLADOR

