

“Precios de viviendas en Lima moderna subirían ligeramente en 2025”

¿Cuáles son sus expectativas para el mercado inmobiliario en 2025?

Las expectativas son optimistas. La **estabilidad macroeconómica** y la tradición del **ladrillo** como **“refugio de valor”** proyectan un año de **expansión sostenida**. Se está apostando por **proyectos de mayor escala**, con **terrenos más amplios** y **edificaciones de gran envergadura**.

A pesar de las **consecuencias económicas de la pandemia**, el **mercado inmobiliario** en Lima y el resto del país ha mostrado un **crecimiento importante**. En este contexto, la **diversificación** de la **oferta residencial**, de **oficinas** y **comercial** ha sido clave para la evolución del sector.

Además, la **sostenibilidad** ha cobrado protagonismo. Los **compradores** buscan **viviendas con certificaciones de eficiencia energética** y **materiales sostenibles**, lo que ha impulsado la tendencia hacia **construcciones más sostenibles**.

¿Hay un mayor interés por inmuebles fuera de Lima?

Sí. Los **inversionistas** no solo buscan **mejores precios**, sino también **potencial de valorización**. Por ello, las **propiedades en las afueras de la capital** han ganado **atractivo**, y se han consolidado como **polos de desarrollo** con **proyección de mayor plusvalía** en el **largo plazo**.

El **cambio en las costumbres de los compradores** también influye. El **distanciamiento social** y el **trabajo remoto** han generado la **búsqueda de inmuebles** que se adapten a las **nuevas necesidades** originadas por las **tendencias pospandemia**.

¿Se espera un aumento en los proyectos inmobiliarios en este año?

En 2024, las ventas de viviendas nuevas en Lima alcanzaron un récord histórico, según la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI). Lima Top sigue liderando la demanda, con Surco como uno de los distritos más solicitados. La oferta de viviendas nuevas en Lima Moderna y Lima Top capta el 70 % de la demanda, con Miraflores, Santiago de Surco y Jesús María a la cabeza.

Este crecimiento sugiere un aumento en la inversión inmobiliaria, que podría expandirse hasta un 20 % en 2025. En tal sentido, si se mantiene el ritmo de construcción de viviendas en Lima Metropolitana, podría promoverse entre 15 a 25 nuevos proyectos inmobiliarios al mes en promedio, cuando en 2024 fue de 15.

¿Qué segmentos inmobiliarios tendrán mayor potencial este año?

El mercado residencial y el industrial-logístico son los más prometedores. La demanda creciente y posibles ajustes a la baja en las tasas de interés de los préstamos hipotecarios favorecen su expansión. Asimismo, existen oportunidades de desarrollo y crecimiento en nuevos parques logísticos. Respecto al segmento de vivienda residencial, son dos factores los que contribuyen a esta expansión.

Primero, el cambio de la tipología de los departamentos (de menor superficie), que se complementan con la capacidad de pago para los créditos hipotecarios; y, segundo, el decrecimiento demográfico, que ha pasado de 3 a 2,5 miembros por familia.

El crecimiento residencial se concentrará principalmente en los segmentos B y C de Lima Moderna, debido a la cercanía con los centros de trabajo y a los polos comerciales en los distritos de Jesús María, San Miguel, Surquillo, Magdalena y Lince, y Lima Top, así como en las viviendas multifamiliares.

¿Y se venderán más departamentos que el año pasado?

Sí, en 2024 se habría cerrado la venta de 20 000 unidades habitacionales, un incremento del 20 % en comparación con 2023. Si la tendencia se mantiene, en 2025 podrían venderse entre 20 000 y 24 000 unidades. Este crecimiento reflejaría la fortaleza del mercado inmobiliario, impulsado por el incremento en la demanda y la mayor accesibilidad al crédito, favorecida por una leve reducción en las tasas de interés hipotecarias.

IMPACTO EN EL PRECIO

¿El aumento en la demanda reducirá los precios de los inmuebles?

En Lima Top, el precio promedio por metro cuadrado (m²) es de US\$ 2 000, mientras que en Lima Moderna el valor oscila entre US\$ 1 000 y US\$ 1 300 por m².

Según Credicorp, las inmobiliarias han migrado a proyectos inmobiliarios residenciales, cuyo valor varía entre S/ 300 000 y S/ 650 000 por departamento. Con este contexto, se espera que los departamentos en distritos de ingresos altos mantengan sus precios o se reduzcan aún más, con el fin de revertir la actual tendencia de escasez de demanda ocasionada por la inestabilidad política, por ser este un año preelectoral.

En tanto, en las zonas de ingresos medios (Lima Moderna), los valores permanecerían estables o registrarían una ligera alza para satisfacer la creciente demanda y mejorar sus ventas.

¿Cuáles son las principales preocupaciones de las constructoras para 2025?

Aunque las expectativas económicas en general, y las del sector construcción e inmobiliario en particular, son favorables, estas vienen acompañadas de riesgos sociopolíticos, por ser un año preelectoral, lo que podría

generar **incertidumbre** y **ralentizar los proyectos de inversión**.

Además, impactará la **desaceleración económica de China** en nuestra economía, la que, sumada a la **guerra comercial entre Estados Unidos y China**, podría elevar la **inflación**, la **tasa de interés** y el **tipo de cambio**.

Pese a estos desafíos, las **empresas constructoras** proyectan una **mejora de las expectativas** para la **economía** y el **sector inmobiliario** para los próximos meses. En ese contexto, la **inversión residencial** crecería un **3 % en 2025**, impulsada por la **mejora del empleo** y los **programas gubernamentales de acceso a la vivienda**.

LEE MÁS:

“Casas de playa tienden a convertirse en viviendas de primer uso”

CONOCE NUESTRO TIKTOK:

@camaracomerciolima 🇵🇪 ¿Vas a sacar tu CTS y AFP?
#camaracomerciolima #viralperu #cts #afp #tipfinanciero
#educacionfinanciera 🎵 Groovy Gold – Matt Beilis

Importación de autos y camionetas cayó en 2024

El **sector automotor** ha enfrentado **desafíos** en los últimos años debido a las **interrupciones en la cadena de suministros**, a la **alta inflación** y a la **crisis de semiconductores**. Aunque

algunos factores han comenzado a moderarse, el mercado sigue mostrando un comportamiento variable.

Según datos de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (Sunat), la importación de automóviles y camionetas (Station Wagon y SUV) hacia el Perú registró una caída considerable en 2024 en comparación con 2023.

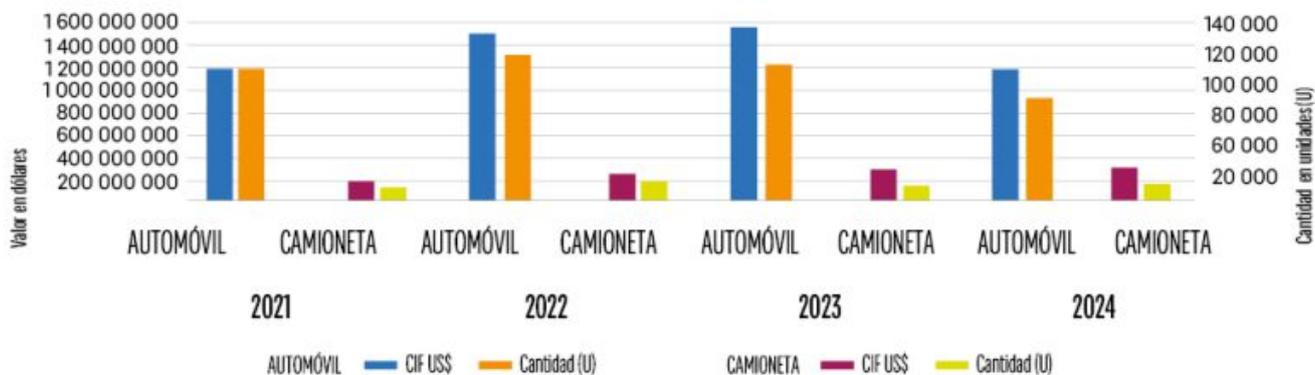
AUTOMÓVILES

En el caso de la importación de automóviles, en 2024 alcanzó US\$ 1 224 894 710 por 88 188 unidades, lo que representó una caída de 19,15 % en valor y 19,90 % en cantidad frente a 2023 (US\$ 1 515 000 935 por 110 096 unidades). Los principales países de origen fueron China, con 46,07 % de participación en cantidad; India (13,34 %), Brasil (7,64 %), Corea del Sur (5,87 %) y Estados Unidos (2,57 %).

Asimismo, las marcas más importadas de automóviles fueron: Hyundai, con un 14,28 % de participación en cantidad, lo que representó en 2024 un aumento de 1,24 % en valor y 0,35 % en unidades versus 2023; Kia, la segunda marca más importada el año pasado, tuvo un 11,92 % de cuota, lo que significó una caída de 34,39 % en valor y 36 % en cantidad en comparación con 2023; Toyota, con 7,92 % de participación, registró una disminución en las importaciones de 35,43 % en valor y 37,11 % en unidades; y Chevrolet, con un 7,55 % de cuota, tuvo una caída en sus importaciones de 36,18 % en valor y 30,54 % en cantidad.



IMPORTACIÓN DE AUTOMÓVILES Y CAMIONETAS (2021-2024)



Fuente: SUNAT

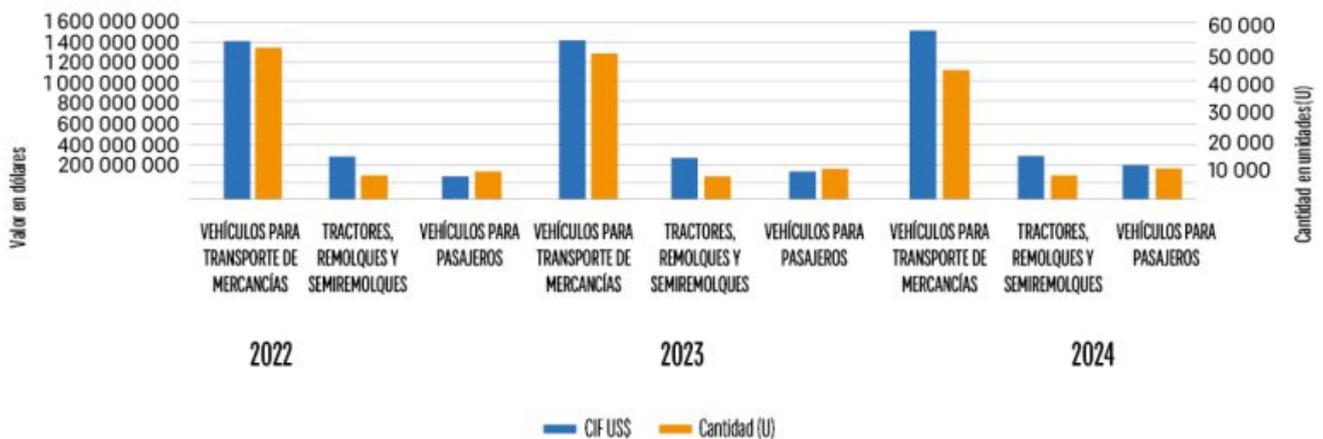
Elaboración: IDEXCAM

Por su parte, la **importación de camionetas** en **2024** sumó **US\$ 315 225 235** por **16 869 unidades**, una **caída del 2 %** en valor, pero un **leve incremento del 1,67 %** en cantidad frente a **2023** (**US\$ 321 644 221** por **16 592 unidades**). Los **principales países de origen** fueron **Indonesia**, con **46,69 %** de participación de mercado en cantidad, seguido por **Japón (15,48 %)**, **México (9,85 %)** y **Brasil (8,35 %)**.

Asimismo, las **marcas más importadas de automóviles** fueron: **Toyota**, que ocupó el **primer lugar** en **2024** con un **73,29 %** de participación en cantidad (un **aumento de 5,38 %** en valor y **4,74 %** en unidades respecto al año anterior); seguido de **Nissan**, con un **16,17 %** de participación (una **disminución de 16,73 %** en valor y **11,69 %** en cantidad en comparación con **2023**); mientras que **Suzuki**, con **3,97 %** de cuota, tuvo un **notable crecimiento** en las importaciones de **241,78 %** en valor y **349,66 %** en unidades.



IMPORTACIÓN DE VEHÍCULOS PARA TRANSPORTE DE MERCANCÍAS; TRACTORES, REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES; Y, VEHÍCULOS PARA PASAJEROS (2022-2024)



Fuente: SUNAT

Elaboración: IDEXCAM

IMPORTACIÓN DE VEHÍCULOS PESADOS Y COMERCIALES

A su vez, el crecimiento en las importaciones de vehículos pesados se ha desacelerado en los últimos años. En 2024, la demanda de vehículos de carga, tractores y remolques cayó en cantidad, aunque el valor por unidad aumentó. Veamos su desempeño:

- **Vehículos para transporte de mercancías:** la importación de vehículos de carga sumó **US\$1 489 945 347** por 42 351 unidades, evidenciando un crecimiento del 4,38 % en valor y una caída del 11,23 % en cantidad con respecto a Los principales países de origen fueron China, con un 33,98 % de participación de mercado en cantidad, Argentina (29,48 %), Brasil (9,20 %) y Japón (8,95 %).
- **Tractores, remolques y semirremolques:** las importaciones de estos vehículos totalizaron US\$ 388 796 880 por 7 251 unidades, con un incremento de 4,84 % en valor y una caída del 3,46 % en Los principales países

de origen fueron China (48,50 % de participación de mercado en cantidad), Brasil (20,56 %), México (10,32 %) e Italia (4,47 %).

- **Vehículos para pasajeros:** el segmento de transporte de pasajeros mostró un crecimiento en valor y cantidad. En 2024, se importaron 10 368 unidades por US\$ 306 468 467, con un aumento de 22 % en valor y 1,34 % en cantidad. Los principales países proveedores fueron China (con un 68,39 % de participación de mercado en cantidad), Japón (15,33 %), Brasil (9,41 %) y Corea del Sur (3,62 %).

MERCADO NACIONAL DE VEHÍCULOS

De acuerdo con la Asociación Automotriz del Perú (AAP), en 2024, la venta de vehículos mostró resultados mixtos. Cayeron las colocaciones de automóviles (-21,5 %), camionetas (-11,2 %) y todoterrenos (-1,1 %), mientras que las de los camiones y tractores crecieron ligeramente (+1,4 %). En el caso de los minibuses y ómnibus aumentaron significativamente (+31,7 %).

Para 2025, se espera la recuperación del sector, especialmente en los primeros trimestres, impulsada por las mejores condiciones de financiamiento y mayor consumo. No obstante, factores como la incertidumbre política (elecciones de 2026) y el aumento de la inseguridad podrían frenar este crecimiento. En el caso de la compraventa de vehículos usados, se espera un comportamiento positivo tal y como se ha venido dando en los últimos años. Ello se debe a factores como precios más accesibles, la digitalización del mercado y una mayor oferta por la renovación de flotas.



IMPORTACIONES MARCAS DE AUTOMÓVILES (2021-2024)



MARCAS	2023		2024		VARIACIÓN 2024-2023		PARTICIPACIÓN 2024-2023	
	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad
HYUNDAI	168 566 021	12 552	170 659 467	12 596	1,24 %	0,35 %	13,93 %	14,28 %
KIA	187 709 148	16 427	123 146 739	10 514	-34,39 %	-36,00 %	10,05 %	11,92 %
TOYOTA	121 750 723	11 103	78 620 182	6 983	-35,43 %	-37,11 %	6,42 %	7,92 %
CHEVROLET	118 506 177	9 584	75 625 852	6 657	-36,18 %	-30,54 %	6,17 %	7,55 %
DFSK	65 714 913	6 918	58 618 993	6 381	-10,80 %	-7,76 %	4,79 %	7,24 %
CHANGAN	41 108 596	4 544	41 775 690	4 623	1,62 %	1,74 %	3,41 %	5,24 %
JETOUR	39 507 707	3 139	44 516 990	3 630	12,68 %	15,64 %	3,63 %	4,12 %
HONDA	72 739 744	3 231	61 450 557	2 985	-15,52 %	-7,61 %	5,02 %	3,38 %
VOLKSWAGEN	59 172 026	3 147	44 945 551	2 603	-24,04 %	-17,29 %	3,67 %	2,95 %
FORD	32 553 474	1 457	46 181 184	2 058	41,86 %	41,25 %	3,77 %	2,33 %
LAS DEMÁS MARCAS	607 672 405	37 994	479 353 504	29 158	-21,12 %	-23,26 %	39,13 %	33,06 %
TOTALES	1 515 000 935	110 096	1 224 894 710	88 188	-19,15 %	-19,90 %	100 %	100 %

Fuente: SUNAT

Elaboración: IDEXCAM

Finalmente, en lo que se refiere a los autos eléctricos, aunque su adopción crece, existen limitantes como la escasez de estaciones de recarga. Según información difundida por la propia AAP, solo existen 31 estaciones de este tipo distribuidas en 15 departamentos, y Lima es la ciudad con más puntos de carga (10).

En definitiva, el sector automotor peruano ha atravesado un 2024 marcado por la caída en la importación de automóviles y camionetas, mientras que los segmentos de vehículos de carga y pasajeros han mostrado cierta resiliencia en términos de valor. Para 2025, se proyecta una recuperación gradual, impulsada por las mejores condiciones de financiamiento y un mayor consumo.

No obstante, factores como la incertidumbre política, el aumento de la inseguridad y las condiciones del comercio internacional seguirán influyendo en el desempeño del mercado. La digitalización del sector, el auge de los autos usados y el desafío de la infraestructura para vehículos eléctricos serán

aspectos claves que defi irán el futuro de la industria automotriz en el país.

IMPORTACIONES MARCAS DE CAMIONETAS (2021-2024)



MARCAS	2023		2024		VARIACIÓN 2024-2023		PARTICIPACIÓN 2024-2023	
	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad	CIF US\$	Cantidad
TOYOTA	212 604 432	11 803	224 051 826	12 363	5,38 %	4,74 %	71,08 %	73,29 %
NISSAN	56 588 955	3 089	47 121 940	2 728	-16,73 %	-11,69 %	14,95 %	16,17 %
SUZUKI	2 457 086	149	8 397 834	670	241,78 %	349,66 %	2,66 %	3,97 %
FORD	19 707 604	537	16 010 198	437	-18,76 %	-18,62 %	5,08 %	2,59 %
GEELY	3 531 475	203	3 369 540	207	-4,59 %	1,97 %	1,07 %	1,23 %
LEXUS	9 618 811	196	8 127 095	178	-15,51 %	-9,18 %	2,58 %	1,06 %
MITSUBISHI	8 020 815	262	3 226 953	103	-59,77 %	-60,69 %	1,02 %	0,61 %
RENAULT	916 683	46	1 560 571	90	70,24 %	95,65 %	0,50 %	0,53 %
JEEP	3 209 798	68	2 551 180	51	-20,52 %	-25,00 %	0,81 %	0,30 %
HAVAL	3 961 554	203	589 546	33	-85,12 %	-83,74 %	0,19 %	0,20 %
LAS DEMÁS MARCAS	1 027 008	36	218 551	9	-78,72 %	-75,00 %	0,07 %	0,05 %
TOTALES	321 644 221	16 592	315 225 235	16 869	-2,00 %	1,67 %	100 %	100 %

Fuente: SUNAT

Elaboración: IDEXCAM

LEE MÁS:

Aumento de radiación UV impulsa importación de protectores solares

CONOCE NUESTRO TIKTOK:

@camaracomerciolima ¡Sácale provecho a tu tarjeta de crédito!
 ☐☐ #camaracomerciolima #viralperu #tipfinanciero
 #tarjetadecrédito #economiperuana #finanzaspersonales ♪ Beat
 – beaty

SIGM: Más facilidad para inscribir garantías inmobiliarias

El **Sistema de Garantías Mobiliarias** en el Perú ha cambiado significativamente con la entrada en vigor del **Decreto Legislativo 1400** y su **Reglamento**, aprobado mediante el **Decreto Supremo 243-2019-EF**. Esta normativa introdujo el **Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM)**, una **plataforma electrónica** que busca **simplificar y agilizar** la **constitución, modificación y cancelación** de garantías mobiliarias. Además, promueve la **publicidad** de estos actos y facilita su **oponibilidad frente a terceros**.

¿Qué son las garantías mobiliarias?

Las **garantías mobiliarias** son mecanismos que permiten a las personas o a las empresas respaldar **obligaciones financieras** mediante **bienes muebles**. A diferencia de la **hipoteca**, que recae sobre **bienes inmuebles** y requiere inscripción en el **Registro de Propiedad Inmueble**, estas garantías pueden constituirse sobre **bienes muebles tangibles o intangibles**, como **vehículos, cuentas por cobrar, inventarios, derechos de propiedad intelectual, saldo de cuentas de depósitos, conocimientos de embarque, acciones o participaciones en sociedades, derechos de crédito, todo tipo de maquinaria o equipo que sea bien mueble, cultivos**, entre otros.

Esta flexibilidad convierte a las **garantías mobiliarias** en una herramienta clave para facilitar el **financiamiento**, especialmente para las **pequeñas y medianas empresas (pymes)** y sectores empresariales sin **activos inmobiliarios**.

El rol de Sunarp en el SIGM

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) administra el SIGM y ha emitido la Resolución 00011-2025-SUNARP/SN y la Directiva DI-001-2025-SUNARP-DTR, que regula su acceso y certificación. El nuevo régimen entrará en vigencia el 2 de marzo de 2025.

Antecedentes del régimen de garantía mobiliaria

El Perú ya contaba con un sistema de garantías mobiliarias, pero coexistían figuras como las prendas civiles y las prendas sin desplazamiento. En 2006, la Ley 28677 intentó unificarlas bajo un esquema estructurado, pero su implementación fue costosa e ineficiente, pues requería la intervención de un registrador, lo que elevaba los costos y limitaba el acceso al sistema.

El Decreto Legislativo 1400 corrige estas deficiencias, al establecer un régimen unitario de garantías mobiliarias y simplificar su inscripción a través del SIGM. Se elimina la calificación previa de Sunarp, reduciendo costos y agilizando el proceso.

Características del SIGM

El SIGM moderniza la inscripción de garantías mobiliarias con las siguientes características:

- **Base de datos centralizada:** plataforma pública y de acceso remoto administrada por la Sunarp.
- **Inscripción electrónica:** se permite la constitución, modificación, cancelación y ejecución de garantías sin intervención notarial o registral.
- **Accesibilidad 24/7:** los usuarios pueden realizar

inscripciones y consultas en cualquier momento.

- **Acreditación de usuarios:** solo personas naturales y jurídicas acreditadas ante la Sunarp pueden registrar avisos electrónicos.
- **Publicidad y consulta gratuita:** cualquier persona puede consultar los avisos electrónicos inscritos, promoviendo la transparencia y seguridad en las transacciones.
- **Aviso electrónico independiente:** la inscripción de un aviso no convalida ni garantiza la validez del acto jurídico subyacente.
- **Sistema basado en “folios causales”:** reemplaza el sistema de partidas registrales, mejorando la organización y la información.

Responsabilidades y sanciones

Los usuarios son responsables de la veracidad de la información registrada. Según el artículo 31 del Decreto Legislativo 1400, si un usuario inscribe un aviso con datos erróneos o inexactos y no lo corrige en tres días hábiles, puede ser sancionado con multas de hasta 100 Unidades Impositivas Tributarias (UIT), según la gravedad de la infracción.

Cambios en régimen de naves y embarcaciones

Una de las modificaciones más relevantes introducida por el Decreto Legislativo 1400 es la reclasificación de naves y embarcaciones como bienes inmuebles. Desde el 3 de marzo de 2025, estos bienes se inscribirán en el Registro de Propiedad Inmueble y quedarán fuera del SIGM. Este cambio responde a la necesidad de brindar un tratamiento más adecuado a estos activos, considerando su valor y trascendencia económica.

Beneficios del nuevo sistema

El SIGM representa un avance en la modernización del sistema registral peruano. Se espera que facilite el acceso al financiamiento, especialmente para las pymes. Entre sus principales ventajas destacan:

- **Reducción de costos:** la eliminación de la calificación registral abarata el proceso.
- **Mayor acceso al crédito:** facilita la constitución de garantías, incentivando la inclusión financiera.
- **Seguridad jurídica:** la publicidad y la consulta gratuita de garantías mejoran la confianza en el mercado.
- **Rapidez:** la automatización permite inscripciones y consultas inmediatas.

Desafíos y posibles riesgos

A pesar de sus beneficios, el SIGM enfrenta algunos desafíos:

- **Falta de control registral previo:** la eliminación de la calificación registral puede generar inscripciones con errores o con información
- **Riesgo de fraudes y suplantación:** la ausencia de intervención notarial podría aumentar inscripciones fraudulentas.
- **Falta de conocimiento del sistema:** muchas pymes aún desconocen su funcionamiento, lo que podría generar contingencias.

El desempeño del SIGM deberá ser monitoreado una vez implementado, para evaluar su efectividad y realizar ajustes si es necesario.

Finalmente, cabe mencionar algunos datos estadísticos de la Sunarp, que reflejan cómo ha sido la dinámica de las garantías mobiliarias en 2024:

- 170350 garantías mobiliarias fueron presentadas a la Sunarp.
- Las zonas que atendieron la mayor demanda son la Zona Registral IX (Lima, 138 488), la Zona Registral VIII (Huancayo, 5 288), la Zona Registral XII (Arequipa, 4 331), la Zona Registral V (Trujillo, 4 502) y la Zona Registral II (Chiclayo, 4 600).

Conclusión

El Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias representa un hito en la modernización del sistema financiero peruano. Su implementación promete agilizar procesos, reducir costos y mejorar el acceso al crédito, aunque será fundamental evaluar su funcionamiento y corregir posibles debilidades para garantizar su éxito.

LEE MÁS:

Indecopi refuerza Sistema de Alertas de Consumo con cambios en la ley

CONOCE NUESTRO TIKTOK:

@camaracomerciolima #aprendeentiktok 📌 ¿Cómo me inscribo en el RUC? 📌 #camaracomerciolima #viralperu #tipfinanciero #economiperuana #derechotributario #sunat 🎵 FEEL THE GROOVE – Queens Road, Fabian Graetz