

“Inmobiliarias orientan sus inversiones hacia viviendas de menor metraje”

¿Cómo será el desempeño del sector inmobiliario en 2024? ¿Se espera una recuperación con un fuerte crecimiento?

El sector inmobiliario enfrenta diversos retos que podrían frenar el ritmo de inversión y otros que representan oportunidades. Por un lado, están los futuros ajustes en la tasa de interés de referencia, que estarán condicionados a la nueva información sobre la inflación y sus determinantes; y la problemática de la vivienda multifamiliar en Lima, debido a proyectos paralizados en diferentes distritos de Lima; pero también, existe un déficit habitacional significativo de 1 800 000 hogares.

Es por estas razones que las inversiones se mantendrían en el sector este año, con un crecimiento proyectado de las ventas de viviendas formales a nivel nacional de un 5,7 % con respecto al 2023. La estabilidad del tipo de cambio, entre otros factores a corto plazo, augurarían una perspectiva alentadora.

¿Lima continuará concentrando el mayor número de proyectos? ¿Cómo será el comportamiento en regiones?

En general, las inmobiliarias están concentrando sus proyectos en Lima Top (San Isidro, Miraflores, San Borja, Barranco, Santiago de Surco y La Molina) y Moderna (Jesús María, Magdalena, San Miguel, Pueblo Libre, Surquillo y Lince); sin embargo, hay oportunidades emergentes en ciudades del interior del país y en el extranjero.

Según una investigación de ESAN, las inversiones inmobiliarias en regiones como Piura se han desacelerado, mientras que

Arequipa mantiene un crecimiento saludable. Se observa un aumento en la oferta de viviendas multifamiliares en provincias, impulsado por la demanda de vivir cerca de las ciudades.

El mercado inmobiliario en provincias muestra un crecimiento significativo, con 245 proyectos en desarrollo fuera de Lima y una inversión total estimada en S/ 4 422 millones, impulsado por la demanda de viviendas, cuyos precios oscilan entre los S/ 300 000 y S/ 650 000.

Cabe señalar que se prevé que la inversión inmobiliaria continúe siendo prudente en 2024. Ello, pese a la eliminación del tramo 5 del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV), que ofrecía créditos hipotecarios de hasta S/ 464 200.

¿Se espera una mayor demanda de proyectos inmobiliarios ante la disminución de las tasas de los créditos hipotecarios y el déficit de vivienda en el país?

Aunque las tasas de interés del **Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)** han mostrado una ligera baja, siguen por encima de la meta esperada, lo que podría limitar nuevas reducciones este año. No obstante, se prevé un crecimiento del mercado inmobiliario del país en un 8 % en el segundo semestre, impulsado por el aumento de bonos para el **Fondo MiVivienda**, la liberación de la CTS y el acceso al 25 % de la AFP para la primera vivienda, que facilitarán el acceso al financiamiento.

¿Se espera un mayor valor por metro cuadrado en Lima?

En Lima Metropolitana, los precios del metro cuadrado (m²) han experimentado fluctuaciones debido a factores económicos locales y cambios en la oferta y demanda. Según Urbania, el precio medio se sitúa en S/ 6 706 por m², con una leve caída del 0,2 % en mayo, pero un crecimiento acumulado del 0,9% en 2024, por debajo de la inflación.

Los departamentos para estrenar muestran el mayor incremento

de precio, con una ligera caída interanual del 0,8 %. El precio en Lima se mantiene en el rango de entre S/ 6 500 m² y S/ 6 730 m² desde junio 2021. San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad con S/ 11 705 por m², mientras que Los Olivos Norte es la más económica con S/ 3 424.

En cuanto al alquiler, el precio medio de un departamento de 100 m² es de S/ 2 968 por mes, con un retroceso del 0,4 % en mayo, pero un incremento acumulado del 3,2 % en 2024, 1,2 puntos porcentuales por encima de la inflación.

La variación de precios por distritos ofrece una perspectiva más detallada de cómo el mercado inmobiliario se adapta a diferentes realidades urbanas. Distritos como Cercado de Lima y La Victoria han visto aumentos de 2,4 % y 2 %, respectivamente, en los precios por metro cuadrado. Por otro lado, áreas como Barranco y San Isidro muestran ajustes más moderados, con incrementos que rondan el 0,2 %.



¿Cuáles son los metrajes de mayor preferencia en la compra de inmuebles?

En Lima Centro, los compradores prefieren áreas entre 60 y 80

m2, pero las de 40 m2 a 60 m2 han presentado un mayor crecimiento, sobre todo en distritos como Miraflores, Surco, San Isidro, Barranco y San Borja.

Las áreas de 20 m2 hasta 40 m2 también tienen gran aceptación en distritos como San Miguel y Barranco donde, aparte del menor precio, las constructoras ofrecen al comprador *lofts* y departamentos de un solo dormitorio, con áreas comunes que incluyen gimnasio y piscina, *coworking* y atractivas ubicaciones.

¿Las inmobiliarias seguirán apostando por proyectos con más unidades de menor metraje?

Sí, las inmobiliarias están orientando sus inversiones hacia unidades inmobiliarias de menor metraje, debido a la mayor velocidad de venta que tienen respecto a los de 100 m2 y al rápido retorno a la inversión. Incluyen áreas comunes como *coworking*, parrillas, piscina y áreas recreativas para hacer los proyectos más atractivos. También implementan balcones y terrazas, el uso de iluminación led, acabados en madera y diseño minimalista en interiores.

¿En qué ciudades se concentran mayormente estos proyectos?

Según la Asociación de Empresas Inmobiliarias (ASEI), al cierre de 2023, las ventas de vivienda en Lima Centro (La Victoria, Cercado de Lima, Breña y Rímac) crecieron 8 % respecto al año anterior, con una demanda destacada en inmuebles de entre 65 y 75 m2 debido a su accesibilidad en cuanto a precio. Esto ha impulsado un crecimiento del 13 % respecto al año previo, especialmente en viviendas con dos y tres dormitorios y un área promedio de 60 m2.

La oferta de 7 473 unidades de vivienda de 60 m2 en Lima Centro representa el 13 % del mercado de Lima Metropolitana, concentrándose principalmente en el Cercado de Lima (4 501 inmuebles), seguido de La Victoria (1 815), Breña (788) y Rímac (369).

Este panorama refleja un mercado inmobiliario dinámico, optimista a pesar de los desafíos actuales como la retirada del tramo 5 del crédito **MiVivienda** y la necesidad de adaptación en los sistemas bancarios.

LEER MÁS

Jorge Merzthal: “Mucha tramitología incrementa la informalidad”