

“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