



Estudio de Mercado

# Perspectivas del Sector Inmobiliario Peruano 2023

# Presentación



Esta investigación fue realizada por el Instituto de Economía Urbana de la Universidad Esan con la colaboración de JLV Consultores.

El objetivo central es conocer las percepciones de los profesionales del sector inmobiliario respecto a la situación actual del mercado.

Las encuestas se realizaron entre agosto y octubre de 2023.

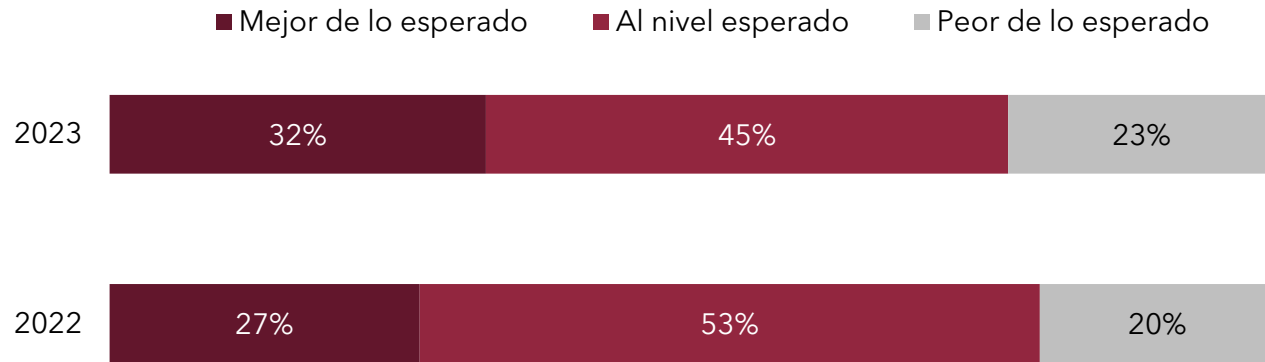
---

# Perspectivas acerca del sector inmobiliario



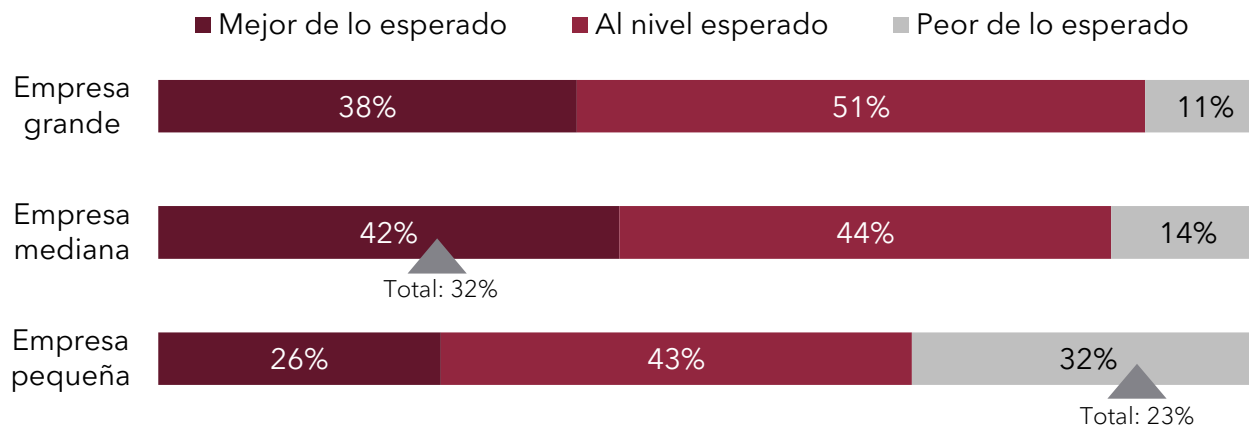
# Expectativas sobre la situación del sector al cierre del año

77% de los entrevistados opina que el cierre del año será tal como lo habían proyectado o ligeramente mejor. Aún con todos los eventos externos tanto económicos, sociales y políticos los actores inmobiliarios no se muestran negativos.



# Expectativas según tamaño de empresa

No obstante esta perspectiva general, se observa algunas diferencia por tamaño de empresa<sup>(\*)</sup>. Las más pequeñas tienen unas expectativas menos positivas para el cierre del año.

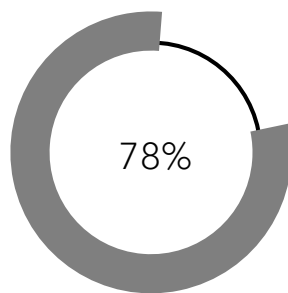


(\*) SEGÚN VENTAS TOTALES DE 2022:  
GRANDE: Más de 30 MM de Soles  
MEDIANA: De 10 MM a 30 MM de Soles  
PEQUEÑA: Menos de 10 MM de Soles

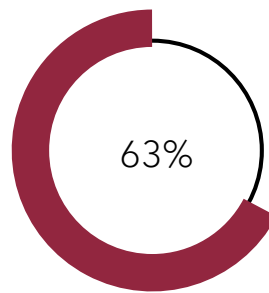
# Expectativas en regiones

Si bien la mayoría sigue considerando que la situación puede verse mejor en algunas regiones que en otras, disminuye ligeramente los que piensan así respecto al año anterior. Esto querría decir que los factores externos ya están impactando al sector inmobiliario fuera de Lima.

Opinan que la situación en algunas regiones es mejor que en otras

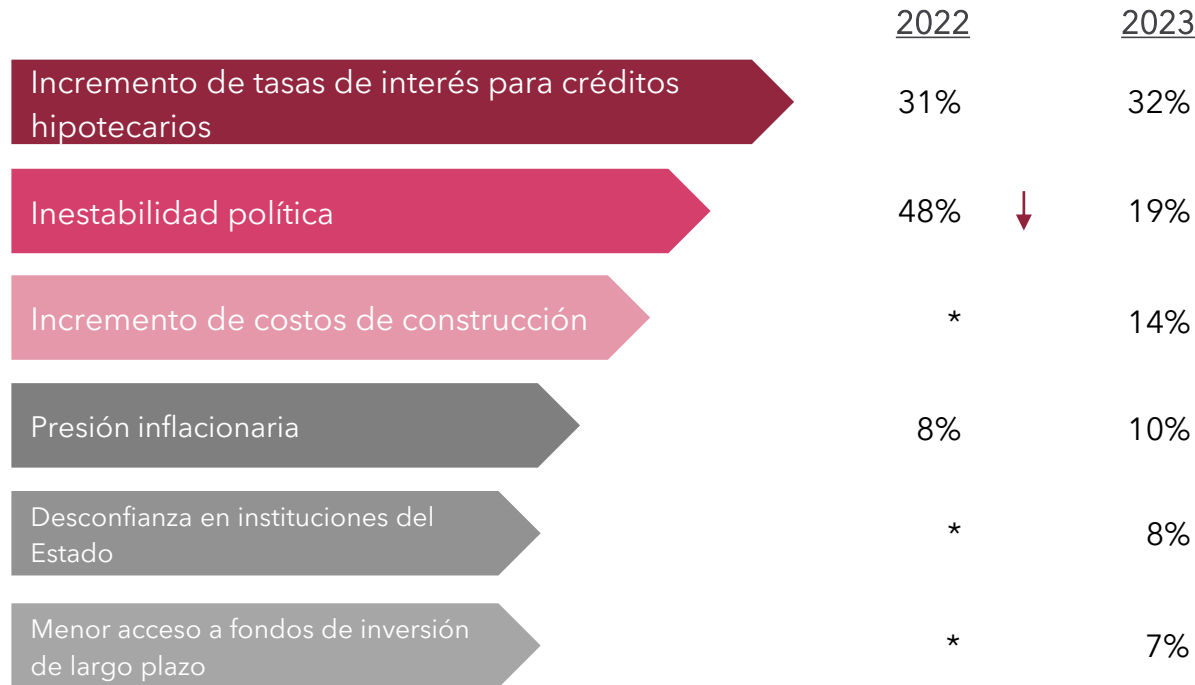


2022



2023

# Principales factores externos que impactan en el sector



Aun cuando durante el año la inestabilidad política y la desconfianza en el Estado ha generado mayor ruido mediático, es el alza de precios de los principales factores (tasas de interés, costo de construcción, inflación) lo que provoca mayor impacto en la situación del sector inmobiliario.

# Principales factores externos que impactan por tamaño de empresa

Para las empresas más pequeñas, un tercer factor relevante que está impactando en el negocio es tener menos posibilidades de acceso a fondos de inversión para proyectos.



SEGÚN VENTAS TOTALES DE 2022:  
GRANDE: Más de 30 MM de Soles  
MEDIANA: De 10 MM a 30 MM de Soles  
PEQUEÑA: Menos de 10 MM de Soles

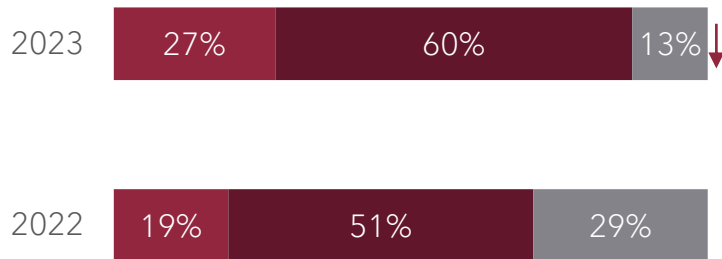


# Cómo será la participación de la banca privada en el financiamiento de viviendas

En opinión de los entrevistados, la banca privada tendrá menor participación en créditos MiVivienda que en créditos hipotecarios.

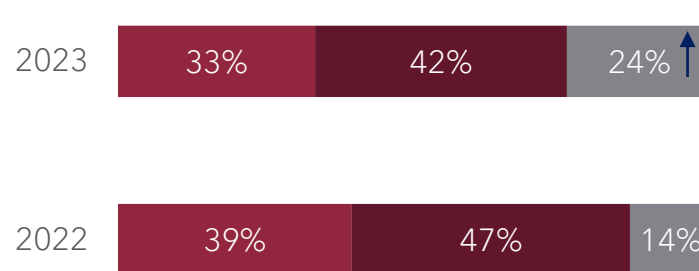
## Créditos Hipotecarios

■ Mayor ■ Igual ■ Menor



## Créditos Mivivienda

■ Mayor ■ Igual ■ Menor



# Políticas públicas necesarias para impulsar al sector

	<u>2022</u>		<u>2023</u>
Medidas orientadas a reducir tasas de interés para créditos hipotecarios.	57%		60%
Facilitar los trámites municipales para proyectos inmobiliarios.	34%		39%
Promover políticas que generen mayor crecimiento vertical de las edificaciones.	22%	↑	37%
Inversión en la red de agua y alcantarillado.	39%		36%
Promover políticas que faciliten la habilitación urbana para proyectos de vivienda.	39%	↓	32%
Mayor promoción a los programas Crédito Mivivienda, Techo Propio y similares.	36%		30%
Subsidios para vivienda de interés social.	20%	↓	26%
Políticas para reducir la vivienda informal.	27%	↓	20%
Promover políticas que faciliten el saneamiento físico legal de inmuebles.	19%		20%
Licitación de terrenos del Estado para proyectos de vivienda.	20%		14%

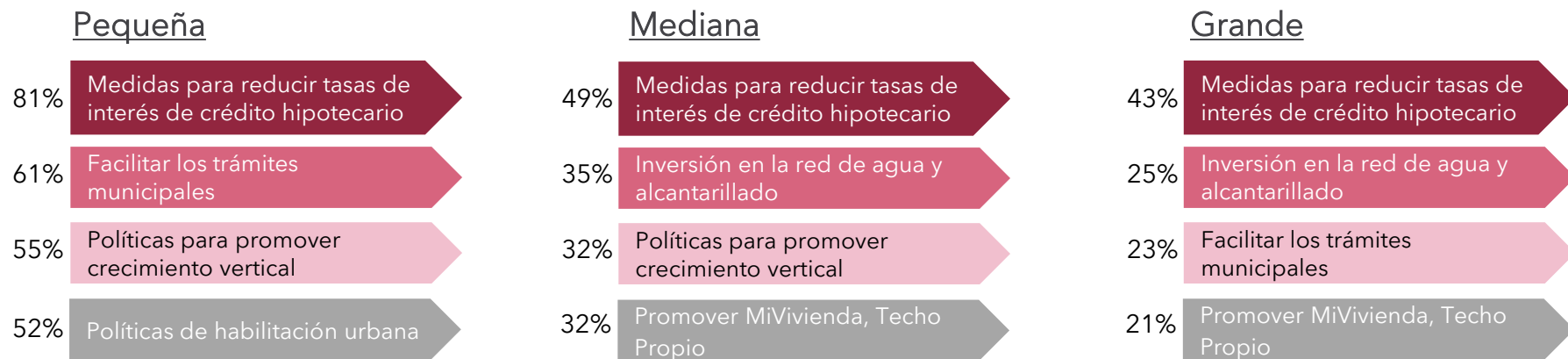
¿Cuáles son las políticas sectoriales específicas que el gobierno central o local deberían impulsar para mejorar las perspectivas del sector inmobiliario?

2023: 120 encuestados / Fecha: 25 de agosto al 6 de octubre

2022: 109 encuestados / Fecha: 25 agosto al 4 de octubre

# Políticas públicas necesarias para impulsar al sector

Es significativa la preocupación de las empresas más pequeñas para que hayan medidas mas contundentes para reducir las tasas de interés de créditos hipotecarios.



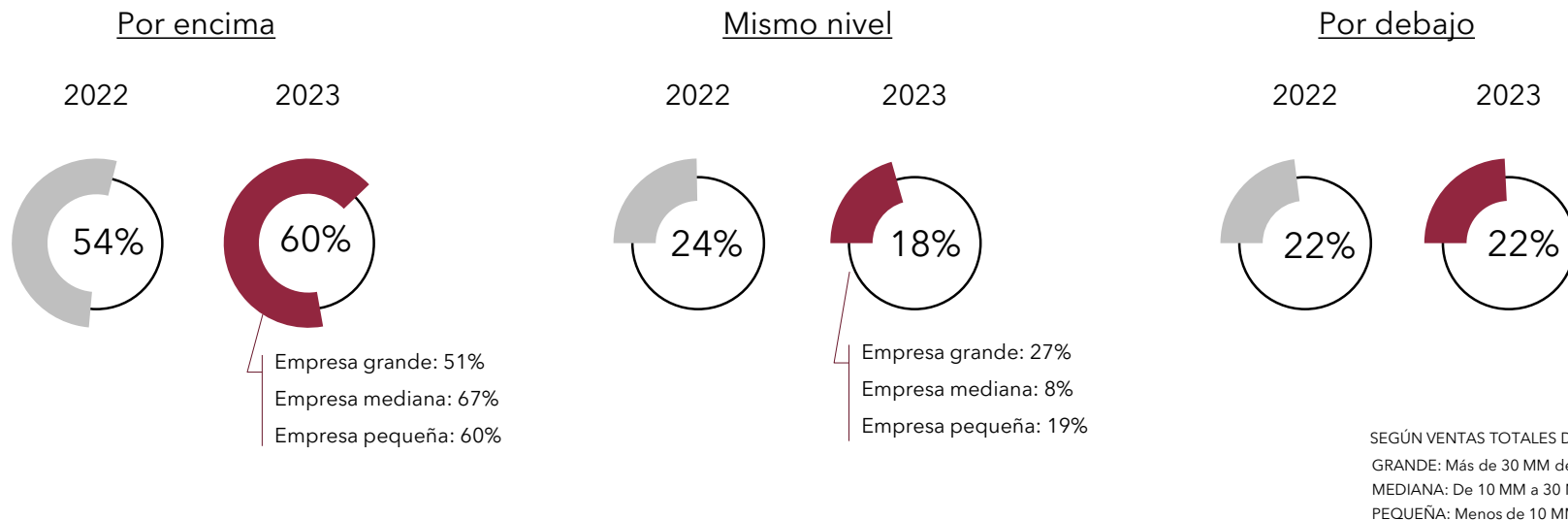
SEGÚN VENTAS TOTALES DE 2022:  
GRANDE: Más de 30 MM de Soles  
MEDIANA: De 10 MM a 30 MM de Soles  
PEQUEÑA: Menos de 10 MM de Soles

# Situación de la empresa



# Expectativas sobre ventas respecto al año anterior

Dos de cada tres entrevistados considera que sus ventas estarán por encima del periodo 2022.



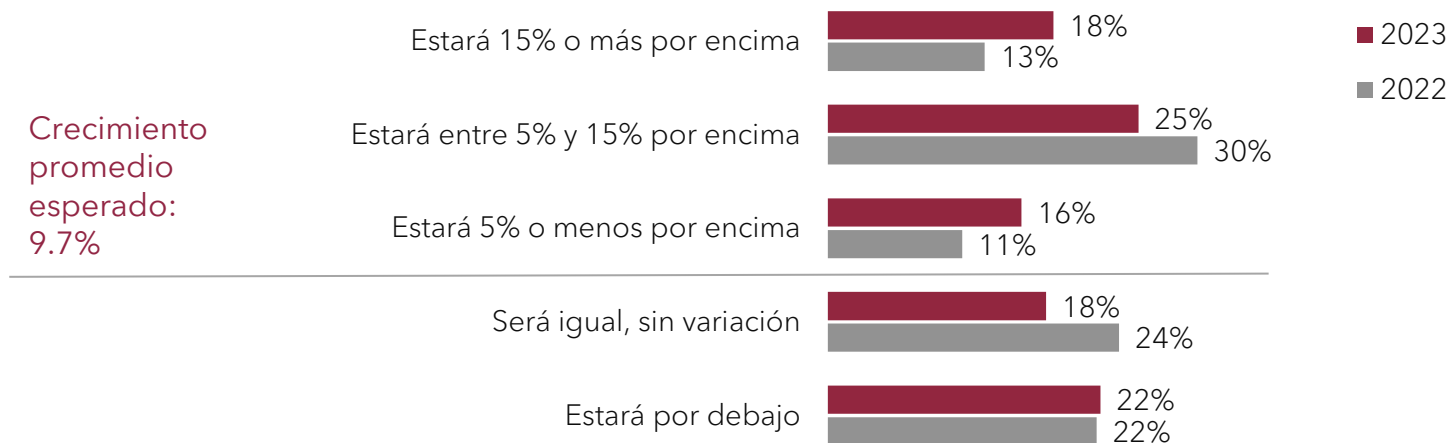
¿Cómo espera que sea el cierre de ventas del 2023 respecto al año anterior?

2023: 120 encuestados / Fecha: 25 de agosto al 6 de octubre

2022: 109 encuestados / Fecha: 25 agosto al 4 de octubre

# Expectativas sobre sus ventas respecto al año anterior

Aquellos para quienes sus ventas cerrarán por encima de los resultados del 2022, este crecimiento en promedio sería de 9.7%



PREGUNTA: ¿Cómo espera que sea el cierre de ventas del 2023 respecto al año anterior?

2023: 120 encuestados / Fecha: 25 de agosto al 6 de octubre

2022: 109 encuestados / Fecha: 25 agosto al 4 de octubre

# Tipo de producto inmobiliario y plaza



64% Edificio multifamiliar



11% Vivienda social



8% Habilitación urbana



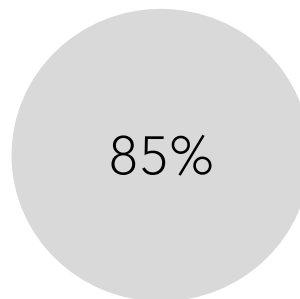
3% Comercio / retail



3% Edificio uso mixto

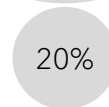


2% Vivienda de playa/campo



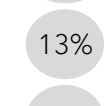
85%

Lima



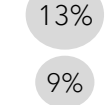
20%

Piura



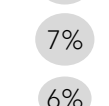
13%

Arequipa



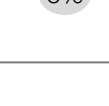
13%

La Libertad



9%

Lambayeque



7%

Junín



6%

Ica

# Ficha técnica de la investigación





# Ficha Técnica

**Publico Objetivo(\*)** Profesionales trabajando en empresas del sector inmobiliario o construcción o relacionadas a este. Consultores independientes

**Periodo de entrevistas** 25 de Agosto al 6 de Octubre 2023

**Muestra** 120 entrevistados

**Técnica de recolección** Encuestas on-line

**Método de muestreo** No probabilístico, por contacto

## Distribución de la muestra

Desarrollo inmobiliario	63.3%
Construcción	13.4%
Consultor independiente	9.0%
Banca / entidad financiera privada	5.7%
Agente inmobiliario independiente	3.4%
Gremio del sector inmobiliario	1.9%
Inversionista /fondo de inversión	1.1%
Contratista independiente	1.1%
Entidad pública del sector vivienda	1.1%



Agradecemos la colaboración de:



Consultas sobre la investigación:  
[ricardo.salinas@esan.edu.pe](mailto:ricardo.salinas@esan.edu.pe)

