



UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL SUR

Facultad de Ciencias Empresariales

“EL BOOM INMOBILIARIO EN LIMA”

Tesis para optar al grado académico de:
**MAESTRIA EN PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

Presentado por:
Arq. CARLA PAOLA LA TORRE CASTILLO

LIMA-PERÚ

2014

ÍNDICE

Resumen y Abstract	pág. 3
Introducción	pág. 5
Capítulo I MARCO GENERAL	
1.1. Planteamiento del Problema.....	pág. 8
1.2. Objetivos	pág.10
1.3. Justificación.....	pág.10
1.4. Limitaciones.....	pag.11
1.5. Hipótesis.....	pag.11
Capítulo II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Sector Inmobiliario en la ciudad de Lima	
2.1.1 Datos Generales.....	pag.13
2.1.2 Componentes	pag.17
2.1.3. Situación actual.....	pag.19
2.2 Evolución del Boom Inmobiliario en Lima Metropolitana: 2006-2012	
2.2.1. Causas	pag.24
2.2.2. Características	pag.41
2.2.3. Consecuencias	pag.43
2.2.3.1 Positivas	pag.43
2.2.3.2 Negativas.....	pag.44
2.2.4. Influencias.....	pag.45
2.2.4.1 En el sector empresarial.....	pag.45
2.2.4.2 En la población.....	pag.45
2.2.4.3 En el desarrollo de la ciudad de Lima	pag.45
2.3 Componentes del Boom Inmobiliario en Lima Metropolitana de Lima 2006-2012	
2.3.1. Demanda de Viviendas	pag.46
2.3.2. Oferta de Terrenos	pag.51

2.3.3. Inmuebles	pag.52
2.3.4. Inversión.....	pag.55
2.3.5 Crédito Hipotecario	pag.58
2.3.6 Estabilidad Económica Duradera	pag.63
2.4 Pro Beneficios y Contra Beneficios del Boom Inmobiliario en Lima Metropolitana: 2006-2012	
2.4.1 Pro Beneficios del Boom Inmobiliario en Lima Metropolitana.....	pag.69
2.4.2. Contra Beneficios del Boom Inmobiliario en Lima Metropolitana.....	pag.70
2.4.3. Perspectivas.....	pag.75
Capítulo III. PROPUESTA	
3.1 Resultado del Objetivo 1.....	pag.78
3.2 Resultado del Objetivo 2.....	pag.78
3.3 Resultado del Objetivo 3.....	pag.79
3.4 Resultado del Objetivo 4.....	pag.80
3.5 Desarrollo de propuesta.....	pag.80
3.5.1 Alternativas	pag.80
3.5.2 Acciones de solución	pag.81
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	pag.83
BIBLIOGRAFIA	pag.88

RESUMEN y ABSTRACT

El denominado boom inmobiliario es un ciclo económico que se presenta en los diversos países que gozan de libertad y de crecimiento económico. Se asocia a una cotización y subida de los activos inmobiliarios. En el Perú se ha presentado este boom inmobiliario desde 2001 al 2012 siendo intenso en el periodo 2006-2012, en que ha llegado a precios elevados el costo de los departamentos, en especial en los segmentos A y B de Lima Metropolitana.

El objeto central del estudio es evaluar los mecanismos que favorecieron el desarrollo del boom inmobiliario en Lima Metropolitana al 2006-2012. El enfoque metodológico es descriptivo deductivo y basado principalmente en fuentes secundarias. También es técnico económico debido a que la inversión, empresas, empleo, valor agregado, consumo, crédito y financiamiento, ésta última, es una variable destacada para que el proceso ahorro-inversión superen los 3 mil millones de dólares anuales por año desde el 2010 al 2012 en promedio.

La tasa anual compuesta de crecimiento (TACC) muestra al sector de construcción e inmobiliario como uno de los que ha tenido una media de 10% en los últimos 11 años, lo que asegura una dinámica permanente en la economía peruana y sectorial. Cabe mencionar que el Producto Bruto Interno del Sector Inmobiliario es un promedio de US\$ 12, 446 Millones de DA. Siendo un 50% las edificaciones de viviendas, un 25% a alquileres y un 25% a otros como son oficinas y comercio. La tendencia de rendimiento en el sector es a la baja porque el nivel socioeconómico A y B ya está casi cubierta, pero los niveles socioeconómicos C y D son potencialmente más grandes en números de hogares.

El estado y el sector privado via Intermediarios financieros e inversionistas siguen desarrollando proyectos dentro del principal mercado inmobiliario: Lima Metropolitana.

The so-called housing boom is an economic cycle that occurs in the various countries that enjoy freedom and economic growth. It is associated with a quote and rise in property assets. In Peru presented this real estate boom from 2001 to 2012 remained strong in the period 2006-2012, it has come at high prices the cost of the departments, especially in segments A and B of Lima.

The focus of the study is to evaluate the mechanisms that favored the development of the real estate boom in Lima to 2006-2012. The methodological approach is deductive descriptive and based primarily on secondary sources. Economic technical it is also because the investment companies, employment, value added, consumer credit and financing, the latter is a prominent variable to the savings-investment process exceeding three billion dollars a year by year since 2010 to 2012 on average.

The annual compound growth rate (CAGR) shows the construction and real estate sector as one who has had an average of 10% over the last 11 years, which ensures a permanent dynamic in the Peruvian economy and industry. It is noteworthy that the GDP of the Real Estate Sector is an average of US \$ 12, 446 Million DA. Being a 50% residential buildings, 25% rental and 25% • others such as offices and trade. The performance trend in the industry is low because the socioeconomic A and B is almost covered but socioeconomic levels C and D are potentially larger numbers of households.

The state and the private sector via financial intermediaries and investors continue to develop projects within the main housing market: Lima.