

De acuerdo a los resultados de este año, se aprecia una preferencia de los demandantes por el distrito de Los Olivos con 10.63%. Seguidamente se encuentra Santiago de Surco, con 7.25%. En tercer lugar se ubica el distrito de Ate-Vitarte con 6.25%.

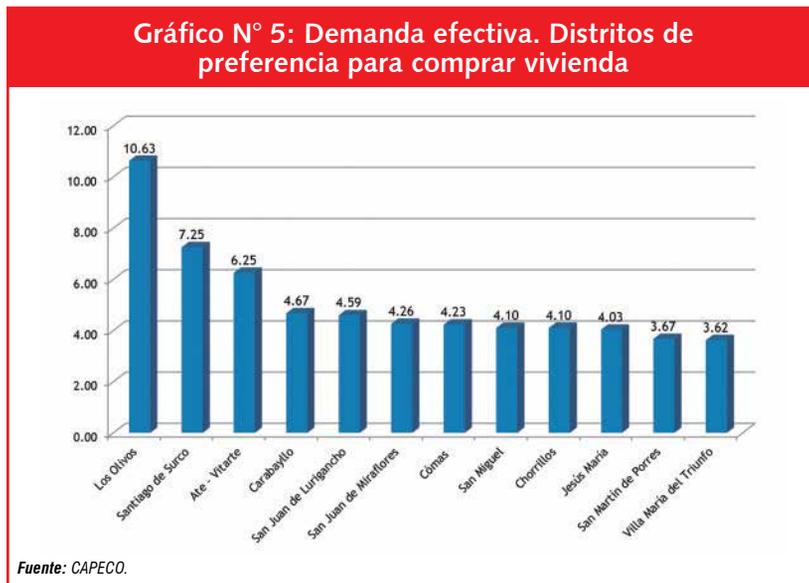
La distribución de preferencia por otros distritos se manifestó de la siguiente manera: Carabayllo con 4.67%; San Juan de Lurigancho con 4.59%; San Juan de Miraflores con 4.26%; Comas con 4.23%; San Miguel con 4.10%; Chorrillos con 4.10%; Jesús María con 4.03%; San Martín de Porres con 3.67% y Villa María del Triunfo con 3.62% (ver Gráfico N° 5).

La mayoría de hogares demandantes efectivos de vivienda se inclina a contar con tres dormitorios (47.81%). Un 47.49% de hogares desean que sus viviendas cuenten con 2 baños. El factor más importante que define el entorno urbano en la decisión de la compra de los demandantes efectivos de vivienda resulta la "ceranía al colegio" alcanzando el 14.31%. Le sigue en orden de importancia, la "ceranía a centro comercial" con el 12.84%. En tercer lugar se señala el "acceso a vía con transporte de servicios públicos" con 12.09%.

MERCADO DE OFICINAS

Según la investigación de Colliers sobre el mercado de oficinas en la capital, el último tramo del 2015 mantuvo la tendencia del resto del año, con indicadores de crecimiento económico ajustados, como el PBI acumulado de enero a noviembre en 2.74%, y el tipo de cambio con tendencia creciente.

Las condiciones del mercado inmobiliario se expresan sin cambios significativos que puedan indicar el inicio de una recuperación a corto plazo; el segmento residencial continúa con dificultades en la colocación de unidades de vivienda debido a que los créditos disminuyeron por la dura política de calificación crediticia (endurecimiento de condiciones que vienen del 2013), a pesar de caracterizarse el mercado peruano por contar con una alta demanda residencial. Se esperaba para la parte final del año que el leasing Inmobiliario -iniciativa del gobierno- se convirtiera en un



elemento dinamizador, pero no se han dado los resultados esperados.

El mercado de oficinas prime en 2015 mostró un comportamiento ligeramente más dinámico respecto al 2014, observándose mayor cantidad de operaciones, sin embargo, se mantiene en la fase de sobreoferta y cuenta con un inventario de 844,935 m² distribuidos en 66 edificios.

Asimismo, el 2015 marcó cifras récord en cuanto a producción de nuevos espacios de oficinas y también en absorción neta. Durante este año ingresaron al mercado prime 11 nuevos edificios, con lo que el stock de oficinas se incrementó en 226,451 m² (112,143 m² durante el 2014). Asimismo, la absorción neta cerró el año con 108,263 m² (81,786 m² durante el 2014), mientras que el precio promedio de renta (precio de lista) se encuentra en US\$ 19.34 / m² (US\$ 20.80 al cierre del 2014).

La cantidad de oferta disponible, y más aún con una demanda ralentizada, permite observar en el mercado una dispersión de precios de oferta que no responden necesariamente a las condiciones del mercado y no aceleran las colocaciones.

A nivel de submercados, San Isidro Golf se mantiene como la zona con menor -casi nula- vacancia, explicó el informe, en contraste con otros sectores, evidenciando que la dinámica del mercado debe observarse también a nivel de cada zona, donde por particularidades de cada una de

ellas podrían aplicarse estrategias diferenciadas en favor de enfrentar el momento actual por el cual se atraviesa. En el 2015 ingresaron al mercado prime 11 nuevos edificios, en las zonas de Sanhattan (04), Miraflores (02), Magdalena (01), San Borja (02) y en Nuevo Este (02).

Está proyectado que durante el 2016 ingresen al mercado prime 11 nuevos edificios, siendo la zona de Magdalena la que mayor producción (nuevos m² de oficinas) tendría con 4 edificios y 81,000 m² de oficinas. Finalizando el 2015 el índice de vacancia de oficinas prime fue de 19.89%, equivalente a 168,019 m² del inventario total, superando por mucho el 8.1% con el que cerró el 2014.

Actualmente se encuentran en construcción 395,179 m² de oficinas prime. El 59% (234,528 m²) corresponde a oficinas de tipo A+ y el 41% a oficinas tipo A (160,651 m²). En cuanto a comercialización, el 75% (297,764 m²) de lo que se construye es para la venta, mientras que se comercializa en renta el restante 25% (97,415 m²).

Oferta y demanda del mercado prime

La actual fase de mercado se evidencia en el indicador de vacancia, situado ahora en 19.9% y con tendencia al incremento. A nivel de submercado, la mayor proporción sobre la disponibilidad total se encuentra en Sanhattan con 42%