

REPORT DICIEMBRE 2024

EL IMPACTO DE LA EXPANSIÓN URBANA EN LA OFERTA INMOBILIARIA DE PERÚ

Proyecciones económicas positivas y un acelerado crecimiento de infraestructura exigen soluciones inmediatas del real estate para mantener el ritmo de urbanización





SOBRE GRI CLUB LATAM

Conectamos a los líderes del mercado inmobiliario en América Latina a través de un ecosistema exclusivo para ejecutivos senior y C-level. Por medio de actividades informales y reuniones privadas, ya sean presenciales, híbridas o online, ofrecemos un entorno ideal para que estos players compartan experiencias, analicen tendencias y, sobre todo, identifiquen nuevas oportunidades de negocio en la región.

Nuestro club abarca los segmentos más importantes del sector inmobiliario, como vivienda, multifamily, industrial-logístico, retail, centros comerciales, oficinas, hotelería, desarrollos de uso mixto, ESG y tecnología. Esta diversidad permite que los miembros de GRI Club Latam intercambien valiosos conocimientos y exploren soluciones innovadoras para los desafíos que enfrenta cada sector.

En un contexto económico y político dinámico, con constantes cambios y un creciente interés de los inversionistas extranjeros en mercados emergentes, estas conexiones se vuelven aún más esenciales.



INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario peruano experimenta un escenario de moderado optimismo, impulsado por avances económicos que prometen dinamizar el sector en los próximos años. Aunque se proyecta una leve desaceleración del crecimiento del PIB para 2025, el país mantiene fundamentos sólidos, como estabilidad inflacionaria y una reducción en las tasas de interés, creando un entorno más favorable para el desarrollo inmobiliario y el incremento en la oferta de crédito.

La infraestructura también juega un papel transformador, con proyectos emblemáticos como el Megapuerto de Chancay, que fortalece la logística y el comercio internacional. Sin embargo, el mercado inmobiliario enfrenta el desafío de adaptarse a la acelerada expansión urbana, especialmente frente al significativo déficit habitacional del país.

Estos temas fueron debatidos durante Peru GRI Summit 2024, realizado en Miraflores, distrito de Lima. El encuentro reunió a destacados tomadores de decisiones en dos sesiones a puertas cerradas, con el objetivo de diagnosticar el panorama macroeconómico y explorar oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario peruano.

A continuación, se presentan los principales insights derivados de las discusiones.



CAÍDA DE LA INFLACIÓN FAVORECE LA OFERTA INMOBILIARIA EN PERÚ

Para 2025, Perú proyecta un crecimiento del PIB cercano al 2,8%, ligeramente por debajo del 3,1% estimado para 2024. A pesar de esta leve desaceleración, los participantes del mercado muestran optimismo por el desempeño de ciertos sectores en el país. Los sectores primarios, como la agricultura y la pesca, continúan siendo pilares fundamentales de la economía, contribuyendo a un crecimiento más equilibrado y diversificado.

La inflación se ha estabilizado en torno al 2%, mientras que la inflación subyacente —que excluye alimentos y energía— varía entre el 2,6% y el 2,7%. Este es uno de los índices de inflación más bajos de la región, lo que sugiere que los costos de los materiales de construcción deberían mantenerse controlados, a diferencia de años anteriores como 2021, cuando se registraron aumentos significativos. Para 2025, no se espera volatilidad en los precios, lo que aporta mayor previsibilidad al sector de la construcción.

Otras obras de infraestructura también se destacan. El Muelle Bicentenario, en el Puerto del Callao, fue una expansión estratégica con una inversión superior a los US\$350 millones. Además, el nuevo Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, con un presupuesto de US\$2,4 mil millones, se entregará en enero. Por su parte, la Línea 2 del Metro de Lima, cuya finalización está programada para 2028, cuenta con un aporte de más de US\$5 mil millones de dólares.

Estos proyectos reflejan el impacto de la expansión urbana que Perú vivirá en las próximas décadas. Algunos desarrollos inmobiliarios acompañan el avance de la infraestructura: en Callao, por ejemplo, un participante menciona que está desarrollando un parque industrial de 200.000 m², lo que ilustra el potencial del sector en la región.



Sesión sobre Perú como polo de atracción de inversiones (imagen: GRI Club)

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento publicó un informe que proyecta que, hasta 2046, Lima-Callao enfrentará un aumento de casi 92.000 hogares en el déficit habitacional debido a la urbanización acelerada. Se estima que la brecha habitacional podría alcanzar medio millón de viviendas, lo que representa un crecimiento del 21%.

La vivienda social, en este sentido, surge como una de las principales oportunidades en el sector. Programas como “Techo Propio” han sido efectivos al atender a segmentos populares, respondiendo a la alta demanda de viviendas accesibles. Este segmento debe recibir especial atención de bancos y desarrolladores en 2025, dada su relevancia para el mercado.



ANDEAN GRI REAL ESTATE 2025

 **27 Y 28 DE NOVIEMBRE**

 **BOGOTÁ**

CONECTANDO A LOS **PRINCIPALES PLAYERS**
INMOBILIARIOS DE LOS PAÍSES ANDINOS

MÁS INFORMACIÓN

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado en 1998 en Londres, GRI Club reúne actualmente a **más de 18.000 ejecutivos senior en 100 países**, que operan en los mercados de Real Estate e Infraestructura.

El innovador modelo de discusiones de GRI Club permite la libre participación de todos los ejecutivos, fomentando el intercambio de experiencias y conocimientos, el networking y generación de negocios.

Los miembros del club también tienen a su disposición una plataforma exclusiva para ver más información sobre los ejecutivos y sus respectivas empresas, organizar reuniones y tener acceso sin restricciones a todo nuestro contenido.

MÁS INFORMACIÓN SOBRE GRI CLUB



Leonardo Di Mauro

Partner | Head of Real Estate LatAm

leonardo.dimauro@griclub.org

GRI Club



GRI Club Latam



GRI Club



@griclub.latam

griclub.org