



FACULTAD DE NEGOCIOS

Carrera de **ECONOMÍA Y NEGOCIOS INTERNACIONALES**

**“CONSECUENCIAS DE LA PANDEMIA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA DURANTE EL 2020-2022”**

Tesis para optar al título profesional de:

**Economista**

**Autor:**

Mercedes Naomy Niño Zavaleta

**Asesor:**

Lic. Adm. Iván Orlando Tantalean Tapia

<https://orcid.org/0000-0003-1877-2183>

Lima - Perú

**2023**

Jurado 1 Presidente(A)	Karinn Jacquelin Chávez Diaz
	Nombre Y Apellidos

Jurado 2	Patrick Michael Villamizar Morales
	Nombre Y Apellidos

Jurado 3	Iván Orlando Tantalean Tapia
	Nombre y Apellidos

## INFORME DE SIMILITUD

### Tesis

#### INFORME DE ORIGINALIDAD



#### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>2</b>	<b>cdn.www.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>3</b>	<b>Submitted to Universidad Privada del Norte</b> Trabajo del estudiante	<b>1 %</b>
<b>4</b>	<b>dspace.ups.edu.ec</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>5</b>	<b>www.coursehero.com</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru</b> Trabajo del estudiante	<b>1 %</b>
<b>7</b>	<b>www.yumpu.com</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>8</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1 %</b>
<b>9</b>	<b>Submitted to Dumfries and Galloway College</b> Trabajo del estudiante	

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de investigación a mis padres, Iris y Luis, por su inmenso amor y apoyo.

A mi abuelo Eulogio y a mi tía Elvira, que me apoyaron en toda la etapa universitaria. Aunque no estén físicamente, son parte de mis logros.

## AGRADECIMIENTO

Doy gracias a Dios por cada día de vida.

A mis padres por el amor y el impulso en mi vida profesional.

Agradezco a los docentes de la Universidad Privada del Norte por los  
conocimientos brindados.

Finalmente, agradezco a mis amigos de la Universidad, que hicieron de cada  
clase una linda experiencia.

## Tabla de contenido

<b>JURADO EVALUADOR</b>	<b>2</b>
<b>INFORME DE SIMILITUD</b>	<b>3</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>4</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>5</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b>	<b>8</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURA</b>	<b>9</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b>	<b>10</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>11</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO I: INTRODUCCIÓN</b>	<b>13</b>
1.1 Realidad problemática	13
1.2 Antecedentes	14
1.2.1 Antecedentes Nacionales:	15
1.2.2 Antecedentes Internacionales	19
1.3 Formulación del problema	22
1.3.1 Problema General	22
1.3.2 Problemas Específicos	22
1.4 Objetivos	22
1.4.1 Objetivo General	22
1.4.2 Objetivos Específicos	22
1.5 Hipótesis	23
1.5.1 Hipótesis General	23
1.5.2 Hipótesis Específicas	23
1.6 Justificación	23
1.6.1 Justificación teórica	23
1.6.2 Justificación Práctica	24
1.6.3 Justificación Metodológica	24
<b>CAPITULO II: METODOLOGÍA</b>	<b>25</b>

2.1	Tipo de Investigación	25
2.2	Diseño de Investigación	25
2.3	Enfoque de la Investigación	25
2.4	Alcance de Investigación	26
2.5	Población	26
2.6	Muestra	28
2.7	Técnicas e Instrumentos de recolección de información	28
2.7.1	Técnicas de recolección de información	28
2.7.1.1	Encuesta	28
2.7.1.2	Recopilación documental	29
2.7.2	Instrumentos de recolección de información	29
2.7.2.1	Cuestionario de encuesta	29
2.7.2.2	Ficha Bibliográfica	32
2.8	Procedimiento de Tratamiento	32
2.9	Aspectos Éticos	33
<b>CAPITULO III: RESULTADOS</b>		<b>34</b>
3.1	Resultados Bibliográficos de la Pandemia Covid-19	34
<b>CAPITULO IV: DISCUSIONES Y CONCLUSIONES</b>		<b>56</b>
4.1	Discusiones	56
4.2	Conclusiones	56
<b>REFERENCIAS</b>		<b>59</b>
<b>ANEXOS</b>		<b>64</b>
<b>ANEXO I: MATRIZ DE OPERACIONALIDAD DE VARIABLES</b>		<b>64</b>
<b>ANEXO II: MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>		<b>65</b>
<b>ANEXO III: FORMATO PARA EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS</b>		<b>67</b>
<b>ANEXO IV: FORMATO PARA EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS</b>		<b>68</b>
<b>ANEXO V: FORMATO PARA EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS</b>		<b>69</b>
<b>ANEXO VI: FORMATO DE CUESTIONARIO DE ENCUESTA EN GOOGLE FORMS</b>		<b>70</b>

## Índice de tablas

<i>Tabla 1: Licencias de Edificación otorgadas 2020 .....</i>	<i>27</i>
<i>Tabla 2: Formato de Encuesta .....</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 3: Ficha Bibliográfica N° 1.....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 4: Ficha Bibliográfica N° 2.....</i>	<i>32</i>
<i>Tabla 5:PEA según niveles de empleo en Lima Metropolitana .....</i>	<i>36</i>
<i>Tabla 6: Principales Indicadores del Sector Construcción 2019-2021.....</i>	<i>41</i>
<i>Tabla 7: Proyectos de Vivienda Urbana Paralizados por la Declaratoria de Emergencia.....</i>	<i>44</i>

## Índice de figura

<i>Figura 1: Mapa de 43 distritos Lima Metropolitana.....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 2: Tasa de Mortalidad por Covid-19 (05 de enero 2023).....</i>	<i>35</i>
<i>Figura 3: Medidas del Gobierno Peruano para el impacto social y económico del Covid-19 .....</i>	<i>37</i>
<i>Figura 4: Créditos del Fondo MiVivienda 2020-2021 (miles de soles) .....</i>	<i>40</i>
<i>Figura 5: Intención de Compra y Oferta disponible de Departamento según Precio .....</i>	<i>43</i>

## Índice de gráficos

<i>Gráfico 1: Variación % Mensual de Precios de Materiales de Construcción.....</i>	<i>39</i>
<i>Gráfico 2:PBI Sector Construcción (Variación % Anual) Año 2017-2022 .....</i>	<i>42</i>
<i>Gráfico 3: Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles por m2 .....</i>	<i>45</i>
<i>Gráfico 4: Unidades Vendidas de Departamentos en Lima Metropolitana 2019-2021.....</i>	<i>45</i>

## RESUMEN

El presente estudio se orienta en analizar las Consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante el 2020-2022.

Se llevó a cabo una investigación de tipo aplicada de enfoque cuantitativo, diseño experimental y alcance exploratorio. Además, se formuló encuestas a ejecutivos del Sector Inmobiliario y agentes inmobiliarios de Lima Metropolitana que tuvieron proyectos inmobiliarios durante pandemia, con el fin de recabar información que contribuya a la investigación.

De igual modo, se analizaron datos estadísticos de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), indicadores del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), reportes inmobiliarios emitidos por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y los informes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Finalmente, se realizó la búsqueda en libros digitales, tesis de investigación provenientes de repositorios de universidades públicas y privadas, así como artículos indexados que abordan el tema de interés.

Se puede observar en los resultados de la encuesta realizada, que las disposiciones del Gobierno peruano tuvieron consecuencias negativas en la rentabilidad del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana.

**PALABRAS CLAVES:** Sector inmobiliario, pandemia Covid-19, rentabilidad, ventas, precio.

## **ABSTRACT**

This study is oriented to analyze the consequences of the Covid-19 pandemic in the real estate sector of Metropolitan Lima during 2020-2022.

An applied research of quantitative approach, experimental design and exploratory scope was carried out. In addition, surveys were made to executives of the Real Estate Sector and real estate agents of Metropolitan Lima that had real estate projects during the pandemic, in order to collect information that would contribute to the research.

Similarly, statistical data from the Association of Real Estate Companies of Peru (ASEI), indicators from the Central Reserve Bank of Peru (BCRP), real estate reports issued by the Peruvian Chamber of Construction (CAPECO) and reports from the Ministry of Housing, Construction and Sanitation were analyzed.

Finally, a search was conducted in digital books, research theses from public and private university repositories, as well as indexed articles that address the topic of interest.

It can be seen from the results of the survey that the Peruvian Government's provisions had negative consequences on the profitability of the Real Estate Sector in Metropolitan Lima.

**KEYWORDS:** Real estate sector, pandemic Covid-19, profitability, sales, price.

## CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1 Realidad problemática

La Pandemia Covid-19 impactó de manera significativa en el sector inmobiliario de Lima Metropolitana, afectando su rentabilidad, la cantidad de inmuebles vendidos y los precios de los inmuebles por metro cuadrado. Las medidas adoptadas por el Gobierno peruano, con el fin de prevenir el contagio del Covid-19, generó gran incertidumbre y pérdidas económicas.

En el marco del Estado de Emergencia Nacional promulgado por el gobierno de turno, el 15 de marzo del 2020, el presidente Martín Vizcarra Cornejo, impuso medidas para prevenir el contagio. Estas medidas fueron: el aislamiento social, el cierre de fronteras, limitación al ejercicio del libre tránsito y la suspensión de actividades con aglomeración.

El sector inmobiliario, al igual que otros sectores económicos, se vieron afectados en sus actividades, como consecuencia de ello, el incremento del desempleo, disminución del PBI, incremento de deudas, disminución de inversiones, entre otros efectos.

El sector construcción sufrió una caída de -7% en agosto del 2020, acumulando una retracción de 33% en los ocho primeros meses del año. El consumo de cemento presentó una regresión de 1% en agosto, siendo el mejor resultado desde abril, donde el sector se detuvo (-98,6%) (Cámara Peruana de la Construcción, 2020).

Debido a la declaratoria del inicio de la pandemia Covid-19 en Perú y por las medidas restrictivas implementadas por el Gobierno peruano, en abril del 2020, se registró una gran disminución en la compra de cemento. Esta situación se debe a la completa paralización del sector inmobiliario y sector construcción, disminuyendo la cantidad adquirida de materiales de construcción.

El 8 de mayo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento publicó la Resolución Ministerial N° 087-2020-VIVIENDA, que aprobó el "Protocolo Sanitario del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento para el inicio gradual e incremental de las actividades". Que, de conformidad con los artículos 4, 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones, facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento (Diario El Peruano, 2020).

La Resolución Ministerial N° 087-2020-VIVIENDA, promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados; además, es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales, entre otras materias, en vivienda y construcción. Esta resolución apoyó el impulso y mejora gradual en el sector inmobiliario, el cual fue mostrando un crecimiento con el transcurso de los meses y tomo mayor impulso con la vacunación de la población (Diario El Peruano, 2020).

En el informe Sectorial Construcción e Inmobiliario, presentado por Pacific Credit Rating, se señala que: "El sector construcción representaba aproximadamente el 6% del PBI nacional y generaba más de un millón de empleos al año; a finales del 2021, fue el sector con mayor recuperación en comparación a los demás sectores con un crecimiento interanual de 34.9%. El sector construcción registró mejor desempeño respecto al 2020; sin embargo, se proyectó una ralentización del crecimiento en el 2022 y 2023" (Pacific Credit Rating, 2022).

Esta ralentización se asume que es a causa de la contracción de la inversión privada, debido a las lluvias severas producto de los fenómenos climáticos que azotaron al país, a esto sumado el alza de precios de los materiales de construcción, y el incremento de niveles de pobreza en el Perú.

En el año 2022, la pobreza monetaria afectó al 27,5% de la población peruana, incrementándose en 1,6 puntos porcentuales respecto al año 2021 (25,9%) y en 7,3 puntos porcentuales respecto a lo registrado en el año 2019 (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2023).

La presente tesis busca estudiar las Consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022. El interés por desarrollar este tema es para conocer las consecuencias que tuvo la Covid-19 en el sector inmobiliario y las medidas que adoptó este sector para recuperarse económicamente.

## 1.2 Antecedentes

En conferencia de prensa, el señor Tedros Adhanom, Director General de la OMS, refirió que preocupado por los niveles de propagación y gravedad del coronavirus, como por los niveles alarmantes de inacción. Se evaluó que el Covid-19 puede calificarse como una pandemia (Adhanom, 2020).

Después de lo anunciado por el director de la Organización Mundial de la Salud, los mandatarios de diferentes países del mundo optaron por tomar medidas para mitigar la pandemia y evitar el contagio masivo de su población. En Perú, las instalaciones sanitarias, como hospitales y puestos de salud no estaban preparados para la atención de alta cantidad de pacientes.

En función al párrafo anterior, Herberth Cuba mediante su informe en colaboración con el Colegio Médico del Perú, indicó que: "La falta de recursos tecnológicos, de equipamiento médico e insumos para la pandemia Covid-19 se debió a la reacción tardía del Gobierno. Se pretendió mitigar con la compra apresurada en el mercado mundial; sin mucho éxito, debido a la alta demanda" (Cuba, 2021)

Además, en un mundo globalizado, más de 90 países optaron por cerrar sus fronteras, lo que se asumía sería un duro golpe económico, ya que se vería afectado la integración de las economías, el cese en el sector turismo, caída del PBI, incremento del nivel de pobreza, aumento del desempleo, entre otros.

Según el Instituto Peruano de Economía (2020), señala que, de acuerdo con información del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, más del 60% de empresas formales no estaban permitidas de operar durante la cuarentena, lo cual afectó a 1.7 millones de trabajadores formales. Asimismo, cerca de 7,000 empresas solicitaron suspensiones perfectas de labores, lo que implicó la suspensión de más de 84 mil empleos.

Bajo esta perspectiva los antecedentes de la presente investigación se dividieron en:

#### 1.2.1 Antecedentes Nacionales:

Un primer trabajo de investigación es de Barrios, Rey de Castro, Santisteban, & Villanueva (2021), quienes realizaron el trabajo de investigación titulado "Plan de Negocio para el desarrollo y operación del proyecto inmobiliario para renta residencial en el distrito de San Isidro", para la Universidad ESAN Graduate School of Business para el grado de Magister en Administración.

En su trabajo de tesis, Barrios, Rey de Castro, Santisteban, & Villanueva (2021) sustentaron que la pandemia Covid-19 y el confinamiento social, creó en la población nuevas necesidades en la infraestructura inmobiliaria

y/o adaptaciones en los ambientes de sus viviendas para el home office y recreación. Además, la pandemia hizo que las personas sean más responsables en sus decisiones de compra.

Tuvieron como objetivo conocer las necesidades de vivienda de la población, de igual manera buscaron conocer las deficiencias del sector inmobiliario y recopilar información del modelo renta residencial del mercado chileno para las recomendaciones y futura aplicación en el Perú.

Barrios, Rey de Castro, Santisteban, & Villanueva (2021) recopilaron datos estadísticos de la población económicamente activa (PEA), entre las edades de 25 a 44 años, de los niveles socioeconómicos A y B, sin vivienda propia, ingresos aproximados de 12,660 soles y 7,020 soles que residan y/o trabajen en San Isidro o distritos aledaños.

Concluyeron que, debido a la nueva normalidad, los proyectos inmobiliarios están adaptando su infraestructura, creando un entorno favorable y adecuándolo a las necesidades de la población. Finalmente, se debe brindar facilidades de pago generando una percepción de empatía con los clientes.

En el segundo trabajo de investigación, Vega (2020) en su documento de trabajo titulado “Crónica de la economía peruana en tiempos de pandemia”, para el departamento de Economía de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), afirmó que durante la pandemia Covid-19, los altos índices de contagios y muertes entre la población desencadenó una crisis sanitaria y económica en el país, generando importantes pérdidas en la producción y el empleo.

Se explica lo que sucedió en el Perú durante la pandemia Covid-19, desde el inicio de las medidas restrictivas hasta el 16 de octubre del 2020. Su objetivo de Jorge Vega fue resumir e investigar los indicadores de los niveles de contagio y fallecidos. Además, su estudio reveló las debilidades del sistema de Salud del Perú y evidenció los impactos de la pandemia en la economía nacional manifestado en la pérdida de empleo en la población.

La población estudiada se basó en el número de infectados anunciados oficialmente en los 16 países con mayor número de contagios, teniendo en

cuenta los siguientes países: Israel, Panamá, Perú, Chile, Estados Unidos, Brasil, Argentina, España, Colombia, Bélgica, Francia, Bolivia, Reino Unido, Sudáfrica, Suecia y Rusia. Según el informe de Vega, Perú ocupó el tercer lugar en el ranking de contagio de coronavirus, teniendo el mayor número de infectados por millones de habitantes, siendo 26,143 contagiados solo hasta el 16 de octubre del 2020.

Según la investigación de Vega, al decretarse la cuarentena nacional en el Perú, se contaba solo con 276 camas en cuidados intensivos y 2000 camas de hospital, aun cuando tenía una población de aproximadamente 33 millones de habitantes. Por lo tanto, concluyó que el sector salud carece de recursos presupuestarios. El gasto público del Perú en el sector salud, es alrededor del 3% del PBI, por debajo del promedio latinoamericano, teniendo países que duplican el presupuesto asignado a este sector.

El tercer trabajo de investigación es de Chaparro & Pereyra (2021) y se titula “Impacto de la emergencia sanitaria por Covid-19 en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario DOMUM”, el cual fue presentado a la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), para obtener la Maestría en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias.

La investigación de Chaparro y Pereyra, estudió el impacto de la pandemia Covid-19 en el avance del proyecto inmobiliario “DOMUN”. El proyecto tuvo tres impactos principales a causa de la pandemia como: La implementación del Plan de Seguridad y Salud en el trabajo para cumplir con el protocolo sanitario, rediseño de los inmuebles, debido al cambio de necesidades de los compradores en cuanto a la implementación de mayor espacios destinados al teletrabajo, estacionamientos para bicicletas y áreas verdes, y finalmente disminuir el número de colaboradores en obra para reducir el contagio.

El proyecto estudiado por Chaparro & Pereyra (2021), se ubica en el distrito de Miraflores, con un área de terreno de 499 m<sup>2</sup>, con unidades inmobiliarias de 24.00m. x 20.40m, donde el nivel socioeconómico al que apunta vender sus inmuebles este proyecto pertenece mayoritariamente al sector A. El proyecto multifamiliar está conformado de 7 pisos con 17 departamentos,

siendo estos departamentos de 2 y 3 dormitorios con medidas de 90 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup> y 160 m<sup>2</sup> en formatos flats, dúplex y triplex.

El propósito del trabajo de tesis de Rubner Chaparro y Javier Pereyra fue analizar el impacto del Covid-19 en el proyecto “DOMUN”. El primer impacto estuvo relacionado con la implementación del plan de seguridad y salud en el trabajo, que fue un costo que no estaba incluido en el presupuesto inicial del proyecto, pero que debía asumirse para el inicio de actividades en obra.

El segundo impacto en el proyecto fue cambiar la infraestructura y/o diseño de los inmuebles en el proyecto, incluyendo espacios de teletrabajo, estacionamiento para vehículos no motorizados, terrazas, balcones y áreas verdes, con el fin de adaptar el proyecto a la nueva forma de trabajo y crear espacios libres para que puedan tener áreas de relax dentro del proyecto y así respetar el aislamiento social.

La tercera razón radica en los sobrecostos y la ampliación de la programación de obra, a causa de la reducción de aforo en obra y de disminuir la carga diaria de trabajo en obra debido a la reducción de mano de obra.

En la tesis de Chaparro y Pereyra se concluyó que el entorno político y social fue favorable, debido a las facilidades para la reactivación económica en el sector inmobiliario, el riesgo de reinfección se controló con el proceso de vacunación, asimismo cabe señalar que la demanda de inmuebles en Lima Metropolitana durante el año ha sido mayor a la oferta.

Finalmente, Chaparro & Pereyra (2021), concluyeron que los efectos de la pandemia en el proceso constructivo del proyecto “DOMUN” generó costos adicionales de \$ 40,142.45, lo que representó el 1.76% del presupuesto inicial de construcción del proyecto, sin embargo la pérdida económica por la paralización del proyecto ascendió a \$ 207,706.00, lo que representó un 9.1% del presupuesto de Obra, haciendo que el proyecto tenga una rentabilidad menor a la estimación inicial.

### 1.2.2 Antecedentes Internacionales

La última crisis antes de la pandemia Covid-19 fue la crisis del 2008, que inicio en los Estados Unidos y fue impulsada por las medidas planteadas por el presidente George Bush , con el fin de que más familias tengan su propia vivienda. La crisis se extendió a los países europeos y afectó al comercio internacional.

Todos los países del mundo se han enfrentado a la pandemia Covid-19 e implementaron las restricciones necesarias para evitar la expansión del coronavirus entre su población. En este contexto se considerará tres trabajos de investigación para conocer las consecuencias de la pandemia Covid-19 en el sector inmobiliario internacional.

El primer trabajo de investigación es de Sánchez & Gómez, (2020), quienes en el 2022 presentaron la tesis titulada “Impacto de la Pandemia de Covid-19 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil y posibles estrategias de sostenibilidad financiera”, a la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Politécnica Salesiana (UPS) de Ecuador para el obtener el grado de Maestro en Contabilidad y Auditoría.

El estudio investigó el impacto de la pandemia Covid-19 en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil y promovió estrategias para su sostenibilidad financiera. El inicio de la Covid-19 afectó varios sectores económicos de Ecuador. En el sector inmobiliario se reflejó aumento en la pérdida de empleos, debido a la paralización de las obras, reducción en el valor de los inmuebles y falta de recursos para mantener la liquidez en los proyectos.

En los resultados obtenidos se observó que las empresas del sector construcción de Guayaquil proveen el 39% de los empleos formales en Ecuador.

El sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil está relacionado con el sector financiero, puesto que el sistema financiero inyecta capital para mantener la liquidez y ofrece a los clientes la oportunidad de acceder a la compra del inmueble mediante un crédito hipotecario. La misma figura ocurre en el Perú.

El objetivo de la tesis de Estefanía Sánchez y Angélica Gómez fue analizar el impacto de la pandemia Covid-19 en el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil y considerar estrategias para promover su viabilidad financiera.

La población considerada para el estudio fueron 263 empresas del sector inmobiliario de Guayaquil, entrevistando a 5 gerentes de empresas inmobiliarias que tuvieron que afrontar los impactos de la pandemia, además de datos estadísticos de 101 empresas y revisión documentaria.

Finalmente, concluyeron que la Covid-19 causó problemas financieros en las empresas del sector, a causa de la menor capacidad de gasto y consumo de los habitantes, por los impedimentos establecidos por el gobierno y por el miedo al contagio de la población.

De manera similar, para promover la recuperación del sector inmobiliario, se recomienda que las instituciones del gobierno colaboren con la inversión privada en los proyectos sostenibles.

El segundo trabajo de investigación internacional a considerar es el de Flores (2020), titulado “Efectos de la Crisis del Covid-19 sobre el mercado inmobiliario local”. Documento de trabajo para obtener el título en la carrera de Administración y Dirección de Empresas de la Universidad Politécnica de Cartagena.

La investigación de Flores examina las consecuencias del Covid-19 en la economía de España, con sectores económicos afectados por la suspensión de actividades e impactando en los mercados financieros, afectando también al sector inmobiliario.

Flores tiene como objetivo estudiar los efectos del Covid-19 en el mercado inmobiliario en España, particularmente en la Región de Murcia. Debido a la pandemia, varias empresas en España decidieron despedir a sus colaboradores de forma temporal y/o definitiva, ocasionando problemas económicos a la población española, lo que llevó a la disminución del gasto y, por ende, a la disminución del flujo de dinero de la población hacia las empresas y al gobierno. Además, de las medidas preventivas adoptadas por el gobierno para mitigar la propagación del virus como: la prohibición de

viajes, cierre temporal de oficinas y fábricas, cuarentena y confinamiento, provocaron no solo a una crisis sanitaria sino también económica.

En su investigación, Flores (2020) indica que los precios de alquiler de inmuebles por m<sup>2</sup> aumentaron en la Región de Murcia, debido a la influencia del Covid-19, clima cálido y playas, durante los meses de marzo a setiembre. Sin embargo, entre mayo y junio 2020, al iniciar el confinamiento y medidas restrictivas, los precios cayeron un 4.6% o lo que es igual a 49 euros por metro cuadrado.

Se concluye que los precios de alquiler en la Región de Murcia no se vieron afectados a causa de la pandemia, no obstante, la compraventa de inmuebles, se afectó con el descenso de cantidad de ventas y disminución de precios.

Finalmente, se considerará el trabajo de investigación de Gutiérrez (2022), titulado "Evolución del efecto de la pandemia Covid-19 sobre el precio de la vivienda en la ciudad de Santiago de Cali". Esta investigación fue presentada para el título de Estadístico en la Facultad de Ingeniería en la Universidad del Valle.

Los problemas de la investigación de Gutiérrez se basan en las disposiciones adoptadas por el gobierno colombiano para evitar el contagio, entre ellas: el confinamiento social, el pico y cédula, el congelamiento de actividades económicas, etc.

Gutiérrez (2022) señala que, debido al cese en las actividades económicas, el PBI de Colombia disminuyó un 6.8% respecto al 2019. Asimismo, el sector económico registró una caída del 27.7%, afectando especialmente los nuevos proyectos.

Gutiérrez señala que, en vista de la caída en el sector inmobiliario a causa de la pandemia, el gobierno de Colombia entregó subsidios del Fondo Nacional de Vivienda para reactivar el sector inmobiliario. No obstante, a pesar del subsidio brindado se observó un decrecimiento de -18.6% en la compra de viviendas nuevas.

El objetivo de la investigación fue determinar el efecto del Covid-19 en los precios de las viviendas en Santiago de Cali en los años 2019-2020 en comparación con el precio prepandemia y postpandemia. La población estudiada es la ciudad Santiago de Cali, capital de la provincia colombiana

del Valle del Cauca-Colombia, dividido en 15 municipios, 22 comunas y 249 barrios.

Gutiérrez concluyó que el número de viviendas en venta y los precios de las viviendas en el período postpandemia cayeron notablemente. Además, durante la pandemia Covid-19, se determinó que el entorno social influyó en el criterio para definir el valor de los inmuebles.

### 1.3 Formulación del problema

#### 1.3.1 Problema General

- ¿Cuáles fueron las consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?

#### 1.3.2 Problemas Específicos

- ¿Cuáles fueron las consecuencias en el Sector Inmobiliario de las medidas para enfrentar la pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?
- ¿Cuánto varió el precio de los inmuebles por m<sup>2</sup> durante la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?
- ¿Cuánto varió las ventas durante la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?
- ¿Cómo afrontó el Sector Inmobiliario la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana?

### 1.4 Objetivos

#### 1.4.1 Objetivo General

Analizar las consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.

#### 1.4.2 Objetivos Específicos

- Identificar las consecuencias en el Sector Inmobiliario de las medidas tomadas por el gobierno para evitar la propagación de la Covid-19 en Lima Metropolitana.
- Determinar en cuanto varió el precio de los inmuebles por m<sup>2</sup> a causa de la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.
- Determinar cómo afrontó el Sector Inmobiliario la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana.

- Identificar en cuanto varió las ventas a causa de la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.

## 1.5 Hipótesis

### 1.5.1 Hipótesis General

Las medidas para enfrentar la pandemia Covid-19 impactaron en la rentabilidad del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante el 2020-2022.

### 1.5.2 Hipótesis Específicas

- La pandemia Covid-19 tuvo consecuencias en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante el 2020-2022 debido a las medidas tomadas por el gobierno.
- Las ventas durante la pandemia Covid-19 mantuvieron un ligero descenso.
- Las estrategias planteadas por el gobierno peruano impulsaron la reactivación del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana.
- El precio de los inmuebles disminuyó durante la pandemia Covid-19.

## 1.6 Justificación

Según el libro Metodología de la investigación, la justificación de la investigación llega a ser oportuno por diversos motivos: puede ayudar a resolver un problema social, a plantear una nueva teoría o a motivar nuevas inquietudes de investigación (Sampieri, 2010).

### 1.6.1 Justificación teórica

El propósito de este trabajo es determinar las consecuencias de la pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario específicamente en proyectos de Lima Metropolitana durante el 2020 al 2022. Además, pretende determinar las consecuencias de la pandemia Covid-19 en las diversas variables, tales como: precio por m<sup>2</sup>, cantidad de inmuebles vendidos y rentabilidad.

De igual forma, el interés al realizar este trabajo es conocer la productividad del sector inmobiliario durante el período de la pandemia. En la fase de reactivación económica, se busca comprender los costos adicionales incurridos debido a las disposiciones sanitarias implantadas

por el gobierno y sobre todo sugerir posibles estrategias para incrementar el volumen de venta y rentabilidad.

#### 1.6.2 Justificación Práctica

El estudio se realizó para comprender las consecuencias de la pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario, que es uno de los sectores más importantes del país debido a su contribución al PBI y por las oportunidades laborales brindadas a profesionales, obreros y trabajadores ligados al sector construcción. Adicionalmente, el sector inmobiliario proporciona inversiones e ingresos a empresas asociadas al sector inmobiliario.

#### 1.6.3 Justificación Metodológica

Esta investigación es de enfoque cuantitativo, nivel experimental y alcance exploratorio. Las estrategias de investigación usadas en el estudio fueron: La elaboración y empleo de una encuesta dirigida a agentes inmobiliarios, para determinar los niveles de ventas y precios por metro cuadrado durante la pandemia, asimismo a ejecutivos del sector inmobiliario, lo cual permitirá conocer los gastos de la implementación del protocolo sanitario, rentabilidad de sus proyectos durante pandemia y si debido a la pandemia los clientes solicitaron algún cambio en la infraestructura de sus inmuebles. También, se utilizará la recolección de información documentaria y estadística, para analizar e interpretar los resultados.

## CAPITULO II: METODOLOGÍA

### 2.1 Tipo de Investigación

La investigación aplicada, es la aplicación de los conocimientos en la práctica, en provecho de los grupos que participan en esos procesos y en la sociedad en general, además de adquirir nuevos conocimientos que enriquecen la disciplina (Vargas, 2009).

De acuerdo al propósito de la investigación, es de tipo aplicada, pues tiene como objetivo determinar las consecuencias de la pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante los años 2020 al 2022.

### 2.2 Diseño de Investigación

El presente trabajo se elaboró, conforme lo menciona Héctor Lerma en su libro Metodología de la Investigación propuesta, anteproyecto y proyecto, el diseño metodológico debe completarse en el proyecto, con el fin de detallar como se llevará a cabo la investigación y describiendo al detalle: la población en la cual se va a inferir los resultados, el muestreo, las hipótesis, además de la forma de recolectar la información (Lerma, 2009).

El diseño de esta investigación tiene características experimentales. Según Arias (2012), la investigación experimental es completamente explicativa, por cuanto su propósito es demostrar que los cambios en la variable dependiente fueron causados por la variable independiente. Es decir, se pretende establecer una relación causa-efecto. El propósito de este estudio es investigar los efectos causales de la pandemia Covid-19 en el sector inmobiliario y en las variables de investigación.

### 2.3 Enfoque de la Investigación

El enfoque de la investigación es cuantitativo, al respecto Hernández, Fernández, & Baptista (2010) indican que el enfoque cuantitativo usa la recolección de datos para probar hipótesis, basándose en el análisis estadístico, para establecer un estándar de comportamiento y comprobar teorías.

De esta manera, según lo señalado por estos 3 autores el enfoque de este estudio es de enfoque cuantitativo, puesto que se recolectará información mediante encuestas a la población en estudio y se obtendrá datos estadísticos del ASEI, de CAPECO, Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) y el Ministerio de Vivienda y Construcción. De

esa manera, se realizará el respectivo análisis estadístico con el fin de comprobar las hipótesis.

#### 2.4 Alcance de Investigación

La investigación es de alcance exploratorio. Los estudios exploratorios pretenden examinar fenómenos desconocidos o novedosos como una enfermedad de reciente aparición, una catástrofe ocurrida en un lugar donde nunca había sucedido algún desastre, inquietudes planteadas a partir del desciframiento del código genético humano, la clonación de seres vivos, una nueva propiedad observada en los hoyos negros, el surgimiento de un medio de comunicación completamente innovador o un hecho histórico transformado por el descubrimiento de nueva evidencia (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010).

Como señalaron Hernández, Fernández y Baptista, esta tesis es de alcance exploratorio y tiene como propósito estudiar las consecuencias de una enfermedad de reciente aparición como es el virus del SARS-COV-2 o simplemente conocido como Covid-19 sobre el sector inmobiliario.

#### 2.5 Población

La población puede ser establecida como el total de las unidades de estudio, que contienen las características necesarias, para ser consideradas. Estas unidades pueden ser personas, objetos, conglomerados o hechos, que presenten las características requeridas para la investigación (Ñaupas, Valdivia, Palacios, & Romero, 2018).

La población de la investigación está compuesta por proyectos inmobiliarios de Lima Metropolitana que iniciaron en el 2020 sin prever el brote de la pandemia y enfrentaron las consecuencias de la pandemia en sus proyectos inmobiliarios.

En la Figura N° 1 se observa el Mapa de Lima Metropolitana con 43 distritos. Los proyectos inmobiliarios ubicados en dichos distritos durante los años de estudio serán considerados en la presente investigación.



*Figura 1: Mapa de 43 distritos Lima Metropolitana*

Fuente: (Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, 2015)

*Tabla 1: Licencias de Edificación otorgadas 2020*

Departamento	Licencias de Edificación
Lima Metropolitana	1 263

Nota: Elaboración propia

Fuente: (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2021).

En la Tabla N° 1 observamos los datos provenientes del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) en el indicador Económico. En el año 2020 se otorgaron 1263 licencias de edificación por parte de las Municipalidades de Lima Metropolitana.

## 2.6 Muestra

Según lo indicado por Héctor Lerma en su libro Metodología de la investigación: propuesta, anteproyecto y proyecto, la muestra es un conjunto de la población. A partir de los datos de las variables obtenidas (estadísticos), se calculan los valores de esas mismas variables para la población (Lerma, 2009).

Lerma (2009) señala que el proceso de muestreo tiene como función seleccionar parte de la población para calcular los estadísticos; y a partir de estos, estimar con cierta probabilidad los datos poblacionales.

Por tal motivo, para la muestra se consideró lo siguiente:

- N (Población) = 1 263 proyectos inmobiliarios
- k (Nivel de confianza) = 95%
- e (Margen de error) = 10%
- Éxito y fracaso =  $p = q = 50\% = 0.05$

La muestra se determinará mediante la fórmula:

$$n = \frac{N * (k * 0.5)^2}{1 + (e^2 * (N - 1))}$$

Reemplazando los datos en la formula obtenemos una muestra de:

$$n = 89 \text{ proyectos inmobiliarios}$$

## 2.7 Técnicas e Instrumentos de recolección de información

### 2.7.1 Técnicas de recolección de información

#### 2.7.1.1 Encuesta

En la investigación social, la encuesta se considera como una técnica de recogida de datos a través de la interrogación, cuyo objetivo es conseguir de manera metódica medidas sobre los conceptos que provienen de una problemática de investigación previamente construida (López & Fachelli, 2015).

En este estudio, se realizó una encuesta virtual con 22 preguntas tanto de opción múltiple como de respuesta abierta. El objetivo es recolectar información que ayude a estudiar la hipótesis de investigación y las variables.

### 2.7.1.2 Recopilación documental

La recopilación documental es una técnica de investigación para recoger información, relevante, veraz, de fuentes documentales, con el objetivo de verificar las hipótesis de trabajo (Ñaupas, Valdivia, Palacios, & Romero, 2018).

Durante la investigación se recopiló información de las siguientes fuentes:

- a) Reporte de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) del 2020 al 2022.
- b) Reporte inmobiliario del 2020 al 2022 de la Cámara Peruana de Construcción.
- c) Indicadores del Mercado Inmobiliario del Banco Central de Reserva del Perú.
- d) Reporte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- e) Libros digitales y físicos.
- f) Tesis de investigación sobre el tema (Antecedentes)
- g) Artículos indexados (Scopus – Scielo -Latindex 2.0)

## 2.7.2 Instrumentos de recolección de información

### 2.7.2.1 Cuestionario de encuesta

Según Ñaupas, Valdivia, Palacio, & Romero (2018), el cuestionario es una modalidad de la técnica de la encuesta, que formula un conjunto de preguntas escritas, en una ficha, estas preguntas están asociadas a la hipótesis de trabajo y por ende a las variables e indicadores de investigación. Su finalidad es obtener información para verificar las hipótesis de trabajo.

El cuestionario se realizó a ejecutivos del sector inmobiliario con proyectos que iniciaron en el 2020 sin prever el inicio de la pandemia y agentes inmobiliarios que laboraron en proyectos inmobiliarios durante la pandemia, realizándose preguntas cerradas y abiertas para obtener información más detallada.

Finalmente, con los datos recopilados se podrá realizar el análisis de las variables y se ofrecerá las conclusiones de lo observado para corroborar la hipótesis.

En la Tabla N° 2 se muestra el formato de la encuesta con las 22 preguntas, que ofrecen opciones de selección múltiple con 5 alternativas. Asimismo, dentro de las 22 preguntas establecidas, se incluyeron interrogantes con respuestas abiertas, brindando así la oportunidad al encuestado de ampliarse en sus respuestas.

Las profesionales que validaron el formato de encuesta, fueron las siguientes:

- María Vanessa Roca Taboada, Ingeniera Civil, colegiada con CIP 256323. Ingeniera residente de proyectos multifamiliares en Lima Moderna, durante el 2020-2022 estuvo laborando en Real Inmobiliaria, proyecto Surquillo. Formato de validación de Experto-Anexo III.
- Fanny Teresa Sussoni Ipanaque, Administradora colegiada con CLAD 37049. Laboró en el proyecto multifamiliar, Social Tree de Abril Grupo Inmobiliario. Formato de validación de Experto-Anexo IV.
- Juana del Rocio Rojas Reyes, Abogada colegiada con CAL 47785. Laboró en la Subgerencia de planeamiento y habilitaciones urbanas de la Municipalidad de Lima.

*Tabla 2: Formato de Encuesta*

"CONSECUENCIAS DE LA PANDEMIA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA DURANTE EL 2020-2022"

**Instrucción:** La presente Encuesta tiene como finalidad recabar información anónima sobre el impacto de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana en los años 2020-2022.

				Totalmente en desacuerdo (1)	En desacuerdo (2)	Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)	De acuerdo (4)	Totalmente de acuerdo (5)			
PANDEMIA COVID-19	Emergencia Sanitaria	Paralización del Sector Inmobiliario	¿Afecto en la rentabilidad de su proyecto la paralización de actividades del sector inmobiliario?								
			¿El Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en su Proyecto inmobiliario, cuales fueron?	Pregunta abierta							
			¿Perdieron ventas de inmuebles a causa de la paralización de actividades?								
		Implementación de Protocolo Sanitario	¿El costo de las pruebas moleculares y/o antígenos los asumió la empresa o los colaboradores? Explique	Pregunta abierta							
			¿La implementación del protocolo sanitario fue un costo alto de reactivación?								
			¿El personal dentro de obra cumplió con el uso obligatorio de las mascarillas?								
			¿Fue de carácter obligatorio estar vacunado para volver a obra?								
			Reducción de Aforo	Debido a la disminución de aforo e implementación de protocolo sanitario ¿Cómo mostraban los proyectos a sus clientes?	Pregunta abierta						
				¿Cuánto personal tuvieron que reducir de lo estimado antes de pandemia?	Pregunta abierta						
		SECTOR INMOBILIARIO	Precio de Inmuebles	Variación en el precio	¿Hubo variación del precio de los inmuebles por m <sup>2</sup> en su proyecto a causa de la Pandemia Covid-19?	Pregunta abierta					
					¿Agregaron regalos adicionales (terma, lavaseca, refrigeradora, etc) para mantener el precio de venta?	Pregunta abierta					
			Venta de Inmuebles	Variación en las ventas	¿Tuvieron que implementar nuevas estrategias de venta?	Pregunta abierta					
					¿La pandemia Covid-19 afectó la capacidad de compra de la población?						
					¿Tuvieron que adaptar la infraestructura del proyecto a la nueva normalidad para generar mayor venta?						
					¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil que la población acceda a un crédito hipotecario?						
¿La liberación de CTS y AFP ayudó al incremento de las ventas?											
¿Las ventas se vieron afectadas a causa de la pandemia del Covid-19?											
Rentabilidad	Rentabilidad menor a la presupuestada		¿Tuvo repercusiones económicas la Pandemia Covid-19 en los ingresos de su empresa comparados con sus proyectos de años anteriores?								
			¿Se obtuvo la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial?								
			¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil acceder a un crédito promotor?								
			¿Su empresa inmobiliaria retomó sus actividades inmediatamente o tuvieron que recurrir a financiamiento?	Pregunta abierta							

Elaboración: Elaboración Propia

### 2.7.2.2 Ficha Bibliográfica

Las fichas bibliográficas: registran los datos de la edición de un libro, esto es: el nombre del autor, título, año de impresión, lugar de impresión, la editorial, y el número de páginas (Ñaupas, Valdivia, Palacios, & Romero, 2018).

En la Tabla N°3 y N°4 se incluye el modelo de ficha bibliográfica las cuales se realizan a cada libro utilizado como referencia. Las fichas bibliográficas de elaboración propia incluyen el título del libro, el año de publicación, el autor, la página, la editorial y un resumen de lo citado.

*Tabla 3: Ficha Bibliográfica N° 1*

<b>TÍTULO DEL LIBRO</b>	<b>AÑO</b>	<b>AUTOR</b>	<b>PÁGINA</b>	<b>EDITORIAL</b>
Efectos de la Crisis del Covid-19 sobre el Mercado Inmobiliario Local.	2020	Flores Jiménez, Carlos	68	Universidad Politécnica de Cartagena
<b>RESUMEN</b>				
La reciente crisis a causa de la pandemia del Covid-19 ha hecho que las perspectivas en el sector inmobiliario empeoren, principalmente en un marcado crecimiento de la tasa de paro Flores (2020).				

Nota: Elaboración Propia

*Tabla 4: Ficha Bibliográfica N° 2*

<b>TÍTULO DEL LIBRO</b>	<b>AÑO</b>	<b>AUTOR</b>	<b>PÁGINA</b>	<b>EDITORIAL</b>
La Investigación aplicada: Una forma de conocer las realidades con evidencia científica.	2009	Vargas Cordero, Zoila	33	Revista Educativa-Universidad de Costa Rica
<b>RESUMEN</b>				
La investigación aplicada, es la aplicación de los conocimientos en la práctica, para aplicarlos en los grupos que participan en esos procesos y en la sociedad en general, además de adquirir nuevos conocimientos que enriquecen la disciplina (Vargas, 2009).				

Nota: Elaboración Propia

## 2.8 Procedimiento de Tratamiento

Se realizó un cuestionario con 22 preguntas abiertas y cerradas en Google Forms, a partir del cual se creó un enlace de acceso al cuestionario, el cual fue compartido entre

la población de estudio. Una vez obtenido los datos, son descargados en una hoja de cálculo de Excel para el estudio estadístico.

Además, se analizaron datos numéricos del período 2020 al 2022 de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), Indicadores del Mercado Inmobiliario del Banco Central de Reserva del Perú, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y libros digitales y físicos. Los datos recopilados fueron descargados en Excel para examinar la variable independiente y variable dependiente. Por último, se realizaron los gráficos y las interpretaciones respectivas.

## 2.9 Aspectos Éticos

Este estudio se desarrolló utilizando referencias bibliográficas y según las normas APA. Asimismo, los datos obtenidos a través de las encuestas no son rectificadas ni alteradas para la conveniencia del trabajo de investigación. Finalmente, los encuestados y entrevistados brindaron la autorización para el uso de los resultados.

### CAPITULO III: RESULTADOS

En el capítulo resultados se estudió la información obtenida mediante datos estadísticos de Reportes de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), reportes inmobiliarios de la Cámara Peruana de Construcción (CAPECO), indicadores del Mercado Inmobiliario del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), reportes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, libros digitales y físicos, entre otros documentos.

Se analizó los resultados recopilados de la encuesta a los empresarios y agentes del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana.

Utilizando el software estadístico Excel, se realizaron gráficos y tablas para analizar los datos obtenidos correspondiente a las respuestas de los 89 cuestionarios de encuestas, para comparar si los resultados obtenidos apoyan o refutan las hipótesis propuestas.

#### 3.1 Resultados Bibliográficos de la Pandemia Covid-19

La pandemia Covid-19, ocasionada por una cepa de coronavirus (SARS-COV2), generó en el mundo, una crisis económica, social y sanitaria. Se inició en china a fines de diciembre 2019, en la provincia de Hubei (Ciudad Wuhan) donde se reportó 27 casos de neumonía de etiología desconocida, con siete pacientes graves (*Maguiña, Gastelo, & Tequen, 2020*).

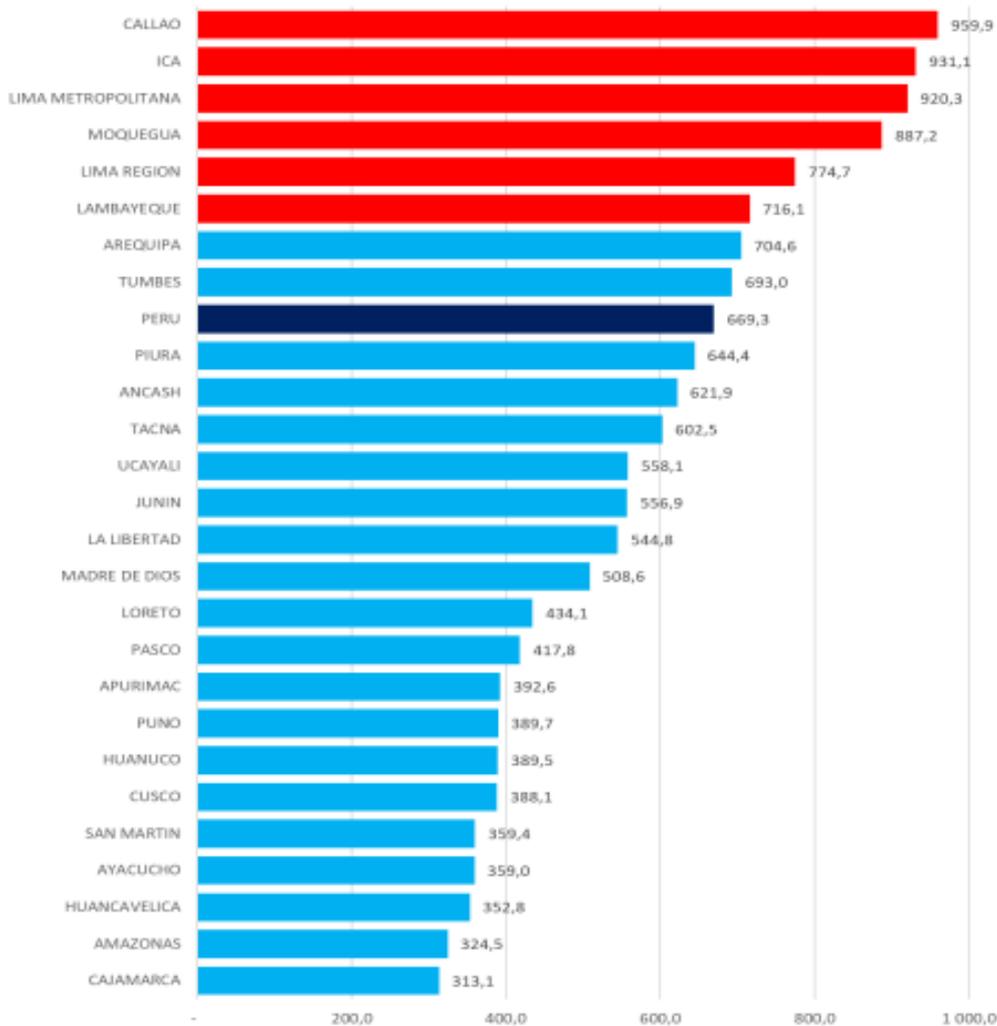
El SARS-Cov2, generó una pandemia a nivel mundial, desatando pánico universal, generando el colapso del sistema sanitario en muchas regiones del planeta, por ser altamente contagioso, causando miles de muertes especialmente en adultos mayores con enfermedades como diabetes mellitus o hipertensión arterial (*Maguiña, Gastelo, & Tequen, 2020*).

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, el ex presidente Martín Vizcarra Cornejo, declaró Estado de Emergencia Nacional debido a las graves circunstancias por el brote pandémico Covid-19.

Las disposiciones consideradas por el gobierno peruano fueron: Limitar el derecho al libre tránsito, cierre temporal de fronteras, paralización de funciones, restricciones de las actividades comerciales, actividades culturales, actividades recreativas y actividades con aglomeración de personas.

A pesar de las medidas restrictivas consideradas por el gobierno peruano, se produjo una gran cantidad de muertes y contagios, tal como se observa en el siguiente gráfico:

*Figura 2: Tasa de Mortalidad por Covid-19 (05 de enero 2023)*



Fuente: Sistema de Vigilancia Noti – Sistema de Defunciones SINADEF – MINSA  
Elaborado: (Centro Nacional de Epidemiología, Prevención y Control de Enfermedades -MINSA, 2023)

Se puede observar en la Figura N° 2, elaborado por el Centro Nacional de Epidemiología, Prevención y Control de Enfermedades-MINSA con información del Sistema de Defunciones SINAFED-MINSA, un total de 920 mil fallecidos en Lima Metropolitana.

Por otra parte, el Instituto Nacional de Estadística e Informática en su Informe Técnico de Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana, elaboró la siguiente tabla:

*Tabla 5: PEA según niveles de empleo en Lima Metropolitana*

Niveles de empleo	Nov-Dic 2019- Ene 2020	Nov-Dic 2020- Ene 2021	Variación	
			Absoluta (Miles)	Porcentual (%)
<b>Total Población económicamente activa</b>	<b>5 378,3</b>	<b>5 102,5</b>	<b>- 275,8</b>	<b>- 5,1</b>
<b>I. Ocupados</b>	<b>5 037,3</b>	<b>4 438,6</b>	<b>- 598,7</b>	<b>- 11,9</b>
. Adecuadamente empleados	3 251,3	2 380,5	- 870,8	- 26,8
. Subempleados	1 786,1	2 058,0	271,9	15,2
-Subempleo por insuficiencia de horas (visible)	714,1	699,5	- 14,6	- 2,0
-Subempleo por ingresos (invisible)	1 072,0	1 358,5	286,5	26,7
<b>II. Desocupados</b>	<b>340,9</b>	<b>663,9</b>	<b>323,0</b>	<b>94,7</b>

Fuente: (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2020).-Encuesta Permanente de Empleo.  
 Elaborado: (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2020).

La Tabla N°5, muestra que, en Lima Metropolitana de enero de 2020 a noviembre del mismo año, la población adecuadamente empleada disminuyó en 598,7 mil, presumiblemente por la paralización de actividades de los sectores económicos. Asimismo, el número de población subempleada aumentó en 271,9 mil, sin embargo, el subempleo por horas disminuyó y el subempleo por ingresos aumentó en 286,5 mil, es decir, se incrementó la población económicamente activa que percibe ingresos menores al salario mínimo.

Del mismo modo, el número de desempleados en Lima Metropolitana incrementó en 323 mil de enero de 2020 a noviembre del mismo año. El incremento del subempleo y desempleo se debe a la paralización de los sectores económicos del Perú y la suspensión perfecta de labores, lo que permitió a los empleadores suspender el pago de los honorarios, incluso cuando existía una relación laboral.

Figura 3: Medidas del Gobierno Peruano para el impacto social y económico del Covid-19

PERÚ: Medidas para mitigar el impacto social y económico del COVID-19 (En millones de soles)	
	<b>1) Atención inmediata a la emergencia 2,690</b> Fortalecimiento de los servicios de salud 938 Limpieza en transporte público y kits de limpieza 235 Orden público y traslado de ayuda humanitaria 225 Adquisición de tableta con servicio de internet para continuidad del servicio educativo 681 Apoyo a los gobiernos locales para financiar sus gastos ante la menor recaudación 611
	<b>2) Soporte económico a familias y empresas 33,709</b> <b>a) Familias 20,769</b> Subsidios a familias en situación vulnerable 3,765 Apoyo al trabajador 1,003 Alivio tributario y otras medidas 1,000 Exonerar los aportes al SPP y reconocimiento de aportes a ONP 1,800 Liberar recursos de la CTS 4,841 Retiro extraordinario del fondo de pensiones de las AFP hasta por S/2,000 8,360
	<b>b) Empresas 12,940</b> Subsidio a la planta de las empresas y aplazamiento de depósitos de CTS 1,678 Alivio tributario a empresas y otras medidas (principalmente mipymes) 9,878 Prórroga de RERA del IGV y ampliación excepcional de la cobertura a mipymes 217 Liberación de detracciones, postergación de fraccionamiento y menor tasa de interés moratorio 1,167
	<b>3) Cadena de pagos 30,800</b> Programa Reactiva Perú 30,000 Fondo de Apoyo Empresarial 800
	<b>Total de medidas aprobadas 67,199</b> Porcentaje del PBI 8,8%

Elaborado: Ministerio de Economía y Finanzas  
 Fuente: (Ministerio de Economía y Finanzas, 2020)

El MEF al igual que tomo medidas restrictivas para evitar el contagio masivo, también implementó acciones para contrarrestar el impacto social y económico del Covid-19. Estas acciones abarcaron desde brindar atención a la emergencia sanitaria hasta brindar soporte económico a las familias y empresas.

En relación al apoyo económico a familias y empresas, se implementaron estrategias para fortalecer la reactivación económica. Se destaca la liberación de la CTS y el retiro del fondo de pensiones AFP, lo cual brindo a las familias una mayor estabilidad económica y generó en los trabajadores formales aportantes una mayor capacidad de gasto.

### 3.2 Resultados Bibliográficos del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario en Lima Metropolitana, es uno de los más fuertes y firmes económicamente, debido a la demanda y necesidad de vivienda en Lima.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2022) en su Nota de Prensa N° 006 con fecha 17 de enero del 2022 en los 487 años de Fundación de Lima, indicó que, de acuerdo a las proyecciones, la población de la provincia de Lima, alcanzaba 10 millones 4 mil 141 habitantes, que representan el 29,9% de la población actual del Perú (33 millones 396 mil 698 habitantes). Asimismo, hasta el 2022 habitan 3 822,9 personas por km<sup>2</sup>.

A consecuencia de la COVID-19, el sector construcción fue uno de los más afectados durante el 2020, con una reducción interanual de 13.9%. Durante el 2021, el efecto “rebote” ocasionó un incremento interanual de 34.9%, aunque se proyecta una ralentización del crecimiento a diciembre 2022, con un crecimiento interanual de 0.5% (Maurate, 2022).

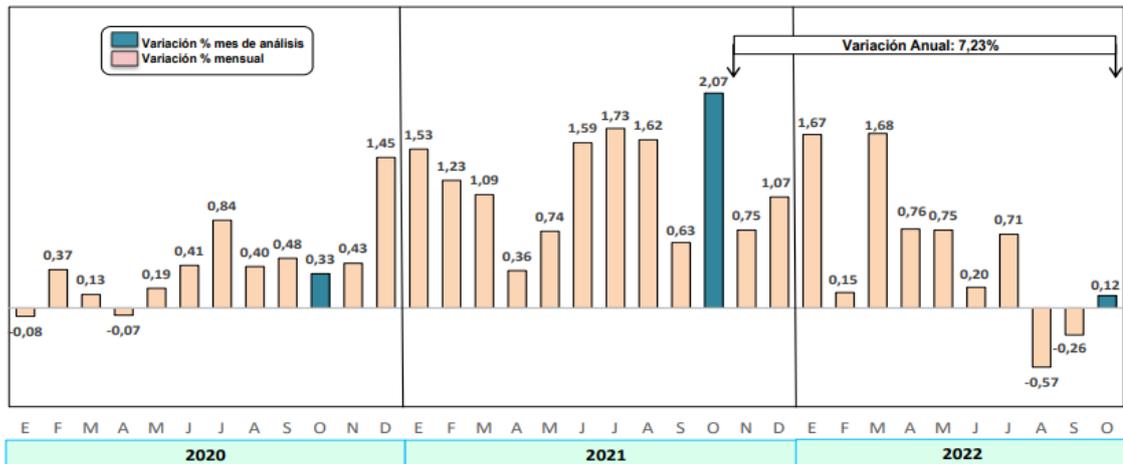
El efecto “rebote” se debió a la falta de compra de viviendas durante la pandemia, la paralización de los proyectos y la necesidad de vivienda de la población. Además, la desaceleración del crecimiento del sector inmobiliario en el año 2022, se debió al aumento de precio de los materiales de construcción, principalmente del cemento.

Según, los Indicadores del Banco Central de Reserva del Perú, en el primer trimestre del 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por m<sup>2</sup> en soles constantes de 2009, disminuyó 6,4% con respecto al cuarto trimestre de 2022 y 8,7% respecto al primer trimestre del mismo año. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó 3,1% respecto al trimestre anterior y 1,2% respecto al mismo trimestre de 2022 (Banco Central de Reserva del Perú, 2023).

En el gráfico adjunto se representa la variación de precios de los Materiales de Construcción en Lima Metropolitana desde enero 2020 hasta octubre 2022.

Gráfico 1: Variación % Mensual de Precios de Materiales de Construcción

2020 - 2022



Elaboración: Instituto Nacional de Estadística e Informática

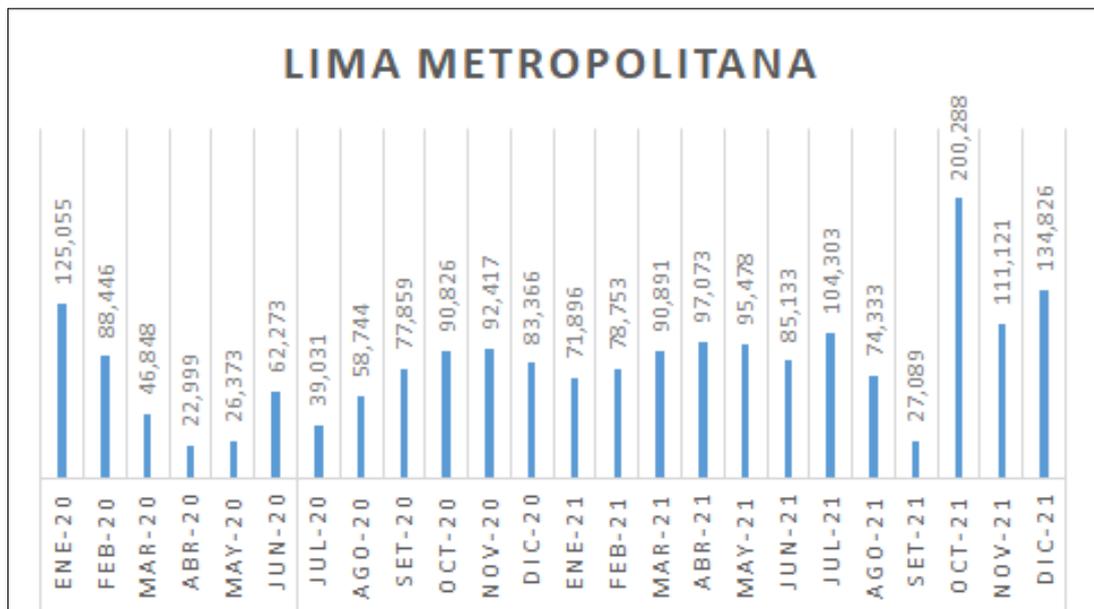
Fuente: (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2022)

En el Gráfico N° 1, podemos observar que, en enero del 2020, la variación porcentual mensual de precios de materiales de construcción en Lima Metropolitana es de -0,08 %. Sin embargo, en febrero y marzo del 2020 vuelve a existir una ligera alza en la variación porcentual de precios. En abril del 2020, con la implementación de las medidas restrictivas, la variación porcentual vuelve a disminuir a -0,07 %. Además, a partir de diciembre de 2020 se comienza a apreciar un aumento en la fluctuación del precio. Sin embargo, en octubre de 2021 se alcanza el punto máximo de esta variación, lo cual lo explica el INEI en el siguiente párrafo.

Según el INEI (2022) en su informe N° 11, indica que, en octubre del 2021, la variación de precios de los materiales de construcción se explica por el alza observada en maderas, arena, vidrios, estructuras de concreto y planchas planas compuestas de fibra. De otro lado, registraron disminución de precios en ladrillos, tubos y accesorios de plásticos, accesorios de PVC, mayólicas y mosaicos y suministros eléctricos, principalmente de cables flexibles de uso general influenciado por la baja del cobre.

La siguiente figura, muestra el monto de créditos ofrecidos por el Fondo MiVivienda en miles de soles:

Figura 4: Créditos del Fondo MiVivienda 2020-2021 (miles de soles)



Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento  
Elaboración: Elaboración propia

La Figura N° 4 fue elaborada con datos estadísticos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que incluye los programas como Crédito MiVivienda, Crédito Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más y Miterreno.

En la Figura N° 4 se muestra que durante el Estado de Emergencia declarado por el inicio de la pandemia Covid-19 en Perú, los créditos otorgados del Fondo MiVivienda disminuyeron en 23,849 miles de soles de marzo del 2020 a abril del mismo año. Asimismo, de abril a junio de 2020 el monto de créditos del Fondo MiVivienda registró un incremento de 39,274 mil soles.

De julio de 2020 a agosto de 2021, los créditos otorgados por el Fondo MiVivienda registraron leves aumentos y bajas en miles de soles, pero en setiembre del 2021 los créditos disminuyeron en 27,089 miles de soles, es presumible que la población estaba en búsqueda de proyectos o en proceso de decisión de compra, puesto que, en octubre del 2021, los créditos otorgados aumentaron en 173,199 miles de soles.

*Tabla 6: Principales Indicadores del Sector Construcción 2019-2021*

<b>Indicador</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>PBI</b>			
(Variación % Anual)	2.2	-11.0	13.3
<b>VAB Construcción</b>			
(Variación % Anual)	1.5	-14.9	35.5
<b>Cemento (tonelada)</b>			
Producción	11 327 487	9 821 375	13 668 653
Despacho total 1/	11 409 536	9 950 291	13 724 342
Despacho local 1/	11 211 075	9 807 042	13 513 588
Exportación	198 461	143 249	205 356
Importación	295 197	227 412	217 573
Consumo Interno 2/	11 506 272	10 034 454	13 731 161
Venta Total	11 235 925	9 882 683	13 594 701
Venta Local	11 037 464	9 739 434	13 389 344
<b>Asfalto (Miles barriles)</b>			
Venta Interna	1 494	760	1 157

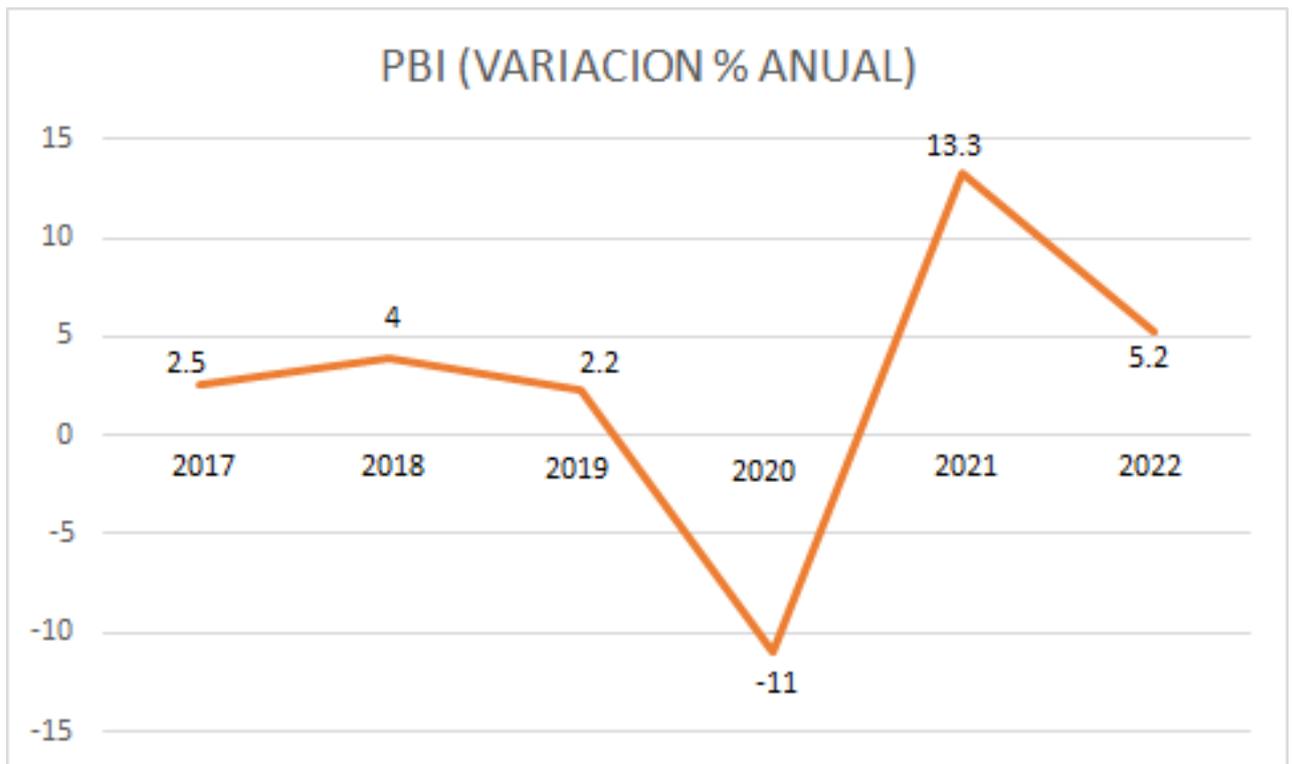
Elaboración: Instituto Nacional de Estadística e Informática

Fuente: (Instituto Nacional de Estadística e Informática, Empresas productoras e importadoras de cemento, Ministerio de Energía y Minas, Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria, 2021).

En la Tabla N° 6 se observa que, durante el año 2020, en medio del Estado de Emergencia y con todas las medidas restrictivas en Perú, el PBI del Sector Construcción experimentó una disminución de 11% en la variación anual. De igual manera, el VAB en el mismo año registró una caída de 14.9% en la variación anual. Sin embargo, en el año 2021, la eliminación de las medidas restrictivas y el inicio de la vacunación hicieron que tanto el PBI como el VAB del Sector Construcción se recuperaran.

El sector construcción se recuperó rápidamente después de su reactivación, esto se debió a la necesidad de vivienda en Lima Metropolitana donde aproximadamente habitan 3822,9 personas por km<sup>2</sup>.

Gráfico 2: PBI Sector Construcción (Variación % Anual) Año 2017-2022



Elaboración: Elaboración propia

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, Empresas productoras e importadoras de cemento, Ministerio de Energía y Minas, Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.

En el Gráfico N° 2, podemos ver de manera lineal la variación porcentual anual del PBI del Sector Construcción desde el año 2017 hasta el año 2022. Los años anteriores son importantes para observar la caída o incremento.

En el año 2020, se atribuye la disminución porcentual del PBI del Sector Construcción a la paralización de dicho sector. Sin embargo, en el 2021, se recupera rápidamente gracias a la demanda de viviendas. Lamentablemente, en el 2022, vuelve a reducir en un 8.1% debido al aumento de precio de los materiales de construcción.

Figura 5: Intención de Compra y Oferta disponible de Departamento según Precio



Elaboración: Estudio de Mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana, CAPECO y BBVA Research  
Fuente: (CAPECO y BBVA Research, 2019)

Según el estudio de mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana realizado por CAPECO y BBVA Research, se presenta en la figura N°5 la intención de compra y la oferta de departamentos según su precio. En los sectores de bajos ingresos, medios bajos, medios altos y altos, la oferta disponible es insuficiente en comparación con la intención de compra.

En el área de ingresos medios, específicamente en departamentos con un valor entre 300 mil y 400 mil soles, la cantidad de oferta disponible supera en 1.7 veces la cantidad de personas con intención de compra. Esto podría deberse a la zona donde está ubicado el proyecto o a que la población prefiera financiarse y vivir en una mejor zona.

No obstante, al examinar los 5 sectores de manera global, se observa que la oferta disponible es menor a la intención de compra en un 31.0. Por tal razón, al analizar la figura N° 5, podemos entender que el sector inmobiliario logró una rápida recuperación económica gracias a la necesidad de vivienda de la población, debido al excesivo y desordenado crecimiento de la población en Lima Metropolitana.

En Lima Metropolitana, la Cámara Peruana de la Construcción, indicó que aproximadamente 829 proyectos habitacionales fueron paralizados el 16 de marzo, de los cuales 291 se encontraban en planos y 538 en construcción, afectando a más de 15 000 familias que vieron retrasados su acceso a la vivienda y detenida una inversión cercana a los 17 500 millones de soles ( Cámara Peruana de la Construcción, 2020).

Tal como se visualiza en la tabla N° 7:

*Tabla 7: Proyectos de Vivienda Urbana Paralizados por la Declaratoria de Emergencia*

Estado	Total Social	Vivienda no social	Vivienda
<b>Lima Metropolitana</b>	<b>829</b>	<b>361</b>	<b>468</b>
En planos	291	145	146
En construcción	538	216	322
En Excavaciones	89	35	54
En Estructuras	269	108	161
En Acabados	180	73	107
<b>Metrópolis Regionales</b>	<b>921</b>	<b>487</b>	<b>434</b>
En planos	323	146	177
En construcción	598	341	257
En Excavaciones	100	57	43
En Estructuras	299	171	128
En Acabados	199	113	86
<b>Total Urbano</b>	<b>1,750</b>	<b>848</b>	<b>902</b>
En planos	614	291	323
En construcción	1,136	557	579
En Excavaciones	189	92	97
En Estructuras	568	279	289
En Acabados	379	186	193

Elaboración: CAPECO – Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 y Sondeo de Paralización de obras de construcción – abril 2020

Fuente: CAPECO – Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 y Sondeo de Paralización de obras de construcción (2020)

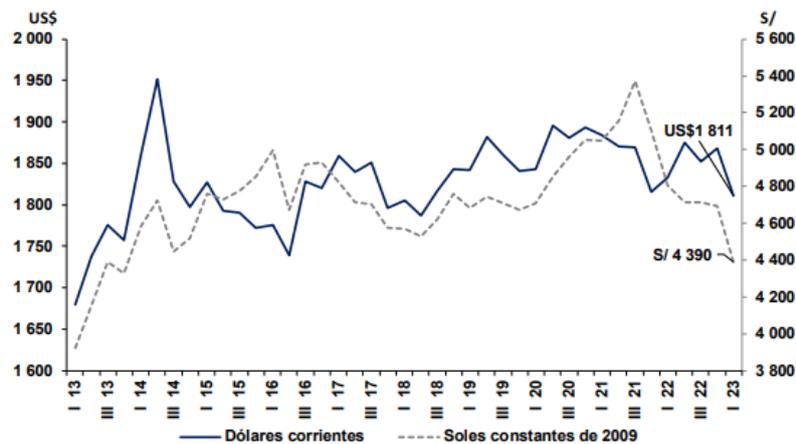
En el gráfico N° 3, con datos recopilados por Urbana, elaborado a base de los precios de lista de los inmuebles, los cuales no necesariamente son los precios de cierre de venta, ya que existe la posibilidad de negociación y descuentos al momento del cierre de venta o alquiler.

Al analizar el gráfico N° 3, se puede observar que, durante el primer trimestre del año 2020, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado, en soles constantes y dólares corrientes disminuyó, sin embargo, se recuperó en el tercer trimestre del mismo año observando un ligero alza de precio. No obstante, en el tercer trimestre del 2021 e inicios del primer trimestre del 2022 se vuelve a observar una caída.

Es importante resaltar que en el 2022 también se registra una disminución en el PBI del sector construcción. Además, se registró un incremento en el número de desocupados a

finales del 2021, lo cual podría estar causando menores ventas e incentivando a la disminución de precios.

*Gráfico 3: Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles por m2*



Elaboración: (Banco Central de Reserva del Perú, 2022)

Fuente: Urbania \* Considera 12 distritos que son Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

*Gráfico 4: Unidades Vendidas de Departamentos en Lima Metropolitana 2019-2021*



Elaboración: Elaboración propia

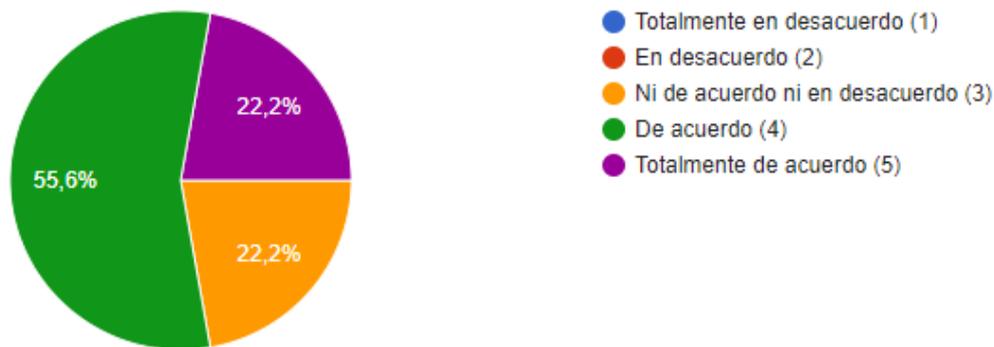
Fuente: Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú

El Gráfico N° 4 muestra la cantidad de departamentos y casas vendidas en Lima Metropolitana entre los años 2019-2021. Se observa una disminución en las ventas en Lima Moderna en comparación con el 2019. Sin embargo, las ventas en el 2020 no alcanzaron las estimaciones respecto al crecimiento que se había experimentado en el 2019.

En el año 2021, todas las áreas de Lima Metropolitana experimentaron una recuperación en sus ventas, mientras que Lima Este se mantuvo casi constante en términos de unidades vendidas.

### 3.3 Resultados de Cuestionario de Encuesta

Pregunta 1: ¿Afectó en la rentabilidad de su proyecto la paralización de actividades del sector inmobiliario?



Elaboración: Elaboración propia

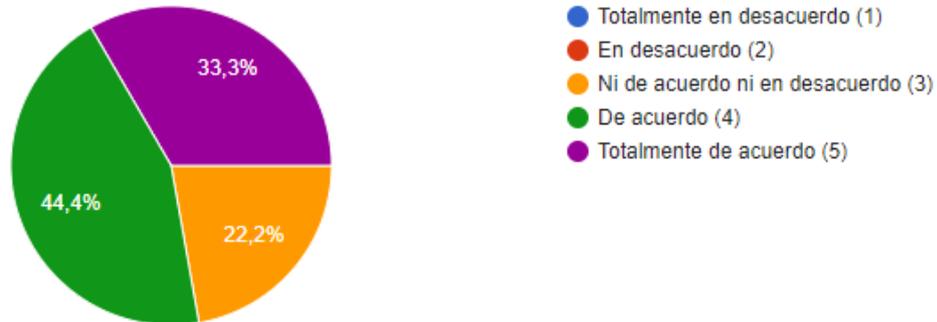
El 55.6% junto con el 22.2% de los encuestados, expresaron estar de acuerdo o totalmente de acuerdo en que el Covid-19 afectó la rentabilidad de su proyecto debido a la paralización de actividades en el Sector Inmobiliario

Pregunta 2: ¿El Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en su Proyecto inmobiliario? ¿cuáles fueron?

Los encuestados señalaron que experimentaron varios efectos negativos, como la pérdida de materiales de construcción por oxidación, por dejarlos expuestos al exterior, la interrupción de obras en curso, demoras con el tiempo de entrega y el incumplimiento de las fechas de entrega de los contratos de compra venta, y lamentablemente, incluso la pérdida de colaboradores de obra debido a fallecimientos por contagio.

Según algunas respuestas obtenidas, se puede concluir que el sector inmobiliario sufrió pérdidas económicas, materiales y humanas.

Pregunta 3: ¿Perdieron ventas de inmuebles a causa de la paralización de actividades?  
Según la encuesta, el 77.7% de las personas entrevistadas están de acuerdo y totalmente de acuerdo en que la paralización de actividades ha resultado en pérdidas de ventas. Esto puede atribuirse a la falta de visitas en obra y muestra del proyecto, a la posibilidad de contagio del cliente y/o a la disminución de capacidad adquisitiva.



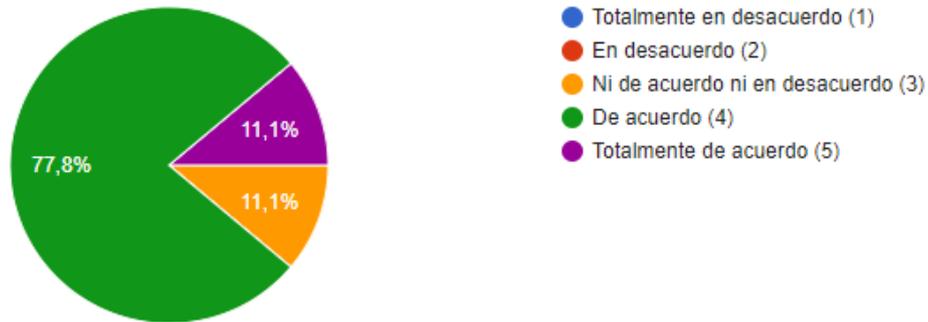
Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 4: ¿El costo de las pruebas moleculares y/o antígenos los asumía la empresa o los colaboradores? Explique

Según los encuestados en su totalidad, se concluyó que el personal asumía las pruebas moleculares y/o antígenos. Esta decisión fue a causa de que eran gratuitas para la población que presentaba síntomas de contagio. Además, respondieron que aquellos que presentaban síntomas también recibían los días de descanso correspondientes.

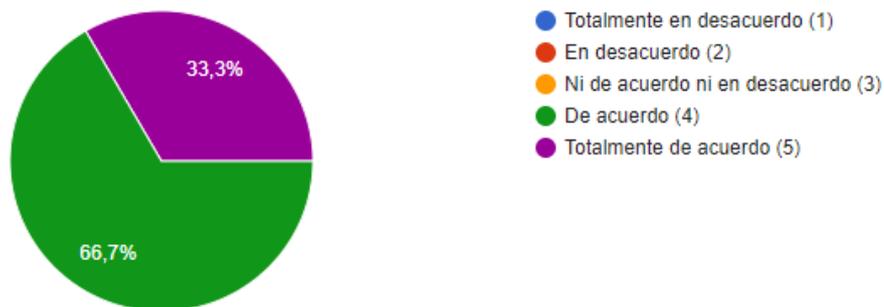
Pregunta 5: La implementación del protocolo sanitario fue un costo alto de reactivación?

De acuerdo al 88.9% de encuestados, la implementación del protocolo sanitario representó un costo elevado para reactivar las operaciones de la empresa. Este protocolo incluía medidas, como la realización de una evaluación de descarte al retorno de actividades asumido por la empresa, el control de temperatura, la contratación de un médico ocupacional para monitorear la salud de los colaboradores, la instalación de paneles informativos sobre la Covid-19, la planificación de las actividades para respetar el distanciamiento social y aforo, suministrar de productos de aseo y alcohol, la entrega de mascarillas para su cambio al ingreso y salida, y la implementación de medidas de desinfección.



Elaboración: Elaboración propia

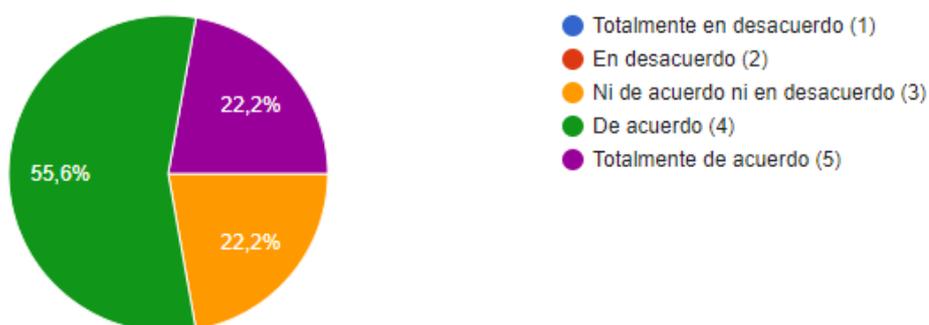
Pregunta 6: ¿El personal dentro de obra cumplía con el uso obligatorio de las mascarillas?



Elaboración: Elaboración propia

Según los encuestados, el 66.7% están totalmente de acuerdo en que el personal de obra cumplía con el uso obligatorio de mascarillas, mientras que el 33.3% están de acuerdo. Tal vez no están totalmente de acuerdo, debido a que el uso de mascarillas puede ser sofocante, dificulta la respiración y resulta incómodo en un trabajo físicamente exigente.

Pregunta 7: ¿Fue de carácter obligatorio estar vacunado para volver a obra?



Elaboración: Elaboración propia

Según lo obtenido de la encuesta, se observó que 22.2% de los entrevistados tuvieron una postura neutral frente a la obligación de vacunarse antes de retomar sus labores. Esto implica que no manifestaron ni acuerdo ni desacuerdo en esta pregunta.

No obstante, según el Decreto Supremo N° 179-2021-PCM publicado en el diario el Peruano, a partir del 10 de diciembre de 2021, las personas que realicen actividad laboral de manera presencial, debe acreditar su esquema de vacunación contra la COVID-19, siendo válidas las vacunas administradas en territorio peruano y en el extranjero. En el caso de los colaboradores que no cuenten con el esquema completo de vacunación, deberán prestar servicios de manera remota. Si las labores no son compatibles con el trabajo remoto, se produce la suspensión del contrato de trabajo, sin goce de haberes (El Peruano, 2021).

El 22.2% de los encuestados manifestaron no estar del todo de acuerdo, insinuando que tal vez permitieron que sus colaboradores trabajaron sin haber cumplido con la vacunación, lo cual implicó exponerlos al riesgo de contagio.

Dado que el sector inmobiliario, tiene labores que no pueden realizarse de manera remota, correspondía una suspensión de contrato de sus colaboradores no vacunados hasta su vacunación o hasta la modificación del decreto.

Pregunta 8: Debido a la disminución de aforo e implementación de protocolo sanitario ¿Cómo mostraban los proyectos a sus clientes?

Al ser una pregunta abierta, los encuestados respondieron que implementaron el enfoque de ventas en línea utilizando plataformas como Zoom y/o Google Meet. De igual manera, organizaron reuniones presenciales que fueron agendadas y personalizadas, siguiendo estrictamente con los protocolos sanitarios. Además, incrementaron el presupuesto destinado al marketing digital.

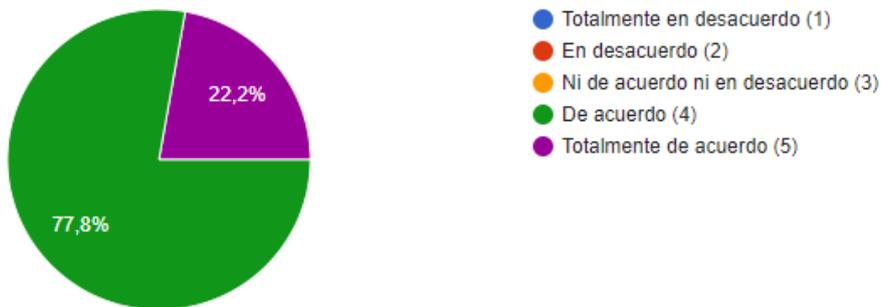
Pregunta 9: ¿Cuánto personal tuvieron que reducir de lo estimado antes de pandemia? Las respuestas a esta pregunta indicaron una disminución del personal de obra de aproximadamente el 10 al 20 % o una reducción de entre 12 a 50 colaboradores por proyecto.

Es importante mencionar que en el Decreto Supremo N° 011-2020-TR, se establecieron disposiciones para mantener el vínculo laboral a pesar de la reducción de aforo. Estas medidas incluyeron el otorgar las vacaciones vencidas, adelanto de

vacaciones, la reducción de horas de trabajo y sueldo, la implementación de trabajo remoto y/o la suspensión perfecta de laborales.

Pregunta 10: Debido a la disminución de aforo ¿era complejo cumplir con el cronograma de actividades en obra por la restricción del personal?

El 100% de los encuestados marcaron estar de acuerdo y/o totalmente de acuerdo en que era complejo cumplir con el cronograma de actividades de obra, debido a la restricción del personal, es decir, a la reducción de aforo.



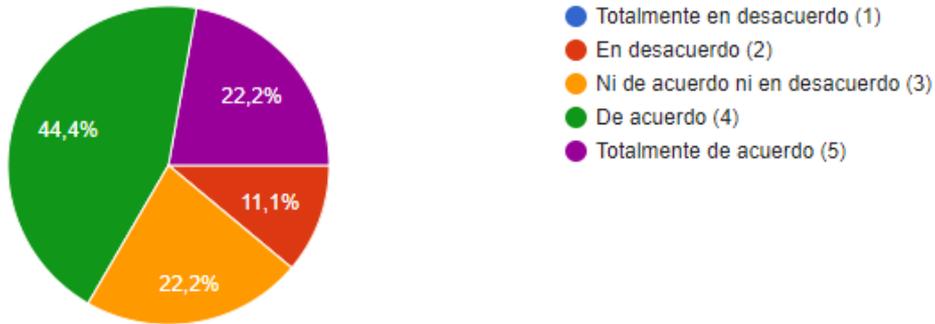
Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 11: ¿Hubo variación del precio de los inmuebles por m<sup>2</sup> en su proyecto a causa de la Pandemia Covid-19?

En cuanto a la pregunta abierta, hubo opiniones divididas entre los que dijeron sí y no. Hubo algunos encuestados que respondieron que no, sin embargo, ofrecieron incentivos adicionales para asegurar las ventas, lo cual también implicó una disminución en la ganancia estimada. Otros encuestados indicaron que sí, puesto que no vendieron al precio de lista sino al precio de cierre.

Pregunta 12: ¿Agregaron regalos adicionales (terma, lavaseca, refrigeradora, etc) para mantener el precio de venta?

De acuerdo a lo obtenido en la encuesta, el 66.6% de los encuestados estuvieron totalmente de acuerdo y de acuerdo que fue necesario adicionar regalos para garantizar las ventas. El 22.2% mantuvo una opinión neutral, ya que no estaban ni de acuerdo ni en desacuerdo. Por otro lado, el 11.1% estuvo en desacuerdo en adicionar regalo para cerrar la venta manteniendo el precio de venta.



Elaboración: Elaboración propia

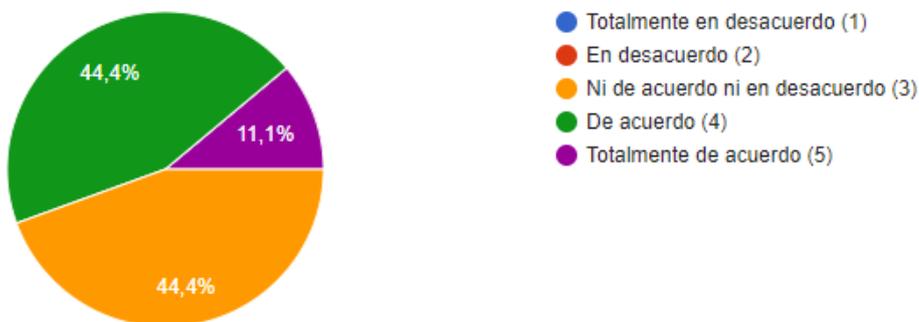
**Pregunta 13: ¿Tuvieron que implementar nuevas estrategias de venta?**

Todos los encuestados indicaron que si fue necesario implementar nuevas estrategias de venta. Afirmaron que las redes sociales resultaron útiles para la captación de posibles clientes, así como las ventas realizadas a través de Zoom y Google Meet. Además, se destacó la importancia de invertir en marketing digital.

**Pregunta 14: ¿La pandemia Covid-19 afectó la capacidad de compra de la población?**

Según la encuesta, el 55.5% de los encuestados afirmaron estar de acuerdo y totalmente de acuerdo en que la Covid-19 afectó la capacidad de gasto de la población. Por otro lado, el 44.4% restante no se mostró en acuerdo ni en desacuerdo, lo cual nos llevó a inferir que en su proyecto las ventas se mantuvieron sin verse afectadas por la pandemia.

En la figura N°5 de este estudio de investigación se pudo observar que la mayoría de los estratos sociales, tuvo intención de compra de inmuebles mayor a la oferta. Esto se ve respaldado por la liberación de la AFP y CTS lo cual incentivó aún más la intención de compra de la población.

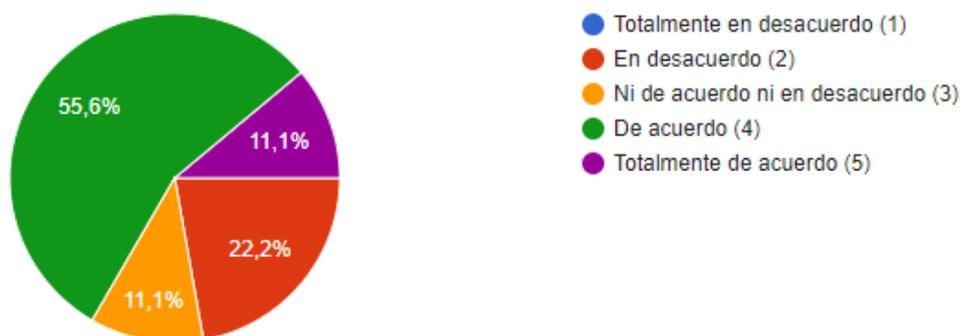


Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 15: ¿Tuvieron que adaptar la infraestructura del proyecto a la nueva normalidad para generar mayor venta?

El 55.6% expresó estar de acuerdo, mientras que el 11.1 % estuvo totalmente de acuerdo, lo que suma un 66.7% de encuestados que tuvieron que adaptar la infraestructura de su proyecto a la nueva normalidad. Los proyectos inmobiliarios incorporaron más áreas comunes y áreas verdes, crearon espacios para el teletrabajo e incluso instalaron ventanas antiruido para evitar los ruidos molestos durante el trabajo remoto.

No obstante, el 33.3% de la muestra no consideró necesario llevar a cabo cambios en la infraestructura de sus proyectos. Esto podría ser debido al hecho de que ya contaban con las áreas y espacios necesarios para un ambiente cómodo en el teletrabajo o porque sus proyectos eran lo suficientemente atractivos.

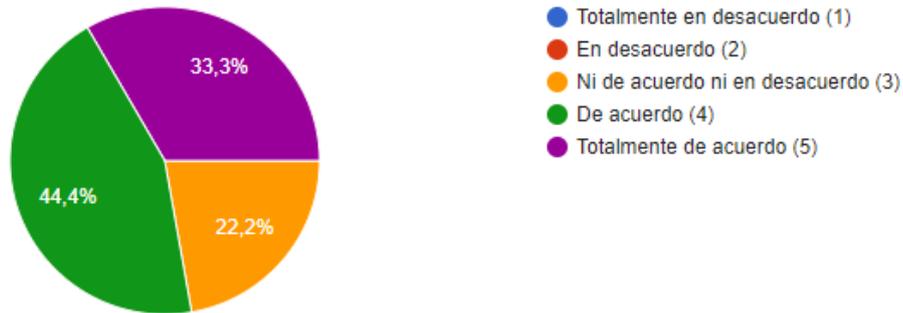


Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 16: ¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil que la población acceda a un crédito hipotecario?

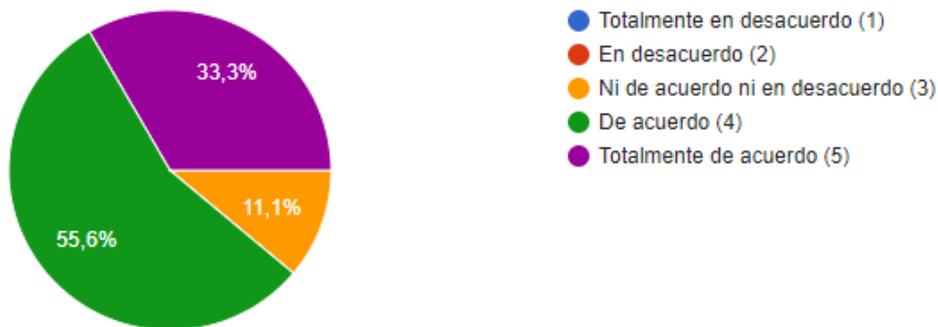
Según la encuesta realizada, un 77.7% de los encuestados manifestaron estar de acuerdo y totalmente de acuerdo en que resultaba difícil para la población obtener un crédito hipotecario durante la pandemia Covid-19. Además, un porcentaje del 22.2% expresó una posición neutral, ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Debido al endeudamiento de las familias por temas de salud, a causa del desempleo y/o préstamos bancarios anteriores, se generaba dificultades al momento de solicitar un crédito hipotecario, puesto que no contaban con los requisitos exigidos por las entidades financieras. Por esta razón, optaron por el ahorro casa de las entidades financieras para adquirir sus inmuebles en el tiempo que lo establezca el banco, según sus evaluaciones.



Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 17: ¿La liberación de CTS y AFP ayudo al incremento de las ventas?



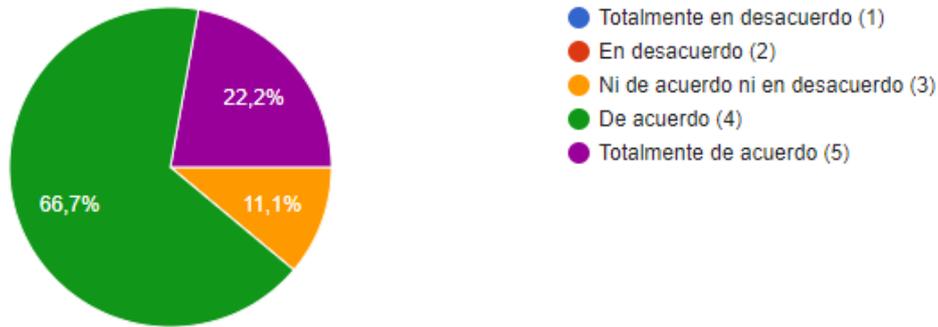
Elaboración: Elaboración propia

El 55.6% de los encuestados estuvo totalmente de acuerdo y el 33.3% estuvo de acuerdo, lo que representó un total del 88.9% de los encuestados que consideraron que la liberación de CTS y AFP contribuyó al aumento de las ventas.

La finalidad del gobierno peruano al implementar esta medida fue promover la estabilidad de las familias, incrementar la capacidad de gasto de la población y aumentar la liquidez en el país.

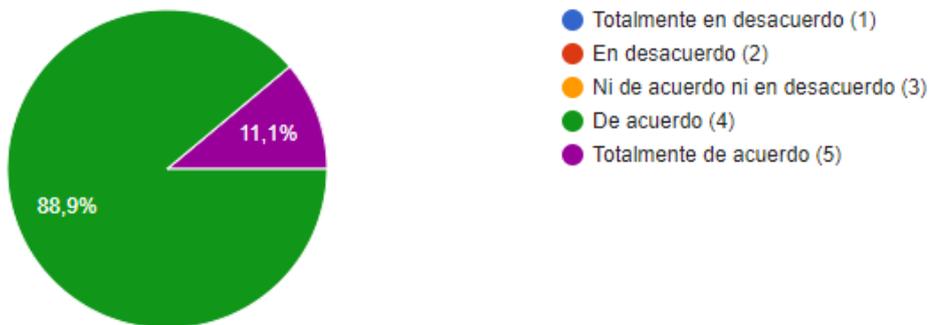
Pregunta 18: ¿Las ventas se vieron afectadas a causa de la pandemia del Covid-19?

Según la encuesta, el 88.9% de los encuestados experimentaron una disminución en sus ventas debido a la pandemia Covid-19. Esta situación fue atribuida al incremento del desempleo y del subempleo por horas y por salario.



Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 19: ¿Tuvo repercusiones económicas la Pandemia Covid-19 en los ingresos de su empresa comparados con sus proyectos de años anteriores?



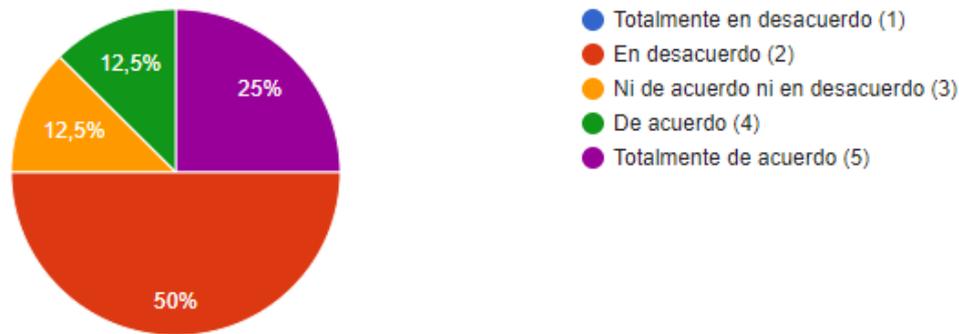
Elaboración: Elaboración propia

De acuerdo a lo recolectado en el cuestionario de encuesta, el 88.9% de la muestra encuestada estuvieron de acuerdo en que la Pandemia Covid-19 impacto negativamente en la utilidad de sus empresas. Esto pudo haberse debido a las paralizaciones de las obras, al incremento de los precios de los materiales de construcción, al incremento en el costo de alquiler de maquinaria o a la implementación del protocolo sanitario.

Pregunta 20: ¿Se obtuvo la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial?

La mitad de la población encuestada, expresó su desacuerdo al no lograr la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial.

Es importante señalar que el presupuesto inicial de los proyectos no tuvo en consideración la implementación del protocolo sanitario, el incremento del precio de los materiales de construcción y la implementación de marketing digital, como la difusión de propaganda pagada en redes sociales, para captar clientes potenciales.

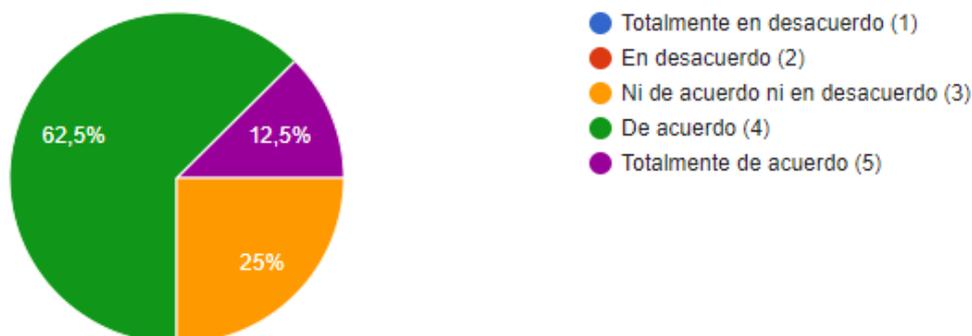


Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 21: ¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil acceder a un crédito promotor?

Durante la pandemia Covid-19, el 75% de los encuestados indicó que experimentaron dificultades al tratar de acceder a un crédito promotor. Esto se debió a los requisitos necesarios para obtenerlo, los cuales resultaron difícil de cumplir.

Para poder obtener el crédito promotor, se exige la presentación de los estados financieros, el perfil económico del proyecto y un cuadro de ventas del mismo. No obstante, a causa de la pandemia Covid-19, varios proyectos inmobiliarios enfrentaron dificultades financieras, altos niveles de endeudamiento y bajas ventas de unidades, lo cual afectaba su evaluación.



Elaboración: Elaboración propia

Pregunta 22: ¿Su empresa inmobiliaria retomó sus actividades inmediatamente o tuvieron que recurrir a financiamiento?

Todos los encuestados afirmaron haber necesitado financiamiento bancario como empresa y cada socio como persona natural. Además, se consideró agregar nuevos socios inversionistas al proyecto, solicitar préstamos de personas naturales.

## CAPITULO IV: DISCUSIONES Y CONCLUSIONES

### 4.1 Discusiones

Se discutirá los resultados obtenidos en la presente tesis para contrastar las hipótesis con los resultados.

En relación con la hipótesis general, sobre si las disposiciones para enfrentar la pandemia Covid-19 impactaron en la rentabilidad del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana en el período 2020-2022, se obtuvo la siguiente información:

Chaparro & Pereyra (2021) en sus tesis "Impacto de la emergencia sanitaria por Covid-19 en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario DOMUM", indicó que la pandemia tuvo impactos relacionados con el desarrollo del plan de seguridad y salud en el trabajo, el segundo impacto fue cambiar la infraestructura y/o diseño de los inmuebles, incluyendo espacios para la realización del teletrabajo y la tercera razón radicó en el proceso de construcción, además de los sobrecostos y las ampliaciones de programación de obra.

En Lima Metropolitana, CAPECO indicó que el impacto de las medidas fue la paralización de proyectos inmobiliarios, de los cuales 291 se encontraban en planos y 538 en construcción, perjudicando aproximadamente a 15 000 familias que vieron retrasado su acceso a la vivienda ( Cámara Peruana de la Construcción, 2020).

Asimismo, en el primer trimestre del año 2020, disminuyó el promedio ponderado de los precios de venta de departamentos por m<sup>2</sup>, sin embargo, se recuperó en el tercer trimestre del mismo año observando el ligero alza de precio.

Finalmente, en la pregunta N° 2 del cuestionario de encuesta, la muestra encuestada señaló que experimentaron efectos negativos, como la pérdida de materiales de construcción por oxidación, la interrupción de obras en curso, demoras con el tiempo de entrega y el incumplimiento de las fechas establecidas en los contratos de compra venta.

### 4.2 Conclusiones

Después de llevar a cabo la búsqueda bibliográfica y el cuestionario de encuesta para contribuir con la investigación, se obtiene las siguientes conclusiones:

- Dado que el sector inmobiliario es uno de los sectores importantes para la economía peruana, tanto por su contribución al PBI como por su capacidad de

generar empleo. Además, se debe destacar que el sector inmobiliario satisface la necesidad de vivienda. Esto se ve reflejado en la Figura N° 5 de la presente tesis, donde se muestra la demanda y oferta de departamentos según su precio.

En Lima, se observa que la intensión de compra de la población supera ampliamente a la oferta. Esta situación ha permitido que el sector inmobiliario pueda reactivar de manera inmediata después de la paralización de actividades.

Adicionalmente, la liberación de CTS y AFP fue de gran apoyo para que los trabajadores formales, con años de aportes, cuenten con el capital para la compra de inmuebles. De esta manera, el gobierno apoyó a la reactivación económica del país.

En conclusión, el sector inmobiliario desempeña un rol importante al satisfacer la necesidad de vivienda para la población de Lima Metropolitana.

- Las disposiciones del gobierno peruano tuvieron consecuencias negativas en la rentabilidad del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana. Esto se debió a la paralización de aproximadamente 1263 proyectos inmobiliarios, a la ligera disminución de las unidades vendidas y a la variación negativa del porcentaje de PBI y VAB. Además, la incertidumbre financiera provocó la disminución en las inversiones, lo que resultó en un endeudamiento por falta de liquidez por partes de las empresas.
- De acuerdo a los resultados obtenidos en el estudio, se observó una ligera disminución en las ventas, especialmente durante el mes de abril. Esto se debió al reciente inicio de la pandemia y a las medidas para contener la pandemia Covid-19.

No obstante, al retomar las actividades económicas y con la flexibilización de las medidas de prevención se pudo retomar las ventas. Además, se tomaron medidas para neutralizar el impacto social y económico tanto para las familias como para las empresas.

Las medidas para las familias incluyeron subsidios, alivio tributario, exoneración de aportes del SPP, liberación de CTS, retiro extraordinario de AFP. Las medidas para las empresas incluyeron el subsidio de planilla, el aplazamiento de depósito CTS, alivios tributarios, liberación de detracciones y una menor tasa de interés moratorio. Estas medidas fueron favorables para la pronta reactivación económica tanto de las familias como de los sectores económicos.

- Aunque los proyectos inmobiliarios sufrieron una disminución de precio en el primer trimestre del 2020, durante el tercer trimestre con la reactivación económica, se observó una recuperación en el precio por m<sup>2</sup> tanto en dólares como en soles.

Sin embargo, en la pregunta N° 11 del cuestionario de encuesta, se indicó que no disminuyeron el precio de venta de los inmuebles. A pesar de esto, se brindaron mayor facilidades, incentivos y regalos extras para el cierre de ventas.

- Finalmente, como lo indicó Chaparro & Pereyra (2021), el impacto de la pandemia en el proceso constructivo del proyecto generó costos adicionales de aproximadamente \$ 40,142.45 por proyecto, lo que representó el 1.76% del presupuesto inicial de construcción del proyecto, sin embargo la pérdida económica por la paralización ascendió a \$ 207,706.00 por cada proyecto, lo que representó un 9.1% del presupuesto de Obra, haciendo que los proyectos tengan una rentabilidad menor a la estimación inicial.

De acuerdo a los antecedentes de estudio, podemos concluir que, si bien el sector inmobiliario logró su reactivación de manera inmediata, se produjo una reducción en sus unidades vendidas y la disminución del precio de venta. Esto sumado a la paralización de los proyectos que ocasionó pérdidas económicas de miles de dólares, ocasionando costos adicionales al presupuesto inicial.

## Referencias

- Cámara Peruana de la Construcción. (2020). *El Informe Económico de la Construcción*. Cámara Peruana de la Construcción, Lima. Lima: Cámara Peruana de la Construcción. Recuperado el 24 de octubre de 2023, de [https://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC2930\\_0620.pdf](https://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC2930_0620.pdf)
- Adhanom, T. (11 de marzo de 2020). Rueda de Prensa sobre la COVID-19. *WHO Director-General's opening remarks at the media briefing on COVID-19*. (W. H. Organization, Entrevistador) <https://www.who.int/es>. Ginebra. Recuperado el diciembre de 2022, de <https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación, Introducción a la metodología científica* (sexta edición ed.). Caracas, Caracas, Venezuela: Editorial Episteme, C.A. Recuperado el 26 de setiembre de 2023, de <https://abacoenred.com/wp-content/uploads/2019/02/El-proyecto-de-investigaci%C3%B3n-F.G.-Arias-2012-pdf-1.pdf>
- Banco Central de Reserva del Perú. (2022). *Indicadores del Mercado Inmobiliario*. Banco Central de Reserva del Perú, Lima, Lima. Recuperado el 29 de octubre de 2023, de <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2023/nota-de-estudios-43-2023.pdf>
- Banco Central de Reserva del Perú. (2023). *Indicadores del Mercado Inmobiliario del IT de 2023*. Banco Central de Reserva del Perú, Lima. Lima: Banco Central de Reserva del Perú. Recuperado el 03 de octubre de 2023, de <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2023/nota-de-estudios-43-2023.pdf>
- Barrios, A., Rey de Castro, G., Santisteban, C., & Villanueva, S. (2021). *Plan de negocio para el desarrollo y operación de un proyecto inmobiliario para renta residencial en el distrito de San Isidro*. Lima, Lima, Perú: ESAN Graduate School of Business. Recuperado el 01 de octubre de 2023, de [https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/2397/2021\\_MATP\\_19-1\\_08\\_TI.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/2397/2021_MATP_19-1_08_TI.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Betancur, C., García, J., & Álvarez, D. (2022). *Impacto del COVID-19 sobre la demanda y oferta de vivienda nueva No VIS en Colombia*. Universidad EAFIT, Medellín. Medellín: Departamento de Economía, Universidad EAFIT. Recuperado el 24 de agosto de 2023, de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/30904/Impacto%20del%20COVID-19%20sobre%20la%20demanda%20y%20oferta%20de%20vivienda%20nueva%20No%20VIS%20en%20Colombia.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Bustamante, M., & Sandoval, A. (2021). *La influencia de la reducción de las tasas de interés y las medidas de estímulo gubernamentales en el comportamiento del sector inmobiliario durante la pandemia*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Lima: Revista Lidera. Recuperado el 25 de setiembre de 2023, de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/revistalidera/article/view/24852/23640>
- Cámara Peruana de la Construcción. (2020). *El Informe Económico de la Construcción N°34*. Cámara Peruana de la Construcción, Lima. Lima: Cámara Peruana de la Construcción. Recuperado el enero de 2023, de [https://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC34\\_1020.pdf](https://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC34_1020.pdf)
- CAPECO y BBVA Research. (2019). *Estudio de Mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana, CAPECO y BBVA Research*. CAPECO y BBVA Research, Lima, Lima. Recuperado el 20 de octubre de 2023, de <https://capeco.org/25-estudio-de-mercado-de-edificaciones-urbanas-en-lima-metropolitana>
- Centro Nacional de Epidemiología, Prevención y Control de Enfermedades -MINSA. (2023). *Situación Actual Covid 19-Perú 2021-2022*. Ministerio de Salud, Lima, Lima. Recuperado el 22 de octubre de 2023, de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/2397/2021\\_MATP\\_19-1\\_08\\_TI.pdf?sequence=6&isAllowed=y](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/2397/2021_MATP_19-1_08_TI.pdf?sequence=6&isAllowed=y)

- extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.dge.gob.pe/portal/docs/tools/coronavirus/coronavirus050123.pdf
- Chaparro, R., & Pereyra, J. (2021). *Impacto de la emergencia sanitaria por COVID-19 en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario DOMUM*. Lima, Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado el 10 de setiembre de 2023, de <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/19854>
- Cuba, H. (2021). *La Pandemia en el Perú: Acciones, impactos y consecuencias del covid-19*. Colegio Médico del Perú, Lima. Lima: Fondo Editorial Comunicacional Colegio Médico del Perú. Recuperado el diciembre de 2022, de <https://www.cmp.org.pe/wp-content/uploads/2021/05/La-Pandemia-CUBA-corregida-vale.pdf>
- Diario El Peruano. (08 de mayo de 2020). Resolución Ministerial N°87-2020-VIVIENDA. *Aprueban el "Protocolo Sanitario del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento para el inicio gradual e incremental de Las actividades en la Reanudación de Actividades*, pág. 1. Recuperado el diciembre de 2022, de <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1866139-1>
- El Peruano. (09 de diciembre de 2021). Decreto Supremo N° 179-2021-PCM. *Edición Extraordinaria*, pág. 6. Recuperado el 18 de octubre de 2023, de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2593276/Decreto%20Supremo%20N%C2%B0179-2021-PCM.pdf?v=1639112178>
- Flores, C. (2020). *Efectos de la Crisis del Covid 19 sobre el mercado Inmobiliario Local*. Universidad Politecnica de Cartagena, Cartagena. Cartagena: Universidad Politecnica de Cartagena. Recuperado el 25 de agosto de 2023, de <https://repositorio.upct.es/bitstream/handle/10317/9111/tfg-flo-efe.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García, L., & Matienzo, H. (2020). *Reactivación del Sector Inmobiliario considerando el Factor Social y Económico*. (L. García, & H. Matienzo, Edits.) Lima, Lima, Perú. Recuperado el 15 de setiembre de 2023, de <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/3829>
- Gutiérrez, J. (2022). *Evaluación del efecto de la pandemia Covid-19 sobre el precio de la vivienda en la ciudad de Santiago de Cali*. Santiago de Cali, Santiago de Cali, Colombia: Facultad de Ingeniería-Universidad del Valle. Recuperado el 2022 de setiembre de 2022, de <https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/server/api/core/bitstreams/c8285dbb-f890-4008-9ffb-eba484e0de17/content>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación* (quinta edición ed.). (J. Mares, Ed.) México D.F, México D.F, México: Interamericana Editores, S.A. de C.V. Recuperado el 26 de setiembre de 2023, de <https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación* (quinta edición ed.). (J. Mares, Ed.) México D.F, México D.F, México: Interamericana Editores, S.A. de C.V. Recuperado el 16 de setiembre de 2023, de [https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa\\_de\\_la\\_Investigaci%C3%B3n\\_5ta\\_edici%C3%B3n\\_Roberto\\_Hern%C3%A1ndez\\_Sampieri](https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa_de_la_Investigaci%C3%B3n_5ta_edici%C3%B3n_Roberto_Hern%C3%A1ndez_Sampieri)
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación* (quinta edición ed.). (J. Mares, Ed.) México D.F, México D.F, México: Interamericana Editores, S.A. DE C.V. Recuperado el 2024 de setiembre de 2023, de <https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación* (Quinta edición ed.). (J. Mares, Ed.) México D.F., México D.F., México: Interamericana Editores, S.A. DE C.V. Recuperado el 06 de octubre de 2023, de [https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa\\_de\\_la\\_Investigaci%C3%B3n\\_5ta\\_edici%C3%B3n\\_Roberto\\_Hern%C3%A1ndez\\_Sampieri](https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa_de_la_Investigaci%C3%B3n_5ta_edici%C3%B3n_Roberto_Hern%C3%A1ndez_Sampieri)
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación* (Quinta edición ed.). (J. Mares, Ed.) México D.F., México D.F., México: Interamericana Editores, S.A. DE C.V. Recuperado el 06 de octubre de 2023, de

- [https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa\\_de\\_la\\_Investigaci%C3%B3n\\_5ta\\_edici%C3%B3n\\_Roberto\\_Hern%C3%A1ndez\\_Sampieri](https://www.academia.edu/20792455/Metodolog%C3%ADa_de_la_Investigaci%C3%B3n_5ta_edici%C3%B3n_Roberto_Hern%C3%A1ndez_Sampieri)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020). *Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana*. Informe Trimestral, Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima, Lima. Recuperado el 26 de octubre de 2023, de [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/02-informe-tecnico-n02\\_mercado-laboral-nov-dic-2019-ene-2020.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/02-informe-tecnico-n02_mercado-laboral-nov-dic-2019-ene-2020.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2021). *Instituto Nacional de Estadística e Informática*. Recuperado el 25 de octubre de 2023, de Instituto Nacional de Estadística e Informática:  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/indices\\_tematicos/cuadro18.17.xlsx](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/indices_tematicos/cuadro18.17.xlsx)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Nota de Prensa*. Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática. Recuperado el 12 de Octubre de 2023, de <https://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/noticias/nota-de-prensa-no-006-2022-inei.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Variación de los Indicadores de Precios de la Economía*. Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática. Recuperado el 15 de octubre de 2023, de [https://www.inei.gob.pe/media/principales\\_indicadores/11-informe-tecnico-variacion-de-precios-oct-2022.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/principales_indicadores/11-informe-tecnico-variacion-de-precios-oct-2022.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Variación de los Indicadores de precios de la Economía*. Informe Técnico, Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima, Lima. Recuperado el 27 de octubre de 2023, de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/02-informe-tecnico-variacion-de-precios-ene-2023.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2023). *Evolución de la Pobreza Monetaria 2011-2022*. Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática. Recuperado el julio de 2023, de [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/pobreza2022/Pobreza2022.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/pobreza2022/Pobreza2022.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática, Empresas productoras e importadoras de cemento, Ministerio de Energía y Minas, Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. (2021). *Principales Indicadores del Sector Construcción*. Instituto Nacional de Estadística e Informática, Lima, Lima. Recuperado el 20 de octubre de 2023, de <https://m.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/construccion-11154/>
- Instituto Peruano de Economía. (2020). *Séptimo informe: análisis del impacto económico del COVID-19 en el Perú- MAYO 2020*. Instituto Peruano de Economía, Lima. Lima: Instituto Peruano de Economía. Recuperado el noviembre de 2022, de <https://www.ipe.org.pe/portal/wp-content/uploads/2020/05/INFORME-IPE-7.pdf>
- La Cámara Peruana de la Construcción. (2020). *Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 y Sondeo de Paralización de obras de construcción*. La Cámara Peruana de la Construcción, Lima, Lima. Recuperado el 29 de octubre de 2023, de [http://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC2930\\_0620.pdf](http://www.construccionindustria.com/iec/descarga/IEC2930_0620.pdf)
- Lerma, H. (2009). *Metodología de la Investigación propuesta, anteproyecto, proyecto* (Cuarta Edición ed.). (M. Barrero, Ed.) Bogotá, Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Recuperado el 03 de octubre de 2023, de [https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_propuesta\\_anteproyecto\\_y\\_proyecto.pdf](https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia_de_la_investigacion_propuesta_anteproyecto_y_proyecto.pdf)
- Lerma, H. (2009). *Metodología de la investigación: propuesta, anteproyecto y proyecto* (Cuarta Edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Recuperado el 03 de octubre de 2023, de [https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_propuesta\\_anteproyecto\\_y\\_proyecto.pdf](https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia_de_la_investigacion_propuesta_anteproyecto_y_proyecto.pdf)

- Lerma, H. (2009). *Metodología de la investigación: propuesta, anteproyecto y proyecto* (Cuarta Edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Recuperado el 03 de octubre de 2023, de [https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_propuesta\\_anteproyecto\\_y\\_proyecto.pdf](https://www.sijufor.org/uploads/1/2/0/5/120589378/metodologia_de_la_investigacion_propuesta_anteproyecto_y_proyecto.pdf)
- López, P., & Fachelli, S. (2015). *Metodología de la Investigación Social Cuantitativa* (Primera Edición ed.). Barcelona, Barcelona, España: Departamento de Sociología. Universidad Autònoma de Barcelona. Recuperado el 1 de octubre de 2023, de [https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua\\_a2016\\_cap2-3.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163567/metinvsocua_a2016_cap2-3.pdf)
- Maguiña, C., Gastelo, R., & Tequen, A. (2020). *El nuevo Coronavirus y la pandemia del Covid-19*. Lima, Lima. doi:<https://doi.org/10.20453/rmh.v31i2.3776>
- Maguiña, C., Gastelo, R., & Tequen, A. (2020). *El nuevo Coronavirus y la pandemia del Covid-19*. Lima, Lima. doi:<https://doi.org/10.20453/rmh.v31i2.3776>
- Maurate, O. (2022). *Sectorial Construcción e Inmobiliario (Perú)*. Pacific Credit Rating, Lima. Lima: Pacific Credit Rating. Recuperado el 15 de octubre de 2023, de <https://www.ratingspcr.com/multi/4016/5522/1074/PE-CONSTRUCCION-202112-FIN.pdf>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (29 de abril de 2020). *Plataforma digital del Estado Peruano*. Recuperado el 28 de octubre de 2023, de Plataforma digital del Estado Peruano: <https://www.gob.pe/institucion/mef/noticias/142592-plan-economico-para-la-contencion-y-reactivacion-economica-frente-al-covid-19-ha-implementado-medidas-por-s-67-199-millones>
- Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables. (2015). *Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables*. (D. d. Mayores, Editor) Recuperado el 25 de octubre de 2023, de Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables: [https://www.mimp.gob.pe/adultomayor/regiones/Lima\\_Metro2.html](https://www.mimp.gob.pe/adultomayor/regiones/Lima_Metro2.html)
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (Quinta edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ediciones de la U - Carrera 27 # 27-43. Recuperado el 05 de octubre de 2023, de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacio, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (quinta edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ediciones de la U - Carrera 27 # 27-43. Recuperado el 24 de setiembre de 2023, de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (Quinta Edición ed.). Bogota, Bogota, Colombia: Ediciones de la U - Carrera 27 # 27-43. Recuperado el 24 de setiembre de 2023, de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (quinta edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ediciones de la U - Carrera 27 # 27-43. Recuperado el 25 de setiembre de 2023, de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis* (Quinta edición ed.). Bogotá, Bogotá, Colombia: Ediciones de la U. Recuperado el 02 de octubre de 2023, de [http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales\\_de\\_consulta/Drogas\\_de\\_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)

- Organización Panamericana de la Salud. (11 de marzo de 2020). *Organización Panamericana de la Salud*. Recuperado el 20 de octubre de 2023, de Organización Panamericana de la Salud: <https://www.paho.org/es/noticias/11-3-2020-oms-caracteriza-covid-19-como-pandemia>
- Pacific Credit Rating. (2022). *Sectorial Construcción e Inmobiliario*. Pacific Credit Rating, Lima. Lima: Ofelia Maurate De La Torre. Recuperado el enero de 2023, de <https://ww1.ratingspcr.com/multi/4016/5522/1074/PE-CONSTRUCCION-202112-FIN.pdf>
- Pereda, J. (2023). *Impacto de la pandemia del Covid-19 sobre la demanda de efectivo en el Perú*. Universidad San Martín de Porres, Lima. Lima: Universidad San Martín de Porres. Recuperado el 15 de setiembre de 2023, de [epositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12190/VOL%206%20-%20N2%20-%206%20-%20Javier%20Pereda%20Cachay.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://positorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12190/VOL%206%20-%20N2%20-%206%20-%20Javier%20Pereda%20Cachay.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- REMAX. (s.f.).
- REMAX. (23 de marzo de 2021). *REMAX*. (M. A. Inmobiliaria, Editor) Recuperado el 12 de octubre de 2023, de REMAX: <https://franquiaremax.es/el-sector-inmobiliario-que-es-y-como-funciona/>
- Sampieri, R. (2010). *Metodología de la Investigación 5ta edición* (Vol. Quinto). (J. Mares, Ed.) Mexico, Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. Recuperado el 18 de setiembre de 2023, de <https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>
- Sanchez, E., & Gómez, A. (2020). *Impacto de la Pandemia Covid 19 en el Sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil*. (Y. Sierra, Ed.) Guayaquil, Guayaquil, Ecuador: Universidad Politécnica Salesiana. Recuperado el diciembre de 2022, de <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/22775>
- Vargas, Z. (2009). *LA INVESTIGACIÓN APLICADA: UNA FORMA DE CONOCER LAS REALIDADES CON EVIDENCIA CIENTÍFICA* (Vol. 33). San Pedro, Montes de Oca, Costa Rica: Revista Educación-Universidad de Costa Rica. Recuperado el 02 de octubre de 2023, de <https://www.redalyc.org/pdf/440/44015082010.pdf>
- Vega, J. (2020). *Crónica de la economía peruana en tiempos de pandemia*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Lima: Departamento de Economía – Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado el 24 de setiembre de 2023, de <https://files.pucp.education/departamento/economia/DDD495.pdf>

### Anexos

#### Anexo I: Matriz de operacionalidad de variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DESCRIPCIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	ÍTEM	TÉCNICA E INSTRUMENTOS
Variable Independiente  PANDEMIA COVID-19	El Covid-19 es una enfermedad respiratoria con alto nivel de contagio causada por el virus SARS-CoV-2. La propagación del virus obligó a la OMS a declarar una emergencia sanitaria el 30 de enero de 2020 y el 11 de marzo del mismo año declarar la situación como una pandemia global. (Organización Panamericana de la Salud, 2020)	Mediante información bibliográfica se obtendrá información de los impactos de la pandemia Covid-19 y si las medidas restrictivas impactaron en los sectores económicos en especial el sector inmobiliario.	EMERGENCIA SANITARIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paralización del sector inmobiliario.</li> <li>Implementación de Protocolo Sanitario en obra.</li> <li>Reducción de aforo.</li> </ul>	<p><b>Tipo de Investigación</b> Aplicada</p> <p><b>Alcance de la investigación</b> Exploratorio</p> <p><b>Diseño de Investigación</b> Experimental</p> <p><b>Población</b> 1263 proyectos inmobiliarios</p> <p><b>Muestra</b> <math display="block">n = \frac{N * (k * 0.5)^2}{1 + (e^2 * (N - 1))}</math></p> <p>89 proyectos inmobiliarios</p> <p><b>Técnica</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumento</b> Cuestionario de Encuesta</p>
Variable Dependiente  SECTOR INMOBILIARIO	El sector inmobiliario incluye diversas líneas, tanto de producción, como de comercialización. Como cualquier otro mercado, el sector inmobiliario se compone de oferta, demanda y busca el equilibrio de precios y número de operaciones. (REMAX, 2021)	Mediante una encuesta de 20 preguntas abiertas y cerradas que se realizó a ejecutivos del sector inmobiliario con proyectos que iniciaron en el 2020 sin prever el inicio de la pandemia y agentes inmobiliarios que laboraron en proyectos inmobiliarios durante la pandemia se obtendrá información de precios, demanda y rentabilidad.	PRECIO	<input type="checkbox"/> Conocer la variación de precio de los inmuebles mediante Indicadores del Mercado Inmobiliario del BCRP. <input type="checkbox"/> Conocer si existió variación de precios en los proyectos mediante encuestas.	
			VENTAS	<input type="checkbox"/> Conocer la variación de venta de inmuebles mediante Indicadores del Mercado Inmobiliario del BCRP. <input type="checkbox"/> Conocer si existió variación en las ventas de inmuebles en los proyectos mediante encuestas.	
			RENTABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conocer mediante encuesta si obtuvieron la rentabilidad presupuestada al inicio del proyecto.</li> </ul>	

Fuente: Elaboración Propia

Anexo II: Matriz de Consistencia

PROBLEMA PRINCIPAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS PRINCIPAL	VARIABLE	DIMENSIONES	ÍTEM	TÉCNICA E INSTRUMENTOS
¿Cuáles fueron las consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?	Analizar las consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.	Las medidas para enfrentar la pandemia Covid-19 impactaron en la rentabilidad del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante el 2020-2022.	<p>PANDEMIA COVID-19</p> <p>SECTOR INMOBILIARIO</p>	<p>EMERGENCIA SANITARIA</p> <p>RENTABILIDAD</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paralización del sector inmobiliario.</li> <li>Implementación de Protocolo Sanitario en obra.</li> <li>Reducción de aforo.</li> </ul> <p>Conocer mediante encuesta si obtuvieron la rentabilidad presupuestada al inicio del proyecto.</p>	<p><b>Tipo de Investigación</b> Aplicada</p> <p><b>Alcance de la investigación</b> Exploratorio</p> <p><b>Diseño de Investigación</b> Experimental</p> <p><b>Población</b> 1263 proyectos inmobiliarios</p> <p><b>Muestra</b> <math display="block">n = \frac{N * (k * 0.5)^2}{1 + (e^2 * (N - 1))}</math></p>
PROBLEMAS SECUNDARIO	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS SECUNDARIAS	VARIABLE	DIMENSIONES	ÍTEM	89 proyectos inmobiliarios
¿Cuáles fueron las consecuencias en el Sector Inmobiliario de las medidas para enfrentar la pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?	Identificar las consecuencias en el Sector Inmobiliario de las medidas tomadas por el gobierno para evitar la propagación de la Covid-19 en Lima Metropolitana.	La pandemia Covid-19 tuvo consecuencias en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana durante el 2020-2022 debido a las medidas tomadas por el gobierno.	<p>PANDEMIA COVID-19</p> <p>SECTOR INMOBILIARIO</p>	<p>EMERGENCIA SANITARIA</p> <p>VENTAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paralización del sector inmobiliario.</li> <li>Implementación de Protocolo Sanitario en obra.</li> <li>Reducción de aforo.</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Conocer la variación de venta de inmuebles mediante Indicadores del Mercado Inmobiliario del BCRP.</p> <p><input type="checkbox"/> Conocer si existió variación en las ventas de inmuebles en los proyectos mediante encuestas.</p>	<p><b>Técnica</b> Encuesta</p> <p><b>Instrumento</b> Cuestionario de Encuesta</p>
¿Cuánto varió el precio de los inmuebles por m2 durante la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?	Determinar en cuanto varió el precio de los inmuebles por m2 a causa de la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.	Las ventas durante la pandemia Covid-19 mantuvieron un ligero descenso.				
¿Cuánto varió las ventas durante la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?	Determinar cómo afrontó el Sector Inmobiliario la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana.	Las estrategias planteadas por el gobierno peruano impulsaron la reactivación del Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana.				
¿Cuánto varió el precio de los inmuebles por m2 durante la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?	Determinar cómo afrontó el Sector Inmobiliario la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana.	El precio de los inmuebles disminuyó durante la pandemia Covid-19.				

<p>Lima Metropolitana durante el 2020-2022?</p> <p>¿Cómo afrontó el Sector Inmobiliario la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana?</p>	<p>Identificar en cuanto varió las ventas a causa de la Pandemia Covid-19 en Lima Metropolitana durante el 2020-2022.</p>		<p>SECTOR INMOBILIARIO</p>	<p>PRECIO</p>	<p><input type="checkbox"/> Conocer la variación de precio de los inmuebles mediante Indicadores del Mercado Inmobiliario del BCRP.</p> <p><input type="checkbox"/> Conocer si existió variación de precios en los proyectos mediante encuestas.</p>	
---	---	--	----------------------------	---------------	--	--

Fuente: Elaboración Propia



### Anexo IV: Formato para evaluación por Juicio de Expertos

FORMATO PARA EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS														
"CONSECUENCIAS DE LA PANDEMIA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA DURANTE 2020-2022"														
NOMBRE DEL INVESTIGADOR:		Mercedes Naomy Niño Zavaleta												
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN:		¿Cuáles fueron las consecuencias de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario en Lima Metropolitana durante el 2020-2022?												
NOMBRE DEL VALIDADOR														
VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	CONSTRUCTO	Totalmente en desacuerdo (1)	En desacuerdo (2)	Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)	De acuerdo (4)	Totalmente de acuerdo (5)	VALIDACION POR EL EXPERTO	OBSERVACIONES				
PANDEMIA COVID-19	Paralización del Sector inmobiliario		¿Afecto en la rentabilidad de su proyecto la paralización de actividades del sector inmobiliario?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿El Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en su Proyecto inmobiliario, cuáles fueron?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿Perdieron ventas de inmuebles a causa de la paralización de actividades?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿El costo de las pruebas moleculares y/o antigénicas los asumió la empresa o los colaboradores? Explique	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿La implementación del protocolo sanitario fue un costo alto de reactivación?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿El personal dentro de obra cumplió con el uso obligatorio de las mascarillas?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
	Emergencia Sanitaria			¿Fue de carácter obligatorio estar vacunado para volver a obra?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				Debido a la disminución de aforo e implementación de protocolo sanitario ¿Cómo mostraban los proyectos a sus clientes?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Cuánto personal tuvieron que reducir de lo estimado antes de pandemia?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				Debido a la disminución de aforo ¿era complejo cumplir con el cronograma de actividades en obra por la restricción del personal?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Hubo variación del precio de los inmuebles por m <sup>2</sup> en su proyecto a causa de la Pandemia Covid-19?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Agregaron regalos adicionales (terma, lavavaca, refrigerador, etc) para mantener el precio de venta?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
SECTOR INMOBILIARIO	Precio de inmuebles	Variación en el precio	¿Tuvieron que implementar nuevas estrategias de venta?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
			¿La pandemia Covid-19 afectó la capacidad de compra de la población?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO				
	Venta de inmuebles	Variación en las ventas		¿Tuvieron que adaptar la infraestructura del proyecto a la nueva normalidad para generar mayor venta?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil que la población acceda a un crédito hipotecario?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿La liberación de CTS y AFP ayudó al incremento de las ventas?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Las ventas se vieron afectadas a causa de la pandemia del Covid-19?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Tuvo repercusiones económicas la Pandemia Covid-19 en los ingresos de su empresa comparados con sus proyectos de años anteriores?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Se obtuvo la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
	Rentabilidad	Rentabilidad menor a la presupuestada		¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil acceder a un crédito promotor?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				¿Su empresa inmobiliaria retomó sus actividades inmediatamente o tuvieron que recurrir a financiamiento?	Pregunta abierta					<input checked="" type="checkbox"/> SI	NO			
				FIRMA										
				NOMBRE DEL VALIDADOR		FANNY TERESA SUSSONI IPANAQUE								
PROFESIÓN		LIC. ADMINISTRACIÓN												
COLEGIATURA		37049-CLAD												

Elaboración: Elaboración propia

Anexo V: Formato para evaluación por Juicio de Expertos

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	CONSTRUCTO	Totalmente en desacuerdo (1)	En desacuerdo (2)	No de acuerdo ni en desacuerdo (3)	De acuerdo (4)	Totalmente de acuerdo (5)	VALIDACION POR EL EXPERTO	OBSERVACIONES		
PANDEMIA COVID-19	Emergencia Sanitaria	Paralización del Sector Inmobiliario	¿Afectó en la rentabilidad de su proyecto la paralización de actividades del sector inmobiliario?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
			¿El Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en su Proyecto Inmobiliario, cuales fueron?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
			¿Perdieron ventas de inmuebles a causa de la paralización de actividades?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
		Emergencia Sanitaria	¿El costo de las pruebas moleculares y/o exigencia les asusta la empresa o los colaboradores? Explique						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
			¿La implementación del protocolo sanitario fue un costo alto de reactivación?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
			¿El personal dentro de obra cumplió con el uso obligatorio de las mascarillas?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		
	SECTOR INMOBILIARIO	Precio de Inmuebles	Variación en el precio	Debido a la disminución de flujo e implementación de protocolo sanitario ¿Cómo mostraban los proyectos a sus clientes?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
				¿Cuánto personal fueron que redujo de lo estimado antes de pandemia?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
		Venta de Inmuebles	Variación en las ventas	¿Hubo variación del precio de los inmuebles por mí en su proyecto a causa de la Pandemia Covid-19?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
				¿Agregaron reglas adicionales (terra, lavaseca, refrigeradora, etc) para mantener el precio de venta?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
				¿Tuvieron que implementar nuevas estrategias de venta?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
				¿La pandemia Covid-19 afectó la capacidad de compra de la población?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Rentabilidad	Rentabilidad menor a la presupuestada	¿Tuvieron que adaptar la infraestructura del proyecto a la nueva normalidad para generar mayor venta?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
		¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil que la población acceda a un crédito hipotecario?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
		¿La liberación de CTS y AFP ayudó al incremento de las ventas?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
		¿Las ventas se vieron afectadas a causa de la pandemia del Covid-19?						<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
			¿Los repeticiones ocurrieron en la Pandemia Covid-19 en los ingresos de su empresa comparados con sus proyectos de años anteriores?					<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
			¿Se redujo la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial?					<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
			¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil acceder a un crédito bancario?					<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			
			¿Su empresa inmobiliaria redujo sus actividades inmediatamente o tuvieron que recurrir a financiamiento?					<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			

PRIMA  
 NOMBRE DEL VALIDADOR: **ROCIO ROTAS**  
 PROFESIÓN: **ABOGADA**  
 COLEGIATURA: **47785**

Elaboración: Elaboración propia

## Anexo VI: Formato de Cuestionario de Encuesta en Google Forms

### “CONSECUENCIAS DE LA PANDEMIA COVID-19 EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA DURANTE EL 2020-2022”

La presente Encuesta tiene como finalidad recabar información anónima sobre el impacto de la Pandemia Covid-19 en el Sector Inmobiliario de Lima Metropolitana

Correo \*

Correo válido

Este formulario registra los correos. [Cambiar configuración](#)

¿Afecto en la rentabilidad de su proyecto la paralización de actividades del sector inmobiliario?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿El Estado de Emergencia tuvo efectos negativos en su Proyecto inmobiliario, cuales fueron?

Texto de respuesta larga

¿Perdieron ventas de inmuebles a causa de la paralización de actividades?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿El costo de las pruebas moleculares y/o antígenas los asumía la empresa o los colaboradores?  
Explique

Texto de respuesta larga

¿La implementación del protocolo sanitario fue un costo alto de reactivación?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

\*\*\*

¿El personal dentro de obra cumplía con el uso obligatorio de las mascarillas?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿Fue de carácter obligatorio estar vacunado para volver a obra?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

Debido a la disminución de aforo e implementación de protocolo sanitario ¿Cómo mostraban los proyectos a sus clientes?

Texto de respuesta larga

\*\*\*

¿Cuánto personal tuvieron que reducir de lo estimado antes de pandemia?

Texto de respuesta larga

Debido a la disminución de aforo ¿era complejo cumplir con el cronograma de actividades en obra por la restricción del personal?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿Hubo variación del precio de los inmuebles por m<sup>2</sup> en su proyecto a causa de la Pandemia Covid-19?

Texto de respuesta larga

¿Agregaron regalos adicionales (terma, lavaseca, refrigeradora, etc) para mantener el precio de venta?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿Tuvieron que implementar nuevas estrategias de venta?

Texto de respuesta larga  
.....

---

¿La pandemia Covid-19 afectó la capacidad de compra de la población?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿Tuvieron que adaptar la infraestructura del proyecto a la nueva normalidad para generar mayor venta?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil que la población acceda a un crédito hipotecario?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿La liberación de CTS y AFP ayudo al incremento de las ventas?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

¿Las ventas se vieron afectadas a causa de la pandemia del Covid-19?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿Tuvo repercusiones económicas la Pandemia Covid-19 en los ingresos de su empresa comparados con sus proyectos de años anteriores?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿Se obtuvo la rentabilidad estimada en su presupuesto inicial?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

111

¿Debido a la pandemia Covid-19 era más difícil acceder a un crédito promotor?

- Totalmente en desacuerdo (1)
- En desacuerdo (2)
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3)
- De acuerdo (4)
- Totalmente de acuerdo (5)

---

¿Su empresa inmobiliaria retomó sus actividades inmediatamente o tuvieron que recurrir a financiamiento?

Texto de respuesta larga  
.....