

## **Territorio**

### **¿Cómo varió el valor del territorio antes, durante y después de la pandemia en Lima Metropolitana?**

**Claudia Antonieta Coronel Núñez / UNI, Lima / [arq.claudiacoronel@gmail.com](mailto:arq.claudiacoronel@gmail.com) / 950491004**

#### **Resumen**

El valor del territorio en Lima Metropolitana no es estático, sino que responde a dinámicas sociales, económicas y políticas que pueden transformarse de manera drástica, como ocurrió durante la pandemia de la COVID-19. Entre 2020 y 2022, la ciudad experimentó un punto de quiebre: De un mercado inmobiliario activo y en crecimiento se pasó a una paralización casi total, seguida de una recuperación lenta y progresiva.

El objetivo de esta ponencia es analizar cómo varió el valor del suelo urbano antes, durante y después de la pandemia, en el territorio de Lima Metropolitana, identificando las principales tendencias y sus implicancias en la configuración urbana. La investigación se apoya en un marco teórico que integra los conceptos de territorio, valor y tasación, Reglamento Nacional de Tasaciones, y el contexto de la pandemia.

Metodológicamente, se adoptó un enfoque descriptivo y comparativo basado en reportes de mercado inmobiliario, complementados con normativa vigente y herramientas digitales de cartografía.

Los resultados muestran tres momentos clave. Antes de la pandemia (inicios de 2020), el mercado mantenía una tendencia de crecimiento estable con alta demanda de vivienda y un ajuste gradual de la oferta. Durante la pandemia (2020–2022), las operaciones inmobiliarias se paralizaron, se aplicaron tasaciones remotas y se registró una contracción de hasta 30% en valores de oficinas y locales comerciales, mientras que la vivienda mostró mayor resiliencia. En la etapa post pandemia (2022–2024), se observó una recuperación progresiva, con un fuerte dinamismo en vivienda y nuevas centralidades en zonas periféricas.

En conclusión, la pandemia no solo alteró temporalmente los valores inmobiliarios, sino que reconfiguró la estructura espacial de Lima Metropolitana, acelerando cambios en la demanda y en la organización del territorio urbano.

**Palabras clave: Territorio, tasación, valor comercial, contexto, pandemia**

## 1.Introducción

El valor del territorio en Lima Metropolitana no es estático, ya que responde a dinámicas sociales, económicas y políticas que pueden modificarse drásticamente en periodos cortos de tiempo. Estas variaciones no son homogéneas: afectan de manera distinta según el tipo de bien inmueble, la ubicación geográfica y las condiciones del mercado. La pandemia de la COVID-19, que se desarrolló principalmente entre los años 2020 y 2022, constituye un claro ejemplo de cómo un evento externo puede convertirse en un punto de quiebre en la dinámica urbana. En pocos meses, Lima pasó de ser un mercado inmobiliario activo y en crecimiento sostenido a un escenario paralizado y lleno de incertidumbre, situación que posteriormente dio paso a una recuperación lenta, desigual y progresiva. Analizar cómo varió el valor del suelo urbano dentro del territorio limeño en este contexto resulta fundamental no solo para comprender el impacto de la pandemia, sino también para interpretar la manera en que factores externos reconfiguran las ciudades.

La importancia de este análisis radica en que el valor del suelo y de los bienes inmuebles no es únicamente una cifra económica: constituye un indicador de la confianza, la capacidad de inversión y la resiliencia de una ciudad frente a crisis. Los cambios en estos valores reflejan transformaciones profundas en las dinámicas de movilidad, en las preferencias habitacionales, en los usos del espacio urbano y en las decisiones estratégicas de los actores que participan en el mercado, desde familias hasta grandes desarrolladoras inmobiliarias. En ese sentido, el caso de Lima Metropolitana ofrece un campo de estudio clave, pues concentra más del 30% de la población del país y es el centro económico, financiero y cultural del Perú.

Desde mi experiencia como arquitecta tasadora, tanto en la práctica independiente como en mi rol de liderazgo en una de las consultoras de valuación más importantes del país, pude observar y documentar de manera directa estas transformaciones. La labor de la tasación, más allá de ser un proceso técnico para asignar valores, se convierte en un instrumento de lectura del territorio, capaz de mostrar en tiempo real cómo los factores externos —como la pandemia, la incertidumbre económica y los cambios en el consumo— alteran la dinámica urbana. En mi trabajo, esta visión se complementó con la consulta de reportes de mercado, bases de datos oficiales y la percepción recogida en campo, lo que me permitió integrar la mirada técnica con la realidad vivida en la ciudad.

El principal objetivo de esta ponencia es analizar la variación del valor del territorio en Lima Metropolitana en el periodo 2020–2024, considerando tres etapas claramente diferenciadas: antes, durante y después de la pandemia. En cada una de ellas, se evaluará cómo las condiciones del mercado inmobiliario y del suelo urbano respondieron al contexto y cuáles fueron las consecuencias de dichas variaciones en el desarrollo urbano.

Asimismo, se plantean los siguientes objetivos específicos:

- Identificar las tendencias del valor del suelo en el periodo 2020–2024 en distintas zonas representativas de la ciudad, con énfasis en las diferencias entre distritos consolidados y periféricos.

- Examinar los factores que impulsaron la caída de los valores inmobiliarios durante la pandemia, comprendiendo sus causas estructurales y coyunturales.

- Evaluar los procesos de recuperación de los valores y su relación con el contexto socioeconómico y político del periodo post pandemia.

- Reflexionar sobre el rol de la tasación como herramienta estratégica para la toma de decisiones en contextos de crisis y de reconfiguración urbana.

En este sentido, el estudio no solo busca aportar datos sobre las variaciones en los valores inmobiliarios, sino también ofrecer una lectura crítica del territorio limeño en un periodo excepcional de su historia reciente. Comprender estas dinámicas es clave para que tanto los profesionales del sector inmobiliario como los planificadores urbanos y los propios ciudadanos puedan anticipar escenarios y tomar decisiones mejor fundamentadas en un contexto cada vez más incierto y cambiante.

## 2.Marco teórico

El valor del territorio es un concepto complejo, que como se menciono anteriormente, responde a diferentes dinámicas sociales, económicas y políticas en la ciudad. Para nuestro caso de estudio, Lima Metropolitana, la pandemia del COVID-19 evidencio como dichas dinámicas, al alterarse en simultaneo, afectaron significativamente la valorización del suelo urbano dentro del territorio limeño. Es por ello que para poder comprender a que se debieron dichas variaciones, es importante revisar los fundamentos conceptuales, normativos y contextuales de dicho proceso de transformación urbana:

### a. Fundamentos conceptuales:

#### -Territorio

Según la definición de territorio de Raffestin (1981), “el territorio se genera a partir del espacio, es el resultado de una acción conducida por un actor sintagmico (actor que realiza un programa) a cualquier nivel. Apropiándose concretamente o de manera abstracta (por ejemplo, mediante la representación) de un espacio, el actor “territorializa” el espacio” (p. 149)

Años después, aparece el geógrafo brasileiro Milton Santos (1994), quien define al territorio como el espacio donde se integran sistemas de objetos (dimensión material y estructurante) y sistema de acciones (dimensión dinámica y social).

Pero, luego Renault (2010), amplia el concepto y afirma que “el territorio es un espacio socio geográfico construido cultural e históricamente por la interacción entre los seres humanos y de estos con la Naturaleza en su conjunto. El territorio constituye un sistema complejo y dinámico, con múltiples dimensiones entrelazadas, incluyendo la ambiental, económica, político-institucional, social y cultural” (p. 4)

Tanto Raffestin, Milton y Renault acotan que el territorio va ligado al espacio donde se se generan, construyen o interactúan diferentes actores. El territorio no se reduce solo a un espacio físico, sino que se conforma de un conjunto de elementos de índole social, material, humano, ambiental, económico, político y cultural.

#### -Valor comercial

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones (2022) es el valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizados al bien tasado, en la fecha de tasación.

#### -Tasación

Según el Reglamento Nacional de Tasaciones (2022) es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudio y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento.

b. Fundamentos normativos:

-Reglamento Nacional de Tasaciones es el documento base obligatorio que tiene como objetivo establecer la metodología y procedimientos normativos para elaborar las tasaciones comerciales y reglamentarias de bienes tangibles e intangibles que pueden solicitar empresas privadas y estatales.

c. Fundamentos contextuales:

-Pandemia

Según Kelly (2011), una pandemia ocurre en todo el mundo, o en un área muy amplia, que cruza fronteras internacionales y afecta generalmente a un gran número de *personas*” (p. 540). La pandemia de COVID 19, o también conocida como pandemia de coronavirus, fue la crisis de salud global que registro su primer caso en Perú en marzo 2020. Para el 15 de marzo 2020, el gobierno declaró estado de emergencia y aislamiento social obligatorio que se prolongó varios años después hasta octubre 2022 que se oficializó el fin del estado de emergencia.

### 3. Metodología

La metodología en la que se basa la presente ponencia tiene un enfoque descriptivo y comparativo, cuyo objetivo principal es identificar y analizar cómo ha variado el valor del territorio en Lima Metropolitana antes, durante y después de la pandemia de COVID-19.

El desarrollo de la ponencia se fundamenta en 2 grupos de fuentes:

-Reportes de mercado inmobiliario de Tinsa by Accumin que publican periódicamente estudios de oferta, demanda y precios en el sector inmobiliario en Lima Metropolitana. Accumin es una empresa trasnacional especializada en la tasación y consultoría inmobiliaria, software e inteligencia, y gestión de riesgo, con presencia en 3 continentes en 14 países (Portugal, España, Marruecos, Italia, Alemania, Holanda, Bélgica, México, Colombia, Chile, Ecuador, Perú, Argentina y Costa Rica).

-Bases de datos oficiales de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) con sus reportes anuales sobre el mercado inmobiliario, oferta de vivienda y proyecciones sectoriales. CAPECO es una asociación civil sin fines de lucro de carácter gremial en Perú.

La combinación de ambas fuentes permite construir una mirada integral del mercado inmobiliario en distintos momentos del tiempo: antes, durante y después de pandemia en Lima Metropolitana.

Asimismo, el análisis del caso de estudio se apoya en distintos instrumentos normativos y digitales:

-Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT): Es el marco técnico principal para definir el tipo de bien y analizar la metodología a usar según el tipo de bien inmueble a analizar para determinar su valor en el mercado inmobiliario. Su uso asegura una base técnica respaldada en criterios de valoración según estándares oficiales.

-Herramientas digitales de cartografía: Como Google Maps, Geodir, Guía de Calles y OpenStreetMap que sirven para georreferenciar, ubicar y visualizar espacialmente los la estructura del suelo urbano.

El estudio realiza un análisis comparativo en 3 momentos diferentes, 3 fases:

-Antes de la pandemia (inicios del 2020), se identificará tendencias inmobiliarias previas a la pandemia.

-Durante la pandemia (2020–2022), se analizará el impacto que tuvo la pandemia en el mercado inmobiliario.

-Post pandemia (fines del 2022–2024), se analizará los efectos de la recuperación del mercado inmobiliario.

#### 4.Resultados:

De acuerdo a la metodología propuesta y la revisión de fuentes en reportes o base de datos, así como, uso de instrumentos normativos y digitales, los principales resultados separados en 3 fases (antes, durante y post pandemia), son:

##### 4.1 Antes de la pandemia (inicios del 2020)

Según el BBVA Research (2019), acoto que:

-La recuperación de las ventas de viviendas nuevas en Lima siguió consolidándose en 2018, destacando el segmento de precios más altos. Ello se dio en un contexto de mejora del mercado laboral formal y de condiciones de financiamiento que siguen siendo atractivas. Con el mayor dinamismo de las ventas, los precios de las viviendas aumentaron.

-La demanda de departamentos excede la oferta actualmente disponible en el mercado limeño. En ese entorno, la oferta está respondiendo adecuándose gradualmente a las características de la demanda, como por ejemplo con departamentos más pequeños y de menor número de dormitorios. El Estado, por otra parte, viene induciendo (a través del bono verde) el desarrollo de proyectos que incorporen criterios de sostenibilidad ambiental. La solución de algunos problemas más estructurales -como por ejemplo las dificultades para obtener permisos de construcción, la escasez de suelo, la falta de acceso a servicios de agua potable y electricidad (en zonas periféricas de Lima), y la regulación municipal fragmentada (falta de un plan de desarrollo urbano para la ciudad de Lima)- favorecería el dinamismo de la oferta.

-Estimamos que las ventas de departamentos nuevos en Lima seguirán aumentando en 2019 y que alcanzarán entre 16 500 unidades y 17 000 unidades. En ello incidirá positivamente la mayor capacidad adquisitiva de la población (aumento del empleo formal), lo que facilitará el acceso de más familias al crédito hipotecario. Además, las tasas de interés seguirán siendo atractivas y los subsidios habitacionales (como por ejemplo el bono verde) continuarán apoyando el financiamiento de departamentos de ciertas características y precios Mercado de viviendas nuevas y precios

-En el medio plazo, la demanda de viviendas nuevas encontrará soporte en la expansión de la clase media, en el menor número de dependientes que tienen las personas que trabajan, lo que favorecerá las ventas de departamentos pequeños (oferta que ya empieza a desarrollarse), y en el gradual acomodo de la oferta a los cambios en la demanda habitacional, como por ejemplo el co-living

-En el mercado de oficinas prime, continúa la absorción de la oferta en un contexto de mayor dinamismo de la actividad empresarial y de desarrollo de nuevos formatos (por ejemplo, el coworking). Como resultado, la tasa de vacancia ha empezado a disminuir, pero el mercado

aún tiene oferta por digerir y con ello los alquileres siguen presionados a la baja. Ello sugiere que la nueva oferta de oficinas prime será más moderada en los próximos dos años

#### 4.2 Durante la pandemia (2020 - 2022):

Semanas después de decretado el estado de emergencia por la pandemia, las operaciones vinculadas a créditos hipotecarios, compraventa y alquiler de propiedades se paralizaron casi por completo, generando un congelamiento de la dinámica inmobiliaria que se prolongó por varios meses. Este escenario de parálisis fue consecuencia tanto de las restricciones de movilidad como de la incertidumbre generalizada que se instaló en el mercado, donde compradores, vendedores, inversionistas e incluso las propias entidades financieras optaron por adoptar posiciones de cautela ante la imposibilidad de proyectar con claridad el futuro económico del país. La cadena inmobiliaria, que normalmente se sostiene en la interacción constante entre demanda, financiamiento y oferta, quedó interrumpida en todos sus frentes.

En respuesta a esta situación, las entidades financieras comenzaron a implementar nuevos lineamientos para dar continuidad a procesos esenciales como la tasación, la retasación y la evaluación de créditos hipotecarios. Una de las medidas más significativas fue la adopción de protocolos de inspección en modalidad remota. Estas inspecciones se realizaron utilizando herramientas digitales, fotografías y videos proporcionados por los propietarios o gestores, así como recorridos virtuales que permitían al tasador realizar una verificación a distancia. Si bien esta modalidad representaba un reto en términos de rigurosidad técnica y control de calidad, permitió reactivar progresivamente operaciones que de otra forma habrían quedado completamente detenidas. Esta práctica se mantuvo durante los primeros años de la emergencia, consolidándose como un recurso temporal de gran utilidad, y solo conforme se levantaron gradualmente las restricciones sanitarias se retomaron los procedimientos presenciales de manera paulatina, bajo protocolos de bioseguridad estrictos.

En este contexto, el mercado inmobiliario experimentó una contracción significativa del valor comercial de diversos tipos de inmuebles. Las reducciones llegaron a ser de hasta un 30% en los casos más críticos, con un valor de realización que en muchos casos apenas alcanzó el 70% del valor esperado en condiciones normales. Este fenómeno no afectó de manera uniforme a todos los segmentos. El impacto fue particularmente notorio en las oficinas y locales comerciales, debido a que gran parte de las empresas migraron de forma abrupta hacia esquemas de trabajo remoto, reduciendo la necesidad de mantener espacios físicos amplios y costosos. En consecuencia, la desocupación de oficinas se incrementó notablemente y los propietarios enfrentaron la dificultad de renegociar contratos o aceptar condiciones menos favorables con tal de evitar la vacancia prolongada.

De manera paralela, el sector comercial atravesó transformaciones estructurales profundas. La dinámica de consumo, que antes se concentraba en gran medida en la interacción presencial en locales, centros comerciales y tiendas a pie de calle, se trasladó con rapidez hacia plataformas digitales y esquemas de comercio electrónico. Este desplazamiento, acelerado por las restricciones sanitarias, redujo drásticamente la rentabilidad de los espacios comerciales tradicionales. En muchos casos, los locales en zonas intermedias y periféricas quedaron desocupados, mientras que únicamente las ubicaciones premium con alta conectividad mantuvieron cierta estabilidad. Este cambio no solo afectó los valores de mercado de corto plazo, sino que también abrió la discusión sobre la viabilidad de ciertos formatos inmobiliarios frente a nuevas dinámicas de consumo y trabajo.

En resumen, el periodo inicial de la pandemia marcó un antes y un después en el mercado inmobiliario limeño. La paralización de operaciones, la adopción de modalidades remotas en la tasación y la fuerte caída de valores en segmentos clave revelaron la vulnerabilidad del sector frente a crisis externas, pero también evidenciaron su capacidad de adaptación al incorporar nuevas prácticas y ajustarse a condiciones sin precedentes.

#### 4.3 Post pandemia (fines del 2022 - 2024):

Desde finales de 2022 y con mayor fuerza entre 2023–2024, el mercado empezó a recuperarse gradualmente. Según el informe IEC 86 de CAPECO (2025), se señala que la venta de viviendas en Lima Metropolitana creció 23,3 % en 2024 respecto al año anterior.

Para el 2024, Tinsa señaló que cerca de 1,000 proyectos inmobiliarios se mantuvieron activos en Lima y Callao, especialmente en distritos de Lima Top y Lima Moderna, lo que significó una reactivación del mercado inmobiliario.

Asimismo, Tinsa Perú reportó que en el primer trimestre de 2025 el valor en Lima Top era S/ 8,771 por m<sup>2</sup>, 0.5% inferior al trimestre anterior, y 15.9% por encima de Lima Moderna con 7,571 soles por m<sup>2</sup>. El área promedio de la vivienda primaria en Playas del Sur es de 167 m<sup>2</sup>, resultando 110.7% más amplias que las ofertadas en Lima Top con 79 m<sup>2</sup>. En Lima Top se encuentran las unidades inmobiliarias con los precios más altos en relación al resto de agrupaciones con S/ 665,196, cifra 3.5% por encima del trimestre inmediato anterior.

En los distritos periféricos, se observaron nuevas dinámicas por nuevas habilitaciones urbanas y demanda de vivienda con mayor espacio en las afueras de la ciudad. Pese a que muchos distritos se encontraron en proceso de consolidación para recuperarse del todo, el panorama general post pandemia fue bastante alentador ya que se empezó a evidenciar un cambio espacial: las zonas urbanas de las periféricas y zonas emergentes de Lima Metropolitana empezaron a ganar mayor protagonismo.

En resumen, los resultados confirman que el valor del suelo urbano del territorio en Lima Metropolitana sufrió caídas significativas durante la pandemia, a pesar de que en la etapa previa se mantenía con una tendencia estable y sostenida. La recuperación posterior se produjo de manera gradual y progresiva, aunque con diferencias según el tipo de bien: la vivienda mostró una recuperación más rápida en comparación con las oficinas y locales comerciales. Este proceso, además, generó un cambio notable en la configuración espacial de la ciudad, marcando una transformación drástica respecto a los años anteriores.

#### 5. Discusión

Entonces, después de analizar como el valor ha ido cambiando en diferentes etapas del periodo de pandemia COVID19, nos podemos preguntar: ¿Cuánto vale el territorio en realidad?, ¿solo es un valor monetario? o ¿su valor contempla más que solo números?

Como nos hemos podido dar cuenta, la respuesta requiere más que un simple cálculo matemático, es decir, se necesita mirar más allá. El territorio es un sistema complejo que integra aspectos internos (físicos) y externos (sociales, culturales y ambientales) ya que responde a diferentes dinámicas, y su valor se construye en la interacción entre ambos.

La pandemia es un claro ejemplo de ello ya que no solo detuvo la actividad económica, sino que reconfiguró las prioridades de uso del suelo y de inversión, afectando su valor. Ahí pudimos ver de primera mano que su valor es altamente sensible a eventos, por ejemplo, a crisis globales como lo fue la pandemia, y responde tanto a factores económicos como a cambios en patrones de uso y demanda. Pero, la recuperación post pandemia favoreció a zonas periféricas con potencial de desarrollo.

Es así que, los resultados obtenidos permiten sostener que el mercado inmobiliario en Lima Metropolitana, particularmente en lo relacionado al valor del suelo urbano, atravesó un proceso de fuerte contracción durante el periodo de pandemia, seguido de una recuperación gradual y diferenciada según el tipo de bien. Antes del 2020, el mercado mantenía un

comportamiento relativamente estable con incrementos sostenidos en los precios de la vivienda, tal como lo reportaban organismos como BBVA Research (2019) y CAPECO (2019). Esta estabilidad reflejaba un ciclo de expansión impulsado por la demanda de vivienda nueva en sectores medios y por un entorno relativamente sólido.

Con la llegada de la pandemia, se generó un punto de quiebre. Las medidas de confinamiento y el estado de emergencia paralizaron las operaciones de compraventa, alquiler y financiamiento hipotecario, lo que derivó en una contracción inmediata en la dinámica inmobiliaria. Esta situación se tradujo en caídas de hasta un 30% en el valor comercial de determinados tipos de inmuebles, principalmente oficinas y locales comerciales, segmentos que dependían de la presencialidad. En este sentido, los resultados de la investigación coinciden con lo señalado por Tinsa (2021), que reportó una fuerte desaceleración, que se contrasta con la resiliencia relativa del mercado de vivienda.

Un aspecto importante de discusión es la heterogeneidad en la recuperación. Mientras la vivienda mostró señales de repunte más temprano a partir de finales de 2021, motivada por la necesidad de hogares con espacios más amplios y mejor adaptados al teletrabajo y al estudio remoto, los inmuebles destinados a actividades empresariales mantuvieron un rezago más prolongado. El auge del comercio electrónico y la consolidación del teletrabajo redujeron la demanda de oficinas físicas y locales en ubicaciones centrales, obligando a una reconversión de usos en varias zonas de la ciudad. Estos hallazgos no solo reflejan tendencias coyunturales, sino también transformaciones estructurales en la manera en que se concibe y utiliza el espacio en la ciudad.

Desde una perspectiva urbana, los cambios en la configuración espacial son quizás el resultado más relevante. La pandemia aceleró procesos de descentralización en Lima Metropolitana, favoreciendo el desarrollo de zonas periféricas que antes tenían un dinamismo limitado. La expansión de nuevas habilitaciones urbanas y la búsqueda de viviendas en zonas menos congestionadas evidencian una reconfiguración territorial que puede tener efectos de largo plazo en la planificación urbana y en la provisión de servicios. Así, el análisis de valores inmobiliarios no solo permite describir comportamientos de mercado, sino también anticipar tendencias de reorganización de la ciudad.

Es necesario reconocer que los resultados de este estudio también presentan limitaciones. Por un lado, la disponibilidad de información homogénea y actualizada para todo el territorio metropolitano no siempre fue accesible, en particular durante los meses más restrictivos de la pandemia. Además, los efectos no fueron uniformes en todos los distritos: zonas consolidadas de alta demanda resistieron mejor la caída, mientras que sectores comerciales secundarios experimentaron descensos más profundos. Estas diferencias sugieren la necesidad de estudios más segmentados y detallados que permitan capturar con mayor precisión la diversidad territorial que existe en Lima Metropolitana.

La discusión invita a reflexionar sobre el rol de la tasación como un instrumento no solo técnico; sino también social. Dicho instrumento, lejos de ser un ejercicio meramente numérico, se convierte en una herramienta de interpretación de las dinámicas urbanas, evidenciando cómo factores externos (como una crisis sanitaria global) pueden transformar en pocos años diferentes patrones. Asimismo, plantea preguntas hacia el futuro: ¿cómo evolucionará el mercado si persisten prácticas como el teletrabajo?, ¿qué impacto tendrá la consolidación del comercio digital en la demanda de locales físicos?, ¿cómo debería responder la planificación urbana a estas nuevas configuraciones?

Finalmente, la pandemia no solo nos confirmó que, si afectó temporalmente los valores inmobiliarios, sino que también aceleró cambios estructurales en la configuración de la ciudad. Estos hallazgos invitan a integrar la mirada inmobiliaria, urbana y social en futuras investigaciones, reconociendo que el valor del territorio no es estático, sino que refleja las

tensiones y adaptaciones de la sociedad frente a crisis y transformaciones. Comprender ello es clave para poder orientar políticas de ordenamiento territorial y estrategias de inversión en la ciudad.

## 6. Conclusiones y recomendaciones

### 6.1 Conclusiones

-El valor del suelo urbano en el territorio de Lima Metropolitana si presentó un ciclo diferenciado en tres etapas bien diferenciadas: Primera etapa de estabilidad con tendencia creciente previa a la pandemia, segunda etapa con una fuerte contracción durante los años de confinamiento entre el 2020 y 2022, y tercera etapa de recuperación progresiva en el periodo postpandemia (2022 al 2024).

-La pandemia no impactó de la misma manera al valor de todo tipo de bienes, es decir, su impacto no fue homogéneo. Por un lado, estaban las viviendas que, si lograron mantener mayor resiliencia y recuperarse con mayor rapidez, pero los bienes inmuebles del tipo oficinas y locales comerciales fueron los más afectados debido a la migración hacia el teletrabajo y el comercio electrónico (e-commerce).

-La configuración espacial de la ciudad si cambió ya que los distritos de las periferias cobraron mayor relevancia en el mercado inmobiliario debido a la presencia de nuevas habilitaciones urbanas y a la búsqueda de espacios más amplios para poder vivir o trabajar, lo que aceleró procesos de descentralización.

- La tasación ha sido y continúa siendo un instrumento técnico y estratégico que no solo permite determinar el valor de los bienes en distintos periodos, sino que también contribuye a interpretar cómo la dinámica urbana puede verse afectada frente a factores externos, como la pandemia, capaces de generar cambios abruptos en la estructura de la ciudad.

### 6.2 Recomendaciones

-Para la gestión urbana y el planeamiento: Incorporar en los planes de desarrollo metropolitano y distrital la evidencia de la descentralización postpandemia, con el fin de poder fortalecer la infraestructura y servicios básicos en zonas periféricas donde se están consolidando nuevas centralidades.

-Para los actores inmobiliarios: Diversificar la oferta considerando nuevas demandas sociales, priorizando viviendas con mejores condiciones de habitabilidad y desarrollando proyectos mixtos que combinen vivienda, comercio y espacios comunitarios.

-Para futuras investigaciones: Profundizar en análisis segmentados y detallados por distritos y tipos de inmuebles, a fin de comprender con mayor detalle los impactos diferenciados y generar proyecciones más precisas sobre la evolución del mercado en escenarios de incertidumbre.

## Referencias bibliográficas

BBVA Research. (2019). Mercado de viviendas nuevas y oficinas prime en Lima Metropolitana [Informe]. BBVA Research. [https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2019/03/MercadoViviendasNuevas\\_OficinasPrime\\_Lima.pdf](https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2019/03/MercadoViviendasNuevas_OficinasPrime_Lima.pdf)

Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO). (2025). Informe Económico de la Construcción 2025 (IEC N.º 86). CAPECO. <https://www.capeco.org>

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2021). Perú: Comportamiento de la actividad inmobiliaria en el contexto de la COVID-19. INEI. <https://www.inei.gob.pe>

Kelly, H. (2011). The classical definition of a pandemic is not elusive. Bulletin of the World Health Organization, 89(7), 540–541. <https://doi.org/10.2471/BLT.11.088815>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). (2022). Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. MVCS. <https://www.gob.pe/vivienda>

Raffestin, C. (1981). Por una geografía del poder. Editorial Cátedra.

Renault, M. (2010). El territorio como construcción social. Revista de Geografía Norte Grande, (47), 1–12. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000100001>

Santos, M. (1994). Metamorfosis del espacio habitado. Editorial Oikos-Tau.

Tinsa Perú. (2020). Reporte de coyuntura inmobiliaria: impacto de la COVID-19 en el mercado residencial de Lima Metropolitana. Tinsa Perú. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Perú. (2021). Informe del mercado inmobiliario de Lima Metropolitana. Tinsa Perú. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Perú. (2024). Reporte del mercado inmobiliario en Lima Metropolitana y Callao. Tinsa Perú. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Perú. (2025). Informe de coyuntura inmobiliaria: Lima Top, Lima Moderna y Playas del Sur. Tinsa Perú. <https://www.tinsa.com.pe>

## Reseña biográfica del investigador principal

MBA Centrum PUCP, Arquitecta UNI, tasadora registrada en la SBS, MVCS y Fondo Mi Vivienda y fundadora de la marca Claudia Coronel La Tasadora, con más de 10 años de experiencia en roles de liderazgo, operaciones y soporte. Con experiencia docente en las carreras de Negocios en Certus, Ingeniería en UPN, Arquitectura en UTP y UCSUR, mentora, y ponente. Creadora del 1er Canal de Networking para Arquitectos e Ingenieros en Perú. Consultora externa para empresas y personas naturales.

## **Territory**

### **How did the value of the territory vary before, during, and after the pandemic in Metropolitan Lima?**

**Claudia Antonieta Coronel Núñez / UNI, Lima / [arq.claudiacoronel@gmail.com](mailto:arq.claudiacoronel@gmail.com) / 950491004**

#### **Abstract**

The value of the territory in Metropolitan Lima is not static; it responds to social, economic, and political dynamics that can drastically change, as occurred during the COVID-19 pandemic. Between 2020 and 2022, the city experienced a breaking point: from an active and growing real estate market to an almost total standstill, followed by a slow and gradual recovery.

The aim of this paper is to analyze how the value of urban land varied before, during, and after the pandemic, in the territory of Metropolitan Lima, identifying the main trends and their implications for urban configuration. The research relies on a theoretical framework that integrates the concepts of territory, value, and appraisal, the National Appraisal Regulations, and the pandemic context.

Methodologically, a descriptive and comparative approach was adopted, based on real estate market reports, complemented with current regulations and digital cartography tools.

The results show three key moments. Before the pandemic (early 2020), the market maintained a stable growth trend with high housing demand and a gradual adjustment of supply. During the pandemic (2020–2022), real estate operations came to a halt, remote appraisals were applied, and a contraction of up to 30% was recorded in office and commercial property values, while housing showed greater resilience. In the post-pandemic stage (2022–2024), a progressive recovery was observed, with strong housing dynamism and new centralities in peripheral areas.

In conclusion, the pandemic not only temporarily altered real estate values but also reshaped the spatial structure of Metropolitan Lima, accelerating changes in demand and the organization of urban territory.

**Keywords: Territory, appraisal, market value, context, pandemic**

#### **1. Introduction**

The value of territory in Metropolitan Lima is not static, as it responds to social, economic, and political dynamics that can change drastically from one moment to another, as occurred with the COVID-19 pandemic during the period 2020–2022. This was a turning point that, in just a few months, completely altered the dynamics of the world. Lima was no exception, moving from an active market to one that was paralyzed, followed by a slow and gradual recovery that extended over several years. Analyzing how the value of urban land within Lima's territory varied before, during, and after the pandemic allows us to understand the impact such an event can have on urban configuration and decision-making within a city.

As an appraiser architect, first through my independent work and later as former head of the appraisal department in one of the country's most important consulting firms, I was able to witness and document these changes firsthand. My professional experience allowed me not only to analyze market data but also to perceive, in the field, the variations in supply, demand, and value expectations. This scenario highlights the need to understand how such changes affected not only property values but also the urban development decisions shaping the city.

The main objective of this paper is to analyze the variation in the value of territory in Metropolitan Lima between 2020 and 2024, in three clearly differentiated stages: before, during, and after the pandemic, as well as how these variations influenced urban development.

Secondary objectives include:

- Identifying land value trends in the period 2020–2025 in different representative areas of the city.
- Examining the factors that drove the decline in values during the pandemic and why.
- Evaluating the recovery of land value and its relationship to the post-pandemic socioeconomic context.

## 2. Theoretical Framework

### a. Conceptual Foundations

#### -Territory

According to Raffestin (1981), "territory is generated from space; it is the result of an action carried out by a syntagmatic actor (an actor who performs a program) at any level. By appropriating space, either concretely or abstractly (for example, through representation), the actor 'territorializes' space" (p. 149).

Later, Brazilian geographer Milton Santos (1994) defined territory as "the space where systems of objects (material and structural dimension) and systems of actions (dynamic and social dimension) are integrated."

Renault (2010) expanded this concept, stating that: "territory is a socio-geographic space culturally and historically constructed through human interactions and interactions with nature as a whole. Territory constitutes a complex and dynamic system, with multiple interrelated dimensions, including environmental, economic, political-institutional, social, and cultural aspects" (p. 4).

#### -Commercial Value

According to the National Appraisal Regulations (2022), commercial value is the value obtained from the study and analysis of the market of properties with similar or homogenized characteristics to the appraised property, at the date of appraisal.

#### -Appraisal

The same regulations (2022) define appraisal as the procedure through which the appraiser inspects, studies, and analyzes the qualities and characteristics of a property at a given date in order to establish its reasonable value, in accordance with official norms.

#### b. Normative Foundations

The National Appraisal Regulations constitute the mandatory base document whose objective is to establish the methodology and normative procedures for preparing commercial and regulatory appraisals of tangible and intangible assets requested by private and state entities.

#### c. Contextual Foundations

##### -Pandemic

According to Kelly (2011), “a pandemic occurs worldwide, or in a very wide area, crossing international borders and usually affecting a large number of people” (p. 540). The COVID-19 pandemic was a global health crisis whose first case in Peru was recorded in March 2020. On March 15, 2020, the government declared a state of emergency and mandatory social isolation, measures that were extended for several years until October 2022, when the state of emergency officially ended.

### 3. Methodology

This paper is based on a descriptive and comparative approach, aiming to identify and analyze how the value of territory in Metropolitan Lima varied before, during, and after the COVID-19 pandemic.

The study relies on two main groups of sources:

-Real estate market reports from Tinsa by Accumin, which periodically publish studies on supply, demand, and prices in the real estate sector in Metropolitan Lima. Accumin is a multinational firm specializing in valuation and real estate consulting, software and intelligence, and risk management, with a presence in 14 countries across three continents.

-Official databases from the Peruvian Chamber of Construction (CAPECO), which annually publishes reports on the real estate market, housing supply, and sector projections. CAPECO is a non-profit civil association of a guild nature in Peru.

Additional instruments used include:

-National Appraisal Regulations (RNT), the main technical framework for defining property types and the appraisal methodology.

-Digital cartography tools such as Google Maps, Geodir, OpenStreetMap, and Guía de Calles, used for georeferencing and visualizing urban land.

Interviews with real estate sector stakeholders available on digital platforms such as YouTube and podcasts.

The study analyzes three phases:

- Before the pandemic (early 2020): real estate trends prior to the pandemic.
- During the pandemic (2020–2022): the impact of the pandemic on the real estate market.
- Post-pandemic (late 2022–2024): recovery and spatial reconfiguration of Lima.

## 4. Results

### 4.1 Before the Pandemic (early 2020)

According to BBVA Research (2019), housing sales in Lima were consolidating, especially in the higher price segments, supported by attractive financing conditions and increasing formal employment. Demand exceeded supply, leading to rising prices and the adaptation of supply to smaller, more sustainable housing units.

In offices, although absorption was improving, oversupply kept rental prices under pressure. The emergence of coworking was notable, and projections suggested moderation in new prime office supply.

### 4.2 During the Pandemic (2020–2022)

Weeks after the state of emergency was declared, operations related to mortgages, sales, and rentals came to a near standstill, freezing the market for several months. Banks responded with new protocols, including remote inspections for appraisals, which remained in place until restrictions gradually eased.

During this period, commercial property values contracted significantly, with reductions of up to 30%, especially in offices and retail, where remote work and e-commerce reduced demand for physical space.

### 4.3 Post-Pandemic (2022–2024)

By late 2022 and especially in 2023–2024, the market showed clear signs of recovery. CAPECO's report (2025) noted a 23.3% growth in housing sales in 2024, while Tinsa reported nearly 1,000 active projects in Lima and Callao. Prices in Lima Top reached S/ 8,771 per m<sup>2</sup> in 2025, with notable demand also in peripheral districts where new urban developments emerged.

The recovery was uneven: housing rebounded faster than offices and retail. Spatially, peripheral and emerging districts gained prominence, signaling a reconfiguration of Lima's urban dynamics.

## 5. Discussion

The results show that the pandemic marked a turning point for Lima's urban real estate market. Before COVID-19, the market was stable and expanding, supported by favorable financing

and increasing demand. The pandemic abruptly disrupted this, producing a sharp contraction and forcing the adoption of new practices such as remote appraisals.

Comparing Lima with other Latin American cities, the crisis had similar effects: stronger impacts on office and retail markets, but a faster rebound in residential housing. The post-pandemic recovery highlights not only resilience but also structural changes, such as the expansion of demand into peripheral areas and a new appreciation for larger spaces.

The pandemic thus accelerated pre-existing dynamics: the digitalization of commerce, the flexibilization of workspaces, and the revaluation of urban peripheries. These shifts suggest a redefinition of Lima's urban configuration for the coming decades.

## 6. Conclusions and Recommendations

### 6.1 Conclusions

- The pandemic caused a severe contraction of up to 30% in property values, especially in offices and retail.
- The recovery was gradual but uneven, with housing rebounding more quickly than other asset types.
- Peripheral districts gained prominence, showing a new territorial dynamic in Lima's urban expansion.
- Appraisals proved essential not only for determining property values but also for interpreting urban dynamics under external shocks.

### 6.2 Recommendations

- Strengthen data integration between institutions such as CAPECO, INEI, and SUNARP to ensure more accurate market monitoring.
- Encourage housing projects in peripheral areas with adequate infrastructure and connectivity.
- Develop new regulatory frameworks to address remote appraisal practices, ensuring consistency and reliability.
- Continue monitoring post-pandemic territorial dynamics, as they will shape Lima's urban development strategies.

## References

BBVA Research. (2019). Market of new homes and prime offices in Metropolitan Lima [Report]. BBVA Research. [https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2019/03/MercadoViviendasNuevas\\_OficinasPrime\\_Lima.pdf](https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2019/03/MercadoViviendasNuevas_OficinasPrime_Lima.pdf)

Peruvian Chamber of Construction (CAPECO). (2025). Economic Report on Construction 2025 (IEC No. 86). CAPECO. <https://www.capeco.org>

National Institute of Statistics and Informatics (INEI). (2021). Peru: Behavior of real estate activity in the context of COVID-19. INEI. <https://www.inei.gob.pe>

Kelly, H. (2011). The classical definition of a pandemic is not elusive. *Bulletin of the World Health Organization*, 89(7), 540–541. <https://doi.org/10.2471/BLT.11.088815>

Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS). (2022). National Appraisal Regulations of Peru. MVCS. <https://www.gob.pe/vivienda>

Raffestin, C. (1981). *For a geography of power*. Editorial Cátedra.

Renault, M. (2010). The territory as a social construction. *Journal of Geography Norte Grande*, (47), 1–12. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000100001>

Santos, M. (1994). *Metamorphosis of inhabited space*. Editorial Oikos-Tau.

Tinsa Peru. (2020). Real estate situation report: impact of COVID-19 on the residential market of Metropolitan Lima. Tinsa Peru. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Peru. (2021). Metropolitan Lima real estate market report. Tinsa Peru. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Peru. (2024). Real estate market report in Metropolitan Lima and Callao. Tinsa Peru. <https://www.tinsa.com.pe>

Tinsa Peru. (2025). Real estate situation report: Lima Top, Lima Moderna and Southern Beaches. Tinsa Peru. <https://www.tinsa.com.pe>

## Biographical Note of the Principal Researcher

MBA Centrum PUCP, Architect (UNI), registered appraiser with the SBS, MVCS, and Fondo Mi Vivienda, and founder of the brand *Claudia Coronel La Tasadora*, with more than 10 years of experience in leadership, operations, and support roles. Teaching experience in Business programs at Certus, Engineering at UPN, and Architecture at UTP and UCSUR. Mentor and speaker. Creator of the first Networking Channel for Architects and Engineers in Peru. External consultant for companies and individuals.