

EN EL 2016

EL SECTOR INMOBILIARIO AVANZA TODAVÍA A PASO LENTO

Si bien el 2015 fue un año auspicioso para el rubro, la volatilidad del tipo de cambio y el ruido político producto de las elecciones reducirían su crecimiento a menos del 7% que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento estimó para este año, indicaron especialistas.

Carlos A. Pacheco Simon

Periodista

cpacheco@camaralima.org.pe

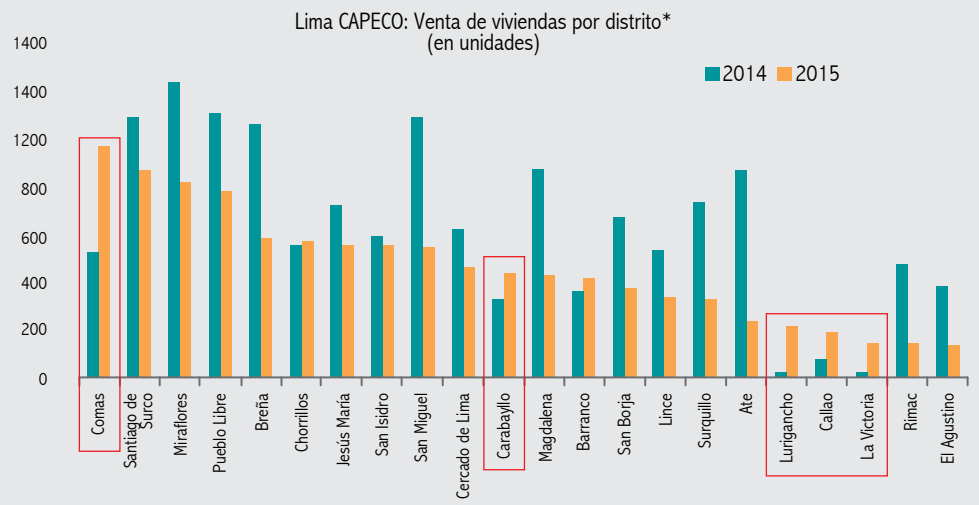


Hasta el 2012 el sector inmobiliario en el Perú ostentaba un crecimiento galopante de hasta dos dígitos año a año producto de la bonanza económica. Sin embargo, desde el 2013 el ritmo de crecimiento del rubro se fue reduciendo considerablemente. Las causas principales fueron la desaceleración de la economía peruana y el fantasma de una burbuja inmobiliaria que obligó a que el Banco Central de Reserva (BCR) tomara medidas preventivas, endureciendo las políticas crediticias del sistema financiero.

No obstante, el crecimiento continúa, lento, pero continúa. “Solo en los dos primeros meses de este año el sector mostró una recuperación del nivel de ventas registrado en relación a similar periodo del 2015”, precisa Antonio Concha, gerente comercial de Líder Grupo Constructor. Si bien esta es una buena señal, ¿se puede decir que el crecimiento está teniendo un mayor ritmo? Al menos para el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) parece que sí, pues para el presente año ha proyectado un alza 7% respecto al 2015. Sin embargo, a decir de Sandro Vidal, gerente de Investigación de Colliers International, factores como el ruido político producto de las elecciones y el limitado acceso a financiamientos crediticios harían que la cifra sea más bien del 5%.

“Pese a que la demanda que existe por viviendas es enorme, sin accesos al crédito es difícil que el sector se mueva a las velocidades esperadas, y es lo que está pasando en este momento. Por lo pronto, podemos observar que existe oferta disponible, lo cual no quiere decir que los precios vayan a bajar, en términos

SE MANTIENE UN MENOR RITMO EN LAS VENTAS DE VIVIENDAS, CON ALGUNAS EXCEPCIONES



*Comprende un total de 49 distritos, 43 de ellos en Lima y 6 del Callao. Cada año recoge información desde agosto del año previo hasta julio del año en curso.

Fuente: CAPECO y BBVA Research

generales se mantendrán al igual que en el 2015 debido a que los materiales y mano de obra no han subido de manera significativa”, precisó Vidal.

MOVIMIENTO DE LOS PRECIOS

Si bien lo dicho por Vidal obedece a líneas generales, lo

precios de los departamentos descendieron –en dólares– 11,3% en el segundo trimestre, con relación al mismo periodo del 2014. A esto se suma que, de acuerdo también al BCR, el precio del metro cuadrado de departamentos en estos distritos ha venido cayendo sostenidamente hasta alcanzar

“ EN LOS SEGMENTOS C Y D, LIMA NORTE FUE EL SECTOR QUE MÁS CRECIÓ DURANTE EL 2015. CASO CONTRARIO SUCEDIÓ EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS EXCLUSIVAS, DONDE LA DEMANDA SE DETUVO ”

cierto es que el desempeño en los diferentes segmentos de mercado será relativo. Tal como el año pasado, la volatilidad del tipo de cambio afectaría de manera directa a zonas como La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco, donde de acuerdo a un informe presentado por el BCR los

US\$1.843. Además, un estudio de Macroconsult estima que el precio del metro cuadrado seguirá a la baja, aunque a un menor ritmo por una posible depreciación del dólar. ¿Se puede suponer entonces un estancamiento en ese mercado? Al menos para Alfredo Romero, gerente comercial de Gran

Inmobiliaria, no necesariamente.

“Procesos específicos como la coyuntura política no permitirían anticipar que realmente se está estancando el mercado en esas zonas. Los movimientos que se ven ahí serán de corte especulativo al menos hasta mitad de año. En ese sentido, es muy probable que los precios se mantengan”, estima Romero.

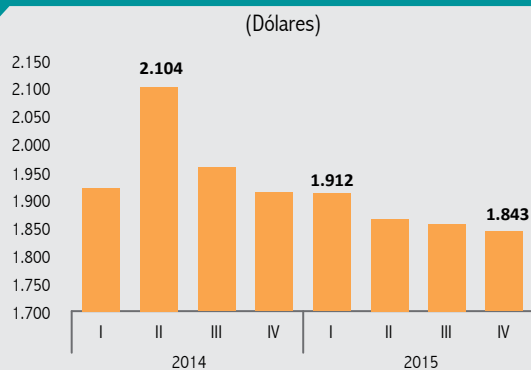
Por parte de los mercados emergentes, Ricardo Arbulú, gerente general de Ciudadaris, estimó que se produciría un incremento moderado en los precios dentro del sector B, mientras que el alza en el sector C estaría condicionada a la facilidad que otorgan los bancos para calificar a las familias de bajos recursos.

“Esta variación de precios no tendría por qué afectar el tamaño de los inmuebles, que ya en años anteriores se han reducido”, agrega Romero.

LOS QUE MOVERÁN EL MERCADO

El creciente ascenso de los sectores de menores ingresos ha representado una oportunidad

PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO DE DEPARTAMENTO*



*/Mediana de los precios por m2 en los distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

Fuente: BCRP

Elaboración: Macroconsult.

para los desarrolladores inmobiliarios, que se alistan para captar nuevos clientes. Al menos así lo estima Antonio Concha, gerente comercial de Líder Grupo Constructor, para quien la mayor intervención del Fondo Mivivienda para dinamizar el mercado junto con los desarrolladores permitiría atender los segmentos B y C.

Cabe señalar que al tercer trimestre del 2015, según cifras del MVCS, los mayores avances en venta de viviendas se registraron en los niveles socioeconómicos B y C con un porcentaje de participación de 27% y 45%, respectivamente.

“En los segmentos C y D, Lima Norte es el sector que más ha crecido en el 2015, que comprende Los Olivos, Comas, Carabayllo, Puente Piedra, San Martín de Porres y Rímac”, dijo a principios de año el titular del MVCS, Francisco Dumler.

En relación al nivel socioeconómico E, que representa el 20,9% de hogares en el Perú urbano –APEIM, 2015–, Guido Valdivia, director ejecutivo de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), expresó que era impensable que la oferta inmobiliaria llegue hasta ahí, “por lo cual debemos procurar que ese sector pase a

ser D, donde si bien hay cuellos de botella, existe la tecnología, mercado y financiamiento para atender la demanda”.

DE LA PROMOCIÓN DEL MERCADO Y EL ACCESO AL FINANCIAMIENTO

Para dinamizar el mercado inmobiliario es necesario, entre otros factores, atender las necesidades de financiamiento de los clientes, principalmente de los que conforman la base de la pirámide organizacional, que es donde se concentra la mayor demanda. No obstante, pese a las políticas crediticias impulsadas por las autoridades a fin de evitar la especulación y así una eventual burbuja inmobiliaria, el MVCS ha dispuesto de diversas modalidades de comercialización que permitan incentivar el mercado y acortar

la brecha del déficit habitacional. Uno de estos mecanismos es el leasing inmobiliario, alternativa que parece ser atractiva para algunas entidades financieras. Al menos cuatro cajas municipales han manifestado su intención en apostar por este mecanismo; no obstante los grandes jugadores del sistema financiero (bancos) aún se muestran reticentes. Es importante señalar que las inmobiliarias tampoco han manifestado interés. Al menos eso es lo que parece, pues según Guido Valdivia, de Capeco, estas aún no han diseñado productos que contemplen esa modalidad.

Similar suerte corre la modalidad alquiler con opción a compra, otro mecanismo del MVCS. De acuerdo con Rossana Arnaiz, gerente general de Valora –Desarrolladores Inmobiliarios, en este caso las desarrolladoras solo pueden dar en alquiler las unidades inmobiliarias ya edificadas, que corresponden al 10% de la oferta de inmuebles, lo que significa que el grueso de la oferta está en planos o en proceso de construcción. Asimismo, señala Arnaiz, el negocio de la constructora es de comercialización y venta de inmuebles, no de rentas.

“Si bien es cierto que adoptar o no esta modalidad dependerá de cada entidad financiera y el apetito al riesgo que puedan tener, debemos tener en cuenta que se debe dar una adecuación operativa del sistema, así como adecuaciones

de riesgo, lo cual lleva tiempo”, dice Alberto Morisaki, gerente de Estudios Económicos de la Asociación de Bancos del Perú (Asbanc).

Por su parte, Gerardo Freiberg, gerente general del Fondo Mivivienda, anunció recientemente que, con la finalidad de respaldar financieramente a los desarrolladores inmobiliarios que coloquen inmuebles bajo esta modalidad, se lanzará en abril un instrumento financiero que cubra hasta el 65% del valor de la vivienda, y tendrá un tope de S/ 270.000 por unidad.

“Un desarrollador inmobiliario no es un inversionista de largo plazo como sí lo es el de alquiler. El alquiler de por sí no es atractivo para estas empresas, por lo que en ese periodo le inyectamos ese capital del 65% del valor de la vivienda”, explicó el funcionario a inicios de marzo.

REFORZAR LOS CIMIENTOS

Para que el sector inmobiliario retorne a cifras de crecimiento de años anteriores, Valdivia considera que es necesario atender problemas como la falta de suelo, la insuficiencia de inversión en servicios públicos, trabas burocráticas, sostenibilidad de subsidios y créditos, y seguridad en la construcción.

“Solo así lograremos que el número de 25 mil viviendas nuevas formales por año que rige en la actualidad pase a ser de 140 mil que demanda el mercado”, comenta Valdivia, a quien razón no le falta, pues según Arnaiz, el reto del próximo lustro es dar solución a estos problemas estructurales. Por ello, el acontecimiento más importante durante el presente año en materia inmobiliaria será el anuncio del Plan Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano de largo plazo.

“ EL ENDURECIMIENTO DE LAS POLÍTICAS CREDITICIAS DEL SISTEMA FINANCIERO SIGUE FRENANDO EL CRECIMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO ”