

Venta de inmuebles crece en niveles B y C

Sin embargo, todavía se registran cifras en rojo en los segmentos A y D. Capeco estima que la construcción crecerá en 4% en este año.

El sector construcción ha sido el motor de la economía en los últimos años. La construcción de viviendas ha tenido un promedio anual de 14 mil unidades, entre 2004 y 2008 en Lima, frente a las 7 mil unidades en el quinquenio previo (1999-2003).

La puesta en marcha de programas, como el de Mivivienda, y la estabilidad económica del país han favorecido el avance de la construcción de viviendas en condiciones financieras accesibles. Actualmente se puede financiar un departamento con un crédito hipotecario en soles a 30 años y con una tasa de interés de alrededor del 10%. Pese a este desarrollo, la brecha de demanda todavía es grande (mayor a 1.5 millones de viviendas), mientras los préstamos hipotecarios son apenas de 120 mil operaciones.

La oferta de viviendas en nuestro país es insuficiente, y se concentra en los estratos socioeconómicos A y B, en el caso de Lima Metropolitana. Así, de un total de 7,822 departamentos, el 59% tiene precios superiores a los S/. 175,000; el 23% en el rango de S/. 121,000 a S/. 175,000, y solo el 6% tiene precios menores a S/. 43,500, que corresponden a viviendas de interés social, según señala un informe elaborado por el consultor Felipe Morris, para el BID. Esta situación muestra que si se quiere desarrollar el crédito hipotecario, los instrumentos hipotecarios, y el mercado de capitales, debe emprenderse por enfrentar el problema de

la oferta inmobiliaria para los segmentos de menores ingresos de la población.

Morris sugiere que, para ampliar la oferta inmobiliaria, se requiere trabajar con las municipalidades, la disponibilidad de espacio urbano, puesto que ahora no existen terrenos disponibles a precios razonables.

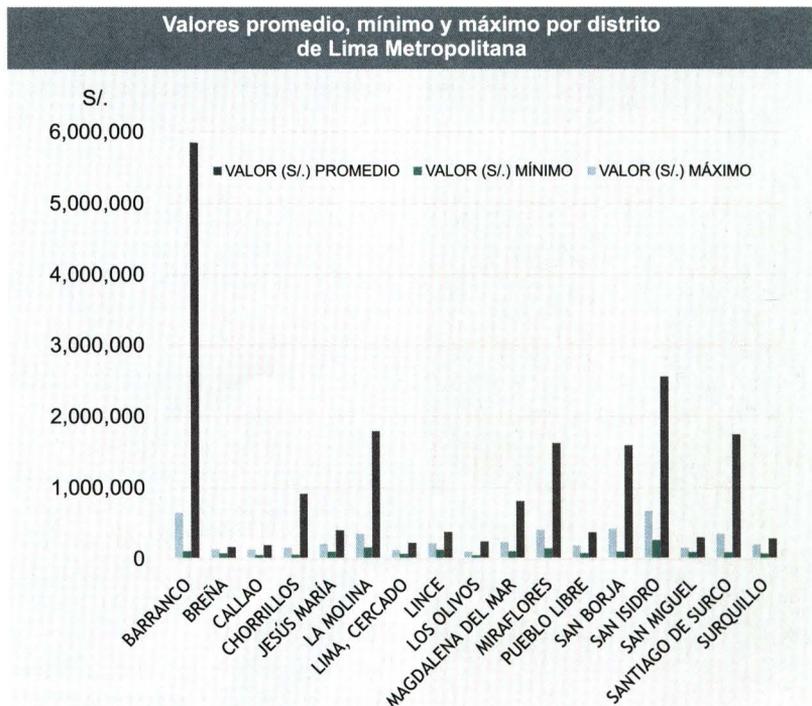
Plantea seguir con la licitación de proyectos habitacionales en terrenos del Estado, como el de Collique, y promover alternativas de viviendas, como la construcción en segundo piso, que permitiría una mayor densidad habitacional. Para facilitar las

habilitaciones urbanas, sugiere promover un mayor vínculo entre bancos y los que desarrollan proyectos.

COMPORTAMIENTO

El sector construcción cerró el 2008 con un crecimiento de 16.5%, tasa similar a la registrada en el 2007, liderando por tercer año consecutivo el dinamismo de la economía.

El crecimiento del sector, en los últimos años, ha estado impulsado por la edificación de viviendas en un inicio, y posteriormente el de los edificios (dirigidos al segmento de oficinas), construcción de locales comerciales, y la ampliación de infraestructura productiva.



Nota : Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2T 2009. Tinsa Peru SAC

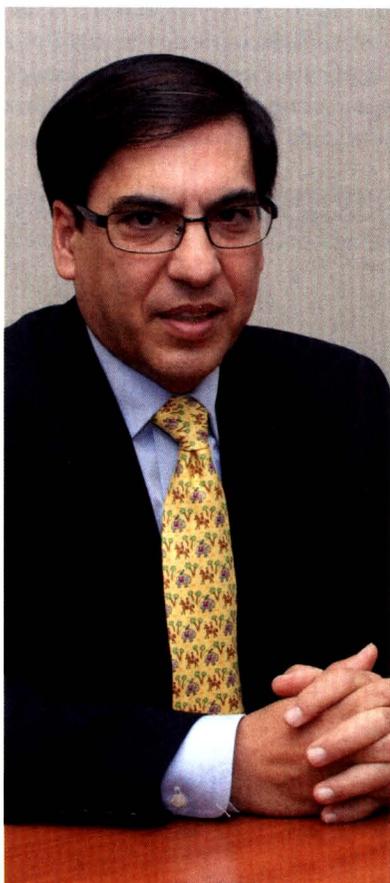
Esta evolución se dio a pesar de la fuerte alza que se registró en el costo de los terrenos y en el precio de los materiales de construcción, lo que originó un aumento en el precio de los inmuebles.

El sector no pudo estar ajeno a la crisis e incertidumbre externa y, desde setiembre del 2008, algunas empresas pusieron bajo evaluación sus planes de expansión, originando una desaceleración de la inversión privada.

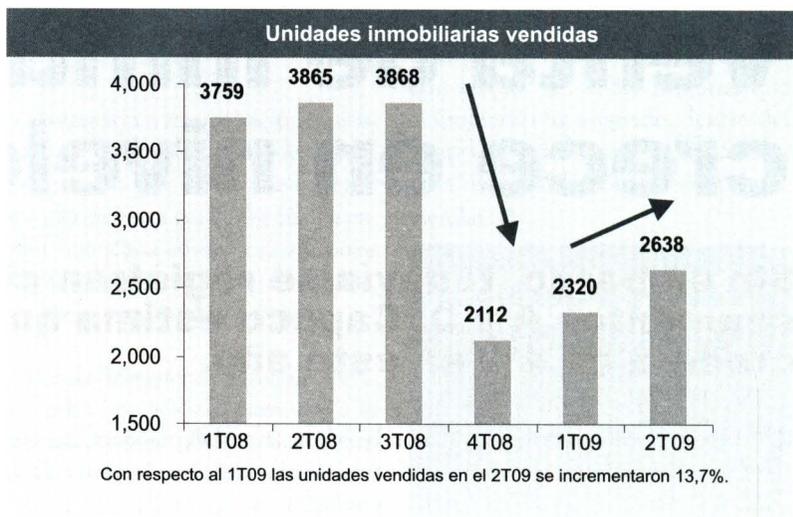
El crecimiento de la construcción se fue desacelerando desde un nivel de 19.7% en setiembre del 2008, hasta llegar a un nivel de solo 6.3% en marzo del 2009, para caer en 1.5% en abril y seguir disminuyendo en 0.5% en mayo.

VENTA DE INMUEBLES

Ahora, el ministro de Economía, Luis Carranza, se muestra optimista y señala que el despacho de cemento



Walter Piazza, presidente de CAPECO



Nota: ASOCEM, INEI, TINSA

ya tuvo su punto de inflexión en junio y creció 1.9%, en tanto que las ventas de unidades inmobiliarias en Lima han crecido en 13.7% en el segundo trimestre del 2009, pasando de 2,320 unidades vendidas en el primer trimestre a 2,638 en el segundo trimestre.

Según la consultora Tinsa, las ventas de inmuebles en el estrato socioeconómico A cayó en 13.6% en el segundo trimestre del 2009, vendiéndose solo 660 unidades respecto de las 776 vendidas en el primer trimestre. Por otro lado, las ventas en los segmentos B y C crecieron en 26.3% y 23.3%, respectivamente. En el primero, se vendieron 758 unidades, y en el segundo unas 492 unidades en Lima y Callao.

Sin embargo, en el estrato D, las ventas cayeron en 61.2%, colocándose solo 59 unidades en el segundo trimestre.

Tinsa refiere que la oferta inmobiliaria en el segmento A se dio con un valor promedio ponderado de S/. 608,823 por unidad inmobiliaria. En el segmento B, el precio promedio fue de S/ 155,040; en el C, de S/. 82,752; y en el D, de S/. 33,133.

PERSPECTIVAS

Para el presidente de Capeco, Walter Piazza, el freno de la actividad de la construcción, sobre todo en los re-

sultados negativos de los meses de mayo y abril, ha llevado a su gremio a reajustar sus proyecciones.

Dijo que no cree que se alcance un crecimiento de 10%, tal como se estimó a inicios de año, sobre todo considerando la evolución del sector hasta junio.

Por su parte, Luis Isasi, segundo vicepresidente del gremio constructor, opinó que se podría esperar una recuperación de la actividad para el tercer trimestre como resultado de las medidas que está tomando el Gobierno.

“Si el crecimiento de la economía estaba previsto en un 6%, y ahora se ha ajustado a 3%; entonces, en la misma proporción, la construcción podría ajustarse. Pienso que podríamos registrar un crecimiento de entre 4% a 5%”, expresó Isasi.

Como se observa, ya hay signos de una recuperación en el sector, y el Gobierno se ha trazado la meta de acelerar la entrega de créditos para adquisición de viviendas, con el propósito de lograr un mayor dinamismo. Sin embargo, aún falta mayor competencia para que se reduzcan las tasas de interés de los créditos hipotecarios, factor fundamental para que las personas puedan acceder a este tipo de financiamiento. ■