

Perspectivas del sector inmobiliario

La demanda por viviendas sigue siendo más alta que la oferta habitacional actual.



María Osoreo Sánchez
Gerente de Ventas de Constructora e inmobiliaria La Venturosa S.A.

El mercado inmobiliario en los últimos tiempos ha tenido un auge en nuestro país gracias a la estabilidad económica mundial de los últimos años y a las políticas de vivienda social que a aplicado el estado. Si bien en estos momentos estamos enfrentando una desaceleración debido a la crisis mundial, el gobierno intenta contrarrestar esta desaceleración a través del impulso de la vivienda social mediante sus créditos, Mi vivienda, Mi hogar y Techo Propio.

Actualmente se ha otorgado 1,000 millones de soles al fondo Mivivienda para el préstamo de créditos hipotecarios (aproximadamente 17,000 créditos) y 720 millones en bonos familiares habitacionales del programa Techo Propio (aproximadamente unos 49,000 subsidios habitacionales). En el caso de los sectores socioeconómicos más elevados, existen variedad de tasas y créditos que ofrecen las entidades bancarias lo que cual vuelve más atractiva la oferta inmobiliaria.



En el país, existen actualmente 150,000 hipotecas de vivienda, de las cuales 50,000 corresponden a viviendas de tipo social. La morosidad de créditos hipotecarios es inferior al 0.7%, y el mercado hipotecario peruano alcanza un poco más del 3% del PBI (comparado a un 15% en Chile y un 8% en Latinoamérica). Esto señala que hay mucho pan por rebanar en un mercado que se perfila bastante sólido.

Todos los estudios realizados por Mivivienda, Capeco y otras entidades demuestran que la demanda efectiva es bastante más alta que la oferta habitacional actual. Esta es una realidad que el país ha estado enfrentando por años.

En lo que es la oferta inmobiliaria, esta abarca desde el NSE A hasta el NSE E; este último vendría a encajar en proyectos inmobiliarios con apoyo del Estado como son el caso de Techo propio.

En los segmentos socio-económico A y B, la oferta inmobiliaria es muy amplia y abarca todo tipo de rango de precios y de viviendas y de créditos hipotecarios. Se encuentra desde casas en condominio, town houses hasta departamentos flats y duplex. Para este tipo de clientes, los créditos hipotecarios de Mivivienda y Mihogar no son factibles, ya que el precio de la vivienda excede el valor tope impuesto por el Estado.



CRÉDITOS

En el mercado financiero, se puede encontrar tasas muy atractivas para el cliente como es el tasa del Banco Financiero (BIF) que ofrece una tasa de 8.5% por los 3 primeros años y luego una tasa de 11% con posibilidad ilimitada de pre-pagos. Esto es muy importante, ya que la mayoría de los clientes de estos niveles socioeconómicos siempre terminan prepagando en un periodo mucho menor de años. El Banco Continental te ofrece hasta un 9.25% por los dos primeros años, y luego sube a una tasa sobre el 11% por unos años hasta llegar a una tasa del 12.5%.

Para los otros niveles socio económicos C, D y E (inclusive B) del país, se encuentra el Crédito Mivivienda que financia viviendas desde 25 UIT hasta 50 UIT (la UIT esta en 3550 soles), que van desde 88,751 soles hasta 177,500 soles. En el crédito Mivivienda, uno puede financiar hasta un 90% del valor de la vivienda y, si se es buen pagador, se puede gozar de un descuento del 15% del monto solicitado con un tope de 15,000 soles. Para poder calificar a este crédito, no se puede

Créditos millonarios para vivienda

En el Perú, existe una demanda insatisfecha de 300 mil viviendas en Lima y Callao, además 100 mil en provincias, y a ese segmento de mercado espera ingresar InCasa. En el Perú, el total de créditos hipotecarios representa el 2.7% del PBI, cuando el promedio en Latinoamérica es 9%.

En ese sentido, existe espacio suficiente en el Perú para la creación de nuevos instrumentos de crédito y la operación de entidades financieras que se desarrollen en el rubro del mercado hipotecario.

En este esquema, la Empresa Administradora de Hipotecas (EAH) InCasa, subsidiaria del grupo InVita Seguros de Vida y Pensiones, tiene previsto otorgar US\$ 10 millones en créditos hipotecarios durante su primer año de operaciones, informó la presidenta de InCasa, Caridad de la Puente.

“Esperamos colocar no menos de diez millones de dólares en el primer año de InCasa y eso crecerá exponencialmente hasta sumar 500 millones de dólares”, indicó.

Mencionó que InCasa otorgará créditos hipotecarios desde 10,000 dólares pero se orientarán principalmente al segmento de viviendas valorizadas entre 25,000 y 60,000 dólares, los cuales son demandados por el sector socioeconómico B y C.

Según se sabe, la empresa tiene previsto, primero, consolidar su oferta de créditos hipotecarios en Lima para luego ingresar a provincias. Los créditos de InCasa deberán estar calificados como clientes “normales” y ser buen pagador en el sistema financiero peruano, además de demostrar un ingreso mensual familiar de 1,000 nuevos soles.

tener ninguna vivienda a nombre del de la persona solicitante ni de su cónyuge, ni haber solicitado con anterioridad un crédito hipotecario con ayuda del Estado. Actualmente, el interesado puede solicitar este crédito en la mayoría de los bancos con tasas desde un 11.9% sin considerar el bono del buen pagador.

El Crédito Mihogar.- Hay 4 diferentes bancos que trabajan con este crédito y son Scotiabank, Interbank, BCP, Banco Continental con una tasa del 11.9%. Este programa sirve para adquirir viviendas desde 14 UIT hasta 25 UIT (S/ 49,701 hasta S/ 88,750.00) del cual se podrá financiar hasta el 90% del valor de la vivienda con un bono del buen pagador de 10,000 soles independiente al monto solicitado. El crédito se otorga entre 10 a 30 años y puedes hacer prepagos (existen instituciones financieras que puede que cobren un recargo por esos pagos). Las condiciones para calificar a este crédito son las mismas que el crédito Mivivienda. El solicitante del crédito y su cónyuge no puede tener ninguna vivienda bajo su nombre a nivel nacional y nunca haber tenido un crédito hipotecario con apoyo del Estado.

Techo Propio.- Es un programa de subsidio para la adquisición de viviendas que el Gobierno otorga a los grupos familiares que adquieran una vivienda del rango de los 5.5 UIT hasta los 14 UIT. Las viviendas que se encuentran desde los 14 UIT hasta 12 UIT tiene un bono de 3 UIT, y para viviendas menores a 12 UIT hasta 5.5 UIT el bono es de 5 UIT. Con este programa, el Gobierno busca proporcionar viviendas dignas a la población más necesita.

¿CÓMO SE CALIFICA A TECHO PROPIO?

- 1.- El grupo familiar no debe tener un ingreso mayor a 0.45 UIT que es equivalente a S/. 1,598.00.
2. El grupo familiar puede estar

conformado por la cabeza de familia y cónyuge o conviviente legalmente reconocido, los hijos menores a 25 años o nietos menores a 25 años.

3. No tener ninguna vivienda a nombre de un miembro del grupo familiar. ■

Construirán 22,500 viviendas en Comas

El Consorcio Collique, que la integran Graña y Montero (GyM) y Besco, construirá 22,500 viviendas, en cinco años, con inversión de 500 millones de dólares en el proyecto Nuevo Hábitat Comas, ubicado en el distrito de Comas.

El Fondo Mivivienda suscribió el contrato para la transferencia del terreno, ex Indaer, a favor del Consorcio Collique para la construcción del proyecto habitacional sobre un total de 321,939.50 metros cuadrados.

La empresa espera generar 1,300 puestos de trabajo directos y aproximadamente 4,000 empleos indirectos. En todo el proyecto, se construirán 10,000 viviendas del programa Techo Propio, que reciben el subsidio del Bono Familiar Habitacional (BFH). Con este proyecto, se atenderá de manera adecuada al sector C, D y E, que hasta el momento no tienen atendida su demanda de vivienda. Además, la entrega de las primeras viviendas esta prevista a fin de año.

El presidente de GyM, José Graña Miro Quesada, indicó que el proyecto resulta trascendental, porque es el más grande que se va a ejecutar en el país y se podrá otorgar viviendas a aproximadamente 100 mil personas.

Capeco: 100 mil viviendas al año

Pese a que el Producto Bruto Interno (PBI) del sector construcción cayó en 1.48% en abril último, resultado que difiere con los continuos meses de crecimiento, ello no hace mella en el optimismo de sus representantes.

Una prueba de ello es que la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco) proyecta la construcción de 100 mil viviendas al año, teniendo como base que durante el año pasado se edificaron 25 mil viviendas formales en el país. Así lo estima Walter Piazza de la Jara, el flamante presidente de Capeco, que le toma la posta a Lelio Balarezo, tras seis años frente a la dirigencia del gremio.

“Construir 100,000 viviendas al año no es cosa sencilla, se requiere aumentar la velocidad de ejecución de proyectos, y eso pasa necesariamente por agilizar el proceso de obtención de permisos y licencias; en ese sentido, Capeco debe trabajar con todas las partes involucradas y buscar consensos que permitan que la Ley de Habilitación y Edificaciones (Ley 29090) y otros instrumentos legales sean una herramienta para cumplir la meta propuesta”, sostuvo Piazza.