

Un Nuevo Escenario Para el Sector Inmobiliario



Si hay un sector que creció a pasos agigantados estos últimos años, es el mercado inmobiliario. De forma silenciosa pero segura, esta actividad, junto con la construcción, ha vivido una etapa de auge sin precedentes, incluso mayor a la de muchos rubros emblemáticos para el país.

Según el Instituto de Construcción y Desarrollo, en 2009 la industria ya ofrecía 18,000 viviendas ante una demanda insatisfecha de 150,000 unidades nuevas cada año. Si bien la cifra ofertada parece irrisoria frente a la demanda, la escala ya era en sí un número bastante elevado para una realidad como la peruana, que nunca vivió un *boom* inmobiliario.

Para 2010, la oferta fue bastante similar, aunque con mayor dinamismo en el interior del país, producto de la inversión pública. Sin embargo, el sector siguió creciendo 10% más, como resultado del incremento en el precio de la oferta. Y es que dada la gran demanda existente, la tendencia de precios del mercado es al alza. Y no solo por las viviendas. La demanda de nuevas edificaciones e instancias remodeladas para el desarrollo financiero u hotelero también es notoria. Igualmente, la construcción de grandes complejos comerciales o *malls* es una constante, no solo en Lima, sino en provincias. Todo ello ha llevado a una revalorización de varios inmuebles o predios hasta en 50% desde entonces.

Se calcula que la actividad inmobiliaria concentra más del 70% de su oferta en el desarrollo de viviendas (departamentos y casas), mientras que las oficinas comerciales y corporativas representan el 10%, siendo el resto destinado a infraestructura pública. Por eso, el mercado de viviendas resulta el eje central del sector, y lo seguirá siendo a futuro. En ese terreno, ha jugado un papel importante la alianza entre financieras y el Estado, que apoya los créditos hipotecarios a

través de los programas Mivivienda o Techo Propio, lo cual amplía decididamente los proyectos inmobiliarios hacia los sectores C y D. El mercado bancario registra más de S/. 17 millones otorgados en 2010 en créditos hipotecarios, 30% más que en 2009. Sin duda, son cifras importantes pero insuficientes si se estima que la demanda de 150,000 viviendas anuales produce hoy un déficit acumulado de 2 millones de viviendas. A ese ritmo, diversos indicadores esperaban un crecimiento de 18% en el sector para este año. Ni más ni menos.

Efectos de la Coyuntura Electoral

2011 no pudo empezar mejor. El primer trimestre del año marcó un récord en la oferta inmobiliaria: se alcanzó el número de 703 nuevos proyectos de viviendas disponibles, lo que superó las cifras de cualquier trimestre de 2010. Según la consultora Tinsa, estos complejos inmobiliarios representan 8,392 unidades de viviendas nuevas solo en el caso

de Lima y Callao. Dichos proyectos, especialmente dirigidos a los sectores B y C, ya estaban prácticamente vendidos en su totalidad al término de marzo de 2011, lo que generó ingresos por S/. 1,145.3 millones.

Rossana Arnaiz, gerente de Scotiabank, lo explicaba así: "Cuando un proyecto inmobiliario está terminado está ciento por ciento vendido. En el mercado casi no se encuentra que exista stock de unidades disponibles en edificios terminados". Ello era parte de la gran dinámica que mostraba el mercado y de una oferta aún limitada.

En líneas generales, los buenos índices del primer trimestre fueron consecuencia de una política empresarial de ajuste de precios, para evitar que el alza creciente de las unidades inmobiliarias perjudicara las ventas, sabiendo que se venía una época electoral. Pese a ello, hubo distritos capitalinos de gran demanda, como Miraflores, San Isidro, Surco, La Molina



y San Borja, en donde los precios de los departamentos subieron 12% sin variar su receptibilidad en los consumidores, lo que hacía prever que el desarrollo inmobiliario era sólido y no mostraba fisuras.

Sin embargo, las ambiciosas proyecciones parecieron detenerse conforme llegamos al tramo final de la primera vuelta de las elecciones presidenciales, en la que sorpresivamente los candidatos más moderados fueron desplazados por las candidaturas de Humala y Fujimori. El panorama inmobiliario pasó entonces de ser color de rosas a ponerse color de hormiga, producto de la preocupación por la inestabilidad macroeconómica y los cambios en política económica que se podían generar, especialmente con la victoria del hoy electo presidente Ollanta Humala.

Esto se vio reflejado inmediatamente en la dinámica del sector, que para abril había disminuido en 10% los precios de las viviendas, y comenzaba a suspender los nuevos proyectos inmobiliarios en plano y los megaproyectos multifamiliares en desarrollo, por la envergadura de la inversión que requieren estos últimos. En términos económicos, este bajón se da por causa de la restricción bancaria en el otorgamiento de los créditos financieros, ante el temor que produce el nuevo contexto político; y de otro lado, por la retracción en la demanda de un grueso de consumidores de perfil conservador. El impacto fue más grande en el caso de la infraestructura industrial, pues sus precios cayeron entre 20% y 25% en zonas industriales como Ate, Huachipa, Chilca y Lurín.

Durante mayo y junio, la desaceleración en las ventas del mercado inmobiliario se agudizó, en la medida que los pronósticos de la segunda vuelta electoral eran más evidentes. El mercado continuó respondiendo negativamente a las señales políticas, producto de la especulación

financiera. Durante el segundo trimestre de 2011, la caída de precios en la oferta de viviendas pasó del 10% hasta 15% en varios casos. Adicionalmente, el MEF estimó que US\$ 6,000 millones de inversiones en el sector quedaron en suspenso producto de la coyuntura política.

Pasado el Temblor...

Culminado el primer semestre del año, la desaceleración del mercado ha comenzado a dar signos de recuperación. El peor escenario ya pasó, pues el electo presidente ofreció un mensaje político conciliador y dio señales de estar buscando el consenso para alcanzar sus propuestas sociales respetando la economía de mercado, lo que ha tranquilizado a los agentes económicos.

Moises Ackerman, gerente de Inmobiliaria Mak, opina que los bancos sobreactuaron, pues las calificadoras de crédito no han bajado su calificación, ni tampoco las empresas ni el país. Por eso, a las primeras señales positivas del mandatario electo le corresponden igualmente señales positivas del mercado. Así, los bancos deben reducir las tasas de interés y brindar facilidades de acceso al crédito para agilizar la dinámica del sector, mientras que los consumidores pueden impulsar la demanda, comprando justo ahora, entendiendo que es el mejor momento para ello, debido a la caída de los precios.

Todo ello generará que en el mediano plazo el sector vuelva a crecer. Los principales indicadores y variables del mercado son claros al respecto: la oferta inmobiliaria de viviendas multifamiliares sigue siendo pequeña y la demanda muy grande. Si a eso le sumamos que este año el gobierno saliente aumentó el subsidio para los programas de vivienda sociales, con un fondo que asciende a los US\$ 950 millones, se espera que en condiciones normales la cifra anual de colocaciones de crédito llegue a 12,000, y duplique

El Mapa Inmobiliario y el Código de Viviendas Sostenibles

Para seguir alentando el crecimiento del sector es imperativo tener un mapa inmobiliario, con el fin de construir según el clima y las condiciones de cada región. En el caso de Lima, permitirá evaluar proyectos inmobiliarios que sean eficientes en términos económicos y sociales, lo que impulsará un crecimiento urbano ordenado y adecuado, y ahorrará costos y tiempo, pues muchas barreras burocráticas y técnicas se tornarán innecesarias. Este documento especializado es preparado con la participación de los ministerios y colegios profesionales respectivos. Asimismo, en un contexto mundial de tendencia a usar progresivamente viviendas ecológicas, se hace necesario contar con un código para viviendas sostenibles, el que permitirá conducir un cambio hacia prácticas sostenibles en la construcción. De hecho, el grupo Coinsa ya ha construido el primer edificio verde en el Perú, y este opera en el centro empresarial Platinum Plaza (San Isidro).



lo ofrecido el año pasado. Por ende, si recuperamos el ritmo del primer trimestre de 2011, amplios sectores de los niveles C y D en Los Olivos, Comas, Carabayllo o Puente Piedra retomarán las operaciones para hacerse un lugar en los nuevos proyectos inmobiliarios.

Distintos proyectos se están anunciando casi en todos los distritos limeños. Por ejemplo, alrededor de siete grandes proyectos de viviendas (condominios) prometen remozar aún más la Av. Costanera en el distrito de San Miguel. Empresas como Paz Centenario, Arteco, Desarróllate, Costanera Grupo Inmobiliario, Max Construction y Braja, entre otras, ya han presentado sus anteproyectos para tal desarrollo.

La Municipalidad de Lince espera captar US\$ 30 millones en inversiones comerciales e inmobiliarias (edificios residenciales) este año. La zona del parque Mariscal Castilla es una de las más disputadas del distrito para construir departamentos. En ese lugar se vienen levantando alrededor de tres a cuatro edificios de departamentos de hasta 15 pisos, y están en anteproyecto otras cinco iniciativas más.

El Grupo Wong también ha invertido US\$ 13 millones en comprar terrenos para viviendas, y se dice que sus proyectos estarán enfocados en los segmentos B y C.

La Municipalidad de Miraflores tiene 38 expedientes pendientes de aprobación de empresas inmobiliarias

para construir viviendas. Asimismo, la inmobiliaria Shamrock del Perú empezará las obras de construcción de 100 casas de lujo en su proyecto El Rancho, ubicado en la Av. Benavides, sobre una extensión de 25,000 m². Mientras, C y J Constructores Contratistas anunció la ejecución de un proyecto habitacional de lujo en el distrito de Surco, que consta de cinco torres de viviendas multifamiliares con 150 departamentos disponibles.

Como se puede observar, el sector seguirá con bastante movimiento, y la crisis financiera internacional podría ser una oportunidad para aquellos que buscan adquirir una vivienda, ya que se estima que las tasas de interés para los créditos hipotecarios seguirán siendo atractivas por lo menos hasta 2013. ■

La Necesidad de Diversificar la Oferta

Los estudios técnicos demuestran que la oferta se puede diversificar mucho más, y llegar a grupos específicos del sector D, que actualmente son excluidos de las llamadas viviendas sociales porque son aún costosas para ellos o porque no acceden a crédito. El instituto Ciudades del Siglo XXI ha definido siete grupos de consumidores pertenecientes a este espectro, según sus características. Para ampliar la oferta e incluirlos habría que diseñar políticas sociales que abaraten costos y eliminen barreras burocráticas.

Grupo	Características	Capacidad de gasto
Necesitados	Persiguen hacer mejoras necesarias a sus viviendas.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Aspirantes	Podrían obtener más recursos para habitar mejores viviendas.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Pragmáticos	Buscan construir sobre lotes propios.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Desorientados	Podrían hacerse de espacios de vivienda informal.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Ilusionados	Persiguen requisitos idóneos de vivienda.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Integrados	Podrían residir en cualquier vivienda habitacional.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda
Marginales	Buscan espacios de bajísimos costos.	Menos de US\$ 30,000 por vivienda