

HAY RIESGO DE UNA BURBUJA INMOBILIARIA

CUIDADO



► Si revienta, no habría crisis, pero créditos se restringirían y garantías de bancos se verían afectadas, advierten especialistas. PÁGS. 2 Y 3

PRECIOS DE VIVIENDAS SE HAN TRIPLICADO EN CINCO AÑOS. Exviceministro de Economía Carlos Casas alerta que valores altos en Lima no tienen consistencia. Hay terrenos que han subido 50% en un año, según Tinsa.

Cuidado: hay indicios de una burbuja inmobiliaria

ALICCE CABANILLAS

@alicce en Twitter

Un spot publicitario sobre las facilidades de acceso y de pago de un crédito hipotecario animó a Jorge a tomar la que podría ser la decisión más importante de su vida: comprarse un departamento.

Su sorpresa fue grande cuando, tras el proceso de evaluación en un banco—percibe S/1,800 al mes y está en planilla desde hace tres años—, le dijeron que no calificaba para el inmueble en el que quería vivir en Surco, en Lima (costaba US\$90 mil).

CRECIMIENTO DESIGUAL

Según un estudio reciente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) sobre el mercado de vivienda en América Latina y El Caribe, a un 69% de familias en Lima no les alcanza el dinero para comprar una casa.

El exviceministro de Economía Carlos Casas explica lo que está ocurriendo: “Desde hace cinco años, los precios de las viviendas en muchas zonas de Lima se han triplicado, y eso no está yendo en la misma línea con el aumento de los ingresos de la población”.

PRECIOS POR LAS NUBES

En su último reporte de estabilidad financiera, el Banco Central de Reserva (BCR) confirma esta situación. En el primer trimestre del año, el metro cuadrado en los distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco llegó a costar US\$1,444 (S/3,607).



■ ESCASEA VIVIENDA SOCIAL. No hay terrenos para proyectos dirigidos a los sectores C y D, donde está la mayor demanda, señala Capeco.

“No considero que haya una burbuja. La banca es prudente para dar créditos”.

Gino Layseca

Gerente general de Tinsa

Eso significa un aumento de 26.9% en dólares y de 17.6% en soles en comparación con el mismo periodo de 2011, según el análisis del citado documento que hizo el Banco de Crédito (BCP).

Guido Valdivia, director del

Instituto Ciudades del Siglo XXI de la Universidad Ricardo Palma, afirma que el incremento de los precios ha sido sostenido y que se ha dado en todos los sectores.

En los distritos de clase media (Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel), el alza ha sido de 16.2% en 2011 versus 2010.

En el resto de Lima Metropolitana, donde se edificaron viviendas dirigidas a los sectores C y D, el aumento fue solo de 2.2%, señala Valdivia.

“De persistir la escasez de suelos y las restricciones administrativas (permisos de construcción), los precios segui-

rán subiendo hasta el punto en que no haya suficientes demandantes”, refiere.

INDICIOS DE BURBUJA

Para Casas, las cosas están claras. “Hay especulación, el sistema financiero sigue dando créditos, y esto viene generando una presión sobre la oferta y podría estar empezando un burbuja, y habría que tener cuidado”, advierte.

Francisco Osoreo, director de Capeco, gremio que agrupa a los empresarios del sector inmobiliario, descarta una burbuja en los valores y asegura que el problema es que la necesidad de vivienda

en el país está muy por debajo de la capacidad constructiva.

“Cada año se forman 65 mil familias en los sectores A, B y C, y se construyen 40 mil viviendas”, dice. Gino Layseca, gerente de la consultora Tinsa, indica que otro problema es la falta de suelo, que ha propiciado alzas de hasta 50% en los precios de terrenos.

El exviceministro Casas precisa que si ocurriera una burbuja habría una restricción del crédito, pero no se va a generar una crisis ni quebraría un banco pues la penetración de la cartera hipotecaria en Perú es baja (menos del 5% del PBI, en Chile es del 15%).

ANÁLISIS

JUAN CARLOS ODAR / BCP



Debe evaluarse el riesgo

La continua trayectoria al alza de los precios de los departamentos en Lima estaría reflejando el incremento de la demanda. No es una tendencia propia solo de Lima. También se está registrando en otros países de América Latina. ¿Qué factores estarían detrás? Fuera del continuo incremento del PBI per cápita y del ingreso promedio, el FMI destaca en un informe reciente que los precios de la vivienda han subido más en los países donde el crédito hipotecario es más abundante. En Perú, este producto crece a tasas anuales de 20%. Asimismo, el hecho de que esta preocupación sea común en la región podría ser reflejo de que—en un contexto de abundancia mundial de liquidez— los fondos internacionales hayan visto en el sector de bienes raíces en América Latina una oportunidad atractiva para la inversión. En todo caso, la continua alza de los valores sugiere un riesgo que debe ser evaluado permanentemente.

» EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL PAÍS

→ ¿A CUÁNTAS FAMILIAS NO LES ALCANZA EL DINERO PARA TENER CASA PROPIA?

Ciudad	% hogares
Caracas (Venezuela)	80%
La Paz (Bolivia)	71%
Lima (Perú)	69%
Buenos Aires (Argentina)	67%
Sao Paulo (Brasil)	62%
Quito (Ecuador)	58%
Ciudad de México	55%
Montevideo (Uruguay)	53%
Santiago (Chile)	46%
Bogotá (Colombia)	35%

→ ¿CUÁNTO TIEMPO LLEVARÁ PAGAR LA CASA MÁS BARATA?

Ciudad	Valor de la casa	Meses
Bogotá	US\$12,290	10
Ciudad de México	US\$19,697	16
Quito	US\$20,000	18
Santiago	US\$42,420	21
La Paz	US\$10,983	22
Sao Paulo	US\$38,936	23
Lima	US\$18,120	25
Montevideo	US\$36,474	30
Caracas	US\$54,054	31
Buenos Aires	US\$44,228	45

↓ PRECIO DE DEPARTAMENTOS* (\$/. por m²)

* Corresponde a la mediana anual de los precios por metro cuadrado de los departamentos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.



↓ ¿CUÁNTAS FAMILIAS NO CUENTAN CON UN TECHO PARA VIVIR O HABITAN EN VIVIENDAS DE MALA CALIDAD?

País	% del total
Bolivia	75%
Perú	72%
Ecuador	50%
Colombia	37%
México	34%
Brasil	33%
Argentina	32%
Venezuela	29%
Uruguay	26%
Chile	23%

