ENELTAPETE

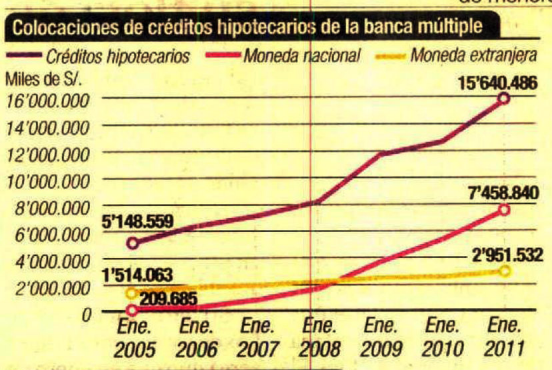
La sustantiva **alza de precios de las viviendas** despierta temores respecto de un posible **sobrecalentamiento** en el mercado inmobiliario local. ¿Se ven riesgos en el mediano plazo?

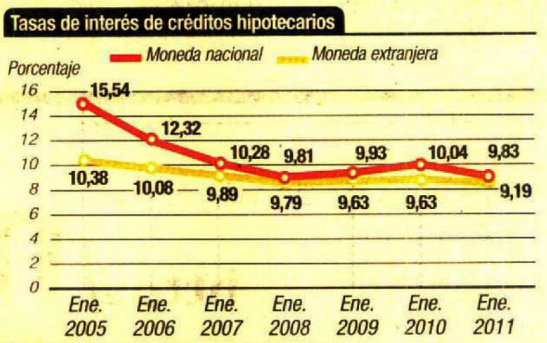
Burbuja de cemento

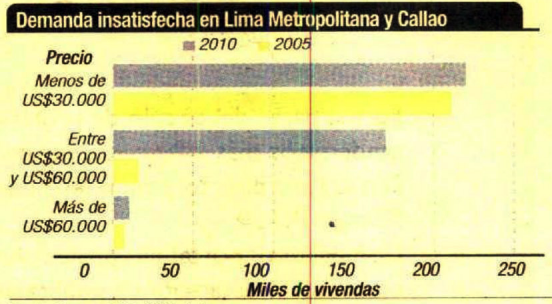
Escribe
ALEJANDRA COSTA
Infografía
REMS MIRANDA

El mercado inmobiliario

Las colocaciones crecen con baja morosidad en línea con la mayor compra de viviendas, pero la oferta aún no apunta a los segmentos de menores ingresos, donde se concentra la demanda.







Fuente: Capeco, BCR, BBVA, Asbanc

EL COMERCIO

US$ 966

ES EL PRECIO PROMEDIO POR M² DE DEPARTAMENTOS EN LIMA

11%

ESPERA CAPECO QUE CREZCAN LAS VENTAS DE VIVIENDAS EN EL 2011

El término burbuja inmobiliaria se puso trágicamente de moda a mediados del 2008 cuando la crisis 'subprime' en Estados Unidos ocasionó un terremoto financiero en el mundo, cuyas réplicas aún causan estragos en economías como Grecia, Portugal, Irlanda y España.

El disparo de los precios motivado por una demanda artificial, vale decir, el interés de los agentes económicos de comprar inmuebles financiándose con créditos bancarios, para venderlos a un mejor precio en el futuro, y la posterior caída de los precios cuando no hubo quien los compre, fue el guion del drama que hasta hoy viven estas economías.

Con los precios de las viviendas en el país en intensa escalada durante los últimos cuatro años, ¿se puede hablar de una burbuja inmobiliaria en el Perú?

FUERTE DEMANDA

"En un país con una demanda insatisfecha por 1,2 millones de viviendas no se puede hablar de burbuja. Los precios suben pero no porque haya agentes especulando con el valor de las viviendas, sino porque la demanda absorbe las alzas, apoyada por una mayor disposición de los bancos a otorgar créditos hipotecarios", señala Humberto Martínez, gerente general de la inmobiliaria Marcan y presidente del Comité de Edificaciones de Capeco.

Según cifras del gremio constructor, el precio promedio por m² de los departamentos en Lima se ha elevado 45% entre julio del 2008 y marzo de este año. Como buen promedio, este esconde zonas de Lima en las que los precios se han, al menos, duplicado en ese lapso.

Solo en los últimos ocho meses, en el distrito de Carabayllo el valor de los departamentos ha subido 94,5% hasta los US$850 por m², aunque aún se mantiene lejos de las tasaciones que se pueden encontrar en Barranco, distrito en el que los inmuebles llegan hasta los US$1.650 el m², y de San Isidro, en el que el mercado absorbe viviendas que en total llegan a costar US$1'000.000.

"Para hablar de burbuja debe existir una abundancia de liquidez que vaya a un sector de la economía y que propicie que los precios se disparen de forma desalineada de sus fundamentos: la oferta y la demanda. Sí llama la atención el alza de los inmuebles –aunque solo han regresado a niveles de finales de los 90–, pero hay factores de oferta y demanda que la sustentan", explica Hugo Perea, gerente de Estudios Económicos del BBVA Banco Continental.

En efecto, el ratio de deuda hipotecaria sobre el PBI aún es bajo, situándose en alrededor de 3%. Antes de la crisis, en EE.UU. las hipotecas sumaban el 73% de su PBI.

"Por el lado de la oferta, hay un alza de los materiales de construcción y una carencia de espacios para construir. Por el lado de la demanda, los ingresos de la gente han mejorado, permitiendo que más personas opten por la bancarización; el segmento de la población que más crece es el de entre 30 y 40 años, que es donde se concentra la demanda por viviendas; todo eso suma a las facilidades de acceso a crédito con tasas de interés más bajas, menos volátiles y con préstamos a plazos mayores", detalla.

BAJAS TASAS

Desde el 2004, la tasa de interés promedio en moneda nacional ha bajado de 17% a alrededor de 10%, y ha regresado a niveles precrisis.

Para Martínez, este es uno de los factores que fundamentan el rápido incremento del precio de los inmuebles. "El bajo costo del financiamiento permite que los compradores estén dispuestos a pagar un precio más alto por un inmueble. Si se diera un ajuste al alza de las tasas, los promotores seguramente tendrían que reducir sus precios para seguir vendiendo", explica.

Entonces, ¿los bancos están siendo muy flexibles? Ricardo Arbulú, gerente general de la promotora y cons-

El alza de precios no es típica y denota un exceso de optimismo que, salvando las distancias, fue el entorno que explicó todas las recientes crisis inmobiliarias"
JUAN JOSÉ MARTHANS, EX SUPERINTENDENTE DE BANCA

tructora Ciudaris, señala que no. "Solo entre el 5% y el 10% de nuestros potenciales clientes logran que un banco le apruebe un crédito hipotecario. Están siendo muy celosos para preservar la calidad de su cartera", dice.

SOMBRAS ADELANTE

Sin embargo, voces como las del economista Juan José Marthans advierten que sí podría estar empezando a gestarse un escenario de burbuja en el frente inmobiliario. "El crédito para viviendas se está expandiendo de manera significativa y la demanda interna acompaña esa expansión, permitiendo que los precios suban de manera artificial. Las tasas de morosidad aún se mantienen bajas, pero no podemos esperar hasta que se deteriore la calidad de los créditos hipotecarios para que el Banco Central suba las tasas para prevenir el sobrecalentamiento", señala.

OSCAR ROCA

EN DESARROLLO. EL SECTOR TODAVÍA ENFRENTA UN DESCALCE ENTRE OFERTA Y DEMANDA.

El gerente general del BBVA Continental, Eduardo Torres Llosa, en entrevista con **Día_1**, listó entre los tres principales riesgos que ve en el sector financiero que se produzca una burbuja inmobiliaria, "porque hay muchísimo dinero de fuera entrando en ese sector".

Efectivamente, la consultora internacional Global Property Guide puso al mercado peruano como el más atractivo en la región en el 2010.

Guido Valdivia, director del Instituto Ciudades Siglo XXI, señala que hay inversionistas –grandes y pequeños– que adquieren viviendas con el fin de especular con el futuro incremento de los precios, pero que su impacto en el mercado es muy pequeño. "En Lima, donde se venden anualmente unas 14.500 viviendas, se está apenas cubriendo la quinta parte de la demanda efectiva. El riesgo de una burbuja podría ocurrir cuando la oferta alcance unas 50.000 viviendas", calcula.

MADURACIÓN

Todos los consultados coinciden en que el problema a solucionar es el descalce entre la oferta y la demanda. "En los segmentos B y C se requieren viviendas de menos de US$60 mil pero hay poca oferta. En el nivel A hay oferta, pero los precios suben porque hay personas dispuestas a pagar US$3.000 por m² por un departamento en El Olivar de San Isidro", comenta Arbulú.

Donde sí podría haber indicios de especulación es en el precio de los terrenos, cuyos valores, según la inmobiliaria Centenario, se han triplicado en los últimos cuatro años. "Hay constructoras que poseen grandes extensiones de terreno sin desarrollar, lo cual impulsa el precio al alza", comenta Martínez, y sugiere que se eleve el impuesto predial a los terrenos.