

**El informe del domingo ▶**  
**'BOOM' INMOBILIARIO**

CONTACTENOS ▶ domingo@comercio.com.pe

El impacto de la construcción ha contribuido al inusitado éxito de programas como Mivivienda. No obstante, falta mucho por hacer y el mercado tiene para más

# Aumento de demanda elevaría precios de viviendas en el 2008

LUIS DAVELOUIS LENGUA

No hay casas. La brecha entre el número de quienes necesitan una casa y pueden adquirirla y el número de viviendas disponibles en el Perú es de un millón de unidades –en realidad superaría el millón, pero los estimados varían según especialistas–, y cada año se incrementa en 90 mil. Como el 2007 fue un buen año para el sector construcción, (que ha crecido más de 22%), se estima que a diciembre se habrán construido 45 mil casas. Y eso, con suerte, afirma Erick Rey de Castro de la empresa corredora de bienes raíces Colliers. Si esas tasas se mantienen, en diez años la brecha habrá crecido en 50%.

Como sostienen algunos consultados, si bien la tasa de crecimiento de la brecha se acorta cada año (se proyecta que en el 2008 se construyan 55.000 viviendas), aún estamos muy lejos de los niveles de Colombia o de Chile, donde no obstante la brecha es muchísimo más angosta, los precios de los inmuebles son, en promedio y según el nivel socioeconómico (NSE), mucho más altos que en el Perú. Para tener una idea: el número de hipotecas en Lima llega a 90 mil, mientras que en Santiago, con una población de solo 4,5 millones (la mitad de Lima) alcanza 900 mil.

## Una mirada a los números

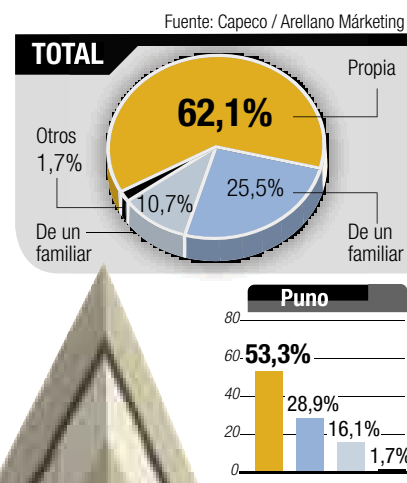
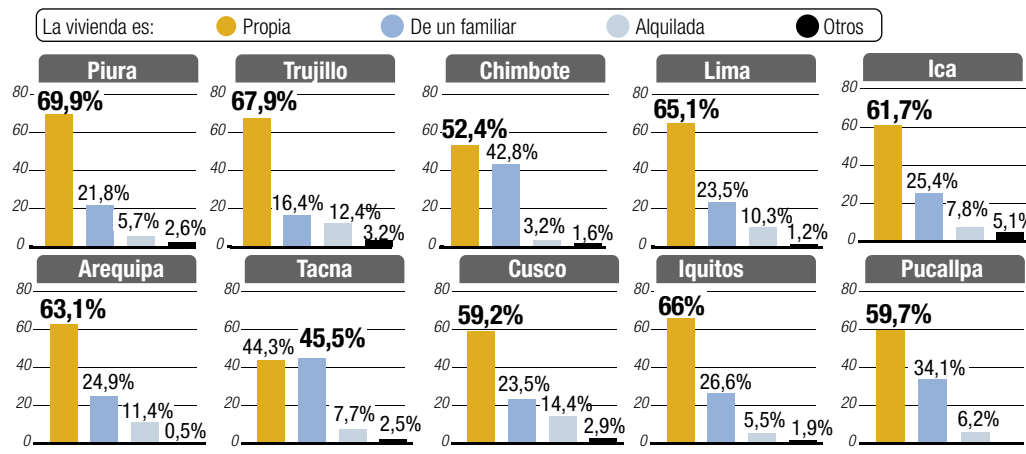
El mercado de viviendas se dinamiza. Las mejoras económicas se dejan sentir: los bancos prestan más, más fácil, más rápido y más barato para comprar casa y el incremento de los salarios impulsa a las personas a realizar el sueño de la casa propia. Compre antes de que se acaben... o suban.

### Mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao

DISTRITOS	Precio de departamentos			
	1998	2006	1998	2006
	Precio medio (en US\$)	Precio por m <sup>2</sup>	Precio medio (en US\$)	Precio por m <sup>2</sup>
Miraflores	122.850	894	71.510	666
San Isidro	156.197	1.029	129.376	813
La Molina	82.953	735	48.347	488
Surco, San Borja	108.419	788	64.502	577
Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel	50.695	553	39.628	485
Barranco, Chorrillos, Surquillo	89.830	659	40.653	433
Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita	52.177	507	29.882	352
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rimac, San Luis	44.865	513	26.309	379
Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, SMP	36.958	431	23.188	323

### Demanda de viviendas de acuerdo con el precio

Precio de la vivienda en US\$	1998		2006	
	Demanda efectiva	Demanda insatisfecha	Demanda efectiva	Demanda insatisfecha
20 001 - 30 000	47.090	46.934	73.361	18.737
30 001 - 40 000	17.524	17.300	25.045	22.391
40 001 - 50 000	12.039	11.564	9.933	8.086
50 001 - 60 000	4.844	4.420	4.499	3.464
60 001 - 70 000	6.741	6.273	2.161	1.283
70 001 - 80 000	4.982	4.590	149	- 373
80 001 - 100 000	3.075	2.320	1.247	574
100 001 - 120 000	2.034	1.666	348	187
120 001 - 150 000	2.496	2.143	0	- 260
150 001 - 200 000	2.112	1.649	0	- 277



## DEPARTAMENTOS BARATOS

Es más, según el último estudio de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), los precios de las viviendas se han reducido sensiblemente en los últimos 10 años. En 1996 un departamento en Miraflores costaba aproximadamente US\$900 por metro cuadrado, y diez años después el precio podía llegar a US\$600 y, pese a que se habría recuperado ligeramente, continúa por debajo de los niveles de hace diez años aunque, en el mismo período, la demanda se ha incrementado en más de 25% y la demanda insatisfecha lo hizo en más de 21%.

De acuerdo a este estudio, el precio de los departamentos en edificios en construcción en Miraflores ha caído en 41% en promedio y hasta en 75% en distritos como Lurín o Pachacámac. Ricardo Barthelmeß Saco, gerente de CCIASAC-BVNET, empresa de construcción y tasación de inmuebles, sostiene que los precios de las casas y departamentos se han incrementado en el último año y lo seguirá haciendo para el NSE A. "El metro cuadrado de terreno en San Isidro o en el malecón de Barranco sube todos los días. Hace un año podía costar US\$900, este año ya llega a US\$1.400", sostiene.

Agrega que "el grueso de las viviendas, principalmente departamentos, que es el mercado más grande, se construye te-

## DEL CONSULTOR

VLADIMIR ARANA YSA  
Urbanista

### ¿Municipios están preparados?

Los impactos pueden ser positivos y negativos en los ámbitos social, económico, físico y ambiental principalmente, y este crecimiento de la vivienda ocurre en un contexto en el que la economía crece a un 7% u 8% y el sector construcción en general entre 24% y 25%.

Los impactos económicos están dados por un aumento de la demanda de los materiales de construcción y su consecuente subida de precios por el incremento de la demanda. Esto puede dar lugar a especulación para mantener los precios altos. En el ámbito social, los consumidores tienen una mayor oferta de viviendas y hace que los

precios se hagan más competitivos. Más viviendas implican una mayor demanda de agua, energía, infraestructura y servicios, más espacios recreativos, escuelas, hospitales y mercados, entre otros; y las municipalidades no están listas para prestarlos y en la gran mayoría de casos, tampoco tienen planeado cómo prevenirlo. Además, se generarán más residuos de la construcción –conocidos como desmonte– que deberán ser dispuestos en escombreras, que tampoco abundan. Conam ha recibido una propuesta oficial del Ministerio de Vivienda para reglamentarlo, pero aún no se pronuncia.

niendo en mente el programa Mivivienda, que es para casas de hasta US\$40.000, es decir para los NSE B y C. La rentabilidad de quien construye allí está en el volumen y oscila en alrededor del 15%", explica. Además, mucha gente que compró, por ejemplo, un departamento en US\$25.000 en el Rimac y quiere mudarse a San Miguel puede conseguir un

precio de hasta US\$35.000 por su casa. Una rentabilidad no premeditada ni nada despreciable.

### EL FUTURO Y TENDENCIAS

Según Rey de Castro, de Colliers, la brecha no se cerrará a menos que aparezcan más inversiones en proyectos de construcción masiva. Se refiere a los complejos habitacionales de miles de

## CLAVES

### Casas, terrenos y departamentos

El mercado de inmuebles se está concentrando en la compra y venta de departamentos y menos en casas.

Los edificios de oficinas de lujo (A+), como se les llama en el negocio inmobiliario) están con una ocupación del 95%.

Lo que determina el valor de un inmueble es básicamente el precio del terreno, antes que la construcción en sí misma.

Los terrenos en distritos populares de la capital, como por ejemplo Ventanilla o San Juan de Lurigancho, pueden costar entre US\$4 y US\$6, lo que los convierte en un costo marginal del precio.

En San Isidro o Barranco, dependiendo de la zona, los terrenos pueden llegar a costar hasta US\$1.100 el m<sup>2</sup>.

En Colombia el metro cuadrado de un departamento A+ puede llegar a costar hasta US\$4.000.

departamentos como la Residencial San Felipe o las Torres de Limatambo, obras que datan de hace casi 30 años. "Haciendo edificios de solo 40 o 50 departamentos no vamos a avanzar. Eso es nada. Lima tiene muchísimo por crecer en distritos como Lince, Jesús María o Independencia, pero hacia arriba", advierte.

Según datos de la última encuesta de consumo de Arellano Márketing, el 65% de las familias en Lima vive en casa propia, porcentaje similar al de las principales provincias. Sin embargo, el país sigue creciendo económicamente y la demanda por nuevas viviendas también, ello hace prever que los precios tenderán a elevarse.

Según Barthelmeß, hacia dónde se muevan los precios dependerá de cada NSE. En el sector medio (el más amplio; viviendas de entre US\$20.000 y US\$45.000) se elevarían en menos de 15%. En los sectores populares dependerá de los precios de los materiales de construcción, pues el precio del terreno es marginal en aquellos distritos. Pero en los sectores B y A los precios tenderán a elevarse, dependiendo de la demanda por terrenos en determinados distritos, de los acabados que se elijan y ahora también de la 'marca' o apellido del arquitecto que diseñó el inmueble o los acabados del mismo. Allí, no hay límite. ■

## puntodevista

# Nos vamos para arriba

**Eduardo Lavado Gagliardi**  
Editor del suplemento Casa y Más



De manera acelerada, la ciudad está cambiando de cara debido al 'boom' inmobiliario que venimos experimentando en los últimos meses. Lo apreciamos al transitar por las calles y descubrir que diversas casas han cedido su lugar a mules de hierro que se elevan sobre el cielo gris limeño. Lo notamos en las reuniones del fin de semana, cuando algún amigo nos comenta que está pensando en comprarse un 'depa', pues ahora hay muchas

facilidades para hacerlo. También cuando muchos empiezan a ver en el rubro inmobiliario una buena oportunidad para invertir. Y en esas conversaciones llenas de entusiasmo, nuevas terminologías como lofts, departamentos flat y condominios empiezan a aflorar cada vez más sin necesidad de ser traducidas.

¿Dónde ha estado la clave para que este gigante de concreto empiece a expandir sus tentáculos por la ciudad? La estabilidad política y económica, los programas sociales como Mivivienda, que han terminado de animar al sec-

“ Surgen edificios multifamiliares con ambientes que hasta ahora solo veíamos en televisión como piscinas y gimnasios...”

tor privado a invertir en construcción, y las facilidades que dan los bancos para el consumidor (en solo tres años, los créditos hi-



potecarios han pasado de 14% anual a 8%).

Por un lado, en zonas como San Miguel, Pueblo Libre o Los Olivos la proliferación de edificios multifamiliares viene buscando satisfacer la enorme demanda de vivienda que existe en la capital. Pero el fenómeno no afecta únicamente a los sectores emergentes. Miraflores, Surco, La Molina o Barranco son distritos donde los predios han empezado a revalorarse, al punto que pueden encontrarse proyectos en los que el metro cuadrado supera los US\$1.300 y bien pueden ofertarse departamentos por encima de los 150 m<sup>2</sup> que superan los US\$200.000.

Este 'boom' va permitiendo que los arquitectos den rienda

suelta a las tendencias más modernas en cuanto viviendas, ofreciendo departamentos dúplex cuyos espacios se han aprovechado al máximo. También surgen edificios multifamiliares con ambientes que hasta ahora solo veíamos en series estadounidenses, como piscinas, áreas de fiesta o parrilla, guarderías y gimnasios. Y para quienes añoraban su infancia en casas con jardines y amigos del barrio, las propuestas de condominios cerrados con acogedoras viviendas de dos pisos resultan la alternativa ideal, contando, además, con el plus de la seguridad. Y junto con los arquitectos, otros grupos de profesionales como decoradores, paisajistas e incluso empresas de corretaje internacional empiezan a verse beneficiados

ante las nuevas necesidades que se despiertan en los consumidores.

¿Qué debemos esperar para los próximos meses? Que las autoridades velen por el crecimiento ordenado de la ciudad, cuidando por que se respeten las zonificaciones urbanas (dónde se puede construir un edificio y qué altura máxima puede tener) para evitar colapsos en los servicios. Si se mantienen las condiciones económicas y las facilidades crediticias, que no le resulte extraño que los precios empiecen a subir, por lo que deberá recurrir a nuevas estrategias a la hora de invertir en una propiedad (comprar en planos o hacer una precancelación cuando el proyecto esté a punto de iniciarse). Síntomas de una actividad que está en plena ebullición. ■