

Temadeldía

Crecimiento sostenido

Este año el fondo Mivivienda cuadruplicó las inversiones de los últimos cinco años y se calcula que cerrará el 2007 con 112 millones de dólares invertidos en conjuntos habitacionales.



ESTUDIO DE CAPECO SOBRE EDIFICACIONES URBANAS

La actividad edificadora creció 11,79% en los distritos de Lima y Callao

■ Jesús María, Lince y San Miguel concentran la mayor oferta de viviendas

■ San Isidro es el distrito más caro con US\$884 el metro cuadrado

NATALIA VERA RAMÍREZ

El sector construcción crece sin parar (en lo que va del año ha registrado un aumento del 15%) y parte importante de este buen clima es la edificación de viviendas. Sucede que –según los resultados del Duodécimo Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima y Callao realizado por la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco)– este año la actividad edificadora ha crecido 11,79%, pues se han construido 3'832.000 m².

Lelio Balarezo, presidente de Capeco, indicó que este año se prevé que el sector construcción aporte el 2% del producto bruto interno (PBI) del país y que la meta del Gobierno de construir 44.000 viviendas este año podría fácilmente llegar a las 60.000 unidades el próximo año.

Asimismo, de acuerdo con este estudio, que está hecho en base a un censo realizado en julio de este año, se reportó 14.408 unidades de viviendas (entre casas y departamentos) para fines comercializables de venta que representan el 93,81% del total construido, seguido por los locales comerciales (0,65%), las oficinas (1,41%) y otros destinos (4,13%).

De otro lado, José Luis Ayllón, presidente del Instituto de la Construcción y el Desarrollo (ICD) de Capeco, indicó que el 55,93% de la oferta de viviendas de Lima y Callao pertenece al rango de precios intermedios (entre US\$30.001 y US\$80.000). En tanto, el 25,7% pertenece al rango de precios altos (mayores a US\$80.001) y el 20,36% corresponde al rango de precios inferior a US\$30.000.

Ayllón precisó que si bien el Gobierno impulsa los programas habitacionales del fondo Mivivienda (como Mi Hogar y Techo Propio, dirigidos a los niveles socioeconómicos con menos recursos y cuyos precios fluctúan entre US\$10.000 y US\$20.000), estos todavía no tienen una mayor participación, porque en este rubro se contabilizan solo las viviendas vendidas y no la oferta futura. Cabe indicar que el grueso de los proyectos habitacionales

Dinamismo en el mercado de viviendas

Actividad edificadora en Lima Metropolitana y el Callao

2005 a 2007

Concepto	2006 m ²	2007 m ²	Variación % 2006-2007
Oferta de edificaciones	1'372.999	1'447.855	5,45
Oferta inmediata	1'300.513	1'392.327	7,06
Oferta futura	72.486	55.528	-23,39
Edificaciones vendidas	883.342	1'106.975	25,32
Edificaciones no comercializables	1'171.484	1'277.170	9,02
Total actividad edificadora	3'427.825	3'832.000	11,79

Oferta total de vivienda

Precio de la vivienda	Oferta total			
	Unidades	%	m ²	%
Hasta 4.000	--	--	--	--
4.001-8.000	--	--	--	--
8.001-10.000	100	0,7	5.900	0,4
10.001-15.000	5	--	305	--
15.001-20.000	1.188	8,2	73.604	5,4
20.001-25.000	1.196	8,3	78.004	5,7
25.001-30.000	1.653	11,5	118.664	8,7
30.001-40.000	3.389	23,5	275.602	20,3
40.001-50.000	1.557	10,8	139.687	10,3
50.001-60.000	1.273	8,8	123.319	9,1
60.001-70.000	1.168	8,1	119.304	8,8
70.001-80.000	671	4,7	74.722	5,5
80.001-100.000	801	5,6	98.436	7,2
100.001-120.000	404	2,8	56.532	4,2
120.001-150.000	389	2,7	61.637	4,5
150.001-200.000	306	2,1	55.902	4,1
200.001-250.000	196	1,4	41.924	3,1
250.001-300.000	57	0,4	14.171	1,0
300.001-500.000	48	0,3	16.516	1,2
Más de 500.000	7	--	3.997	0,3
TOTAL	14.408	100,0	1'358.226	100,0

Fuente: XII Estudio de mercado de edificaciones urbanas de Lima y Callao de Capeco

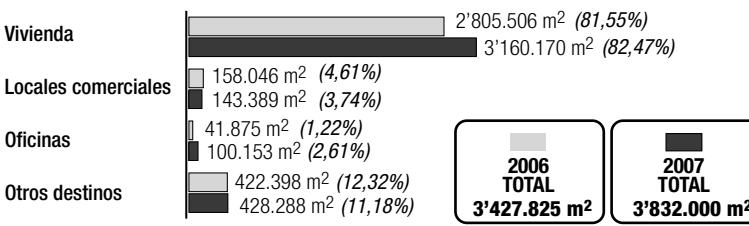
La oferta a la hora de adquirir una casa o departamento se ha diversificado en varios distritos, y los precios se adaptan a los más variados presupuestos.

Oferta de vivienda según sector urbano

Sector urbano	Oferta total de vivienda			
	Unidades	%	m ²	%
Miraflores	1.747	12,1	195.799	14,4
San Isidro	670	4,7	94.843	7,0
La Molina	449	3,1	57.881	4,3
Surco, San Borja	3.087	21,4	332.776	24,5
Jesús María, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel	3.912	27,2	334.123	24,6
Barranco, Chorrillos, Surquillo	1.149	8,0	95.423	7,0
Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita	535	3,7	39.462	2,9
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac, San Luis	725	5,0	53.632	3,9
Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres	148	1,0	12.763	0,9
El Agustino, San Juan de Lurigancho	1.377	9,6	85.461	6,3
Ancón, Santa Rosa	95	0,7	13.965	1,0
Lurín, Pachacámac, S. J. de Miraflores, Villa El Salvador, V. M. del Triunfo	--	--	--	--
Pucallpa, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar	75	0,5	8.346	0,6
Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla, La Punta	439	3,0	33.752	2,5
Ventanilla	--	--	--	--
TOTAL	14.408	100,0	1'358.226	100,0

Distribución de la actividad edificadora según destinos

2005 a 2007



MIGUEL BELLIDO



EN ASCENSO. La construcción de edificios se multiplica cada día en los diferentes distritos limeños y también chalacos.

EN PUNTOS

¿Qué servicios tienen las viviendas?

■ A julio del 2007, el 6,32% de unidades multifamiliares (edificios y quintas) en oferta están preparadas para recibir gas centralizado GLP, mientras que el 8,27% lo están para recibir gas natural.

■ Los servicios comunitarios que se reportaron con mayor frecuencia por los oferentes actuales fueron TV cable (27,76%), portería (25,42%) y zonas verdes (21,65%).

■ La proporción de unidades de vivienda que emplean concreto armado como material predominante para las paredes de las construcciones asciende a 42,09%, seguido por el ladrillo y concreto con el 35,96%.

■ El 29,89% de las unidades se localizan en avenidas de mucho tráfico; el 22,69%, en calle; el 16,84%, en avenida de poco tráfico, y el 14,35% se ubica en esquinas.

del Estado se encuentra en construcción o en planos.

DISTRITOS CON MÁS DEMANDA

Este año, Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre y San Miguel se han convertido en los distritos que concentran la mayor cantidad de oferta de vivienda con el 27,2%, mientras que Santiago de Surco y San Borja obtienen el 21,4%.

Por eso no es gratuito que el 42,73% de las edificaciones totales en oferta se ubique en zonas correspondientes al estrato socioeconómico medio alto con 8.273 unidades, seguido del estrato socioeconómico alto con 26,20% y 5.074 unidades y el estrato medio el 14,69% con 2.844 unidades.

De otro lado, San Isidro es ahora el distrito más caro. Mues-

tra de eso es que el metro cuadrado cuesta US\$884, mientras que en Miraflores el precio llega a US\$770. En tanto, en los distritos que concentran la mayor cantidad de oferta de vivienda, el precio promedio por metro cuadrado alcanza los US\$493.

Pero si busca una vivienda a un precio más accesible a su bolsillo, El Agustino y San Juan de Lurigancho pueden ser una buena

opción: el metro cuadrado cuesta US\$300. Otra alternativa son: Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra y San Martín de Miraflores, con US\$301 el metro cuadrado, o Lurín, Pachacámac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador y Villa María del Triunfo, con US\$310 el metro cuadrado.

Por ahora, Capeco ha anunciado que el estudio continuará

su descentralización, por lo que ya se realizó en Trujillo y próximamente se iniciará en Chiclayo, ciudades que han registrado un gran crecimiento en la actividad constructora y donde se edificarán importantes proyectos del fondo Mivivienda, como los de Nuevo Chao en La Libertad, donde se construirán 4.300 viviendas con una inversión que asciende a US\$40 millones. ■

CONTINÚA EN ALZA

Construcción de locales comerciales va en ascenso

Aunque la construcción de viviendas concentra el mayor porcentaje de la actividad edificadora, la de locales comerciales y oficinas ha concitado gran interés, debido a la fuerte inversión que están apostando los grandes operadores nacionales y extranjeros, no solo en la capital, sino en las principales ciudades del interior del país.

Es así que el estudio de Capeco en los distritos de Lima y Callao reporta un total de 676 locales comerciales que estaban siendo ofrecidos para la venta y que representan un área de 9.419 m². Asimismo, el 54,3% de la oferta se concentra en el Cerca-



MÁS COMERCIO. La explosión de supermercados y tiendas por departamentos ha impulsado la construcción de más locales comerciales.

EN PUNTOS

■ La construcción de locales comerciales tomada en cuenta por el estudio de Capeco considera solo los distritos de Miraflores, Santiago de Surco, Lince, Ate, Cercado de Lima, Breña, Carabayllo y Los Olivos.

■ De otro lado, en el caso de la oferta del mercado de oficinas, el estudio consideró los distritos de San Isidro, Santiago de Surco, San Miguel y el Cercado de Lima.

do de Lima y Breña, seguidos por el distrito de Ate-Vitarte con el 14,8% y Miraflores con 12,6%.

El presidente de Capeco, Lelio Balarezo afirmó que, actualmente, existen 26 proyectos de centros comerciales que entrarán en funcionamiento el próximo año en varias ciudades y que significarán una inversión cercana a los US\$800 millones, por lo que la proporción de construcción de locales comerciales se incrementaría en gran medida.

OFERTA DE OFICINAS

A diferencia de los locales comerciales, otra es la historia en el mercado de oficinas, cuya oferta se reduce cada vez más. A julio de este año, Capeco registró solo un total de 102 oficinas en un área de 20.469 m².

En tanto, la mayor participación de oficinas se encuentra en el rango de precios altos (mayores a US\$ 80.000) y que agrupa

el 70,59% del total de unidades con 72 oficinas.

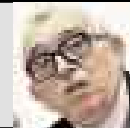
Del mismo modo, 30 oficinas se ubican en el rango de precios intermedios (entre US\$30.000 a US\$80.000) y que representan el 29,41% del total.

No obstante, a diferencia de los precios de viviendas, los de oficinas son mucho mayores. En términos generales, el precio promedio unitario es de US\$246.567 por un área promedio de 200,70 m² y un precio por metro cuadrado de US\$1.222.

Asimismo, Santiago de Surco ha desplazado a San Isidro en cuanto a la oferta de oficinas, ya que este último distrito no cuenta ya con áreas disponibles para la construcción de este tipo de locales. De este modo, Santiago de Surco concentra el 56,9% de la oferta, seguido por San Isidro con el 22,5%, el Cercado de Lima con el 19,6% de la oferta y San Miguel con el 1%. ■

DEL CONSULTOR

LUIS MORANTE,
Ingeniero civil



Viviendas de costo intermedio

El interesante informe "El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima y Callao", presentado por Capeco, debe llevar al sector público y privado a realizar diferentes análisis y reflexiones que, seguramente, se presentarán en los próximos años.

Hay varios puntos de interés en el estudio, pero vale destacar que la construcción de viviendas ha aumentado en un 12,6%, entre el 2006 y el 2007. Es igualmente significativo que el 98,1% de la oferta de vivienda esté dirigida a departamentos y solo el 1,9% a casas. Entre otras lecturas, esto significa que la venta de inmuebles de este tipo está dirigida a públicos que preponderantemente pueden pagar precios intermedios y bajos. Las viviendas con precios intermedios (US\$30.000 y US\$80.000) son el 55,93%, mientras que aquellas con precios inferiores (a US\$30.000) representan el 28,75% de la oferta.

En cuanto a los sectores de preferencia, se destaca el conjunto formado por Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre y San Miguel. Le siguen muy de cerca Surco y San Borja, aunque estos son de mayor extensión en metros cuadrados. Luego Miraflores tiene solo el 12,1% de las preferencias, mientras que El Agustino y San Juan de Lurigancho el 9,6%.

La demanda insatisfecha de vivienda en Lima y Callao es del orden de 300.000 unidades, lo que es un reto para los programas del Ministerio de Vivienda y para los empresarios de la construcción.