Incremento de tasas de interés frena sector inmobiliario

Una de las consecuencias de las constantes alzas de la tasa de referencia que ha realizado el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), es el encarecimiento de las tasas de interés de los créditos en general y, en particular, el del hipotecario, situación que viene frenando el desenvolvimiento del sector inmobiliario.

Al respecto, el *head of sales* de Properati y Proppit en Perú, Carlos Vourakis, señala que si bien el primer semestre de 2022 fue positivo hasta mayo, desde junio el mercado empezó a sufrir las consecuencias de la elevación de la tasa referencial del BCRP.

“Estas modificaciones han incrementado las tasas de interés en los créditos hipotecarios de todos los bancos, igualando el nivel del 2016, hasta 9,5% en promedio”, refiere.

Vourakis explica que un movimiento de este tipo encarece y frena las ventas de inmuebles, pues las cuotas de los créditos aumentan hasta en un 10% y ello reduce la capacidad de pago de las personas, quienes ahora deben sustentar un ingreso hasta del 35% más para calificar a un crédito con un monto a financiar similar al que ya calificaban a comienzo de año.

“Las ferias inmobiliarias ayudaron a mover un poco la aguja de

las ventas de proyectos nuevos, pero aún estamos en un 10% por debajo de las ventas del primer trimestre”, subraya.

Respecto al cierre del año, el ejecutivo de Properati espera que a partir de octubre en adelante las tasas de interés se vayan ajustando, para que las familias con necesidad de vivienda puedan calificar a un crédito antes de fin de año y se iguale el número de ventas de 2021 a nivel general de la industria inmobiliaria.

En esa misma línea, el presidente del comité de análisis de mercado de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (ASEI), Ricardo Arbulú, asegura que, debido al incremento de las tasas de interés, hay una menor velocidad de venta porque la oferta y las expectativas han caído.

Precisa que en julio de 2022 se vendieron 1.140 viviendas, cifra que representa una caída del 6,2% respecto a similar periodo de 2021, cuando se colocaron 1.215. “Las tasas de interés han subido del 6% al 8% para el crédito hipotecario. Esta situación hace que las familias tengan menos expectativas de compra”, subraya.

Arbulú calcula que en lo que queda del año se venderán unas 1.000 viviendas por mes para llegar a un total de 14.000 unidades al cierre del 2022, lo que significaría una caída de al menos 5% con respecto al 2021, cuando se ofertaron 14.990, pero sí un crecimiento con relación al 2019, cuando se colocaron 13.500 unidades.

Negocio de bienes raíces

Por su parte, la presidente del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), Lucy Mier y Terán, asegura que en el primer semestre de 2022 este negocio tuvo un impacto por el lado financiero debido también a la subida de las tasas de interés, por ende, dijo que la cantidad de operaciones gestionadas para las viviendas que se compran por ese sistema fue menor.

“Al elevar los requisitos necesarios por parte de las entidades financieras, menos personas pudieron aprobar créditos hipotecarios, lo que reflejó una menor colocación de estos créditos, y trajo como consecuencia una menor cantidad de operaciones de compra – venta”; *reduciendo significativamente la demanda*, subraya.

En ese sentido, precisa que muchas empresas desarrolladoras han parado sus inversiones, sobre todo los fondos de inversión que son los más interesados en participar de nuevos proyectos, quienes se han contenido a la espera de mejores condiciones.

Además, es de anotar que los precios de las viviendas han registrado un alza este año principalmente debido a que los costos de los materiales de construcción y el transporte han subido por el incremento del tipo de cambio soles versus dólares y del combustible, así como la inflación que viene afectando globalmente las economías.

Sostiene que, por ejemplo, los sectores como el A o B han podido de alguna manera sacar el dinero y buscar otras

inversiones fuera del país, lo que no ha ocurrido con los medios como el C y D que son los más golpeados en esta industria.

Sin embargo, menciona que el sector que tiene mejor perspectiva es el que está impulsado por los bonos del Estado para compra de vivienda, específicamente la social, a pesar de haber tenido un poco de retraso en la asignación de recursos.

Menos acceso al crédito

Para el profesor de Pacífico Business School, Jorge Carrillo Acosta, el incremento de las tasas de interés de los créditos hipotecarios desincentiva la compra de nuevas viviendas porque hace que la gente tenga menos acceso al crédito.

“Tener una tasa de interés tan cara hace que no puedas acceder a determinados montos de crédito”, anota.

Refiere que ahora las tasas en soles están en 9% y en dólares en 7,3% y en mayo de 2021 llegó a 5,85%. En ese sentido, considera que el sector inmobiliario posiblemente no crezca mucho o tenga una reducción al cierre de año.

“Creo que a este sector puede sostenerlo un poco la vivienda social (Mi Vivienda y Techo Propio) y la demanda insatisfecha podría ser una ventaja, porque hace que la gente vaya a comprar”, explica.

¿Cómo están los precios?

Sobre el precio de las viviendas, Ricardo Arbulú de ASEI, señala que el precio promedio por metro cuadrado (m^2) de vivienda en Lima Metropolitana subió en 17,7% en el último año, registrando en julio el valor de S/6.725 por m^2, frente a los S/ 5.716 de julio de 2021. No obstante, dice que hubo una reducción de 2,1% frente a la cotización del mes pasado (junio).

Advierte que este incremento se debe a tres factores. El primero, el alza del tipo de cambio que hace que el 25% de las partidas de los costos de construcción se hayan incrementado como son los fierros de construcción, sensores, cables eléctricos, griferías, bisagras, bombas de agua, etc.

El segundo, es el incremento del combustible que ha sido bastante fuerte y que afecta a todo lo referente al transporte de materiales y la producción de materiales que a veces requieren combustible; y, el tercer factor, es la inflación, la que también presiona al incremento de los materiales y la mano de obra.

Para Carlos Vourakis, de Properati, el precio de las viviendas en venta registró un incremento continuo desde abril de 2021 hasta mayo del presente año. Precisa que, durante 13 meses, la variación mensual marcó porcentajes por encima del 1%. Eso provocó que, al cierre de julio de 2022, según la última cifra registrada por Properati, la variación interanual promedio alcance el 12,6% de crecimiento.

“La perspectiva del cierre de año vislumbra una estabilidad en los precios de los inmuebles con un 7,5% de aumento a final de año”, recalca.

Vourakis agrega que el incremento en el nivel de precio es empujado por el alza en los valores de los materiales de construcción, en especial de los utilizados para los acabados, que se emplean en los proyectos y a la vez frenado por la desaceleración de las ventas.

Por su parte, Lucy Mier y Terán, del Sector Bienes Raíces del Gremio de la CCL, afirma que en lo que se refiere al precio de la vivienda social multifamiliar el incremento no ha sido considerable y que solo impactó el alza del precio de los materiales.

Añade que esta situación se explica porque la adquisición de vivienda social normalmente no usa el crédito hipotecario, sino, es un crédito directo y las inmobiliarias no han aumentado sus tasas.

Demanda de inmuebles

Carlos Vourakis, head of sales de Properati y Proppit en Perú, comenta que acuerdo con cifras de su red de portales inmobiliarios, la búsqueda de inmuebles ha decrecido respecto al año anterior (2021).

“Las visitas a nuestros portales reflejan que hay un 10% menos de demanda. Esto se debe a múltiples factores tanto a nivel

general del país como de la industria en sí: la inestabilidad política, la devaluación del sol y el incremento en los precios de insumos de construcción, así como de otros productos complementarios”, remarca.

Asimismo, manifiesta que, en 2022, el 71% de las viviendas que se buscan son departamentos y el 29% son casas. En 2021, la búsqueda por departamentos era del 62% y el 38% por casas.

Nuevos parámetros

A su vez, el gerente comercial de Urbana Perú, Humberto Marín, asegura que los cambios en los parámetros de construcción de Lima Top (San Isidro, Miraflores, Barranco, Santiago de Surco) ha permitido que en el primer semestre de 2022 el sector inmobiliario registre un crecimiento del 11% versus similar periodo de 2021.

Marín explica que antes era más difícil adquirir una vivienda pues estos parámetros limitaban los departamentos a la construcción como mínimo de 90 m^2 a 120 m^2, lo que evidentemente elevaba el costo de las viviendas.

No obstante, dice que ahora estos han cambiado desde 40 m^2 a 45 m^2, situación que genera mayor accesibilidad en el valor de la propiedad, ya que se permite desarrollar proyectos inmobiliarios a precios más asequibles.

Adicionalmente, señala que en el segundo trimestre del año en

curso se brindaron incentivos del crédito MiVivienda, Bono Verde y, recientemente, la liberación de los fondos de las AFP.

“Todo ello permite a los compradores una mayor disponibilidad para invertir o completar la cuota inicial de su vivienda y también contar con el beneficio de emplear el 25% de los fondos de la AFP, para la compra de una primera vivienda”, explica.

Finalmente, Marín apunta que como, Urbana Perú, están apostando por la compra de nuevos lotes, lo que les permite colocar más unidades en el mercado. Menciona que a la fecha cuenta con 437 departamentos en venta, con una propuesta de reposición de stock de 120 unidades para el 2022.