

Lucy Mier y Terán: “Lima mantiene un sobrestock de oficinas y departamentos de lujo”

¿Cómo le va al sector inmobiliario este año?

En líneas generales, podemos decir que el sector inmobiliario se está recuperando. Luego de la crisis sanitaria, este rubro ha demostrado su resiliencia y capacidad de adaptarse ante acontecimientos tan complejos como la actual crisis política y los efectos del **Fenómeno de El Niño**. Este último ha impactado negativamente en nuestra actividad, sobre todo en la zona norte del país donde el auge inmobiliario venía teniendo un buen desempeño en la inversión y con distintos proyectos.

Pero, si hablamos por segmentos, estimamos que la construcción de **viviendas** para el nivel socio económico C y D seguirá en tendencia creciente, pues continuará la demanda de proyectos inmobiliarios multifamiliares, es decir, la oferta debería crecer y podría presionar los precios hacia arriba.

En este sentido, se podrían alcanzar récords de operación considerando la aparente voluntad del gobierno y, si se lograra el apoyo de las municipalidades capitalinas, renuentes a la vivienda social, principal barrera para el **sector inmobiliario** en el 2023.

¿Cómo va el desempeño inmobiliario para el segmento A y B?

Le está yendo mal, puesto que hay una *sobrestock* de **departamentos** de lujo y oficinas prime que no se han podido colocar en el mercado. Ello va a generar que la incorporación de nuevos proyectos en este sector urbano se ralentice.

Las empresas constructoras están temerosas de seguir invirtiendo en edificaciones de alta gama debido a la incertidumbre política en el país, el continuo incremento de los costos de materiales de construcción y la tendencia a mayores alzas de las tasas hipotecarias que afecta a su apalancamiento; son pocas las probabilidades para un retorno a la inversión en el presente año.

¿Y qué están haciendo las constructoras para recuperar esa inversión?

Como lo habíamos mencionado, Lima tiene una sobreoferta de oficinas prime y departamentos de alta gama que las firmas constructoras no han podido vender.

Ante esto, las firmas constructoras para recuperar esa inversión están ofreciendo el alquiler garantizado tanto para oficinas como para departamentos en donde el comprador requiere de un crédito hipotecario para realizar la adquisición, para que una vez realizada la compra se garantice al inversionista el arriendo de su propiedad durante un plazo determinado, que puede ser de uno a tres años. En resumen, le venden el producto con la seguridad que obtendrán seguridad de pago de sus cuotas mediante la renta del inmueble.

Este mecanismo ha venido funcionando en el mercado inmobiliario desde hace tres años aproximadamente, actualmente más constructoras están optando por la renta garantizada.

¿Cómo estima que se ha comportado la venta de viviendas en el primer trimestre del año?

Se espera que las colocaciones se mantengan en este periodo, a pesar que, en los dos primeros meses del año, estas se vieron afectadas por la coyuntura política, el aumento de los precios de los materiales de construcción y por el alza de los créditos. Para el periodo marzo – agosto 2023, se espera un incremento de 3,4% con respecto al mismo período del 2022, según la Cámara Peruana de Construcción (CAPECO).

En tanto, para el segundo trimestre del año se espera una mejor performance de estas ventas para los segmentos C y D, pues son estos segmentos los que están conformados por parejas o individuos jóvenes sin mayores responsabilidades que cuentan con cierta estabilidad económica gracias a sus ingresos fijos.

Ante este contexto ¿cuáles son sus perspectivas para el 2023?

Estimamos que las firmas constructoras continuarán reduciendo sus inversiones para nuevos proyectos en el 2023, por cuanto las expectativas en el sector no son las mejores, al igual que la confianza, sumado al magro desempeño de la inversión pública y privada en el 2022.

Además, tomando en cuenta que los precios están en función directa con el segmento de mercado objetivo, consideramos que, si hablamos del segmento C, las ventas deberían subir, pero si nos referimos a los estratos A y B, bajarían.

¿Y respecto a la tasa de interés hipotecario?

Es un tema que nos preocupa, pues el sistema bancario ofrece una **tasa de interés alta** (11%), lo que frena el desarrollo de la actividad inmobiliaria con la perspectiva que mantenga su tendencia hasta el 2024.

Ante esa situación, los usuarios vienen apostando por créditos más baratos de las entidades microfinancieras, como las cajas municipales (Huancayo, Cusco y Arequipa) o bancos relativamente nuevos.

¿Se incrementará el precio del metro cuadrado en Lima?

En líneas generales, el metro cuadrado (m²) de construcción en todo Lima, siempre tiende a subir por varias razones. Entre ellos, por el incremento de los precios de materiales e insumos de construcción como el ladrillo, cemento y el acero, además del alza de dólar.

En esa línea, ¿qué distritos son más caros para obtener una vivienda?

La lista la lidera **San Isidro**. Le siguen **Miraflores y Surco**, cuyos valores por metro cuadrado por vivienda construida van entre los US\$ 2.500 a US\$ 7.000. Un caso particular es San Borja, distrito que se ha vuelto muy atractivo para las constructoras por contar terrenos extensos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Además, porque es un distrito tranquilo, seguro y con acceso a diversos servicios (salud, supermercados, colegios, etc.).

En tanto, entre los distritos más baratos tenemos a San Martín de Porres (US\$ 880), Los Olivos (US\$ 1.015) y San Juan de Miraflores (US\$800).

Lea también: **Lucy Mier y Terán: “La tendencia apunta a construir viviendas para el segmento C”**