

“Sector inmobiliario mantendrá dinamismo, mas no el segmento residencial”

¿Cómo le irá al sector inmobiliario en el segundo semestre del año?

Actualmente, el mercado inmobiliario presenta tendencias que reflejan los cambios en las necesidades y preferencias de los compradores. Por ello, es importante que las constructoras se adecúen a estas tendencias en sus proyectos de edificación. En este contexto, se espera que **los precios de materiales de construcción bajen en el segundo semestre de 2023** y que haya una mejora del sector construcción, por ende, del inmobiliario. Al mejorar la calidad de la oferta bajo estas premisas se espera que en este periodo la actividad constructora sea similar a la registrada en similar periodo de 2022.

Así también, pese a las altas tasas de los **créditos hipotecarios**, el rubro inmobiliario mantendrá su dinamismo este año, especialmente en el sector que trabaja con los bonos del Estado para vivienda de interés social. Al respecto, se ha observado el crecimiento del mercado de viviendas multifamiliares y se espera que esta tendencia continúe todo 2023.

Lee también: Inmobiliarias apuestan por viviendas funcionales

Entonces, ¿el desarrollo de proyectos de viviendas sociales será favorable pese a la negativa de algunos municipios?

Existe renuencia por parte de las **municipalidades de San Isidro y Miraflores**, las que argumentan que estos proyectos ‘no son viables porque ocasionarían que el precio de los

inmuebles en su distrito se devalúe', pues consideran que se 'desperdicia un instrumento nacional que podría promover el desarrollo urbano equilibrado en lugares de baja densidad y costo del suelo'.

También es obvio que las municipalidades, al no estar de acuerdo con que se construyan proyectos multifamiliares, utilicen ciertas facultades que les competen para impedir y/o reducir estos proyectos en sus jurisdicciones.

Pero, si revisamos las cifras de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (ASEI), vemos que, entre enero y mayo pasado, la venta de viviendas nuevas en Lima ha crecido 6% y la venta de viviendas sociales –mediante el Nuevo Crédito Mi Vivienda (NCMV)– se expandió en 12 % comparado con similar periodo de 2022. Respecto a este último indicador, se espera que esta tendencia continúe dado que los desarrolladores inmobiliarios consideran al rubro de viviendas sociales o multifamiliares una oportunidad para recuperarse de las enormes pérdidas experimentadas en la pandemia, toda vez que el mercado para los segmentos A y B está difícil.

Ante este contexto, sería oportuno que el titular del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) se reúna con cada municipio para evaluar todos los aspectos que aseguren la mejor planificación del distrito en el largo plazo.

¿Se espera un desempeño dinámico para el segmento residencial o de lujo?

Con respecto a los sectores de ingreso alto y medio en Lima, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) clasifica a los distritos **Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco** con esta condición. El caso es que varios de estos se encuentran actualmente enfrentados con el Ministerio de Vivienda por su oposición a la construcción de proyectos

multifamiliares por ser incompatibles con la planificación de sus distritos, argumentando que afectaría el precio de sus inmuebles.

Además, a fines de enero pasado, la agencia Moody's mantuvo la calificación crediticia del Perú en Baal, como consecuencia de la solidez de sus cuentas fiscales, pero redujo su perspectiva de estable a negativa. Así también, la economía, la inversión y el empleo, si bien tuvieron resultados ligeramente mejores a los que se esperaba, no se presentan auspiciosos para el presente ejercicio, en tanto se mantenga el impase político y la conflictividad social, lo que implica que la construcción privada sea la más afectada.

A todo ello se suman las dificultades para alcanzar la recuperación del mercado inmobiliario residencial. La venta de vivienda para este rubro se contrajo algo más de 4 % en el primer bimestre de 2023 y disminuyó en una proporción similar en el segundo bimestre, según encuesta del IEC.

Por tanto, se estima que la incertidumbre política y el alza de intereses afectarían la dinámica en el **segmento residencial**. Ello evidenciaría una ralentización en el lanzamiento de nuevos proyectos en sectores de ingresos altos (segmentos A y B), más no sería el caso para proyectos de viviendas multifamiliares y de vivienda social que apuntan a los segmentos C y D.

¿Qué distritos son los más adecuados para el lanzamiento de nuevos proyectos multifamiliares?

Considerando el actual enfrentamiento entre algunas municipalidades y sus vecinos, podrían darse varios y largos procesos legales antes de la definición de nuevos proyectos multifamiliares, con las consiguientes pérdidas económicas. Me inclino a recomendar a los desarrolladores (empresas constructoras) orientar sus inversiones hacia los distritos

donde la obtención de licencias para sus edificaciones se haga de manera expeditiva.

¿En cuánto se mantendría el precio promedio de viviendas para este año?

Los pronósticos respecto al precio promedio de **viviendas** varían según la zona o distrito. Según ASEI, para 2023, comprar un departamento costaría un promedio de S/ 7 475 por metro cuadrado (m²) en distritos como Miraflores, Barranco o San Isidro; S/ 6 219 en Lince, Jesús María o San Miguel y S/ 4 921 en La Victoria o Breña.

De otro lado, el precio promedio de venta de los **departamentos** en Lima Metropolitana fue de US\$ 1 783 el m² en el primer trimestre de 2023, según el BCRP, que equivale a S/ 6 597.

Consideramos que el incremento del precio promedio de **vivienda por m²** podría estar entre el 3 % y 5 % para fines de 2023, con respecto al primer trimestre de 2023, dependiendo de que los precios de los materiales de construcción registren una caída en el segundo semestre de este año, según proyectó Scotiabank en su último informe de julio y que a ello se suma la esperada reducción de tasas de interés de los créditos hipotecarios, en línea con la proyectada reducción de la tasa de interés de referencia del BCRP a partir del cuarto trimestre de 2023.

Se observa también que las inmobiliarias están apostando más por los proyectos mixtos. ¿Cómo se están desarrollando?

Desde hace algunos años, la mezcla de usos (viviendas y comercio) ha llamado la atención del sector privado. En el caso de Lima, las inmobiliarias ven como buena inversión desarrollar este tipo de proyectos que se caracterizan por usar al máximo el espacio físico posible para una mayor

rentabilidad. En ese sentido nos preguntamos cuál es el impacto urbano de los edificios de usos mixtos en la ciudad de Lima.

Los usos mixtos han captado un alto interés del sector privado por su alta rentabilidad por metro cuadrado, aunque en el tema regulatorio todavía falta definir un adecuado reglamento, materia que debe revisar el MVCS en coordinación con el sector privado a fin de asegurar una mejor oferta de servicios.

Estos proyectos están mayormente concentrados en los distritos de **Miraflores, San Isidro y Barranco**, zonas con servicios cubiertos y mayor espacio público en Lima. Sin embargo, deberían apuntar a generar nuevas centralidades en las zonas con déficit de servicios y de espacio público; y que, coincidentemente, son las zonas donde reside la mayor parte de la población limeña.

Además, en los últimos años, los proyectos mix de viviendas y comercios han aportado 40 000 m² de espacios comerciales. Si bien hay proyectos de tres usos (con oficinas), la mayoría de nuevos edificios incorporan dos usos que hoy son los de mayor demanda. El precio del metro cuadrado puede valer un 35 % más que el precio del metro cuadrado de un departamento.

¿Qué distritos presentan potencial para desarrollar los proyectos mixtos?

Aparte de **San Isidro y Miraflores**, los distritos con mayor dinamismo y que presentarían una mayor rentabilidad son **Lince, Pueblo Libre, San Miguel, Jesús María y Lima Cercado**.

Hay que señalar que, si bien en el Reglamento Nacional de Edificaciones se han propuesto normas para establecer la contribución urbana de estos proyectos, la poca coordinación entre los sectores públicos y municipios pueden deformar su enfoque positivo. Por lo tanto, insistimos, es necesario

complementar el marco normativo en los diferentes niveles de gobierno que intervienen en la ciudad.

¿Cuáles son sus proyecciones para el sector inmobiliario para el 2024? ¿Cuál será la tendencia?

Se espera que en la segunda mitad de 2023 y en 2024 se presenten oportunidades interesantes para los inversionistas, especialmente en proyectos comerciales y de uso mixto, así como viviendas de interés social, aunado a la reactivación económica y al aumento de la demanda de espacios comerciales, como oficinas, locales comerciales y centros de entretenimiento.

LEER MÁS:

Invertir en propiedades inmobiliarias alcanza una rentabilidad de 5,5%