

Precios de viviendas en Lima continuarán al alza en el 2023

La COVID-19, así como la crisis política social del país y una inflación que aún no regresa al rango meta, han influido en que los precios de las **viviendas** en Lima se hayan incrementado en alrededor del 18% desde el 2020.

Para el gerente comercial de Urbana Perú, Humberto Marín, esta alza se debe a dos factores, como son el incremento del valor del suelo en un 5%; y el de mayor proporción, ha sido el costo constructivo, que se ha elevado en un 25%. “En mayor volumen se ha encarecido el concreto, el acero, la mano de obra y los acabados. Todo ello ha generado gastos directos que han sido trasladados al precio final de la vivienda”, explica Marín.

El representante de Urbana Perú, refiere que además del costo de las viviendas, **otro factor que disminuyó la capacidad de compra de inmuebles de las personas, es el incremento de las tasas de interés para la obtención de los créditos, además del tema político y la inestabilidad del país.**

Por su parte, la presidenta del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), **Lucy Mier y Terán**, detalla que, si bien a nivel general, los precios de las viviendas en Lima aumentarán este año, estos irán a la baja en los distritos más caros, pero subirán en los de segmento medio. “Según el Banco Central de Reserva del Perú

(BCRP), el precio de las viviendas subieron a un mayor ritmo en cinco trimestres en los distritos de población de ingresos medios”, precisa.

Mier y Terán señala que **la elevación de precios continuará este año; pues según la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), en el 2023, los precios de las “casas habitaciones” subirán entre 12% y 17%; mientras que la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), pronosticó que los costos de las viviendas se incrementarían en 5,5% entre setiembre del 2022 y febrero de 2023.**

“Asimismo, podríamos citar que los precios de las viviendas en un mismo distrito de Lima pueden cambiar hasta en 82%, según su ubicación; donde la mayor variación de precios se registra en los distritos de Chorrillos y Lince. La dinámica de los precios de viviendas varía en todo Lima. En el último año, el alza fue mayor en Carabayllo y Breña, en contraste, cayeron en Miraflores y San Isidro. Se encarecieron más los departamentos en los distritos de Magdalena y Jesús María”, subraya.

Cabe señalar que entre setiembre del 2022 a la fecha actual, los precios de las viviendas se incrementaron en 4,3% y se espera que esta tendencia continúe en los próximos seis meses (marzo 2023-agosto 2023), ya que se espera un incremento de 3,4%, según la Encuesta de Expectativas realizada por la Cámara Peruana de Construcción (Capeco).

Para , el gerente de Consultoría e Investigación de **Colliers International Perú**, Sandro Vidal, “venimos de un 2022, donde en la última parte del año hubo un incremento en los focos de

construcción y todo esto se revierte en el producto final”.

El experto comenta que, durante el 2022, el incremento de los precios de las viviendas en Lima se ha dado en alrededor del 10% especialmente por la variable de inflación. Y en el 2023, se espera que este aumento se dé en los mismos términos, porque no solamente influye el alza de los costos de construcción, sino también de los de la mano de obra y acabados. Pese a ello, refiere que el déficit de vivienda que existe en el país, hace que este negocio en general “todavía se mantenga vivo”.

Demanda insatisfecha

Con él coincide la head of sales de **Properati** y Proppit en Perú, Daniela Maldonado, quien señala que si bien en el sector **inmobiliario** se ha venido observando una desaceleración en la venta de viviendas debido al alza en las tasas de interés de los créditos hipotecarios, el sector inmobiliario estima llegar a tener un promedio de 1.200 colocaciones mensuales en el primer trimestre de este año. Esto debido a que la demanda insatisfecha sigue siendo alta.

En ese sentido, subraya que **este 2023 se posiciona como un año “desafiante” para el sector inmobiliario, por varios factores como la inestabilidad política, el aumento en el precio de los materiales de construcción, la inflación y otros.**

“Se estima que estos factores terminarían incrementando el costo de las viviendas, en promedio, un 8% por metro cuadrado. Sin embargo, es necesario mencionar que también ha aumentado

el valor de los bonos otorgados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), por lo que podrían compensar este aumento de precios y evitar así, que las personas interesadas en adquirir una vivienda se vean afectadas”, recalca.

Afirma que las empresas del sector esperan que ello no sea impedimento para que las familias dejen de adquirir viviendas, por lo que se tiene la expectativa de superar las metas anteriores y llegar a vender 16.000 unidades de viviendas nuevas en Lima a finales del año.

Sector inmobiliario para este primer trimestre

Humberto Marín, de Urbana Perú, señala que, si bien en diciembre pasado hubo una pausa dentro de las colocaciones de unidades de viviendas, enero ha generado un volumen de colocación más atractivo, muy cercano a similar mes del 2022; y la proyección es que este trimestre pueda ser igual o con una proyección de crecimiento de entre 5% y 8% en la colocación de unidades.

Explica, que esta mayor colocación en este primer trimestre, se dará porque ha subido la oferta del mercado y hay un mayor stock, así como hay más desarrolladores inmobiliarios que han apostado por proveer proyectos nuevos. Además menciona, que existe una demanda insatisfecha efectiva que es de más de 600.000 familias que requieren una vivienda (a nivel nacional).

Por su parte, Lucy Mier y Terán, de la CCL, precisa que la venta de viviendas en Lima ha caído por la convulsión social existente y advierte que todo apunta a que los intereses de los créditos continuarán subiendo, al menos durante el primer semestre del 2023.

“Estando los precios en función directa con el segmento de mercado objetivo; entonces mi respuesta es, si hablamos del segmento C, las ventas deberían subir pero si nos referimos a los segmentos A y B, las ventas bajarían. Precisar cifras, sería muy difícil”, explica.

“Para el primer trimestre los indicadores no se han movido. Los créditos hipotecarios no se están dando en los niveles esperados y el tema de la convulsión, en vez de evolucionar de manera positiva, ha hecho todo lo contrario. Estos aspectos obligan a un potencial consumidor a evaluar bien la posibilidad de entrar en una deuda hipotecaria de 15 a 20 años”, señala, por su parte, Sandro Vidal, de Colliers International Perú.

Capeco estimó, de manera preliminar, que el PBI del sector construcción se habría contraído 11,9% en enero del 2023, pero previó una recuperación en el segundo bimestre del año.

Fuga de inversionistas

Recientemente, la calificadora internacional Fitch Ratings cambió la perspectiva de Perú de estable a negativa, en un contexto de crisis política y fuertes protestas en diversos departamentos del país. En este panorama, Lucy Mier y Terán,

presidenta del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), señala que la demanda de créditos de consumo se mantuvo, pero no se ha visto una recuperación en el nivel de créditos hipotecarios o de financiamiento para empresas.

“El mercado de la vivienda de primer uso de Lima Metropolitana, al igual que otros mercados de la región, está sufriendo una salida de inversionistas, lo que se observa en la reducción sostenida de su stock de viviendas, ante una retirada masiva de liquidez, acompañada con una subida de los costos de construcción”, resalta.

Por ello, indica que se debe tener presente que hay una sobreoferta de viviendas para el segmento A y B, por lo que la incorporación de nuevos proyectos en este sector urbano se ralentizará. En cambio, en el caso del segmento C, la oferta debería crecer y podría presionar los precios hacia arriba.

Asimismo, refiere que se tiene un panorama incierto para el sector construcción; y que en el sector inmobiliario se prevé que recién a partir del 2024, las tasas de interés para créditos hipotecarios se reduzcan. “Hay un redireccionamiento de la demanda y distintos sectores económicos ya prevén un crecimiento de un dígito para el 2023”, remarca.

“Se estima que las constructoras continuarán reduciendo sus inversiones para nuevos proyectos este año, por cuanto las expectativas en el sector se deterioran, al igual que la confianza, aunado al magro desempeño de la inversión pública y privada en el 2022”, añade.