

# EN EL TAPETE

El desarrollo inmobiliario tiende a la **reducción de los espacios** de las viviendas para **calzar con** la capacidad adquisitiva de la demanda. Pero **algunas voces** ya alertan de los posibles efectos negativos.

# El espacio justo

Escribe  
**SILVIA MENDOZA M.**  
Infografía  
**CARLOS RAMÍREZ B.**

Cuando se analiza el sector inmobiliario se suelen celebrar las cifras en constante crecimiento: más construcción, más inversión, incluso más precio, pues esta variable está ligada directamente a la salud de la demanda. Sin embargo, hay una variable del mercado que está cayendo y que no suele aparecer. Por ejemplo, en los reportes del INEI: los metros cuadrados por vivienda que se ofrecen en el mercado.

Un rápido sondeo muestra que la opinión pública ya siente la reducción de los espacios en las viviendas que se ofrecen por toda la ciudad. Aunque parte de una percepción, algo debe estar pasando porque ya son notorios los cambios en las industrias complementarias como la de muebles y acabados, que ahora ofrecen productos más pequeños para los departamentos modernos.

Entonces ¿se puede decir que se trata solo de una percepción? La consultora Tinsa dice que no: el área útil promedio de la oferta inmobiliaria en Lima y Callao se redujo en 2,59% en el segundo trimestre del año, frente al mismo período del 2009. Además, si analizamos el mercado por segmentos, se nota que tal caída es mayor en las viviendas dirigidas al segmento B (6,01%) y D (2,16%).

## El sueño de la casa propia

Aunque la mayoría quiere viviendas amplias, la realidad muestra que los espacios tienden a reducirse en Lima y el Callao.



## Oferta inmobiliaria (segundo trimestre del 2010)

	NSE A	AB	B	C	D
Precio de venta por unidad inmobiliaria (En soles)	612.336	258.457	153.304	91.442	42.245
Área útil promedio	169,2 m²	101 m²	71,4 m²	67 m²	35,2 m²

Fuente: Capeco / Consultora Tinsa

2,3

METROS DEBE SER LA ALTURA MÍNIMA DE UNA VIVIENDA, SEGÚN LA LEY.

2,59%

SE HA REDUCIDO EL ESPACIO OFRECIDO EN LA OFERTA INMOBILIARIA



Distribución de hogares y personas por vivienda en Lima y Callao

- 1,4 hogares por vivienda
- 6,35 personas habitan por vivienda
- 4,74 personas habitan por hogar
- El promedio de habitaciones por hogar es 4,88
- Un porcentaje de 8,02% aún no ha terminado de construir sus viviendas
- El número de pisos de la edificación es 1,83

Aunque a primera vista puede pensarse que este proceso responde solo al ansia mercantil de los desarrolladores inmobiliarios, los conocedores

del mercado explican que la situación es mucho más compleja.

Gino Layseca, gerente general de Tinsa, considera que ofrecer menos m²

por vivienda es un artificio para mantener la dinámica del mercado, pues la capacidad adquisitiva y de endeudamiento de la demanda real no ha mejora-

do en los últimos dos años, mientras que los precios han ido al alza.

El gerente general de la constructora Ciudadaris, Ricardo Arbulú, coincide en que la reducción de los espacios es una respuesta de los empresarios a las nuevas condiciones del mercado. Según explica, tras la crisis internacional, las exigencias para acceder a un crédito hipotecario se elevaron, lo que dejó fuera de juego a un porcentaje de los demandantes. "El empresario busca alternativas para vender su proyecto y una de ellas es reducir el tamaño de las viviendas para mantenerlo, si puede, bajar el precio", asegura.

Cuando se cuestiona la reducción de los espacios, Layseca asegura que esta reducción no es significativa —entre 4 m² y 5 m²— y que estamos holgados frente a estándares internacionales.

A todo esto, el viceministro de Vivienda, David Ramos, concluye que tal

reducción es aceptable, mientras se cumplan las normas que aseguran la habitabilidad de una vivienda, pues un menor tamaño la hace accesible a estratos emergentes y de bajos recursos. "Para ellos, tener una vivienda de 36 m² (como es el caso del programa Techo Propio) es un salto cualitativo que los puede sacar de la pobreza".

Humberto Martínez, presidente del Comité de Edificación de Capeco, disiente porque considera que la oferta actual no se diferencia de los desarrollos inmobiliarios que datan de décadas pasadas, como las Torres de Limatambo.

En este punto, Javier Sota Nadal, decano del Colegio de Arquitectos del Perú, precisa que el metraje de las viviendas no es un problema en sí mismo, pues un buen diseño, que asegure luz y ventilación natural, hace una vivienda de calidad. ¿Pero qué pasa cuando no es así?

La sicóloga clínica Giulia Sanmarco, dice que la tendencia de construir viviendas que restringen la luz y la ventilación es dañina porque repercute en el estado anímico y psicológico de los habitantes. "Situación que se agrava en una ciudad como Lima, que tiene 9 meses al año de cielo nublado", comenta. A ello hay que añadir los riesgos tangibles del incumplimiento de las normas: humedad, proliferación de hongos y alergias.

Sota Nadal llama la atención sobre otro pun-