

En diez distritos bajan precios de unidades del programa Mivivienda

OFERTA

El promedio más cómodo de vivienda se encuentra en El Agustino y el más caro en San Borja.

análisis

Gino Layseca
Gerente general de Tinsa



El reto: Atender al C y D

Existe un buen stock de unidades inmobiliarias, una buena oferta, los proyectos son grandes. Las ventas están estables, hubo un crecimiento hasta el cuarto trimestre del 2009 en ventas, eso se está deteniendo un poco, pero eso se debe al propio ciclo inmobiliario. Pero si nos comparamos con el segundo trimestre del 2009 se observa que la actividad está creciendo y mejorando.

¿A qué debemos esto? A que hay una gran demanda, 300,000 familias, la cual, prácticamente, un 75% pertenece a los niveles socioeconómicos C

y D, con 65% de esta demanda concentrada en Lima.

En la medida que los precios no suban mucho (porque actualmente hay un incremento entre 5% y 9% que aún puede ser absorbido por la demanda efectiva) se podrán seguir vendiendo unidades.

El panorama es favorable, la gran tarea es desarrollar la cultura de crédito en los segmentos bajos de la población, en la medida que podamos presentar productos a la medida de sus capacidades y anticarriesgos, también habrá una evolución interesante.

En términos generales, comparando con el primer trimestre del año en curso, el precio promedio de las unidades disponibles bajó en diez de los 22 distritos comprendidos en el análisis, tales como San Miguel, La Molina o Chorrillos.

¿Es suficiente?

Guido Valdivia, director del Instituto Ciudades Siglo XXI, comenta que las cerca de 4,000 unidades de vivienda disponibles al segundo trimestre, o las 16,000 que se proyecta colocar

bajo el programa Mivivienda este año en Lima, es una cifra que apenas explica el 20% de la demanda efectiva actual de la población.

Refiere que según estimados actuales, aún en Lima, por cada departamento que se construye se edifican cuatro viviendas independientes, entonces, contrariamente a lo que se puede pensar todavía en la ciudad capital no existe un crecimiento vertical extendido.

Señala Valdivia que este desarrollo vertical inmobiliario

(edificios) se concentra en 11 distritos, que explican más o menos el 11% del área urbana de Lima, en el resto de la ciudad todavía se levantan viviendas unifamiliares, por autoconstrucción la mayor parte.

“Recién estamos empezando. El nivel de desarrollo inmobiliario es muy pequeño. Tendremos que hacer un planeamiento lo suficientemente inteligente (ver vinculada) para poder abastecer la demanda”, remarcó.

Según estimaciones del instituto Siglo XXI, en los próximos 20 años, en Lima, se requerirán 1.2 millón nuevas viviendas, eso suponiendo solo la formación vegetativa de nuevos hogares.

Techo Propio

En Lima son pocos los proyectos bajo el esquema de Techo Propio, actualmente solo en Carabaylo y Ventanilla, registrándose 515 unidades disponibles al segundo trimestre.

De acuerdo al reporte de Tinsa, la oferta disponible presentó valores promedio desde S/ 42,026 en Carabaylo hasta S/ 43,200 en Ventanilla. El área útil promedio se encuentra entre los 35 m² hasta 36 m², respectivamente.

Explica Guido Valdivia que los constructores están, ya desde hace algunos años, trabajando el mercado de la vivienda social, eso no es muy visible en Lima, pero si hay una gran cantidad de proyectos en otras ciudades del país, la oferta supera las 30,000 unidades.

SONIA GILVONIO M.

Una demanda sólida, un financiamiento muy activo, el subsidio del Estado y una oferta que conoce cada vez más las necesidades de los demandantes, son las características del desarrollo inmobiliario bajo el Programa Mivivienda, que ya ha recuperado su dinámica precrisis y presentaría una tendencia sostenida.

En su informe de coyuntura inmobiliaria, que comprende los proyectos bajo el Programa Mivivienda, la consultora Tinsa revela que al segundo trimestre del año el stock disponible fue de 3,831 unidades inmobiliarias, cifra mayor en 48% a la de similar período del 2009. También encuentra el estudio realizado en Lima Metropolitana, que la oferta disponible registrada entre abril y junio presentó valores promedio desde S/ 61,025 en El Agustino hasta los S/ 174,405 en San Borja, siendo este último el precio más caro dentro de la muestra de proyectos accesibles al crédito Mivivienda.

Recordemos que el Fondo Mivivienda financia la adquisición de unidades inmobiliarias con valores entre 14 UIT (S/ 50,040) y 50 UIT (S/ 180,000).

cifras&datos

• Durante el primer semestre del 2010, la oferta total en Lima Metropolitana fue de 8,280 unidades inmobiliarias en el Programa Mivivienda.

• El 72% de las viviendas disponibles, entre abril y junio, contaban con tres dormitorios, y un 19% con dos dormitorios.

• La unidad inmobiliaria más pequeña contenía una unidad de vivienda, y la más grande 701 unidades de vivienda.

• Los meses para agotar stock acumulado (venta), en promedio, fue de 8.8 meses, con un porcentaje de absorción mensual del 11%.

• La oferta inmobiliaria en el segundo trimestre comprendió 167 proyectos. Estos contenían una media de 71 unidades inmobiliarias cada uno.

• Entre los distritos con mejor comportamiento están San Miguel, con 8.07 meses, y Magdalena del Mar, con 9.4 meses para agotar stock

dixit

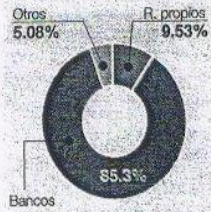
“El nivel de desarrollo inmobiliario aún es muy pequeño. Tendremos que hacer un planeamiento inteligente para abastecer la demanda”

Guido Valdivia
Ciudades Siglo XXI



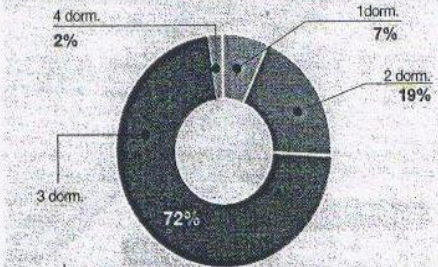
09/09/10

% de participación según fuente de financiamiento



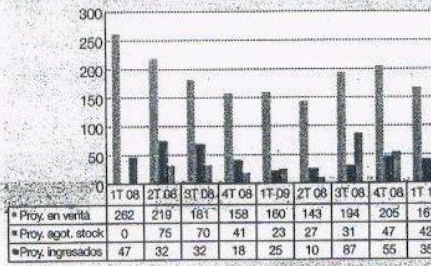
Fuente: IncoIn-Informe de Coyuntura Inmobiliaria

% de participación por tipo de tipologías de las unidades disponibles



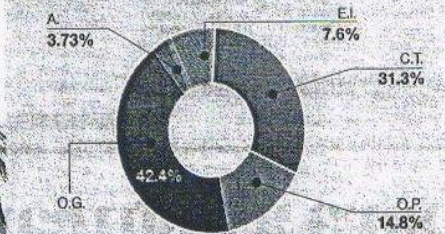
Fuente: IncoIn-Informe de Coyuntura Inmobiliaria

Evolución de proyectos por trimestre para el fondo Mivivienda



Fuente: IncoIn-Informe de Coyuntura Inmobiliaria

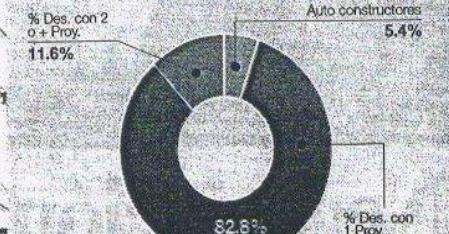
% de participación por estado de las unidades disponibles accesibles al crédito



Fuente: IncoIn-Informe de Coyuntura Inmobiliaria

O.T. Obrero de terreno; A. Acabados; O.P. Obras preliminares; E.I. Entrega Inmediata; O.G. Obrero gruesa; O.P. Obrero paralizada

% de constructores según cantidad de proyectos en desarrollo



Fuente: IncoIn-Informe de Coyuntura Inmobiliaria

Se crea "escasez artificial" de suelos

Para lograr un funcionamiento adecuado de los programas de desarrollo inmobiliario debe existir el suficiente suelo urbano que permita, no atender las necesidades inmediatas, sino que los programas de vivienda social tengan una continuidad en el tiempo, comenta Guido Valdivia, director del Instituto Ciudadano Siglo XXI.

Señala que las grandes ciudades requieren contar, de manera ordenada, con áreas para la expansión entonces pa-

"Debe existir suficiente suelo urbano que permita a los programas de vivienda social tener continuidad".

ra que el programa tenga continuidad y que las empresas puedan hacer proyecciones de largo plazo, es importante que las municipalidades identifiquen en dónde es que va a crecer la ciudad y den las facilidades para que eso ocurra. "Yo diría que este es el principal cuello de botella actualmente", remarca.

Indica que en la actualidad existe una escasez artificial de suelos, por ejemplo, ocurre en Jesús María, que por presión vecinal, por cuestiones políticas o por cuestiones mal enfocadas, se ha decidido que cada departamento que se construya cuente con tres estacionamientos. "Ese requerimiento detiene el interés de los promotores inmobiliarios, es generadora de una escasez artificial, porque habiendo suelo disponible se saca del mercado", apunta.

Evolución de los precios promedios de las viviendas

(En S/.)

Distrito	Promedio por proyecto de unidades disponibles		
	1er. Trimestre	2do. Trimestre	Var. %
Ato	102,342	101,402	-0.92
Barranco	145,531	144,930	-0.41
Breña	143,298	143,067	-0.16
Callao	119,062	127,257	6.88
Cerabaya	97,579	98,053	0.49
Chorrillos	142,033	139,780	-1.59
Comas	71,292	73,172	2.65
El Agustino	81,025	81,025	0.00
Jesús María	159,322	159,545	0.41
La Molina	164,318	153,177	-6.78
Lima	120,575	120,342	-0.19
Lince	164,176	165,432	0.77
Los Olivos	122,489	131,580	7.45
Magdalena del Mar	153,752	164,232	6.82
Miraflores	162,991	163,739	0.46
Pueblo Libre	151,259	164,045	8.45
Rímac	104,734	104,607	-0.12
San Borja	158,775	174,405	9.84
San Juan de Lurigancho	81,125	85,017	4.89
San Luis*	118,628	-	-
San Martín de Porres*	88,925	-	-
San Miguel	153,478	145,121	-5.45
Santiago de Surco	159,060	159,233	0.11
Surquillo	155,511	157,408	1.22
Lima Metropolitana	130,795	140,743	7.61

* Estos distritos no se consideraron en el estudio del segundo trimestre del 2010.

Fuente: Tinsa

