

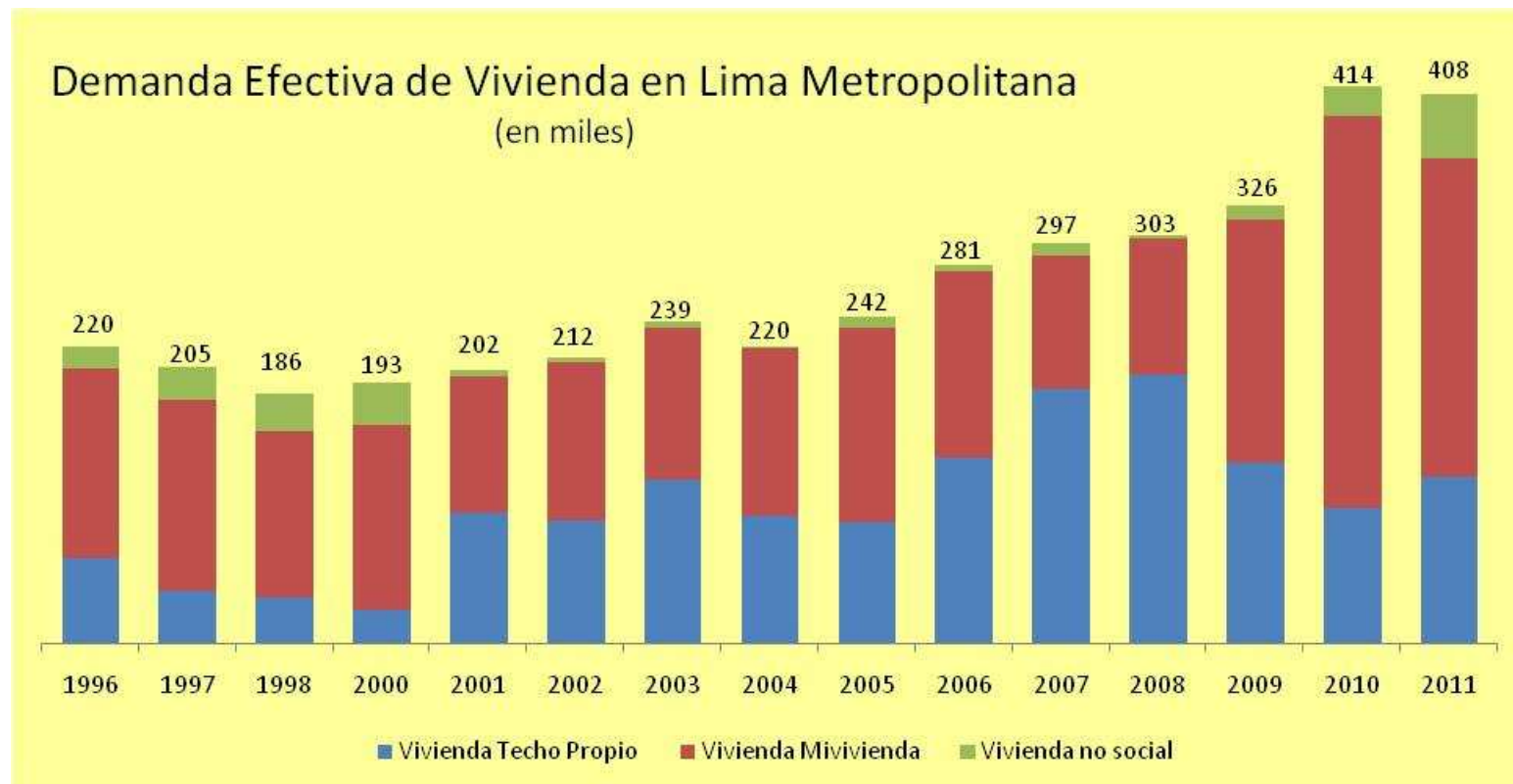
# Perspectivas y necesidades del mercado inmobiliario

Ing. Guido Valdivia

Junio 2012

# Demanda de vivienda

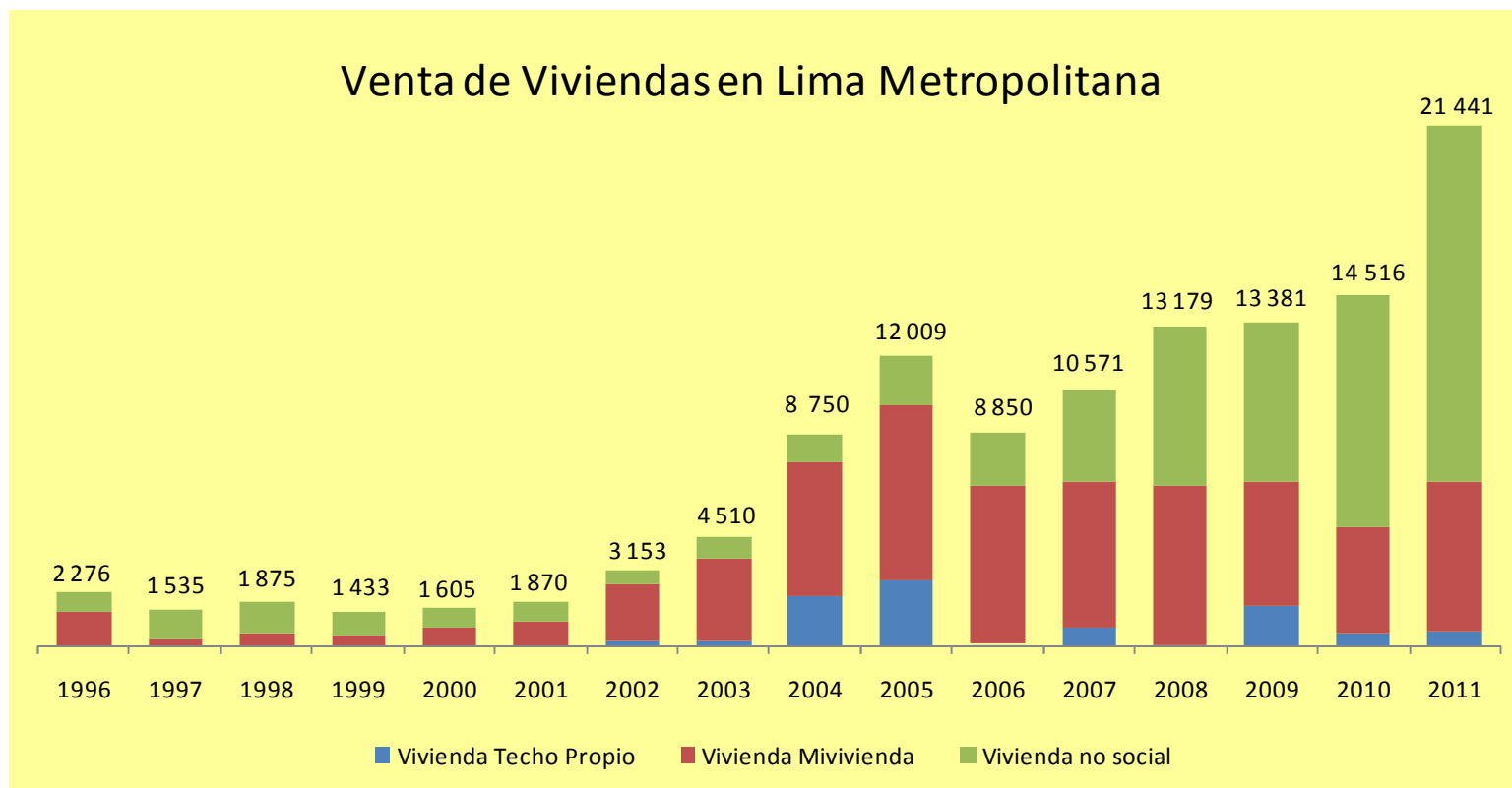
- La demanda en Lima se ha **duplicado** en la última década.
- El segmento más grande es el de la vivienda para clases medias (Mivivienda): **58%** de la demanda efectiva, el **30%** corresponde a pobres no extremos (Techo Propio)



Fuente: CAPECO

# La venta de viviendas

- Aunque se ha **multiplicado por 10 en quince años**, la construcción formal es apenas una fracción de la demanda de Lima y se concentra en la población de **ingresos altos y medio-altos**.
- En el resto del Perú Urbano, **la brecha sería mayor...**

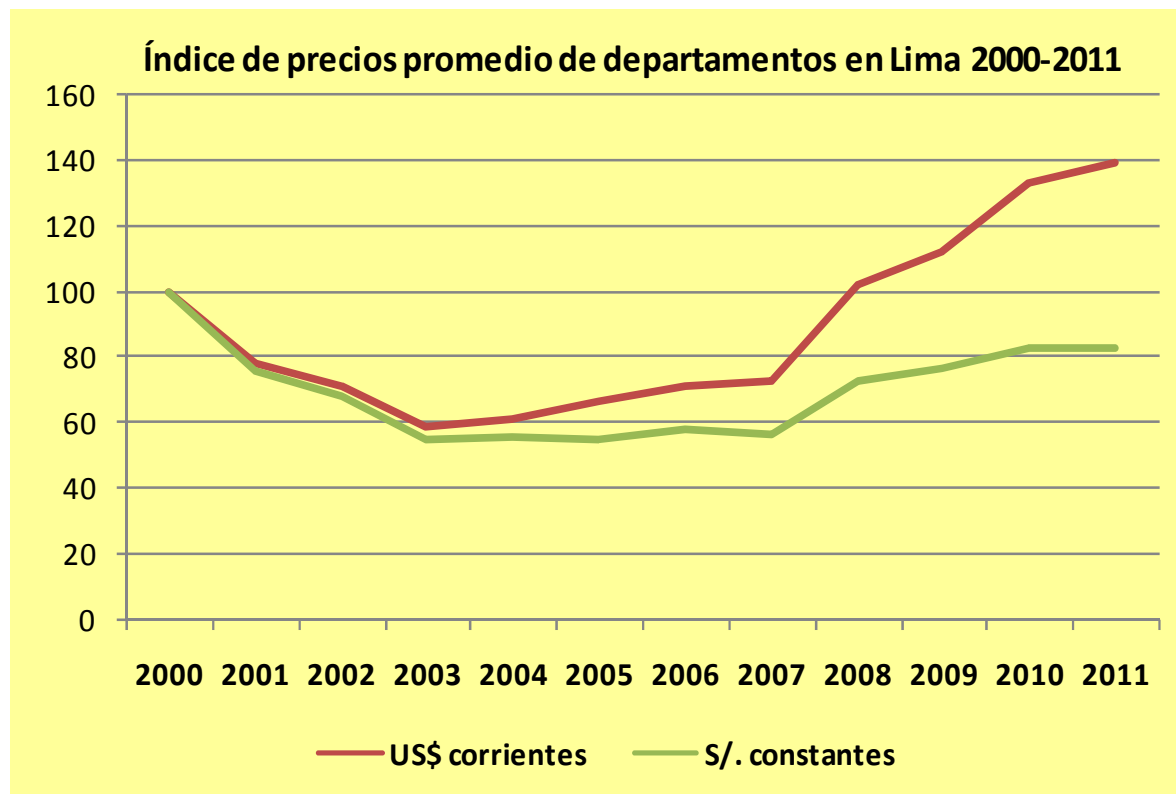


Fuente: CAPECO



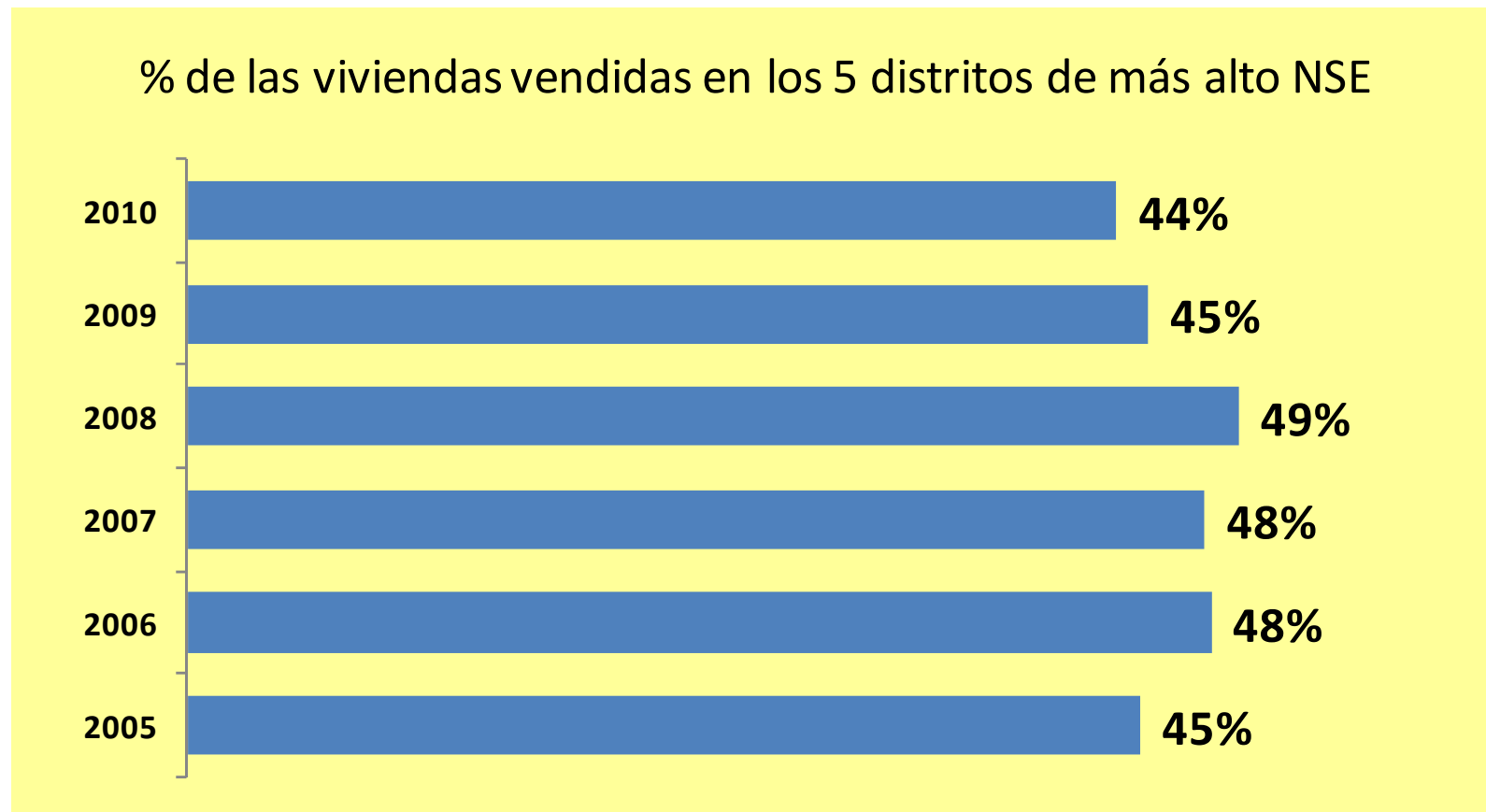
# Los precios de las viviendas

- La brecha oferta-demanda ha generado un **crecimiento constante de precios** de las viviendas.
- Entre el 2003 y el 2011, los precios de las viviendas crecieron en un **50%** en soles constantes ... en los últimos dos años el incremento fue de apenas **8%** (**24%** en dólares corrientes).



Elaboración: Instituto Ciudades Siglo XXI-URP a partir de datos de CAPECO

# Concentración de la venta de viviendas



Fuente: CAPECO

- Hasta el 2010, la concentración de la venta de viviendas en los cinco distritos de mayor NSE (Surco, San Borja, Miraflores, La Molina y San Isidro) se mantuvo en alrededor del **50%**.
- Estos distritos son apenas el **10%** del total del área urbanizada de Lima Metropolitana.

# Cambio en las tendencias del mercado

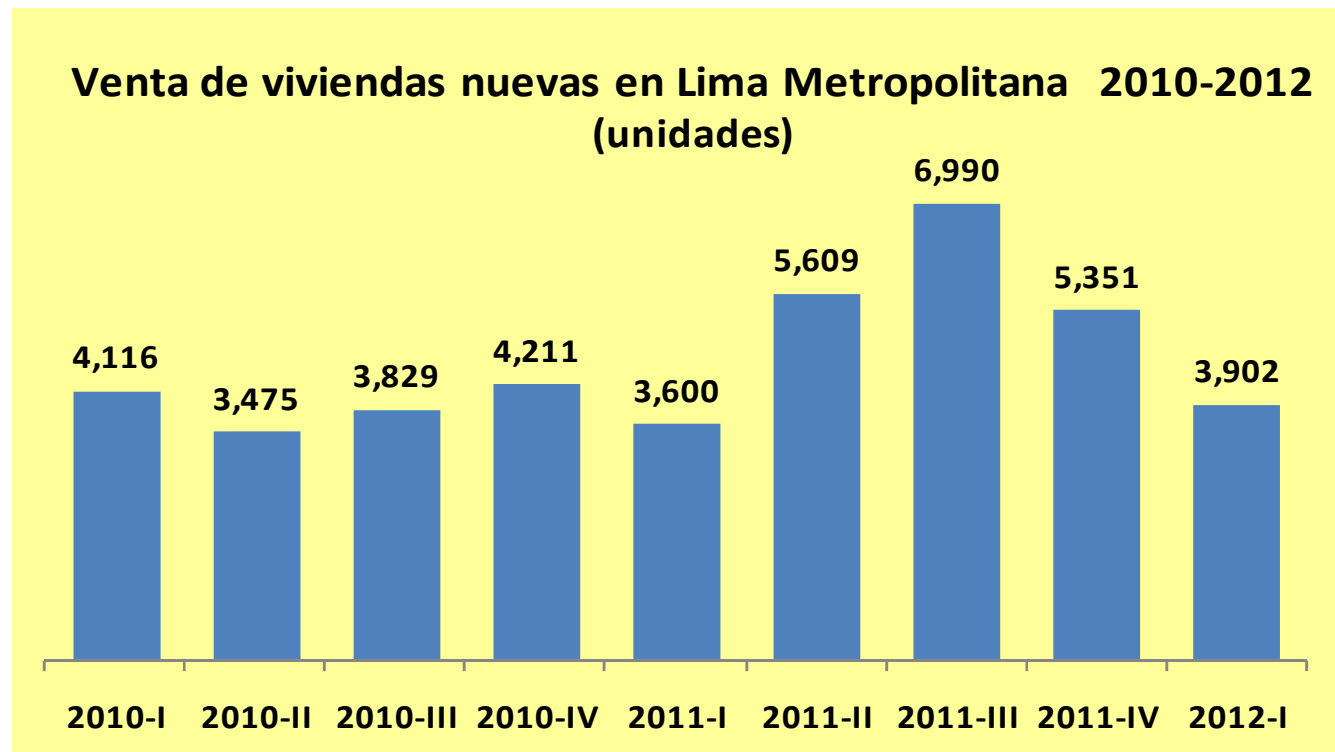
Agrupación distrital	Unidades en oferta			Precio promedio por m2 (US\$)		
	2011	2010	Variación (%)	2011	2010	Variación (%)
Cinco distritos top	4,519	5,321	-15.1%	1,510	1,290	17.1%
Cinco distritos medios	4,290	4,095	4.8%	1,031	887	16.2%
Resto de Lima Metropolitana	9,620	4,949	94.4%	804	787	2.2%
<b>Total</b>	<b>18,429</b>	<b>14,365</b>	<b>28.3%</b>	<b>1,008</b>	<b>966</b>	<b>4.3%</b>

Fuente: CAPECO

- En los últimos **dos años** se ha producido un cambio en la dinámica de la oferta de vivienda en Lima Metropolitana.
- Los distritos de más altos ingresos presentan una reducción de la oferta y una mayor **alza de precios** de venta. Consecuencia de restricciones municipales.
- Inversamente, en distritos donde antes no había oferta inmobiliaria, **casi se duplicó** en un año. Consecuencia de cambios de zonificación y apuesta de promotores privados.

# Cambio en las tendencias del mercado

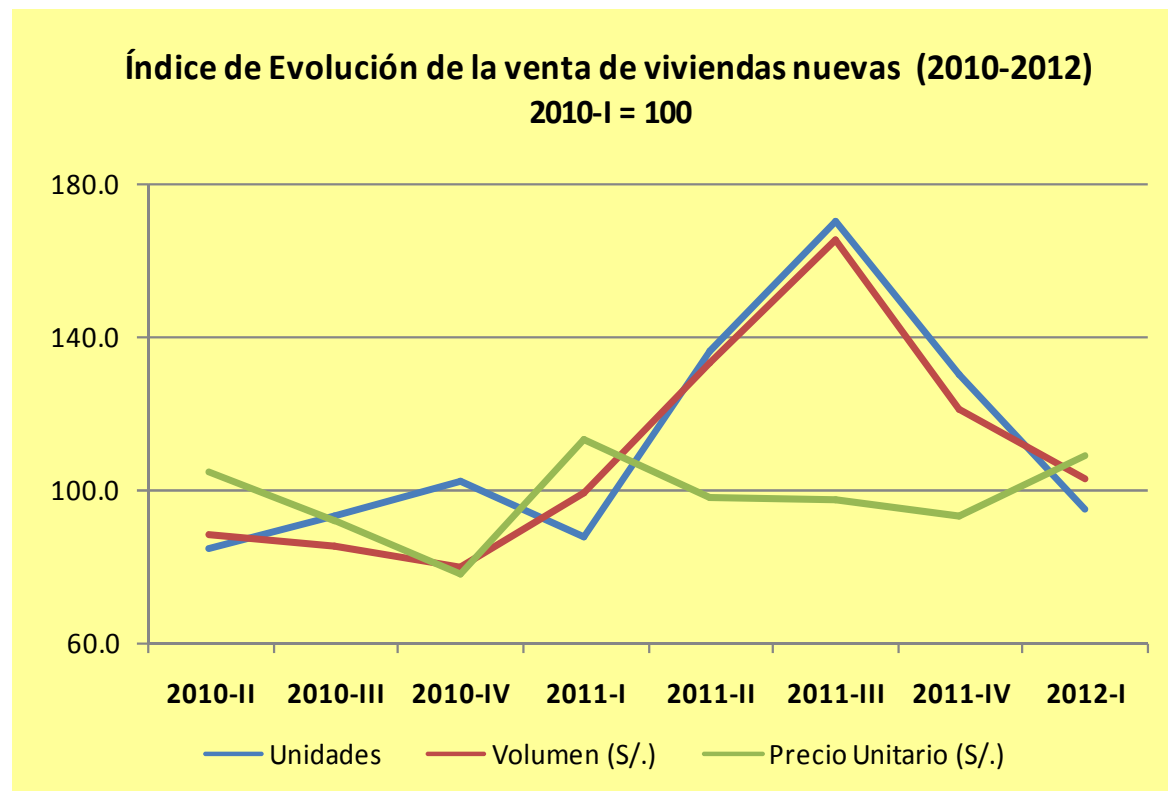
- Ya se están afectando las ventas... En el primer trimestre del 2012 se vendió **27%** menos viviendas que en el último del 2011 y **44%** menos que entre junio y setiembre.
- Parece consolidarse una preocupante **tendencia a la baja**, no motivada por problemas de demanda.



Fuente: TINSA

# Cambio en las tendencias del mercado

- El valor de las viviendas vendidas alcanzó los **1 192** millones de soles entre enero y marzo 2012: **-15%** respecto al 4T2011 y **-38%** frente a 3T2011.
- El decrecimiento de la facturación es menor a la de las unidades vendidas, por el **crecimiento relativo de los precios** de venta.

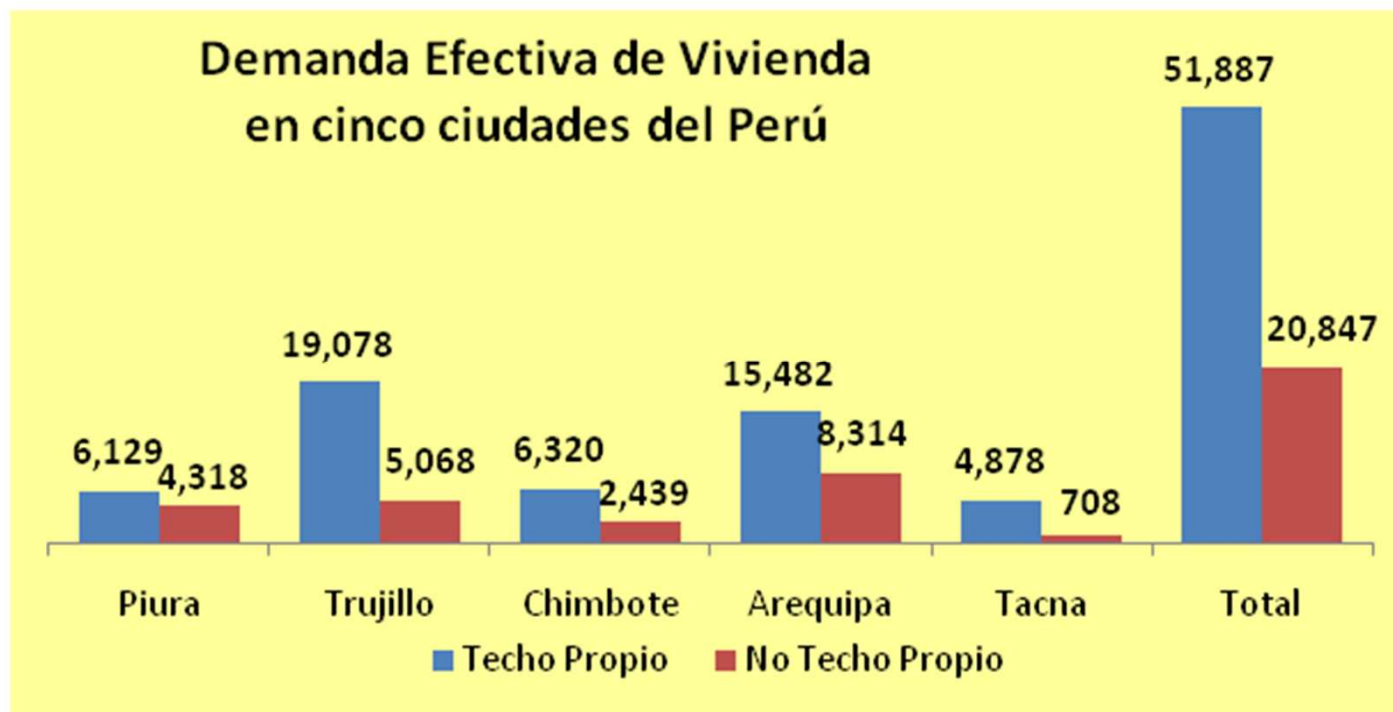


Elaboración: Instituto Ciudades Siglo XXI-URP a partir de datos de TINSA



# La vivienda en ciudades del interior

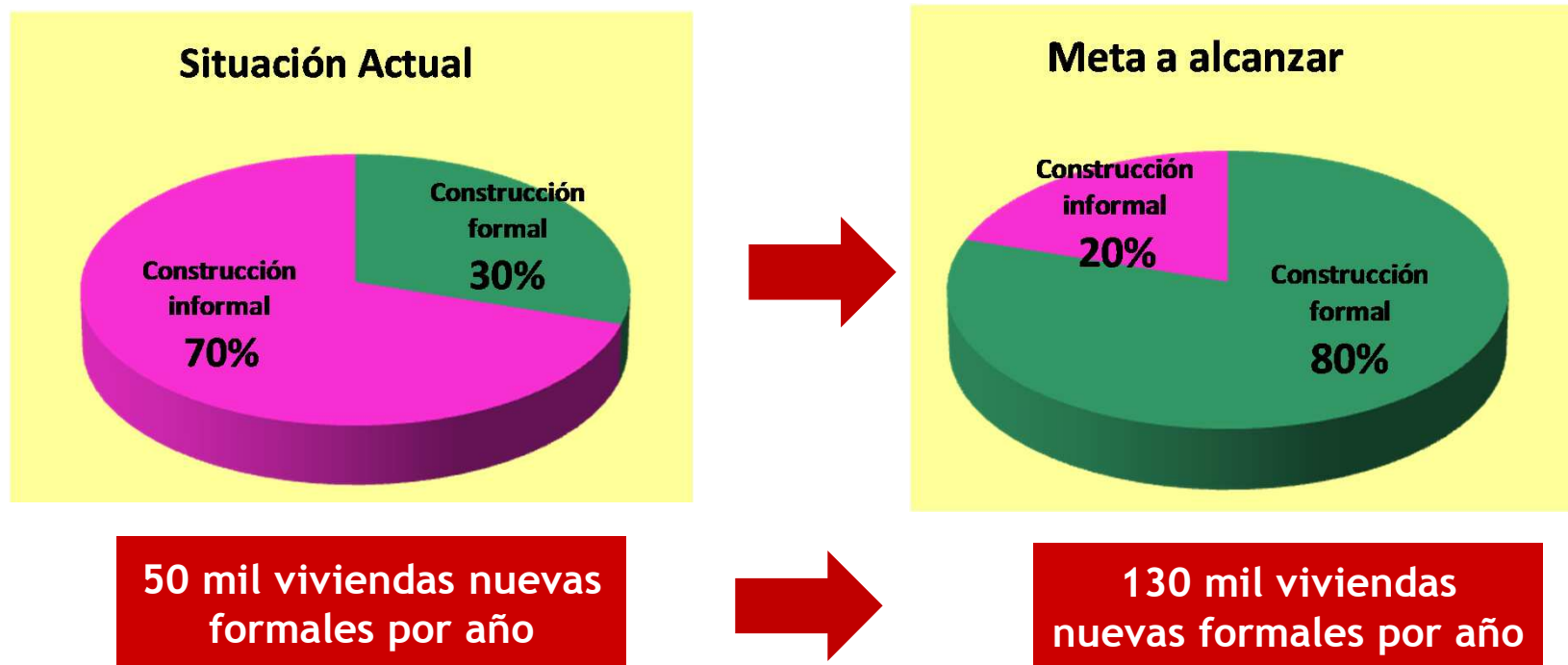
- Es un mercado interesante, pero todavía muy pequeño: solo el **20%** de créditos hipotecarios corresponde a **ciudades del interior**.
- La demanda en las ciudades del interior está más sesgada hacia la vivienda social: en cinco ciudades, el **70%** de la demanda efectiva se ubica en el segmento **Techo Propio**.



Fuente: Guido Valdivia Consultoría

# Las metas en vivienda

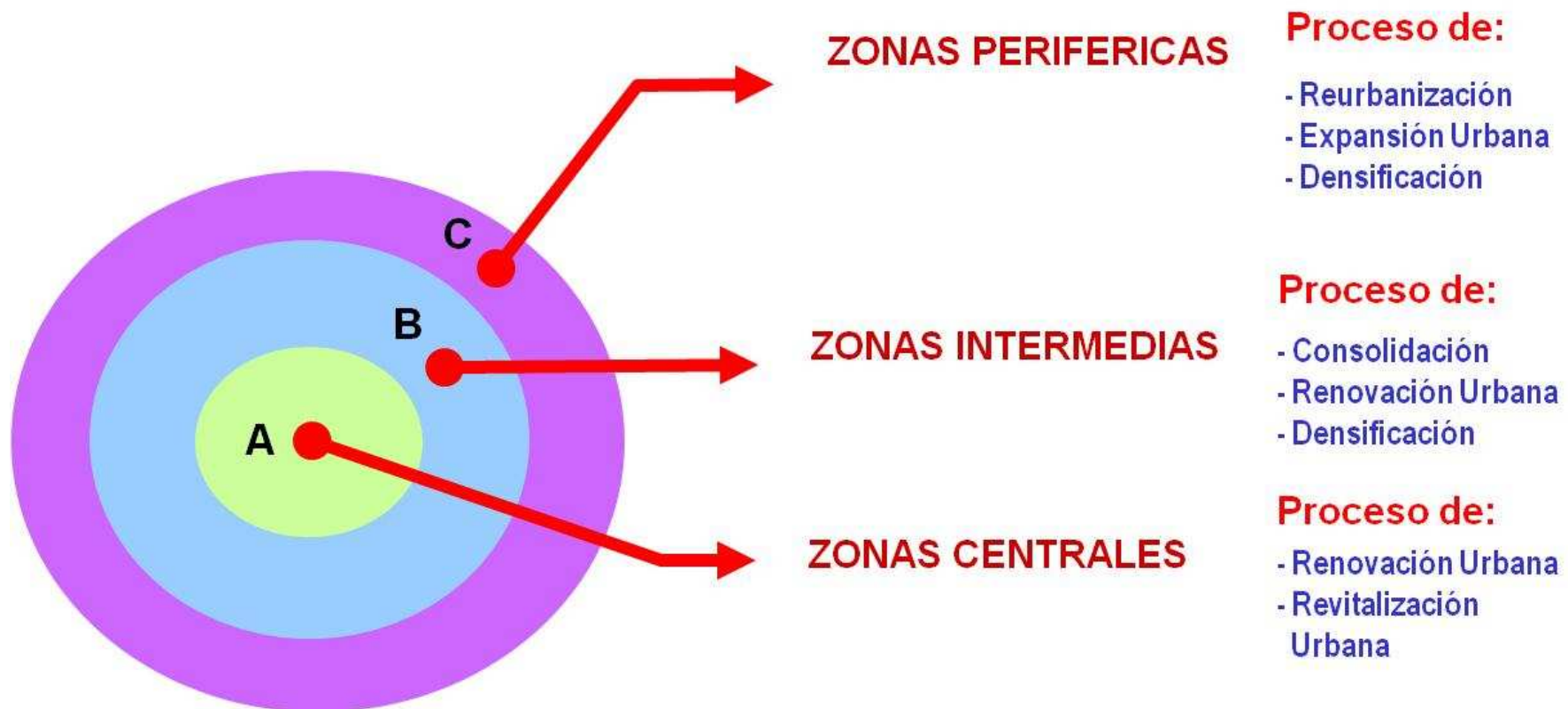
- En las áreas urbanas se necesita **programas de vivienda formales** para que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión...



- En las áreas rurales, intervenciones de **mejoramiento de vivienda** asociados a programas de desarrollo productivo.

# ¿Dónde construir?

- Se necesita **calzar la oferta y la demanda** habitacional , mediante intervenciones en todos los ámbitos de la ciudad.
- Se debe hacer posible intervenciones a **escala apropiada**, que permita eficiencia y ciudades para todos.

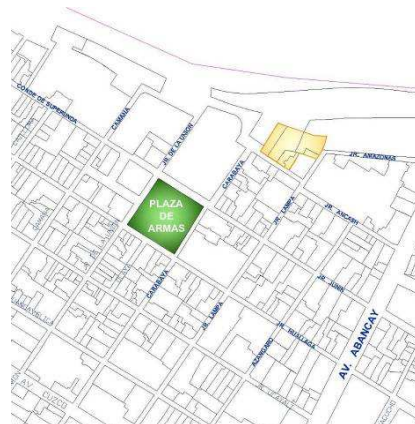


# Zonas centrales

- En el Cercado y El Rimac existen **1 500** tugurios donde viven **30 000** familias.... En otras ciudades la realidad es disímil.
- Se necesita consolidar procesos de destugurización (caso La Muralla), a partir de las oportunidades que genera la **Ley N° 29415**.



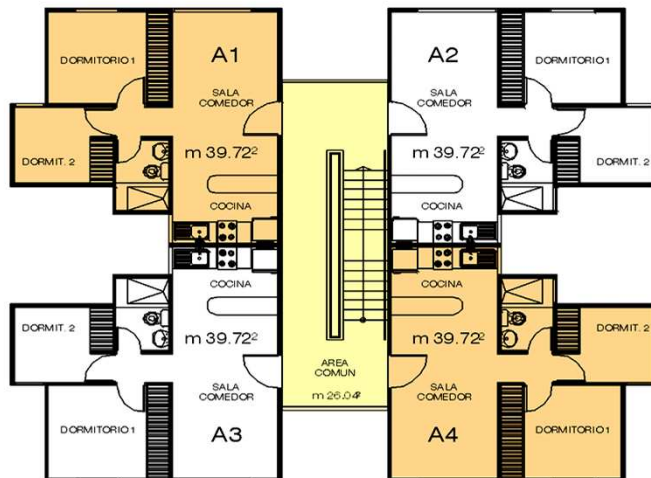
*Rastros de San Francisco*





# Zonas centrales

- Se debe promover la promoción privada para poder desarrollar intervenciones de **mayor escala** .....



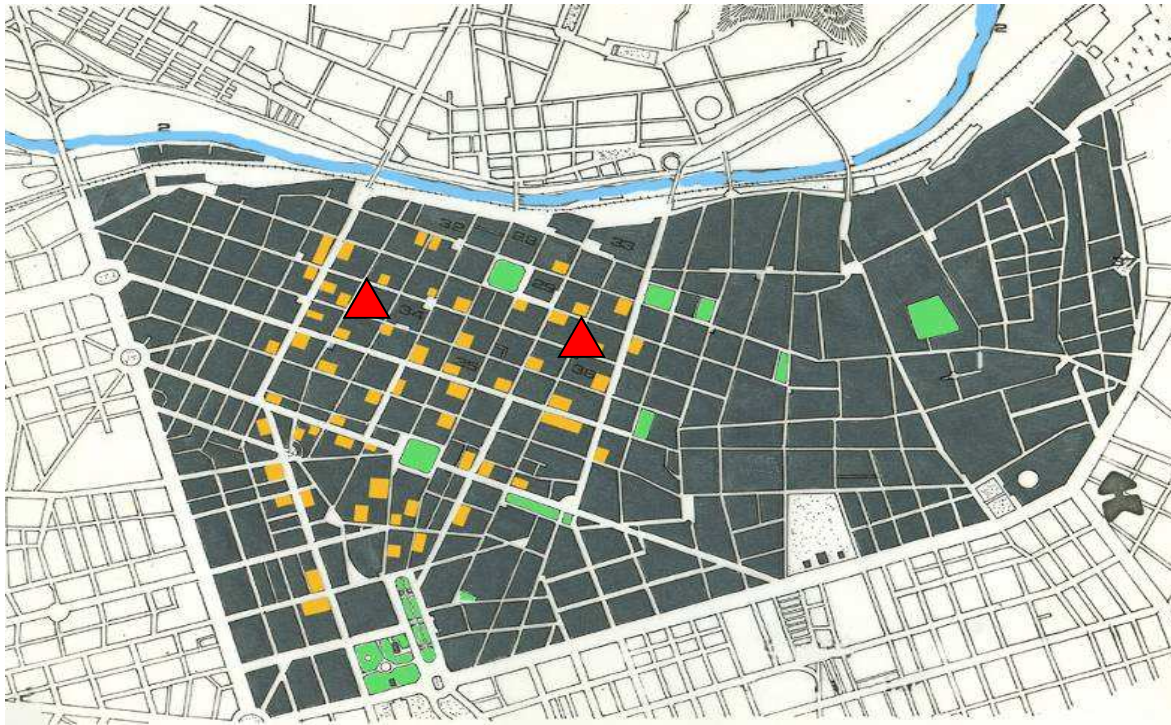
## Proyecto Urbi-Barrios Altos

- 700 Viviendas Sociales
- 300 Viviendas Techo Propio



# Zonas centrales

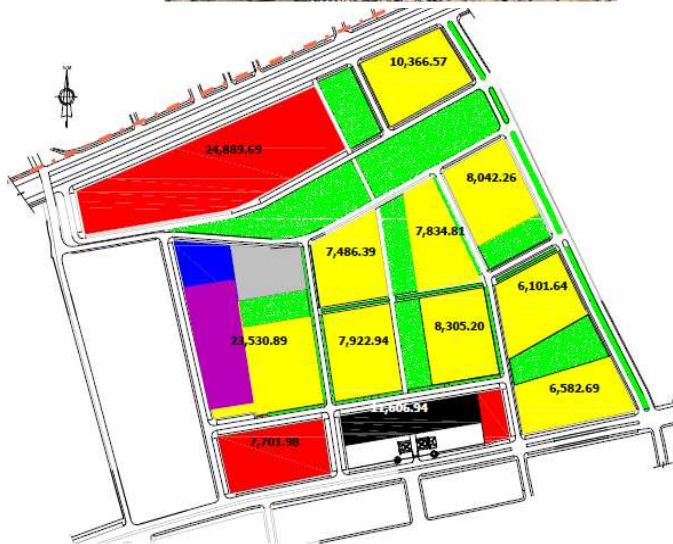
- ... o proyectos de **reciclaje de edificios**: 1 millón 500 mil m<sup>2</sup> disponibles en el centro histórico de Lima... ¿en las demás ciudades?





# Zonas consolidadas

- Consolidar **mega-proyectos** de reurbanización, a partir de la reutilización de suelo disponible publico y **privado**.... La Pólvara (iniciativa privada)....
- Pero hay **muchos más**: Barbones, Hoyos Rubio, (todos en Lima); Huancaro en el Cusco; Salaverry en Arequipa, Secada en Iquitos ....



# Zonas consolidadas

- Propiciar **planes específicos** y **modelos de gestión** para transformación de territorios sub-utilizados en nuevas áreas para oferta formal, como en el antiguo eje industrial Lima-Callao...
- Cada ciudad tiene sus propias **zonas no utilizadas** o **deterioradas**.



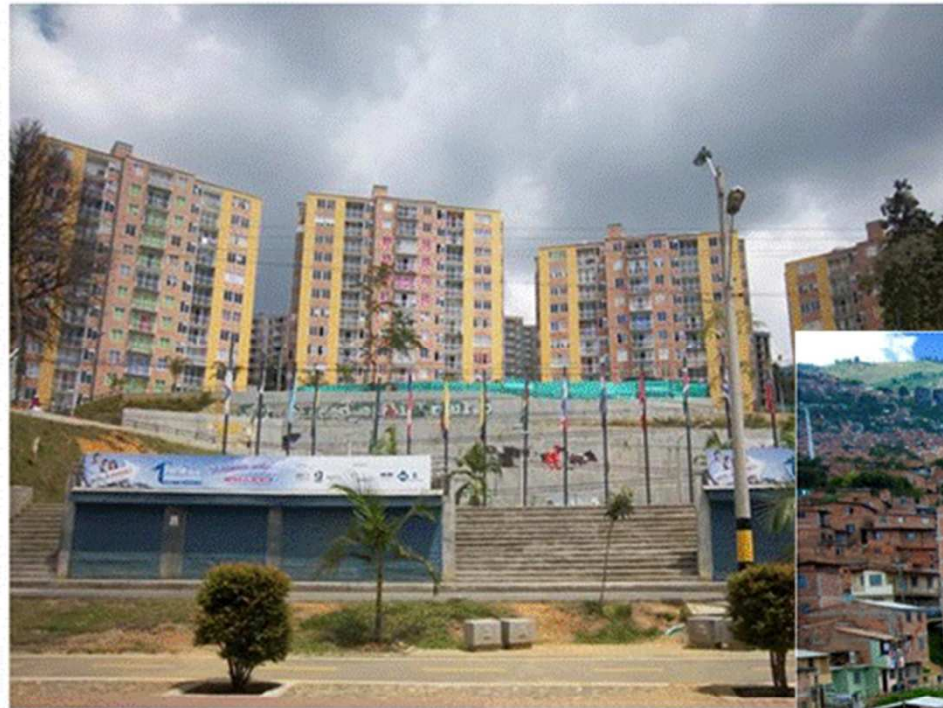
Programa	Viviendas	Inversión (US\$ mill)
MIVIVENDA	84,000	1,344
T.PROPIO	32,000	208
<b>TOTAL</b>	<b>116,000</b>	<b>1,552</b>





# Zonas no consolidadas

- Desarrollar **soluciones urbanas innovadoras** a partir de alianzas publico-privadas.... El caso Medellín.



*Villa Sudamericana*



*Nuevo Sol de Oriente*



# Zonas de expansión

- Generar **suelo urbano** para organizar la expansión de la ciudad, a partir de desarrollos formales..... Caso Carabayllo



# Las necesidades territoriales

- Se demandará **2 millones 300 mil** viviendas en los próximos 20 años: **US\$ 100 mil** millones a precios actuales.
- Con una altura promedio de 4-5 pisos, ello implicaría **15 mil hectáreas**, solo para vivienda.
- Existe retraso en **todos los demás formatos** urbanos: malls, parques temáticos, zonas industriales o corporativas.



Fuente: Instituto Ciudades Siglo XXI-U.Ricardo Palma

# Las necesidades territoriales

- A pesar de su ubicación y apuesta del país por la globalización, nuestras ciudades no son percibidas todavía como **buenos lugares para instalar negocios** en América Latina ... ¿donde se instalarían estos negocios?

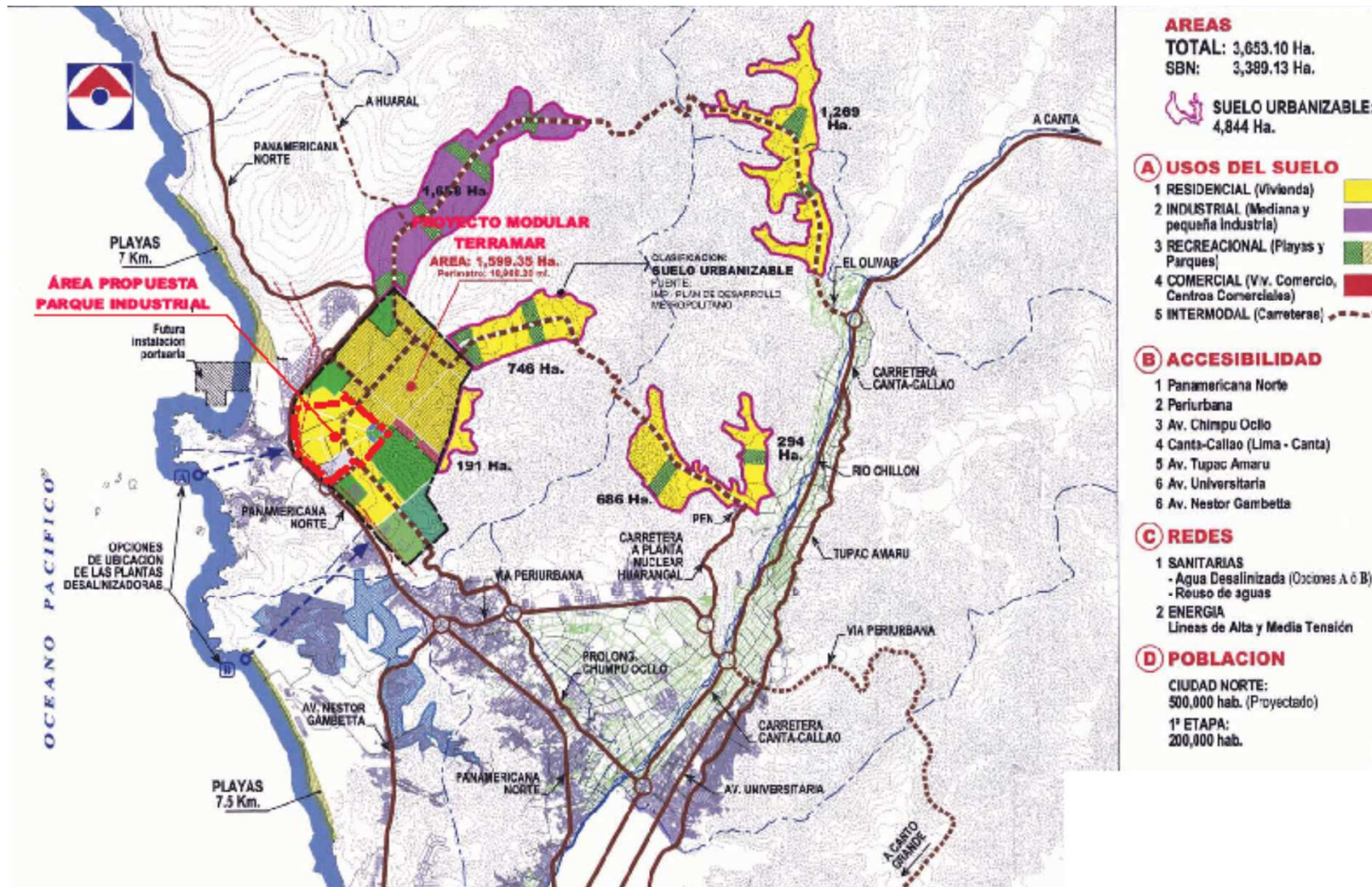


Fuente: América Economía



# Nuevas zonas de expansión

- Lima tiene todavía áreas para **crecer ordenadamente**....
- Se trata de propiciar **escalas apropiadas**: Ciudad para todos





# Nuevas zonas de expansión

- En la zona sur también se debe desarrollar **mega-intervenciones**.
- Buscar **la integración** con los balnearios.





# Nuevas zonas de expansión

- En otras ciudades **también hay áreas** para expansión: Laredo (Trujillo), Pomalca (Chiclayo), Yura (Arequipa), Chinecas (Chimbote) .....



Laredo

# Los desafíos a superar

1



Disponibilidad de suelo urbano para vivienda

2



Factibilidad de servicios públicos

3



Competitividad de la producción habitacional

4



Sostenibilidad y extensión de subsidios y créditos

5



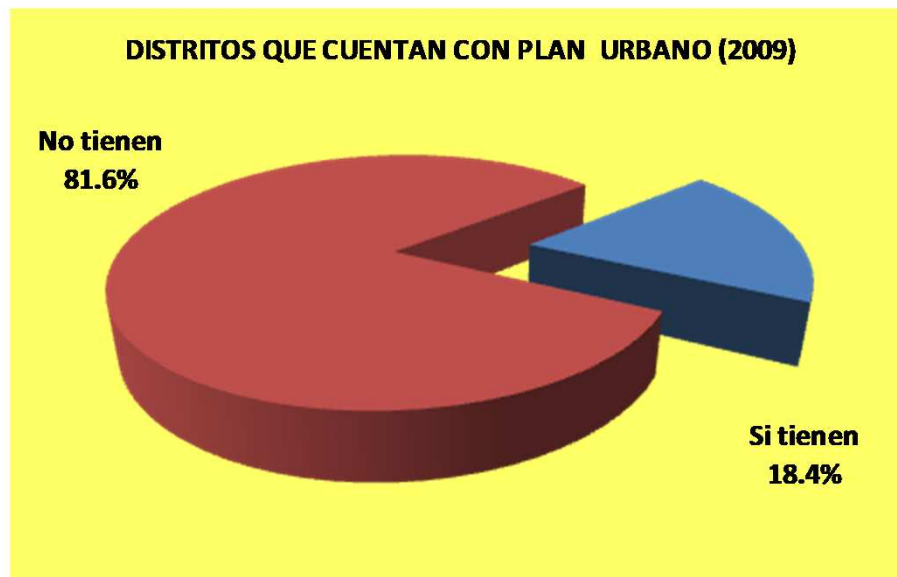
Simplificación de procesos administrativos

# Suelo urbano

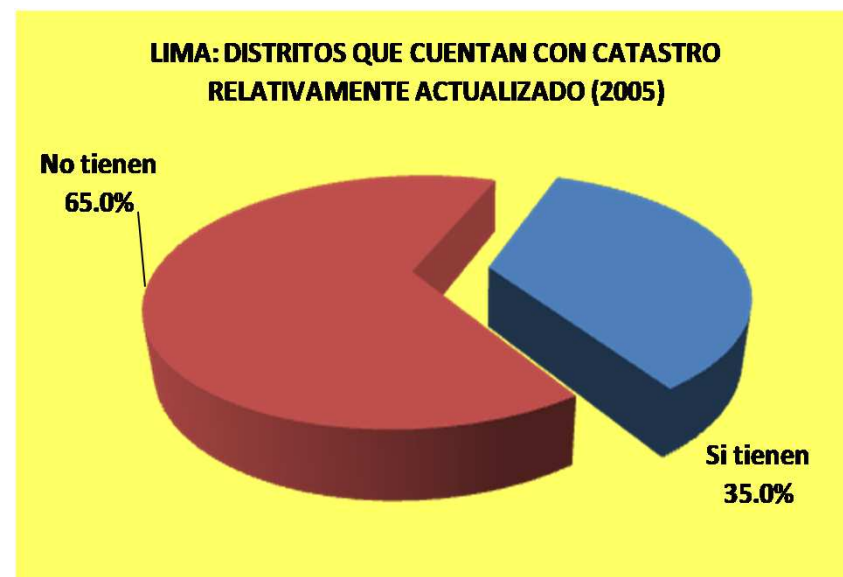
- La planificación urbana es un tema **fuera de agenda** en el país.
- Las ciudades se administran sin tener en cuenta **la nueva realidad** urbana, nacional y global.
- Se **pierden oportunidades** de inversión y desarrollo.



Fuente: INEI REMANU 2009



Fuente: INEI REMANU 2009

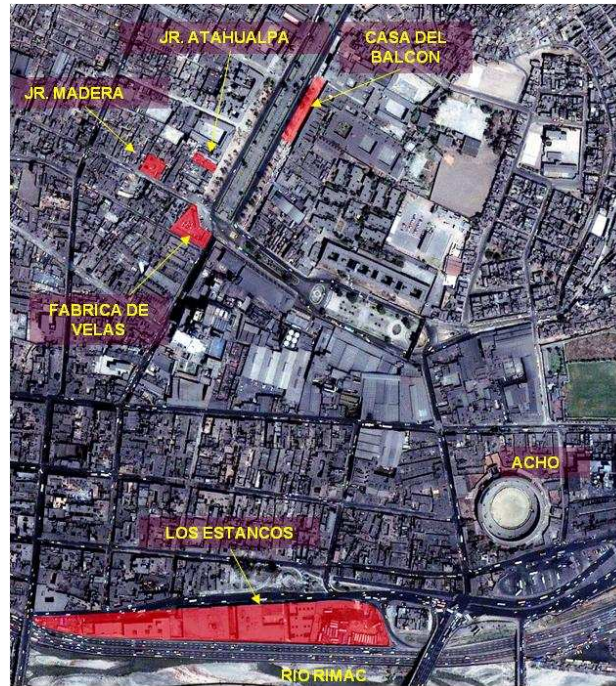


Fuente: MINISTERIO DE VIVIENDA



# Suelo urbano

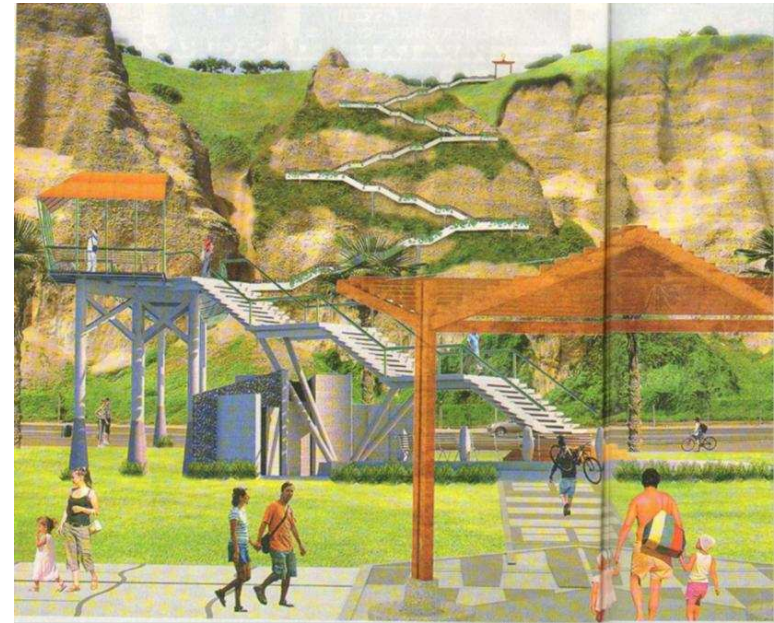
- Se requieren **planes** urbanos y modelos de **gestión** que consideren las necesidades y oportunidades de la ciudad.
- Que sean **flexibles**.
- Que planteen acciones en **todo el ámbito** de la ciudad.
- Que posibiliten **intervenciones a escala apropiada**, que permita eficiencia y ciudades para todos.





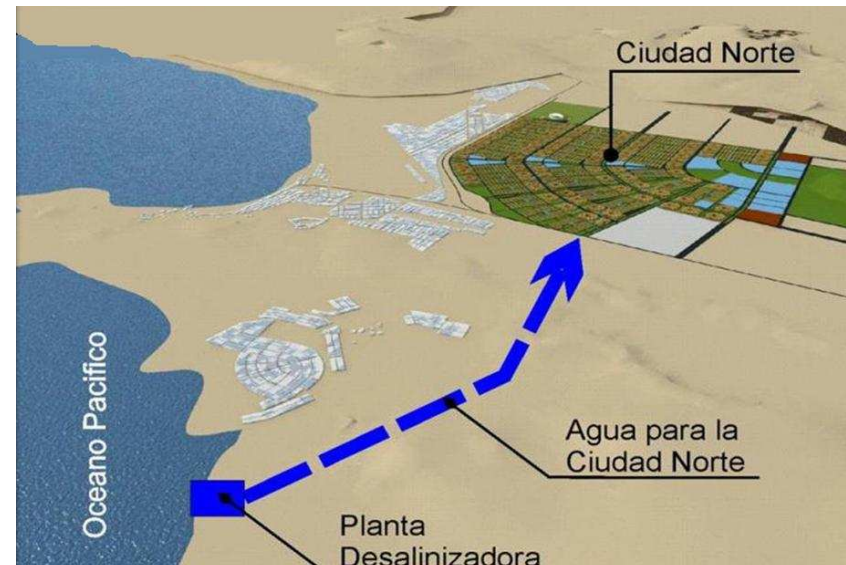
# Suelo urbano

- Evitar la **fragmentación** de la gestión: por lo menos una entidad de planeamiento para **Lima-Callao**, Cusco Metropolitano....
- Propiciar mecanismos de gestión para **áreas urbanas determinadas**. En Lima Centro Histórico, Costa Verde, los tres ríos, barrios marginales, áreas de expansión ... ¿en las otras ciudades?
- Incentivar participación de la **inversión privada** en la **gestión** territorial.
- Incrementar los **ingresos municipales**: catastros urbanos, participación en plusvalías, cambio del sistema tributario municipal.
- El gobierno central debe plantear **incentivos para mejorar** planificación urbana



# Servicios públicos

- Hay que **articular** la planificación urbana con la gestión de las empresas prestadoras de servicios públicos.
- Incentivar la participación de la **iniciativa privada** en la provisión de servicios públicos.
- Se necesita probar **nuevas tecnologías**, como la desalinización de agua de mar.
- Se debe modificar el **modelo de gestión** de las empresas prestadoras : **que no sigan a la invasión**, sino que apoyen los proyectos formales de vivienda social.



# Subsidios y créditos

- Se necesita **US\$ 400 millones** anuales en subsidios Techo Propio (actualmente **US\$ 100 millones**)
- **US\$ 70 millones** anuales más para reforzar viviendas en 10 años.
- **US\$ 3 300 millones** anuales en créditos para vivienda.
- Uso de **recursos del canon** para subsidios... programas regionales y locales de vivienda.



Fuente: Observatorio Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. Monto en US\$ corrientes

# Mejor construcción

- Para tener construcciones más **seguras**, más **económicas** y de mayor **calidad**: el **60%** de la demanda insatisfecha de vivienda requiere precios inferiores a **60 mil soles**.
- Debe incentivarse la **innovación** en diseño urbano-arquitectónico y en sistemas constructivos.
- Hacer obligatoria, de manera paulatina, la **normalización** de materiales y la estandarización de partes y piezas.
- Impulsar **certificación** de profesionales y trabajadores, así como la **acreditación** de proveedores y constructoras.
- Reducir la **violencia en las obras**.

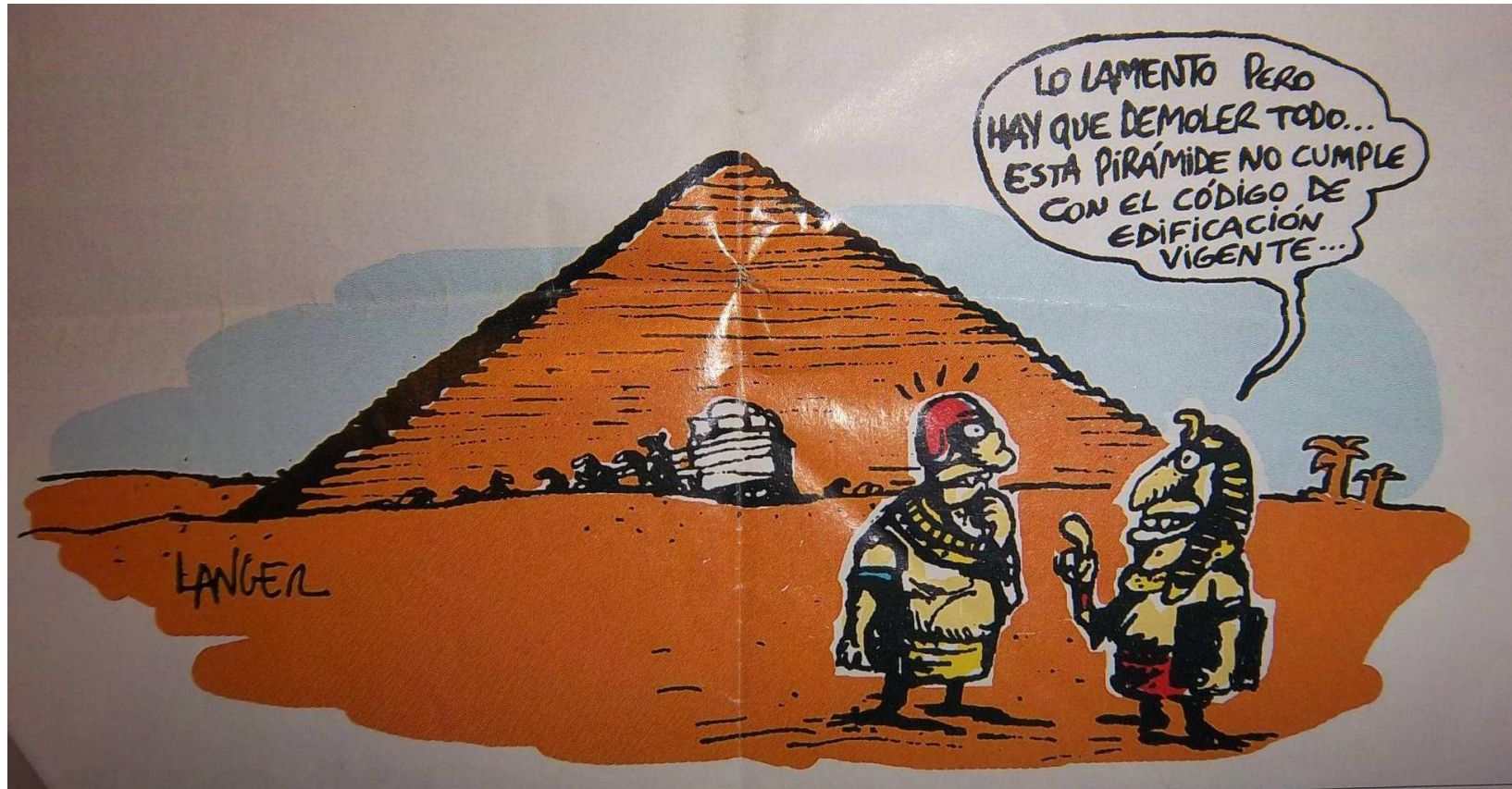
# Simplificación administrativa

- Para llegar al **80%** de formalidad se necesita tramitar **7 veces** más licencias que ahora: necesidad del **revisor urbano**.
- Poner énfasis en **supervisión de obras**: cierra circuito de control.
- Propiciar automatización de licencias: **e-government**.
- Optimizar **procedimientos registrales**, incluyendo aquellos para reajuste de tierras e integración predial.
- Establecer procedimientos **predecibles** y **razonables** para la evaluación de proyectos por INC, INDECI, Bomberos.
- Compatibilizar el marco normativo de la **evaluación de impacto ambiental**.
- Simplificar también procedimientos para otorgamiento de **subsidios** y para **concursos de terrenos**.
- Regular **participación vecinal**.



# Simplificación administrativa

- Procurar que los procedimientos de control **generen valor** en las edificaciones ... y en la ciudad.





# Conclusiones

- El país está en una situación **muy favorable** para consolidar su mercado inmobiliario: la demanda se ha incrementado y cada vez **confía más** en el sector privado (incluso en NSE C-D).
- Por condiciones de la demanda, es factible pasar de proveer **50 mil** viviendas a **130 mil** viviendas por año (**90 mil** deberían ser viviendas subsidiadas y **40 mil** no sociales).
- Es necesario **solucionar los problemas** que limitan el desarrollo del mercado inmobiliario y llegar a **sectores actualmente marginados**: tugurios en áreas centrales, áreas rurales, ciudades pequeñas.
- Es indispensable que se **blinde la política habitacional**, especialmente en lo relacionado a la rentabilidad social y económica de los subsidios.
- Se necesita preparar a las **ciudades para la inversión** y el aprovechamiento de **nuevas oportunidades** de desarrollo urbano.
- Fortalecer el planeamiento y gestión municipal, propiciando participación privada.

Instituto  
ciudades siglo XXI  
Perú

# Perspectivas y necesidades del mercado inmobiliario

[gvaldivia@urp.edu.pe](mailto:gvaldivia@urp.edu.pe)

Muchas gracias ....

**COIN  
PRI 2012** II Congreso  
Internacional de  
Profesionales  
Inmobiliarios