

## Informe de El Comercio-IPE

# Viviendas sin burbuja

**Debilitamiento** • El mercado inmobiliario se ralentizó en el 2017 • La frágil situación laboral explica parte de esta situación.

INSTITUTO PERUANO DE ECONOMÍA (IPE)

Según el último reporte del mercado inmobiliario del Banco Central de Reserva (BCR), el precio de los departamentos cayó en 0,5% en el 2017, la primera caída en una década—lapso para el que se tiene registro comparable—. Con ello, la preocupación de los últimos años sobre una posible burbuja inmobiliaria se ve mucho más distante.

En una perspectiva de corto plazo, el actual escena-

rio del sector tendría correspondencia con la desaceleración de la economía. Desde una perspectiva de mediano plazo, el aumento en los precios de años pasados habría reflejado una escasez real de viviendas en el país. En comparación con otros países de América Latina, de hecho, los precios de venta recién se acercan al promedio internacional.

## —Al ritmo de la economía—

La tendencia negativa del sector inmobiliario resulta directamente de la ralenti-

zación de la economía de los últimos años que debilitó el mercado laboral.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el empleo total en Lima Metropolitana pasó de crecer a un ritmo promedio anual de 2,7% entre el 2010 y el 2013 a solo 1,3% entre el 2014 y el 2017. Esa desaceleración afectó principalmente el sector formal. Según el número de trabajadores, el empleo en empresas de 11 a más empleados pasó de crecer 4,0% en el período 2010-2013 a solo 1,1% durante el 2014-2017.

En el último año, incluso, este tipo de empleo registró una caída de 1,4%, la primera desde el 2001, cuando el INEI empezó a registrar ese indicador en la capital. Además, la debilidad del mercado de trabajo afectó significativamente el nivel de las remuneraciones. El crecimiento de los salarios en Lima Metropolitana pasó de 12,4% en el 2011 a 6,6% en el 2014 y a -0,1% en el 2017. La caída del último año es la primera de los últimos 17 años.

Frente a un difícil panorama laboral, hubo menor demanda por viviendas, el sistema financiero optó por la cautela y los créditos hipotecarios se ajustaron.

Según la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), el saldo de esos préstamos pasó de crecer 23% entre el 2010 y el 2013 a solo 8% entre el 2014 y el 2017. En ese sentido, el programa de fomento Mivivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) pasó de colocar anualmente 11.000 créditos entre el 2010 y el 2013 a 8.416 entre el 2014 y el 2017. Es decir, se registró una reducción de casi un ter-

cio. Sin embargo, según la Cámara Peruana de la Construcción, el MVCS aplicó diversas medidas durante el último año para incrementar la colocación de viviendas, principalmente en estratos medios y bajos.

Al respecto, la ampliación del rango de precios de las viviendas sujetas al Bono al Buen Pagador permitiría un incremento de 2.000 colocaciones adicionales para el 2018.

—Déficit habitacional— Entre el 2008 y el 2013, hubo un continuo incremento de los precios por metro cuadrado a un ritmo promedio anual de 13,2%.

Al respecto, el INEI estimó un déficit habitacional de 1.78 miles de viviendas en el 2007, de las cuales el 22% (385 mil) correspondía a Lima Metropolitana. Luego, el “Estudio de demanda de vivienda a nivel de principales ciudades”, del Fondo Mivivienda en el 2013, indicó que la demanda efectiva de viviendas en Lima Metropolitana correspondía a 152 mil núcleos familiares que no poseen una vivienda y que tenían intención de comprar

#  
0,1%

fue el decrecimiento de los salarios en Lima Metropolitana en el 2017, según el INEI.

una vivienda en un plazo menor o igual a dos años.

Más que motivos especulativos, el aumento de los precios pareció reflejar fielmente interacciones propias de la oferta y la demanda inmobiliaria.

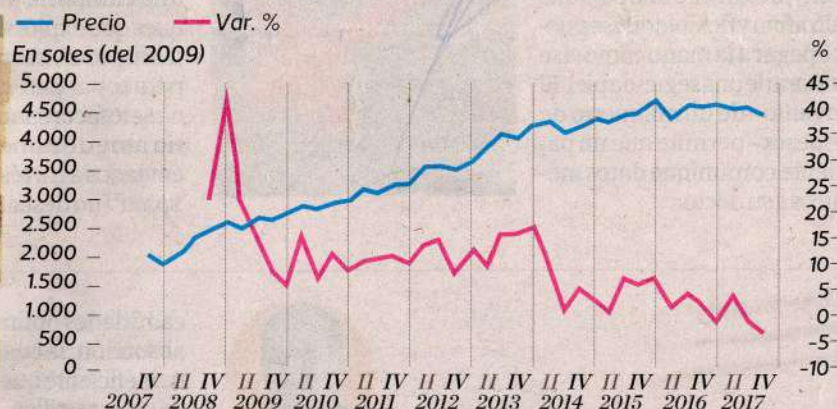
Según el Global Property Guide, con el incremento en el precio de venta de los departamentos de los últimos años, el Perú recién se ubica alrededor del promedio del resto de países de la región. Hace 10 años, el precio por metro cuadrado en el Perú era 54% más bajo que en Chile y 20% más bajo que



## CIFRAS DE VIVIENDA Y EMPLEO

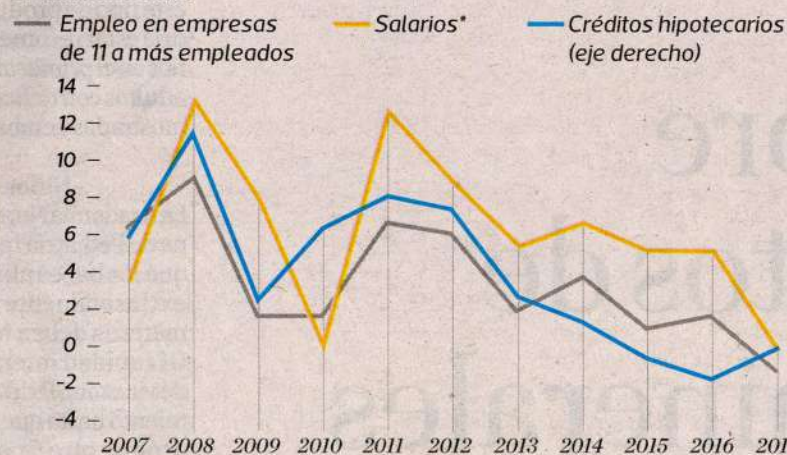


**Precio por m<sup>2</sup> de los departamentos en Lima Metropolitana**  
1T 2007 - 4T 2017



**Empleo y mercado inmobiliario: crecimiento del empleo en empresas de 11 a más empleados, los salarios y el saldo de los créditos hipotecarios, 2007-2017**

En variación % anual



Fuente: INEI / BCR

\*Información para Lima Metropolitana

**Según la Cámara Peruana de la Construcción, el MVCS aplicó diversas medidas durante el último año para incrementar la colocación de viviendas.**

en Colombia. Para el 2016, solo es 2% más bajo que en Chile y 12% más caro que en Colombia. En ese sentido, la notable expansión del sector inmobiliario en el Perú entre el 2008 y el 2013 responde al reducido tamaño relativo del sector. Mientras que en Chile y Colombia el saldo de los créditos hipotecarios como porcentaje del PBI es de aproximadamente 20%, en el Perú solo es de 5%. Asimismo, en el Perú existen siete titulares de préstamos hipotecarios por cada mil habitantes, mientras que en Colombia suman 22 y en Chile alcanzan 79.

**—Alquileres a la baja—**

Por último, es importante destacar que, según el reporte del BCR, el ratio precio-beneficio, definido como el precio de compra dividido por el precio de alquiler mensual, ha seguido aumentando de manera sostenida. En los últimos cuatro años, pasó de 16,4 en el 2014 a 17,5 en el 2017. Sin embargo, a partir de la tendencia negativa del precio de venta, se desprende que el precio de los alquileres ha tenido un duro ajuste. En ese período, el precio de los alquileres se habría reducido en 4%, mientras que el de venta habría aumentado en 3%.

Según la Cámara Peruana de Construcción, en los siguientes meses se tienen perspectivas positivas para la construcción de nuevas viviendas a partir de las medidas de incentivo del MVCS, como líneas de financiamiento para viviendas ecosostenibles, las cuales serían impulsadas por la reducción de la tasa de interés a raíz de las continuas rebajas de la tasa de referencia del BCR como parte de su política expansiva. —