

30 de Enero del 2012

## EL “BOOM” INMOBILIARIO: COMENTARIOS ADICIONALES

En las últimas dos semanas diversos medios de comunicación han destacado que a la fecha existe un récord en la colocación de créditos hipotecarios acompañado de una mayor demanda de casas y departamentos y un (aparente) mayor acceso a viviendas por parte de las familias limeñas. Esta situación se estaría dando a pesar del acelerado incremento de los precios de las viviendas en comparación con los ingresos familiares promedio en Lima, lo que debiera estar provocando mayores restricciones en el acceso a la vivienda soñada<sup>1</sup>. ¿Cómo conciliar estas informaciones aparentemente contradictorias?

Durante los últimos años se ha experimentado un importante incremento de los precios de los inmuebles por encima del crecimiento de los ingresos domésticos; dicho aumento ha reducido la posibilidad de las familias de adquirir una casa o departamento que satisfaga plenamente sus expectativas o bien ha eliminado totalmente sus posibilidades de hacerse de una casa propia. En el 2010, la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) registra una menor proporción de familias limeñas en posesión de casa propia comparado con el 2005 (66% vs. 73%).

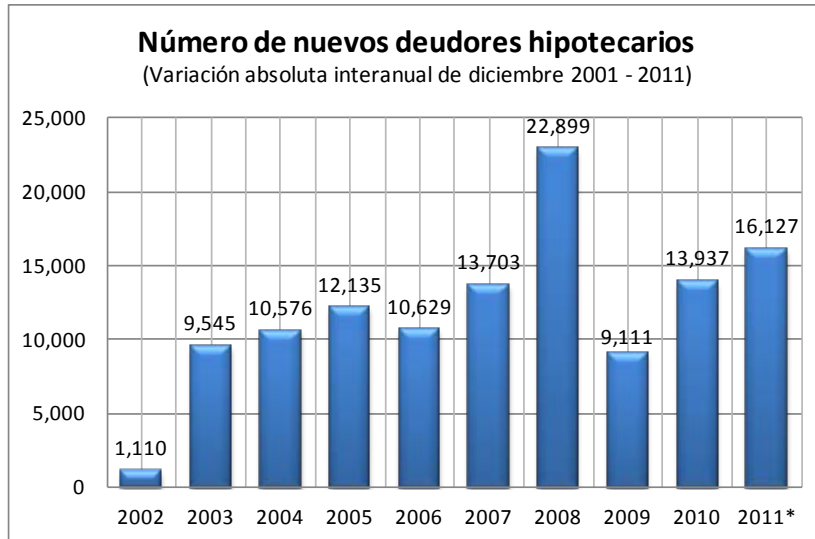
Una manera de entender esto es analizando la evolución de la capacidad familiar de hacer frente al pago mensual de un crédito hipotecario para adquirir la vivienda deseada. Entre el 2005 y 2007 se incrementó sustancialmente el porcentaje de familias limeñas con recursos suficientes para hacerse de una vivienda mediante crédito hipotecario, debido al crecimiento de los ingresos, pero a partir de esa fecha se dio una importante caída en dicha proporción, al acelerarse los precios inmobiliarios. Esta caída fue más significativa al revisarse opciones de compra ubicadas en los distritos de condiciones socioeconómicas más heterogéneas como Jesús María, Lince, Pueblo Libre, Magdalena y San Miguel, pero también para otros como Cercado, Rímac, Breña, y La Victoria. En el 2007, en estos últimos distritos, un 33% de las familias limeñas podían adquirir una vivienda de 100 m<sup>2</sup> recurriendo a préstamo hipotecario, mientras que en el 2010 solo un 9% de las familias lo podían hacer. Caso similar sucedió en los demás distritos mencionados. Esto es, frente al fuerte aumento de los precios para viviendas, las familias se han visto forzadas a reducir sus exigencias en cuanto a tamaño y localización de su vivienda.

En primer término, resulta indiscutible el hecho que durante los últimos años -y de manera particular a partir del 2007- el precio de las viviendas se ha incrementado de manera significativamente mayor al aumento en el nivel de los ingresos familiares. Esta evolución ha traído como consecuencia una reducción en la capacidad familiar para adquirir una vivienda

---

<sup>1</sup> Nota Técnica “Acceso a la vivienda propia: ¿Es ahora más fácil?” (20/12/2011)

propia. Si bien es cierto que en efecto ha habido un aumento en la colocación de préstamos para hipoteca, datos de ASBANC demuestran que en el 2009 ocurre una fuerte caída en la demanda por créditos hipotecarios respecto a los años previos. Esta reducción se debió por un lado al despunte de los precios del metro cuadrado en la ciudad capital, a las elevadas tasas de interés para hipotecas vigentes por aquel entonces, y al casi estancamiento promedio de los ingresos reales de las familias limeñas desde el 2007<sup>2</sup>.



Nota: Variación anual medida en términos de la diferencia absoluta entre los meses de diciembre de cada año

\*Variación a noviembre de 2011

Fuente: ASBANC

A partir del año 2009 y buscando contrarrestar el fuerte aumento de los precios inmobiliarios, las condiciones de los préstamos hipotecarios mejoraron a través de la reducción de las tasas de interés –el interés promedio en el año 2011 se ubicó en 9.39% para moneda nacional y 8.23% para moneda extranjera, valores más bajos a los registrados en el año 2005. Ello ha permitido reactivar en parte la demanda de inmuebles aunque no lo suficiente (aun) para compensar la pérdida de acceso en términos de los años previos a la escalada de precios del metro cuadrado.

Resta entonces preguntarse ¿hasta qué punto pueden mejorarse las condiciones crediticias de manera que estas puedan compensar en parte los desincentivos generados por el incremento de los precios de las viviendas por encima del aumento de los ingresos familiares?, ¿podrán seguir creciendo los precios inmobiliarios muy por encima del crecimiento de los ingresos familiares?, ¿que otros factores están afectando la demanda por viviendas familiares?.

<sup>2</sup> Datos de ENAHO (INEI)