



ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

ADI: Hay demanda por viviendas, pero el acceso al crédito está restringido



Ventas. Viviendas sin subsidio del Estado tienen más problemas para venderse.

En el mes de julio hubo una ligera recuperación en las ventas de unidades inmobiliarias en Lima, pero está en la mitad del nivel que se tenía en febrero. A este ritmo el stock se vendería en 46 meses.

JAVIER PRIALÉ

javier.priale@diariogestion.com.pe

La cuarentena y el estado de emergencia sanitaria han golpeado muy fuerte al sector inmobiliario. Según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú (ADI Perú), solo en Lima Metropolitana en el 2020 se venderían, en el escenario más optimista, 10,000 viviendas, es decir, 8,000 menos que lo logrado en 2019.

Hasta antes de la pandemia, el ritmo promedio de venta de unidades inmobiliarias se encontraba alrededor de 1,300 cada mes. En febrero fueron exactamente 1,319 las viviendas vendidas en la capital peruana.

Con el inicio de la cuarentena la caída fue profunda: en marzo solo se vendieron 475 unidades y en abril se llegó a un piso de solo 267. Aunque

DEMORA EN ARRANCAR LOS PROYECTOS

El 58% de proyectos en Lima se ofrecen en planos

El presidente de ADI Perú, Marco del Río, afirmó que actualmente en Lima Metropolitana hay un stock de viviendas por vender de 24,373 unidades al mes de julio, lo que es un aumento respecto de junio en que se tenía 23,654. Del Río explicó que este incremento del stock se debe a la caída de las ventas en los últimos meses. Además, esta dé-

bil demanda está provocando una demora para el arranque de la construcción de los proyectos. Es así que al mes de julio, el 58% de los proyectos en la capital se ofrecieron en planos cuando lo óptimo es que solo 30% se ofrezca de esa manera. Además, había un 34% que estaba en construcción cuando debería representar el 62% en una situación de normalidad.

en mayo ya se vio una ligera recuperación con ventas de 497 unidades, en junio volvió a bajar ligeramente a 462. En el mes de julio, ya con la reactivación de la economía en marcha, se observó un nuevo incremento en las ventas, llegando a las 612 unidades vendidas. Sin embargo sigue siendo menos de la mi-

dad de lo que se vendía en el mes de febrero.

Problema de financiamiento

El presidente de ADI Perú, Marco del Río, afirmó que actualmente existe demanda para la adquisición de viviendas, pero los interesados se encuentran con un problema: el acceso al crédito está restringido.

LAS CLAVES

■ **Oferta.** Comas es el distrito donde está el mayor stock de unidades ofertadas, con 2,767 viviendas.

■ **Precio.** El precio promedio del metro cuadrado en Lima es de S/ 5,272, que se ha mantenido estable.

■ **Apoyo.** Las viviendas del sector residencial, que no tienen apoyo del Gobierno son las que menos se están vendiendo.

“La demanda existe, pero el problema que están teniendo es que el acceso al crédito está bastante restringido para los interesados en comprar”, precisó.

Explicó que actualmente los bancos están teniendo problemas en sus sistemas de evaluación de riesgos con la variable del covid, más aún porque son créditos a 20 o 25 años y no se tiene certidumbre de lo que pueda pasar tras la pandemia.

Asimismo, afirmó que los bancos les comentaron que sus unidades de evaluación de riesgo están colapsadas porque les están dando prioridad a todos los clientes que ya tenían antes de la pandemia y que hoy están en problemas para apoyarlos. Sin embargo, esta situación ya habría llegado a un máximo.

“Hemos hablado con los bancos y nos han dicho que comenzarán a reevaluar sus condiciones de crédito y a flexibilizarlas nuevamente. Creemos que este último semestre los bancos van a comenzar a regresar progresivamente a las evaluaciones que tenían antes, aunque no va a ser tan rápido”, precisó.