

EL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y EL PBI

En los últimos años el sector construcción ha sido el sector que más a influenciado en el crecimiento del PBI nacional por encima del 10%. Este crecimiento está basado en obras reales y no especulaciones. Obras que son terminadas y entregadas. En el caso de infraestructura estas obras son entregadas al estado para su administración o en concesión a empresas privadas, pero en el sector inmobiliario estas obras son entregadas a sus nuevos propietarios, personas naturales, familias peruanas con el sueño de la casa propia.

En la medida que el sector construcción siga aportando de la mejor manera que pueda, con obras, tendremos un país en crecimiento.

LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Los bancos y el sistema financiero han jugado un papel muy importante en este crecimiento. Luego de la crisis de 1997 que afectó seriamente al sector construcción.

Hace unos años, luego de que el gobierno de Fujimori lanzó el programa Mivivienda, el sistema financiero no se comprendía como poder colocar créditos a un sector C de la sociedad al que usualmente no era sujeto de crédito, con tasas altas. El trabajo fue duro pero recompensado.

Luego, continuando con el apoyo del gobierno de Toledo y la labor del Ministro Bruce, los bancos comprendieron que si era posible financiar, no solo al sector C, sino también al D con tasas competitivas para el nivel internacional.

Gracias a estos esfuerzos el sistema financiero comprendió mejor a estos sectores de la población, con lo que descubrieron un mercado que había estado inactivo y con muchos recursos. Hoy en día la banca personal y el microcrédito son los grandes pilares de los bancos en los mercados locales.

Esto ha permitido conocer un sector muy noble, cumplidor de sus compromisos y sobre todo fiel a sus créditos hipotecarios por lo que vemos tasas de morosidades cercanas al cero. Esto implica que muchas familias sacrifican otras comodidades pero no dejan de pagar sus hipotecarios y trabajan por su propio sueño: La casa propia.

ATRASO EN LOS PRECIOS

El Perú paso luego de muchos años de un estancamiento completo en la economía a una situación expectante desde hace 15 a 20 años y ahora vemos los frutos. Es un proceso lento pero que avanza.

Así es, el Perú tuvo un retraso de 40 años con respecto a sus vecinos en Latinoamérica, esto explica por qué los precios por m² de zonas comerciales y de oficinas empiezan a subir fuera de los contextos a los que estamos acostumbrados, pero las empresas extranjeras que vienen a invertir identifican la oportunidad y compran o alquilan a precios internacionales y ello lleva los precios, también los costos a niveles internacionales.

Aún estamos lejos de los ratios de los países vecinos, pero nos estamos acercando, más rápido de lo que podemos comprender.

Recordemos que en capitales como Santiago o Buenos Aires, el metro cuadrado de oficinas puede estar entre los US\$ 4,000 y US\$ 5,000, cuando en Lima estamos cercanos a los US\$ 2,000 con el IGV incluido.

NO HAY BURBUJA HIPOTECARIA

Después de todo lo mencionado anteriormente, vemos que el Perú esta lejos de una situación que genere una burbuja hipotecaria. Hay sustento que muestra que estamos en crecimiento y debemos mantenerlo así, no podemos arriesgar lo ganado en estos años con políticas que vayan en contra del crecimiento del sector y del país.

Los bancos tienen políticas crediticias muy controladas y con una SBS (Superintendencia de Banca y Seguro) que los sigue muy de cerca. No tenemos grandes fondos que están negociando las hipotecas y menos haciendo pasar hipotecas malas por buenas para que los bancos compren. Esto fue lo sucedido durante el problema de la crisis hipotecaria americana.

Todo esto tranquiliza y demuestra que el Perú no está en ese camino. Tenemos un sector financiero muy seguro, una SBS que controla muy bien los pasos de los Bancos y el comportamiento del sector.

Los precios seguirán subiendo, pero de manera mucho más lenta que en años anteriores, hasta que dentro de unos 5 a 8 años estemos en los niveles de las principales capitales de Latinoamérica. No nos sorprenderá que se presenten oportunidades que hay que saber aprovechar, porque al menos no tengamos cambios drásticos en la política, el sector construcción seguirá creciendo y siendo el motor de la economía peruana.

Si está interesado en más información, puede escribirnos directamente y lo atenderemos con sus dudas. Les deseo éxito en sus proyectos. ■

Lo precios de las unidades de vivienda seguirán creciendo, pero de manera mucho más lenta que en años anteriores. ➔

