

*El presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), habló sobre la situación actual del sector, el contexto y sus expectativas de crecimiento. Así mismo dijo que para revitalizar el mercado inmobiliario el Estado debe realizar una actualización en términos porcentuales de lo que significaba un subsidio en el 2002 al valor de una vivienda con respecto al presente año.*

**RODOLFO BRAGAGNINI:**

# “SE NECESITA UNA ACTUALIZACIÓN DE LOS SUBSIDIOS PARA VIVIENDA”

**R**EVISTA CONSTRUCTIVO (RC): ¿Cómo ha evolucionado el mercado inmobiliario en los últimos años?

**Rodolfo Bragagnini (RB):** El despegue del sector inmobiliario en el Perú empieza en el 2002 con la vitalización del Fondo MiVivienda (FMV), ya que desde 1998 este organismo funcionaba solo como un fondo de dinero y no de vivienda.

Un grupo humano cambió la figura y lo convirtió en un vagón que jaló la economía al segmento inmobiliario, empezando así el desarrollo. Antes de eso el sector estaba totalmente parado, los bancos tenían un recelo hacia los constructores, estos últimos no estaban en una buena posición económica pues no encontraban línea de financiación, los clientes no eran bien atendidos ya que los bancos no ofrecían un producto adecuado, por lo tanto no podían acceder al crédito hipotecario, y los créditos hipotecarios eran muy duros, con cuotas iniciales muy altas.

La utilización de este dinero del FMV empieza a generar una inercia conjunta y vale decir que los soportes de la economía inmobiliaria que son el banco, el cliente y el constructor se alinearon en una mesa impulsada por dicho organismo. Eso permitió entrar bajo una nueva matriz de financiación, en la cual al cliente se le otorga el crédito antes de la construcción, diferente a lo que era antes de 1998 cuando tenía que terminarse la construcción para que recién se le desembolsara el crédito; ahora se hace en planos y eso cambia la matriz de los tratados comerciales.

Los bancos en el tiempo van aprendiendo que es un buen negocio, ya que la morosidad es bastante baja comparada con el resto del mercado sudamericano. La intención del Fondo MiVivienda era que, una vez que se dinamice el mercado, irse retirando de a pocos como lo ha



venido haciendo. Hoy en día los bancos privados tienen más relevancia que este organismo, si bien es un referente importante, no necesariamente debe hacer todo el proceso.

Con respecto al boom inmobiliario, yo creo que no existe tal cosa, sino un desarrollo aún incipiente. Estamos totalmente en pañales comparados con países vecinos. Si nosotros nos medimos con Chile y Colombia, ellos pueden hacer casi 8 o 10 veces más lo que ejecutamos. El crecimiento vegetativo del Perú son más o menos 120,000