

familias al año que ingresan en los diferentes sectores de la economía, entonces hablar de 20,000 viviendas que se han hecho en Lima y 30,000 o 35,000 en todo el Perú, en un año, contra 180,000 o 220,000 de Colombia, y 150,000 de Chile que tiene menos población que el Perú, demuestra que no estamos ni siquiera cercanos a ellos.

RC: ¿Que ha originado que este rubro no crezca como en periodos anteriores?

RB: Si ahora hay un decrecimiento es básicamente por la sensación negativa del mercado, existe un ajuste excesivo de los bancos con respecto al crédito pensando que ocurriría un boom inmobiliario y que íbamos a generar una burbuja inmobiliaria en el Perú, y, digamos, un exceso de controles de la Superintendencia Banca y Seguros (SBS), lo cual hace que el trabajo se empiece a trabar nuevamente y sea mucho más difícil. Por otro lado, está la no actualización de lo que es el sentir del negocio con respecto a los subsidios del gobierno. Los mismos no están ajustados a la realidad del negocio inmobiliario por lo que estamos aún muy lejos de los países antes señalados.

Cuando Chile habla de US\$ 800 millones en subsidios y Colombia de una cantidad similar, y nosotros de US\$ 100 o US\$ 200 millones, ahí ves la diferencia. El apoyo que le da el Estado peruano a la familia es muy bajo.

RC: ¿Qué se debe hacer para revitalizar al mercado?

RB: Creo que tiene que haber una actualización en términos porcentuales de lo que significaba un subsidio en el 2002 al valor de una vivienda con respecto al 2015. Por ejemplo, el subsidio era el 10% de la vivienda, hoy en día, con la subida de los precios, eso se ha convertido en 1% o 2%, lo que quiere decir que no se renovó. No pretendemos que se actualice tampoco en las condiciones de ahora pero por lo menos que tenga una cierta coherencia con lo que en principio se hizo y con lo que realizan los países vecinos, donde su política de subsidios es sumamente agresiva. La respuesta sobre esto no es un bien perecible, sinó más bien perecedero, lo que permite que el país sea más rico.

La inversión en este campo no es algo que se pierda sino que se queda materializada con muchas consecuencias positivas, como mejoras en la educación, salud, etc.

El hacer vivienda en un país genera movimiento en la economía y, por ende, desarrollo.

RC: No se han corregido los subsidios pero sí se han retirado las coberturas de riesgo...

RB: Sí, y al retirar las coberturas de riesgo, por un probable default lo que hacen los bancos es empezar a entorpecer y endurecer el sistema, o a retirarse porque sienten que no tienen una protección. Lo hacen debido a que como el 70% de la PEA es informal tienen cierto recelo a que una persona de ese segmento entre a un proceso formal de financiación; entonces, si no tiene la cobertura lo que hace es retirarse, evitar el riesgo y esperar que el Estado apueste.

Lo curioso es que la apuesta que hace el Estado al dar una mayor cobertura casi no se utiliza porque el default o el dejar de pagar es muy poco, se habla de 1.5% o 2% con respecto a toda la masa hipotecaria. Esa es una muy buena jugada porque ese 2% que le podría significar al Estado pagar un default, que no necesariamente llega a eso, significa una inversión brutal para el país, no es tan poco porque probablemente esa pérdida que el Estado no ha puesto, sino el privado, es lo único que estaría arriesgando en el negocio inmobiliario. Eso, al final, se recupera muy rápidamente con un mayor nivel de país.

Todo lo que ponga el Estado en subsidio lo recupera por impuestos, por formalidad, salud, educación. Contar con una vivienda con título de propiedad significa que yo hice una inversión, no invadí, que puedo transar mi propiedad y entrar al sistema financiero ya que puedo utilizarla de garantía. Ello me puede servir para invertir en la educación de mis hijos o en un negocio. Cuando uno entrega viviendas sociales al día siguiente empiezan a aparecer los pequeños restaurantes, cafeterías, tiendas, y se empieza a ver el progreso.

“El apoyo que da el Estado peruano a la familia es muy bajo”.

**SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS PARA
CAMBIAR TU FORMA DE VER EL MUNDO**



ANZA
Construcción SAC

Dedicados a la elaboración y ejecución de proyectos de edificaciones de vivienda, servicio de instalación de la partida de acero, supervisión y gerencia de proyectos y de servicios de acabados en general. Somos un equipo multidisciplinario de profesionales con amplia experiencia para brindarles soluciones confiables, económicas y eficientes.

Av. César Vallejo 1367, 4to piso - Lince • Central: 422-0319
RPC : 980478371/ 962788981/ 980481582 • ventas@anza.com.pe •
www.anza.com.pe

