

**Nuevos Informes “Situación Inmobiliaria” de Argentina, Chile, Colombia y Perú,
del Servicio de Estudios de BBVA**

El Servicio de Estudios de BBVA cree que las perspectivas del sector inmobiliario son positivas en Chile, Colombia y Perú

- **La evolución demográfica previsible y la mejora de las rentas reales vaticinan una convergencia de la demanda de vivienda de estos países hacia los estándares de economías con mayor nivel de renta per cápita**
- **En Chile y en Perú, la elevada rentabilidad del sector atrae el interés de inversores extranjeros**
- **En Colombia y Perú, el impulso estatal para facilitar el acceso a la vivienda a las clases más desfavorecidas está siendo muy importante**
- **El sistema financiero privado de la Región avanza gradualmente hacia una mayor sofisticación en la provisión de créditos, pero sigue enfocada a segmentos de población con mayores rentas**

El Servicio de Estudios de BBVA cree que, a medio plazo, las perspectivas para el sector inmobiliario son positivas en Colombia, Chile y, sobre todo, Perú. La previsible evolución demográfica, la mejora de las rentas reales, y la elevada rentabilidad apoyan estas perspectivas favorables y vaticinan una convergencia de la demanda de vivienda en estos países hacia los estándares de economías con mayor nivel de renta per cápita. Estas son algunas de las principales conclusiones que ponen de manifiesto los nuevos informes elaborados por el Servicio de Estudios de BBVA sobre varios países de América del Sur, que a partir de ahora tendrán una periodicidad anual e informarán sobre la situación y perspectivas del sector inmobiliario en América Latina.

El sector inmobiliario en la Región ha experimentado un notable auge desde principios de la década como resultado de un entorno económico dinámico, unas condiciones de financiación favorables y un sistema bancario más solvente y dinámico.

Sin embargo, el crédito hipotecario en relación al PIB es muy bajo en Argentina, Perú y Colombia, mientras que en Chile supera el 15%.

La financiación de la vivienda se encuentra, además, condicionada por el protagonismo estatal, y aunque el sistema financiero privado avanza gradualmente

hacia una mayor sofisticación en la provisión de créditos, sigue enfocada a segmentos de población con mayores rentas.

En opinión del Servicio de Estudios de BBVA, el segmento de crédito hipotecario presenta, por tanto, un potencial de desarrollo notable, a pesar de algunos riesgos.

Colombia: Perspectivas favorables

La actividad inmobiliaria en Colombia ha mantenido un crecimiento importante durante los últimos años, gracias al buen desempeño que ha presentado la economía y al aumento de los ingresos de los hogares. El Servicio de Estudios de BBVA señala que pese a que no ha sido un ciclo ampliamente apalancado, las condiciones de financiación también han mejorado, permitiéndoles a las familias el acceso a crédito para la compra de vivienda en mejores condiciones. Estos factores generaron que el PIB de edificaciones lograra un crecimiento promedio de 17,8% en el periodo 2002-2007.

Sin embargo, plantea que el ciclo parece estar empezando una fase de desaceleración gradual debido, en parte, a un aumento de los precios de la finca raíz en un contexto de desaceleración generalizada de la economía colombiana y mayores tasas de interés, impulsadas por una política monetaria más restrictiva.

De acuerdo con el informe, a mediano plazo las perspectivas para el sector son favorables. El entorno económico del país se mantendrá positivo y se espera que la economía continuará creciendo a tasas sostenibles, aunque menores que las experimentadas en los años anteriores. Agrega que de esta forma, las familias mantendrán condiciones favorables en empleo e ingresos que les permitirán demandar vivienda y reducir así el déficit habitacional existente, pese a que aún existen factores legales como topes a las tasas de interés y la débil protección de los derechos de los acreedores, que obstaculizan el crecimiento del sector.

El sector en Chile crecerá 50% en 20 años

El sector de la vivienda en Chile ha tenido un crecimiento importante durante los últimos años. Lo anterior ha supuesto un aumento significativo en la infraestructura y capacidad productiva del país, además de haber redundado en fuertes beneficios sociales.

Según el Servicio de Estudios de BBVA, se trata de un sector bien regulado, donde rigen los incentivos de mercado y en el que la rentabilidad permanecerá elevada, y hará que la inversión privada continúe siendo importante.

Señala el informe que por el lado de la demanda, factores demográficos, sociales y económicos harán que la tasa de crecimiento del sector pueda ser hasta un 50% mayor durante los próximos 20 años. También se indica que es de particular importancia para el país la existencia de un sistema financiero sofisticado y una

población con un alto nivel de bancarización, que harán más fácil la satisfacción de las crecientes demandas por crédito que se presentarán durante los próximos años.

Perú: gran oportunidad en sectores de bajos ingresos

Desde inicios de la presente década, el sector inmobiliario peruano ha experimentado un auge significativo, en un entorno de expansión general de la actividad económica. Y según el Servicio de Estudios de BBVA, la demanda de viviendas se ha visto favorecida por diversos factores como el aumento de los ingresos de las familias, mayores facilidades crediticias para adquirir una vivienda con tasas de interés más bajas y mayores plazos y por el déficit habitacional que existe en Perú.

El informe destaca que para inducir al sector privado a incrementar la construcción de viviendas dirigida a los sectores económicos de menores ingresos, el Estado viene impulsando la construcción de megaproyectos habitacionales, otorgando facilidades para la misma y que así mismo, el comprador tendría acceso a facilidades de financiamiento a través de programas estatales. “De esta manera, el constructor se asegura la demanda de las viviendas construidas y que la inversión sea rentable, considerando la envergadura del proyecto”.

Asimismo, se señala que las perspectivas futuras del sector inmobiliario peruano son favorables. En este sentido, se espera que la demanda efectiva de viviendas continúe elevándose en los próximos años, de la mano del crecimiento económico previsto. El informe también pone de relieve que se está abriendo una oportunidad de negocio atractiva a partir del impulso estatal en el segmento de familias de menores ingresos.

Argentina: Sector con potencial a medio plazo

La actividad inmobiliaria atravesó en Argentina un fuerte ciclo expansivo de recuperación entre 2002 y 2006, impulsado fundamentalmente por la canalización de ahorros fuera del sistema financiero, por las tasas de interés reales negativas durante el período y por el retraso relativo de los costes de la construcción.

Sin embargo, el sector tiene potencial en el medio plazo a la luz de factores sociales y demográficos, ya que todavía existe una demanda de vivienda insatisfecha comparando con países desarrollados. Además, la tasa de crecimiento de la población, junto con el aumento de la masa salarial en términos reales y la incorporación de la mujer al mercado laboral impulsarían una mayor demanda de vivienda.

Sin embargo, un factor que ejerce una importante limitación al otorgamiento de los créditos se vincula al descalce entre los plazos de fondeo de las instituciones bancarias y del otorgamiento de los créditos hipotecarios. Mientras que el fondeo, generalmente, se obtiene con depósitos a corto y medio plazo, los créditos se ejecutan con una maduración a largo plazo.