

Leasiados

Las medidas de alquiler-venta y *leasing* inmobiliario por sí solas no dinamizarán el mercado de alquiler de viviendas para las inmobiliarias

POR DIEGO CHIRINOS*

El Poder Ejecutivo busca reactivar el sector inmobiliario mediante la recién promulgada Ley de Arrendamiento, que incluye los mecanismos de alquiler con opción de compra y *leasing* inmobiliario. El primero permite que las personas con ingresos irregulares que demuestren ser buenos pagadores accedan a modalidades de financiamiento. El segundo faculta a las personas para habitar una vivienda sin ser sus propietarias.

Uno de los principales beneficios que esta norma generará, según el Ejecutivo, será el crecimiento del mercado de alquileres para las inmobiliarias. Sin embargo, los desarrolladores se muestran escépticos, pues señalan que la estructura de sus empresas y la difícil aplicación de los plazos de desalojo de inquilinos morosos propuestos en la norma lo impedirán.

Cuestión de modelo

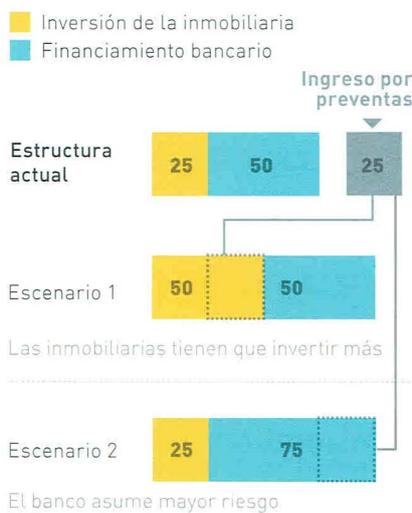
Sólo el 7% de las viviendas en todo el país están habitadas bajo la modalidad de alquiler. Ninguna pertenece a una inmobiliaria. “Éstas nunca han incursionado en el negocio de renta. No hay un solo proyecto que se destine a ello”, indica Rodolfo Bragagnini, gerente general de la Asociación de Empresas Inmobiliarias.

El motivo por el que ese mercado no resulta atractivo para las desarrolladoras es que éstas buscan un retorno rápido, que les permita seguir comprando terrenos, y no uno de largo plazo. Actualmente los proyectos destinados a la venta tienen un retorno máximo de cinco años, mientras que el ratio PER –que divide el precio de un inmueble entre el ingreso que éste genera– arroja que el retorno por arrendar una vivienda demora entre 10 y 15 años (SE 1458).

Las medidas de alquiler-venta y *leasing* inmobiliario sólo aplican para el stock construido, ya que el arriendo no se da en planos. Además, la preventa representa el

PROBLEMA ESTRUCTURAL

Escenarios de repartición del costo del proyecto inmobiliario (en %)



Fuente: Inmobiliaria / Elaboración propia

25% de la inversión total de un proyecto. Así, para que las inmobiliarias utilicen las nuevas modalidades, ese 25% lo deberán asumir éstas o los bancos, que pasarían a financiar el 75% de cada proyecto (ver gráfico). “En el contexto actual de desaceleración, ¿quién anclará US\$20 millones en un proyecto hasta que lo arriende? No veo a ninguna inmobiliaria que entre a ese negocio”, dice Rossana Arnaiz, gerente general de Valora, inmobiliaria del Grupo ICCGSA. Por su parte, Andrés Zubiarte, gerente general de Arteco Inmobiliaria y bloguero de *semanaeconomica.com*, cree que esa capacidad financiera sólo está al alcance de quienes buscan capital de largo plazo, como fondos de inversión o compañías de seguros.

Así no

La nueva ley no incide en estos problemas, pero sí se ocupa de un obstáculo histórico para el mercado de alquileres: el desalojo de inquilinos morosos. Con la implementación del Proceso Único de Ejecución de

Desalojo se busca recortar a sólo 11 días un proceso que podía demorar hasta dos años (ver *Alquiler-venta y leasing: ¿Desalojo de inquilinos morosos en sólo 11 días?* en *semanaeconomica.com*).

No obstante, la pesada carga procesal de los juzgados dificultará que el nuevo plazo se cumpla. “La norma parece haberse hecho sin conocer la problemática del Poder Judicial. Los plazos son inaplicables”, sostienen Fernando Valdivieso y Leonardo López, socios del estudio Hernández & Cía.

Una alternativa para enfrentar aquel inconveniente es que se creen juzgados especializados que se dediquen a ver sólo estos casos. Sin embargo, con la infraestructura actual ello no sería posible, según Valdivieso y López: “se necesitaría una nueva implementación que demoraría, por lo menos, un año”.

Letra muerta

Ante este contexto, el prometido crecimiento del mercado de alquileres para las inmobiliarias no se ve del todo claro. Más aun cuando los bancos, que cumplen un rol fundamental, no se han manifestado respecto a la nueva ley. “La coyuntura no parece ser muy buena para las entidades financieras”, indica Melvin Escudero, presidente de El Dorado Investments y CFA Society Perú. SE intentó contactarse con funcionarios del BCP, Interbank y BBVA, pero éstos prefirieron no declarar.

A la espera de su reglamentación –que se estima se publique en octubre–, la norma sólo dinamizará el mercado de rentas inmobiliarias si los fondos de inversión incursionan en éste. “Pero éstos son aún muy cautelosos y se enfocan en rentas corporativas. Invertir en inmuebles residenciales es otro mundo”, señala Arnaiz.

Si bien todas las fuentes consultadas para este artículo reconocen que la nueva ley puede ser un buen primer paso, aún falta mucho camino por recorrer para impulsar el crecimiento de los alquileres en el Perú. ■

[*] Juan Manuel Hurtado colaboró con la investigación de este informe