

Sectores y Empresas

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Una nueva paradoja para las inmobiliarias

La falta de garantías sobre el alcance de la recientemente aprobada Ley de Vivienda de Interés Social prolongaría el conservadurismo de las inmobiliarias en torno a este tipo de proyectos.

Los planes de negocio de algunas inmobiliarias con proyectos de vivienda de interés social por ahora apuntan a mantenerse conservadores, incluso a pesar de la reciente aprobación de la nueva Ley de Vivienda de Interés Social (Ley VIS), que incluye parámetros supuestamente beneficiosos para el sector respecto a las áreas mínimas de los inmuebles. Y es que el futuro de dichas disposiciones está, ahora mismo, envuelto en un manto de incertidumbre.

En abril, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) emitió un reglamento en el que dispuso que el área mínima de una vivienda multifamiliar debe ser de 40 m². La nueva Ley VIS, aprobada por unanimidad en el Congreso el último 15 de mayo, sin embargo, no establece cuál es el área mínima para las viviendas sociales; lo que podría permitirle a los desarrolladores construir departamentos de menor tamaño. “Abre la posibilidad a que una vivienda multifamiliar pueda volver a ser de 32 m², como perfectamente lo ha venido absorbiendo el mercado desde hace años”, advierte el presidente de la Confederación Peruana de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú (CODIP), José Espantoso.

Pero lo cierto es que las empresas aún no tienen

Unidades vendidas por rango de áreas de enero a marzo de 2025

Cerca del 10% de la unidades vendidas en el IT25 son de superficie menor a 40m²

Debajo de 30m ²	2.8%
Entre 30 y 40m ²	6.8%
Entre 40 y 50 m ²	12.5%
Entre 50 y 60 m ²	20.1%
Entre 60 y 70 m²	25.7%
Entre 70 y 80 m ²	16.3%
Entre 80 y 100 m ²	9.6%
Mayor a 100m ²	6.1%

Fuente: Data Analytics de CODIP (antes ASEI)

certeza sobre la promulgación u observación de la ley por parte del Ejecutivo, que tiene hasta el 12 de junio para pronunciarse. Y, en el caso de que el gobierno decidiera promulgarla, las inmobiliarias igual deberán esperar que el MVCS detalle los parámetros de construcción, que podrían ser similares al área mínima de 40 m² fijada por el MVCS en abril. “[El área mínima] debería estar regulada en un reglamento, no en la ley”, advierte el asociado del área de regulación municipal del Estudio Muñiz, Andrés Devoto.

Frente a esta incertidumbre normativa, por ahora las inmobiliarias han decidido tomar como referencia el límite de 40 m² y construir por encima de ese metraje para evitar riesgos y no afectar la rentabilidad de los proyectos. “Si no cambia el límite, lo más probable es que dejemos de construir viviendas sociales

Por ahora, las empresas seguirán construyendo por encima del metraje mínimo de 40 m²

de un dormitorio de 40 m², porque el ticket va a ser demasiado alto. Y nos enfocaremos en departamentos VIS más grandes, de dos y de tres habitaciones”, adelanta el gerente general de Andiamo Inmobiliaria, Víctor Galvez.

Otra firma que reevalúa sus planes es Libre Inmobiliaria, cuyo primer proyecto de este tipo se construirá este año en Chorrillos. “Buscaremos la viabilidad del proyecto sin controversias, planteando unidades con áreas por encima de los 40 m² hasta los 62 m²”, cuenta su CEO, Alfonso Vigil, cuya idea inicial era construir unidades de 30 m².

El conservadurismo descrito, por otra parte, apunta a afectar a las personas con necesidad de acceder a viviendas de menor precio en la ciudad. Por ejemplo, en un proyecto con un precio promedio por m² de S/7,000, 10 m² adicionales representan un incremento de S/70,000. “Estamos excluyendo al 10% de la demanda real. Sólo de enero a abril se concretaron 8,138 ventas de vivienda, de las cuales 831, equivalentes al 10%, corresponden a departamentos de menos de 40 m²”, alerta el socio fundador y director del Grupo Edifica, Juan Carlos Tassara. (EAA)