

El sueño de la casa propia

17 de agosto de 2022

Por: Luis Miguel Palomino
La República, 17 de Agosto del 2022

“Los precios de los terrenos en Lima (y tenemos evidencia de que algo parecido ocurrió en otras ciudades) han aumentado por lo menos 9 veces en dólares desde 1992...”.

El Perú vivió un periodo de expansión sin precedentes en los últimos 30 años. Esto es cierto independientemente de cómo se quiera medir el bienestar: sea por ingreso per cápita, salarios promedio, tenencia de bienes, necesidades básicas insatisfechas, salud, educación, etc. Durante este notable periodo, la clase media creció enormemente y prosperó.

Sin embargo, la clase media en general no logró mucho progreso en el sueño de la casa propia. Esto llama la atención porque **los salarios reales crecieron bastante, la disponibilidad de crédito hipotecario aumentó enormemente, el plazo de los créditos se incrementó y el costo de los mismos se redujo a una fracción.**

Incluso el costo de construcción de una vivienda aumentó menos que los precios promedio, en parte debido a la mejora en las técnicas de construcción. Para entender lo que pasó, hay que considerar el valor de los terrenos, que resultan dominantes en el precio de las casas y, como sabemos muchos por anécdotas, han subido estratosféricamente.

Veamos los números. El precio de los terrenos aumentó significativamente en Lima entre 1992 y 1998, estimo entre el triple y el cuádruple de precios en dólares, aunque nadie ha registrado los montos exactos. Consideremos por ello solo el triple de valor. Luego, en 1998 el Banco Central comenzó la serie oficial en dólares de precios de viviendas en Lima.

A partir de ella podemos deducir los precios de los terrenos considerando que el valor del metro cuadrado de construcción no varió mucho en términos reales durante este periodo.

Justo cuando el Banco Central inicia su registro de precios, llegaron la crisis asiática y rusa, que ocasionaron grandes descalabros en el Perú, con quiebras de bancos incluidas. Esto causó un periodo de precios en dólares moderadamente a la baja de 1998 hasta el 2003. Posteriormente le siguió una recuperación moderada de precios en dólares hasta 2007, año en que se recuperó el nivel de 1998.

Desde el 2007 comenzó un nuevo gran aumento en los precios de las viviendas que alcanzó un pico hacia el año 2014, al cabo del cual nuevamente se triplicaron los precios en dólares de las viviendas. Desde entonces los precios de las viviendas han sido más o menos estables en dólares.

Así, en conjunto, los precios de los terrenos en Lima (y tenemos evidencia de que algo parecido ocurrió en otras ciudades) han aumentado por lo menos 9 veces en dólares desde 1992 hasta la actualidad. Aplicando los tipos de cambio al inicio de este periodo (S/1.60 a fines de 1992) con el tipo de cambio al final (S/3.81 a fin del primer trimestre del 2022) nos da un aumento en soles de 2104%.

En contraste, la inflación acumulada en este mismo periodo fue de 344%. Es decir, los precios de las casas (y por lo tanto los de los terrenos) habrían subido seis veces más que la inflación.

Ahí está la explicación. Para pagar una casa que cuesta seis veces más en términos reales, generalmente no alcanza con más ingresos, menores costos en créditos hipotecarios y a plazos más largos. Todo lo cual nos lleva a una interrogante: ¿por qué ha aumentado tanto el valor de los terrenos?

Aquí nos encontramos con dos factores, uno inevitable y otro que es francamente evitable, pero fue víctima de las malas políticas. **El primero es la revalorización de toda propiedad cuando se espera sacar mucho mayor resultado de ella.**

Imagínense la revalorización que ocurrió cuando el Perú empezó a tener un futuro allá por fines del año 1992 cuando se capturó a Abimael Guzmán. También cuando se superó la incertidumbre del fin de Fujimori y el Perú enfrentaba precios de metales al alza y tratados de libre comercio que aumentaban nuestra capacidad de producir y exportar.

Pero también están los errores de política, que no queda espacio para discutir acá y que dejaré para una futura columna.