

Terrenos ya representan el 50% de valor de departamentos en Lima

—Metro cuadrado en zonas cercanas a El Golf de San Isidro ya cuestan entre US\$ 4,000 y US\$ 5,000. Proyectos para segmento A generan rentabilidad de hasta 50%.

WILFREDO HUANACHÍN OSORIO
whuanachin@diariogestion.com.pe

En un último reporte inmobiliario de Capeco, se hizo referencia a que el mayor valor de las viviendas tiene su origen en el aumento del precio del terreno.

Por ejemplo, el precio de los terrenos en San Isidro creció en promedio 45%, ubicándose en US\$ 2,044 el m²; y en Miraflores en 14%, llegando a US\$ 1,930 el m². Asimismo, distritos como Surco o San Borja presentaron precios de terrenos de más de US\$ 980 el m² al cierre del 2011.

Sin embargo, actualmente ya se superan estas cifras. El gerente general de inmobiliaria Creativa, Roberto Henríquez, precisó que en zonas próximas a El Golf en San Isidro ya se ofrecen precios de terrenos entre US\$ 4,000 y US\$ 5,000 el metro cuadrado, mientras que hace dos años estaban en US\$ 900 el m².

Estos factores -dijo- inciden en el valor final del pro-



Los proyectos en Carabayllo tienen un costo de terreno más bajo, pero se permiten edificios de 5 pisos.

ANÁLISIS

Gino Layseca
GERENTE GENERAL Tinsa Perú



EL TERRENO COMO UN BIEN ESCASO

Los proyectos cada vez son de mayor escala, más grandes y los inmobiliarios han determinado que el nicho de negocio está en hacer viviendas para niveles bajos. Esto se ve en distritos como Cercado, El

Agustino, Ventanilla, Carabayllo y Puente Piedra. Estos proyectos deben iniciarse en zonas donde se facilite infraestructura, agua y servicios. El secreto del negocio es buscar el terreno y poder desarrollar proyectos de

1,000 unidades o más. Eso ya no es fácil ni en Lima ni en otras ciudades. Esa gran demanda hace que los terrenos aumenten su precio, y ahora los terrenos sean entre 20% hasta 40% del valor de un proyecto inmobiliario.

CIFRAS

542

PROYECTOS residenciales se han desarrollado en Lima durante el 2011.

19

DISTRITOS en Lima Metropolitana han registrado desarrollos inmobiliarios.

400

DOLARES es el valor por metro cuadrado de un departamento destinado al estrato C.

Rentabilidad

Pese a este panorama, Henríquez comentó que es rentable construir proyectos inmobiliarios, guiándose de ciertos criterios. En proyectos de San Isidro, Surco o Miraflores destinados al estrato A (viviendas con precios de más de S/. 700,000) la rentabilidad es del 50%, tomando en cuenta factores como mayor espacio, buenos acabados y ubicación del proyecto.

Para proyectos del sector B (precios desde S/. 300,000), la rentabilidad está entre 40% y 50%, y en proyectos para el estrato C (viviendas desde S/. 180,000) la rentabilidad es de 25%. Principalmente estos proyectos se encuentran en Magdalena, Chorrillos o Lince.

“Definitivamente el sector A es mucho más rentable porque permite recuperarlo por cuanto al precio. En el C los precios se limitan a montos de S/. 200,000. Estos proyectos deben ser construidos siguiendo el criterio de construir más viviendas. Pero si bien el porcentaje de rentabilidad es menor, por volumen se permite vender lo mismo”, puntualizó.

yecto inmobiliario, ya que si antes (hace 10 años) el valor del terreno significaba el 30%, ahora es el 50% del costo total del proyecto.

Asimismo -agregó el ejecutivo-, el valor del metro cuadrado en Lince se cotiza en US\$ 2,000, con la opción de que se pueden construir proyectos de hasta 20 pisos, situación que no ocurre en distritos como Chorrillos o Carabayllo, que tienen costos de terreno de US\$ 600 a US\$ 800 el m², pero los municipios solo permiten construir proyectos inmobiliarios de cinco a ocho pisos.