

Mayor demanda de viviendas hay en el norte y este de Lima

—Los segmentos C y D comienzan a apostar por Atey Los Olivos, donde hay una oferta que va desde los US\$50,000.

ROCÍO BARJA MARQUINA
rbarja@diariogestion.com.pe

En los últimos cinco años se ha registrado un cambio tan agresivo en el precio de los departamentos en Lima, que ha provocado que los segmentos A y B reorienten su interés de compra tradicionalmente enfocado en Miraflores, Surco y San Isidro a Jesús María, Lince o Magdalena, sostuvo el gerente general de Inmobiliari, Jesús Blanco.

“En el 2005 el precio de un departamento de 70 a 80 metros cuadrados en estos últimos distritos fluctuaban entre los US\$ 40,000 y US\$ 50,000. A la fecha, las cifras son prácticamente el doble”, dijo a **Gestión**.

Debido a ello los sectores C y D, que era el público objetivo que compraba en estos distritos, ya no pueden pagar los precios actuales y están migrando hacia Los Olivos, Carabayllo, Puente Piedra, Ate, Santa Clara y Chaclacayo.

“En este momento, la gran demanda efectiva busca departamentos entre los US\$

Terrenos aún al alza

♦♦ Durante el año pasado los precios crecieron 40%, con lo cual se alcanzaron los niveles en valores de las capitales sudamericanas con las que siempre nos comparamos, como, por ejemplo, Buenos Aires, dijo el gerente general de Inmobiliari, Jesús Blanco. “La tendencia es que continúe al alza y por eso estimamos un 15%, en términos conservadores”, manifestó.

Indicó que no es posible afirmar que la subida haya llegado a su final. “En la actualidad, es cada vez más difícil encontrar un terreno dentro de la

ciudad, de un tamaño interesante que permita hacer un proyecto que tenga como mínimo 600 departamentos”, puntualizó. El representante de Binswanger Perú, Giancarlo Malatesta, comentó que existen casos donde el precio de los terrenos han aumentado exponencialmente. “Por ejemplo, en Lurín, donde hace diez años el metro cuadrado costaba US\$ 1.5 y ahora se encuentra en US\$ 180. Allí el incremento es superior al 10,000%”, dijo. En Los Olivos también se han encarecido los terrenos.

OTROSÍ DIGO

Al alza. La tendencia alcista en el precio de los terrenos (**ver nota vinculada**) podría implicar que este año los departamentos aumenten sus precios hasta en un 15%, en el

escenario más conservador, según Inmobiliari. “El encarecimiento de los departamentos podría generar complicaciones en su comercialización”, dijo Inmobiliari.



Los centros comerciales son un factor decisivo para comprar un departamento.

50,000 a US\$90,000. Ello solo lo encuentran en Lima Norte y Este”, dijo.

Limitantes

Para el representante Binswanger Perú, Giancarlo Malatesta, los conos de la ciudad presentan diferentes limitantes para crecer en su oferta de departamentos.

“En el caso de Lima Este el problema es su geografía, mientras que en la zona norte es la difícil accesibilidad y el fuerte cordón de pobreza que aún existe”, añadió.

En el caso de la zona oeste la presencia del mar es una complicación, mientras que en Lima Sur es la falta de proyectos.

ANÁLISIS

Enrique Espinoza
DIRECTOR
DE CAPECO



EL SUELO ES CADA VEZ MÁS IMPORTANTE

En el precio de los departamentos hay dos variables que juegan para determinar su incremento o reducción. Por un lado, hablamos del costo del suelo que en los últimos años se ha duplicado. Si bien este es uno de los insumos que se necesita para construir viviendas, en los últimos años ha ido ganando un mayor peso. De acuerdo con los estándares internacionales, el precio del terreno en proyectos de vivienda para clase media y media baja representa entre 12% y 15%. No obstante, en el caso de Lima, este porcentaje fluctúa entre 20% y 22%. Ni qué decir en el caso de proyectos para viviendas de clase alta, allí representa aproximadamente el 50%.

Asimismo, de acuerdo con nuestros últimos estudios, la mayoría de limeños ya no quiere vivir en San Miguel, como hace 10 años, sino quiere quedarse a vivir donde está y prefiere zonas como Comas, Carabayllo y Los Olivos.