

SECTOR INMOBILIARIO

Escasean terrenos para vivienda debido a precios de "capricho"

—Siete de cada diez propietarios de inmuebles sobrevaloran sus predios al momento de venderlos para proyectos inmobiliarios. Existe desconocimiento de parámetros urbanos.

WILFREDO HUANACÁN OSORIO
whuanacan@barrapasion.com.pe
Aunque parece contradictorio, el afán por vender una propiedad a un mayor valor que el adecuado haría más evidente la escasez de terrenos en Lima.

La Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios (Aspai) considera que 7 de cada 10 propietarios que ofrecen sus inmuebles para un futuro proyecto inmobiliario elevan su valor, lo que al final demora su venta ("precio de capricho").

Juana Pareja de Castro, vicepresidente de la Aspai, indicó que esta oferta se debe a un desconocimiento de los parámetros urbanos por parte del vendedor.

Pese a parte, María Teresa Secco, directora de Aspai, consideró casos de viviendas en Miraflores de 160 m² que se quieren vender a US\$ 180,000 para proyectos residenciales pero que no cumplen con la normativa, porque se exige como mínimo tener 300 m² para construir.

OTROS DIGO

Lo que se valora en un inmueble

Esquina y parque. Juana Pareja de Castro, vicepresidente de Aspai, destaca que las constructoras muestran más interés de comprar propiedades ubicadas en una esquina, o con vistas a parques. También se valora si la propiedad a vender posee una zonificación comercial antes que residencial. Por otro lado, los compradores prefieren que la vivienda ubicada en un distrito residencial cuente con buenos acabados de cocina, baño y dormitorios, para darle mayor valor al inmueble.

"Si bien tu certificado de parámetros marca que tu zona tiene potencial (de venta), eso no significa que tu terreno tenga potencial", agregó.

Las representantes gremiales indicaron que es importante hacer una tasación en la propiedad a vender, para no inflar demasiado el precio y a fin de que no se pierda tiempo y dinero.

Refirió que propiedades en Av. El Polo (Surco), con valores de US\$ 2,000 a US\$ 2,100



Fuente de demanda por vivir cerca de San Isidro fomenta más construcciones en San Miguel y Pueblo Libre.

el m², o en Av. Parque Norte (límite de San Borja y San Isidro), a cotizaciones de US\$ 1,400 a US\$ 1,500 el m², llegan a venderse con éxito.

Referencias

En proyectos residenciales de categoría A, Pareja de Castro indicó que casos exitosos de compraventa de propiedades se tienen en calles como la cuadra 9 de Pezet (San Isidro), donde se están construyendo torres residenciales.

Así también, en calles como Miró Quesada y Belén, donde las constructoras están comprando no solo casas, sino también inmuebles de hasta cuatro pisos de altura para construir un edificio más alto y de mayor valor.

Diferencias

No obstante, no todos los distritos solicitan los mismos requisitos para valorizar un inmueble o echar a andar alguna construcción.

"Cada zona trabaja según su propia demanda. Por ejemplo, toda la av. Javier Prado ofrece alturas para 7 pisos. Pero San Borja exige unas cosas y San Isidro pide otras, estando frente a frente. En Tudela y Varela (del lado de Miraflores) permiten 7 pisos, mientras que en San Isidro permiten 5 o 4", anotó.

En tanto, la fuerte demanda por vivir cerca de San Isidro fomenta más construcciones en San Miguel y Pueblo Libre.

OPINIÓN

Humberto Martínez
with control de
LARIAS CARRO



MÁS COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Hay un mayor dinamismo en la transacción de inmuebles este año, sobre todo desde el mes de marzo. Abril y mayo son también meses fuertes en los que se han batido récords de colocaciones y se sigue viendo un buen número de inversiones y el sector sigue creciendo.

Se percibe también que en distritos como Garaybollo, Los Olivos, Ate y San Martín de Porres hay proyectos nuevos con mucho dinamismo en la compra y venta de inmuebles.

La idea de Aspai es formalizar el sector inmobiliario a través de la intermediación. Es un gremio nuevo que está tomando presencia en el mercado y creemos que haremos un trabajo conjunto en el futuro.

Retorno de inversión más prolongados en viviendas

La fuerte competencia constructora en Lima hace que los alquileres tengan una tendencia a bajar sus precios.

La Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios (Aspai) agregó que años atrás el retorno de inversión de una propiedad en San Isidro en alquiler se daba en un lapso de diez años. Hoy en día, se debe esperar retornos de 12 a 15 años.

No obstante, Juana Pareja de Castro, vicepresidente de Aspai dijo que los inversionistas miran a países como Colombia, Chile, Brasil y Perú como opciones.

Indicó que los alquileres en Perú representan el 0.56% del valor de una propiedad.

Oficinas corporativas
Respecto a la demanda de al-

EL DATO

Congreso Inmobiliario.
Entre el 5 y 6 de junio la Aspai llevará a cabo el II Congreso Internacional de Profesionales Inmobiliarios (Cotipi 2012), en el cual se tratarán las tendencias y perspectivas de la industria inmobiliaria en Perú.

quiler en el segmento de oficinas corporativas, María Teresa Secco estimó un aumento en el arrendamiento del metro cuadrado en oficinas (de US\$ 18 a US\$ 22).

Pero esto obedece a un tema cambiario ya que el nuevo sol ha ido fortaleciendo su cotización frente al dólar, y el promedio en alquiler de oficinas se ubica en torno a los S/ 56 a S/ 57 el m². En el caso de alquiler para oficinas tipo B y C, se busca que cuenten con servicios de luz y aire acondicionado habilitados, lo que reduce costos al que alquila el espacio.



Inversionistas miran potencial inmobiliario en Perú, dijo Juana Pareja de Castro.