

Precio en dólares por metro cuadrado en Lima Metropolitana y Callao

Mercado de edificaciones urbanas

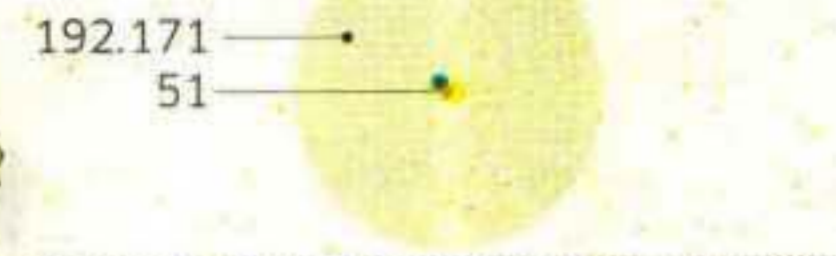
Distritos	Sectores	Precio por m ² (En dólares)
*Miraflores	1	1.812
*San Isidro	2	2.047
La Molina	3	1.131
Santiago de Surco, San Borja	4	1.335
Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre y San Miguel	5	1.243
Barranco, Chorrillos y Surquillo	6	944
Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho y Santa Anita	7	748
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rimac y San Luis	8	925
Carabaylo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra y San Martín de Porres	9	708
El Agustino y San Juan de Lurigancho	10	618
Lurín, Pachacámac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador y Villa María del Triunfo	11	544
Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Santa María del Mar	12	1097
Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla y La Punta	13	854
Ventanilla	14	550



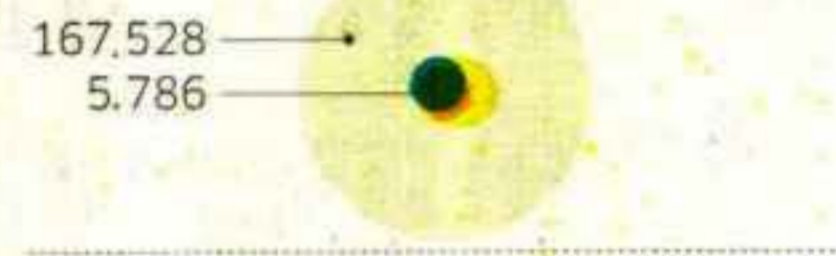
Demanda de viviendas

Ref:
Demanda efectiva → ●
Oferta inmediata → ○

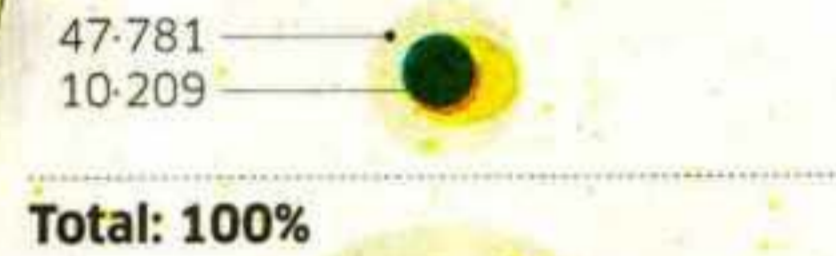
De los hogares que no tienen vivienda:
El 49,08% está dispuesto a pagar de **US\$ 4.000 a 20.000**



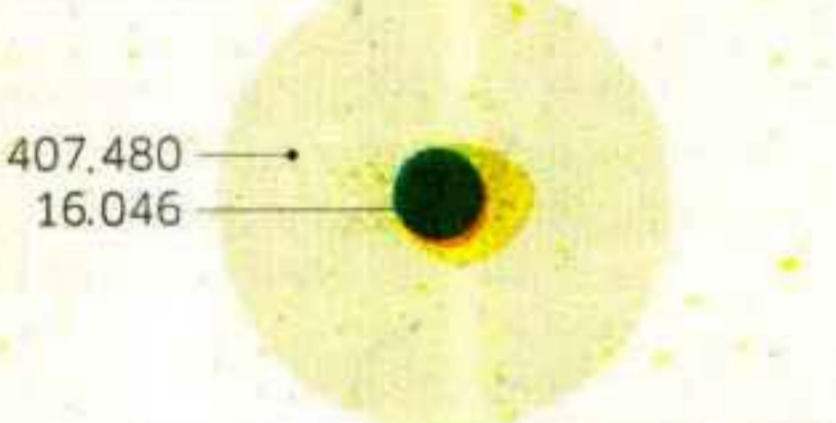
El 41,32% está dispuesto a pagar de **US\$ 20.001 a 60.000**



El 9,60% está dispuesto a pagar más de **US\$ 60.000**



Total: 100%



*Fuente: *Miraflores y San Isidro, precios 2012: Fuente Portal Inmobiliario / Resto de distritos, precios 2011: Fuente CAPECO. Su nueva actualización de precios la hará en fecha próxima.

Suben precios de terrenos para viviendas

COSTOS. Los distritos de San Isidro y Miraflores son los que presentan los precios más altos por metro cuadrado, con un promedio de US\$ 2.047 y US\$ 1.812 por m², respectivamente.

Isabel Carreño G.

El sector inmobiliario mantiene un crecimiento continuo en los últimos años y junto a ello existe una nueva realidad. Según diversas consultoras, actualmente hay un déficit de viviendas y escasez de terrenos para la construcción de inmuebles, lo que ocasiona que los precios por m² se incrementen.

El portal inmobiliario, Adondevivir.com señala que los precios más altos en el 2012 por m² se encuentran en los distritos de San Isidro y Miraflores, con un promedio de US\$ 2.047 y US\$ 1.812 por m², respectivamente.

El año pasado, el XVI Estudio de Edificaciones de Lima y Callao arrojó que San Isidro es el distrito que presenta el mayor precio por m²: US\$ 1.610, seguido por Miraflores con US\$ 1.589 por m².

A estos distritos les siguen La Molina (con US\$ 1.131 por m²), San Borja (con US\$ 1.415 por m²), Surco y San Borja (US\$ 1.335 por m²) y Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel tienen un



BOOM. Inmobiliarias reclaman más terrenos para seguir con boom de la construcción.

precio promedio de \$ 1.029 por m².

En el caso de los sectores de clase media, según el reporte de Capeco, el precio por m² en Carabaylo, Comas, Independencia y Los Olivos es de US\$ 708 el m².

Distritos como El Agustino

y San Juan de Lurigancho el m² es de US\$ 618 mientras que en Ventanilla es de US\$ 550 el m². (Ver infografía)

Según el ingeniero José Luis Ayllón Carreño, director técnico del Instituto de la Construcción y el Desarrollo (ICD) de Capeco, el distrito de

Los Olivos es uno de los más demandados por los sectores medio/bajos ya que cuenta con los servicios básicos, áreas verdes, entre otros beneficios.

ESCASEZ DE TERRENOS

En este escenario, el informe de Coyuntura inmobiliaria de

Tinsa precisa que durante el primer trimestre del 2012 se vendieron 353.234 m² en relación con el área útil respecto a similar periodo del año pasado en los que se registraron ventas por 372.314 m². Se muestra un decrecimiento del 5,12% en Lima Metropolitana y Callao por falta de terrenos.

"La oferta inmobiliaria en Lima se está dirigiendo a los niveles socioeconómicos B, C y D, por lo que estos proyectos de vivienda se tienen que desarrollar en terrenos amplios. No se pueden hacer proyectos en terrenos de 700 m² ya que no son rentables", precisó el gerente general de Tinsa Perú, Gino Layseca.

En el 2011, se vendieron 353.254 m² y para este año proyectan una comercialización de área útil vendida de 2.500.000 m², lo que representaría un alza del 31,57%, según Tinsa.

Ricardo Arbulú, gerente general de la consultora inmobiliaria Plusvalía, señala que faltan terrenos para desarrollar proyectos grandes o si existen estas áreas presentan problemas con el saneamiento, tienen deudas hipotecarias o un límite máximo de pisos por construcción.

Para solucionar este déficit de terrenos Arbulú apunta a que "el Estado, a través del Ministerio de Vivienda, debería poner a la venta terrenos subutilizados como cuarteles y otros que pueden ser adquiridos por el sector privado para vivienda. Y, a través de la Municipalidad de Lima, terrenos que ya tienen infraestructura urbana pero no son atractivos ya que son proyectos de baja altura".

EN CIFRAS

32% fue el incremento anual de los precios de las viviendas en Lima Metropolitana en cuatro años.

8% es el incremento promedio anual de costo de viviendas estimado para este año, según Tinsa.

CLAVES

● Según el informe de Coyuntura inmobiliaria al primer trimestre del 2012, en lo que va del año se registra un déficit de 2 millones de viviendas a nivel nacional.

● Mientras que la demanda insatisfecha de las viviendas es de 600.000 unidades, de las cuales 400.000 corresponde a Lima Metropolitana.

"La oferta inmobiliaria se está dirigiendo a los niveles socioeconómicos B, C y D", precisó Gino Layseca, gerente general de Tinsa.