

Alquiler de casas de playa recupera niveles prepandemia

El mercado de alquiler y venta de casas de playa empieza tradicionalmente a calentarse desde octubre y tras dos años de enfriamiento por la pandemia, todo indica que la temporada de verano 2023 tendrá la temperatura tan alta como antes de la pandemia dado que la oferta y la demanda en este segmento aumentó con respecto a 2022.

Muestra de ello es que, según la presidenta del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), Lucy Mier y Terán, los precios de alquiler de las casas de playa ya retomaron los niveles de 2019, considerando que ahora pueden ser ocupados al 100%.

“Es importante señalar que los proyectos (inmobiliarios y los que se ofrecen en alquiler) incluyen los servicios, las áreas comunes y deportivas, piscina, tópicos, lo cual hace más atractiva la inversión al potencial del cliente”, precisa Mier y Terán.

La experta agrega que las perspectivas del sector en cuanto a crecimiento de oferta están al alza debido a que existe una demanda de casas de playa y de campo en el Perú que aún no se cubre. “Para 2023, se espera un incremento en la inversión, específicamente en terrenos para casas de campo y la continuación de la venta en el segmento de casas de playa. Las ventas vía digital se han convertido en el primer canal de promoción, si bien aún es necesaria la caseta de ventas como parte del proceso”, explica.

¿Cómo va la demanda para la próxima temporada?

Para la presidente del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la CCL, para 2023, el mercado de alquiler de casas de playa crecerá 25% con respecto a 2022. Refiere que las reservas para alquileres de casas o departamentos ya se realizan desde este mes, tanto para la temporada como para la celebración del Año Nuevo.

Por su parte, el presidente de la Asociación Peruana de Agentes Inmobiliarios (ASPAI), Víctor Saldaña, señala que octubre es el mes donde las personas evalúan opciones para adquirir una vivienda de playa para la temporada del verano de 2023.

“Felizmente la pandemia se está superando en un porcentaje bastante alto y todo está volviendo a la normalidad y eso va a aportar a la dinámica del mercado de casas de playa que es bastante buena en el Perú”, explica.

Alquileres en cifras

A su vez, el gerente de Consultoría y de Investigación de Mercado de Colliers Internacional en Perú, Sandro Vidal, coincide en señalar que la demanda y oferta de alquileres de casas de playa para la temporada verano 2023 se está incrementando con respecto a la de 2022.

“Debemos recordar que en la temporada pasada (2022) los propietarios no habían puesto sus casas de playa en alquiler porque, debido a la pandemia, las estaban usando para trabajo remoto, además de las clases”, explica Vidal.

Agrega que, en base a estas condiciones, hay un aumento de demanda y de oferta que está produciendo “un fenómeno que le llama la atención”, que es el aumento de los precios de la renta pese a la coyuntura económica actual que se vive.

Cabe precisar que para alquilar casas de playa hay tres modalidades: renta por semana, por mes y por temporada. “Hasta octubre de 2022 estamos revisando que la renta por temporada está incrementando su precio promedio prácticamente en más del 50% con respecto a lo que vimos en verano del 2022; el alquiler por semana tiene un incremento en cerca del 30% y la mensual en 5%”, detalla Vidal.

La explicación que encuentra Sandro Vidal para “este fenómeno” es que el alquiler de casas de playa está asociado a actividades recreativas que forman parte de esta inversión o consumo como los que se está viendo en la proliferación de las actividades musicales como los conciertos, además del cambio de mentalidad de las personas. Es decir, después de dos años de restricciones por la pandemia, muchos consumidores no escatiman en invertir en entretenimiento y el aumento de la demanda por alquiler de casas de playa es una muestra más de ello.

Para Lucy Mier y Terán, del sector de Bienes Raíces de la CCL, la oferta varía para casas en renta con áreas que van desde

los 115 hasta los 1.000 m². Precisa que los arriendos mensuales tienen un rango entre los US\$ 1.600 a US\$ 8.000. Con respecto a departamentos, la oferta y demanda va en incremento y la renta mensual es de US\$ 2.500 en promedio y semanal de aproximadamente US\$ 750, llegando a un precio máximo de US\$ 1.200 en la playa Santa María.

En lo que respecta a precios de venta, el rango es muy amplio oscilando entre US\$ 100.000 y US\$ 1'000.000, dependiendo de la exclusividad del condominio o proyecto de departamentos, ubicación, el tamaño del predio, las facilidades y el formato.

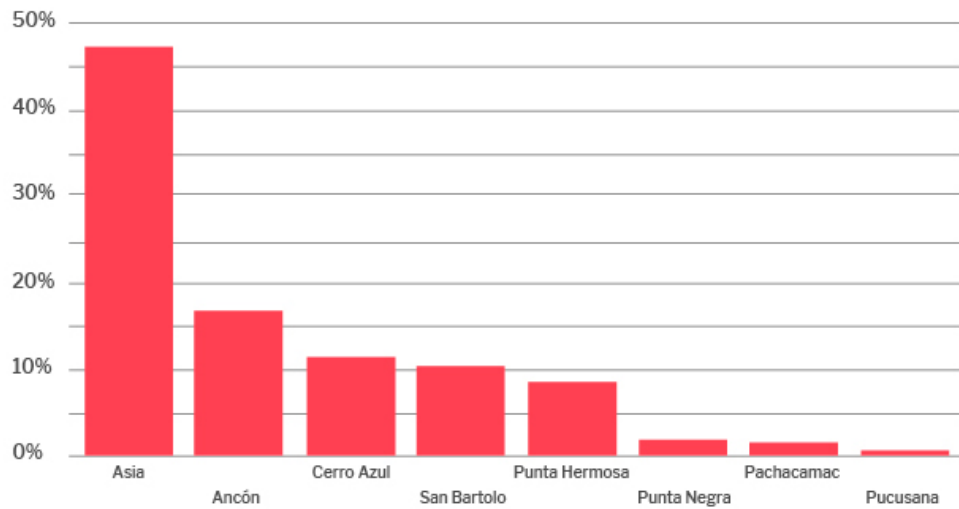
Tendencia estacional

De otro lado, Properati, la plataforma digital de bienes raíces, señala que la búsqueda para alquilar casas de playa para 2023 mantiene una tendencia estacional. Refiere que, desde agosto, las búsquedas por viviendas de este tipo se han incrementado en distritos como Ancón, Cerro Azul, Asia, San Bartolo y Punta Negra y los lugares que destacan son Asia y Punta Negra, que presentan un nivel similar o superior a septiembre en solo los primeros 15 días de octubre.

Vale precisar que cada zona atrae a un diferente público objetivo, en especial bajo el criterio de presupuesto. En ese sentido, los distritos más demandados para comprar son: Asia, San Bartolo y Punta Hermosa.

Porcentaje de búsquedas de casas de playa - Alquiler

(Datos obtenidos de anuncios disponibles 2022)



Elaboración: Properati

En cuanto al ticket promedio, la key account manager de Properati en Perú, Daniela Maldonado, sostiene que en el mercado de casas de playa existe una diversidad de oferta. Esto quiere decir que se pueden encontrar diferentes tipos de propiedades en las que el número de habitaciones, la superficie construida y no construida, así como la ubicación juegan un papel importante al tomar una decisión de alquiler y, más aún, de compra.

Rango de precios de alquiler

Valores en US\$ - Alquiler mensual

Distrito	Alquiler promedio (bajo)	Alquiler promedio (alto)
Punta Hermosa	1.500	5.500
San Bartolo	253	1.650
Ancón	820	5.800
Asía	1.000	10.900
Cerro Azul	450	2.150

*Superficie promedio de las casas: 230 m²

Elaboración: Properati

Ticket promedio de venta

Valores en US\$ - Precio del m²

Distrito	Precio m ²
Asia	982
Punta Negra	1.028
Punta Hermosa	1.528
Ancón	1.584
Pucusana	1.099
Barranca	788
San Bartolo	938
Cerro Azul	1.185

*Superficie promedio de las casas: 250 m²

Elaboración: Properati

Paracas a la vista

Sin lugar a duda, las playas del sur de Lima son las más cotizadas para pasar la temporada de verano y para 2023 se ha sumado a esa oferta Paracas.

Lucy Mier Terán, presidente del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la CCL, menciona que Lima es una ciudad costera que cuenta con cientos de kilómetros de playas, desde Ancón hasta Pucusana, la zona de Asia y el sur chico es donde se ve la mayor preferencia, subraya.

“La oferta principalmente se encuentra en los distritos de San Antonio, Asia, Mala y en Paracas (Pisco), donde ya se cuenta con centros comerciales, universidades, y policlínicos; e igualmente, en los distritos de San Bartolo, Punta Hermosa y Santa María. Al norte del país, encontraremos proyectos en Máncora, Punta Sal y Huanchaco, entre otros”, explica.

No obstante, afirma que, en el norte de Lima, el Balneario de Ancón mantiene su atractivo y dice que se están creando espacios promisorios para los desarrolladores. “La oferta hotelera es incipiente, lo cual obliga a los veraneantes a adquirir un inmueble y, por tanto, la actividad en cuanto a proyectos residenciales en los balnearios al sur de Lima no se detiene”, puntualiza.

En esa misma línea, el gerente de Consultoría y de Investigación de Mercado de Colliers Internacional, Sandro Vidal, sostiene que el sur sigue siendo la zona preferida de playa porque es ahí donde se concentra la mayor cantidad de casas de playa para este uso de alquiler.

“El sur de Lima ha tenido durante años una expansión importante de las casas de playa que a la fecha inclusive estamos llegando hasta Paracas”, subraya.

Proyectos en construcción

El dinamismo de este sector no solo se está viendo en el mercado de alquileres, sino, en la construcción de nuevos proyectos de casas de playa. En ese sentido, Lucy Mier y Terán del sector de Bienes Raíces de la CCL, sostiene que empresas como Centenario y Los Portales están apuntando a desarrollar viviendas para los sectores B y C, ofreciendo lotes e inclusive construcciones en terrenos habilitados y con saneamiento.

“Lo que preocupa mucho, es que se tiene que estar atentos a que algunos personajes ofrecen lo mismo en terrenos sin redes de agua y desagüe ni redes de luz eléctrica y sobre todo no cuentan con ningún estudio de suelos, lo que implica un gran riesgo para el comprador”, advierte Mier y Terán. Por ello, recomienda a los interesados a adquirir una vivienda de playas a ser muy escrupulosos al momento de invertir.

De otro lado, para Daniela Maldonado de Properati Perú, el atractivo de vivir cerca al mar, en lugares seguros y cerca de comercios ha ido en aumento en los últimos años. “Quienes pueden adquirir una segunda vivienda o propiedad vacacional tienen proyectos inmobiliarios de donde escoger”, subraya la especialista. Añade que las desarrolladoras inmobiliarias ya no solo consideran casas como el tipo de propiedad ideal. Explica que las estructuras están creciendo en altura y existe una amplia oferta de departamentos con múltiples servicios ubicados a pocos metros de la playa.

Por último, Sandro Vidal, de Colliers Internacional, indica que hay proyectos que se están desarrollando en algunos

distritos del Sur, como Paracas. Además, han registrado proyectos de venta de casas de playa en Santa María, Mala, Punta Hermosa, Asia, San Antonio, Cerro Azul y San Bartolo. Así las cosas, es casi seguro que el mercado de alquiler y venta de casas de playas seguirá muy caliente en cuanto a oferta y demanda en los próximos años.