

Inmobiliarias apuestan por viviendas funcionales

Sin lugar a dudas, la crisis sanitaria de la COVID-19 ha cambiado las prioridades de los usuarios. Por ello, en el caso del sector inmobiliario, las empresas ahora están apostando por desarrollar edificios funcionales con una buena conectividad y diseño para el teletrabajo, la educación a distancia y las compras online.

“Las inmobiliarias están reconfigurando los diseños de los departamentos para facilitar las nuevas funciones que tiene el consumidor dentro de sus viviendas”, explica el director ejecutivo de Nuevos Negocios de Inmobiliaria Desarrolladora, Antonio Espinoza. “Por ejemplo, los pasadizos serán un poco más anchos para hacer un cuadro que le permita al estudiante descolgarlo y convertirlo en escritorio. El clóset de uno de los dormitorios se transformará también en una mesa para el escolar”, subraya.

Espinoza precisa que las áreas comunes que antes se solían utilizar, como los gimnasios, han perdido un poco de atractivo por la crisis sanitaria, pero han cobrado mayor relevancia los espacios con distanciamiento social para atención de pedidos. **En ese sentido, afirma que los edificios se volverán más funcionales para cubrir las nuevas necesidades del usuario, es decir, toda mercadería que llegue por delivery tendrá cuartos especiales y depósitos para guardar los artículos adquiridos.**

En esa misma línea, el subgerente Comercial de Urbana Perú, Humberto Marín, afirma que el consumidor, además de buscar

características esenciales al momento de adquirir un departamento, como son la ubicación estratégica, vías de acceso rápidas y distritos céntricos con áreas verdes cerca del lugar; dada a la coyuntura sanitaria que se vive, busca encontrar dentro de los edificios espacios que sumen valor a su vivienda.

“Tal es el caso de los espacios para disfrutar en familia al aire libre, áreas recreativas como los jardines. Además, dentro del departamento, se valora que cuente con balcón o terraza, lavandería con mucha ventilación, buena conectividad para acceder a internet y el espacio necesario para el home office”, detalla.

►Crece demanda por viviendas pese a pandemia

►Cinco hallazgos del sector inmobiliario peruano

En ese sentido, Marín añade que, como parte del diseño de su proyecto HOPE, ubicado en Santa Catalina (La Victoria) y que lanzarán este mes, están considerando, al ingreso del edificio, la incorporación de lockers junto a la recepción, para guardar paquetes no perecibles de los residentes, reduciendo así el contacto entre las personas.

Inclusive, dicha área contará con una esclusa, un espacio de mucha ventilación entre el ingreso al edificio y el lobby, para que los residentes puedan recibir –con las medidas de seguridad y bioseguridad– el delivery de comida o esperar una movilidad para evitar hacerlo en la calle.

Crecimiento del mercado

Antonio Espinoza, de Inmobiliaria Desarrolladora, afirma que el mercado inmobiliario peruano mueve al año aproximadamente entre US\$ 4.000 a US\$ 5.000 millones, y que el 90% de este está concentrado en Lima, de ese total el 80% está en 14 distritos como Lima Top (San Isidro, Miraflores, una parte de Surco Nuevo); Lima Moderna (Jesús María, Pueblo Libre, San Miguel, Magdalena y Lince), Lima Sur y Lima Norte, entre otros.

Además, indica que está resurgiendo Surquillo, en zonas como las avenidas República de Panamá con Aramburú. Recalca, que la zona de Santa Catalina, en La Victoria, otro distrito que pertenece a Lima Centro, tiene importantes proyectos inmobiliarios.

“Santa Catalina se encuentra en un distrito muy atractivo como La Victoria, que ha tenido mucho crecimiento y desarrollo urbanístico en los últimos años, además de haber logrado mucho orden jurídico, lo que genera tranquilidad a los futuros compradores de bienes inmuebles”, destaca el gerente comercial de la inmobiliaria Paz Centenario, Diego Abarca.

Por su parte, el presidente del Comité de Análisis de Mercado de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), Ricardo Arbulú, asegura que actualmente la mayor cantidad de oferta inmobiliaria y mayor dinamismo en venta se encuentra en Lima Moderna, compuesta por los distritos ya mencionados.

Explica que estas zonas tienen una serie de ordenanzas que incentivan el desarrollo de la vivienda, sin limitación alguna en cuanto al tamaño, permitiendo tener tickets más accesibles.

A su vez, Antonio Espinoza, director ejecutivo de Nuevos Negocios de Inmobiliaria Desarrolladora, explica que las constructoras están mirando más a Lima Moderna porque estos distritos tienen mejores precios de terrenos y van dirigidos a otros segmentos de mercado como el B que tienen mucha demanda por vivienda.

Para **Humberto Marín**, subgerente comercial de Urbana Perú, la ubicación representa el mayor atractivo para muchos compradores. De igual manera, refiere que **los distritos con más números de leads o personas que han buscado departamentos durante el año 2020, han sido Jesús María, con 12% del total; Pueblo Libre, con 9%; Surco, con 8%; y Lince y San Miguel, con 8%, según información de ASEI.**

“Las facilidades para el desplazamiento, sumado a las zonas de esparcimiento natural y un buen precio de venta por metro cuadrado, son clave en estos tiempos. Es sumamente importante vivir en una zona que cuente con las principales vías de acceso para conectar con toda la ciudad, centros comerciales, clínicas, entre otros”, subraya.

Colocaciones en Lima

Según la ASEI, las empresas del sector inmobiliario vendieron

13.500 viviendas en el 2019 y en el 2020, año de la cuarentena, se colocaron 12.000, con una disminución de alrededor 11% respecto al 2019. Para el 2021 estiman ventas de 13.500 unidades, cifra similar a la del 2019.

Para Diego Abarca, de Paz Centenario, el 2021 será un muy buen año para el sector inmobiliario, que podría registrar un crecimiento de dos dígitos. “Proyectamos que el sector va a crecer hasta en dos dígitos, toda vez que se estima que la economía peruana crecerá hasta en 10% en el 2021, y, de seguro, eso impulsará la demanda por inmuebles”, asevera.

De otro lado, agrega que en el sector inmobiliario se ha experimentado una notable recuperación en las ventas en los últimos seis meses, por lo que ve el futuro próximo con mucho optimismo. “No olvidemos que en Lima existe una demanda de más de 250.000 familiares que necesitan una vivienda y una oferta de solo 23.000 a 24.000 unidades habitacionales, por lo que existe un gran espacio para el desarrollo inmobiliario”, sostiene.

Los precios se mantienen

Para Urbana Perú, el mercado limeño no ha presentado índices de devaluación de los inmuebles en el 2020. “Este año se presenta como una gran oportunidad para la compra de inmuebles; ya que la proyección de incremento de precios en el sector inmobiliario será del 4% a 5% para el año 2021 y el 2022”, subraya su subgerente comercial. Así, ello se dará de forma paulatina, debido a la desaceleración en la oferta de proyectos versus la demanda existente.

No obstante, Inmobiliaria Desarrolladora advierte que el precio del metro cuadrado –en el mercado peruano– nunca baja su valor. Refiere que puede tener pequeños “hipos”, pero que siempre vale más cada año. **“De acuerdo a nuestros estudios, el año 2020 subió en el orden del 4% el precio del metro cuadrado”**, añade Antonio Espinoza, director ejecutivo de Nuevos Negocios de dicha compañía.

Más proyectos a la vista

Este año Urbana Perú lanzará dos proyectos inmobiliarios uno en Santa Beatriz y otro en Santa Catalina. Además, están en la etapa de construcción del edificio residencial más alto de Lima, Tempo, con entrega prevista para el 2022, y continúan en negociaciones para adquirir lotes en los principales distritos de la capital.

En el caso de Inmobiliaria Desarrolladora, durante la pandemia ha invertido unos US\$ 50 millones en la adquisición de terrenos. Tienen proyectos tanto en Lima Moderna, como Lima Top. Compraron la Embajada de Holanda, en San Isidro, que es un terreno de 2.000 metros cuadrados; también adquirieron dos casas en Miraflores por la Avenida Angamos; obtuvieron el último terreno de 3.000 metros cuadrados que queda con vista al Campo de Marte, al costado de Lawn Tennis en Jesús María; y adquirieron dos terrenos en Magdalena, además de la construcción de 193 casas de playa en Puerto Viejo en el kilómetro 70 de la Panamericana Sur.

Finalmente, Paz Centenario tiene seis proyectos en curso. De ellos, entregará el proyecto Piazza, en Pueblo Libre, en el 2021; mientras que ya inició la construcción de los proyectos Lima 1 (Cercado de Lima) y Pérgola, en Jesús María. Recientemente anunció su nuevo proyecto Escala, una torre de 31 pisos, con vista a toda la ciudad, ubicada en Santa Catalina.