

Mercado de casas de playa al alza

A pocas semanas de fin de año y del inicio del verano, ya se empieza a notar un mayor dinamismo en el mercado de alquiler y venta de casas de playa en Lima. No obstante, el crecimiento ya se venía dando desde meses atrás, pues miles de personas han visitado las zonas al norte y sur de Lima, por las facilidades que ofrece el home office.

De acuerdo a los expertos consultados, este año se espera un repunte en la demanda de casas de playa para la temporada de verano gracias al avance de la vacunación contra la COVID-19, a diferencia de lo que sucedió en el 2020, tras el confinamiento a causa de la pandemia.

“El alquiler estacional de casas de playa tendría un repunte esta temporada. Los usuarios van a estar más activos este verano, ya que el año pasado estuvimos prácticamente encerrados y, ahora con las playas abiertas y la posibilidad de trabajar y estudiar en remoto, el atractivo y la demanda por el uso de las casas de playa se elevaría”, explica el gerente de Investigación de Colliers Internacional, Sandro Vidal.

En ese sentido, agrega que el nivel de ocupación podría ser mayor al registrado en el verano del 2020, señala.

De otro lado, Vidal sostiene que durante este año los propietarios han estado haciendo uso de las casas de playa

para salir de Lima y esa tendencia continuaría. Esto ocasionaría que la oferta de casas sea, de alguna manera, menor a la de años anteriores.

“Si tenemos una mayor demanda y menor oferta, habría un ajuste hacia arriba en cuestión de precios”, advierte. También se esperaría que las casas se alquilen por más meses o la temporada completa.

Por su parte, el gerente comercial de Alfredo Graf & Asociados, Marlon Zubiati, resalta que las zonas preferidas para alquilar casas de playa continúan siendo Punta Hermosa y San Bartolo debido a que se ubican más cerca de Lima, además de Asia y Cerro Azul.

Agrega que el ticket promedio en dichas zonas está entre US\$ 8.000 y US\$ 10.500 por temporada (cuatro meses).

De esta manera, si bien el dinamismo de la temporada de playa ha vuelto y los precios de los inmuebles se han mantenido, ya que se alquila en dólares, la variación del tipo de cambio por la incertidumbre ha hecho que los precios reales se incrementen.

“La mayoría de gente en el Perú gana en soles, entonces al momento de hacer el cambio de moneda para el pago de una temporada ven incrementado su costo en un 30%”, anota Zubiati.

Ventas de casas en ascenso

A su vez, el gerente comercial y marketing de Grupo Taurus, Antonio Soto, manifiesta que la venta de casas de playa ha experimentado un repunte desde el segundo semestre al punto que, en el caso de la compañía que representa, podrían alcanzar las cifras prepandemia. “Este año esperamos crecer un poco más de 20% respecto del 2020”, estima.

No obstante, Soto señala que el mercado inmobiliario de casas de playa funciona bien si los mercados están estables. Por ello, advierte que de persistir la incertidumbre política se podrían aplazar algunas operaciones para la temporada de verano.

“Para que haya inversión se necesita estabilidad, y los bancos incluso han subido la tasa de interés. Eso afecta al crédito hipotecario. No obstante, soy optimista, y pienso que de cara al verano veremos cierta normalidad”, prevé.

El Grupo Taurus cuenta con condominios en la zona de Asia. Uno de ellos es el proyecto Mikonos, conformado por casi 200 casas, con 270 departamentos, el cual están a punto de culminar. Además, están preparando otro proyecto de la misma magnitud, que esperan lanzar el próximo año.

Respecto a su visión del mercado, Antonio Soto precisa que está estable para poder invertir. “Siempre y cuando haya estabilidad política y los bancos acompañen esa inversión de

los clientes, el mercado es apto para seguir invirtiendo porque tiene demanda”, comenta.

Nuevos proyectos a la vista

El director comercial de Desarrolladora, Antonio Espinoza, señala que empezó el año muy bien, vendiendo aproximadamente una casa cada dos días, es decir, 15 casas en un mes, pero tras la elección del nuevo presidente Pedro Castillo, las ventas cayeron mucho y recién están volviendo a recuperarse.

“Estamos vendiendo entre 13 a 15 unidades mensuales nuevamente y esperamos para noviembre llegar a 20. Y ahora tenemos un nuevo proyecto para diciembre que se llama Kalúa que está en el kilómetro 70 de la de Panamericana Sur (Puerto Viejo)”, subraya Espinoza.

Añade que si bien en el 2019 vendieron 152 casas y en 2020 esta cifra creció a 172, este año, hasta el momento van en 110, por lo que esperan llegar a finales de la temporada del verano a 190 casas vendidas.

Asimismo, Espinoza anuncia que lanzarán un cuarto proyecto de condominio llamado Kata en febrero del próximo año. “Vamos a achicar un poquito más las casas para que sean más accesibles a un segmento del mercado que demanda mucho y tiene oportunidad de compra. Las casas de tres dormitorios bordearán los US\$ 125.000 a US\$ 135.000”, indica.

Cabe resaltar que de acuerdo a la inmobiliaria Desarrolladora, el ticket promedio de venta de sus inmuebles está entre US\$ 150.000 y US\$ 160.000 en promedio, e incluyen cuatro dormitorios y terraza en el segundo piso, con vista al mar.

Oportunidades de inversión

Antonio Espinoza, de Desarrolladora, advierte que es muy difícil invertir en nuevos proyectos porque no hay playas cercanas a Lima. Otra opción es Chincha, pero el negocio es más complicado por la dificultad de tener terrenos con visibilidad al mar.

Al respecto, el gerente comercial de Alfredo Graf & Asociados, Marlon Zubiat, recalca que otra de las zonas de proyectos de casas de playa importantes viene siendo Pisco.

“La prospección de una playa limeña se ha agrandado hasta casi Cañete. Incluso existe no solo el modelo de negocio de comprar lotes con vista al mar, sino para el lado izquierdo de la carretera, para casas de campo. Este tipo de proyectos dan un cierto dinamismo al sector inmobiliario”, puntualizó.