

Precio y seguridad son factores determinantes para alquilar viviendas

En Lima existe una amplia oferta de propiedades que reflejan los distintos estilos de vida de las personas. Al momento de elegir una vivienda para alquilar, el factor trascendental es el precio y los costos que solicita el dueño. “En este análisis personal juega un papel importante la relación precio y calidad de vida. El limeño busca comodidad de acuerdo al presupuesto, en especial en cuanto a seguridad”, sostiene la key account manager de Properati, Daniela Maldonado.

Perfil del inquilino

Pero, ¿cuál es el perfil del inquilino? La presidenta del sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), Lucy Mier y Terán, sostiene que el 71% de las personas que tienen interés por comprar o alquilar un inmueble tiene entre 25 y 45 años, mientras que el 29% tiene más de 45 años, según un estudio realizado por Impulso PR y Marketing de Influencia.

“La nueva normalidad trajo consigo una serie de importantes cambios que se reflejan en los hábitos de relacionamiento, convivencia, consumo y estilo de vida de las personas”, expresa.

La demanda inmobiliaria online, que crece cada vez más, se encuentra liderada por los millennials, de entre 18 a 34 años,

con una participación del 43% en el mercado de venta y el 51% en alquiler. Seguido por la generación X, con edades de 35 a 54 años, con participación en el mercado de venta del 41% y 35% en alquiler.

Con respecto al género, un 52% son mujeres y 48% hombres. “Son hombres o mujeres en sus 30 años que pueden o no estar casados, pero tienen un trabajo fijo que les da la posibilidad de alquilar. Y también familias que aun su economía no les permite obtener un crédito hipotecario y están en el camino del ahorro para lograrlo”.

Por su parte, el gerente de Consultoría e Investigación en **Colliers**, Sandro Vidal, afirma que el déficit de vivienda en Perú va aumentando, por lo que el alquiler es una actividad en pleno desarrollo. Expresa que las personas que buscan viviendas en alquiler se pueden segmentar en dos grupos: parejas jóvenes que inician su convivencia de manera independiente; y personas solas que inician su independización (especialmente jóvenes, millenials, parejas sin hijos).

Para Properati, el 63% de quienes buscan un departamento para alquilar son mujeres. En cuanto a edades, el grupo que más interés muestra son los Millenials (entre 25 a 34 años de edad) con un 28% de las búsquedas que recibe la plataforma digital de bienes raíces. El segundo grupo que más explora opciones de alquiler (21%) son los jóvenes, entre 18 y 24 años de edad.

“Las unidades más buscadas son las que tienen entre 2 y 3 habitaciones, lo que nos lleva a pensar que son familias

pequeñas o parejas. Sin embargo, para el rango de edad de la Generación Z (18 a 24 años), el foco está en departamentos de una sola habitación”.

Características de las viviendas

Lucy Mier y Terán identifica dos clases de búsquedas dependiendo del tipo de inquilino. Por un lado, jóvenes que desean obtener independencia de la casa familiar ya sea con pareja o roomates. “Ellos valoran mucho los departamentos de dos o un dormitorio que ofrezcan áreas comunes”.

Por otro lado, está el grupo familiar que no tiene vivienda propia y que aún no está preparado o no desea adquirirla. Busca departamentos con tres dormitorios ubicados en zonas donde se tengan servicios cerca y facilidades de traslados.

Detalla que la preferencia del metraje va entre 60 a 80 metros cuadrados, donde el 32% es compra y el 29% de alquiler; seguido por inmuebles de entre 81 y 100 m², que concentran el 22% de la compra y el 21% del alquiler.

Al respecto, la **key account manager de Properati, Daniela Maldonado**, afirma que los departamentos son los tipos de propiedad más ofertados en el mercado limeño. Eso se refleja también en la demanda del mercado. Cerca del 85% de las búsquedas por vivienda en Lima se enfocan en departamentos, el resto (15%) en casas.

De igual forma, **Sandro Vidal de Colliers sostiene que,**

principalmente, se buscan departamentos. La oferta actual de estas unidades en condominios incluye áreas sociales y comunes que son de interés para los buscadores. “Dependiendo de los distritos, estos departamentos tienen áreas entre 40 y 75 m² en promedio. Es importante también la ubicación, ya sea cerca de su actividad principal (estudios o trabajo), o la conexión que ofrecen respecto a lugares/actividades de interés”, explica.

Precios e inflación

Según Properati, el ticket promedio de alquiler de un departamento de dos y tres habitaciones en Lima es de US\$ 600. El precio de alquiler de una vivienda va a depender de la zona, porque en Lima se pueden encontrar diversas propiedades que reflejan el estilo de vida de cada persona. El metraje es un factor a tener en cuenta al momento de optar por arrendar una casa o departamento. En los distritos más caros para alquilar, los precios van desde US\$ 849 hasta US\$ 1.181.

Maldonado considera que la inflación ha tenido un impacto generalizado en la economía peruana y el mercado de alquileres no podía ser la excepción. De hecho, los alquileres y la canasta de alimentos son algunos de los bienes y servicios que inciden en el índice de precios. “Debido a la inflación, muchos propietarios han optado por incrementar los alquileres. Esto sumado a factores como el alza del dólar y el incremento de los costos de construcción ha tenido un impacto en el precio de los alquileres”, afirma.

La ejecutiva de Properati agrega que la inflación detiene las ventas de inmuebles, lo que lleva a que, a pesar del

incremento del alquiler mensual, siga existiendo demanda (por alquileres). “Ante los precios muy altos en venta, la opción es buscar un alquiler que responda a las necesidades de las personas”, resalta. Según cifras analizadas por Properati, el primer trimestre de 2022 registró un incremento del 4,8% en el alquiler promedio de Lima.

A su vez, Sandro Vidal de Colliers precisa que, en línea con el panorama económico actual, los precios del alquiler de viviendas se han incrementado entre 15% y 20%, dependiendo de la ubicación.

“La oferta de unidades para alquiler ha aumentado, y si bien existe un déficit habitacional, las condiciones económicas han obligado a un sector de inquilinos a volver a habitar las viviendas familiares o de sus padres. Se aprecia también una alta rotación de inquilinos. La variación de los precios es otro resultado del incremento de la inflación”, explica.

En contraste, Lucy Mier y Terán señala que en Lima los precios de los alquileres han experimentado cierta disminución porque la oferta es cada vez mayor. “Además, como la oferta de los departamentos en venta está siendo atractiva y los desarrolladores han flexibilizado sus formas de pago, muchas familias opten por comprar y no alquilar”.

En provincia, los alquileres se muestran a la baja, ya que los programas de vivienda como Mivivienda y Techo Propio siguen siendo la mayor alternativa de los núcleos familiares.

Los distritos más baratos y los más caros

Lucy Mier y Terán afirma que los más baratos siempre serán los distritos de Lima Moderna y aquellos como Breña, Surquillo, La Victoria, Jesús María, Lince, Magdalena y, Chorrillos y los más caros son San Isidro, Miraflores, parte de Surco y Barranco.

Por su parte, Daniela Maldonado asevera que Carabayllo, Puente Piedra, Independencia, Comas y San Juan de Lurigancho, son los distritos con el ticket promedio de alquiler más económico. Estos distritos registran un alquiler medio menor a los US\$ 400, considerando departamentos de entre dos y tres habitaciones. En tanto que los distritos más caros son San Isidro, Miraflores, Barranco, San Borja y Surco.

Proyecciones 2023

¿Qué se proyecta para el mercado de alquileres el próximo año? Lucy Mier y Terán afirma que los precios de los alquileres seguirán fluctuando en 2023, dependiendo de las variaciones del dólar y de la necesidad de los propietarios de generarse ingresos.

A su turno, Daniela Maldonado, de Properati, afirma que 2022 ha sido positivo para la venta de viviendas y espera que el año cierre con un nivel superior a las 14.000 unidades vendidas de 2021. Sin embargo, las proyecciones para 2023 son un poco conservadoras. Además, se espera un aumento en los precios de alquiler de viviendas

“El alza en las tasas de interés y el incremento en los materiales de construcción y el combustible llevarán a un aumento en los costos de comprar y alquilar una vivienda. Recordemos que cerca del 30% de los materiales de construcción que se utilizan en Perú son importados”, explica.

Sostiene que “hoy es un buen momento para comprar una vivienda”, siempre y cuando la persona esté en la capacidad de asumir una deuda de este tipo; incluso, muchas constructoras y empresas están ofreciendo atractivas ofertas para incentivar la compra.

Finalmente, Sandro Vidal de Colliers remarca que, de mantenerse el comportamiento de la inflación, esto se reflejará en una mayor variación de los precios de alquiler. “En las unidades actualmente alquiladas, pueden acentuarse las situaciones de renegociación en cuanto a los términos del contrato”.