

Venta de casas alcanza cifras pre pandemia

Es evidente que la pandemia ha afectado a numerosos sectores económicos en el Perú. Sin embargo, el mercado inmobiliario, es probablemente uno de los negocios que más se está recuperando en este segundo año de pandemia.

Al respecto, el gerente general de Urbana Perú, Jaime Paredes, señala que en este primer semestre del 2021 el mercado en general se ha recuperado, pues se han ido reactivando las diversas actividades económicas en el país.

Explica que, en el caso de Urbana Perú, la empresa se encuentra en un mejor momento versus similar periodo del último año (2020) y esperan seguir con ese ritmo en lo que resta del año.

“En marzo y abril del 2020 el confinamiento total en el país afectó el normal desarrollo del sector inmobiliario. Sin embargo, en el primer semestre del 2021 se evidencia la recuperación al nivel del 2019 (prepandemia).

Muestra de ello, es que, al cierre de este periodo, Urbana Perú subió sus ventas en 134%”, destaca.

Prueba de este buen desempeño del sector, según las cifras de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), a

mayo del 2021 el 56,7% de la oferta inmobiliaria en Lima se encontraba en planos, el 37,6% en construcción y el 5,7% en entrega inmediata.

Paredes precisa que, en el 2019, el sector inmobiliario vendió S/ 156 millones y para este año proyectan transacciones por S/ 110,7 millones.

Afirma que las ventas de vivienda en Lima están dinamizando el sector y son proyectos que se encuentran en las etapas de entrega inmediata y con avances importantes de construcción, tal es el caso de Jesús María y San Miguel.

Urbana Perú tiene en la actualidad ocho proyectos en cartera y espera vender casi S/ 11 millones que representan 201 unidades. Asimismo, refiere que este año la empresa podría adquirir hasta tres nuevos lotes para otros proyectos.

Expectante segundo semestre

Si bien el país está viviendo una incertidumbre política para el quinquenio 2021-2026, el gerente general de Urbana Perú añade que en el primer semestre no se ha sentido una desaceleración comercial, sino más bien un rebote importante y positivo en comparación al mismo periodo del 2020.

No obstante, menciona que estarán expectantes sobre lo que sucederá el segundo semestre de este año, ya que todo periodo

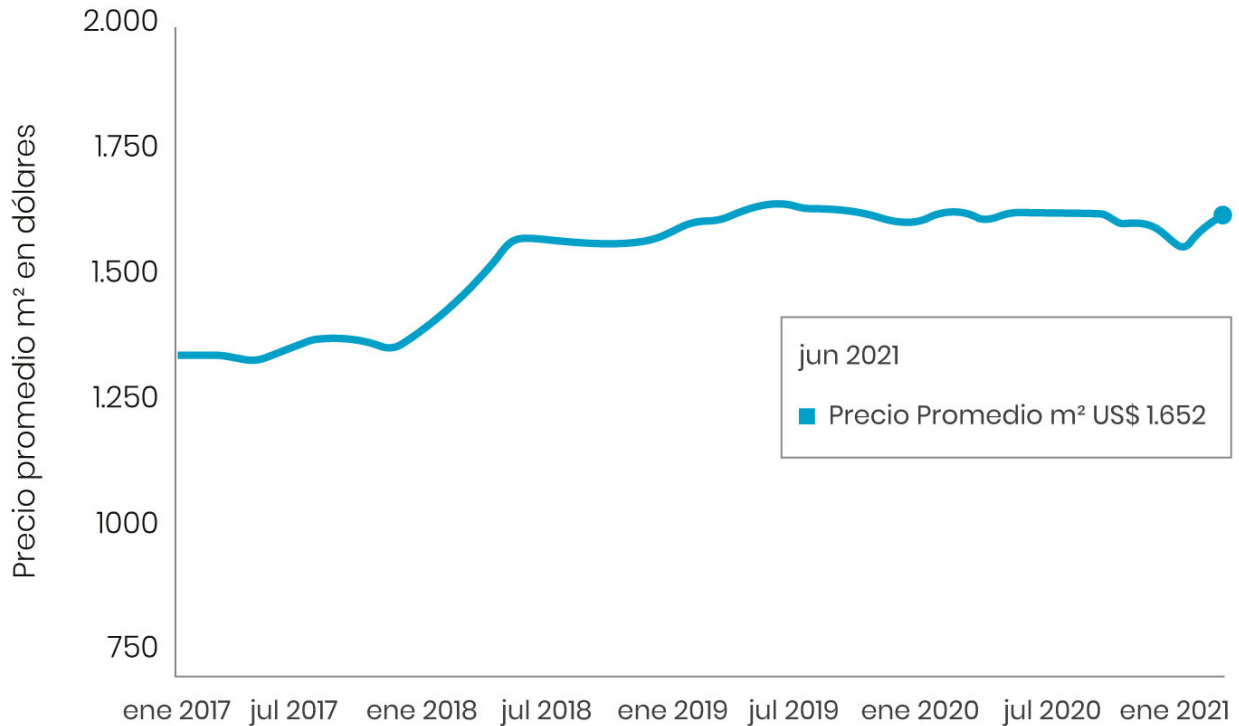
electoral suele contraer la actividad propia del mercado, por un tiempo determinado.

En ese sentido, espera que el nuevo Gobierno mantenga vigentes los programas de MiVivienda, Bono Verde y Techo Propio. “Es ideal que se promuevan más condiciones para generar mayores inversiones en las viviendas sociales.

Para eso, el Gobierno debe tener un rol más habilitador y estratégico, con la finalidad de tener un mejor ordenamiento, simplificación de trámites, mayores subsidios y un rol más activo en los servicios”, subraya.

Por su parte, el gerente comercial de Properati Perú, Carlos Vourakis, señala que la única labor del siguiente Gobierno es “estabilizar la cancha” y dar seguridad. “Somos una economía de libre mercado y nos vamos a ocupar nosotros de darles las mejores condiciones, oportunidades y ofertas”, menciona.

Evolución del precio del m² en venta



Fuente: Properati

Decisión de compra más larga

Vourakis proyecta que la venta de viviendas para el cierre del 2021 ascenderá a 14.000 unidades, cifra alcanzada durante el 2019. Precisa que el año pasado se cerró entre 9.000 a 10.000.

“Sí se está vendiendo, pero la decisión de compra es mucho más larga. Si antes lo hacían dentro del mes, ahora se toman el tiempo para analizar aspectos como el tipo de cambio que infieren en la decisión de las personas”, apunta.

Explica que, si bien en el primer semestre del 2021 se llegó al promedio de ventas pre pandemia, el rebote debió ser mayor, porque se tiene un déficit en comparación del año pasado, pero espera que este segundo semestre se recupere.

“En el primer semestre deberíamos haber estado en 1.400 unidades mensuales que es el promedio que se vende normalmente, pero hemos registrado alrededor de entre 1.200 a 1.300 unidades, calculamos que este segundo semestre se va a recuperar, sobre todo en julio”, refiere.

Sobre el precio por metro cuadrado, indica que normalmente tienen una variación positiva del 5% año a año, en cambio este 2021 se han mantenido con un déficit del 1,74% de variación interanual.

No obstante, menciona que, para junio, por el tipo de cambio, hay una variación positiva del 2,73%. Asimismo, Carlos Vourakis asegura que durante la pandemia los jóvenes han movido el sector inmobiliario buscando su independización. “El 60% quiere alquilar y el 40% compra, ya sea para vivienda, estudio o teletrabajo”, agrega.

Proyectos de casas de campo

Otro de los segmentos del sector inmobiliario que se ha dinamizado durante la pandemia son los proyectos de construcción de casas de campo.

Al respecto, el gerente general de Ciudadópolis, Jorge Loza, señala que entre diciembre del 2020 a junio del 2021 han hecho inversiones en activos de terrenos para tres proyectos simultáneos que superan los US\$ 5 millones.

El primero de ellos es de 12 hectáreas en la zona de Huaral denominado Ayni Suyo, que es un concepto tecnológico de viviendas de campo y prevé que el inicio construcción de las primeras casas se dé en marzo del 2022.

Loza precisa que el segundo proyecto adquirido es de 45 hectáreas en Tarapoto, a 15 minutos del aeropuerto, y tiene una laguna natural de 75 hectáreas.

“Ahí estamos desarrollando el proyecto Prana Lagoon. Aquí la preventa se acabó en tres semanas, y como es un proyecto más grande lo estamos entregando en 18 meses”, subraya.

El tercero es otro terreno adquirido en Huaral de 16 hectáreas y será el primer condominio con temática japonesa.

Además, Jorge Loza menciona que están haciendo evaluaciones técnicas para la compra de más predios en Arequipa, Moquegua y otro en Huaral, que se ha convertido en una ciudad atractiva por su suelo, clima y cercanía a Lima.

Indica que los proyectos inmobiliarios de Ciudadópolis son

tecno-ecológicos dedicados al uso de energías alternativas como paneles solares, gas natural, muchos árboles frutales, lagunas naturales, etc.

Por último, refiere que Ciudadópolis cuenta con otra unidad de negocio como es la de comercialización de inmuebles para otros desarrolladores, es así que en el primer semestre del 2021 ayudaron a colocar US\$ 1,5 millones en ventas al sur de Lima.