



Centro comercial Larcomar al pie de varios rascacielos del distrito de Miraflores en Lima. /JESS KRAFT

¿CUÁNTO CUESTA VIVIR EN PERÚ?

La bonanza económica ha revalorizado la venta y el alquiler del sector inmobiliario

INMACULADA DE LA VEGA

La economía de Perú ha crecido durante años a una media del 5% anual y, aunque ahora sufre por el parón de los precios de las materias primas, es aún un destino que atrae mucha inversión extranjera y a muchos peruanos que, tras años de vivir fuera, estudian la posibilidad de tener una vivienda en su ciudad natal. En cuanto a las empresas, con estas llegan los directivos y empleados que van a trabajar al país. Inicialmente, los expatriados comienzan por vivir en un hotel y, más adelante, por alquilar una vivienda. Buscan emplazamientos seguros y en zonas con equipamientos comerciales y de ocio.

David, directivo de una multinacional tecnológica española, cita dos casos cercanos: por un apartamento de 100 metros, con tres dormitorios y tres baños, un colega suyo paga una renta de 1.330 euros al mes en el distrito limeño de Miraflores. En el vecino San Isidro, por un ático de unos 300 metros con vistas al exclusivo club de golf, otro desembolsa 5.760 euros mensuales.

En estos dos distritos de la metrópoli limeña –en la que viven diez de los casi 31 millones de peruanos–, se codean con la clase media-alta o alta local. En términos generales, el precio del alquiler es mucho menor: va de ocho a 15 euros por metro cuadrado y baja entre un 10% y un 15% en las principales ciudades de provincias como Trujillo, Arequipa o Piura, según explica Eduardo Fiestas, de Tinsa Perú.

En cuanto a los precios medios de compraventa residencial, han dejado de escalar al 15% anual registrado años atrás. En 2014 apenas subieron entre un 1% y un 2%. Actualmente, en Lima el precio mínimo del metro cuadrado es de 900 euros. Y sube a 1.300 euros en distritos como San Miguel, Pueblo Libre y Jesús María, al tener cerca centros comerciales, universidades y bancos, señalan en la consultora. Ronda los 1.800 euros en los citados San Isidro y Miraflores y en Surco, pero puede alcanzar los 2.700 euros si es una vivienda de lujo.

Se diferencian unos cinco tramos de renta que corresponden a otros tantos de precios de vivien-

da. Hay mayor oferta y ventas en la denominada clase B, que se corresponde con la clase media. En la Lima metropolitana agrupa a quienes cobran un salario de entre 870 y 2.183 euros mensuales y optan a una vivienda de unos 84 metros por unos 73.000 euros de media.

Para los más desfavorecidos hay programas gubernamentales como Techo Propio (viviendas de hasta 22.235 euros) y, para clase media-baja, el crédito Mi Vivienda (hasta 77.378 euros) que incentiva a los buenos pagadores con descuentos. Se prevé exonerar de pagar entrada y financiar hasta el 100% en algún caso.

En el otro extremo, los limeños urbanitas con dinero optan por segundas viviendas frente al océano. Lejos de la inseguridad de la periferia, buscan la proximidad a clubes sociales de acceso restringido para disfrutar de equipamientos deportivos y de ocio. Dentro del mercado de lujo, una casa pequeña en la playa no baja de 270.000 euros. Pero hay viviendas con todo lo que ofrece un club social, con gimnasios, parques, lagunas y piscinas que superan los 550.000 euros.

A unos cien kilómetros de Lima, en el distrito Asia (provincia de Cañete), la mayor o menor cercanía al Boulevard de los condominios determina el precio, que oscila entre los 800 y 1.600 euros el metro cuadrado. Las cercanas al Boulevard, tienen entre 350 y 400 metros cuadrados de superficie y las más alejadas, llegan al medio millar de metros, según José María Sánchez, de VSV Euroglobal.

A cinco minutos del Boulevard y a 92 kilómetros de Lima, el condominio Quebrada del Mar tiene casas con precios de 215.000 a 300.000 para superfi-

LOCALES RENTABLES

No todo es Lima ni todo vivienda. Aunque el auge del incipiente mercado inmobiliario se centró en el sector residencial, se ha ido abriendo a hoteles, centros comerciales y oficinas. Concretamente, en el caso de los locales comerciales, puede haber rentabilidades del 10%-12%, según Ramón Jiménez, de Alfa Inmobiliaria Perú.

Desde esa perspectiva habría que tener en cuenta el crecimiento potencial de Chiclayo y Piura, y en el centro del país, de Cuzco y Huancayo, indican en Tinsa Perú. Arequipa y Trujillo también son una opción cuando se pregunta por ciudades con futuro, si bien en la primera los problemas suscitados en torno a las protestas contra el proyecto minero Tia María han generado mucha incertidumbre en los inversores internacionales.

EN MIRAFLORES, SAN ISIDRO O BARRANCO LOS PISOS VALEN ENTRE 181.000 Y 272.000 EUROS

UNA VIVIENDA DE 100 METROS EN UN BARRIO MEDIO ALTO SE ALQUILA POR UNOS 1.300 EUROS

cias de entre 232 y 291 metros cuadrados. Otro emplazamiento costero para vivir entre lujo es el de Paracas (a 262 kilómetros de Lima), apunta Eduardo Fiestas. Propone como alternativa un chalé en el interior en Lurin (a 36 kilómetros), Pachacámac (a 45 kilómetros) o Cieneguilla (a 38).

No obstante, la estrella del mercado inmobiliario peruano es la provincia de Lima. Desde la inmobiliaria Alfa en Perú recomiendan distritos como Miraflores, San Isidro o Barranco, con precios de entre 181.000 y 272.000 euros, según indica Ramón Jiménez. Sin salir de la provincia de Lima, Fiestas añade a los distritos citados el de Surco y, en el sureste, La Molina, con unifamiliares y pisos de alto standing, similar a la urbanización de lujo madrileña de La Moraleja (Alcobendas).

Si se trata de comprar con vistas a rentabilizar, hay que apostar por apartamentos funcionales en Barranco y Miraflores, con un dormitorio, unos 60 metros y con zonas sociales para los jóvenes que se incorporan al mercado laboral, aconseja Fiestas.

Comprar para alquilar vivienda también puede ser una buena opción, ya que las rentas “son altas y se alquila bien”, explican en Alfa Inmobiliaria. Sin olvidar que “los peruanos prefieren adquirir la vivienda e lugar de arrendarla por la similitud entre la cuota hipotecaria a 25 años y el alquiler mensual”, según José María Sánchez. Por otra parte, Fiestas matiza que está penalizado fiscalmente con hasta un 23% de impuestos.

La mayor parte de los compradores piden un crédito hipotecario. Algunos bancos están financiando hasta el 90% de la vivienda habitual y, si es una segunda vivienda, entre el 70% y el 80%. El banco líder en financiación hipotecaria es el BBVA.

Si se compra sobre plano es importante tener en cuenta que un suelo tarda dos años en gestionarse, dependiendo del Ayuntamiento de turno. Para el comprador es interesante saber que “acaban de aprobar una ley que entraña una reforma registral importante, para combatir un mal sudamericano y, sobre todo, centroamericano: la falsedad documental y los fraudes de identidad”, según el responsable de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores, Fernando Méndez.