



Foto: www.ludrescam.blogspot.com

# Casas de Playa Una Buena Alternativa de Inversión

*Se tienen registrados más de 44 balnearios en el sur de Lima, en los que se están construyendo casas de playa y departamentos.*

El negocio de las casas de playa se viene dinamizando cada vez con mayor fuerza, tanto para los alquileres como para la venta, pues muchos sueñan con su casita frente al mar o al menos a unas cuerdas de él, ya sea que la alquilen por temporada o que la compren para un uso propio o para un buen negocio.

Según la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), se tienen registrados más de 44 balnearios en el sur de Lima, en los que se están construyendo casas de playa y departamentos, sobre todo en San Antonio, Asia, Cerro Azul y Mala.

Solo en julio de 2011 se construyeron 160 viviendas entre Asia y Cerro Azul, y los precios de los lotes estuvieron entre US\$ 150,000 y 200,000. Este verano, Asia concentra el 90% de ofertas disponibles, y

se espera que se terminen unas 2,500 casas aproximadamente.

Asimismo, el grupo Musiris viene trabajando en este balneario en el proyecto La Jolla, que cuenta con cuatro hectáreas y 62 lotes de 300 a 400 m<sup>2</sup>, de los cuales ya se ha vendido la mitad, a precios de US\$ 250,000 aproximadamente, y se espera que los propietarios ya estén construyendo este verano. También contará con edificios de departamentos a costos menores.

Este proyecto, además de ofrecer todos los beneficios de un condominio exclusivo (piscinas, canchas de deportes, salas de reuniones, etc), está construyendo una gran laguna artificial de 55,000 m<sup>2</sup>, que será la segunda más grande a nivel mundial. Asimismo, ya ha resguardado los frentes del condominio de los maretazos mediante la tecnología de geotubos.

Otro proyecto que se inició en el verano de 2011 es el del Club Náutico Poseidón, de la empresa Rodrigo Asociados y Poseidon Investment, en el kilómetro 57 de la Panamericana Sur, Pucusana. Este proyecto contempla una inversión de US\$ 23 millones solo en la infraestructura externa y áreas comunes del club, y ha lotizado 198 unidades habitacionales y 18 villas privadas sobre un área de 400,000 m<sup>2</sup> a un costo por lote de US\$ 142,000 y de US\$ 500,000 por villa.

En Punta Negra y Punta Hermosa, según Capeco, también se han vendido viviendas y departamentos de playa para uso propio, mientras que en San Bartolo se estuvieron ofertando durante 2011 casas de playa en los proyectos Playa Norte, La Marea y Malecón Grau.

Lo mismo sucede en Santa María del Mar, donde se incentivó la construcción de viviendas de playa y departamentos en proyectos como Miramar y Terramar.

### Precios

De considerarse la valorización de casas de playa en todos los distritos al sur de Lima, en promedio, el metro cuadrado se cotiza en US\$ 1,024, y es mayor el precio por metro cuadrado en Santa María del Mar (US\$ 1,055) y menor en San Bartolo (US\$ 810). En Pucusana, se puede conseguir un terreno hasta por US\$ 80,000.

Entre Asia, San Antonio, Mala y Cerro Azul, se han identificado 49 clubes de playa, asociados a los condominios y de ingreso restringido.

Algo que se debe tomar en cuenta también es el costo del mantenimiento anual de una casa de playa en estas zonas, que puede llegar a S/. 6,000, sobre todo por los efectos de la corrosión, que daña las tuberías e instalaciones de luz, y el mantenimiento de jardines, que implica renovación de césped, jardinería, abonos, etc. Asimismo, los artefactos eléctricos deben quedar a buen recaudo para no tener que renovarlos cada dos a tres años.

### Para el Sur y el Norte

Pero los proyectos inmobiliarios no solo están en Asia, también los hay en las playas del sur chico (Cañete), donde ya se han construido 400 casas desde 2010.

Incluso el *boom* inmobiliario playero ha llegado a las provincias, por el sur, hasta Tacna (pasando por Ica y Arequipa), y por el norte, hasta Tumbes (pasando por Piura). Prueba de ello es el balneario Las Terrazas de Huanchaco, construido en esta linda playa a 10 minutos de Trujillo, que espera llegar a ser como el bulevar de Asia en Lima.

Asimismo, Paracas es una buena opción desde 2010, donde se ofrecen diseños acogedores y elegantes, de nivel A1.

Más al norte también se presentan oportunidades inmobiliarias. Máncora y Punta Sal son dos de los principales destinos para pasar el verano, junto a balnearios como Zorritos, Pocitas, Cabo Blanco, Lobitos, entre otros, que muestran construcciones modernas y alternativas que son vistas con buenos ojos por los ejecutivos. Una ventaja de esta zona del país es su cercanía a la línea ecuatorial, que permite tener sol todo el año, y un mar caracterizado por su permanente tranquilidad, que brinda lugares ideales para la pesca deportiva, el buceo y largas caminatas al atardecer.

### Otras Alternativas

También existen nuevas modalidades de inversión y construcción, como la que viene implementando Revolutions Perú, con la construcción del Vista Pacífico Resort, un condo-hotel cinco estrellas que abrirá sus puertas en diciembre de 2012, y que contará con el respaldo, supervisión y asesoría de la cadena de hoteles Best Western. Se ubica en la playa de Sarapampa, en el kilómetro 109 de la Panamericana Sur, cuyas instalaciones y servicios se levantan sobre un área de 25,000 m<sup>2</sup>, que incluyen 90 suites, 12 *bungalows*, 6 dúplex y 2 suites presidenciales. Todas las suites, incluyendo los *bungalows* y dúplex, serán vendidas a inversionistas individuales. Revolutions Perú ofrece esta alternativa de inversión, para la que calcula un retorno de US\$ 15,000 al año por alquilar su propiedad, cuyo valor de venta sea de US\$ 149,000.

Lo cierto es que en temporadas de verano, todos los negocios relacionados con el mar, sol, arena y diversión se dinamizan. Las inmobiliarias construyen y venden, los inversionistas compran y alquilan, los diseñadores tienen más trabajo, las tiendas por departamentos aumentan sus promociones y ventas en lo relacionado a decoración, así como tienen más trabajo los constructores de piscinas y las ferreterías aumentan sus ventas, etc.

### Alquileres

Pero de todos ellos, uno de los negocios que va en aumento y que está ofreciendo grandes beneficios es el de los alquileres, ya que, con el paso de los años, sus precios han ido aumentando en función del metraje, ubicación (cercanía al mar), exclusividad de la zona, acceso a servicios y plazo de alquiler (días, semanas, meses o toda la temporada), y pueden llegar a fluctuar entre US\$ 3,000 y US\$ 6,000 al mes. En el verano 2011, el valor del alquiler aumentó 15%, según estimaciones de Sandro Vidal, gerente de investigación de Colliers Internacional. Esta proyección también fue validada por Victoria Bedoya, responsable de la red nacional de la inmobiliaria MAK, quien señaló que los precios para los inquilinos subieron entre 10% y 20%, con una tendencia al alza en este año 2012.

Sin embargo, algo que también debe tenerse en cuenta es que la proporción entre aumento de alquileres y recaudación de impuestos por este concepto no es la misma.

La Sunat advirtió que más del 60% de los propietarios que alquilan estas casas no declaran ni pagan sus impuestos correspondientes, es decir, seis de cada 10 contribuyentes evaden estos impuestos. Por ello, esta entidad, en coordinación con las municipalidades en cada distrito playero, realizarán inspecciones más intensas para dar con los infractores.

En fin, solo pensar en estar sentado en una hamaca frente al mar, escuchando el relajante sonido de las olas y sintiendo la suave brisa marina hace desear tener algo de dinero y tiempo extra para alquilar un lugarcito, aunque sea por un fin de semana, en estas zonas del sur.

Quienes ya gozan del verano en cualquiera de las playas, con la comodidad de una casita o departamento, a buena hora. Los que nos quedamos en la ciudad, trabajando, no dejemos de soñar. El que puede, puede, y el que no, que aplauda. 🎉