



EL VALOR DEL PAISAJE VERDE EN LOS DISTRITOS TOP

Colaboración: Urb. Aisa Beatriz Correa – TINSA, Perú.

Como bien se sabe el principal factor que determina el valor del suelo es la localización. No obstante, existen diferentes tipos de localización que favorecen el valor de un inmueble, dependiendo su zonificación. Por ejemplo, es mucho más factible para los inmuebles de uso destinado a oficinas, comercio o industria, ubicarse en avenidas principales en contraste con los inmuebles destinados a la construcción de vivienda, para los cuales no siempre resulta ser una ventaja de valor localizarse frente a este tipo de vialidades o para ser específicos, no frente a cualquier tipo de vías.

En su lugar, tiende a ser mucho más atractivo para los futuros compradores, adquirir una vivienda en zonas tranquilas que mantienen una escala urbana adecuada para trasladarse de forma fluida a zonas de comercio vecinal o zonal; a los centros de trabajo y también a zonas verdes y recreativas, como sencillos parques o también denominados “áreas verdes”, con un alto valor paisajístico y de confort, así como otros múltiples beneficios que existen al vivir frente a uno, y que desde una perspectiva de salud y ambiental, la simple oportunidad de tener un fácil acceso a un ambiente sereno y benévolo para la realización de actividades recreativas y de ocio, con una menor cantidad de contaminación auditiva mayor cantidad de aire limpio, frente a un ambiente urbano caótico (como tienden a ser la vida urbana), propicio para el desarrollo de enfermedades psíquicas, significa sin duda, una mayor calidad de vida.

Lo anterior trasladado a la óptica del mercado inmobiliario, implica mayores variaciones del valor comercial de las viviendas, en contraste con las viviendas que se encuentran, por así decirlo, a “dos cuadras de distancia” del mismo.

Para ejemplificar y analizar este comportamiento, con el fin de otorgar un panorama más certero respecto al peso que tiene el paisaje verde sobre el valor de la vivienda, en esta ocasión nos centraremos en el comportamiento de los llamados Distritos Top: Miraflores, Santiago de Surco, San Borja y San Isidro (descritos en la edición de Febrero, 2018), con base en los resultados obtenidos en nuestra Plataforma de Coyuntura Inmobiliaria (ANALITICS- INCOIN), elaborado en Tinsa trimestralmente, por nuestra Área de Consultoría.

Antes de continuar, hay que tomar en cuenta que estas variaciones también van ligadas al estado de conservación de los Parques y/o Áreas verdes, su escala y su clasificación, que de acuerdo a la Ordenanza 1852 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, son las siguientes: Parques Metropolitanos, Parques Zonales, Parques Distritales, Parques Ribereños, Parques Culturales, Parques Lomas, Parques de Protección Paisajística, Parques Agrícolas, Parques Botánicos, Parques Lineales, Parques Zoológicos y Bosques Naturales. De los cuales, solo los parques distritales residenciales o locales y sobre avenidas se repiten en todos los distritos Top, salvo sus excepciones en Santiago de Surco y San Borja que tienen la presencia de Parques Ribereños; El Olivar de San Isidro, que además de ser un parque distrital es un área de conservación ambiental (declarada por el mismo distrito) y el Parque Lineal de la Costa Verde en el distrito de Miraflores.

Por lo que de acuerdo a nuestro estudio se ha registrado en el segundo trimestre del año, en el Distrito de San Borja un valor promedio por vivienda de \$ 270,000 USD; cuyo valor promedio por metro cuadrado es de USD\$ 2,030 aproximadamente y con una velocidad de venta de 10 a 12 unidades por mes

en promedio, en viviendas ubicadas frente a parques o áreas verdes sobre Avenidas.

Vivienda frente a Parques Distritales sobre Avenidas



Que en contraste con el costo de la vivienda frente a Parques Distritales Locales o Residenciales es casi insignificante, puesto que su precio promedio es de USD \$ 268,000; su costo promedio por m² es de USD \$ 1, 990.90, con una variación en su velocidad de venta que es de 6 unidades por mes aproximadamente.

Vivienda frente a Parques Distritales Residenciales o Locales



Mientras que el precio de la vivienda frente a Parques Ribereños asciende a USD \$ 316,028.181; con un valor promedio por m² de USD \$ 2,230 y registran una velocidad menor de venta de 3 unidades por mes, en promedio.

Vivienda frente a Parques Ribereños



Por otro lado, para el caso de Miraflores, tenemos que la Vivienda Ubicada frente a Parques sobre Avenidas es de USD \$ 348,070; su valor promedio por m² de USD \$ 2,290.30 y registra una velocidad de venta de casi 5 unidades por mes.

Vivienda frente a Parques Distritales sobre Avenidas



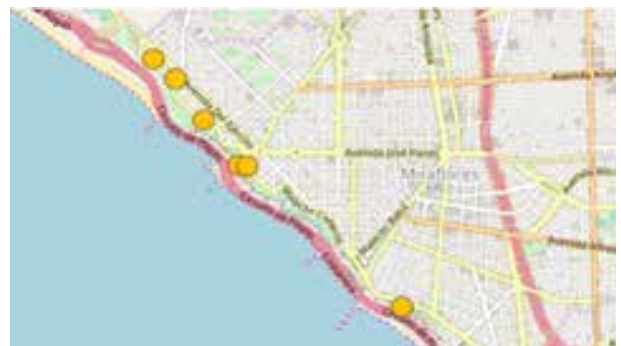
El valor de la vivienda frente a Parques Distritales Locales o Residenciales es de USD \$ 574,788.18 en promedio; su precio promedio por m² es de USD \$ 2,116.90 y una velocidad bastante lenta de venta- promedio, con 1 unidad vendida por mes.

Vivienda frente a Parques Distritales Residenciales o Locales



Por último, para el caso de las viviendas ubicadas frente a la "Costa Verde" el precio de venta es de USD \$ 668,030; su valor promedio por m² es de USD \$ 3, 217 y poseen una velocidad de venta- promedio mucho más rápida, de 7 a 8 unidades vendidas por mes.

Vivienda frente a la "Costa Verde"



Respecto a San Isidro, encontramos que el costo promedio de la vivienda frente a Parques Distritales sobre Avenidas es de USD \$ 339,279 .39 con relación a los demás distritos; mientras su precio por m² promedio es de USD \$ 1,795; con una velocidad de venta de poco más de 8 unidades vendidas por mes.



Vivienda frente a Parques Distritales sobre Avenidas



Vivienda frente al Parque “El Olivar”



El precio promedio en este distrito frente a Parques Distritales Locales o Residenciales es bastante alto comparado con la Costa Verde: USD \$ 878,598.18 en promedio; su precio promedio por m² es de USD \$ 2,844 y una velocidad muy similar a la Costa Verde, de 8 a 9 unidades vendidas por mes.

Vivienda frente a Parques Distritales Residenciales o Locales



En cuanto a la vivienda ubicada frente al parque “El Olivar”, el precio de venta asciende todavía más a USD \$ 1,255,145.15; su costo promedio por m² es de USD \$ 2,858.18 y la velocidad de venta es mucho más lenta, con casi 1 unidad vendida por mes (similar a la vivienda frente a Parques Distritales y Locales en Miraflores).



Finalmente, para el caso de Santiago de Surco, se tiene que el precio de la vivienda frente a Parques Distritales sobre avenida es de USD \$ 194,162.42; su costo promedio por m² es de USD \$ 1,344.24 y su velocidad de venta es de 4 unidades vendidas al mes.

Vivienda frente a Parques Distritales sobre Avenidas



Por último, el precio de la vivienda frente a parques residenciales o locales es de USD \$ 230, 871.81; con un valor promedio por m² de USD \$ 1,129.40 y registran una velocidad bastante favorable para el desarrollador inmobiliario de 10 a 15 unidades vendidas por mes.

No se registran viviendas en los Parques Ribereños localizados dentro del Distrito.

Vivienda frente a Parques Distritales Residenciales o Locales



De acuerdo a lo observado, podemos concluir que la variación de valores dentro de las tipologías de parques en los distritos top va acompañada de primero su gran valor paisajístico, segundo sus beneficios en la salud, su accesibilidad y tercero en la preferencia que las personas le dan al lugar, por ejemplo, el parque de El Olivar en San Isidro, la Costa Verde en Miraflores, y el Río Surco en San Borja. En estos últimos elementos paisajísticos los valores por m² son mayores que en los otros tipos de parques.

Es importante saber que dentro de un mercado competitivo como el de la vivienda, una ubicación cercana o frente a un parque le provee al proyecto un plus no solo en su valor de venta, si no en su velocidad de venta la cual es más rápida que en proyectos sin esta bonificación.

En un análisis detallado de esta información se observan los siguientes comportamientos, primero en todos los distritos los valores más altos de la oferta se registran en los parques emblemáticos como la “Costa Verde”, “El Olivar” y el “Parque del Río Surco” en Miraflores, San Isidro y San Borja respectivamente. Lo interesante es que a pesar que el valor por m² más alto de estos parques es en la Costa Verde también su absorción es mucho mayor, ya que no solo se tiene un paisaje verde sino también un paisaje azul (la vista al mar).

Después de estos tipos de parques, los que más valor por m² de oferta registran son los parques distritales en avenida, indicándonos que a pesar del bullicio que puede existir en una avenida, la accesibilidad es una condicionante muy apreciada además de la vista. Excepto en el distrito de San Isidro que en avenidas los valores son menores que en los otros tipos de parques, probablemente porque en este distrito se busca una mayor tranquilidad que una gran accesibilidad.

Por último, los parques locales distritales o residenciales son los que presentan los menores valores por m² en el estudio mostrado, aunque en el Distrito de San Isidro estos parques presentan un valor muy similar al de “El Parque El Olivar”.

En este sentido un proyecto frente a un parque tiene siempre absorciones mensuales muy interesantes, gracias a la preferencia de la mayoría de los compradores. Es indiscutible que a pesar de que los valores de los terrenos con esta localización son mayores, los beneficios de una venta rápida de todas las unidades significa un retorno rápido también de la inversión, además de una densidad de zonificación generalmente más alta.

Especialistas en valoraciones de todo tipo de inmuebles a nivel mundial

tinsa

- Tasaciones Inmobiliarias
- Valoración de Activos
- Estudios de Mercado
- Estudios de Viabilidad de Proyectos
- Valoración de Obra

Si quieres saber más de TINSA, y nuestras asesorías, llámanos al (51-1) 222 31 66 ó envíanos un e-mail a info@tinsa.com.pe
www.tinsa.com.pe