



LAS AVENIDAS CON LA VIVIENDA MÁS CARA EN LIMA

Colaboración: Urb. Luis Héctor Serra – TINSA, Perú.

Dentro de cualquier ciudad las vialidades son uno de los mayores elementos estructuradores, su finalidad como un espacio de libre tránsito de bienes, servicios y personas les confiere una importancia elemental, es así que un terreno urbano que no tenga salida a una vía pública es castigado en su valor comercial o de mercado.

Las viviendas sufren también una apreciación o depreciación por parte del mercado de acuerdo a la vialidad donde se encuentra. Ahora bien existen diferentes tipos de vialidades dentro de una ciudad, y para el caso de Lima Metropolitana se tiene una clasificación vial que establece la Ordenanza 341-MML donde se clasifican a las vías como expresas, arteriales, colectoras y locales. Esta clasificación se basa en el carácter funcional que cumple cada una dentro de la estructura urbana de la ciudad de Lima, mucho depende de los volúmenes de circulación vehicular que soportan y del tipo de flujo si este es libre (sin semaforización) o restringido (con semaforización).

El desarrollo de vivienda está permitido en cualquiera de estas vialidades, y la densidad permisible depende en la medida de su capacidad para absorber grandes volúmenes vehiculares para la vivienda.

Por obvias razones las avenidas tienen generalmente una mayor densidad, pero esta no siempre está asociada a un mayor valor comercial de la vivienda. Los valores comerciales más altos dependen de otras variables, por mencionar algunas, tenemos un paisaje urbanístico agradable, que sean predominantemente entornos residenciales consolidados, un buen nivel de equipamientos cercano, también otra variable puede ser la predominancia histórica del Nivel Socioeconómico (NSE) "A".

En el análisis realizado por Tinsa han destacado 8 distritos dentro de Lima los cuales registran los proyectos con los mayores valores por metro cuadrado de vivienda nueva.

Primero iniciamos con el Distrito de Miraflores donde nos encontramos con uno de los valores más altos de Lima sobre el Malecón de la Marina estos se encuentran en promedio de los S/. 10,000 m² siendo departamentos con superficies promedio de más de 200 m², el elemento paisajístico y el entorno urbano como lo observamos en un artículo pasado son las variables que sitúan a esta zona como una de las más caras de Lima.

Malecón de la Marina – Miraflores



EN VENTA

Dentro del mismo distrito tenemos otras avenidas con viviendas de valores comerciales altos como son, la Av. Ernesto Diez Canseco (S/. 9,134 m² en prom.), la Avenida de la Aviación (S/. 9,060 m² en prom.), y la Av. Armendáriz (S/. 8,900 m² en prom.); estos valores recogen características como la cercanía a la Costa Verde y la ubicación dentro de zonas residenciales consolidadas.

Av. De La Aviación – Miraflores



EN VENTA

Av. Armendáriz – Miraflores



EN VENTA

Con valores comerciales cercanos al Malecón de la Marina tenemos a la Av. San Borja Norte con tres proyectos que ofertan departamentos con valores promedio de S/. 10.800 m² con una superficie promedio de 110 m², ahora bien, en todo el Distrito de San Borja estos son las únicas viviendas con esos valores y los recogen principalmente por su gran accesibilidad dentro de la ciudad y el valor paisajístico que tiene esta avenida. También dentro de la Av. Boulevard Surco en el mismo distrito se tienen proyectos con vivienda en oferta que ronda los S/. 8,200 m², los cuales reflejan el entorno de grandes parques lineales y zonas residenciales tranquilas y muy arborizadas.

Av. San Borja Norte – San Borja



EN VENTA

Av. Boulevard Surco – San Borja



EN VENTA

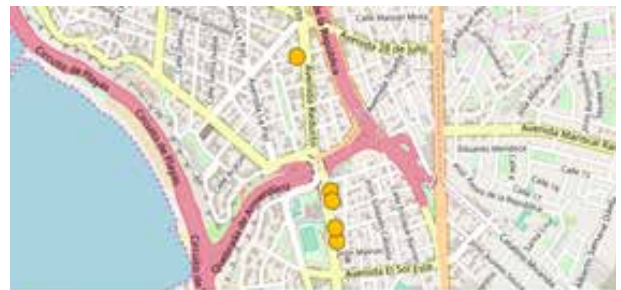
Otro distrito cercano a los valores de Miraflores es Barranco, éste presenta un gran atractivo de una zona colonial, con una oferta cultural y artística constante, y el atractivo turístico que se ha desarrollado le confieren a este distrito un atractivo para sectores socioeconómicos altos que gustan de este entorno. Los valores comerciales más altos de la vivienda se ubican en la Av. San Martín con un promedio de S/. 10,000 m² (con un área promedio de 100 m²), siguiendo con la Av. Reducto con S/. 9,700 m² (con un área promedio de 47 m²) y la Av. El Sol con S/. 8,900 m² (con un área promedio de 140 m²).

Av. San Martín – Barranco



EN VENTA

Av. Reducto – Barranco



EN VENTA

Av. Sol – Barranco



EN VENTA

Dentro de las avenidas más caras de Lima no podía faltar la Av. Javier Prado, es en el Distrito de San Isidro donde se concentra la mayoría de los proyectos, pero también en Av. Javier Prado Este se tiene un proyecto de valores altos. Es así que la vivienda más cara tiene un valor promedio de S/. 9,000 m² y un área promedio de 140 m², el atractivo de esta avenida es su gran conectividad con toda la ciudad, además de la cercanía a una gran cantidad de equipamientos y a las zonas laborales más importantes de Lima.



Av. Javier Prado – San Isidro y Surco



EN VENTA

Av. Jorge Basadre – San Isidro



EN VENTA

En San Isidro también encontramos otras avenidas con viviendas de valores altos como son la Av. Gral. Ernesto Montagne (S/. 8,700 m² en prom.), la Av. Jorge Basadre (S/. 8,600 m² en prom.) y la Av. José Gálvez Barrenechea (S/. 8,300 m² en prom.) todas ellas toman sus valores altos de una cercanía a las zonas financieras, a un entorno altamente consolidado y a una historia de preferencia de la población con NSE A por este distrito.

Dentro del análisis presentado también resalta la presencia de vivienda de más de S/. 8,000 m² en avenidas del distrito de Surco, encontrado que en la Av. Manuel Olgún un proyecto con oferta de vivienda en S/. 8,500 m², un valor obtenido gracias a su vista hacia el Hipódromo de Monterrico, en la Av. Los Precusores tenemos ofertas de vivienda en S/. 8,100 m², en la Av. Nicolás Rodrigo con S/. 8,200 m² (con un área promedio de 300 m²) y en Av. El Golf Los Incas con S/. 9,100 m².

Av. Gral. Ernesto Montagne – San Isidro



EN VENTA

Av. Manuel Olgún



EN VENTA

Av. El Golf de los Incas



EN VENTA

Sorprendentemente el estudio ha arrojado Distritos y Avenidas que no siempre se han asociado con altos valores de la vivienda en Lima. En primer lugar tenemos al Distrito de Surquillo con un proyecto que oferta vivienda en la Av. Paseo de la Republica en S/. 8,600 m² con un área promedio de 70 m². Después tenemos al Distrito de Lince con un proyecto en la Av. Cesar Vallejo con vivienda de S/. 8,500 m² y 150 m² de área en promedio. Y por último tenemos al Distrito de San Miguel con proyectos sobre la Av. Rafael Escardo con S/. 9,500 m² (con área promedio de 40 m²) y en el Circuito de Playas con viviendas en S/. 8,000 m² y un área promedio de 40 m². Estas avenidas le aportan valor a la vivienda, primero por su gran capacidad de movilidad, por su entorno consolidado, por una buena cantidad de equipamientos cercanos y por una visual paisajista privilegiada.

Conocer la oferta de vivienda nueva más cara de la ciudad de Lima nos permite conocer el límite superior de valor comercial existente en este nicho del mercado inmobiliario, reconocer también en que avenidas confluyen estos valores, y muy

Av. Paseo de la Republica – Surquillo



EN VENTA

Circuito de playas – San Miguel



EN VENTA

importante ayuda a conocer que existen factores exógenos al proyecto que inciden en gran medida en estos valores. Este tipo de productos tienen una demanda limitada y su absorción es menor, así que no son para todo tipo de desarrolladores inmobiliarios.

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