



## ¿CUÁNTO CUESTA VIVIR FRENTE AL MAR?

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

Cómo hemos visto antes, uno de los elementos urbanísticos que genera gran plusvalía en los bienes raíces además de la localización, es el paisaje. Ello pudo evidenciarse en un artículo anterior de Tinsa donde hablamos del impacto que tiene el paisaje verde, como son las bermas centrales arboladas, así como parques zonales y locales en toda Lima y el Callao sobre el valor de la vivienda y sus distintas variaciones.

Así que ahora, atendiendo a que la zona conformada por Lima Metropolitana y el Callao es una gran zona costera con un clima desértico, nos enfocaremos a analizar de nuevo las variaciones en el precio de la vivienda, esta vez, en algunos Distritos que tienen vista al mar de acuerdo a los registros asentados en nuestro Informe de Coyuntura Inmobiliaria que nuestra área de Consultoría publica de manera trimestral.

Estos distritos son los siguientes: Magdalena del Mar, San Miguel, Miraflores y Barranco en Lima Metropolitana; así como el Distrito de La Perla en el Callao. Entre los cuales diferenciaremos a continuación las variaciones que existen entre el costo de la vivienda que se encuentran netamente frente al mar y los que se localizan a una cuadra del mar, según nuestros registros. Así pues, comenzaremos a analizar el costo de la vivienda ofertada frente al mar.

### **La Perla (Frente al Mar)**

Esta vez, comenzaremos con la vivienda ubicada en el Distrito de La Perla en el Callao, cuya vivienda ubicada justo frente al mar según nuestros registros, tiene costo m<sup>2</sup> de S/. 4,300 a

S/. 4, 315; la superficie promedio de esta vivienda es aprox. De 60 m<sup>2</sup> en su mayoría.



### **San Miguel (Frente al Mar)**



En cuanto a Lima al precio de la vivienda en el Distrito de San Miguel, colindante con el Callao, se encuentra dentro de un rango entre los S/. 5,300 a S/. 5,380; con un área promedio de 60 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup>.

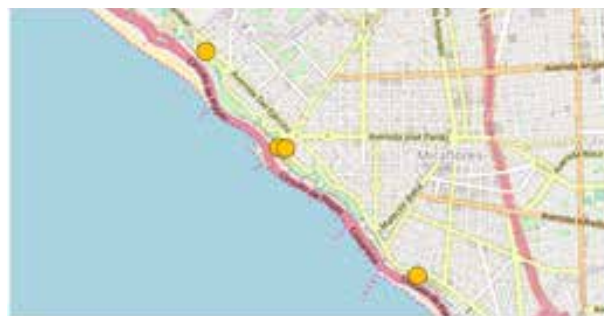
**Magdalena del Mar  
(Frente al Mar)**



En el Distrito de Magdalena del Mar, la vivienda frente al mar tiene un precio promedio de S/. 6,580; tienen una superficie promedio de 150 m<sup>2</sup>.

**Miraflores  
(Frente al Mar)**

En cuanto al Distrito de Miraflores frente a la "Costa Verde", el precio de la vivienda se encuentra dentro de un rango entre los S/. 10,000 a S/. 10,500; los proyectos de vivienda en general tiene un área promedio de 215 m<sup>2</sup>.



**Barranco  
(Frente al Mar)**



Finalmente en el Distrito de Barranco el precio de a vivienda frente al mar es de S/. 7,900; en promedio cuentan con una superficie de 270 m<sup>2</sup>.

Ahora bien. Revisaremos las características que tienen los desarrollos multifamiliares de vivienda a solo una cuadra del mar.

**tin**sa

**Especialistas en valoraciones de todo tipo de inmuebles a nivel mundial**

- 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](http://www.tinsa.com.pe)



**La Perla  
(A una cuadra del Mar)**



En el caso de la vivienda ubicada a una cuadra frente al mar en el Distrito de La Perla en el Callao, el precio promedio en soles es de S/. 2,800; sin embargo a diferencia de la vivienda ubicada frente al mar, la que está ubicada a una cuadra del mismo mide casi el doble del ejemplo anterior, teniendo en promedio 100 m<sup>2</sup>.

**San Miguel  
(A una cuadra del Mar)**



Para el caso de la vivienda ubicada dentro del Distrito de San Miguel se encuentra dentro de un rango de precio entre los S/. 3,900 a S/. 4,000; tiene una superficie promedio de 79 m<sup>2</sup>-

**Magdalena del Mar  
(A una cuadra del Mar)**

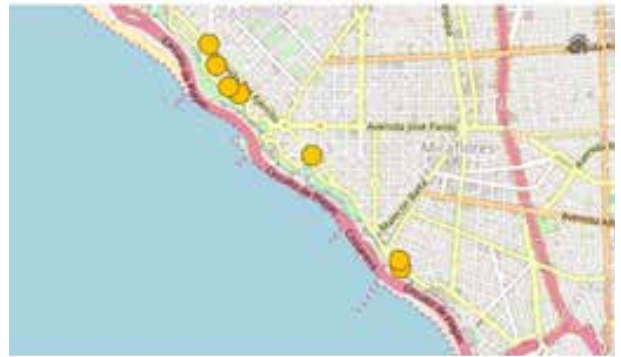


En Magdalena del Mar la vivienda tiene un precio promedio de S/. 5,700; una superficie promedio de 80 m<sup>2</sup>.

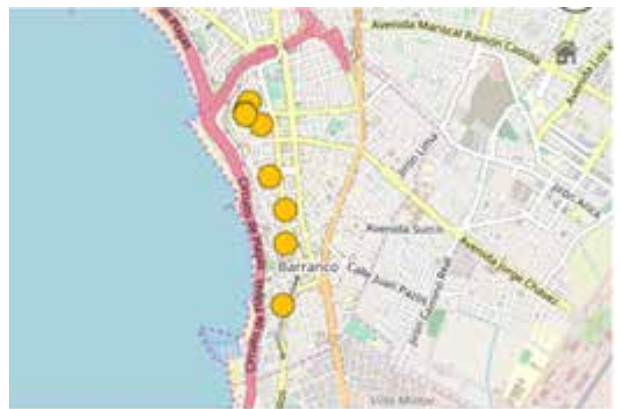
**Miraflores  
(A una cuadra del Mar)**

Para el caso de la vivienda en Miraflores ubicada a una cuadra del mar, la vivienda tiene un precio promedio de S/. 8,060 y

cuentan con una superficie promedio menor ala que tiene la vivienda frente al mar de 150 m<sup>2</sup>.



**Barranco  
(A una cuadra del Mar)**



En cuanto al Distrito de Barranco la oferta de vivienda multifamiliar tiene un precio de S/. 8,900; cuenta con una superficie de 90 m<sup>2</sup>.

**San Isidro  
(A una cuadra del Mar)**



Finalmente en el Distrito de San Isidro en el cual no se tiene registrada oferta de vivienda frente al mar, pero si a una cuadra, el precio promedio es de S/. 7,150; cuenta con una vivienda de 170 m<sup>2</sup> en promedio.

Como se observa las viviendas frente al mar tienen hasta un más 20% valor que las viviendas a una cuadra del mar, lo que indica que los posibles compradores tienen una mayor preferencia por esta vista privilegiada. Como lo hemos revisado anteriormente es importante tomar en cuenta estos elementos al momento de realizar un proyecto inmobiliario exitoso, ya que de la vista nace el amor.