

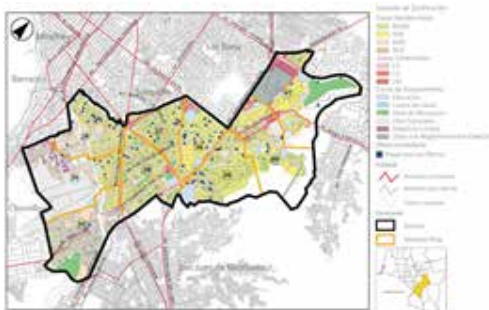


¿CUÁL ES LA VIVIENDA MÁS ATRACTIVA EN SURCO?

Colaboración: Ing. Marcela Prat Lizier - Tinsa, Perú.

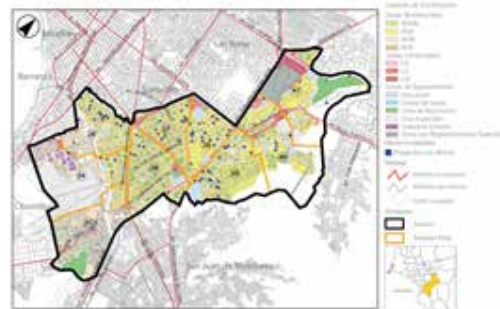
El Distrito de Santiago de Surco se encuentra en el top 5 de los distritos más atractivos para vivir en Lima (descritos en la edición de febrero, 2018). Ello se debe a que alberga diversos atractivos que favorecen a la vida urbana en una zona de carácter altamente residencial, como: centros comerciales de carácter metropolitano; diversos servicios como galerías y restaurantes; zonas recreacionales como parques; reservas naturales recreativas como el Parque Lomas de Benavides o el Parque Ecológico Loma Amarilla; complejos históricos de gran atractivo turístico; equipamientos educativos y de salud; un centro financiero propio; entre otros. Tampoco podemos olvidar que el distrito posee una gran extensión territorial en la que aloja al 3.3% de la población de Lima Metropolitana (Lima y Callao), representando ésta el 0.9% de la población a nivel nacional, es decir de los 272,690 habitantes en todo Perú.

Plano de Zonificación de Usos de Suelo del Distrito Santiago de Surco



En cuanto a su localización y organización, el Distrito se divide en 9 sectores: el 28, el 34, el 35, el 36, el 37, el 38, el 39, el 40 y el 41; limitando al Norte con los distritos de Ate Vitarte y La

Molina; al Este con los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo; al Sur con el Distrito de Chorrillos; y al Oeste con los distritos de San Borja, Surquillo, Miraflores y Barranco. Siendo estos factores los que le brindan una ubicación muy ventajosa y accesible que a la vez permite la convivencia entre población de distintos niveles socioeconómicos.



Tal es la diversidad y el potencial urbano que tiene el Distrito que, bajo la óptica del mercado inmobiliario de vivienda, es completamente prescindible que la oferta pueda responder a las necesidades de los consumidores, poniendo a su disposición viviendas atractivas, adaptadas a sus preferencias y necesidades; siempre aprovechando las ventajas que les ofrece la ubicación y el entorno del distrito, así como las características diferenciadas de cada sector, con el fin de lograr ofertar un producto de calidad que, al ser sensible a la demanda, sea también rentable para el promotor.

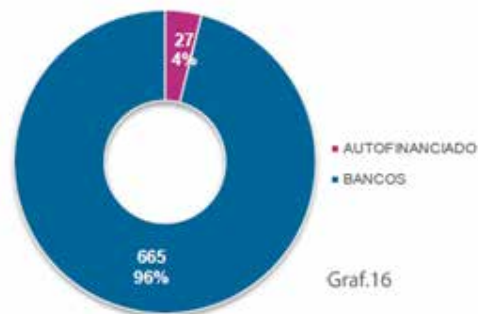
Se sabe que en los últimos años en Santiago de Surco ha destinado la oferta inmobiliaria hacia los niveles socioeconómicos (NSE) A+, A y AB por su capacidad de acceso a créditos bancarios, pero para este próximo año se prevé



enfocar el mercado a los sectores B y C gracias a que se ha generado un enfoque de crédito bancario específico para estos sectores, como lo hemos comentado en artículos anteriores.

Dentro de nuestra área de consultoría y conforme a los resultados arrojados por nuestro Informe de Coyuntura Inmobiliaria (INCOIN), en Tinsa hemos podido e identificar y evaluar las características las cualitativas de mayor preferencia para los compradores al momento de adquirir una vivienda, tales como: la calidad de acabados que les son más atractivos, el nivel de fiabilidad de la empresa constructora, la sensación de seguridad que buscan percibir en su entorno, el área libre (si posee balcón, terraza o patio) que más les atrae, su nivel socioeconómico y su preferencia sobre adquirir una vivienda que cuente con vista al parque.

% DE PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DISPONIBLES SEGÚN FINANCIAMIENTO



Graf.16

Para el cuarto trimestre del 2018 se analizaron 34 proyectos dentro del INCOIN, los cuales revelan que se han vendido 692 unidades inmobiliarias (departamentos flat, dúplex o triplex), las cuales se registraron como departamentos enfocados a los niveles socioeconómicos A+, A, AB, B y C (Para el NSE D, no se han encontrado viviendas en oferta con un valor menor o igual a S/. 57,000).

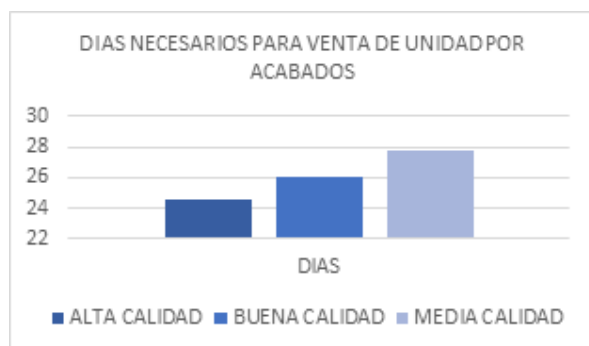
El estudio ha determinado que un inmueble ubicado en Surco demora aproximadamente 1 año y 3 meses en venderse desde el momento de la oferta, mientras que los inmuebles que poseen vista al parque demoran hasta 1 año y 6 meses debido a que los valores de oferta de esas unidades inmobiliarias generalmente son mayores por su ubicación privilegiada.

En cuanto a la fiabilidad de la empresa constructora, se sabe que el 96% de los proyectos son financiados por bancos, indicándonos que existen controles estrictos tanto en la ejecución de obra como en los elementos de posventa, siendo una ventaja en comparación de distritos que su oferta de vivienda no cuenta con financiamientos bancarios.

Se observa también que el tiempo que demora en venderse una unidad inmobiliaria va dependiendo del NSE del consumidor. Observamos que los niveles AB y B son los más rápidos en venderse, debido a que la mayor parte de la demanda se localiza en estos estratos. El NSE C no se ha mostrado con una venta rápida, debido a que los proyectos no han sido más agresivos en su promoción o bien por que los financiamientos no son los suficientes o adecuados para este mercado.



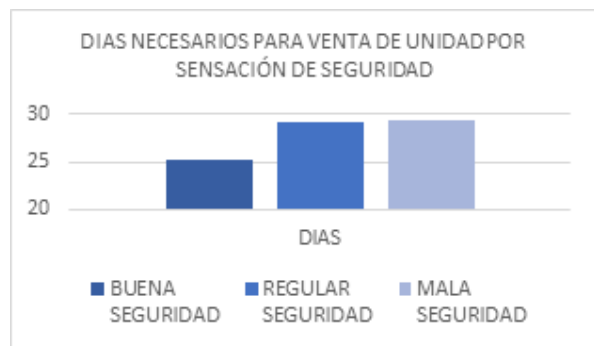
En cuanto a acabados, se puede decir que los proyectos analizados demostraron que la demanda de departamentos busca aquellos de alta calidad, los cuales se venden en un menor tiempo en contraste con aquellos que poseen calidades buena o estándar. Si bien el acabado define un mayor valor edificatorio, también es apreciado porque es un producto que cuenta con un mejor estilo arquitectónico y de interiorismo, lo cual es atractivo para el cliente.



En cuanto a la seguridad del entorno, sí bien es cierto el Distrito de Santiago de Surco tiene niveles de inseguridad bajos, la sensación por parte de las personas determina su preferencia al momento de adquirir una vivienda y por aquella razón se realizó un estudio de campo de la sensación de inseguridad pública dentro del distrito por parte de los demandantes de vivienda. Así es como se diagnosticó que los proyectos ofertados se encuentran dentro de tres rangos de percepción: los que sienten que es una zona con una seguridad buena, los que consideran la zona de seguridad regular y los que perciben que la zona carece de seguridad. De este modo, se pudo determinar que los proyectos ubicados en el Distrito de Surco con sensación de riesgo son aquellos que tardan más en ser vendidos.

Calidad de acabados: características de los acabados de la construcción que se definen de la siguiente manera:

- **Acabados de calidad mala:** contienen pisos o revestimientos de loseta veneciana 30x30, lajas de cemento con canto rodado, baños con mayólica blanca parcial, puertas y ventanas de fierro y vidrio simple transparente.
- **Acabados de calidad media:** contienen pisos o revestimientos de laja, cerámica nacional; loseta veneciana 40x40 o piso laminado; baños completos que contengan mayólica blanca y aparatos sanitarios nacionales; puertas y ventanas de madera selecta y vidrio tratado transparente.
- **Acabados de calidad buena:** contienen pisos o revestimientos de madera machihembrada, terrazo o porcelanato nacional; baños completos con mayólica o cerámico nacional; puertas y ventanas de aluminio o madera fina (caoba o similar) y vidrio laminado.
- **Acabados de calidad muy buena:** contienen pisos o revestimientos de mármol nacional o madera fina (caoba o similar); baños completos con mayólica o cerámico decorativo importado; puertas y ventanas de aluminio o madera fina (caoba o similar) y vidrio tratado polarizado o templado.
- **Acabados de calidad excelente – de lujo:** contienen pisos o revestimientos de mármol importado, piedras naturales, porcelanato importado; baños completos con enchapes de mármol; puertas y ventanas de aluminio pesado con perfiles especiales, madera fina (caoba, cedro o pino selecto).



Es así que la respuesta a nuestro artículo de esta edición es que la vivienda más atractiva en el Distrito de Surco es la que está financiada por una entidad bancaria, se encuentra en el NSE B, tiene acabados de alta calidad, se encuentra dentro de una zona con una sensación de buena seguridad y, curiosamente, no tiene vista a parque.

A todo ello hay que añadir que, aunque la realidad de las oportunidades de negocio inmobiliario no nos permite cumplir con todas estas variables de la manera aquí planteada, es justo comentar que las ventajas que presenta el distrito y la demanda continuada por el público de este lugar determinan que seguirá siendo de los distritos Top dentro de Lima Metropolitana y el Callao, y por tanto cualquier aventura inmobiliaria de vivienda que se desarrolle en Surco se encuentra con una gran ventaja con respecto a proyectos similares ubicados en otros distritos. Así que solo tratemos de analizar cuántas de las características aquí mencionadas podemos cumplir y ofertar.