

Una segunda vivienda más accesible

POR EDUARDO PRADO

La venta de casas y lotes destinados a la vivienda de segundo uso seguirá creciendo este y el próximo año. La oferta inmobiliaria es más accesible, y existen diversas facilidades en el financiamiento.

El mercado de segunda vivienda se ha visto fortalecido en un año de crisis y aislamiento por el Covid-19. El crecimiento de la oferta, cada vez más atractiva para el NSE B, así como las facilidades de financiamiento para lotes y casas de playa y campo, han sostenido la colocación de estas unidades en el 2020.

El segmento de segunda vivienda despegó a mitad de año gracias a un renovado interés en adquirir activos inmobiliarios como inversión segura y vivir en espacios con baja densidad poblacional (SE 1728, SE Destaca). Aunque en algunos meses la demanda decreció en ciertas zonas, los ritmos de venta han logrado mantenerse en colocaciones similares al periodo pre Covid-19. "Normalmente el crecimiento se veía a partir de octubre, pero la pandemia adelantó ese proceso de búsqueda. Su pico fue tan largo que no se pudo sostener hasta su temporada normal, y ahora esperamos que levante", explica Carlos Vourakis, *key account manager* de Properati Perú.

La colocación de estas viviendas sigue creciendo en el NSE B. Hay una oferta más diversificada tanto en zonas de campo como de playa. "El segmento A ya copó las casas de playa. Si haces condominios con

casas de US\$500,000, no se lo vendes a nadie. Hoy el mercado está en el B, con precios promedio entre US\$180,000 y US\$220,000", comenta Antonio Espinosa, gerente general de Desarrolladora Inmobiliaria, que en diciembre entregará 165 casas de playa de su proyecto Kalani, que empezó a construir en julio.

El atractivo de la segunda vivienda sigue creciendo en el NSE B

Asimismo, el creciente interés por casas de segundo uso ha generado la adaptación de algunos mercados que no apuntaban a este segmento. "Los proyectos de primera vivienda se han convertido en un 12% en segunda vivienda. En Pachacamac y Mala la gente ha comprado sus tres o cuatro lotes de 90 m² para este fin", asegura Fernando Uehara, vicepresidente ejecutivo de Menorca, cuyos lotes cuestan US\$27,000, y está evaluando el lanzamiento de un nuevo proyecto de segunda vivienda en el sur.

Las facilidades en el financiamiento para la compra de lotes ha

Concentración de la oferta de segunda vivienda

Casas de playa	En %	Precio del m ² en US\$
Lurín	40	880
Punta Hermosa	20	1,654
Punta Negra	15	1,479
Pucusana	11	1,222
San Bartolo	9	1,485
Asia	5	1,074
Casas de campo		
Chaclacayo	37.3	1,168
Cieneguilla	32.3	1,519
Pachacamac	30.3	1,442

Properati

sido un punto a favor en momentos en los que la banca es más conservadora en su evaluación crediticia. "El trato directo nos permitió tener nuevas opciones de pago. Financiamos la venta a 15 años, permitimos el pago de la cuota inicial a 12 meses, y refinanciamos al 90% de nuestra base de clientes", cuenta Carlos Montero, vicepresidente de desarrollo urbano de Centenario, cuyo ritmo de venta en este segmento ha superado en 10% las colocaciones previas a la pandemia. En diciembre lanzará un nuevo proyecto de segunda vivienda.

En medio del proceso de reactivación económica, en diciembre las ventas volverán a nuevos picos por la temporada de verano. ■