

RADAR INMOBILIARIO

Barranco y su apetito por el mercado residencial

Novedad. Modificación en parámetros de altura de algunas zonas del distrito atraería a más inversionistas inmobiliarios.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Lejos de su bien ganada fama de distrito bohemio y cultural, Barranco es también uno de los distritos con mayor proyección inmobiliaria y, aunque tiene en sus malecones el precio por m² más alto de toda la capital, su variada oferta inmobiliaria permite encontrar departamentos desde S/240.000 hasta algunos de más de S/2 millones, desde sus calles frente al mar hasta sus zonas de expansión.

Entre las razones que impulsan la escalada de Barranco en el mercado residencial, la posibilidad de construir departamentos desde 40 m² y la cercanía a distritos como

CAMBIOS A LA VISTA

Con miras a consolidar el mercado inmobiliario en el distrito, las autoridades barranquinas están a la espera de que la Municipalidad de Lima apruebe la modificación sobre parámetros de altura en dos zonas del distrito: el jirón Lima y el triángulo comprendido entre Catalino Miranda y la avenida Paseo de la República y José Balta, muy cerca al límite con Surco.

Según Gallour, dicha zona está zonificada como vivienda taller y la intención es que pase a residencial de alta densidad, con lo que la altura de los edificios podría llegar a 20 pisos.

“En esta zona hay terrenos grandes en donde hoy se ubican talleres

Como parte de sus parámetros de construcción, Barranco exige que el tamaño mínimo de un departamento ubicado en el distrito sea de 40 m².

paralelo para que el atractivo no se desvanezca.

“Acompañando este cambio en la zonificación, se deberían hacer varios proyectos de infraestructura como nuevas pistas y veredas para acoger a los nuevos vecinos. La congestión vehicular en Barranco sí puede llegar a ser un problema grande y la municipalidad tiene que atender y buscar la mejor solución para que no se opaque el atractivo que el distrito nos ofrece a las inmobiliarias”, afirma.

Aun cuando el malecón Paul Harris junto con las avenidas Grau y Paseo de la República, son —a decir de Stephanie Harman de Imagina— las zonas que por tradición han concentrado una mayor oferta inmobiliaria en el distrito, Gallour considera que la zona colindante a Miraflores, como el barrio Torrez Paz, y la avenida El Sol tienen una “pro-

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA GEOGRÁFICA Y DESEMPEÑO INMOBILIARIO DE BARRANCO



— Según Tinsa Perú, es el distrito con el precio por m² más alto de toda la capital (S/8.056,68), por encima de San Isidro y Miraflores.

— Sus principales avenidas son: Paseo de la República, El Sol, Grau, San Martín y Bolognesi.

— Urbanía Perú divide al distrito en tres zonas: Barranco tradicional (Grau, límite Surco y Chorrillos), nuevo Barranco (malecón Paul Harris, Sáenz Peña y San Martín) y Barranco cultural (Sáenz Peña, Grau y límite con Chorrillos).

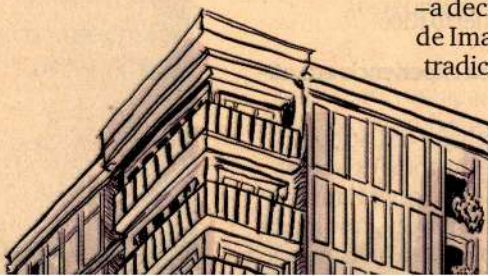
ASÍ SE COMPORTAN LOS PRECIOS EN EL DISTRITO DE BARRANCO



— El precio promedio para un departamento en venta es de US\$2.697 por m².

— En Barranco cultural el precio es US\$2.963, en nuevo Barranco US\$2.766 y en Barranco tradicional US\$2.576, según Urbanía Perú.

— Para alquilar, el portal inmobiliario registra un precio promedio de S/3.497, el más alto.



ciendo el interés de los desarrolladores inmobiliarios, que solo en el 2017 solicitaron hasta 40 licencias para la construcción de edificios residenciales de más de 15 pisos, refiere Carlos Gallour, gerente de Desarrollo Urbano de la comuna barranquina.

No sería lo único. Stephanie Harman, gerenta comercial de Imagina, destaca que Barranco es un lugar atractivo para los 'millennials', quienes priorizan la ubicación de la vivienda frente al tamaño. Para la ejecutiva, el 'boom' inmobiliario que se ha generado en el distrito no tiene visos de acabar pronto.

calidad de suelo, muy parecida a la de Surco en resistencia, y eso es lo que permite con facilidad ganar mayores alturas", asegura el funcionario, quien confía en que antes de julio se logre el visto bueno del municipio limeño.

Pese a que Daniela Rodríguez Larraín, gerenta inmobiliario de C&J Constructores, ve con buenos ojos el posible cambio porque Barranco se convertiría en un distrito más interesante aun para las inmobiliarias, también llama la atención sobre otras modificaciones que se deberían hacer en

cuanto a inversión inmobiliaria.

Por eso no resulta raro ver apuestas fuertes por Barranco como las de CCMT Constructores S.A. (cinco proyectos), Edifica (tres proyectos entregados y dos en construcción) o La Muralla Inversiones Inmobiliarias (tres proyectos), así como algunos proyectos 'boutique': Armando Paredes (no solo residencial sino también en oficinas), Vicca Verde y Morada.

¿QUÉ INMOBILIARIAS ESTÁN APOSTANDO POR BARRANCO?

— La lista de inmobiliarias presentes en Barranco, la engrosan Pionero Inmobiliaria, V&V Grupo Inmobiliario, Sumaq, Olimpo Inversiones, Ciudadaris, entre otras apuestas.



Los edificios residenciales en Barranco podrían llegar a tener 20 pisos.



ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHACHI

50%

de los proyectos de vivienda que se ofertan se ubica en la avenida Grau

Según Tinsa Perú, la oferta de nuevos edificios se concentra principalmente en esta avenida y es demandada por la población joven.

5

pisos como máximo deben tener los edificios para no presentar estudios de suelo

Si superan esa altura, están obligados a presentarlo y su agilidad en la aprobación dependerá si se ubica en la llamada zona monumental o no.

60%

de la superficie de terreno de Barranco es considerado zona monumental

Todos los proyectos que se ubiquen dentro de dicha zona deberán contar con el visto bueno del Ministerio de Cultura para su ejecución.

500

licencias de construcción otorgó la Municipalidad de Barranco en el 2017.

Además de los edificios nuevos, también se solicitaron permisos para remodelaciones, ampliaciones y predios comerciales.

2%

se incrementaron los precios de los departamentos en venta el año pasado.

Pese a que Barranco tiene el precio por m² más caro, en el 2017 San Miguel registró el alza más pronunciada con un 6%.