

RADAR INMOBILIARIO

Lince y su creciente desarrollo inmobiliario

Futuro. Nuevos proyectos se sumarían a la oferta residencial actual, a cuyo favor jugaría su importante disponibilidad de terrenos.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Su accesibilidad (gracias a que posee importantes vías de conexión) y su interesante 'mix' de proyectos (oferta dirigida a diferentes segmentos económicos) han logrado que Lince, en los últimos años, continúe ganando posiciones en el mercado inmobiliario capitalino.

Si Jesús María llama la atención por la cantidad de proyectos que se levantan en sus calles, la historia de Lince no parece ser distinta pues, según información recabada por Layseca Asociados, en este distrito existen alrededor de 30 edificios multifamiliares en construcción, lo que se sumaría a

pañía a la oferta. Así, mientras en junio del 2014, el precio promedio del distrito era de S/4.300 por m², en junio último dicha cifra escaló hasta S/6.250 por m².

Gino Layseca, gerente general de la consultora, afirma que el incremento de nuevos proyectos es notorio, al punto de que "mensualmente ingresan más de 12 proyectos a su inventario, con lo que dicho distrito se coloca en el tercer distrito preferido por las familias de los niveles socioeconómicos AB y B". Aun así, la oferta inmobiliaria de Lince equivale a solo el 6,57% de la oferta total de Lima Metropolitana y Callao.

Para reforzar lo dicho, el experto refiere que durante el año pasado se vendieron, en promedio, dos

los departamentos tipo dúplex con áreas ocupadas de 200 m², cuyo precio bordea los S/900.000.

FUTURO PROMETEDOR

Con cuatro proyectos entregados en Lince (cerca al Parque Castilla y en plena avenida Canevaro), Antonio Espinosa, gerente general de Desarrolladora, destaca que este distrito se ha convertido en una interesante oportunidad de inversión dentro de Lima moderna, que el año pasado albergó 9.400 unidades de los más de 25.000 departamentos ofertados en toda la capital.

"En el 2017, Lince vendió bastante bien, 33% de lo que se ofertaba en el distrito se vendió y por eso hemos decidido volver a entrar a este distrito", asegura.

Efectivamente, este año Desarrolladora lanzará un nuevo proyecto de más de 100 unidades en Lince y, considerando el potencial que representa el distrito, analizará la posibilidad de desarrollar

duda, es un distrito interesante para atraer más oferta inmobiliaria", anota.

Con relación a la nueva oferta inmobiliaria, resulta preciso señalar que los parámetros de altura de Lince han favorecido el desarrollo inmobiliario del distrito por lo que actualmente se pueden encontrar productos de baja, mediana y alta altura, de entre siete y 21 pisos, para ser más exactos.

En ese sentido, Gino Layseca considera que esa particularidad se aprecia en importantes avenidas como Paseo de la República, César Vallejo, Petit Thouars, Arequipa, Ignacio Merino, Trinidad Morán y hasta en Prolongación Iquitos, en donde se aprecian proyectos por encima de los 19 pisos.

Y, contrario a lo que se cree, los precios en los proyectos de más altura están entre 7% y 8% por debajo de aquellos edificios multifamiliares que tienen

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA GEOGRÁFICA DEL DISTRITO



— Con una población que supera los 50.000 habitantes, Lince limita al norte con Jesús María y el Cercado de Lima (por la Urb. Santa Beatriz), al este con La Victoria y al sur y oeste con San Isidro.

— Entre sus principales calles destacan Paseo de la República, Vallejo, Petit Thouars, Arequipa, Arenales, Risso y Rivera Navarrete.

— Urbana divide el distrito en cuatro zonas: Lince comercial, Linsidro, Lince Este y Lince Financiero.

ASÍ SE COMPORTAN LOS PRECIOS EN LINCE



— En cuanto a venta, Urbana maneja un precio promedio por m² de US\$1.735, mientras que por zonas maneja estos precios: US\$2.063 en Linsidro, US\$1.789 en Lince financiero, US\$1.770 en Lince este y US\$1.543 en Lince comercial.

— Para alquiler, el precio promedio mensual asciende a S/2.800. La zona más cara es Linsidro con S/2.863.

¿QUÉ INMOBILIARIAS

una clara muestra del interés que Lince despierta en inmobiliarias y compradores.

El incremento de los precios muestra que la demanda acom-

pañada por 75 departamentos por mes. Y, de cada 10 departamentos en oferta, cinco se dirigen al NSE B, cuatro al AB y uno al A. En este último caso —explica— configuran

transición hacia la repolarización en el corto plazo.

Considerando el notorio interés que existe de parte de las inmobiliarias, Gino Layseca sostiene que Lince es una plaza con mucho potencial, incluso mayor al que se aprecia en un distrito como Jesús María, por ejemplo.

Según Layseca, la mayor disponibilidad de terrenos para levantar futuros proyectos juega en favor de Lince, sin contar que se trata de un distrito muy bien ubicado, con alta conectividad e infraestructura adecuada tomando en cuenta sus parques, colegios y centros de salud. “Sin

los multianímicos que tienen una altura de entre 7 y 12 pisos. “Mientras el precio promedio en edificios de 7 a 12 pisos oscila entre S/6.290 y S/6.330 por m², en los más altos disminuye hasta S/5.800 por m²”, añade el experto.

Linsidro, la zona cercana a San Isidro, se convierte en una opción para quienes no pueden costear la compra de un departamento en el distrito vecino.

¿QUE INMOBILIARIAS ESTÁN PRESENTES ACTUALMENTE EN LINCE?

— A diferencia de antes, cuando los desarrollos estaban a cargo de empresas pequeñas, hoy se encuentran Arteco, Flat, La Venturosa, Grupo T&C, Abril, Edifica y Cantabria y otras empresas.

ABRIL GRUPO INMOBILIARIO



Los edificios de más de 12 pisos generan mayor demanda.

ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHAI

6.631

soles es el precio promedio por m² en edificios de hasta siete pisos

En los de 7 a 12 pisos el monto baja a S/6.291 por m² y en los de más de 12 pisos llega a S/5.852 por m², 7,56% menos frente a los primeros.

86,2%

creció la oferta inmobiliaria en Lince entre los años 2016 y 2017

Mientras en el 2016, la oferta mapeada por Layseca Asociados era de 558 unidades, durante los primeros meses del 2017 había 1.039 unidades.

513

unidades se vendieron en los proyectos de más de 12 pisos, en el primer semestre del 2017

En los edificios de 7 a 12 pisos se vendieron 28 unidades y en los de hasta 7 pisos se colocaron 121. La preferencia por la altura es notoria.

50,4%

de la oferta actual de viviendas en Lince se ubica en el segmento B

Le siguen los proyectos dirigidos al segmento AB con 39,4% y los destinados al segmento A representan el 10,2% del total.

18

meses puede demorar, en promedio, un proyecto en vender todo su stock

Según Layseca Asociados, dicha cifra encuentra explicación en el mayor número de viviendas que hoy tienen los proyectos.