

RADAR INMOBILIARIO

Chiclayo le sonríe a nuevos formatos

Cambios. Proyectos de lotes y casas brillan en las afueras, mientras que edificios de departamentos se abren paso en zonas céntricas.

ÉLIDA VEGA CÓRDOVA

Después de Lima, Arequipa y Trujillo, Chiclayo es la cuarta ciudad más grande del país y, como bien señala Cecilia Cotrina, gerenta general de Chiclayo Inmobiliaria, el desarrollo comercial de la ciudad norteña se ha convertido en un importante aliado para el crecimiento inmobiliario que hoy experimenta la “Capital de la Amistad”.

Precisamente, un reciente reporte de Colliers International Perú revela que en el mercado residencial se observan proyectos de urbanizaciones que ofrecen tanto

to de Pimentel, sostiene Sandro Vidal, gerente de investigación de la consultora. En este crecimiento hacia la periferia, Chiclayo guarda similitudes con Piura.

Así, a los lados de la carretera hacia Pimentel, después de cruzar la zona industrial (al final de las avenidas Pacífico y Bolognesi), se ubican las casetas de ventas de importantes proyectos de lotes y casas promovidos por inmobiliarias como El Pino (Urb. El Santuario), Centenario (Urb. Los Nogales y Urb. Villa Los Sauces) y Los Portales (Urb. Villas de la Ensenada).

A ello se suma la oferta de algunos complejos habitacionales grandes y de las urbanizaciones que ofrecen lotes hacia las salidas

Inmobiliaria, también existe una potencial demanda para un formato diametralmente opuesto: los departamentos en zonas céntricas y de fácil acceso.

En ese sentido, a las propuestas de Cissac Inmobiliaria y Construcción (Condominio Del Parque y Condominio Colibrí), se suman las de Ingeniería Civil Montajes-ICM (Edificio Alameda Los Inkas), Classem (Condominio Los Parques de San Gabriel) y Ciudadaris (Condominio Santa Elvira).

Todavía resultan escasos los condominios cerrados de alto valor agregado, pero, atendiendo ese déficit, a finales del próximo año Lappsa Organización Inmobiliaria lanzará un proyecto inmobiliario dirigido al sector A-B, adelanta a Día1 su gerente general, Héctor Patroni.

En el balance, los proyectos de casas y lotes continuarán siendo los formatos con mayor oferta. “Serán una constante en la zo-

Chiclayo es una ciudad en crecimiento, con espacio para desarrollos comerciales y residenciales, según Colliers.

trar ofertas de departamentos por debajo de los US\$60.000”, añade.

Y si de incrementos se trata, la ejecutiva destaca que los mayores saltos se han producido – en su mayoría – en los proyectos que ofrecen urbanizaciones cerradas, sobre todo en los que se ubican en las zonas cercanas al perímetro urbano de la ciudad.

Con relación a lo que podría suceder a futuro con un indi-

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA DE LA OFERTA INMOBILIARIA POR SECTORES EN CHICLAYO



— En el sector ‘retail’ se ofertan locales comerciales para venta de entre 12 m² y 956 m² (US\$1.854 por m² en promedio, y para renta de 120 m² hasta 200 m² (US\$14,3 por m² en promedio).

— En el caso del sector industrial, el área de los locales que se ofertan para venta oscila entre 1.313 m² y 8.000 m².

— Aunque no hay proyectos de oficinas en venta, Colliers ha identificado un proyecto de parque industrial en la zona sur de la ciudad.

ASÍ SE COMPORTA LA OFERTA RESIDENCIAL EN CHICLAYO



— Aunque todo depende de la inmobiliaria, el tamaño mínimo de un terreno es de 90 m², pero también se ofrecen de 150 m² y 300 m².

— En el caso de los departamentos, los tamaños oscilan entre 59 m² y 86 m².

— Entre dos y tres habitaciones cuentan los departamentos que hoy se ofertan en Chiclayo.

lotes como casas.

El avance de esta modalidad residencial se observa hacia las afueras de la ciudad, en dirección al distri-

de la ciudad (Pimentel, Panamericana Norte, Monsefú y Ferreñafe). Sin embargo, para Chiclayo

na norte del país. La demanda es atractiva para los desarrolladores y va a mejorar en cuanto se reactive la velocidad en la venta", afirma Sandro Vidal de Colliers.

CUESTIÓN DE PRECIOS

Sobre el comportamiento de los precios, Cecilia Cotrina señala que la ubicación ha sido fundamental para su determinación, por lo que en las llamadas zonas exclusivas de la ciudad (como las urbanizaciones Santa Victoria o Monterrico), los departamentos que se ofertan sobrepasan los US\$100.000.

"Para los segmentos A y B es muy difícil encon-

trar tan importante como los precios, Sandro Vidal considera que para este año, en particular, se espera que estos se mantengan sin cambios significativos, siempre y cuando no se produzcan incrementos en los materiales y la demanda por los productos no sea muy alta.

A pesar de que la oferta residencial seguirá siendo una constante y de que en el corto plazo no se observa el desarrollo de nuevos proyectos que puedan marcar el inicio de la configuración de zonas corporativas, tanto Colliers como Chiclayo Inmobiliaria coinciden en la necesidad de promover el desarrollo de estas, para absorber la demanda insatisfecha que existe de parte de las empresas para rentar oficinas y locales comerciales.

EL DÉFICIT HABITACIONAL DE LAMBAYEQUE

Según información del Ministerio de Economía, el déficit habitacional en esta región norteña es de 50.434 viviendas, mientras que el déficit de suelo urbano ha sido calculado en 325 hectáreas.

ARCHIVO



Los proyectos de casas y lotes tienen gran demanda en Chiclayo.

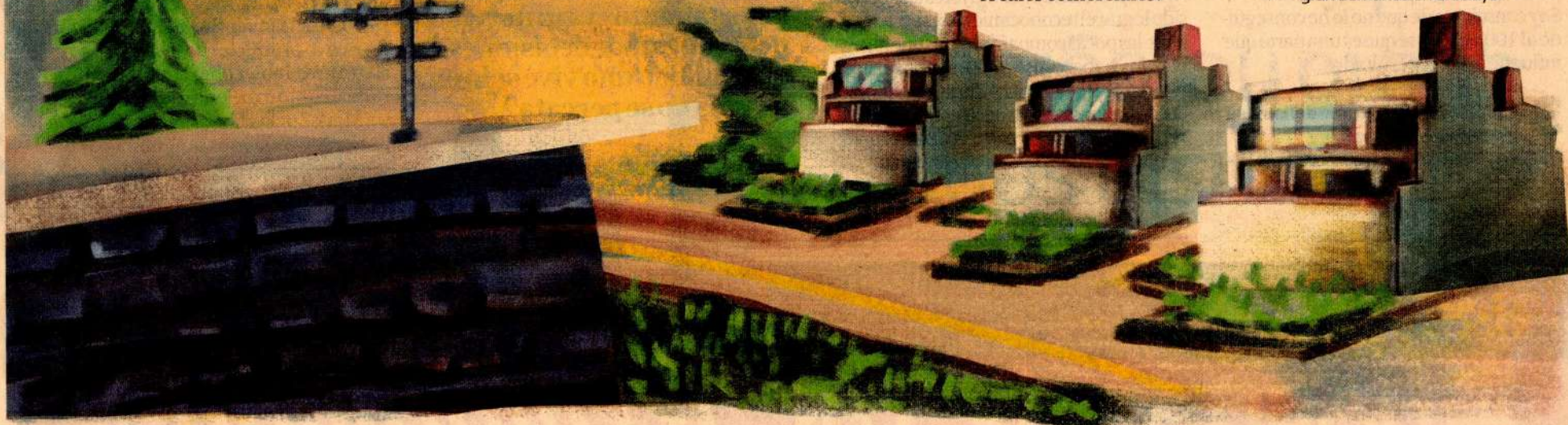


ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHACHI

769

kilómetros separan la ciudad de Lima de la "Capital de la Amistad"

Al igual que en Piura, el mercado inmobiliario se encuentra en franco proceso de expansión hacia nuevas zonas.

US\$150

es el precio de venta promedio y mínimo por m² para un lote residencial

Dependiendo de la inmobiliaria, algunos proyectos también ofrecen lotes comerciales con precios promedios mínimos de US\$170 por m².

3.622

créditos hipotecarios se colocaron a través del programa Mivivienda

La región Lambayeque también registró 217 créditos Techo Propio y 151 colocaciones de Mi Construcción, en el 2017, según el MEF.

2

grandes centros comerciales (Real Plaza y Open Plaza) operan en Chiclayo

Colliers sí ve posible el ingreso de más oferta moderna en la ciudad, a través de formatos pequeños como 'strip center' o tiendas de conveniencia.

149.000

soles es el precio promedio de una casa de 90 m² y 2 habitaciones

Inmobiliaria Las Palmas también ofrece casas de 120 m² y 5 habitaciones, con un precio promedio de S/268.000.