

# The Knowledge Report

PLAYAS DEL SUR | ENERO 2010



Desarrolladora del Pacífico lanzó en noviembre del 2009 la venta del proyecto de casas de playa Asia del Sol. A la fecha más del 75% de las 172 casas ofrecidas ya han sido compradas. Se estima que la entrega del condominio completo será en diciembre de este año, listo para la temporada de verano 2011.



El proyecto del Grupo Musiris en asociación con Crystal Lagoons empezará a ser construido próximamente semanas. El área del proyecto es de 370,000 m<sup>2</sup> y contará con una laguna artificial de 55,000 m<sup>2</sup>. Ya se está comercializando.

## INTRODUCCIÓN

La actividad edificatoria en la zona de playas de Lima, durante el 2009, no ha mostrado los niveles alcanzados en otras temporadas. En relación al 2008 por ejemplo, las construcciones realizadas en el distrito de San Antonio han sido menores en 57%, mientras que en el distrito de Asia las edificaciones en el 2009 han decrecido en 41% comparando con el año 2008. El nivel mostrado en las edificaciones durante el 2009 se debe en gran parte a la falta de terrenos disponibles para nuevas casas de playa, lo que de alguna manera incidirá positivamente en el valor de las propiedades en esta parte del litoral. La presente temporada muestra ya un incremento en los valores de alquileres para las casas de playa en la zona más dinámica, que es Asia, por lo que playas como Santa María o Pulpos se convierten también en la alternativa para los veraneantes que buscan mejores precios.

Desarrolladora del Pacífico actualmente comercializa en la zona de Sarapampa el condominio Asia del Sol. Este proyecto es un éxito en ventas, con más del 75% de colocación desde que hace menos de 2 meses fuera lanzada, convirtiéndose en el producto con mayor velocidad de ventas en el sector de segunda vivienda. Asia del Sol consta de 172 casas y se tiene previsto su entrega para el mes de diciembre del 2010, bajo el mismo formato de Asia del Mar: todas las casas ubicadas con vista al mar, con títulos de propiedad y llave en mano. Actualmente el precio de una vivienda es de US\$ 98,000. En unas semanas Desarrolladora lanzará una nueva etapa de condominios de playa, bajo la misma modalidad, denominada Asia del Sur. Este condominio constaría de 158 casas.

Mientras que en el club Playa del Golf ya se encuentra operativo el Club House, asimismo se consolida la segunda etapa del proyecto y ya se presenta una tercera etapa. Por su lado, Capeco reporta la existencia del proyecto Laguna Mar en el distrito de Mala, ubicado en el km. 88 de la Panamericana Sur, donde se está realizando labores de habilitación para 160 lotes, el proyecto se completaría con canchas de tenis y frontón, dos piscinas, juegos para niños, club house, gimnasio, salones multiusos, entre otros servicios.

Otro proyecto que todavía está en compás de espera y sería relanzado a mediados de este año es el de La Huaca Hotel Spa & Casino desarrollado por Revolutions Perú en la zona de Sarapampa. De esta manera, inicialmente, sería inaugurado a fines del 2010 el hotel Vista Pacífico Best Western para luego hacer lo mismo con el condominio de playa. La inversión para la instalación del hotel será de aproximadamente US\$ 15 millones.





La temporada 2010 llega a Asia con el cambio de denominación en el más importante centro comercial de esta zona. Boulevard de Asia (hasta hace poco Sur Plaza Boulevard) incrementa la oferta comercial y marca la pauta en servicios y entretenimiento durante la presente temporada de verano.



Playa del Golf ya cuenta con Club House, actualmente se comercializa la segunda etapa de este proyecto y se prepara una tercera etapa.

La Jolla es el proyecto de condominio de playa con laguna artificial que desarrollará el Grupo Musiris en asociación con Crystal Lagoons (del empresario chileno Fernando Fischmann), y su construcción debe iniciarse próximamente. Este proyecto está ubicado en el km. 101 de la Panamericana Sur y comercializará terrenos de 300 m<sup>2</sup> y 450 m<sup>2</sup> (124 unidades), también contará con más de 300 departamentos. El área total del proyecto es de aproximadamente 370,000 m<sup>2</sup> con un frente de playa de 1 km. La laguna artificial tendrá un área aproximada de 55,000 m<sup>2</sup>. Las zonas de entretenimiento constarán de playas de arena blanca, 10 canchas de tenis, canchas de fulbito, piscinas para niños, restaurant, bar, gimnasio, spa, entre otros.

## La Jolla



Del lado de retail, lo novedoso de esta temporada será la oferta en el centro comercial Boulevard de Asia (ex Sur Plaza Boulevard) que en la temporada de verano es punto de encuentro obligado en las playas del sur. Con la presencia de algunos pocos nuevos locatarios en el centro comercial, lo novedoso sin duda ha sido la puesta en operación del circuito de karts que, luego de haber obtenido la franquicia española de kartódromos Moving Racing Dakart, que formará parte de la nueva oferta comercial y operará todo el año. Adicionalmente al circuito de karts, también se instalarán una zona de simuladores, juegos y restaurant. La inversión para este entretenimiento habría sido de aproximadamente US\$ 1.5 millones. Algunos de los nuevos operadores que ingresan esta temporada son el restaurante TGI Friday's, Choco-Shake, La Super Rueda, LG, Bosch, Victorinox, entre otros.

Un fenómeno a destacar en la parte comercial es lo descrito por el Arq. José Orrego en reciente entrevista a Día1. El arquitecto refiere: "En Asia ya no veremos las grandes apuestas comerciales, porque llevar una marca implica logística y empleados que deben dormir allí. Ahora se desarrollarán microconceptos como quioscos, módulos y barras. Apuestas más pequeñas y entretenidas para vincular marcas con los consumidores". El concepto de exposición de marca está muy trabajado por los operadores, y la mejor vitrina de la temporada seguirá ubicándose en las playas al sur de Lima.

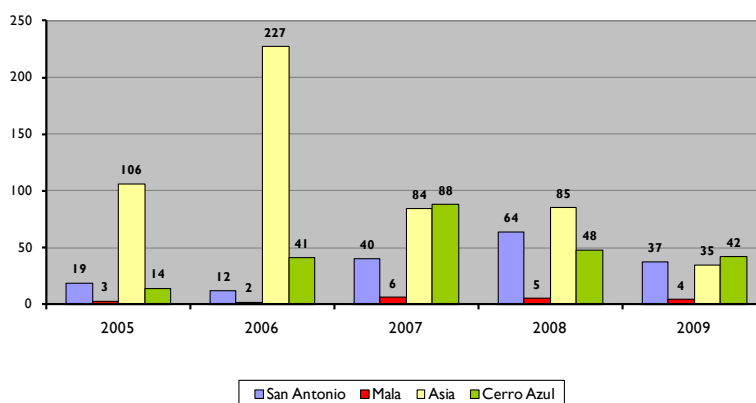
El Arq. Orrego sostiene además que la temporada de playa en Asia tiene fechas marcadas de inicio, picos y final de temporada. Estas se iniciarían la última semana de diciembre, después de navidad, alcanzando los primeros días de febrero una actividad inusual tanto comercial como socialmente, manteniéndose esto durante ese mes, para luego dar por terminada la temporada en semana santa.

## Edificaciones de Playa

El último reporte de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) de noviembre 2009, sobre construcciones de casas de playa, indica que se han construido 118 unidades de playa. En el distrito de Cerro Azul se encontró la mayor cantidad de nuevas construcciones, llegando al total de 42 nuevas unidades. El distrito de San Antonio fue el segundo en cantidad de construcciones, registrándose un total de 37 nuevas edificaciones y el distrito de Asia con 35 nuevas casas de playa. En el distrito de Mala se encontraron 04 nuevas casas de playa.

Cabe mencionar que el análisis comprende la construcción de casas en la zona de playas: San Antonio (del km 70.0 al km 79.0 de la Panamericana Sur), Mala (del km 84.3 al km 90.0 de la Panamericana Sur), Asia (del km 92.5 al km 119.0 de la Panamericana Sur) y Cerro Azul (del km 119.0 al km 127.0 de la Panamericana Sur).

**Construcción de casas de playa en distritos del Sur de Lima  
Número de casas construidas**



Playa	Año					Total
	2005	2006	2007	2008	2009	
San Antonio	19	12	40	64	37	135
Mala	3	2	6	5	4	16
Asia	106	227	84	85	35	502
Cerro Azul	14	41	88	48	42	191
<b>Total</b>						<b>844</b>

Fuente: Capeco  
Elaboración: Colliers International

## San Antonio

En el distrito de San Antonio, se han registrado construcciones en la playa Las Gramas (09 casas) y en la playa Canarias (04casas). En la playa Tres Islas se construyeron 03 casas, mientras que en Puerto Nuevo se construyen 06 casas. En Las Lagunas de Puerto Viejo también se construyeron 09 casas de playa. En la zona de Oasis de San Andrés se reportaron 06 casas de campo en proceso de construcción. En el club Boca León no se registró construcción.

### Construcción de casas de playa en el distrito de San Antonio

Distrito	CLUB	CASAS CONSTRUIDAS				
		2005	2006	2007	2008	2009
SAN ANTONIO	Las Gramas	4	3	16	15	9
	Canarias	2	5	6	13	4
	Tres Islas	3	1	4	6	3
	Puerto Nuevo	0	0	0	9	6
	Las Lagunas de Puerto Viejo	7	1	7	14	9
	Oasis de San Andrés	3	2	6	6	6
	Boca León	0	0	1	1	0
<b>TOTAL</b>		<b>19</b>	<b>12</b>	<b>40</b>	<b>64</b>	<b>37</b>

Fuente: Capeco

Elaboración: Colliers International

## Mala

En el distrito de Mala, en el condominio Costa del Campo, se registró la construcción de 02 casas. En la playa Totoritas también se registró la construcción de 02 casas. En Barceloneta, Unión Bíblica Kawai, Tallouk Club y Bujama no se registraron construcciones.

### Construcción de casas de playa en el distrito de Mala

Distrito	CLUB	CASAS CONSTRUIDAS				
		2005	2006	2007	2008	2009
MALA	Condominio Costa del Campo	2	2	3	3	2
	Totoritas	1	0	3	2	2
	Barceloneta	0	0	0	0	0
	Unión Bíblica Kawai	0	0	0	0	0
	Tallouk Club	0	0	0	0	0
	Bujama Pueblo	0	0	0	0	0
	<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Fuente: Capeco

Elaboración: Colliers International

## Asia

En el distrito de Asia se registró la construcción de 03 casas en la playa Los Farallones. En la playa Chupikaya y Lobo Blanco se registró la construcción de 01 casa en cada playa, mientras que en Las Arenas se construyeron 04 casas. En el Club Playa El Golf y en la playa Bora Bora se construyeron 03 casas en cada playa.

En Playa Blanca se reportó la construcción de 03 casas, en Los Flamencos se registró la construcción de 01 casa, en Cayma se reportaron 02 casas construidas, también en Las Palmas se registró la construcción de 02 casas.

En Cocoa Beach se registró la construcción de 04 unidades. En la playa Las Gaviotas se registró la construcción de 01 casa de playa, del mismo modo en Leoncitos se construyó 01 casa y en la playa El Misterio se registró la construcción de 06 casas. En La Escondida se construyó 01 casa.

### Construcción de casas de playa en el distrito de Asia

Distrito	CLUB	CASAS CONSTRUIDAS				
		2005	2006	2007	2008	2009
ASIA	Chocaya	0	0	4	0	0
	Los Farallones	2	0	5	10	3
	Chupikalla	1	1	1	2	1
	Lobo Blanco	0	0	1	1	0
	Las Arenas	7	12	27	8	4
	Del Golf	16	7	16	14	3
	Bora Bora	2	5	6	8	3
	Playa del Sol	22	5	7	7	0
	Playa Blanca	6	4	2	0	3
	Flamencos	3	0	1	0	1
	La Isla	4	0	2	0	0
	Las Brisas	2	0	0	0	0
	Mar Azul	2	0	0	1	0
	Cayma	1	0	0	5	2
	Las Palmas	0	0	0	1	2
	Los Cocos	0	0	0	1	0
	Kapala	1	2	0	1	0
	Sol y Mar	2	2	0	1	0
	Playa Bonita	1	4	0	1	0
	Costa del Sol	6	0	2	3	0
	Palabritas	5	3	2	3	0
	Cocoa Beach	16	2	3	4	4
	Las Gaviotas	7	8	5	10	1
	Asia del Mar		172	0	0	0
	Leoncitos	0	0	0	1	1
	La Encontrada	0	0	0	0	0
	La Escondida	0	0	1	1	1
Palillo	0	0	0	0	0	
El Misterio	3	0	1	2	6	
<b>TOTAL</b>		<b>109</b>	<b>227</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>35</b>

Fuente: Capeco

Elaboración: Colliers International

## Cerro Azul

En el distrito de Cerro Azul, en la playa Barrancadero se registró la construcción de 01 casa, en Maradentro se construyeron 24 casas de playa. En la playa Lomas del Mar se registró la construcción de 05 casas de playa. En la playa Punta Corrientes se registró construcción de 01 casa.

En la playa Las Palmeras se registró la construcción de 10 casas de playa y en la playa Los Lobos se construyó 01 casa.

### Construcción de casas de playa en el distrito de Cerro Azul

Distrito	CLUB	CASAS CONSTRUIDAS			
		2006	2007	2008	2009
CERRO AZUL	Barrancadero	4	3	2	1
	Maradentro	32	78	30	24
	Las Lomas del Mar	2	1	2	5
	Punta Corrientes	0	0	3	1
	Las Palmeras	1	4	10	10
	Playa Los Lobos	2	0	1	1
	<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>86</b>	<b>48</b>	<b>42</b>

Fuente: Capeco

Elaboración: Colliers International

## Pronóstico

Los lotes en Asia se van volviendo un bien escaso, por lo que en la medida que la estabilidad económica del país continúe, habrá una tendencia ascendente en los valores.

Los desarrollos Playa El Golf etapa 3 y La Jolla, son vistos con mucha expectativa por sus capacidades. El modelo del condominio Asia del Mar está repitiendo el éxito con Asia del Sol.