

# Adquirir casas en preventa permite ahorrar hasta 25%

Tener en cuenta. Expertos en el sector recomiendan verificar que la constructora sea una empresa seria y formalmente establecida. Tiempo de desarrollo del proyecto es desde los 12 a 18 meses.

*Mía Ríos Z.*

Si busca adquirir una vivienda pero desea lograr un mejor precio, acorde con sus posibilidades, consulte con una constructora respecto a los proyectos por desarrollarse.

Y es que los precios de las viviendas son menores en la etapa de preventa. Es decir, cuando todo está en planos y aún no se inician las labores de construcción. "En esta etapa las constructoras buscan colocar el mayor número de departamentos para financiar parte del proyecto. Con ello puede lograr un ahorro de entre 20% y 25% dependiendo de la ubicación y del tamaño de la vivienda", señala Giovanna Arellano, gerente general de Progestión.

A modo de ejemplo: para una vivienda de S/. 200 mil, el comprador podría ahorrar S/. 40 mil, y pagar solo S/. 160 mil.

Si bien tendrá que esperar un tiempo para ocupar su vivienda, ya que la construcción del edificio o condominio puede tardar entre 12 y 18 meses, una de las ventajas es que al comprar en preventa el valor de su cuota se congela.

A esto se suma que al comprar la vivienda a un precio más barato, su crédito hipotecario será menor, por lo que pagará menos intereses.

Sin embargo, debe tener en cuenta que durante el periodo de espera tendrá que ir amortizando las cuotas de dicho préstamo.

Por su parte, Enrique Espinosa, gerente general de EOM Grupo, afirmó que el ahorro podría llegar hasta un 10% sobre el precio final de la vivienda.

"Cuanto más alto es el segmento económico, mayor es el ahorro que se tendrá; mientras que los segmentos más bajos podrían conseguir un ahorro de 5%", sostuvo.

En ese contexto, indicó que los segmentos C y D seguirán liderando el crecimiento del sector hipotecario en el Perú, en especial en provincias, donde Tacna y el Cusco crecen a un ritmo tres veces mayor que en Lima, con un tamaño promedio de 80 metros cuadrados por inmueble.

## Inversión

Adquirir una vivienda en preventa puede resultar un gran negocio si tiene en consideración venderla en unos años.

No obstante, otra opción es alquilar el bien, de tal forma que con los ingresos pague el crédito adquirido.

Según Espinosa, este es el mejor momento para comprar una vivienda y no esperar que los precios bajen porque, en su opinión, ello no pasará.

"Hoy es un buen momento para endeudarse en soles. No es porque nosotros vivamos del negocio sino porque a veces se presentan oportunidades. Hay que tener en cuenta que las tasas de interés no solo dependen de lo que pasa en nuestra economía sino de lo que pasa en el mundo.

En la actualidad la tasa de interés anual promedio para los créditos hipotecarios es de 8,9% en soles y de 7,7% en dólares.

"Este año los precios de las viviendas no crecerán porque con un crecimiento económico de 3% no hay suficiente gasolina para justificar un incremento", agregó Espinosa.

Finalmente, si está decidido a comprar una vivienda en planos, los expertos del sector recomiendan verificar que la desarrolladora o inmobiliaria sea una empresa seria y formalmente establecida antes de sellar el contrato, ya que de otra manera será muy difícil obtener amparo de la ley en caso que tarden en entregarle su inmueble.

Asimismo, recomiendan preguntar a la constructora cómo se financiará para construir el inmueble, si a través de créditos o solo con el dinero de la preventa.

#### EN CIFRAS

18 meses puede tardar la edificación de un proyecto inmobiliario.

10% es la cuota inicial.

Los proyectos inmobiliarios por desarrollarse en Lima y provincias

Actualmente Progestión tiene seis proyectos en cartera de los cuales tres se desarrollarán en provincias: Iquitos, Piura y Caraz.

En tanto, EOM Grupo, cuenta con una oferta de siete mil viviendas en nueve ciudades del país, desde Piura hasta Tacna.

Otros proyectos de mayor costo y tamaño son los de Flat Inmobiliaria S.A.C. que ofrece departamentos de 82m<sup>2</sup> por S/. 365 mil, en Santa Beatriz, Cercado de Lima.

En Ate Vitarte los precios varían entre S/. 151 mil y S/. 161 mil para viviendas entre 43m<sup>2</sup> y 60m<sup>2</sup>, respectivamente.

Para el caso de viviendas de segundo uso en el distrito de San Isidro, el precio para un departamento de 88 m<sup>2</sup> es de S/. 412.200.