GETTY IMAGES



Este tipo de proyectos ofrecen a los residentes accesos distintos para las viviendas y los comercios.

GERMÁN FALCÓN / ARCHIVO



Debido al incremento de la congestión vehicular, ahora los compradores valoran las viviendas que incorporan a la oferta comercial, y la deja a un paso de sus casas.

TENDENCIA QUE CRECE

Apuestas por el uso mixto

Desarrollos. Los proyectos residenciales que combinan vivienda y establecimientos comerciales ganan cada vez más terreno en el mercado.

El crecimiento de los proyectos inmobiliarios de uso mixto para articular viviendas y establecimientos comerciales es hoy una tendencia mundial. Y el Perú no ha sido ajeno a esta realidad, pues Lima ya alberga proyectos con este formato y los especialistas consultados por **Día1** estiman que el avance no se detendrá.

"Cuando uno recorre Europa o ciudades desarrolladas de América Latina, todos los edificios son de uso mixto, es decir, cuentan con establecimientos comerciales como tiendas, zonas de comidas, supermercados u oficinas en los primeros pisos, mientras que las viviendas se ubican en los pisos superiores", explica Ricardo Arbulú, quien es gerente general de Ciudaris.

El ejecutivo dice que la apuesta por esta tendencia cada vez es más fuerte en distritos como San Isidro, Miraflores, Barranco, Lince o Surco, zonas de la capital donde se observa un mayor número de proyectos residenciales que se desarrollan bajo la óptica de la combinación de múltiplos usos (viviendas, comercio y oficinas) dentro de una misma propiedad.

Para Giancarlo Malatesta, director de la consultora Binswanger, el mayor interés de las empresas del sector para realizar este tipo de proyectos se explica porque pueden explotar y rentabilizar de mejor manera el terreno construyendo verticalmente, establecer sinergias y desarrollar productos complementarios.

ZONAS CON ESTA OFERTA. SAN ISIDRO, MIRAFLORES, BARRANCO, LINCE Y SURCO.

CERCA A LOS SERVICIOS

Malatesta refiere que una característica importante de los proyectos de uso mixto es que permiten acercar los servicios a las personas, un factor que empieza a valorar más el consumidor local, debido al caótico tráfico de la ciudad por la mayor densidad de la población.

"El uso mixto ayuda a solucionar el problema del desplazamiento cuando el usuario busca comer o comprar algo cotidiano. Con estos proyectos ya no tiene que invertir mucho tiempo en transporte, lo puede encontrar en el primer piso donde vive o trabaja", agrega Malatesta.

Una opinión similar tiene Rodolfo Bragagnini, presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI). El ejecutivo señala que acercar los servicios en zonas con densidad de demanda es lo que permite a las empresas inmobiliarias desarrollar productos con más de un uso en una misma ubicación.

"Las empresas desarrollan estos proyectos básicamente porque buscan presentar una mejor oferta, que es lo que requiere la gente. Por ejemplo, incorporar un colegio, una farmacia, un pequeño supermercado en formato de bodegas u otro tipo de establecimiento comercial", señala Bragagnini.

80%
de la oferta de torres de oficinas ya es de uso mixto

Biswanger señala que actualmente están en construcción 15 edificios, y hay otros 8 más en fase de preconstrucción.

Tanto el presidente de ASEI como Malatesta estiman que cada vez más se seguirán viendo proyectos de uso mixto en el mercado. Una de las empresas que viene desarrollando un proyecto de este tipo es la inmobiliaria Edifica, que destinó una inversión de US$25 millones para construir en la avenida Grau (Barranco) una torre que contará con 180 departamentos, 133 oficinas boutique y un zócalo comercial en la primera planta.

Malatesta comenta a **Día1** que Biswanger viene trabajando con dos compañías para desarrollar en la capital proyectos que buscan combinar varios usos, entre ellos hotel y oficina, vivienda, entretenimiento y arte. "En provincias (norte del país) hemos estado asesorando un proyecto para hacer oficinas con hotel", añade.

Mirando a futuro

Trabas para un mayor desarrollo

La burocracia
Las normas sobre zonificación y las regulaciones municipales son los principales factores que impiden un mayor avance de los proyectos mixtos, señalan los especialistas.

Gestión
Para que los proyectos sean exitosos, cada componente debe mantener su independencia. Deben contar con ingresos separados y una buena gestión de servicios como estacionamiento, recojo de basura y acceso a áreas comunes.

Idiosincrasia
El consumidor local está dejando atrás la idea de que los proyectos residenciales con áreas comerciales reducen el valor de las viviendas. Hoy se valora más el acceso a servicios.