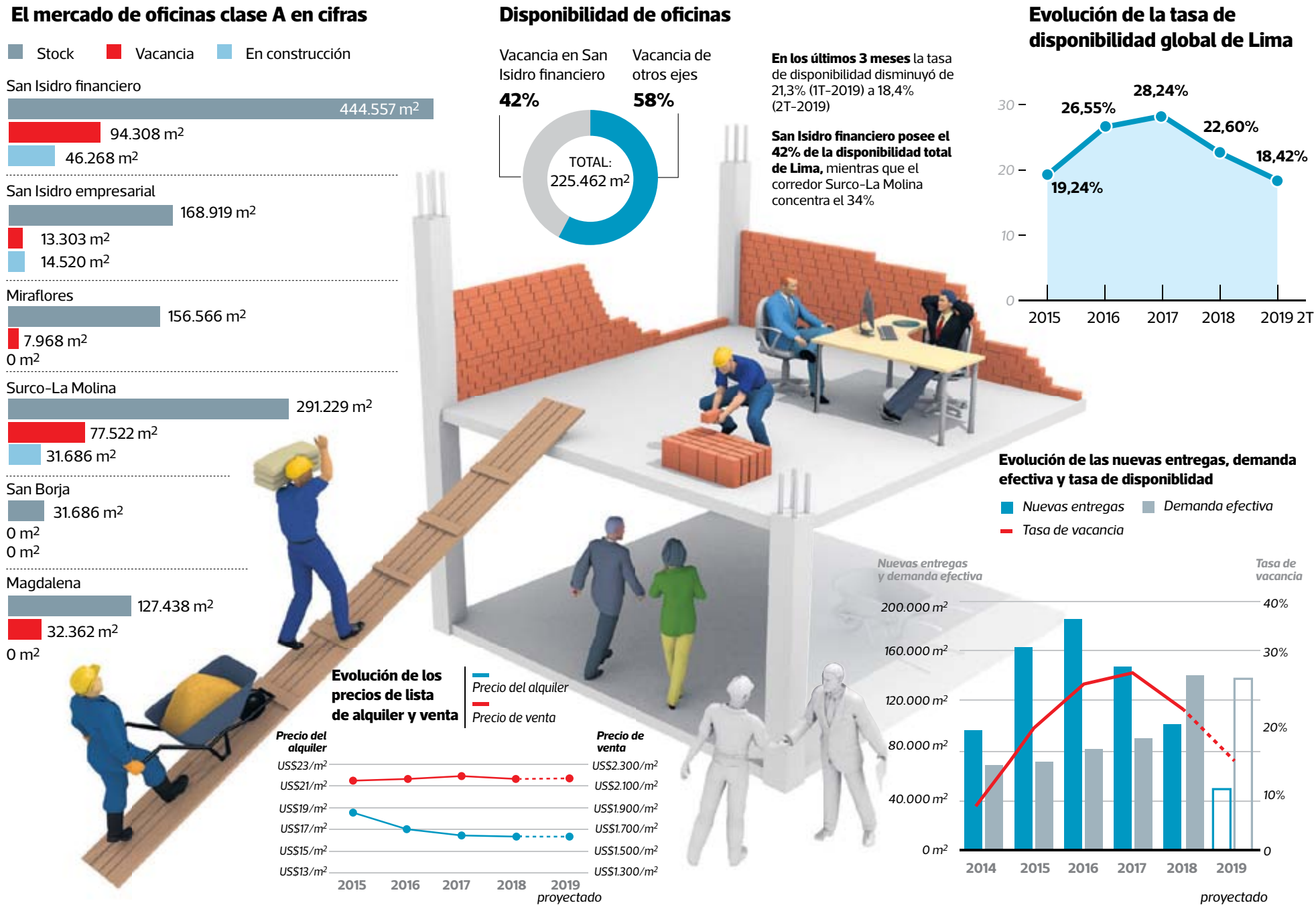


PRESENTE Y FUTURO DEL MERCADO



Oficinas prime: ¿el mercado se autorregula?

Inmobiliario. En lo que resta del año no ingresarán nuevos edificios. Para el 2020, solo se sumarán cuatro y recién en el 2021 se agregaría más oferta.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Entre abril y mayo últimos, se esperaba que el mercado de oficinas prime engrosara su portafolio con dos nuevos edificios, pero solo se concretó el ingreso de uno de ellos: Patio San Isidro Centric, que añadió 15.360 m² al inventario de Lima, mientras que el otro proyecto recién verá la luz en los primeros meses del 2020.

De esta manera, el 2019 se

despedirá añadiendo 47.251 m² en total al mercado de oficinas prime, cifra muy por debajo de lo recibido en los últimos seis años, cuando el inventario limeño agregó en su mejor momento –hasta 226.000 m², específicamente en el 2015, según un reciente análisis de Kore Zuma Grupo Inmobiliario.

El próximo año serán apenas 36.237 m² nuevos, los cuales estarán repartidos en cuatro proyectos: Edificio Camelias (12.177 m²), Edificio Begonias II (9.600

m²), Edificio Conquistadores (8.520 m²) y Edificio Camino Real (6.000 m²).

Frente a esa realidad, Franco Vinatea, gerente general de Binswanger Perú, considera que “esos 36.237 m² son una muestra de la autorregulación del mercado de oficinas”. Situación que se origina porque –a decir del experto– en años anteriores la vacancia fue muy elevada, motivo más que suficiente para que los desarrolladores fueran cautelosos al agregar oferta nueva.

“El mercado ha sido discreto en generar nuevos proyectos, pero vemos oportunidad para agregar oferta nueva en el 2021. El mercado la va a necesitar”, asegura tras adelantar que para el 2021 su consultora prevé la entrega de 70.000 m².

Aunque dicha cifra superará largamente los 47.251 m² del 2019 y los 36.237 m² del 2020, Vinatea llama la atención sobre lo que sucederá con tres ejes corporativos en particular: Magdalena, Miraflores y San Borja no recibirán edificios nuevos el próximo año. “Miraflores recibirá oferta nueva en el 2021 y San Borja en el 2022, pero para Magdalena no está previsto ningún proyecto nuevo”, añade.

EFFECTO PRECIO

A pesar de que estaríamos frente a una nueva escasez de oficinas, sobre todo de grandes bloques (más de 2.000 m²) –tal como sucedió en el 2013, cuando la tasa de vacancia llegó a 2%–, en Binswanger Perú consideran que la demanda seguirá respondiendo de manera positiva, y este año se mantendría en 130.000 m².

De ser así, ¿cómo responderán los precios? Por lo pronto, las tarifas de alquiler y aempesaron su carrera ascendente en el segundo trimestre.

Y, frente a los tres primeros meses del 2019, el promedio de Lima varió de US\$16,37 por m² a US\$16,51, mientras que para finales de año, la consultora prevé que dicho indicador cerrará en US\$16,60 por m², lo que representaría un incremento de 1,3% con relación al cierre del 2018.

Entonces, ¿la tendencia al alza se convertirá en una constante? En la medida en

La nueva cara de los proyectos

George Limache
Jefe de Investigación de Binswanger Perú

Cuatro serán las características de los nuevos proyectos de oficinas:

- **Verdes**
Todos los edificios entregados a partir del 2018 están certificados como ecoamigables, siendo la certificación LEED la más usada. Ya no es un factor diferenciador, salvo que el edificio tenga las certificaciones LEED más altas: platinum y gold. En Lima hay dos edificios LEED platinum y 17 LEED gold.
- **Tecnológicos**
Vienen integrados con sistemas de gestión (BMS), que desde una computadora permiten regular la iluminación a medida que anochece, tener siempre estacionamientos

disponibles, reservar una sala de reunión, etc. Los nuevos edificios están preparados para adaptarse a cualquier tecnología.

● **Bienestar**
Todos incluyen áreas comunes, pensadas en hacerle la vida más cómoda al trabajador. Las más valoradas son el comedor y la sala de usos múltiples. Y si la municipalidad lo permite, cuentan con locales comerciales: restaurante, café, gimnasio, etc.

● **Un solo propietario**
El mercado ha aprendido que los edificios de un solo propietario se mantienen mejor en el largo plazo, porque no se tendrá la dificultad de ponerse de acuerdo entre varios dueños. Si una persona quiere invertir en oficinas, hoy tiene a las Fibras.

“Miraflores recibirá oferta nueva en el 2021 y San Borja en el 2022, pero para Magdalena no está previsto ningún proyecto nuevo”, refiere Franco Vinatea, gerente general de Binswanger Perú.

que la tasa de vacancia sea inferior a 15%, Binswanger Perú considera que los precios de alquiler seguirán subiendo, incluso en el 2020.

“Dado que proyectamos una tasa de vacancia inferior al 10% para el cierre del 2020, es posible que si se vean incrementos importantes en las tarifas de alquiler”, anota Vinatea.

Sin embargo, ese mismo comportamiento no se trasladaría a las tarifas de venta, que se mantendrían estables y con un precio promedio de US\$2.175 por m².