

Reporte inmobiliario Oficinas de clase A

Lima, 2T-2022



El regreso a las oficinas ha tomado mayor notoriedad. El mercado viene recuperando su dinamismo mes a mes. Esto se reflejó en una demanda al alza, y en una oferta que se mantiene versátil respecto a tarifas, plazos y condiciones comerciales.

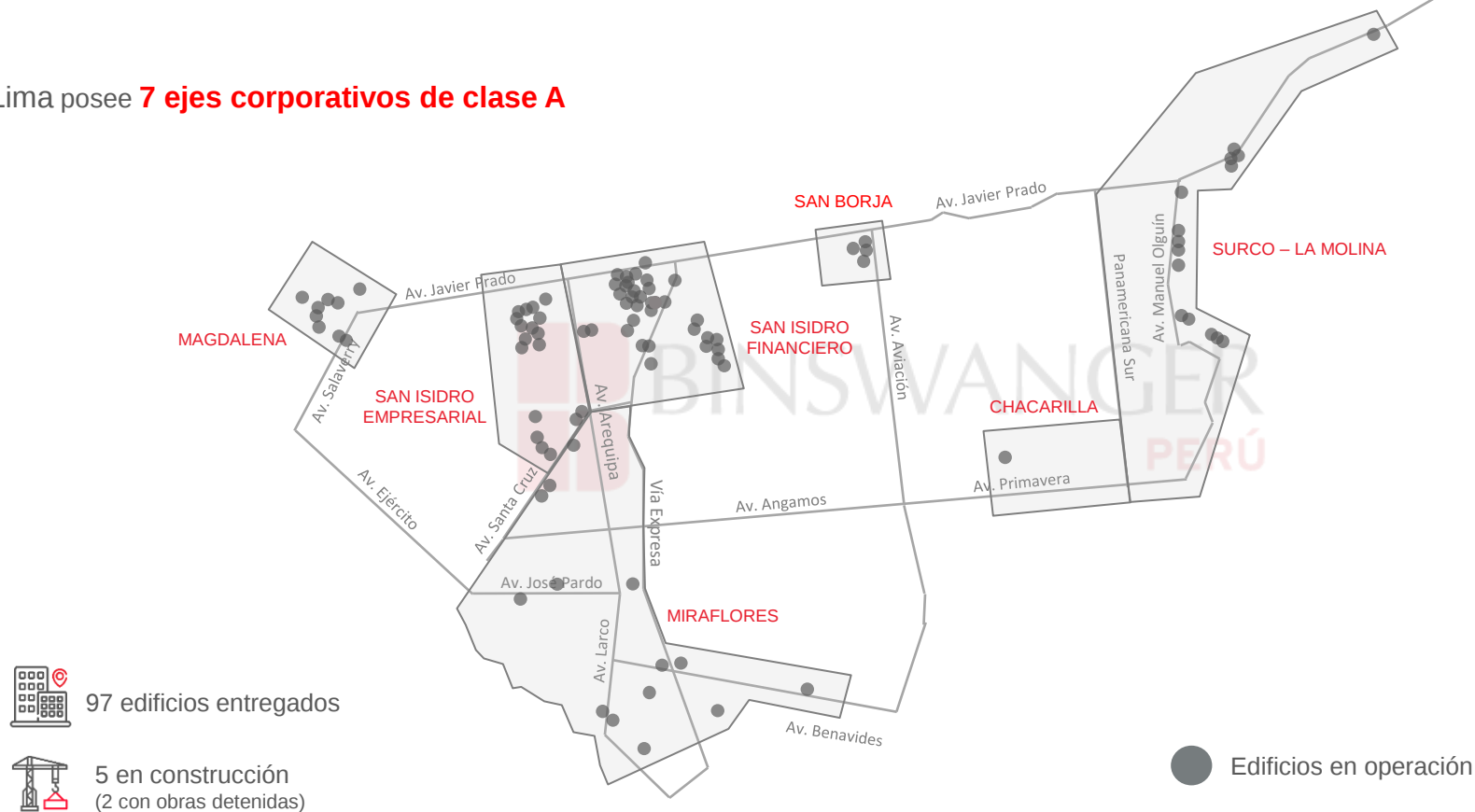
En el segundo trimestre, las principales ocupaciones fueron realizadas por empresas del sector financiero y por los *Contact Centers*, que han retomado sus proyectos de expansión. Es importante mencionar que cada vez se buscan oficinas de mayor tamaño. En el 2T, se ocuparon áreas de 500 m² en promedio.

Por otro lado, registramos una disminución importante de los m² en subarrendamiento. Hace un año, contabilizábamos cerca de 50,000 m². Hoy en día, la cifra es de 20,000 m². Además de la ocupaciones de estos espacios, algunas empresas decidieron desistir en subarrendar, ya sea por el retorno de sus trabajadores, el cambio de sus perspectivas de crecimiento y/o por cláusulas contractuales.

Considerando las tendencias descritas, se puede percibir un panorama alentador para el cierre del 2022. Luego de dos años con demanda negativa, prevemos que el año culmine con cifras positivas.



Lima posee **7 ejes corporativos de clase A**



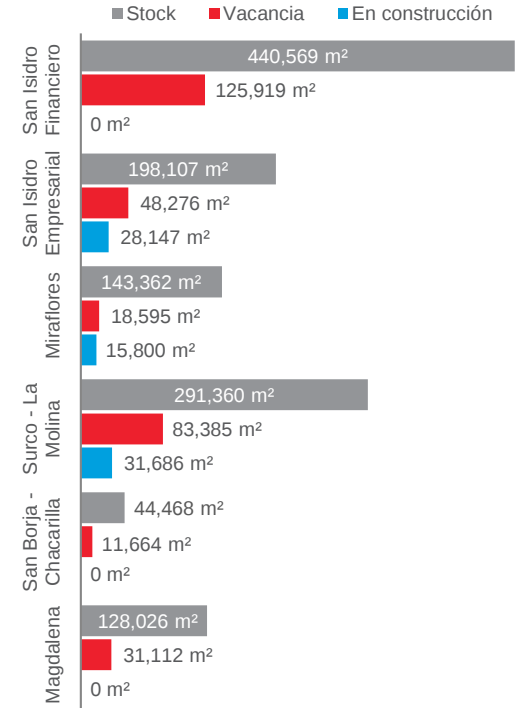
El mercado de oficinas de clase A en cifras

= Stock de Lima:
1.25 millones m²

↓ Tasa de vacancia:
25.60%

= Precio prom. de alquiler
de lista: **\$ 16.11/m²**

↑ Precio prom. de venta
de lista: **\$ 2,149/m²**

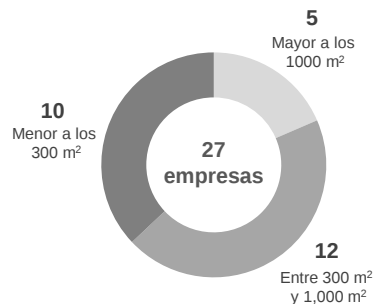


Destaque del 2T-2022

OCUPACIONES

27 empresas ocuparon oficinas (16,000 m²).

5 fueron por áreas de más de 1,000 m².



VACANCIA

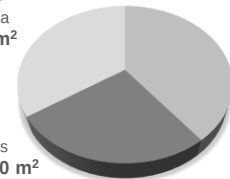
Surco – La Molina
83,400 m²

Otros
109,600 m²

SIF
126,000 m²

Lima tiene 319,000 m² vacantes.

San Isidro Financiero concentra el 40% de la disponibilidad global.



DESOCUPACIONES

14 empresas desocuparon oficinas (10,000 m²).

4 fueron por áreas de más de 1,000 m².



OPERACIONES DE MÁS DE 1,000 m²



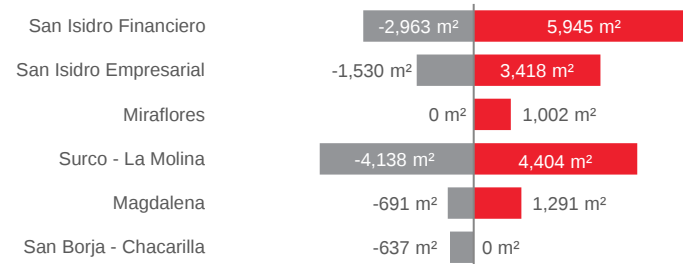
● Ocupaciones

● Desocupaciones

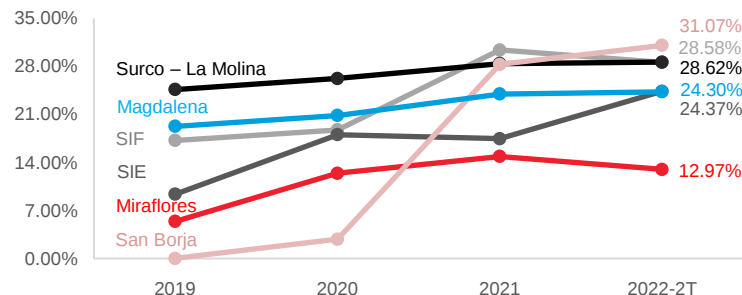
Demanda efectiva y tasa de vacancia

- La demanda efectiva mantuvo su tendencia positiva por tercer trimestre consecutivo, cerrando el 2T en 6,000 m².
- En el acumulado del año, registramos más de 10,000 m² de demanda efectiva. Asimismo, las ocupaciones de oficinas vacantes ya suman cerca de 32,000 m².
- 27 empresas ocuparon oficinas, siendo los *contact centers*, el sector financiero, retail y energía los que demandaron más m².
- En el edificio Plaza República II registramos la mayor ocupación del 2T. Una empresa de *outsourcing* arrendó casi 3,000 m².
- 63% de las ocupaciones fueron por áreas de más de 300 m². Los ejes con mayor ocupación fueron San Isidro Financiero (5,945 m²) y Surco – La Molina (4,404 m²).
- Se registraron 14 empresas que devolvieron total o parcialmente sus oficinas. Estas desocupaciones se concentraron en los ejes de Surco - La Molina (-4,138 m²) y San Isidro Financiero (-2,963 m²).
- Cinco ejes corporativos tienen tasas de vacancia entre 24% y 31%; siendo la excepción Miraflores, donde el porcentaje es 12.97%.
- Si bien San Borja tiene la tasa de vacancia más elevada (31%), se están gestando operaciones que impactarán en la reducción de su disponibilidad en los próximos trimestres.

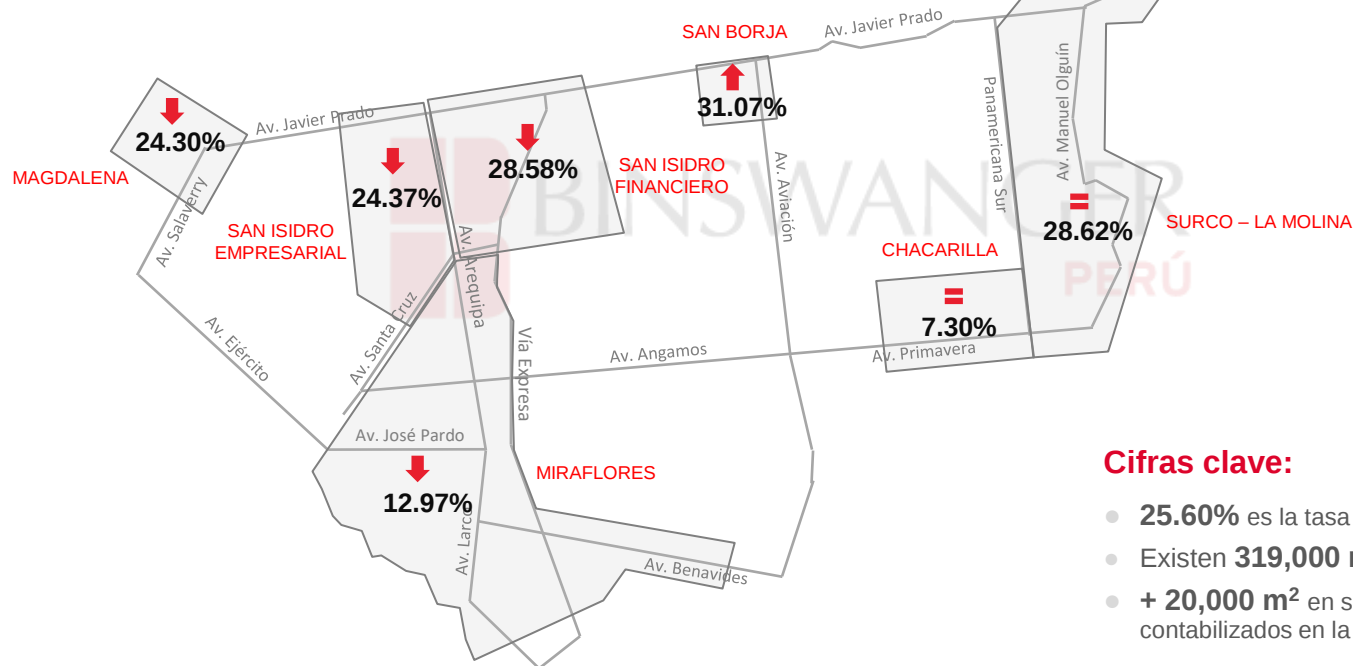
Desocupaciones y ocupaciones en m² por eje corporativo



Evolución de la tasa de vacancia por ejes



Tasas de vacancia



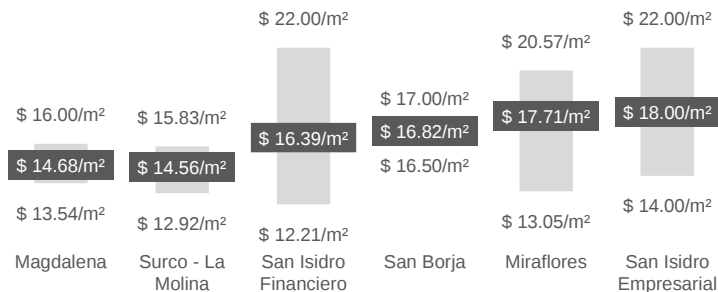
Cifras clave:

- **25.60%** es la tasa de vacancia global
- Existen **319,000 m²** vacantes en todo Lima
- **+ 20,000 m²** en subarrendamiento no contabilizados en la vacancia.

Tarifas de lista: alquiler y venta

- En el 2T la renta promedio no ha tenido mayores variaciones. Se mantuvo en \$ 16.11/m².
- Si bien el precio de lista se ha mantenido, todavía se observa márgenes de negociación flexibles en los precios de cierre. Sin embargo, en los últimos meses, estos márgenes están tendiendo a reducirse
- La diferencia de tarifas entre las oficinas implementadas y amobladas, y las oficinas en gris, sigue siendo bajo. A medida que se agote el stock de oficinas del primer grupo, la diferencia de precios volverá a incrementarse.
- Los ejes con las rentas de lista más elevadas son San Isidro Empresarial (\$ 18.00/m²) y Miraflores (\$ 17.71/m²), mientras que los ejes con las tarifas de lista más bajas son Surco – La Molina (\$ 14.56/m²) y Magdalena (\$ 14.68/m²).
- Los ejes con las tarifas de venta más elevadas siguen siendo San Isidro Empresarial y San Isidro Financiero, siendo los promedios de \$ 2,248/m² y \$ 2,500 m², respectivamente.

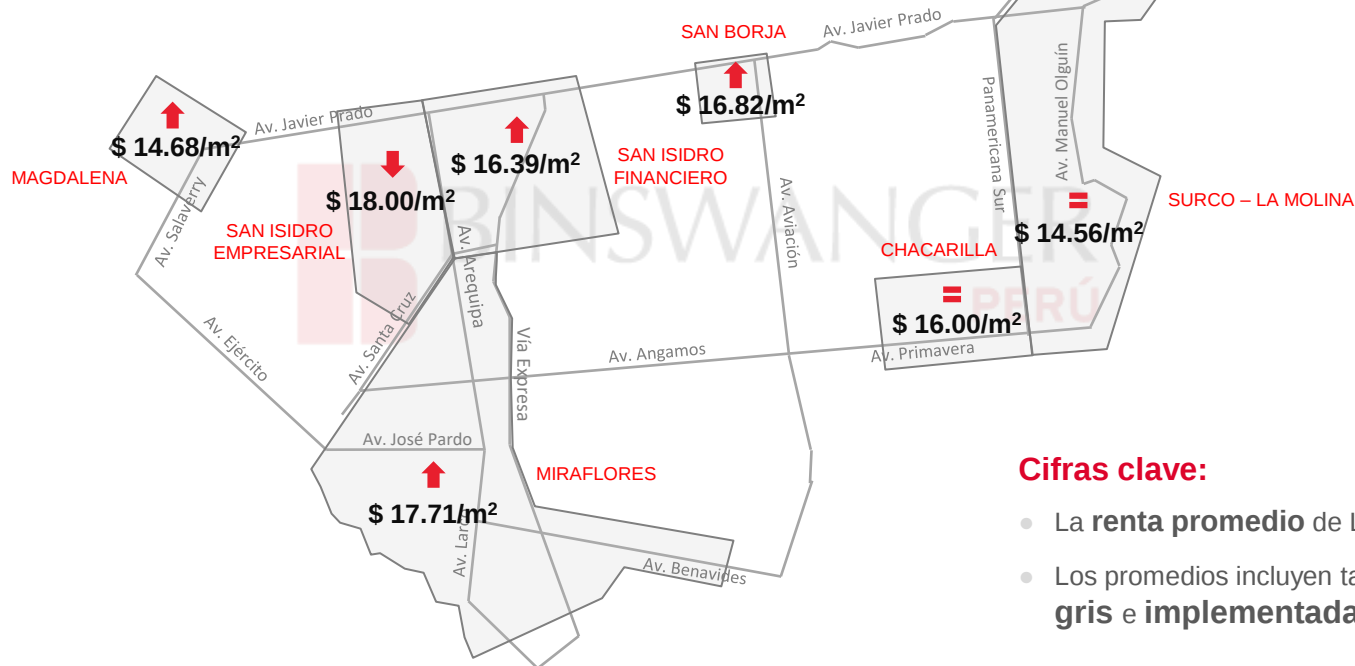
Tarifas de alquiler de lista por eje corporativo



Tarifas de venta de lista por eje corporativo



Rentas de lista

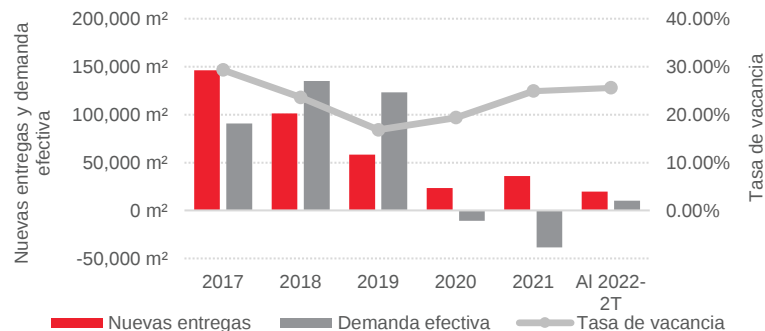


Cifras clave:

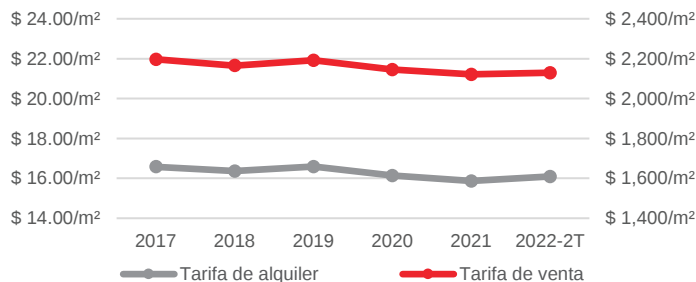
- La **renta promedio** de Lima es de **\$ 16.11/m²**
- Los promedios incluyen tarifas de oficinas **en gris e implementadas**.

Perspectivas

Ciclo inmobiliario



Evolución de las tarifas



- Al cierre de año, esperamos el ingreso de 1 o 2 edificios prime. En 2023, al menos un edificio más ingresará en operación. En adelante, la nueva oferta será muy limitada.
- Además de la tasa de vacancia elevada, otro disuasor para el ingreso de oferta es el incremento de los precios de construcción, que aumentaron en 27% desde el inicio de la pandemia.
- Las ocupaciones mantienen la senda de recuperación por tres trimestres continuos. Proyectamos que esta tendencia se mantenga durante el resto del 2022. A diferencia del año previo, las ocupaciones por encima de 300 m², han tenido preferencia.
- Es importante mencionar que el dinamismo podría verse afectado por factores salubres (como la cuarta ola o la nueva viruela), factores políticos (leyes populistas) y factores externos (incremento de precios globales).
- La flexibilidad en los contratos y condiciones comerciales se mantiene durante el 2022. Sin embargo, esta flexibilidad irá disminuyendo a medida que la demanda se recupere y la tasa de vacancia disminuya.
- Debido al incremento generalizado de las tarifas, la mayoría de contratos están incluyendo topes en los incrementos anuales de renta.
- Respecto a la tasa de vacancia, mantenemos la estimación de que a cierre de año, se sitúe en niveles cercanos a 23% y 25%.

Entrevista a

Juan Carlos Moreno Jara

Gerente General de Capital Center

“La recuperación de la demanda ha sido evidente este primer semestre, donde hemos logrado colocar ya cerca de 5,000 m² de oficina, y en general el mercado ha tenido una demanda neta positiva.”



La opinión de los actores del mercado

¿Cómo va el retorno a las oficinas en su portafolio? ¿Qué reflexiones han compartido con sus inquilinos sobre la importancia de trabajar en las oficinas?

Dentro de nuestro portafolio de alrededor de 40,000 m² de oficinas, tenemos diversidad de rubros empresariales. Pudimos ver cómo cada uno abordó de distinta manera el retorno a las oficinas: desde aquellos que nunca dejaron de asistir presencialmente, hasta las empresas que se adaptaron muy bien al trabajo remoto. Sin embargo, este primer semestre se confirmó la tendencia de mayor asistencia a las oficinas que ya se preveía desde inicios de año. El aforo promedio en las oficinas que manejamos se ha venido incrementando hasta cerca del 50% a la fecha. Creemos que esta tendencia se mantendrá.

El consenso entre nuestros inquilinos es que el trabajo remoto permite mayor flexibilidad en el manejo de los tiempos, pero la interacción presencial es importante, y cada empresa maneja su propio equilibrio en el manejo de ambos, de acuerdo al tipo de actividad, nivel de operaciones, cultura, entre otros factores.

Durante el 2022, se observa una mayor recuperación de la demanda. En esa línea, ¿qué medidas están aplicando para incrementar la ocupación en sus edificios?

En efecto la recuperación de la demanda ha sido evidente este primer semestre, donde hemos logrado colocar ya cerca de 5,000 m² de oficina, y en general el mercado ha tenido una demanda neta positiva.

Creemos que este incremento de nuestra colocación ha sido consecuencia también de nuestra propuesta de valor, especialmente relacionada a las áreas comunes, ya que ofrecemos distintos tipos de espacios colaborativos e híbridos, que se convierten también en una buena alternativa al home office. Esto último permite que el retorno a la presencialidad tenga espacio para gatillar sus intangibles, como la colaboración de equipos, el incremento de la productividad y el sentido de pertenencia y comunidad, como elementos que busca cualquier compañía el día de hoy. Asimismo, otra medida que aplicamos fue la oferta de distintos tipos de oficinas, tanto implementadas como en gris, y con distintos tamaños y condiciones económicas, tratándonos de sumar al requerimiento de flexibilidad solicitado por nuestros clientes.

La opinión de los actores del mercado

¿Qué expectativas tiene sobre el futuro del mercado de oficinas?

Como se sabe el rubro inmobiliario obedece a ciclos. Creemos que este año el sector de oficinas llegó a su punto de inflexión e iniciará su recuperación, tanto por factores de demanda - motivados por compañías que vienen implementando planes de retorno gradual a sus oficinas, con mayor confianza en el control y mejor manejo de la pandemia; así como por factores de oferta, con pocos proyectos de oficinas por entregarse. Evidentemente esta recuperación este año es tímida aún, creemos que debería consolidarse hacia el 2023, donde deberíamos tener menor vacancia y en consecuencia mayores tarifas de m² de oficina.

¿Qué expectativas tienen sobre su nuevo edificio Plaza República II?

¿Cuáles son los planes de expansión de Capital Center?

Este año nuestra atención la ocupa principalmente la Torre II que estamos estrenando, buscando ese cliente que ocupe una gran cantidad de área, y que quiera ponerle el nombre a la Torre II, que acompañe a la Torre I - la Torre “Entel”. Sin embargo, sabemos que tenemos que ir con paciencia y esperar a que la oferta y la demanda se terminen de regular, nuestra colocación viene de acuerdo a lo que proyectamos a inicios de año y esperamos llegar a tener más del 40% del edificio ocupado hacia diciembre.

Nuestros planes de expansión involucran incrementar nuestro portafolio de almacenes, e ingresar a otros *asset class*. Sin embargo, este año antes de expandirnos estamos destinando más de US\$ 1 MM de CAPEX a proyectos relacionados a mejorar los activos que tenemos. En ese sentido hemos mejorado sus áreas comunes, comedores y salas de usos múltiples; estamos embarcados en el *overhaul* de la iluminación de la fachada en Torre I, que permita mayor calidad y eficiencia energética, y estamos evaluando invertir en un patio de comidas que mejore la oferta gastronómica.

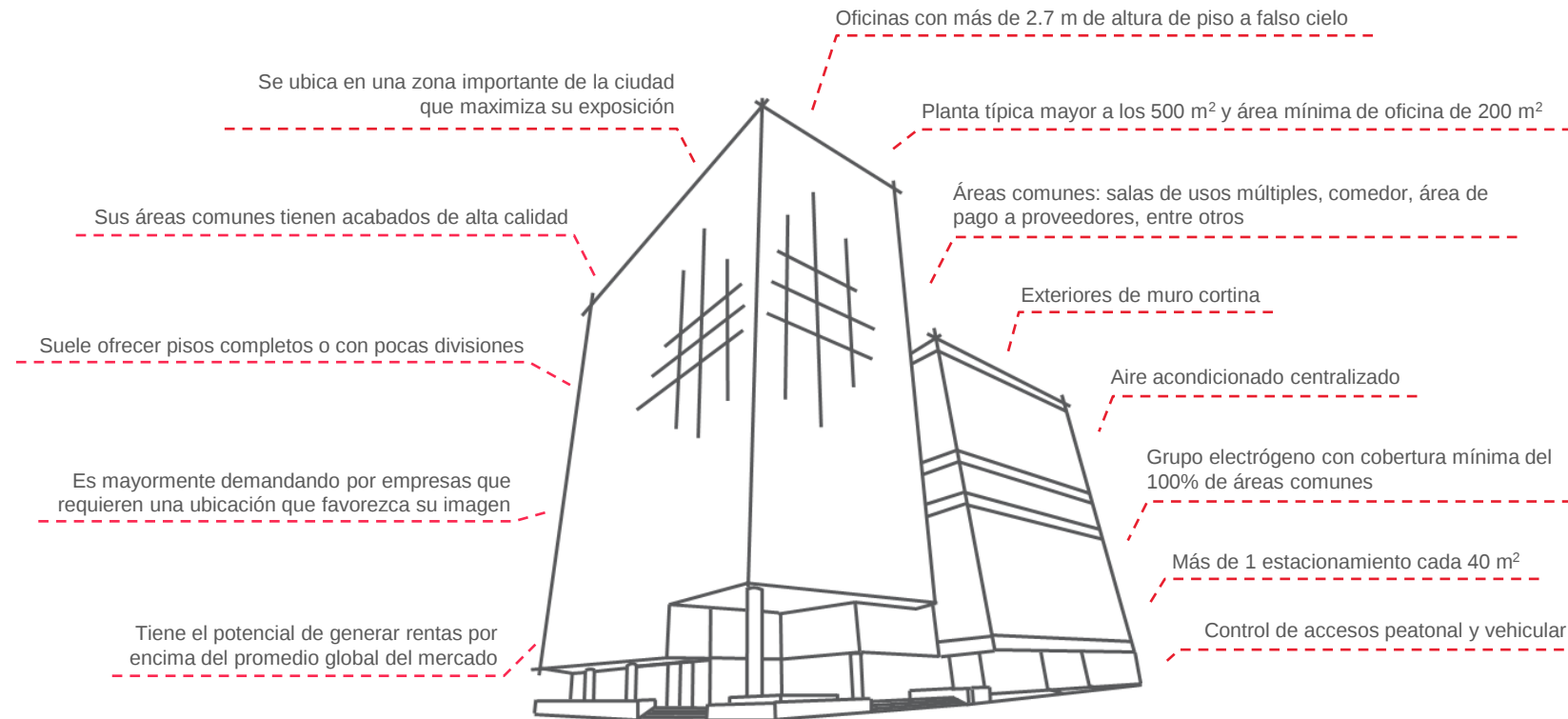


Complejo Empresarial Plaza República



Términos clave

¿Qué es un edificio de oficinas de clase A?



Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² de oficinas de todos los edificios entregados o en operación



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece la oficina. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.)



VACANCIA O DISPONIBILIDAD

m² en venta o alquiler con disponibilidad inmediata



TASA DE VACANCIA

Es el % de disponibilidad de oficinas para entrega u ocupación inmediata



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



OCUPACIÓN O DEMANDA EFECTIVA

Diferencia entre los m² ocupados (ocupación bruta) y m² desocupados en un periodo determinado.



UNIDADES DE MEDIDA

Las oficinas se miden en m², y los precios en dólares por m²



MONEDA

La mayoría de contratos de alquiler o compraventa se firma en dólares. Aún son pocos los contratos en soles



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Pre Covid-19 los plazos típicos eran de 3 a 10 años. Ahora son de 2 a 5 años

¿Necesitas información más
detallada de este reporte?

Escríbenos a investigacion@binswanger.com.pe





Todas las soluciones del
mercado inmobiliario en un solo lugar.

Este Informe fue desarrollado íntegramente por Binswanger Perú. La información utilizada para su elaboración fue obtenida de fuentes confiables. No obstante, Binswanger Perú no se responsabiliza de omisiones o cambios de último minuto. Este reporte es de carácter público, sin embargo no puede ser distribuido ni copiado sin consentimiento previo y escrito de Binswanger Perú.

**CONSULTORÍA
INMOBILIARIA**

**OFICINAS
INDUSTRIA**

LOCALES COMERCIALES
ESTUDIOS DE MERCADO
**EVALUACIONES
INVERSIONES
SALE & LEASE**

**PROPERTY
& FACILITY
MANAGEMENT**

ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA
MANTENIMIENTO
**CORRECTIVO
Y PREVENTIVO**

**GERENCIA
DE PROYECTOS**

IMPLEMENTACIÓN
**DISEÑO
EJECUCIÓN
SUPERVISIÓN
FACTIBILIDAD
TÉCNICA**

**ASESORÍA
VALUATORIA**

TASACIONES
MAQUINARIAS
PLANTAS
HIGHEST BEST USE