

NEGOCIOS

INFORME DE BINSWANGER

Locales de Gamarra y jirón de la Unión se ocupan en menos de tres meses

En Lima y Callao, hay 42 corredores comerciales que destacan. Restaurantes es una de las categorías más representativas. Gamarra, jirón de La Unión y avenida Larco mantienen rentas más altas.

VANESSA OCHOA FATTORINI
vanessa.ochoa@diariogestion.com.pe

Caminar por las calles de Lima permite encontrarnos a cada paso, en un distrito más que otro, con diferentes comercios. Y es que la llegada de nuevas marcas se eleva, y estas no solo optan por estar en malls. Los locales puerta a calle, o "stand alone", cobran más relevancia. Y las rentas también.

Según el último reporte de la consultora inmobiliaria Binswanger, se han identificado 42 corredores comerciales, representativos de Lima Metropolitana y el Callao, donde Lima moderna, conformada por Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de Surco, concentra 12 corredores.

Y es la categoría de restaurantes la que más presencia tiene en los corredores comerciales, especialmente en Lima centro (Breña, Cercado de Lima, Jesús María, La Victoria, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo).

Espacios con potencial

Si hablamos de Lima moderna, podemos decir que ostenta una de las rentas más altas de todos los corredores (US\$ 60 m² en la avenida Larco). Y de todos los distritos que la comprenden, Miraflores y Santiago de Surco ostentan una ocupación rápida (menos de tres meses).



FRANCISCO NEYRA

Cercado. En el jirón de la Unión el alquiler promedio supera los US\$ 45 el metro cuadrado y puede llegar hasta US\$ 77 el metro cuadrado.

Sin embargo, también pasa por algunas restricciones comerciales. George Limache, gerente de investigación de Binswanger, indicó que en Lima moderna lo que menos se permite son casas de apuestas, restaurantes y gimnasios.

Pero hay un distrito que supera a Miraflores en renta máxima, y es La Victoria, con el corredor de Gamarra, donde la tarifa de alquiler puede llegar a US\$ 80/m², mientras que el promedio en dicha zona es de US\$ 50/m².

Limache destacó que el tiempo de ocupación en los corredores comerciales de Lima centro suele ser de menos de seis meses, pero en los corredores jirón de la Unión (Cercado de Lima) y Gamarra (La Victoria) se replica lo que ocurre en la avenida Larco, y se da en menos de tres meses.

Los menos caros

Son los corredores de Lima Norte y Callao los que tienen las rentas menos caras, con una ocupación menor a los seis meses. Aquí los picos máximos son de US\$ 25/m², en Comas y Los Olivos.

La renta más baja se encuentra en el Callao, en el corredor Sáenz Peña, donde el alquiler promedio de locales comerciales es US\$ 9.50/m².

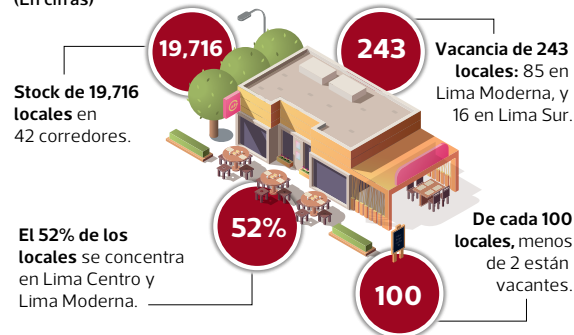
En Lima Este se dan tarifas similares o un poco superiores a Lima Norte, US\$ 30/m².

Sin embargo, cuando se ponga en marcha la Línea 2 del Metro, las rentas se elevarían y surgirían nuevos corredores cerca a las estaciones.

Y el periodo de ocupación volvería a menos de seis meses, ya que por las obras del Metro, la vacancia se ha prolongado hasta los 12 meses en Ate y Santa Anita.

Los corredores comerciales de Lima

(En cifras)



FUENTE: Binswanger Perú

Categoría de negocio con mayor participación en los corredores comerciales

	Lima Moderna*	Lima Centro*
Restaurante	10%	18%
Peluquería, spa	5%	7%
Banco, financiera, etc.	3%	6%
Venta de calzado, etc.	23%	8%
Botica, farmacia	3%	5%

FUENTE: Binswanger Perú

*Lima Moderna (4,465 locales) / Lima Centro (5,710 locales).

PROYECCIÓN

Alquileres en distritos de Lima centro podrían subir 10%

En los próximos años podrían sumarse nuevos corredores, debido a la necesidad de espacios comerciales y los requerimientos de la población. George Limache, gerente de investigación de Binswanger dijo que aún hay espacio para explotar el comercio puerta a calle y se viene la consolidación de las

avenidas Mendiburu y La Mar en Miraflores; y otras, como el parque Revilla en Lince, todo ello para un mediano plazo. En corredores consolidados como en Lima moderna, la perspectiva es que en los próximos tres años las tarifas se mantengan estables, lo que no pasará en Lima centro, donde estas se elevarían en un 10%.

ANÁLISIS



GEORGE LIMACHE

Jefe de Investigación de Binswanger

Formatos puerta a calle seguirán al alza

El comercio puerta a calle es ampliamente aceptado en Lima, porque facilita la vida cotidiana. Podemos comprar un dulce, hacer ejercicios, o tener una cena casual con los amigos, sin alejarnos de donde hacemos nuestro día a día. Por ello, los locales puerta a calle gozan de una ocupación altísima (en los corredores, de cada 100, menos de dos están disponibles). Si a ello le sumamos que tienen rentas estables, contratos de alquiler de largo plazo y arrendatarios cada vez más confiables, estamos frente a una de las alternativas de inversión más atractivas de Lima. Los formatos puerta a calle continuarán creciendo, principalmente donde se construyan nuevos edificios de vivienda, oficinas y otros usos. Otra fuente de crecimiento serán las nuevas estaciones del Metro y Metropolitano, que estarán habilitadas en los próximos tres años.