

RADAR INMOBILIARIO

¿Qué es un edificio de clase B?

- Se ubica en una zona de fácil acceso en cualquier distrito de la ciudad.
- Sus rentas usualmente están por debajo de los edificios de clase A.

No es una regla, pero suele ofrecer áreas comunes como salas de reuniones y comedor.

- Posee dos clases de usuarios típicos:
- A Empresas que emplean en oficina a menos de 20 trabajadores
 - B Empresas que necesitan el espacio para back office (IT, call center, etc.), de más de 50 trabajadores.

Planta típica mayor a los 180 m² y área mínima de oficina de 25 m².

Precio de venta de lista
US\$2.040 /m²

Precio de alquiler de lista
US\$13,7/m²

Stock de Lima
976.300 m²

Tasa de disponibilidad
14,70%

El mercado de clase B en cifras

Stock Vacancia En construcción

Miraflores 199.738 m²

21.777 m²

8.076 m²

San Isidro Financiero 142.286 m²

10.884 m²

3.500 m²

San Isidro Empresarial 110.720 m²

21.784 m²

0 m²

Surco-La Molina 98.894 m²

18.489 m²

21.685 m²

Chacarilla 96.425 m²

14.199 m²

8.856 m²

Otros ejes 267.817 m²

49.871 m²

38.075 m²

Oficinas clase B: entregas del 2020 superarán a las del 2019

Buen ritmo. Este mes se incorporarán cinco edificios al inventario, con lo que el 2019 sumará 28.577 m², mientras que el otro año se añadirán 34.316 m².

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Desde el 2015 (135.826 m²), la evolución de nuevas entregas de oficinas de clase B ha continuado en descenso y el 2019 no fue la excepción, pues a pesar de que este mes se entregarán cinco edificios (Square Oficinas Boutique y Soho Libertad en Miraflores, Time Surco y Blu Buildind III en Surco y C.E. Zegarra en Chacarilla) el inventario del 2019 cerrará con 28.577 m² nuevos en su haber.

Pero, el próximo año parece mostrar visos de recuperación. Así lo revela el último reporte de Binswanger Perú, que estima que en el 2020 se añadirán 34.316 m² al portafolio. Serán ocho edificios nuevos y los distritos que recibirán mayor oferta serán Magdalena (10.443 m²) y Comas (7.690 m²).

A pesar de ese repunte, George Limache, jefe de investigación de la consultora, considera que “los 34.316 m² que se esperan para el 2020 son muy poco para las necesidades [de oficinas] de Lima”.

Aun así, lo positivo es que la tasa de vacancia del 2020 será inferior a 9%, continuando con la tendencia que se aprecia en los últimos meses.

“La tasa de vacancia viene dis-

En el primer semestre, los ejes de mayor ocupación fueron Miraflores (7.500 m²), Ejército Corporativo (6.400 m²), Surco-La Molina (5.100 m²) y Chacarilla (4.500 m²).

Hasta 5% podrían incrementarse los precios de alquiler y venta de las oficinas de clase B durante el próximo año, según Binswanger Perú.

minuyendo desde finales del año pasado, de 19% a 15%, y se debe a que ha cesado la construcción de proyectos, motivada también por la sobreoferta de los años anteriores. Sin embargo, la demanda se ha mantenido casi igual, o incluso ha mostrado un ligero crecimiento”, explica la especialista en oficinas de Binswanger Perú, Lisbeth Buzzi.

Sobre lo que podría pasar con este indicador, Limache refiere que pese a que durante el primer semestre no ingresaron proyectos nuevos, y aun cuando los m² que se entregarán en lo que resta del año no son muchos, la tendencia a la baja de la tasa de vacancia se mantendrá. “Para el 2020 esperamos un escenario similar”, anota.

Mientras que a futuro, se mantendría la misma tendencia. “Según nuestros últimos reportes de mercado, actualmente estamos en una fase de recuperación, por lo que esperamos que siga disminuyendo la vacancia, por al menos uno o dos años más, antes de que el ciclo de expansión vuelva a comenzar”, añade Lisbeth Buzzi.

COMO INVERSIÓN

Tomando en cuenta que la preferencia por bienes inmuebles como instrumento de inversión ha tenido buena acogida, en el caso específico del segmento de oficinas de clase B, el reporte de Binswanger Perú refiere que el 80% de los m² en construcción se venden. ¿A quién? Precisamente, son los inversionistas quienes se han convertido en sus principales compradores y los adquieren con la intención de po-

nerlos en alquiler.

Sobre el perfil de los inversionistas, Buzzi sostiene que estos edificios suelen estar dirigidos a inversores con un ticket de compra parecido al de quienes compran un departamento como inversión. “Siendo oficinas de áreas menores a los 200 m², suelen ser un producto apetitoso para este grupo de inversionistas. Y las constructoras lo saben”, afirma.

Poresarazón, y considerando lo que podría pasar a futuro, Limache asegura que, de acuerdo con el perfil de los nuevos proyectos que se están gestando, todo apunta a que el mercado seguirá orientándose a la venta, con un inversionista interesado en alquilarlo a un tercero detrás de esa compra.

“Los contratos de alquiler tienden a ser de largo plazo, pero hay mucha rotación en el segmento de clase B. Los contratos de alquiler suelen durar de dos a tres años, y no es porque las empresas son malas, sucede porque la mayoría de empresas que ocupa oficinas pequeñas suelen ser empresas en crecimiento y al cabo de dos años necesitan una oficina más grande, y no les queda otra que irse”, indica.

En ese sentido, la consultora estima que entre el 2019 y el 2020, la demanda efectiva anual superará los 70.000 m², y más del 35% de esa demanda será aportada por los ejes en desarrollo como Magdalena, San Miguel, Comas, y otros distritos.

6 son los ejes consolidados en el mercado de oficinas de clase B. Su stock supera los 50.000 m² en más de 10 edificios, y son: Ejército Corporativo, San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero, Miraflores, Chacarilla y Surco-La Molina.

10 son los ejes corporativos en desarrollo. Su stock es menor a los 50.000 m², y figuran: Callao, Los Olivos-Comas, San Miguel, Magdalena, Lince, Córpac, Surquillo, San Borja-Santa Catalina, Las Gardenias y Ate.

US\$13,78 por m² es el precio de alquiler en una oficina de clase B. El monto corresponde a una oficina en gris o en casco y son oficinas que no cuentan con un acabado de piso, o instalaciones de sistema contraincendio, telefonía, data, o luminarias.

84.067 m² disponibles se registraron al cierre del primer semestre. San Isidro Empresarial y Miraflores (22.000 m² cada uno) fueron los ejes con mayor disponibilidad. Le siguieron Chacarilla (22.000 m²) y Surco-La Molina (18.000 m²).