



LUZ Y ESPACIO: LA EXPERIENCIA *PRIME* DE PLAZA REPÚBLICA

Aunque las características más valoradas de un edificio clase A son la iluminación natural y el gran metraje por planta, solo 2% de las construcciones de este tipo cuentan con cuatro frentes de luz y menos del 15% tienen pisos desde 1.500 m². La segunda torre de Plaza República, que se entregará en un año en San Isidro, está diseñado para cubrir esta demanda.

Oficinas amplias con grandes entradas de luz y que cuenten con tecnología que les permita ser ecoamigables mientras ahorran presupuesto son las características fundamentales que destacan las empresas que ya funcionan dentro de los edificios *prime*. De acuerdo con el último reporte inmobiliario de Binswanger Perú, en su mayoría son compañías industriales, de servicios tecnológicos y de consultoría, que buscan comunicar liderazgo, solidez y vanguardia.

“Cuando una empresa tiene sus oficinas en un edificio *prime* comunica a su equipo, clientes y al mercado que se preocupa por su capital humano, por el medio ambiente y por retener al mejor talento”, comenta Gian Carlo Malatesta, director gerente de la consultora inmobiliaria. “Es importante contar con espacios que se alineen con los objetivos de excelencia de las empresas”, agrega.

Sin embargo, la oferta de edificios clase A indica que aún se necesita más atención a estas demandas. Según Malatesta, Lima cuenta con 8 edificios de esta categoría con cuatro frentes de luz, lo que reúne un stock de 130 mil m². “La disponibilidad es bajísima, ya que solo dos edificios cuentan con área disponible que en total tienen 2.300 m². Eso quiere decir que

tenemos una tasa de vacancia menor al 2%”, advierte el ejecutivo.

Asimismo, aunque la mayoría de construcciones *prime* ofrecen plantas de más de 500 m², con oficinas de más de 200 m², menos del 15% del stock de estos edificios tienen plantas de 1.500 m² o más, un tamaño ideal para diseñar oficinas ágiles y eficientes, comenta Malatesta.

La escasa oferta que existe con estas características se complica aún más para el siguiente año, pues según las proyecciones inmobiliarias, la vacancia o disponibilidad de oficinas que ya era baja en el 2019, con un 16%, se reducirá a un 10% en el 2020. Frente a ello, la segunda torre

El entorno de sobreoferta y precios bajos ha facilitado que las empresas situadas en edificios de clase B y en casas se muden a edificios *prime*

de Plaza República, que construye Capital Center, estará listo en un año y está preparado para satisfacer estos requerimientos de luz y espacio.

EFICIENCIA, BIENESTAR Y AHORRO

Con la experiencia obtenida en la primera torre de Plaza República en el 2010, Capital Center ha pensado contar con cuatro frentes de luz natural en la segunda torre, una de las particularidades más buscadas por los potenciales usuarios de las oficinas *prime*. ¿Las razones? Sus efectos en la productividad y el bienestar de sus colaboradores.

“Plantas con cuatro frentes de luz son excelentes y un factor clave para alcanzar estos objetivos porque podemos aprovechar mejor la luz exterior y genera ahorros en el consumo de energía eléctrica”, dice Malatesta de Binswanger Perú.

Con respecto al espacio, los 19 pisos de oficinas que tendrá Plaza República tienen plantas típicas de 1.500 m² que pueden dividirse en cuatro oficinas de 332 m² a 415 m². “Con espacios amplios se puede diseñar una oficina en pocos pisos y eso posibilita una mayor agilidad en la comunicación con los colaboradores y una mayor eficiencia en el diseño”, precisa Malatesta. El ejecutivo añade que, con la optimización del



Foto: Binswanger



Render 3D de planta.

espacio a través del diseño, se utilizarán mejor los recursos de la empresa y se generarán ahorros en tiempo y dinero.

Otras características que convierten a la segunda torre de Plaza República como una gran opción en el mercado *prime* es su ubicación estratégica al lado de la primera torre, conocida como el edificio Entel, en el

corazón de San Isidro Financiero y frente de la Vía Expresa. Esto facilita a los usuarios a tener mejores rutas de transporte público y privado. Además, la torre cuenta con áreas comunes de gran calidad y aforo como el comedor, espacios de reunión, gimnasio, siete sótanos de estacionamientos y lugares para el parqueo de bicicletas.

UNA INVERSIÓN PLANIFICADA

El entorno de sobreoferta y precios bajos ha facilitado que las empresas situadas en edificios de clase B y en casas se muden a edificios *prime*, indica Malatesta. “Anualmente entre 15 a 30 empresas ocupan nuevas oficinas de más de 2.000 m²”, agrega.

No obstante, Binswanger indica que desde el 2017 hay una tendencia a la baja de metros en construcción: mientras en el 2016 la cifra era 278 mil m², en el 2017 bajó a 150 mil m² y en el 2019 ha llegado a 102 mil m². Esto significa que la disponibilidad de espacios *prime* para el próximo año será baja. Ante eso, la segunda torre de Plaza República que estará lista en noviembre del 2020 también califica como una alternativa esencial.

Si se toma en cuenta que las grandes empresas buscan espacios con muchos metros cuadrados, Malatesta señala que no solo es beneficioso reservar y planificar con anticipación la instalación en oficinas *prime*, sino es mandatorio. “Un proyecto planificado permite acceder a mejores precios. Nuestras proyecciones indican que éstos podrían incrementarse en un 5% en el 2020. Ese es el ahorro que puede conseguir una empresa si firma un contrato de alquiler ahora y no en uno o dos años”, finaliza el especialista. ■