

RADAR INMOBILIARIO

Oficinas ‘prime’: la oferta crece y también madura

Buen augurio. Este año se entregará un 9% más de m² que en el 2017. La nueva oferta es de propietarios únicos y exclusivamente para alquiler.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Real 2, el nuevo edificio de Centenario, ubicado en pleno Centro Empresarial Real y diseñado por el estudio de Jean Nouvel, ha sido la más reciente adición al portafolio capitalino de oficinas corporativas de alto nivel. Aunque sus 12.950 m² distan de los 30.120 m² entregados en similar periodo del año anterior, cuando tres edificios se sumaron a la oferta, la expectativa es que el 2018 termine con más metros incorporados que el 2017 a la oferta del mercado prime.

Según un reciente reporte de Binswanger Perú, este año el segmento corporativo sumará 151.924 m² a su inventario. Así, a Real 2 se sumarán T Tower, Forum y Numen en el segundo trimestre; San Isidro 27, Talbot, Titanium, More y Plus Olguín en el tercer trimestre; y Primera Visión hacia el cierre del año.

De esa manera, el 2018 terminará con un 9% más de m² entregados en comparación con el 2017 (138.165 m²), lo que a decir de George Limache, jefe de investigación de la consultora, jugará en favor del mercado corporativo, porque se prevé que en lo que resta del 2018 la demanda será superior a la del año pasado.

“Solo en el primer trimestre se absorbió casi la mitad del total del año pasado y ahora existen varias solicitudes de alquiler de áreas extensas, de más de 1.000 m², que deben concretarse durante el año. Es cierto que, desde mediados del 2017, algunas búsquedas de nuevas oficinas se paralizaron por el ruido político, pero hoy, con una señal clara de continuidad del modelo, se reactivaron”, asegura.

¿SOLO ALQUILER?

De la mano con el buen comporta-

Ocho proyectos se suman al portafolio de edificios de oficina de alto nivel en el 2018. Son menos que el año pasado, pero de mayores dimensiones.

miento de la demanda, el reporte de Binswanger Perú hace hincapié en que el mercado corporativo va camino a la etapa de madurez. Según indica, el hecho de que no existan nuevos proyectos que ofrezcan oficinas ‘prime’ en venta dirigida a inversionistas es una clara señal de esta nueva etapa.

“Todo lo nuevo que está saliendo es de propietario único y ofertado en alquiler. Eso se debe a que el apetito de los inversionistas por oficinas ‘prime’ de formato grande se ha reducido por la amplia vacancia de oficinas similares en Lima, y por la menor velocidad en la que se alquila ahora una oficina, producto –precisamente– de la elevada vacancia”, sostiene Limache.

Para reforzar lo dicho, agrega que las inmobiliarias que ofertaban oficinas ‘prime’ en venta han migrado al segmento B y están lanzando nuevos proyectos de oficinas pequeñas o ‘boutique’ (de menos de 200 metros cuadrados) en zonas alternativas al centro financiero como Lince, Magdalena o La Mar en Miraflores.

“Otro punto a favor de los edificios exclusivos en alquiler es que afrontan mejor los contextos de vacancia elevada. Cuando un edificio se vende a muchos propietarios, ellos terminan compitiendo para alquilar primero su oficina y, como consecuencia, se maltratan las tarifas”, refiere.

MIRADA FUTURA

Si en el 2018, el mercado va camino a la madurez, ¿qué pasará en el 2019? Por lo pronto, Binswanger prevé que solo uno o dos edificios se entregarían el próximo año, con lo que la oferta disminuiría significativamente debido, sobre todo, a que los desarrolladores están apostando por construir nuevos proyectos más allá del 2020, mirando más a largo plazo.

Uno de esos desarrolladores es V&V Grupo Inmobiliario, cuyo director Oscar Bravo ha adelantado a **DÍA1** que después de ingresar al mercado de oficinas con Prisma Tower, en una zona en expansión como Magdalena, no tienen nuevos proyectos en el horizonte inmediato.

De esta manera, durante el 2018, el mercado ‘prime’ de oficinas corporativas en Lima entra a una nueva etapa, después de que algunos proyectos previstos a entregarse durante el 2017 se retrasaran y recién empezaran a materializarse desde inicios de este año.



AL DETALLE

ASÍ SE COMPORTA EL MERCADO ‘PRIME’ EN LA CAPITAL



— Un edificio de clase ‘prime’ se ubica en una zona importante de la ciudad que maximiza su exposición. Su infraestructura y áreas comunes son de alta calidad. Sus oficinas tienen más de tres metros de altura desde el piso hasta el techo.

— En los últimos años, se entregaron 88 edificios de categoría ‘prime’, representando 1,08 millones de m².

— Actualmente, hay nueve edificios de la categoría en construcción. Estos suman 257.870 m².

¿CÓMO SE CLASIFICA EL MERCADO ‘PRIME’ EN LIMA?



— Lima posee varias aglomeraciones de edificios corporativos, que poseen un perfil particular respecto de su ubicación. Cada una se denomina eje corporativo.

— Los principales ejes de desarrollo son San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero, Miraflores, Surco-La Molina, San Borja y Magdalena.

NUEVAS ENTREGAS DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

— Real 2, el edificio de Centenario, es el primer proyecto que engrosó el inventario durante este año. WeWork, la especialista en ‘coworking’, fue su principal arrendatario.



La construcción de 14 pisos busca la certificación LEED.

CENTENARIO

ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHACHI

48.964 m²

se absorbieron en el 1°T, un buen comportamiento de la demanda.

El principal alquiler durante este periodo estuvo representado por el Ministerio del Ambiente: 7.058 m² en el edificio Prisma, en Magdalena.

23,92%

fue la tasa de vacancia entre enero y marzo, menor al 27,66% del 2017.

En todos los ejes corporativos la tasa de vacancia bajó. En donde más disminuyó fue en el distrito de Magdalena.

15,53

dólares por m² fue la tarifa de alquiler más baja entre todos los ejes corporativos

La cifra pertenece al eje Surco-La Molina y es inferior al promedio registrado en el mercado (US\$17,24). Se estima una tendencia a la baja.

2.131

dólares por m² es el precio promedio para las oficinas ‘prime’ en venta.

Por ejes corporativos, San Isidro Financiero con US\$2,408 registra el precio más alto, contrario a lo que sucede con Magdalena (US\$1.835).

200 m²

es el área mínima exigida para una oficina en un edificio de categoría ‘prime’.

Si se trata de pisos completos, una planta típica debe ser mayor a los 500 m². Para los estacionamientos, se exige uno por cada 40 m².