

RADAR INMOBILIARIO

Surco-La Molina, un eje que se consolida de a pocos

Buena nueva. Durante el tercer trimestre sumará dos nuevos edificios de oficinas corporativas a su portafolio.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

More I (Huanwil Inmobiliaria) y Plus Olguín (Tucán Inversiones) serán los dos edificios que durante lo que resta del tercer trimestre pasarán a engrosar el portafolio de oficinas corporativas del eje Surco-La Molina. De esta manera, el inventario, que actualmente suma 234.540 m² se incrementará hasta 292.558 m², lo que representa un crecimiento de casi 25%.

Así, como señala el último reporte de CBRE Perú, este eje, junto con San Isidro Financiero, registrarán la más alta concentración de entregas a lo largo del 2018. Y, a diferencia del año pasado, cuando este eje corporativo no registró la entrega de ningún edificio de oficinas, el 2018 terminará mostrando

el atractivo que supone para futuros desarrollos.

Por esa razón, George Limache, jefe de Investigación de Binswanger Perú, considera que Surco ya es un centro corporativo consolidado y con un futuro bastante prometedor.

“El potencial de Surco aún no ha sido del todo explotado. Muchas empresas desean ubicarse en Surco, que es la puerta de entrada para lo que, en el mediano plazo, será el polo industrial más importante del país: Lurín. Muchas empresas industriales y logísticas ya han visto este panorama y están planeando mover sus sedes corporativas a Surco, cerca de la Panamericana Sur”, asegura.

A pesar de ese potencial, el experto considera que un problema de este eje pasa por sobredimensionar la demanda de oficinas, por lo que habría que tener en cuenta este indicador para no afectar su desarrollo en el futuro.

“El mercado de oficinas en venta en Surco está dirigido a inversionistas, y estos, al ver que la velocidad de colocación de las oficinas se ha incrementado y que las tarifas de renta han disminuido, ven poco atractivo el comprar nuevas oficinas. Por eso, la tarifa de venta también se mantiene estable”, explica a nuestro suplemento.

Sobre el comportamiento de los precios, Limache señala que aunque las tarifas de venta en el eje Surco-La Molina continuarán estables durante el 2018 y 2019, si empezarán a incrementarse desde el 2020, proyectando lo mismo para las tarifas de renta.

FUTURO QUE PROMETE

Tomando en cuenta los ingresos de More I y Plus Olguín, la vacancia del eje Surco-La Molina, según estimaciones de Binswanger Perú, se incrementará hasta 32% (95.000 m²) debido a que los compradores de ambos edificios son mayoritariamente inversionistas.

Según la consultora, este indicador tendería a estabilizarse a partir del 2020, año en el que volverá a incrementar su atractivo, debido a que arribarán nuevos proyectos que fortalecerán el inventario de este eje corporativo.

Para reforzar esa aseveración, George Limache refiere que, en el caso de Surco, ya existen algunos anteproyectos sobre las avenidas

Con los dos edificios que ingresaron a su inventario, la vacancia del eje corporativo Surco-La Molina se incrementará hasta 32%.

El Derby, Manuel Olguín y Javier Prado, además de las futuras torres de oficinas que se habilitarán en el centro comercial Jockey Plaza.

Al respecto, Juan José Calle, gerente general del Jockey Plaza Shopping Center, ha adelantado a este suplemento que, como parte de la nueva oferta que ingresará al centro comercial (sobre un área de 4.000 m²), implementarán –además de un gimnasio y un spa– oficinas de ‘coworking’.

“El objetivo de aquí a tres años es atraer a 2.000 personas más con estas áreas de ‘coworking’, que se implementarán también en otras zonas del mismo centro comercial. Las oficinas ayudarán a generar mayor flujo en la zona, lo cual beneficiará a todos”, sostuvo Calle hace algunas semanas.

Así las cosas, todo parece indicar que el eje Surco-La Molina seguirá engrosando su inventario, en tanto que el volumen del mercado de oficinas corporativas de la capital también se vería favorecido.

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA DEL EJE CORPORATIVO SURCO-LA MOLINA



- El eje Surco-La Molina registra 13 edificios de oficinas corporativas en operación, lo que representa un inventario de 234.540 m².
- La avenida Manuel Olguín, en Surco, se consolida como la más importante de este eje, con nueve edificios operativos.
- Poco más de 58.000 m² se sumarán al inventario de este eje con el ingreso de los dos nuevos edificios programados para este trimestre.

DETALLES DE LAS NUEVAS ENTREGAS QUE RECIBIRÁ EL EJE CORPORATIVO



- More I añadirá 31.686 m² al inventario del eje. Se trata de un edificio de 20 pisos y 11 sótanos de estacionamientos. Ofrece oficinas ‘prime’ desde 163 m².
- Con sus 18 pisos de oficinas, el edificio Plus Olguín sumará 26.332 m² al eje Surco-La Molina. Ofrecerá oficinas desde 135 m², 750 estacionamientos y un local comercial de 161 m².

AVENIDA MANUEL OLGUÍN, ¿EL NUEVO ‘HUB’ EMPRESARIAL DE SURCO?

— Algunos desarrolladores, como Tucán Inversiones, consideran que esta calle va camino a convertirse en un nuevo ‘hub’ corporativo. Sus nueve edificios parecen darle la razón.

HUANWIL INMOBILIARIA



Modernos y sofisticados edificios de oficinas se ubican en la calle M. Olguín.

ILUSTRACIÓN: JHAFETRUÍZ

2.295 M2

fue la absorción neta en este eje durante el primer trimestre, según Binswanger Perú

La consultora estima que hacia finales del 2018, la absorción neta (m² ocupados menos m² desocupados) será de 20.000 m².

US\$15,53

por m² es el precio de renta promedio en el eje Surco-La Molina

Mientras el precio máximo fue de US\$16,76/ m², el mínimo fue de US\$14/ m². Se mantuvieron estables frente al trimestre anterior.

US\$2.106

por m² es el precio de venta al cierre del primer trimestre en este eje corporativo

El precio mínimo registrado en el primer trimestre fue de US\$1.928/ m², en tanto que el precio máximo fue de US\$2.353/ m².

23%

fue la tasa de vacancia registrada durante el primer trimestre

Dicho índice se mantiene similar al promedio del mercado corporativo (23,92%), pero tendería al alza con los nuevos ingresos.

51%

de ocupación (9.964 m²) registró Lima Central Tower (Surco-La Molina) en el 2017

Se convirtió en uno de los tres edificios de mayor ocupación, junto con Torre del Arte (San Borja) y Centro Empresarial Miraflores IV.

