

RADAR INMOBILIARIO

San Borja y su apetecible segmento corporativo

Visión. Aunque no se han identificado nuevos proyectos, todo parece indicar que el inventario del distrito seguirá en aumento.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Desde el 2013, cuando recibió su primer edificio corporativo, la ocupación de la nueva oferta de oficinas en San Borja siempre fue más rápida con relación a otros ejes corporativos.

Por esa razón, George Lima-che, jefe de investigación de Binswanger Perú, destaca que la vacancia en este eje es mínima y solo en el segmento 'prime' se ubicó en 2,14%, muy por debajo del promedio del mercado que cerró en 27,76% al finalizar el año 2017.

Y a pesar de que San Borja representa, en la actualidad, un 5% del inventario total de oficinas en Lima Metropolitana (35.420 m²), la demanda por espacios corporativos en este distrito viene en aumento, motivada—como señala Gino Layseca, gerente general de Layseca Asociados—por la disponibilidad de infraestructura apropiada que ofrece el distrito y por el interés que tienen las empresas por ubicarse en zonas con vías de acceso rápidas.

“Los factores que respaldan dicha afirmación son su ubica-

ción intermedia entre Surco y San Isidro y su conectividad con importantes avenidas como Javier Prado, Angamos Este, Panamericana Sur, Aviación o San Luis. Pero el factor más importante, salvo mejor parecer, es el precio de los suelos, que está muy por debajo de los US\$8.000 por m², en promedio, de San Isidro”, explica.

Precisamente, para Aissa Lavalle, country manager de Cushman & Wakefield (C&W) en el Perú, la ubicación estratégica de los cuatro edificios de oficinas que forman parte de su inventario (ceranos a dos avenidas principales, medios de transporte y a una concurrida zona comercial) es lo que ha permitido su rápida ocupación.

Según refiere, el hecho de que San Borja se encuentre en medio de distritos con un importante desarrollo de proyectos empresariales como San Isidro, Miraflores y Surco, “permite que se convierta en una zona atractiva para empresas que no tienen la necesidad de ubicarse necesariamente en estos distritos, pero que cuentan con clientes que se ubican allí”.

PRECIOS Y FUTURO

Considerando que la demanda está respondiendo positivamente a la propuesta corporativa que se ofrece en San Borja, ¿cómo se están comportando los precios?

Según Aissa Lavalle, la escasa disponibilidad de oficinas no solo ha motivado que los precios se encuentren por encima del promedio, también ha generado que esos precios no reflejen el mismo movimiento del mercado actual (tendencia a la baja). Por lo que “las empresas que deseen ubicarse en este distrito tendrán opciones limitadas”.

Pero al hecho de que la vacancia del distrito es mínima, George Lima-che añade otra particularidad que diferencia a este eje del resto:

Urbanova es el propietario del 100% del inventario de San Borja. “Y no cede tan fácilmente a ajustar su

San Borja tiene a San Luis, La Victoria, Ate, Surco, Surquillo y San Isidro como distritos vecinos limítrofes.

precio a la baja, a diferencia de San Isidro Financiero o Magdalena, en donde hay una multitud de propietarios que ante la competencia fueron más propensos a ajustar precios”, anota.

Pese a que a la fecha, oficialmente no se han anunciado nuevos edificios, el experto refiere que sabe de la existencia de anteproyectos que empezarían a oficializarse a partir de la segunda mitad del año.

Para lograr que se concrete, Gino Layseca considera necesario que San Borja “inicie la transformación de usos de los suelos para desarrollar un distrito vertical en sus principales ejes viales, hoy ocupados por instituciones que podrían ser fácilmente reubicadas”.

En ese sentido, confía en el ingreso de nuevas empresas multinacionales entre el 2019 y 2020, que se verán atraídas por el menor precio del terreno, con lo que el inventario del distrito seguirá cuesta arriba, tanto para los edificios de clase A como para los de clase B, ya que “su ubicación y provisión de servicios permite ofrecer edificios con alto grado de automatización y otros con menores grados de automatización”.

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA DE SAN BORJA COMO EJE DE OFICINAS CORPORATIVAS



- El inventario de oficinas corporativas en San Borja asciende a 35.420 m².
- San Borja fue el eje donde mejor calzó la oferta de nuevas oficinas. Al cierre del 2017, según Binswanger Perú, se registraron solo 760 m² disponibles (2,14% de vacancia).
- Torre del Arte, con un área de 16.455 m² y de propiedad de Urbanova, se sumó el año pasado al inventario de San Borja. Empezó a operar con un 98% de ocupabilidad.

LAS ZONAS DE DESARROLLO EN UN EJE COMO SAN BORJA



- El eje prime de San Borja se extiende sobre el cruce de las avenidas Javier Prado y Aviación.
- Para oficinas de clase B, puede funcionar muy bien el límite con San Luis (avenidas Canadá y San Luis).
- Según C&W Perú, avenidas como Primavera, Aviación y Javier Prado son atractivas para el desarrollo de nuevos proyectos.

PROYECTOS MIXTOS, LA NUEVA APUESTA DEL DISTRITO

- Todo parece indicar que los nuevos proyectos replicarán la combinación de oficinas y 'retail' que hoy ofrece Urbanova a través de Torre del Arte, que tiene varios locales comerciales.

URBANOVA



La altura también es otra de las características más valoradas.

ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHACHI



US\$17,45
es el precio promedio por m² en el segmento 'prime' en el caso de oficinas en alquiler
Según Binswanger Perú, el precio máximo se ubica en US\$18 y el mínimo en US\$17. Toda la oferta del distrito es para renta.

47%
del área arrendable del distrito se concentra en el último edificio inaugurado en el 2017
Torre del Arte ofrecía oficinas y plantas completas de entre 400 m² y 1.600 m². En los años 2014 y 2016 no ingresó oferta nueva.

5.000
dólares es el precio promedio por m² de los terrenos disponibles en el distrito
Según Layseca Asociados, dicho precio corresponde a terrenos que permiten construcciones con alturas mayores a 15 pisos.

100%
del mercado de oficinas (cuatro edificios) en San Borja lo maneja una sola empresa
Urbanova es dueña de Torre Trazo (5.523,36 m²), Torre Uno (5.077 m²), Torre Dos (6.998 m²) y Torre del Arte (16.455 m²).

US\$18,9
es el precio promedio por m² para alquilar en el caso de los edificios de clase B
Para C&W Perú, el precio puede llegar a ser más alto, porque algunas de estas oficinas se ofrecen solo con implementación básica.