

NEGOCIOS

INFORME DE BINSWANGER

Tras ocho años, demanda efectiva en oficinas subprime superará a entregas

Se van a solicitar 75 mil m² de oficinas clase B, que se encaminan a reducir sus niveles de vacancia hasta el equilibrio de 10% en los próximos dos años. A la fecha existen 181 mil m² de espacios.

VANESSA OCHOA FATTORINI

vanessa.ochoa@diariogestion.com.pe

Los últimos años estuvieron marcados por la alta tasa de vacancia en el segmento de oficinas prime y el crecimiento en demanda de las subprime -conocidas como oficinas clase B-, cuyos precios llegaron a ser similares a las prime.

Para este año el segmento subprime muestra mayor potencial y se encamina a cerrar la brecha en la tasa de vacancia que tiene (actualmente de 18%) y aún más en 2019.

Ello porque este año la demanda efectiva superará a las nuevas entregas, situación que no se daba desde el 2012, según un reporte de la consultora Binswanger.

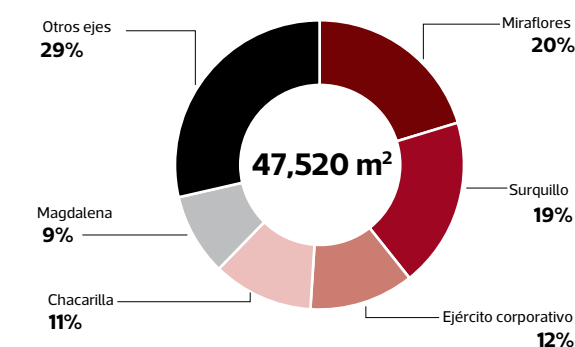
George Limache, jefe de investigación de la consultora, estima que la demanda efectiva del 2018 superará los 75,000 m², y crecerá más de 5% respecto al 2017.

“El mercado subprime ya está en la senda de la recuperación; posiblemente en un par de años se podrá llegar al equilibrio de alcanzar una tasa de vacancia de 10%; en el prime toma mucho más tiempo”, sostuvo Limache.

Esta reducción en la tasa no afectaría los precios, debido a que si bien disminuye, en metros cuadrados absolutos la vacancia aún es elevada (181,000 m²).

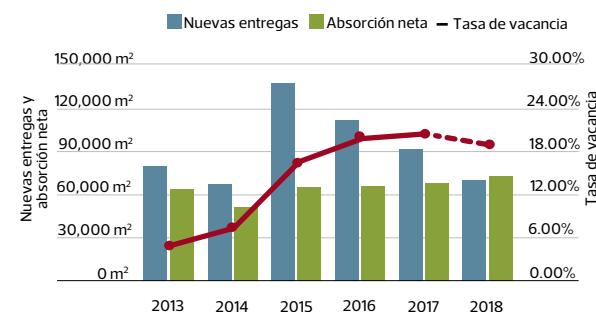
“Durante los próximos doce meses, el escenario de las tarifas de alquiler será de estabilidad”, comentó.

M² ocupados por eje corporativo



FUENTE: Binswanger Perú

Evolución de las nuevas entregas, demanda efectiva y tasa de vacancia



FUENTE: Binswanger Perú

De darse un aumento este sería mínimo, dice el ejecutivo, y al cierre del año la tarifa promedio de venta se incrementaría en apenas 2%, por la creciente oferta de oficinas cada vez más pequeñas.

Según Limache, ocurre una contradicción en el mercado, ya que por un lado existe sobreoferta de oficinas clase A en la zona de San Isidro Financiero, pero hay escasez en esa misma zona de las de clase B.

“No es fácil encontrar metraje y por ello, en el caso de dicha zona, Corpac, Las Gardenias, San Isidro Empresarial y Chacarilla,

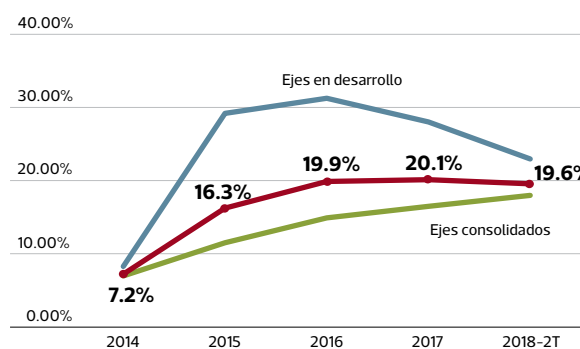
PRECISIONES

■ **Concepto.** Edificio clase B se ubica en zona de fácil acceso; planta típica es mayor a los 180 m² y área mínima de oficina es de 20 m²; sus rentas se ubican usualmente por debajo de las prime.

■ **Aporte.** El crecimiento del segmento B se está dando por las apuestas en ejes

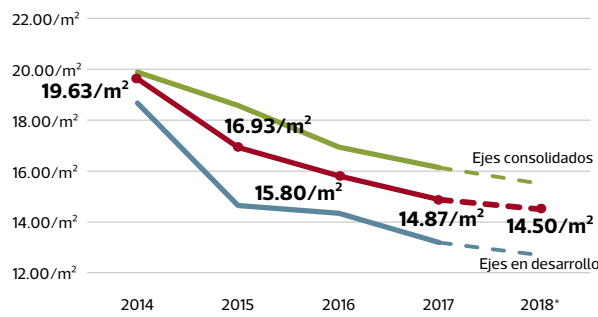
las tarifas empezarán a incrementarse un poco antes porque su disponibilidad es baja”, comentó el ejecutivo.

Evolución de tasa de vacancia



FUENTE: Binswanger Perú

Evolución de las tarifas de alquiler (US\$)



FUENTE: Binswanger Perú

■ **de desarrollo, que a junio aportaron el 28% de las nuevas entregas y 63% de la demanda efectiva.**

■ **Ingresos.** En primer semestre se estrenaron 10 edificios: Blu Building II (6,900 m²) en Miraflores y Caminos del Inca 240 (5,600 m²), en Chacarilla, fueron los de mayor extensión.

Zonas en desarrollo

Decara al 2019, más del 90% de las nuevas entregas se ubicarán en los ejes consolidados (Miraflores, San Isidro

Financiero, Surco-La Molina, San Isidro Empresarial y Chacarilla). Sin embargo, para Limache, aún no se termina de explotar el potencial de varios ejes en desarrollo como Corpac o Las Gardenias, o de explorar en distritos que aún no cuentan con oferta moderna de oficinas como Independencia, Breña, entre otros.

“Hay empresas con una sede central en San Isidro, con mucho público que vive en otras zonas de Lima, y que pueden descentralizar ciertas áreas; hoy son pocos los desarrolladores que se animan si hablamos de grandes back offices”, dijo Limache.

DESEMPEÑO

Las cifras que dejó el primer semestre del subprime

El primer semestre fue bueno para el segmento B. Binswanger detalla que los ejes consolidados (Miraflores, San Isidro Financiero, Surco-La Molina, San Isidro Empresarial, Chacarilla) concentraron el 72% de las nuevas entregas (34,250 m²). Chacarilla y Miraflores recibieron la mayor oferta.

Las nuevas entregas de los ejes en desarrollo (Ejército, Surquillo, Magdalena, Lince, entre otros), unos 10,760 m², se repartieron entre Ejército y Lince.

En cuanto a vacancia, en los ejes en desarrollo la tasa de vacancia más baja se registró en Corpac. Al igual que San Isidro Financiero, recibió solo 3,940 m² de nuevas oficinas en los últimos 24 meses, señaló Binswanger. Sobre las tarifas de alquiler, estas se mantuvieron estables, salvo en dos ejes donde disminuyeron en más de 10% y afectaron a los promedios globales: Surco-La Molina y Santa Catalina. En sí, no se registró una variación significativa en las tarifas de venta. La media de Lima se ubicó en US\$ 2,048/m².