

RADAR INMOBILIARIO

‘Property management’, un mercado en crecimiento

Potencial. El incremento del inventario de oficinas corporativas favorecerá a las empresas dedicadas a la gestión de propiedades.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Sea en un edificio de oficinas corporativas o en un parque industrial, las funciones de las empresas que brindan el servicio de gestión de propiedades o ‘property management’ van desde la elaboración del presupuesto anual, la negociación y supervisión de los proveedores, la atención de solicitudes o reclamos de los locatarios, hasta la elaboración de propuestas de mejora y planes de ahorro.

En resumen, como señala Alfonso Birimisa, gerente de Operaciones de Cushman & Wakefield, son las responsables de mantener las instalaciones y equipos instalados en los edificios en óptimas condiciones, para que las empresas que ocupan sus espacios puedan desarrollar sus actividades en un área apropiada.

Aunque no existe información exacta del movimiento económico que genera el mercado de ‘property management’, solo en los últimos cuatro años ha crecido –a decir del ejecutivo– casi un 70%, y basa su estimación en la expansión que ha tenido el inventario de edificios corporativos en la capital.

Según el área de investigación de mercados de Cushman & Wake-

field, mientras en el 2014 Lima contaba con alrededor de 171 edificios corporativos, hacia finales del 2018 la cifra terminará dando un salto importante y cerrará en 287.

“Se podría hacer un cálculo de lo que mueve el mercado, considerando la cantidad de edificios y el costo aproximado de mantenimiento de cada uno, pero sería referencial. Además, en el mercado hay empresas como Cushman & Wakefield, Binswanger Perú y Colliers, pero también están aquellas que brindan el servicio con diferente nivel de profesionalismo y experiencia”, afirma.

AHORRO QUE CUENTA

Considerando, como señalan en Cushman & Wakefield, que dependiendo del tamaño y el equipamiento del edificio, estas propiedades pueden demandar un gasto anual superior a los S/4 millones en mantenimiento, ¿en cuánto se puede reducir ese costo si se opta

por una empresa experta en ‘property management’?

Sí bien, como refiere Alfonso Birimisa, dependerá mucho de las características del edificio (metros cuadrados arrendables, equipos instalados, puertas de acceso, fachada y otras instalaciones) y de una buena administración, se puede lograr una reducción del costo mensual de alrededor de 5%.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que las empresas que brindan este servicio logran tarifas corporativas con los proveedores, porque “no es lo mismo contratar cinco agentes de seguridad que 50. El costo unitario es menor y se traslada al costo de mantenimiento”, asegura Birimisa, al explicar que la economía de escala se da prácticamente en todas las partidas de los presupuestos de mantenimiento.

En ese sentido, para el exper-

Dependiendo del tamaño y el equipamiento del edificio, estas propiedades pueden demandar un gasto anual superior a los S/4 millones en mantenimiento.

to, gestionar una propiedad mediante este servicio es más eficiente porque “un edificio en buenas condiciones le asegura al propietario un buen producto, con altas posibilidades de ser alquilado o mantenerse alquilado dentro de los precios que establece el mercado, lo que permite una mejor rentabilidad por su inversión a lo largo del tiempo”.

AL DETALLE

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO CORPORATIVO EN NUESTRA CAPITAL



— Mientras en el 2014 el inventario de oficinas totalizaba 171 propiedades, en el 2015 pasó a 213, en el 2016 a 247, en el 2017 a 273 y el 2018 cerrará en 287.

— Miraflores (65), San Isidro Financiero (64) y Surco (48) son los distritos con mayor oferta de edificios corporativos en la capital. La Victoria (5) y San Borja (12) se ubican al final de la lista.

— En distritos como Magdalena y San Borja, la oferta de edificios ha crecido exponencialmente. Si en el 2014 sumaban 8, al finalizar el 2018 tendrán 28.

ASÍ CAMINA ACTUALMENTE EL MERCADO DE OFICINAS EN LIMA



— Alrededor de 1,09 millones de m² forman parte del ‘stock’ de oficinas ‘prime’ de la capital.

— La tarifa promedio de alquiler en Lima se ubica en US\$16,4 por m² y se mantuvo estable durante los últimos tres meses.

— La tarifa promedio de venta de lista de Lima disminuyó en 2% (US\$2.155 por m²), según Binswanger Perú.

NUEVO NICHOPARA LAS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS

— Según Cushman & Wakefield, algunas empresas que se dedican a la administración de edificios residenciales han empezado a realizar la administración de edificios de oficinas, sobre todo de clase B.



ILUSTRACIÓN: GIOVANNI TAZZA

5%

crecerá el mercado de ‘property management’ durante el 2018.

Cushman & Wakefield sostiene que dicho crecimiento se basa en el número de edificios nuevo, que se tendrán listos para finales del 2018.

8

edificios ‘prime’ se sumarán al inventario capitalino en lo que resta del año.

Según Binswanger Perú, estos ingresos añadirán más de 124.000 m² al stock de oficinas corporativas de Lima.

25%

espera que crezca Cushman & Wakefield su área de ‘property management’.

Mientras en el 2017 cerraron con 12 edificios en su cartera, hoy cuentan con 14 edificios y 1 parque industrial. El 2018 cerrarían con 16 edificios.

11

propiedades administradas destacan en el portal de Colliers.

La sede local de la transnacional también cuenta con un área de ‘property management’, básicamente para edificios corporativos.

76%

crecieron los m² construidos en la capital en los últimos cuatro años.

Con ese resultado, Lima se convirtió en la ciudad de Sudamérica que experimentó mayor crecimiento en este mercado. Le siguió Bogotá con 28,7%.