

Se necesitan más oficinas en Surco

Con sólo 10 años de historia, Surco se ha convertido en términos de oferta y demanda, en el segundo distrito corporativo más importante de Lima ¿Qué razones estuvieron detrás de su rápido crecimiento? Identificamos dos, cada una enmarcada en un contexto particular.

PERIODO 2008-2012

Cuando los astros se alinearon.

Hace 10 años...

(i) Cruzar la Javier Prado de La Molina a San Isidro (donde las oficinas se concentraban) en hora punta ya era una pesadilla. El deseo de tener la oficina más cerca de casa era un deseo evidente de varios CEO y dueños de empresas que vivían en Surco o La Molina.

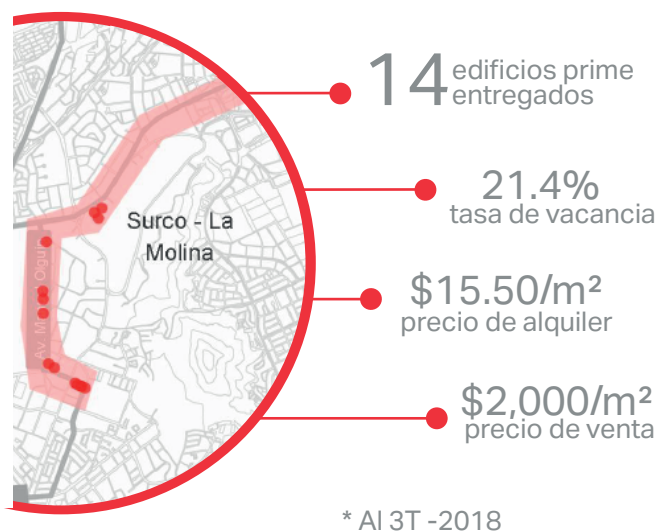
(ii) El precio de la tierra para uso comercial en Surco era hasta 50% menor que en San Isidro.

(iii) La ola de crecimiento de la inversión privada les permitió a varias empresas (sobre todo mineras) acumular grandes excedentes de dinero, muchas querían comprar oficinas, y en nuestra ciudad sólo se alquilaban.

¿Qué sucedió?

Algunas inmobiliarias apostaron por desarrollar oficinas en Surco y venderlas.

Se vendieron todas en poco tiempo, siendo los compradores mayoritariamente empresas o usuarios finales.



PERIODO 2013-2018

Precios bajos.

En pleno boom de las oficinas en Surco, se empezó a construir más de los que mercado podía consumir.

Los compradores ya no eran empresas, sino inversionistas, que regresaron los m² al mercado ofreciéndolos en alquiler.

Se generó la sobreoferta y los precios disminuyeron significativamente.

Muchas empresas aprovecharon este contexto, que perdura hasta hoy, y mudaron sus oficinas.

Oportunidad para los próximos años.

Con una tasa de vacancia de poco más de 20% y las tarifas de alquiler por el piso, Surco parece poco atractivo ¿Vale la pena seguir construyendo oficinas en este distrito?

Los edificios que se entregaron en Surco a partir del 2013 (los que concentran la vacancia de hoy) fueron vendidos por pedacitos (tienen muchos propietarios). Sabemos del interés de varias empresas que buscaron áreas extensas (más de 2,000 m²) en Surco, pero que descartaron sus edificios por tener múltiples propietarios.

Las empresas que arriendan grandes bloques de oficinas valoran mucho a los edificios que tengan uno o pocos propietarios con perfil institucional ¿Por qué? La relación de largo plazo. Para una empresa que acaba de alquilar 5,000 m² por 10 años, le es más fácil llevar la fiesta con un institucional, que con 5 inversionistas (que en 10 años quien sabe qué pueda pasarles).

Cronos es el único edificio de Surco con propietarios institucionales (el principal es Inversiones Centenario). Se encuentra ocupado al 100%, tiene 10 años de antigüedad y su tarifa de alquiler es la más alta del distrito.

El interés de las grandes corporaciones por ubicarse en Surco continúa y aún no se ha proyectado un nuevo Cronos que canalice esa demanda.