

RADAR INMOBILIARIO

Oficinas clase A abonan a la madurez del mercado

Panorama. Durante los próximos tres meses, la tasa de vacancia continuará disminuyendo y las tarifas se mantendrán estables.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

A diferencia de lo que sucedió el año pasado, cuando el inventario de oficinas corporativas en Lima recibió 12.950 m² en el primer trimestre, este año empezó mucho más dinámico para este mercado. Y, entre los meses de enero y marzo últimos, se añadieron 31.891 m² al portafolio de nuestra capital, que ya cuenta con 96 edificios de clase A.

Aunque en el balance, las nuevas entregas de todo el 2019 sumarán 57.912 m², y desde el 2012, la Ciudad de los Reyes no recibía tan pocos m² en un solo año, el último reporte inmobiliario de oficinas clase A de Binswanger Perú confirma que estos resultados se convierten en una señal de que el mercado está entrando a una etapa de maduración.

“El 100% de la oferta del 2019 y de los próximos años corresponde a edificios de un solo propietario que se ofrecen exclusivamente en

alquiler. Esa es una señal clara de la madurez a la que está llegando el mercado de oficinas de Lima”, afirma George Limache, jefe de investigación de la consultora.

De la misma opinión es el analista de mercado Juan Ruiz, quien también asegura que ya no existen nuevos proyectos que ofrezcan oficinas ‘prime’ en venta dirigidas a inversionistas. “Todo lo nuevo que está saliendo es de propietario único y ofertado en alquiler. El mercado va camino a la madurez”, sentencia.

Teniendo en cuenta esa situación, Francisco Grippa, economista jefe para el Perú de BBVA Research, ha señalado que la nueva oferta de oficinas prime será más moderada en los próximos dos años.

Así, en el caso puntual del 2019, a Plus Olgúin (Surco-La Molina) y Lima 27 (San Isidro Financiero), en los próximos meses se sumarán Patio Centric (San Isidro Empresarial), en el segundo trimestre para ser más exactos, y Edificio Conquistadores (San Isidro Empresarial). Si bien, este último proyecto está

previsto para ser entregado en el cuarto trimestre, es muy probable –según Binswanger Perú– que su entrega se postergue hasta el primer trimestre del 2020.

PRECIOS Y VACANCIA

Frente a ese panorama, la consultora asegura que considerando que la demanda efectiva superará los 120.000 m² en el 2019, durante los próximos tres meses la tasa de vacancia continuará disminuyendo, en tanto que las tarifas se mantendrán estables, sobre todo las de alquiler.

En el caso específico de la tasa de vacancia, George Limache estima que dicho indicador podría ubicarse entre 15% y 18% al finalizar el año.

Y, por el lado de las tarifas de alquiler, mientras el BBVA Research augura que la oferta seguirá empujándolas a la baja, en Binswanger Perú sostienen que la estabilidad será constante durante todo el año, a excepción de Miraflores y algunos edificios ubicados en San Isidro, en donde sí prevén un “ligero incremento de las rentas”.

“La oferta de nuevas oficinas ha dejado de ser agresiva, y la respuesta de la demanda es mejor de lo que se esperaba el año pasado. Los edificios se están ocupando a buen ritmo, pero sin golpear las ta-

En el primer trimestre, el ‘coworking’ representó el 36% de la demanda efectiva (41.380 m²) de oficinas clase A.

rifas de alquiler”, afirma por su parte Juan Ruiz.

¿Sucederá lo mismo con las tarifas de venta? Según Limache, en este caso puntual, los incrementos se darán desde el 2020, y obedecerán a la escasez de oficinas en venta de formatos pequeños (menos de 500 m²) dirigidas a inversionistas.

Con una tasa de vacancia encaminada a la baja, y con tarifas (alquiler y venta) que coquetean con la estabilidad, en lo que resta del año, el mercado de oficinas seguirá cosechando buenos resultados. Pero, a diferencia del 2018, la demanda no solo provendrá del segmento ‘coworking’, también se apreciará un claro apetito de las mineras y de otras industrias, que no demorarán en tomar nuevos espacios durante los próximos meses.

AL DETALLE

EL PRIMER TRIMESTRE DEL MERCADO DE OFICINAS EN RESUMEN



— San Isidro Financiero se mantuvo como líder en cuanto a absorción, con un 43% del total. Según Binswanger Perú, en el primer trimestre se absorbieron 41.380 m².

— Surco fue el segundo eje con mayor ocupación (2.259 m²). ‘Coworking, estudios de abogados, constructoras y empresas de consultoría ocuparon espacios de entre 200 m² y 600 m², en promedio.

— Más del 90% de las ocupaciones totales provino del ‘coworking’.

ASÍ SE COMPORTARON LAS TARIFAS Y LA TASA DE VACANCIA



— La tarifa de alquiler promedio se ubicó en US\$16,32 por m².

— En el caso de las tarifas de venta, el promedio de Lima es de US\$2.167 por m².

— En los últimos tres meses, la tasa de vacancia disminuyó de 23,4% (cuarto trimestre del 2018) a 22,1%. Se redujo gracias al buen ritmo de colocación de grandes bloques de oficinas.

LAS NUEVAS ENTREGAS DEL PRIMER TRIMESTRE



— Ubicado en el eje Surco-La Molina, el edificio Plus Olgúin añadió 26.305 m² al inventario de oficinas de la capital. El proyecto estuvo a cargo de Tucán Inversiones.

— En el caso de Lima 27, en San Isidro Empresarial, el inventario sumó 5.586 m².

TUCÁN INVERSIONES



Plus Olgúin cuenta con 18 pisos y 750 estacionamientos.



ILUSTRACIÓN: JHAFET RUIZ PIANCHACHI

6 ejes de oficinas corporativas forman parte de Lima en la actualidad
San Isidro Empresarial (SIE), San Isidro Financiero (SIF), Magdalena, San Borja, Miraflores y Surco-La Molina albergan 96 edificios de clase A.

1,2 millones de m² forman parte del stock actual de oficinas clase A en nuestra capital
Con 447.557 m², SIF posee el stock más grande entre los seis ejes. Le sigue Surco-La Molina con 291.229 m².

107.581 m² se encuentran vacantes en SIF, el eje con la tasa de vacancia más alta
El segundo eje con mayor cantidad de m² en vacancia es Surco-La Molina, con 91.287 m². Más atrás se ubica Magdalena con 47.447 m².

US\$19,94 por m², en SIE, es la tarifa de alquiler promedio más cara de la capital
Miraflores se coloca en el segundo lugar con US\$17,58 por m². Le siguen San Borja con US\$17 por m² y SIF con US\$16,37.

31.686 m² de oficinas se están construyendo hoy en día en Surco
De esta manera se convierte en el eje que más m² recibirá a futuro, lejos de los 25.857 m² de SIE y de los 21.717 de SIF.