

Panorama. El mercado de oficinas prime lidia con una sobreoferta que ha elevado la tasa de vacancia.

El mercado de oficinas prime, aquellas catalogadas como A+ y A, sigue sin estabilizarse a pesar de que la demanda ha mejorado durante el presente año. Sobreoferta todavía es la palabra más usada para describir al segmento corporativo del mercado.

Sandro Vidal, gerente de Investigación de Colliers, indica que hasta setiembre último el número de oficinas prime creció en 152.000 m², con el ingreso de doce nuevos edificios, alcanzándose un inventario total de 1'148.747 m².

El tamaño de la oferta ha derivado en un ajuste a la baja en los precios promedio, sostiene Vidal, aunque el alcance del ajuste se ha dado de manera diferenciada en cada submercado, matiza.

GOLF

“Algunas zonas como San Isidro Golf han mostrado estabilidad de rentas por una menor tasa de vacancia”, complementa Carola Pacheco, gerente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI Perú).

Prueba de ello es el ánimo en Centenario, firma que sigue desarrollando el Centro Empresarial Real,

ubicado en ese submercado. Alfonso Ruiz, gerente de la división de Oficinas de Centenario, indica que siguen liderando las preferencias de las empresas.

“Este año hemos desarrollado el Real 2 que cuenta con casi la totalidad de metros cuadrados colocados meses antes de su inauguración. Tiene un diseño de vanguardia, que estuvo a cargo del reconocido arquitecto Jean Nouvel, y creemos que se convertirá en un ícono de San Isidro”, destaca.

Pero lo que pasa en las intermediaciones del Golf es excepcional. George Limache, gerente de Investigación de Bizwanger, señala que la tendencia en el mercado es a la baja de los precios, no solo para la venta, también para el alquiler: “La tarifa promedio de alquiler de una oficina prime se ubica en US\$16,38 por m²”, precisa. Cabe indicar que en Bizwanger cuentan solo ocho ingresos por 108.706 m² este año.

PROYECTOS. UNOS 211 MIL M² TIENEN ENTREGA PREVISTAS PARA EL 2017 Y 2018.

de la demanda, que ha sido “mucho mejor que en los dos últimos años”.

“Hasta setiembre y a pesar de la demanda del 2016.



En el sector se espera que las empresas multinacionales retomen su inversión en estas oficinas.

La ocupación neta de oficinas sumó 93.353 m² en lo que va del 2017, empero, todavía existe una vacancia importante por absorber (261.000 m²)”, precisa.

VACANCIA

Y si bien las perspectivas económicas deberían dar para el optimismo, antes de tener un mercado más estabilizado, seguirá corriendo mucha agua.

Algo que preocupa a los empresarios del sector es el número de metros cuadrados que no logra colocarse. Carlos Bebin, gerente general de Cúbico, afirma que la tasa de vacancia va en aumento. “A comienzos de año estaba en 25,37% y para setiembre en 26,7%. Sigue aumentando la oferta de edificios disponibles, algunos dicen que podríamos cerrar

el año con una tasa de vacancia de 30%”, advierte.

“Lo recomendable para un mercado saludable es estar con una tasa de entre 8% y 12%. Actualmente Lima es la ciudad de América Latina con mayor nivel de oficinas prime desocupadas”, señala Jorge Ruiz, director ejecutivo de Edifica.

“Un buen porcentaje de esos metros cuadrados sin colocar son de inversionis-

2.125 dólares por metro cuadrado es el precio promedio de una oficina prime en Lima, según datos de Edifica. Los precios dependerán de la fortaleza de la demanda.

tas individuales. Ellos explican, en parte, que los precios de alquiler estén bajando”, afirma Álvaro Puga, CEO de C&J Constructores. Para Puga, la otra parte de la mala situación se debe a que las multinacionales (principales demandantes) no están invirtiendo.

En general, los ejecutivos del sector inmobiliario esperan que la situación vaya mejorando conforme la economía muestre signos de aceleración y la inversión privada retome la senda del crecimiento.

Eso sí, todavía no deben esperarse nuevas grandes inversiones prime. La tendencia es que disminuyan los m² en construcción de edificios de oficinas prime nuevos, lo que hará que se regule el mercado, disminuyendo la vacancia a futuro.

Oficinas boutique Para pequeños empresarios

Si bien el mercado de oficinas prime atraviesa por una sobreoferta, las oficinas boutique presentan todavía una demanda creciente, según Jorge Ruiz, director ejecutivo de Edifica, quien señala que esta preferencia se debe a la combinación de: menor tamaño, costo accesible y funcionalidad.

“En nuestra capital existe una gran demanda de oficinas por parte de medianas, pequeñas y microempresas. Esa demanda va de 4 a 5 millones de m², y de esta, el 30% corresponde a empresas de servicios y el resto de profesionales independientes. Estudios de arquitectura, abogados, dentistas, psicólogos, entre otros profesionales independientes, sustentan la demanda.