

La conveniencia sostiene al mercado prime

Inmobiliario. La vacancia incide en un menor precio, pero la sostenida ocupación en un mercado sin nuevos proyectos anticipa una recuperación de los alquileres en el 2019.

MANUELAZURITA

El menor precio de alquiler de las oficinas prime-orientadas a grandes empresas y corporaciones- ha sostenido la demanda de estos inmuebles durante el 2017, permitiendo que crezca 10% respecto al 2016, señala un reporte de la consultora Binswanger Perú.

Según el estudio, en el cuarto trimestre del 2017 el precio promedio de alquiler por metro cuadrado (m²) disminuyó 3% respecto al mismo período del 2016, contrayéndose de US\$17,01 a US\$16,45.

La caída se dio en un contexto de mayor tasa de vacancia, que pasó de 26,5% a 27,8% en el período señalado. “Varias empresas localizadas previamente en zonas industriales, casas o edificios prime antiguos sacaron provecho de ello y trasladaron sus oficinas a edificios prime”, concluye el reporte y apunta que dicha tendencia no se habría dado con tarifas superiores a US\$21/m².

George Limache, jefe de investigación de la Binswanger Perú, señala que dicha demanda ha coincidido con la renovación de contratos de alquiler que datan del 2011 y el 2012. “La tarifa se renueva normalmente con un incremento del 3%. Lo natural es que, si no se renueva, se muda, a menos que a la empresa le encante la zona”, explica.

En ese sentido, Magdalena del Mar se perfiló como la zona prime más dinámica entre las corporaciones, con 45 nuevas firmas instaladas durante el 2017. El bajo precio, la diversidad de formatos (pisos desde 70 m² a 2.000 m²) y la cerca-

nía a San Isidro fueron claves en la elección, destaca.

REACTIVACIÓN A LA VISTA

La actual coyuntura mantiene activa la demanda en un mercado que el año pasado no se iniciaron nuevos proyectos, contextualiza Limache. Esto, a su juicio, es positivo. “Es una señal de recuperación”, afirma, anticipando una reversión de la caída de los alquileres.

Considerando que un edificio se desarrolla entre 18 y 24 meses, el ejecutivo indica que se perfila una “plena recuperación” del sector el año que viene, toda vez que la demanda debería comenzar a superar la oferta. “Este proceso debería darse hacia el 2021, cuando empezaría un nuevo ciclo, con tarifas al alza”, dice.

Víctor Saldaña, director gerente de Saldaña Consultora Inmobiliaria, apoya la proyección y señala que lo que viene en adelante son formatos más pequeños. “Antes la gran mayoría de las empresas solicitaba oficinas de 300 m² a 1.000 m². Por eso, se hacían pisos enteros. El target cambió. Ahora tengo pedidos de 30 a 150 metros”, comenta.

Por su parte, Adelaida Villegas, country manager del fondo inmobiliario alemán GLL Real Estate Partners GmbH, confirma la apreciación de Saldaña.

Cuenta que el 80% de las clientas que los llaman

Varias empresas localizadas previamente en zonas industriales, casas o edificios prime antiguos sacaron provecho [de la caída de los precios de alquiler] y trasladaron sus oficinas a edificios prime.

busca oficinas de 100 m² a 120 m². Sin embargo, la ejecutiva advierte que los espacios grandes no desaparecerán: las corporaciones que escogen integrar sus operaciones en un solo edificio y el co-working alentarán esta demanda. Aun, así, en su opinión, el 2019 será solo el inicio de un nuevo momento para la industria. “Si bien no vamos a verlo totalmente reflejado ese año, se va a comenzar a estabilizar el mercado”, dice.

Lo que sí podría impulsar la demanda de oficinas prime es la implementación de los fondos Firbi y Fibra, a partir de las facilidades tributarias otorgadas por el Gobierno en el 2016, indica. Esto, dice, permitirá a las personas naturales invertir en inmuebles y atraer fondos extranjeros inmobiliarios al Perú. “Esto nos ayuda a los fondos a tener un mercado más estable y que vuelva a ser un mercado de land-lords [propietarios arrendadores]”, dice, en relación a la pérdida de poder de negociación del precio a la que están sujetas las compañías inmobiliarias.

