

El regreso de las oficinas

Mercado Prime y B+ se recupera progresivamente

Oferta. En el 2023, el sector de oficinas Prime entregó 8.388 m², la menor colocación de los últimos años, pero el de B+ logró 6.684 m², un incremento de 5% respecto al 2022.



MELISSA RODRÍGUEZ ENCISO

El retorno a la presencialidad ha influido en el desempeño favorable del mercado de oficinas prime y B+ el 2023. Las cifras de colocación se han incrementado desde el 2021, aunque aún distan de lo observado en prepandemia. Así, los agentes inmobiliarios consideran que el mercado ha tenido una buena evolución en el 2023 y esperan un 2024 más dinámico que años anteriores.

José Carlos Leigh, director de negocios de Urbanova, anota que, al cierre del 2023, lograron cerrar el negocio de oficinas con un nivel de vacancia sólido, 10 puntos por debajo del mercado y, para el 2024, ven un primer trimestre muy activo pues han logrado incluir a nuevos clientes en su portafolio.

Por su parte, el gerente comercial de Centenario Oficinas, Gary Moncada, observa que el Centro Empresarial Real San Isidro y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco –ambos de oficinas prime–, mantienen su posicionamiento como las mejores propuestas en sus zonas de influencia.

“Tienen un porcentaje de ocupación de 80% y 87%, respectivamente, al cierre del 2023. En lo que respecta al 2024, esperamos llegar al 89% de ocupación de todo nuestro portafolio de oficinas Prime”, afirma.

En cuanto al ingreso de más oficinas de este tipo para este año, Sandro Vidal, director de Consultoría e Investigación de RE Propiedades, explica que este mercado se encuentra en una fase de ingreso de nuevas construcciones en niveles mínimos, de hecho, afirma, en el 2023 se registraron 8.400 m², el

menor ingreso de los últimos años.

“Los nuevos edificios que ingresan al mercado son proyectos que se gestaron antes de la pandemia, pero por factores como las paralizaciones y la coyuntura, se prolongó el inicio de sus operaciones. Para el 2024, ingresarán dos nuevos edificios en San Isidro y Miraflores, sumando entre ambos 22.000 m² de oficinas útiles”, dice.

Según el reporte de oficinas Prime de RE Propiedades, al cierre del cuarto trimestre del 2023, el precio promedio de este tipo de oficinas se incrementó en 1,6% respecto al trimestre anterior, alcanzando los US\$ 15,3 por m² al mes, sin contar los impuestos.

Para Vidal, la oferta existente desde el 2018 ha mantenido el precio promedio de renta con cierta estabilidad en Lima, aunque el precio depende de cada submercado. Con ello, se observa una mayor expectativa por parte de los propietarios que va de la mano con el incremento de la demanda. “Para el 2024, no se esperan cambios significativos en los precios de renta, aunque sí incrementos graduales de acuerdo al tipo y características del producto”, anota.

En cuanto a la demanda, esta se ha incrementado respecto a años anteriores; sin embargo, si se compara el proceso de colocación actual versus los periodos de la prepandemia, se nota que hoy este proceso toma más tiempo –desde el inicio de la búsqueda hasta la firma del contrato–, comenta Vidal.

Humberto Martínez, CEO de la Inmobiliaria y Constructora Marcan, explica que en el Perú existe una distorsión en la lectura del mercado de oficinas, sobre todo porque se consideran Prime por la ubicación y por algunas condiciones de tamaño del área. Pero, a nivel mundial, la primera condición para que un edificio sea considerado Prime es que per-

tenza a un solo propietario, detalla.

“Hay edificios que se hicieron hace varios años y que han generado una vacancia importante y no se van a poder colocar porque ya son muy antiguos y las compañías nuevas van adquiriendo edificios con mejores capacidades o más actualizados”, anota.

Martínez agrega que esto eleva el número de vacancia e incluso estos edificios deberían terminar saliendo del mercado Prime si no se van a lograr colocar.

“Un edificio que tenga el 50% [de oficinas] vacías a US\$ 10 el m² durante cinco años, claramente no es un edificio Prime”, afirma.

Por dinámica comercial, las oficinas B+ están dirigidas a las pequeñas y medianas empresas, así como a profesionales independientes, emprendedores. Las oficinas prime se dirigen, principalmente, a corporaciones o empresas con requerimientos de espacios que estos edificios pueden satisfacer”, comenta.

Martínez señala que empezaron a notar una recuperación en este mercado en el 2022. El 2023 se dio bastante bien y el 2024 será un año de mayores colocaciones.

Este tipo de oficinas, por ser más pequeñas, se arriendan por un mayor valor por metro cuadrado, dice Martínez. “Estamos viendo alquileres por encima de US\$ 20 el metro cuadrado. En el caso de las oficinas Prime, vemos que también se han recuperado pues vienen de US\$ 11 en el 2021 y hoy ya están por encima de los US\$ 15”, anota. Desde Marcan cuentan

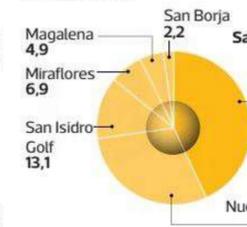
REPORTE DE OFICINAS PRIME Y B+

Oficinas Prime

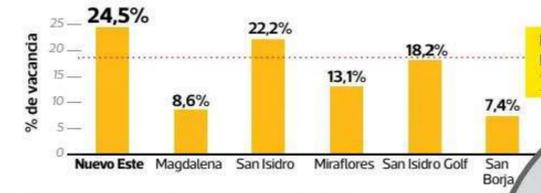
■ Distribución de inventario por submercado en el 4T del 2023 (%)



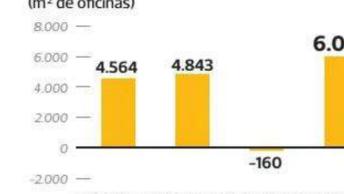
■ Distribución de la vacancia por submercado en el 4T del 2023 (%)



■ Tasa de vacancia respecto al inventario de cada submercado en el 4T del 2023 (%)



■ Absorción neta* durante el 4T del 2023 (m² de oficinas)



18,7% de vacancia en oficinas Prime para el 2024

Se estima que una vacancia saludable debería encontrarse entre 10% y 12%. Aún el mercado contabiliza sobrecapacidad y es una de las razones por las que se construyen menos, señala Vidal.

PROYECTOS

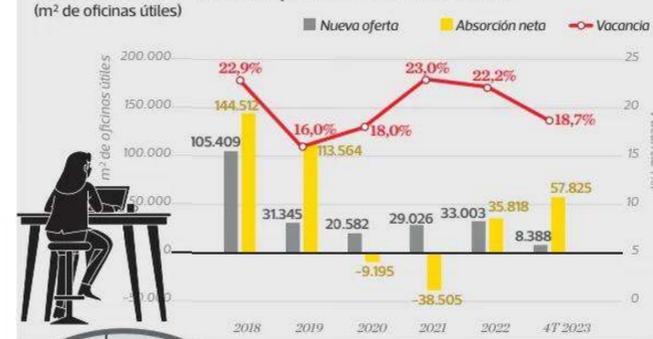
En el caso de las oficinas Prime, el informe de RE Propiedades identifica los proyectos de oficinas FIBRA Camino Real en San Isidro Golf y Pardo 200, en Miraflores, que se encuentran culminando

■ Precios promedio de renta al 4T del 2023 por submercado (US\$/m²/mes)



Promedio Prime US\$15,3

■ Nueva oferta, absorción neta* y vacancia en oficinas Prime (m² de oficinas útiles)

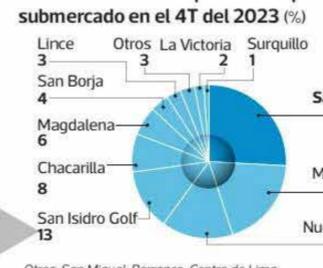


Oficinas B+

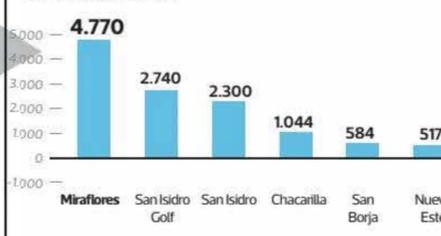
■ Distribución del inventario por submercado en el 4T del 2023 (%)



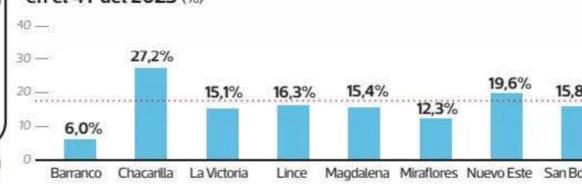
■ Distribución de la disponibilidad por submercado en el 4T del 2023 (%)



■ Absorción neta* en el 4T del 2023 por submercado (m² de oficinas útiles)



■ Tasa de disponibilidad respecto al inventario de cada submercado en el 4T del 2023 (%)



27,1% se incrementó la colocación de oficinas implementadas respecto del 2022.

Se prevé que en los siguientes meses algunos desarrolladores agreguen oficinas implementadas como parte de su oferta, dice el estudio de RE Propiedades.

flexibles de alta calidad, de distintos tamaños, amobladas y equipadas, salas de reuniones, ‘amenities’, terraza al aire libre y anfiteatro. Es un espacio que hemos construido desde cero y que ocupará los pisos dos, tres y cuatro del edificio Plaza del Sol”, cuenta.

En tanto, Centenario se encuentra pronto a inaugurar la remodelación integral de las Torres Camino Real.

“Las Torres Pily Central ya se han terminado y, próxi-

mamente, se terminará la Torre Real. Estamos transformando los lobbies de las tres torres y [este trabajo] concluirá junto con la fachada de la última torre. Este proyecto requirió de una inversión de S/ 42,5 millones. Nos hemos enfocado en sumar valor a nuestros activos a través de inversiones estratégicas”, dice Moncada.

En cuanto a las oficinas B+, RE Propiedades identificó que en el cuarto trimestre del 2023 se registró un au-

Cientes tienen nuevas necesidades al tomar una oficina

Exigencias. Flexibilidad, diseño, tecnología y ubicación son las principales características.

Los especialistas coinciden en que las organizaciones sienten los beneficios del trabajo presencial, pues impacta en la productividad, la transmisión de cultura empresarial y promoción del liderazgo.

Gary Moncada, gerente Comercial de Centenario Oficinas, anota que existen nuevos hábitos y necesidades de parte de sus clientes quienes requieren de flexibilidad por el tipo de trabajo que realizan (híbrido) y a los espacios que necesitan para rea-

lizar sus operaciones rápidamente. “Observamos que los espacios comunes tienen un gran potencial para promover el trabajo en las empresas”, señala.

Asimismo, el diseño de las oficinas es más importante que antes, agrega. “Es algo en lo que nos hemos enfocado para el diseño de nuestros Community Lounges, Centric Space y las demás áreas comunes”, dice.

José Carlos Leigh, director de Negocios de Urbanova, anota que una de las razones de los usuarios para elegir oficinas B+ no es solo estar cerca de sus clientes, sino también de sus casas. “Este mercado se ha desarrollado hacia La Molina, Magdalena, Surco, San Borja, porque se acercan a las demandas de servicios de la ciudad y de las personas que las toman”, explica.

“Estamos atentos a las tendencias y anticipamos las necesidades. [Buscan] flexibilidad, innovación, INNOVACION. INMOBILIARIAS BUSCAN ANTICIPARSE A LAS NUEVAS TENDENCIAS

por que se puede arrendar por plazos cortos, servicio y calidad excepcional, infraestructura y tecnología que impacta en el bienestar y productividad de sus colaboradores, además de la ubicación estratégica y de fácil acceso”, explica.

Por su parte, Humberto Martínez, CEO de la Inmobiliaria y Constructora Marcan, anota que una de las razones de los usuarios para elegir oficinas B+ no es solo estar cerca de sus clientes, sino también de sus casas. “Este mercado se ha desarrollado hacia La Molina, Magdalena, Surco, San Borja, porque se acercan a las demandas de servicios de la ciudad y de las personas que las toman”, explica.

■ Nueva oferta, absorción neta* y disponibilidad en oficinas B+ (m² de oficinas útiles)



■ Renta promedio para oficinas B+ al 4T del 2023 por submercado (US\$/m²/mes)



Promedio B+ US\$13,8

activo. En los últimos siete años, incluyendo la pandemia, se han desarrollado más de 300.000 m² de oficinas en Lima”, señala.

Vidal explica que la oferta de oficinas B+ se ubica en más distritos en comparación a la oferta prime. Miraflores cuenta con la mayor concentración, pero también se encuentran en San Isidro, Surco, La Victoria, Lince, Cercado de Lima, Magdalena, San Borja, San Miguel, Barranco y Surquillo.

Fuente: RE Propiedades