

# MERCADO de oficinas *prime* en LIMA

NELLY ESPEJO\*

El alto crecimiento del país permitió el desarrollo del mercado de oficinas *prime* en Lima y la consecuente elevación de su oferta. La autora explica las razones por la cual esta tendencia de sobreoferta de oficinas se revertiría a partir de 2018, con lo cual la tasa de vacancia tenderá a disminuir y los precios de alquiler a incrementarse aunque gradualmente.



\* Especialista Senior, Departamento de Indicadores de la Actividad Económica  
nelly.espejo@bcrgob.pe

El mercado inmobiliario incluye los rubros de viviendas, oficinas, locales comerciales y otros, con dinámicas diferentes en cada segmento, siendo el primero el que tiene la mayor participación dentro de la actividad edificadora. Según Capeco, durante 2016, el 75 por ciento de la actividad edificadora se destinó a viviendas en tanto que el 8 por ciento, a oficinas.

El desarrollo del mercado de oficinas está influenciado por la evolución de la economía así como por la dinámica de la demanda de las empresas que requieran nuevos ambientes corporativos. Así, el crecimiento económico del país ha permitido el desarrollo del mercado de oficinas *prime* en Lima, las cuales se caracterizan por contar con altos niveles de implementación y automatización (edificios verdes), además de edificios ecoamigables con certificación LEED, la cual evalúa los estándares de construcción y operación del edificio.

El mercado de oficinas *prime* de Lima se divide en 7 submercados que incluyen las principales zonas de edificios corporativos: El distrito de San Isidro se divide en Sanhattan (que tiene como ejes las avenidas Canaval y Moreyra, Navarrete y Javier Prado) y San Isidro Golf (con ejes en las avenidas Camino Real y Víctor Andrés Belaúnde). Siendo los otros submercados, Miraflores, San Borja, Chacarilla, Magdalena y Nuevo Este (Surco y La Molina).

Sanhattan es el principal centro empresarial de Lima. El crecimiento económico y la poca oferta elevaron los precios de sus terrenos para proyectos de oficinas, con lo que la oferta de oficinas se trasladó al Este de la ciudad (principalmente Surco y La Molina), hasta convertirse en un nuevo polo corporativo, el segundo más importante actualmente.

Por segmento empresarial, las principales demandantes de oficinas *prime* son las empresas de servicios, principalmente las de finanzas, seguros, construcción y servicios corporativos, que representan el 50 por ciento de la absorción

**CUADRO 1** Absorción por segmento empresarial: 2016

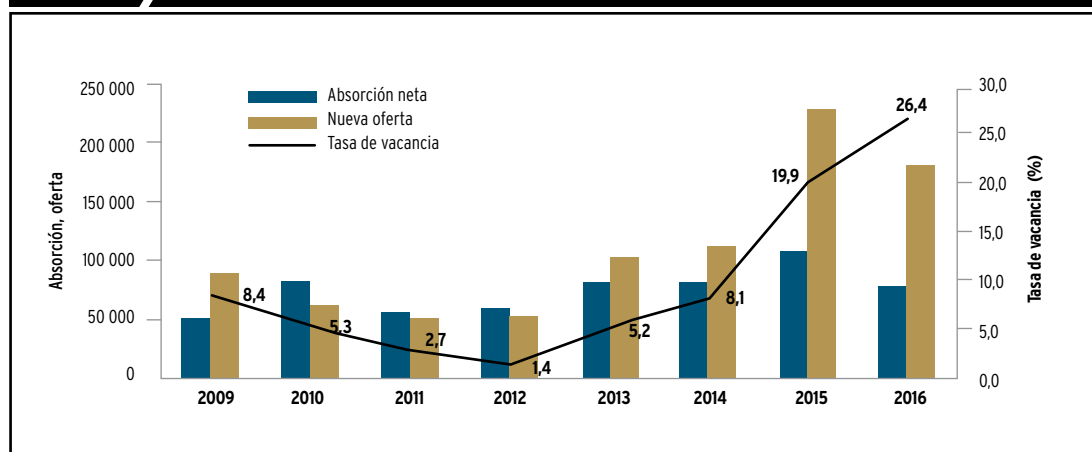
Segmento empresarial	Área ocupada (%)	Empresas (número)
Servicios corporativos	17,2	21
Comercializadoras	18,7	17
Finanzas y seguros	14,5	9
Industria manufacturera	13,7	5
Otras actividades empresariales	6,5	10
Logística y transporte	9,5	9
Informáticas y Telecomunicaciones	8,3	11
Inmobiliaria y construcción	11,6	15
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>97</b>

FUENTE: BINSWANGER PERÚ.

neta del mercado. Les siguen las empresas de manufactura y logística que demandaron el 23 por ciento y las comercializadoras con el 19 por ciento. Otro segmento con una demanda creciente fue el de Informática y Telecomunicaciones, que tuvo una participación de 8 por ciento sobre la absorción neta.

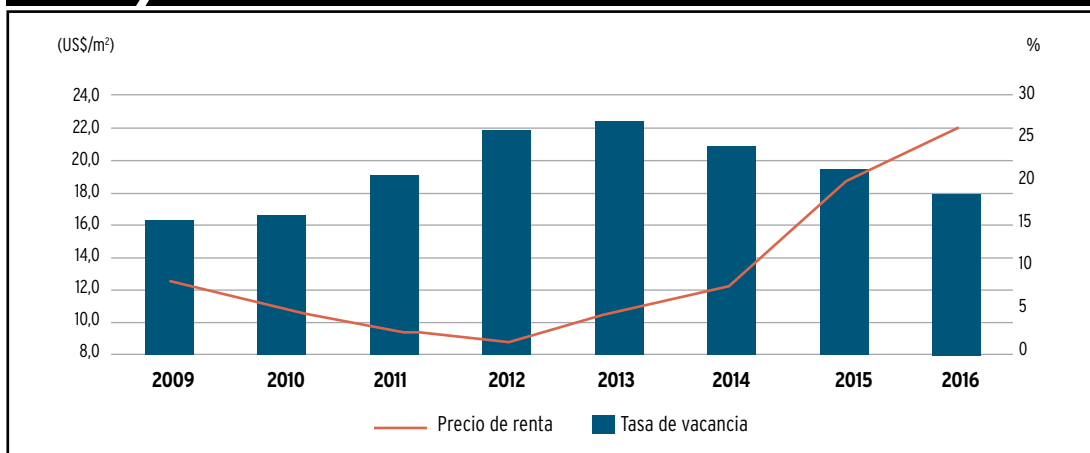
La absorción neta es el indicador que muestra el comportamiento de la demanda del mercado dado que refleja la ocupación/desocupación de espacios de oficinas *prime*. Entre 2011 y 2012, este indicador se mantuvo alto permitiendo absorber todos los metros cuadrados ingresados en esos años, ocupándose todo lo que se tenía disponible. Sin embargo, en 2013 esta tendencia se revirtió y a partir de 2015 el mercado entró en una fase de sobreoferta, afectado por la coyuntura macroeconómica, al registrarse un récord de ingreso de oferta nueva (11 edificios nuevos que elevaron el stock en 226,5 mil metros cuadrados). Durante 2016 se acentuó la sobreoferta en el mercado *prime* e ingresaron 180,8 mil metros cuadrados distribuidos en 10 edificios.

**GRÁFICO 1** Mercado *prime*: absorción, oferta nueva y tasa de vacancia (Metros cuadrados)



FUENTE: COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ.

**GRÁFICO 2** ■ Oficinas Prime en Lima: Precio de renta y tasa de vacancia



FUENTE: COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ.

En este contexto, la tasa de vacancia ha ido aumentando en los últimos años debido a que la proporción de la absorción neta (colocación) sobre la nueva oferta ha ido disminuyendo. Así, en 2014 y 2015 se absorbió el 73 y 48 por ciento de los nuevos metros cuadrados ingresados, respectivamente, en tanto que en 2016 esta proporción cayó a 43 por ciento. Con ello, la tasa de vacancia aumentó de 8,1 por ciento en 2014 a 26,4 por ciento al cierre de 2016. Cabe señalar que en 2012 la tasa de vacancia se redujo hasta un nivel mínimo de 1,4 por ciento (lo saludable en un mercado equilibrado es 10 por ciento).

Como consecuencia de la dinámica entre la sobreoferta y nivel de demanda en el mercado de oficinas *prime*, el precio de renta ha mantenido una tendencia decreciente como consecuencia del aumento de la oferta inmediata disponible. Así, el precio de alquiler de oficinas *prime* disminuyó de US\$ 21,7 por metro cuadrado en 2012 a US\$ 17,8 por metro cuadrado en 2016.

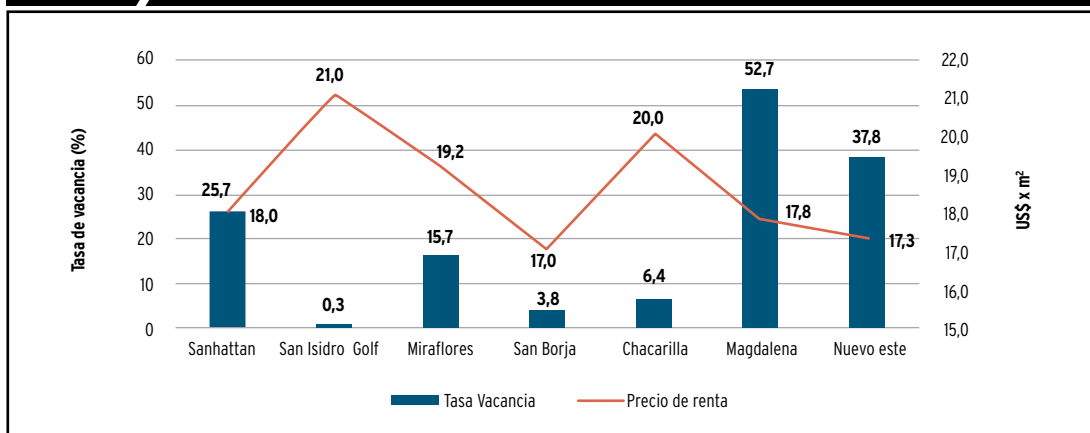
A nivel de submercados, la mayor concentración de los espacios disponibles se encuentra en Magdalena con 52,7 por ciento de vacancia sobre su inventa-

rio, mientras que Nuevo Este tiene el 37,8 por ciento y Sanhattan el 25,7 por ciento.

Los submercados también muestran dinámicas diferentes. San Isidro Golf es el sub-mercado donde la demanda se mantiene dinámica y registra el menor nivel de disponibilidad de oficinas con una tasa de vacancia de 0,3 por ciento y por ello mantiene el precio promedio de alquiler más alto de Lima, US\$ 21,0 por metro cuadrado. En tanto, Magdalena y Nuevo Este registran los mayores índices de disponibilidad, particularmente en Surco, y los precios de alquiler se ajustaron a la baja (US\$ 17,8 y US\$ 17,3 por metro cuadrado, respectivamente). Por su parte, Sanhattan registra una tasa de vacancia de 25,7 por ciento. Así, San Isidro sigue siendo el principal distrito para las empresas que buscan oficinas *prime*.

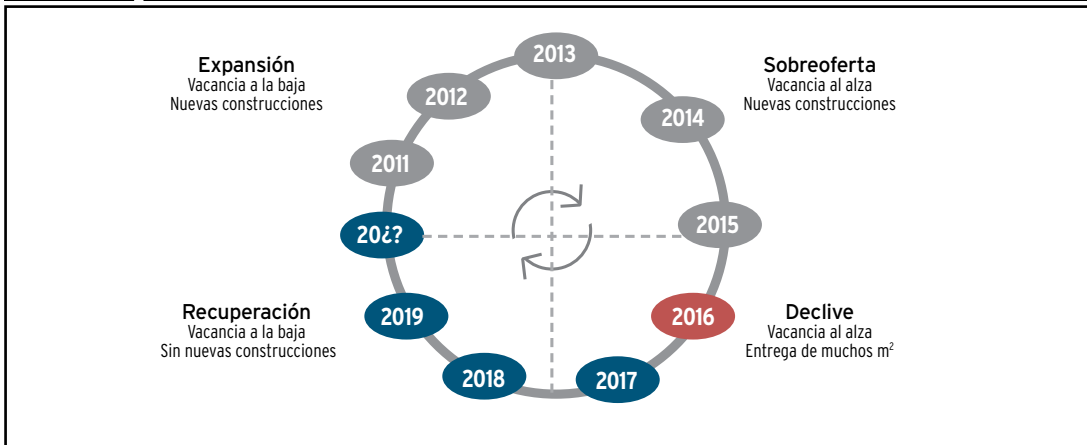
Actualmente el mercado de oficinas *prime* se encuentra en un periodo de sobre-oferta con una tasa de vacancia alrededor de 26 por ciento y con precios promedio de alquiler disminuyendo en los últimos trimestres. Según Colliers International, se espera que la oferta de oficinas *prime* alcance

**GRÁFICO 3** ■ Mercado Prime por zonas: 4<sup>to</sup> trimestre 2016



FUENTE: COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ.

**GRÁFICO 4** ■ Ciclo del mercado *prime* de Lima



FUENTE: BINSWANGER PERÚ.

un pico en 2017 puesto que ingresarían 17 nuevos edificios que incrementarían el inventario en aproximadamente 200 mil metros cuadrados. Este fuerte aumento de la oferta se revertiría en 2018 con el ingreso de 109 mil metros cuadrados debido principalmente al retraso en algunos proyectos que se estima ingresarían este año (en diciembre de 2016 preveían que sólo ingresarían 40 mil metros cuadrados).

Según Binswanger Perú, a fines de 2017, el mercado pasaría de la fase de declive a la de recuperación, con lo cual a partir de 2018, la tasa de vacancia tenderá a disminuir y los precios, a incrementarse. Sin embargo, la disminución de este indicador será gradual por lo que aún se observarían niveles altos de vacancia (entre 25 y 30 por ciento).

A nivel de la región, el precio de renta promedio por metro cuadrado de las oficinas *prime* en Lima se mantiene por debajo de ciudades como Buenos Aires (US\$ 24,9/m<sup>2</sup>), Ciudad de México (US\$ 24,5/m<sup>2</sup>), Bogotá (US\$ 22,7/m<sup>2</sup>) y Santiago de Chile (US\$ 21,0/m<sup>2</sup>).

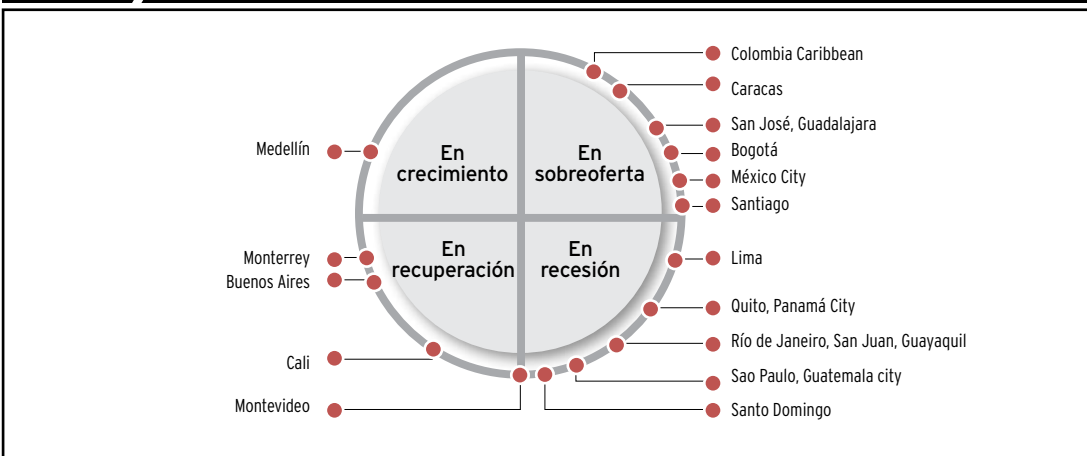
**CUADRO 2** ■ Absorción por segmento empresarial: 2016

Ciudad	Vacancia (%)	Precio de Renta (US\$/m <sup>2</sup> )
Lima	26,4	17,8
Santiago	10,2	21,0
Bogotá	12,8	22,7
Ciudad de México	14,0	24,5
Buenos Aires	6,5	24,9

FUENTE: COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ.

La sobreoferta en el mercado de oficinas se observa en la mayoría de países de la región. Excepto Santiago de Chile, donde el mercado está relativamente equilibrado, en México, Bogotá y Lima se producen más oficinas de las que sus respectivas economías demandan. Lima se ubica en zona de declive con tasas de vacancia subiendo y precios de renta disminuyendo.

**GRÁFICO 5** ■ Ciclo inmobiliario en América Latina



FUENTE: JJJ - REPORTE DE OFICINAS AMÉRICA LATINA 2016.