



# UN RESPIRO INMOBILIARIO

El mercado de las oficinas de lujo sigue agregando metros cuadrados a la oferta, pero la demanda brinda señales de que no puede seguir un ritmo tan acelerado. Los analistas estiman que alguno de los proyectos anunciados podrían postergar su salida al mercado.

Cinco nuevos edificios del segmento prime se han entregado entre enero y agosto de este año, con lo que se incrementa el inventario en 62.000 m<sup>2</sup>, a la par que se registra índices de vacancia más elevados, pues las colocaciones no van al mismo ritmo mostrado en años anteriores, advierte Sandro Vidal, gerente de Investigación de la consultora Colliers International.

Tras un período de rápido crecimiento en la oferta prime, parece que el mercado se está tomando un respiro.

“Según nuestro seguimiento, los proyectos que se encuentran en fase de planeamiento y con fechas de entrega hasta el 2017 son 25. En construcción hay cerca de 400.000 m<sup>2</sup> de oficinas prime; mientras que los proyectos en fase de planeamiento sumarían 600.000 m<sup>2</sup>, pero se espera que no todos lleguen a concretarse”, indica Vidal.

De similar opinión es **Eduardo Fiestas, gerente comercial y de Atención al Cliente de Tinsa Perú.** “Por las condiciones actuales y el conocimiento que han ganado los distintos actores del mercado, se estima que algunos de estos proyectos se pospongan en su inicio de obra para calzar o ir al ritmo con los niveles de demanda que se han tenido en los últimos años, pero que no alcanza a cubrir las expectativas optimistas de los desarrolladores”, afirma Fiestas.

**Según Tinsa,** la vacancia (espacios libres) del mercado prime pasó de 0,8% en el segundo trimestre del 2013 al 6,17% actual. “Se ha observado, además, que las colocaciones en el último trimestre se han ralentizado y los precios han sufrido un ajuste a la



KAREN ZARATE / ARCHIVO

**LA OTRA CARA DE LA MONEDA.** En San Isidro, a diferencia de lo que ocurre en otros distritos de la capital, la demanda de oficinas prime aún se mantiene alta.



ARCHIVO

**ALTOS ESTÁNDARES.** A la hora de implementar sus oficinas, las empresas se inclinan por los acabados de lujo.

## IMPLEMENTACIÓN CONEXCLUSIVIDAD

No solo basta con la oficina prime. George Limache, analista de Binswanger Perú, indica que a la hora de implementar sus oficinas, las empresas buscan altos estándares en sus instalaciones, debido a que además de darle un grado de exclusividad, aportan en la mejora de la productividad de los trabajadores y el clima laboral”, destaca. El precio de implementación de una oficina convencional puede estar en promedio entre US\$400 y US\$500 el m<sup>2</sup>, mientras que una implementación prime entre US\$800 y US\$1.200 el m<sup>2</sup>, debido a que presenta acabados de mayor estética y complejidad. A estas oficinas se les agrega espacios sociales y recreativos, además de una alta automatización de las instalaciones.

EL PRECIO DE IMPLEMENTACIÓN DE UNA OFICINA PRIME PUEDE ESTAR EN PROMEDIO ENTRE US\$800 Y US\$1.200 EL M<sup>2</sup>

baja”, advierte.

Empero, George Limache, analista de Binswanger Perú, llama a diferenciar segmentos del mercado prime. “La demanda de oficinas prime aún es alta en zonas consolidadas como San Isidro financiero y San Isidro empresarial. Allí, las tasas de vacancia son de 2,3% y 3,28% respectivamente, y los proyectos en construcción se colocan al ritmo adecuado”, indica.

La situación, sin embargo, es diferente en Surco, donde hay un volumen importante

de metros cuadrados prime libres y la velocidad de las colocaciones es más lenta. Limache considera que puede llegarse a dar un escenario de saturación en ese distrito, al igual que en Magdalena, donde no hay certeza clara de colocaciones a usuarios finales de los proyectos que vienen desarrollándose.

Desde el lado de los desarrolladores, Pablo Genit, gerente comercial de Parkoffice, considera que las grandes empresas y corporaciones prefieren no alejarse del centro empresarial y financiero de San Isidro. En esas zonas, ellos tienen el proyecto Premium Leed Torre Panamá, edificio de 29 pisos y 9 sótanos de estacionamientos que ya se encuentra en construcción y comercialización; y gerencia la Torre Orquídeas de 27 pisos y 10 sótanos.

Genit dijo que siguen evaluando nuevas posibilidades para proyectos de oficinas prime, pues consideran que sigue habiendo demanda en este segmento. Igual opina Jaime Paredes, gerente de Ventas de Inmobiliari: “Sí, esperamos lanzar nuevos proyectos en los próximos tres años, pues está alineado con el plan de crecimiento de la empresa”.

Inmobiliari desarrolla actualmente tres proyectos premium en las principales zonas de Surco, uno en preventa (la segunda etapa del More) y los otros dos en próxima entrega: Capital Golf y Lima Central Tower, de los que tienen las últimas oficinas en venta.

En cuanto al alquiler de oficinas prime por horas, Mariela Nicho, gerente de Comercialización de Arista Business, indica sus locales de Surco se mantienen con demanda y esperan abrir cinco locales más en los próximos tres años. 📍