

Conoce los nuevos edificios de oficinas que se sumarán a la oferta de Lima

Al cierre del 2022, el inventario de oficinas clase B+ y B en Lima, se mantiene en 1.343.619 metros cuadrados (m²) de oficinas útiles, distribuidas en 267 edificios, según informe de Colliers International.

Asimismo, durante el último trimestre del año pasado, la vacancia o disponibilidad sufrió una ligera disminución frente al trimestre anterior, colocándose en 21,8% (0,9% menos).

Y respecto al cierre del 2021, la vacancia muestra un ajuste a la baja de 0,8%, mientras que sobre el 2020 este ajuste es de 2,1%.

Oferta y demanda

Durante el último trimestre del 2022 se observa que la absorción neta continúa en niveles positivos, alcanzando los 12.105 m² de oficinas útiles.

El indicador acumulado al cierre del año pasado es de 23.829 m², superior al acumulado del 2021 (17.977 m²) registrando una variación positiva del 32%.

En el cuarto trimestre del 2022, las colocaciones totales (absorción bruta) fueron por más de 17.000 m², registrándose 3.000 m² menos que el trimestre pasado (tercer trimestre 2022 más de 20.000 m²).

El acumulado al cierre del 2022 es de 82,218 m², similar a lo registrado durante el periodo 2021.

En el cuarto trimestre, el submercado de Miraflores registra el 52% de las colocaciones realizadas en este periodo, con más de 8.000 m² de oficinas contratadas; otros movimientos importantes se registraron también en los submercados de Lince y Sanhattan, con el 17,4% y el 12,1% de las colocaciones en este trimestre, respectivamente.

Precio de oficinas B+ y B

En los últimos cinco años, el mercado de oficinas B+ y B, registró el precio promedio de lista más alto en el 2020, alcanzando los US\$ 15,9 por m². Mientras que en el 2021 el precio promedio de renta fue de US\$ 12,6 por m², el más bajo del periodo.

El 2022 el segmento abrió con un precio de lista promedio de US\$ 12,7 por m², mostrando una ligera alza respecto al año previo, para luego cerrar en US\$ 12,8 por m², el más alto del año pasado.

El precio de renta del cuarto trimestre del 2022 tuvo una variación positiva de 3.2% con respecto al trimestre anterior

(US\$ 12.4 por m²) y 1.4% con respecto al mismo periodo del año anterior (US\$ 12.6 por m²), según el informe de **Colliers International**.

En el cuarto trimestre 2022, por categoría de edificios, para las oficinas en edificios clase B+ se registró un precio promedio de renta (precio de lista) de US\$ 13,6 por m² (US\$ 13,1 por m² al tercer trimestre 2022). Mientras que las oficinas en edificios de clase B muestran un precio promedio de renta (precio de lista) de US\$ 11.1 por m² (US\$ 11,07 por m²) al tercer trimestre 2022.

Nueva oferta

Durante el último trimestre del 2022 no se registró el ingreso de nuevos edificios al segmento de oficinas B+ y B, cerrando así el año con una nueva oferta acumulada (ingreso de nuevos edificios) de 15.420 m² de oficinas útiles.

Se espera para el 2023 el ingreso de tres nuevos edificios, los que se ubican en el submercado Miraflores (edificio POD La Mar y OB Roosevelt 6000), y en el submercado Nuevo Este (IQ Encalada), todos en fase de construcción y que iniciarían operaciones durante la segunda parte del 2023. Con el ingreso de esta oferta el inventario de oficinas en este segmento se incrementaría en aproximadamente 30.000 m²,