

Crece dinamismo del mercado de oficinas en Lima

A dos años de la pandemia de la COVID-19 y con la vuelta a la presencialidad en muchos negocios y empresas peruanas, el mercado de oficinas en Lima ya está dando señales de recuperación. Sin embargo, este dinamismo todavía no igualaría las cifras del 2019.

Cabe recordar que dicho sector se vio afectado por la pandemia en diferentes niveles, pues entre 2020 y 2021 cayeron las colocaciones, y las oficinas desocupadas (devoluciones) registraron un mayor volumen que las oficinas contratadas, incrementándose el nivel de la vacancia.

Según Colliers, durante el 2021, en los submercados Sanhattan (San Isidro Financiero) y Nuevo Este (Surco) se ubicaron el 59% de las oficinas contratadas. Agregó que, en la actualidad, el indicador de vacancia para Lima registra 23% sobre el inventario total de oficinas.

En ese sentido, el gerente general del grupo inmobiliario Capital Center, Juan Carlos Moreno, indica que también la sobreoferta de espacios disponibles ejerció una presión de las tarifas de oficinas a la baja, reduciéndose entre 5% y 10% dependiendo el distrito.

Un 2022 alentador

De acuerdo con el gerente de Investigación de Colliers, Sandro Vidal, con el progresivo retorno al uso de las oficinas contratadas (estimado a la fecha en 45% de ocupación) y la reactivación de los sectores económicos, se aprecia el creciente interés por contratar oficinas desde el segundo semestre del año pasado.

“Este interés debe registrarse en cierres durante el 2022, aunque todavía con un dinamismo lejos de lo observado en condiciones normales. Si bien el nivel de colocaciones es inferior en comparación a periodos pre COVID-19, se espera que durante el 2022 la recuperación sea más notoria”, señala Sandro Vidal.

Explica que la vuelta a la presencialidad, las normativas sobre el tema, además de los cuidados que se deben considerar han impulsado la necesidad de realizar estudios para un retorno seguro a las oficinas, como el determinar dinámicas adecuadas para un óptimo y uso seguro de los espacios, teniendo en cuenta el perfil de los equipos y la adaptación a los espacios flexibles. Estos serían los nuevos conceptos que irán evolucionando conforme avance la vuelta a las oficinas.

Nuevos proyectos de oficinas ‘prime’

Vidal prevé que en el 2022 se recibirá nueva oferta de oficinas prime, proyectos que ya estaban en fase de construcción y que ingresarán este año. “Se estima

aproximadamente el ingreso de 40.000 metros cuadrados (m²) de oficinas prime (edificios de categoría A+ y A) durante el 2022", proyectó.

Juan Carlos Moreno, de Capital Center, coincide en que este año empieza muy alentador para el segmento, debido a la mayor cantidad de compañías en búsqueda o evaluación activa de nuevos espacios.

Precisa que se viene apreciando un mejor interés por las oficinas de mayor valor por metro cuadrado, como San Isidro, por ejemplo, en el que existe un esquema denominado *flight to quality*, generado por las empresas que quieren aprovechar las mejores tarifas respecto de sus contratos actuales, o porque se vencen los contratos de los espacios que ocupan.

También manifiesta que han diversificado su portafolio, tanto en metrajes y condiciones de las mismas, las cuales ahora incluyen, por ejemplo, oficinas desde 150 m² y oficinas amobladas, siendo Plaza República Torre II su proyecto de oficinas prime.

Además, Moreno refiere que han adaptado su propuesta de valor para ampliar su alcance tanto en el pre dimensionamiento, con servicios de *fit test* y diseño de arquitectura e ingenierías, así como en la operación con servicios de *facility management*.

Precios estables

Al cierre del 2021, el promedio de precios de alquiler de oficinas para Lima era de US\$ 15,5 por metro cuadrado más impuestos, solo para espacios de oficinas prime, precisa Sandro Vidal, de Colliers.

De esta manera, el precio de renta (precio de lista) a nivel promedio se mantiene estable hasta el momento y continuaría así durante todo el año 2022, pues no se espera una variación significativa ni sobre el incremento ni sobre el ajuste a la baja.

“Aunque se han registrado también algunos casos de operaciones con ajustes drásticos en el precio, esto no ha marcado una tendencia; hay que entender también que cada zona o submercado tiene una dinámica distinta y esto afecta al precio en alguna medida”, refiere.

En ese sentido, el gerente general del grupo inmobiliario Capital Center, Juan Carlos Moreno, menciona que la mayor actividad que se percibe a inicios de este año hace pensar que en lo que va del 2022 y hacia al 2023 la tendencia de los precios sería al alza.

Sin embargo, señala, hay que tomar en consideración que en este tipo de contratos el precio es importante, pero también las condiciones contractuales del arrendamiento. “Lo que sí se puede observar es mucha más flexibilidad en temas de periodo de gracia, adelantos, garantía y otras condiciones típicas del mercado”, subraya.

Coworking se reconfigura

En medio de esta recuperación del sector oficinas, el coworking puede convertirse en un factor importante en este proceso de dinamismo del segmento corporativo de oficinas.

El CEO y fundador de HIT Cowork, Uri Iskin, comenta que en este nuevo contexto la mayoría de las empresas no cuenta con la oficina que precisan y una solución flexible, como el coworking, es la mejor opción al considerar una mudanza.

De acuerdo con el reciente reporte de Colliers, en Lima se encuentran más de 50 sedes que ofrecen espacios colaborativos en alquiler y de las 40 empresas operadoras, 5 concentran más del 90% del total de estas oficinas: WeWork, Comunal, IWG, HIT Cowork y Seedspace.

Los espacios colaborativos se encuentran en edificios de oficinas de perfil prime y subprime, así como en centros comerciales, ubicados principalmente en 11 distritos de Lima y Callao. Miraflores y San Isidro lideran la oferta, siendo este último el distrito que concentra más del 50% de los espacios de oficinas colaborativas (m²).

Iskin afirma que ahora se está viendo mayor actividad comercial que en los meses previos a la pandemia. Así, los precios vienen mejorando, pero en Lima particularmente aún se ve una oportunidad de mejorar en este aspecto.

“Los precios (de alquiler) se vienen recuperando, pero aún con cierto atraso. En los próximos meses deberíamos ver esa recuperación a medida que la oferta de espacios flexibles vaya alcanzando su máxima ocupación”, refiere.

El proyecto de HIT Cowork está en San Isidro, pero están evaluando nuevas ubicaciones en Barranco, Miraflores y Surco. “Estamos en conversaciones con propietarios e inversores, evaluando oportunidades de negocio compartido. La tendencia es que las soluciones de oficina flexible van a crecer considerablemente, ya que la modalidad de trabajo híbrido llegó para quedarse”, asegura el CEO y fundador de la compañía, Uri Iskin.