

Se reactiva la demanda de oficinas prime en Lima

El sector inmobiliario, específicamente el de oficinas prime en Lima, es uno de los mercados que se ha visto seriamente afectado por la crisis sanitaria de la COVID-19. No obstante ello, los indicadores de este segmento ya muestran señales de recuperación.

“Con el nivel de colocaciones en incremento y la disminución de las devoluciones, el resultado es claro en el ajuste de la vacancia. Sin embargo, volver a niveles prepandemia va a requerir de tiempo y condiciones de un normal desenvolvimiento del segmento corporativo”, señala el gerente de investigación de Colliers Perú, Sandro Vidal.

El ejecutivo detalla que hay dos datos importantes que se deben tener en cuenta. **El primero está referido al nivel de devoluciones de oficinas por metro cuadrado (m²), que en los dos últimos años se incrementó.** No obstante, indica que el segundo trimestre del 2022 es el tercer periodo en el que se registra un ajuste importante a la baja, lo que significa que se están devolviendo menos oficinas.

Vidal explica que **el segundo punto importante de esta recuperación es que el nivel de colocaciones se incrementó respecto a lo que se vio en 2020 y 2021.** Recuerda que en 2019 se colocó (alquileres y ventas) oficinas prime por casi 182.000 m²; pero que, por efecto de la pandemia, menciona que durante el 2020 este indicador bajó a 59.500 m² y en el 2021

cayó a 52.500 m².

“Al primer semestre del 2022 ya estamos en casi 47.000 m². Así, en medio año, casi estamos llegando a lo que se colocó durante el 2021. Ese es un buen dato, pero si lo comparamos con los 182.000 m² del 2019 todavía estamos lejos. Sin embargo, si existe un proceso de recuperación”, resalta. En ese contexto, proyecta que para el cierre de este año se llegará a colocar entre 60.000 a 80.000 m² aproximadamente.

Cambio de tendencia

En esa misma línea, la vicepresidente de Inversiones Inmobiliarias de Credicorp Capital, Paola Galli, señala que en el primer trimestre del año han observado una cierta recuperación del mercado de oficinas prime.

“Los años 2020 y 2021 fueron bastante complicados, pues cerramos con una absorción (nueva ocupación de oficinas) negativa, pero durante el primer trimestre del 2022 hemos visto un cambio de tendencia. En este periodo tuvimos una absorción positiva; sin embargo, el efecto neto fue que igual la vacancia se incrementó ligeramente (25,7%)”, explica.

Galli sostiene, además, que existe un mayor movimiento en este mercado, pues en el primer trimestre del año se ocuparon 31 oficinas nuevas, 14 con áreas menores a 300 m², 14 con entre 300 m² y 1.000 m² y solo tres con áreas superiores a los 1.000 m² y que para el cierre de año se tiene previsto el ingreso de

60.000 m².

No obstante, advierte que este es un mercado en el que las perspectivas varían conforme a la situación política y, en la medida que esta se estabilice, el sector empezará su proceso de recuperación.

Por su parte, **el jefe comercial de SOHO Inmobiliaria, Rodrigo Vidal, considera que es muy pronto para anticipar una recuperación del dinamismo del sector similar a los niveles de la prepandemia al cierre del 2022.** Sin embargo, subraya que la tendencia indica que hacia los siguientes años (2023-2024) se habrá recuperado ese dinamismo.

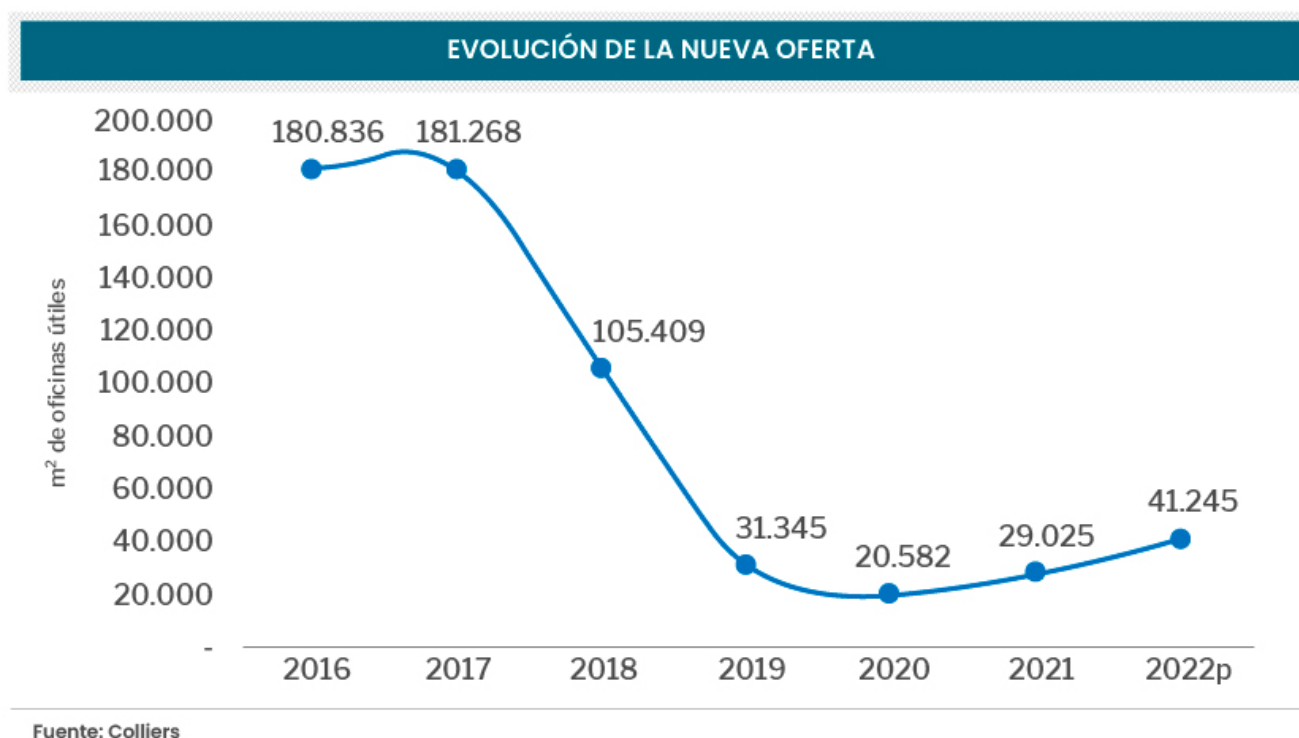
“En el mercado de oficinas prime, la ocupación o absorción en lo que va del 2022 es positiva por primera vez desde el 2019 (en 2020 y 2021 se registró una absorción negativa, de -9.200m² y -38.500m², respectivamente)”, puntualiza.

Nuevos proyectos en marcha

Sandro Vidal de Colliers Perú, señala que hay poco más 8.000 m² de oficinas que actualmente se encuentran en construcción en el submercado San Isidro Golf, mientras que en 2023 también se observará el mismo comportamiento en cuanto a las nuevas construcciones, pues a la fecha se registran solo tres proyectos (San Isidro Golf, Miraflores, Nuevo Este) en proceso de ejecución con un inicio estimado de operaciones en 2023.

Refiere que desde 2019 estos nuevos ingresos registran niveles bastante bajos. Por ejemplo, en 2017 entraron 180.000 m²; en 2018, 105.000 m²; en 2019 bajó a 31.000 m²; en 2020, 20.000 m²; en el 2021, 29.000 m²; y para el 2022 proyectan que entren en promedio 40.000 m².

“Es positivo que las nuevas construcciones estén en niveles bajos porque esto va a posibilitar que la vacancia no se escape por el ingreso de oficinas y, de alguna manera, se controle el mercado en cuanto al incremento de las colocaciones”, destaca.



Precio por m² se estabiliza

Con respecto al precio del m², **Sandro Vidal, de Colliers Perú,**

explica que la sobreoferta trajo consigo un impacto bastante fuerte que desde el 2015 a la fecha se ha venido ajustando a la baja.

Sin embargo, menciona que el precio por m² ya llegó a un nivel de estabilidad porque desde 2019 hasta este primer semestre de 2022 para Lima el precio promedio de renta, precio de lista o de expectativa que manejan los propietarios de las oficinas se ha movido entre US\$ 15 y US\$ 16.

“Durante el 2022 los precios se mantendrán estables porque no vemos un indicador que nos diga que estos se ajusten a la baja mucho más”, detalla.

De similar opinión es Paola Galli, de Credicorp Capital, quien indica que la renta “ya se ajustó bastante” y no cree que disminuya más de las cifras actuales.

Por su parte, el jefe comercial de SOHO Inmobiliaria, Rodrigo Valdez, también sostiene que los precios de renta por m² se están estabilizando, manteniendo los mismos valores que al cierre del primer trimestre del 2022 que en algunos casos son superiores.

“Esto marca el inicio de la recuperación del mercado, esta tendencia se muestra también en el mercado sub prime, considerando que este último, por sus características, se adecúa muy bien a las necesidades actuales de los usuarios”, subraya.