

Oficinas B: un submercado en crecimiento

Inmobiliario. Mientras que en el primer semestre se entregaron seis edificios, en lo que resta del año ingresarán 15 más.

ÉLIDA VEGA CORDOVA

A diferencia de los edificios 'prime' (A+/A), en los de categoría B se suelen ofrecer áreas menores y la presencia de áreas comunes no es un requisito indispensable. Pero, más allá de esas diferencias, la vacancia se ha convertido en un dolor de cabeza para ambos submercados, aunque es en los ejes en desarrollo del segmento B, en donde se ha incrementado considerablemente.

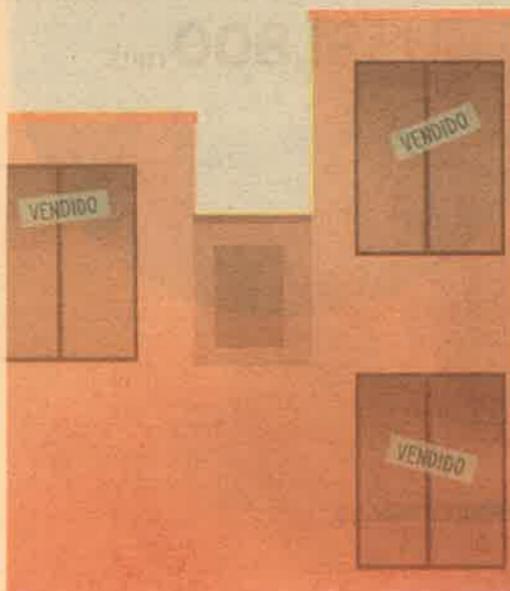
Según un informe de Binswanger Perú, al cierre del segundo trimestre, la tasa de vacancia se incrementó a 17,85% respecto del anterior, con lo que Lima cuenta actualmente con 136.774m² disponibles para ocupación inmediata.

Pero, como en lo que resta del año se entregarían 70.000m² de nuevas oficinas (15 edificios), la vacancia promedio en los ejes consolidados (San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial, Miraflores, Chacarilla y Surco-La Molina) se acercaría a 12% al cierre del 2016. En tanto que en los ejes en desarrollo (San Borja, Ejército Corporativo, Magdalena, Surquillo, Lince, La Victoria, San Miguel, Ate y Callao) llegaría a 38%.

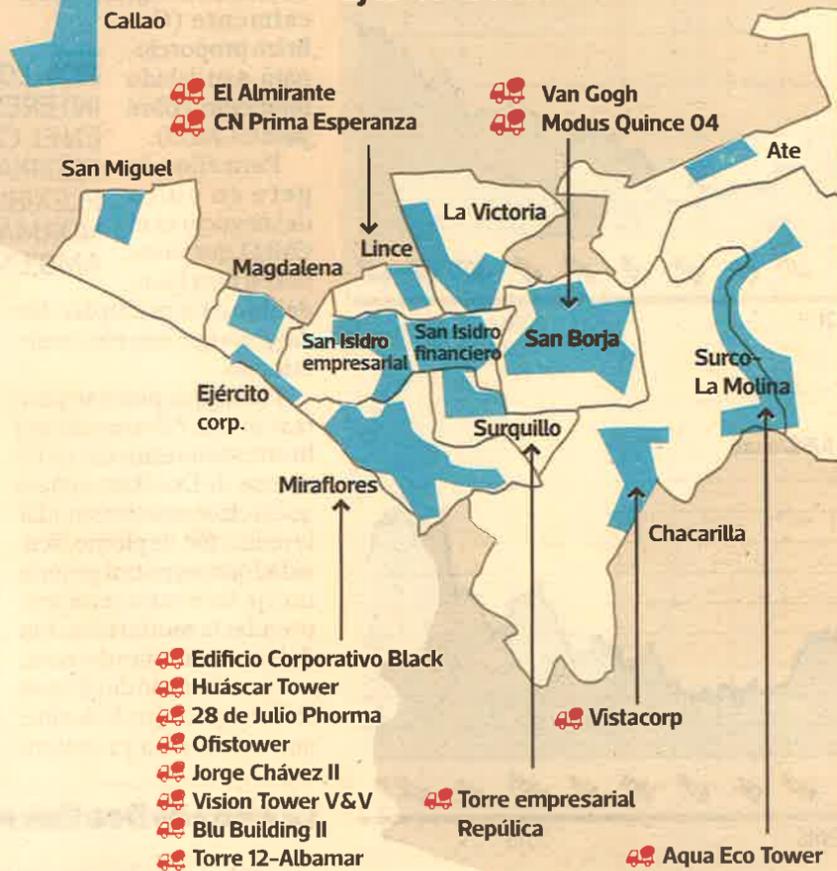
Sobre lo que sucede con estos últimos lugares, George Limache, jefe de investigación de Binswanger Perú, refiere que sus stocks son pequeños y el ingreso de nuevos edificios con vacancias superiores al 50%, impacta significativamente en sus niveles de vacancia de un trimestre a otro, pero "no es algo negativo sino propio de un mercado en camino al equilibrio".

Además, el "45% de la absorción de oficinas B durante el primer semestre (28.900 m²) se realizó en los ejes en desarrollo", añade.

En los ejes consolidados, el alquiler promedio por m² oscila de US\$16,39 (Chacarilla) a US\$18,56 (San Isidro Empresarial). En los ejes en desarrollo va de US\$12 a US\$16,55.



Ejes consolidados



oficinas de clase B se ha expandido a un ritmo superior al 15% por año, un "crecimiento que ha sido superior al del mercado prime, debido a la expansión del mercado hacia nuevas zonas".

Y, como los edificios B de los ejes en desarrollo que están teniendo éxito son los que se ubican frente a zonas de alta accesibilidad, para Binswanger los lugares con alto potencial están frente a vías como Circunvalación (San Luis, San Borja), Alfredo Mendiola (Lima norte), Aviación o la Vía Expresa (La Victoria, Surquillo). "Los edificios en estas zonas serían particularmente útiles para ubicar partes del 'back office' o 'call centers' de empresas grandes", señala Limache.

ASÍ MARCHA LA CATEGORÍA



Nuevas entregas de oficinas B



Evolución de la absorción de oficinas B



Distribución de la absorción del 2T-2016



Evolución de las tasas de vacancia

