

Tabla N° 8: Mercado de Oficinas Prime de Lima - 4to Trimestre 2015 / Edificios existentes

ZONA	Inventario (m ²)		N° edificios		Disponibilidad (%)			Absorción neta (m ²)			Precio de renta (US\$/m ² /mes)	
	A+	A	A+	A	A+	A	Total	A+	A	Total	A+	A
Sanhattan	177,142	152,870	10	12	21.80%	20.80%	21.40%	15,428	419	15,847	19.68	20.56
San Isidro Golf	45,374	66,633	3	12		0.40%	0.20%		-250	-250		21
Miraflores	65,836	44,734	4	4	40.20%	4.30%	25.70%	2,773	402	3,175	20.58	21.25
San Borja	25,000	19,153	1	3		13.70%	5.90%	25,000	2,816	27,816		19
Chacarilla		10,398		1								
Magdalena		29,024		2		30.50%	30.50%		8,539	8,539		18.94
San Miguel												
Nuevo Este	129,387	79,404	6	8	43.60%	1.30%	27.50%	-1,959	60	-1,899	17.92	17.16
Subtotal	442,739	402,196	24	42	27.50%	11.60%	19.90%	41,242	11,985	53,228	19.1	20.04
Total	844,935		66		19.89%			53,228			19.34	

Los precios son de lista en oficinas disponibles existentes para renta. Los precios están referidos a oficinas sin implementación y sin mobiliario. Los precios de renta no incluyen estacionamiento. Los valores indican el precio promedio en cada zona. Debe agregarse el impuesto respectivo.
Fuente: Colliers.

Las zonas más consolidadas y con menor oferta normalmente ofrecen menos margen de negociación. Esto dependerá del tipo de landlord (dueño), la evaluación sobre el potencial inquilino y otras condiciones del mercado.

Venta. El incremento de la oferta en venta de oficinas existentes, también es notorio. Ya sea por rentabilizar la inversión (compró en proyecto y quiere vender ya construido) o porque no se logró la colocación en renta en el plazo estimado (si lo compró para ponerlo en alquiler y no consigue inquilino). Las oficinas en venta también muestran precios de lista dispersos, hallándose un rango entre US\$ 2,000 y US\$ 2,447 por m², siendo el precio promedio de US\$ 2,268 por m² más impuestos.

Submercados (corredores) de oficinas en Lima - Oficinas B+

En el mercado de oficinas B+ durante el 2015 ingresaron 6 nuevos edificios, incrementándose el stock en 34,790 m². Actualmente este mercado está

compuesto por 54 edificios y un total de 359,644 m² de oficinas, mientras se registran 100,000 m² en fase de planeamiento y/o construcción, que ingresarían durante los años 2016 y 2017 (ver Tabla N° 9).

Al finalizar el 2015 el índice de vacancia se sitúa en 10.2%, superior a lo registrado al cierre de 2014 (6%), mientras que el precio de renta promedio (precio de lista) es de US\$ 18.3 /m² / mes (US\$ 19.9 al cierre del 2014). El precio promedio de venta (precio de lista) es de US\$ 2,045 / m² en edificios operativos. Cabe indicar que, al igual que en el segmento prime, los precios de lista o expectativa son dispersos, observándose también condiciones particulares en cada submercado y márgenes de negociación variables. Los nuevos edificios ingresados durante el 2015 se ubican en los corredores Miraflores (02), San Borja (01), Magdalena (02) y San Miguel (01).

Producción del Mercado B+

La producción durante el 2015 en este mercado fue de 34,790 m², mientras

que la absorción neta alcanza los 17,539 m². Este indicador muestra que el equivalente al 50.4% de la producción total del año fue colocada, mejor performance que el mercado prime (41%), pero cabe observar la magnitud de la producción del sector prime que sobrepasa los 200,000 m².

El segmento B+ mantiene un crecimiento moderado en cuanto a nuevos proyectos, observándose también que el índice de vacancia se ha incrementado y los precios de lista se están ajustando. Al final del 2015 la vacancia es de 10.2% (6% al final del 2014) y el precio promedio de renta (precio de lista) es de US\$ 18.3 / m² (US\$ 19.9 al final del 2014).

A nivel total de la disponibilidad existente (36,677 m²) el 34% se encuentra en Sanhattan, mientras que en San Isidro Golf se encuentra solo el 1% de la disponibilidad total. La oferta en renta se mueve en un rango de precios (precio de lista) entre US\$ 15.00 y US\$ 21.50/m², encontrándose el rango mínimo en la zona San Miguel y el máximo en Miraflores.