

Para la venta de oficinas existentes, el precio de oferta promedio es de US\$ 2,045/m², en un rango que va desde US\$ 1,900 a US\$ 2,400/m², encontrándose el rango mínimo en la zona San Miguel y el máximo en Sanhattan. Estos son precios de lista. Para las oficinas que se comercializan en fase de proyecto y/o construcción, se encuentran precios promedio de renta en US\$ 19.93 / m² y para la venta en US\$ 2,176/m².

Pronóstico

El informe de Colliers indicó que la sobreconstrucción ya se muestra en el exceso de oferta en el mercado de oficinas, llegando a registrarse al cierre del 2015 una vacancia de 19.9%. Además, ha sido el año con mayor producción de oficinas en la historia del mercado, con 226,451 nuevos metros cuadrados, sólo de oficinas prime.

La tendencia sobre nuevas construcciones es decreciente (aunque aún es una cifra alta), pues se estima que para este 2016 ingresarían al mercado casi 180,000 m² de oficinas prime, esto es el 46% de lo que actualmente se encuentra en construcción, el resto ingresaría durante el 2017 y 2018. Hay que considerar también, dijo el

informe, que varios proyectos de edificios han retrasado su ejecución, en vista de las condiciones actuales y probablemente calculando calzar con la fase de crecimiento (luego de la absorción de la oferta).

El 2015 deja, entre otras cosas, un manejo en los precios que vale la pena comentar, anotó el informe. Si bien la diferenciación de precios entre los sectores prime y subprime se está dando, dentro del segmento prime (clase A+ y A) tal diferenciación aún no es clara.

La poca oferta en submercados como Sanhattan o San Isidro Golf, llevaba a encontrar oficinas disponibles tipo B+ con mayor precio que oficinas prime, por ejemplo, y esto podía funcionar (además de las características propias de los B+, como espacios más pequeños), por el interés en estas zonas. Con el incremento de la oferta estos casos fueron disminuyendo y actualmente se aprecian precios diferentes por tipo de producto.

En el segmento prime la diferenciación de precios no se está dando, apreciándose que los precios de oficinas A son iguales o mayores a los de A+. El incremento de la producción de oficinas A+ está haciendo que esta oferta

salga al mercado con precios ajustados a competir con oficinas clase A ya existentes y que mantienen expectativas de precios con poca variación. Hay que notar que el 72% de la disponibilidad actual está conformada por oficinas tipo A+. Para la comercialización es importante considerar el factor precio aplicado a cada zona en particular, así como al tipo y características del edificio. Si la demanda durante el mejor periodo del mercado de oficinas se dio en gran medida por el flight to quality (vuelo a la calidad), esto puede estar variando hoy con un factor agregado: la renegociación. El 2016 permitirá observar el desenvolvimiento de la zona Magdalena, que ya alberga edificios corporativos, pero que en este año será la zona donde mayor producción (nuevos m²) de oficinas habrá. De los 180,000 m² de oficinas prime que ingresarían el 2016 al mercado, el 45% se ubica en esta zona, destacando el proyecto Prisma Business Center por sus dimensiones de más de 30,000 m² útiles.

El proyecto Panorama Plaza de Negocios ubicado en la zona Nuevo Este con 46,000 m² de oficinas en dos torres, iniciará operaciones en

Tabla N° 9: Mercado de Oficinas B+ 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)	
Sanhattan	157,970	21	12,405	7.90%	-4746	19.56	21.40%	15,428	419	15,847	19.68	20.56
San Isidro Golf	82,486	13	332	0.40%	-332		0.20%		-250	-250		21
Miraflores	49,945	10	5,314	10.60%		20.76	25.70%	2,773	402	3,175	20.58	21.25
San Borja	17,537	3	2,619	14.90%	511		5.90%	25,000	2,816	27,816		19
Chacarilla	2,241	1										
Magdalena	6,410	1	3,396	53.00%	356	20.55	30.50%		8,539	8,539		18.94
San Miguel	8,498	1	8,360	98.40%		15.07						
Nuevo Este	34,557	4	4,252	12.30%		18.76	27.50%	-1,959	60	-1,899	17.92	17.16
Subtotal	359,644	54	36,677	10.20%	-4,211	18.33	19.90%	41,242	11,985	53,228	19.1	20.04

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.