

RADAR INMOBILIARIO

Mercado 'prime' limeño gana terreno en la región

Expectativa. Mayor rendimiento de las oficinas alquiladas podría favorecer el interés de inversionistas y desarrolladores por nuevas construcciones.

ÉLIDAVEGACÓRDOVA

Según un reciente informe de Cushman & Wakefield, actualmente Lima se posiciona como uno de los mercados emergentes de oficinas más importantes de Sudamérica, siguiéndole los pasos a Santiago de Chile, la plaza más consolidada de la región.

Para dimensionar el tamaño de este mercado en varias ciudades de la parte sur del continente, la consultora calculó el ratio de metros cuadrados (m²) de oficinas por cada 1.000 habitantes. Así, la capital chilena encabeza el ranking con 234 m², seguida por Bogotá con 167 m², mientras que Lima se ubica en el tercer lugar con 161 m², por encima de Sao Paulo (151 m²) y Buenos Aires (96 m²).

Con poco más de 1,5 millones de m² de oficinas 'prime' en su inventario, Aissa Lavalle, gerenta de Cushman & Wakefield Perú rescata el hecho de que la capital peruana haya logrado duplicar su inventario de oficinas en los últimos cinco años.

Según refiere, dicho crecimiento exponencial se explica por una "mayor inversión a largo plazo, favorecida por una política económica consistente, que invita a los inversionistas privados a participar incentivados por uno de los 'cap rates' (tasa de capitalización) más altos y atractivos de la región, junto con Colombia".

NÚMEROS QUE MANDAN

Al respecto, Denise Vargas, responsable de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield Perú, sostiene que "los datos recabados muestran que, entre los años 2014 y 2018, Sao Paulo y Lima fueron las ciudades que generaron la mayor producción de nueva superficie, seguidas por Bogotá y Santiago".

Pero, en el caso particular de Li-

ma, este crecimiento significó un cambio progresivo en los principales indicadores: vacancia y precio de alquiler, lo que terminó por crear un ambiente favorable para el inquilino.

¿Seguirá la misma tendencia en el futuro? Tomando en cuenta que Lima ostenta el precio de alquiler más bajo en comparación con el resto de países (ver infografía) y que este indicador se ajusta de manera mucho más lenta que la tasa de vacancia, es probable que el próximo año—desde el punto de vista de Vargas—nos mantengamos aún en la misma posición, pero ligeramente más cercanos de nuestro mercado comparativo más próximo: Santiago de Chile, que registra un alquiler promedio de US\$19,5 por m².

FUTURO QUE PROMETE

A diferencia de lo que sucede con Buenos Aires, que cuenta con el mayor volumen de m² en desarrollo y en proyecto para los próximos cinco años, en Lima sucedería lo contrario puesto que este año ingresarán menos m² al inventario y recién en el 2020 se harían anuncios de nuevos desarrollos.

Muy a pesar de la evidente reducción de nuevas entregas, Denise Vargas considera que dicha situación no debería ser considera-

da como un aspecto negativo, sino como una clara evidencia de que el mercado se modula y modera ante los excesos de oferta. "El mercado de oficinas pasa por ciclos y continuará su crecimiento", añade.

Pero, considerando—como señala el informe de Cushman & Wakefield— que la cantidad de edificios de oficinas de una ciudad sirve para medir y entender el número de inversión en activos de largo plazo que tiene cada país, Marc Royer, socio gerente de Mercado de Capitales para Sudamérica de la consultora asegura que el mercado limeño tiene potencial.

"Si bien Lima ha experimentado una explosión en el desarrollo de oficinas durante estos últimos años, el mercado ofrece un potencial real de crecimiento por los niveles actuales de renta, que bajaron sustancialmente desde su 'peak' por el aumento de la vacancia. Pero, a medida que se vaya absorbiendo el stock de oficinas vacantes, el valor de los activos se irá incrementando", afirma.

Para aprovechar esa revalorización de los activos, el experto sugiere generar un entorno que permita abrir—a través de asociaciones con empresas locales, por ejem-

plo—oportunidades de desarrollo para inversionistas extranjeros interesados en el atractivo potencial del mercado peruano (sobre todo de Lima) por las altas rentabilidades que ofrece, y porque todavía es posible tomar deuda en soles o en dólares, a tasas relativamente seductoras.

"Es extremadamente importante dar mayor seguridad a los inversores, con una clara reglamentación y permisología local pro inversora, mejorando la transparencia del mercado inmobiliario, incrementando las fuentes de financiamiento local para crear mayor competencia y optimizando las condiciones que ofrecen. En definitiva, la institucionalización del mercado requiere tener reglas claras y la mayor seguridad jurídica posible", indica.

Por lo pronto, desde Chile—cuyo mercado inmobiliario ya experimentó un 'boom' en los últimos 25 años—avizoran un futuro muy próspero para el mercado peruano de oficinas 'prime', por lo que a decir de Marc Royer han dejado notar su interés por concretar su ingreso con el objetivo de aprovechar su atractivo potencial de desarrollo y crecimiento.

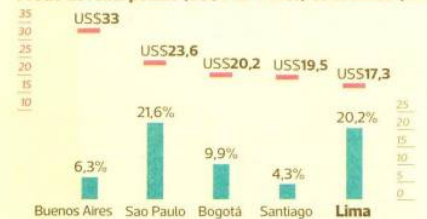
Según Cushman & Wakefield, los fondos chilenos que invierten en el Perú son principalmente desarrolladores, gestores de inversión, inmobiliarias, 'family offices', y operadores de 'retail'.



Producción de nueva superficie / Absorción neta (2014-2018) / Superficie futura (2019-2023)



Precio de renta pedido (US\$ / m² / mes) Vs vacancia (%)



Ratio inventario (m²)/1.000 habitantes 2018



Fuente: Cushman & Wakefield

Ilustración: Jean Izquierdo V.