

EL MERCADO CORPORATIVO DE OFICINAS EN QUITO

Remarks
Real Estate / Marketing & Sales

INFORMACIÓN ECONÓMICA

	2009	2010
Producto Bruto Interno (PIB)	1,0%	6,8%
PIB en miles de USD		57.978.116
Producto Bruto Construcción	4,5%	6,7%
Inflación (IPC)	4,3%	3,3%
Desempleo urbano	7,9%	6,1%
Área Distrito Metropolitano Quito	423.000 hectáreas	
Población Ecuador (000)	14.483 habitantes	
Población Quito (000)	2'239 habitantes	

Fuente: BCE - INEC - Municipio de Quito

PRÁCTICAS PARA RENTA DE PROPIEDADES

Duración típica de un Contrato Corporativo en Renta: 3 a 5 años
Frecuencia típica del pago de renta: Mensual
Monto del depósito de garantía: Valor Equivalente a 2 meses de renta
Derecho a renovación de contrato: Si
Parámetro para cálculo incremento en renta: IPC del INEC

Consejo Editorial: Ernesto Gamboa Hernández, CCIM, MCI / Michael Von Tschubert
Investigación: Ernesto Gamboa & Asociados
Prohibida su reproducción

El mercado total de oficinas en Quito ha crecido principalmente en m2 no corporativos, segmento en donde se ha concentrado la mayor demanda. El mercado corporativo (espacios sobre los 400 m2), a pesar de no haber sido objeto de desarrollo de numerosos edificios, cuenta con oferta en varias edificaciones no corporativas que, en su proceso comercial, consolidan espacios para suplir esta demanda. La categoría "Consultorios" ha tenido un crecimiento importante especialmente alrededor de los principales "clusters de salud" de la ciudad: Hospital Metropolitano, Clínica Pasteur, Vozandes y Axis, Hospital de Clínicas Pichincha, entre otros. Entidades nuevas relacionadas con el Gobierno central también han presionado el crecimiento del mercado de oficinas, ocasionando que muchos espacios orientados

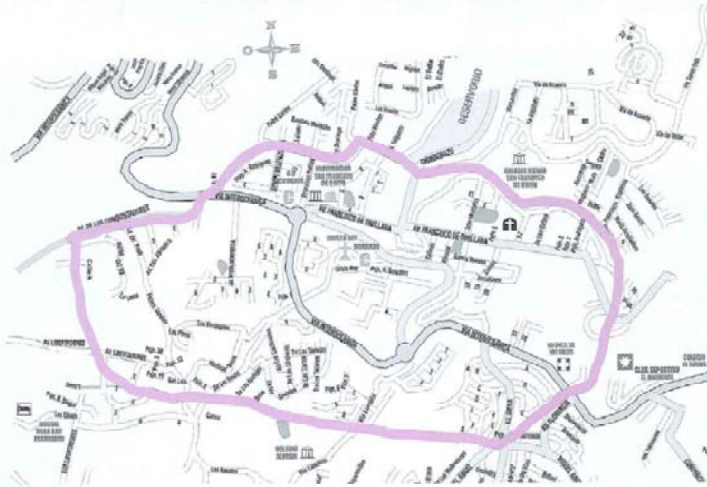
hacia el mercado corporativo hayan sido ocupados actualmente por instituciones del Estado. La baja tasa de vacancia y la sostenida absorción de espacios de oficinas en el mercado mantienen un escenario optimista para propietarios y desarrolladores. Existe además una creciente demanda de espacios corporativos y de entidades gubernamentales; los proyectos de consultorios seguirán teniendo acogida y penetración en ubicaciones alrededor de los generadores de los "clusters de salud". Otra situación que cabe mencionar es que, mientras los espacios de oficinas no corporativas -segmento en el cual se ha concentrado la mayoría del inventario- han disminuido en los precios de renta, el comportamiento de los precios de venta de estos espacios se ha mantenido positivo.

DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD) TOTAL DE STOCK EN M2 DE OFICINAS EN QUITO 1,132.615 M2 EN 372 EDIFICIOS



■	CBD Amazonas Norte
■	CBD República de El Salvador
■	CBD 12 de Octubre
■	CBD Amazonas Sur
■	CBD República

CLASIFICACIÓN SECTORES CBD: REMARKS

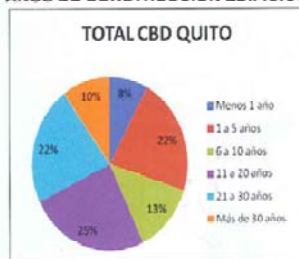


DEMOGRAFÍA DEL MERCADO CORPORATIVO

La edad de las edificaciones de los edificios de oficinas concentra, a partir del 2004, al 43% de la oferta total de edificaciones de los CBD de la ciudad de Quito, con una oferta nueva donde se destaca el crecimiento en sectores y diferentes épocas.

Así como a partir de mediados de los años 80 existieron sectores de gran impulso constructivo como son: Amazonas Sur, Amazonas Norte y República; a mediados de los 90 el crecimiento de nuevos edificios para oficinas se concentró en el sector de la República de El Salvador. Esto cambió a finales de los 90 cuando la zona de la 12 de Octubre cobra un nuevo impulso cimentado en el sector triangulado entre los polos hoteleros del Hotel Marriot, Hotel Quito y el Swissotel. A comienzos de los años 2000 se integra la zona de Cumbayá, con construcciones de edificios con oferta de oficinas, en su gran mayoría de áreas pequeñas.

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIOS



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

El último año, aunque presenta un crecimiento positivo en el número de nuevas edificaciones -alrededor del 9%-; refleja una tendencia a la desaceleración en el desarrollo de esta categoría inmobiliaria, que había presentado aumentos significativos en periodos anteriores.

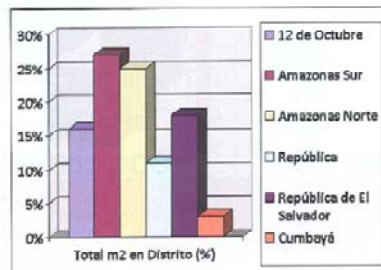
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE EDIFICIOS PARA CADA CBD



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

CARACTERÍSTICAS MERCADO CORPORATIVO

Los seis (6) sectores, o CBD, de la ciudad de Quito, albergan un total de 372 edificios para oficinas, donde la mayor oferta en m2 está en las tradicionales zonas de la Amazonas Sur y Amazonas Norte, que en conjunto representan más de la mitad de la oferta total, tal como se aprecia en el siguiente gráfico:



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

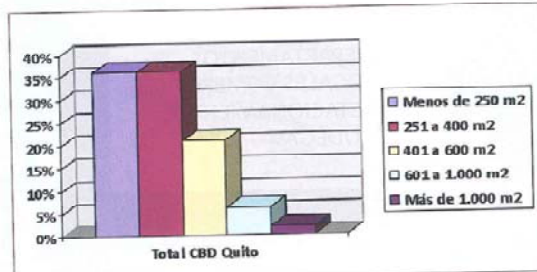
REVISTA CLAVE # 28

INTERESES GENERALES

Investigación: Ernesto Gamboa & Asociados

COMPOSICIÓN (%) EN M2 DE LOS CBD EN QUITO

Una de las características del mercado de oficinas en Quito, y de su desarrollo en los últimos años, ha sido la de tener una oferta de oficinas de áreas pequeñas, que se ajustan a los tamaños bajos de áreas por piso, o al fraccionamiento de la oferta en pisos de mayor área, lo que hace que la gran mayoría de la oferta final se concentre en tamaños menores a los 400 m2. Esta es la representación gráfica:



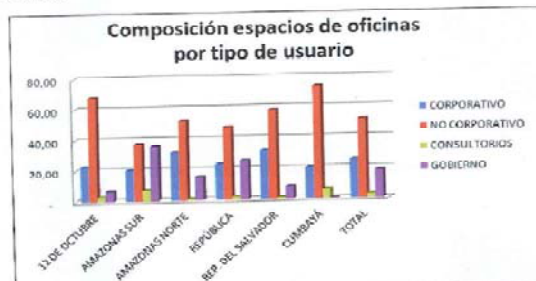
Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

COMPOSICIÓN (%) DE LAS ÁREAS POR PLANTA EN EDIFICIOS DE OFICINAS EN QUITO

De la totalidad de edificios para oficinas ubicados en los CBD de Quito, en el 58% están construidos en alturas entre 6 a 10 pisos y el 22% entre 11 a 20 pisos, mientras en el nuevo CBD Cumbayá, la oferta total se concentra solamente en edificaciones de hasta los 5 pisos de altura.

Pocas han sido las iniciativas por parte de los promotores inmobiliarios para construir edificios para oficinas con alturas mayores, aprovechando las regulaciones municipales, como por ejemplo lo que ha ocurrido en la Av. Patria y otras zonas de la ciudad. Respecto de las áreas totales de los edificios en los sectores corporativos, el 46% tiene entre 2.001 a 5.000 m2 construidos, y el 30% se coloca en el rango de 1.000 a 2.000 m2 de construcción.

La composición de los espacios de la oferta en m2, considerando el tipo de usuario, es del 26% como oferta corporativa con edificios de características especiales, edad de la edificación no mayor a 12 años y tamaños de planta superiores a los 400 m2. La gran mayoría de la oferta, concretamente el 52%, está representada por oficinas no calificadas con orientación específica para un mercado corporativo. Un 19% lo ocupan entidades del sector público y un 3% está dirigido a consultorios, principalmente ubicados en sectores de influencia de los "clusters de salud".



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

Casi la mitad de los edificios de oficinas tienen 1 estacionamiento por cada 50 a 99 m2 y solamente un 20% tienen 1 estacionamiento por cada 30 a 49 m2. Muy pocos edificios tienen 1 estacionamiento por menos de cada 30 m2. Espacios de oficinas que cuenten con este estándar, o superior, tienen un factor de comercialización mucho mayor; de la misma forma que estarán favorecidas aquellas edificaciones de oficinas que cuenten con mayor número de estacionamientos para visitantes.

TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia (TV) para la ciudad de Quito, definida como la cantidad de metros cuadrados disponibles (renta o venta) sobre el total de metros cuadrados en un sector específico, para el período en análisis 2010-2011 alcanzó un total promedio de 4,02%, con un aumento de menos de 1 punto en comparación con el porcentaje del año 2009 que se ubicó en 3,3%.

Los sectores Amazonas Norte y República de El Salvador aumentaron significativamente la tasa de vacancia, mientras que la zona de Cumbayá logró disminuir drásticamente su tasa de vacancia anterior, lo que contribuye al mejoramiento de los niveles de renta por m2 de las oficinas en su sector. Los CBD con mayor tamaño en m2 fueron los que aumentaron sus tasas de vacancia. La realidad se presenta en este gráfico:

Variables / CBD	TOTAL MERCADO	12 de Octubre	Amazonas Sur	Amazonas Norte	República	República de El Salvador	Cumbayá
Total m2	1.132.615	179.958	302.270	285.041	130.030	200.176	35.140
Tasa de Vacancia 2010 - 2011	4,02%	2,80%	3,32%	3,27%	5,66%	6,58%	2,65%
Tasa de Vacancia 2009	3,30%	2,60%	2,61%	1,30%	5,7%	4,4%	25,8%

Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

REVISTA CLAVE # 28

INTERESES GENERALES

Investigación: Ernesto Gamboa & Asociados

OFERTA CORPORATIVA

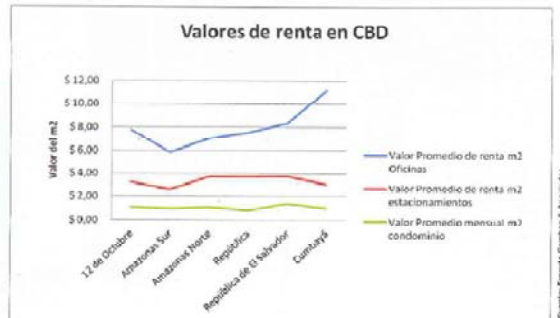
En cuanto a las condiciones comerciales de los precios de renta por m2 de oficinas, valor de renta por m2 de estacionamiento y costos de condominio, los resultados se presentan en los siguientes análisis:



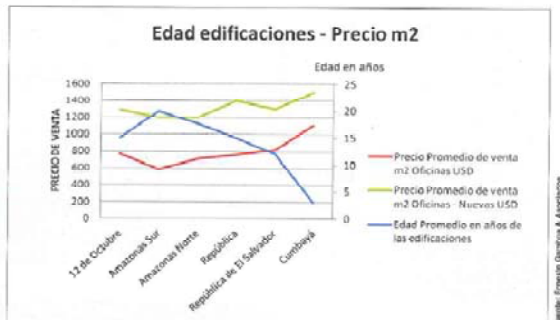
Variables / CBD	12 de Octubre	Amazonas Sur	Amazonas Norte	República	República de El Salvador	Cumbayá
Valor Promedio de renta m2 Oficinas	\$ 7,74	\$ 5,85	\$ 7,03	\$ 7,54	\$ 8,35	\$ 11,13
Valor Promedio de renta m2 estacionamientos	\$ 3,28	\$ 2,65	\$ 3,74	\$ 3,75	\$ 3,79	\$ 3,07
Valor Promedio mensual m2 condominio	\$ 1,08	\$ 0,93	\$ 1,06	\$ 0,80	\$ 1,39	\$ 1,00

Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

Los precios de venta por m2 para oficinas de uso en cada CBD marcan diferencias importantes frente al valor promedio de los precios de la oferta del m2 para construcciones nuevas. Esto depende, entre otras circunstancias, de la edad promedio de las edificaciones en cada CBD. A continuación el gráfico comparativo:



Los valores por concepto de renta promedio del m2 de oficinas tienen los montos más bajos en los sectores más antiguos de la ciudad: Amazonas Sur y Amazonas Norte. Posiblemente la tendencia en el mediano plazo sea la de aumentar el valor de renta de oficinas en los sectores 12 de Octubre y República.



GLOSARIO DE TÉRMINOS

Tasa de Vacancia: m2 vacantes (en oferta) sobre m2 totales en un edificio, sector determinado o mercado.
Absorción del Mercado: diferencia entre el stock ocupado al inicio del período y el stock ocupado al final del período, incluyendo nuevos espacios.
CBD (Central Business District): Distrito Central de Negocios - Sector en donde se concentra el desarrollo e inventario del mercado de oficinas.
 Mercado Corporativo de Oficinas: espacio de oficinas orientado a ocupantes corporativos con requerimientos sobre los 400 m2 y edificaciones de menos de 12 años.

Oficinas No Corporativas: espacios de oficinas que ocupan profesionales independientes, PYMES y otras empresas y entidades con requerimientos de menos de 400 m2.
Entidad del Sector Público: ministerios, entidades e instituciones, oficinas municipales.
Consultorios: espacios destinados a la atención por parte de médicos.
Cluster de Salud: agrupación de actividades comerciales de productos y servicios de salud, o relacionadas con ellas, que generalmente se concentran en lugares donde se ubican hospitales, clínicas y centros de salud.