

EL MERCADO CORPORATIVO de Oficinas en Guayaquil



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%
Area Guayaquil	344.5 km ²	
Población Ecuador (000)	14.483 habitantes	
Población Guayaquil	2'366,962 habitantes	

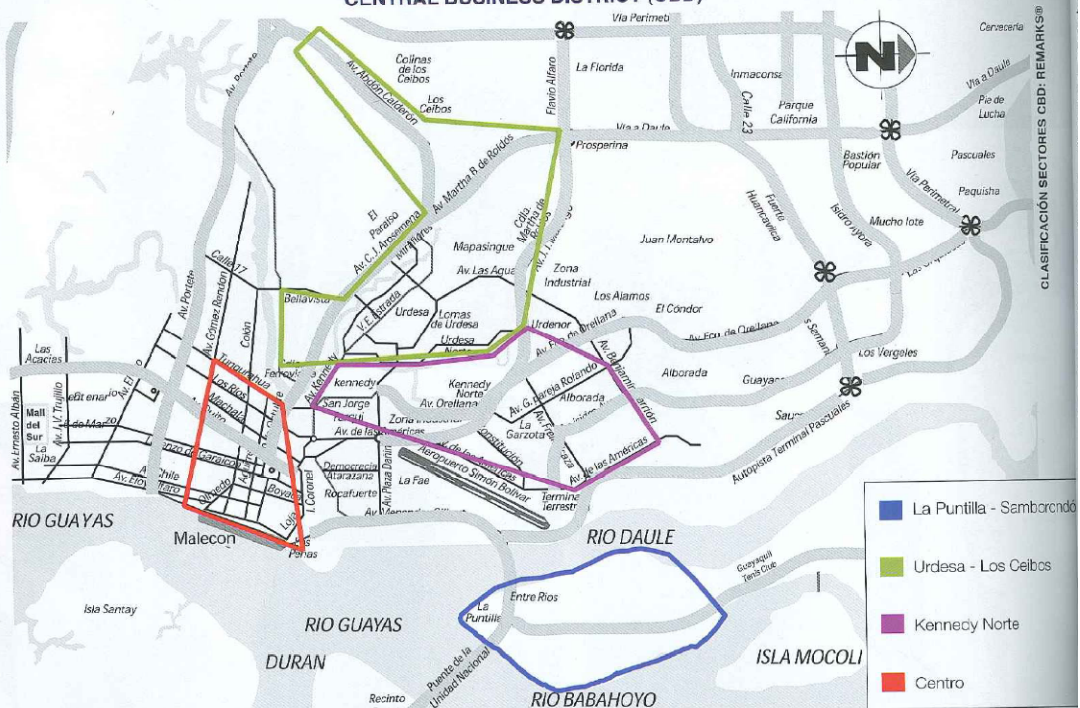
Fuente: BCE - INEC - Municipio de Guayaquil

PRÁCTICAS PARA RENTA DE PROPIEDADES

Duración típica de un Contrato Corporativo en Renta: 3 a 5 años
 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, MDI / Michael Von Tschubinov
 Investigación: Ernesto Gamboa & Asociados
 Prohibida su reproducción

PLANO GUAYAQUIL SECTORES DISTRITO CENTRAL DE NEGOCIOS CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD)



TOTAL DE STOCK EN M2 DE OFICINAS EN GUAYAQUIL
 391,649 M2 EN 97 EDIFICIOS

Se ha generado en los últimos 3 años una importante cantidad de m² corporativos en la ciudad de Guayaquil, lo que ha promovido la reubicación de muchas empresas que se han concentrado en el proyecto Parque Empresarial Colón; el cual se constituye en el principal polo de desarrollo de oficinas en el país.

Se destaca el desarrollo de espacios de oficinas interconectados a otras categorías inmobiliarias (hotelería, retail, entretenimiento, vivienda) generando importantes sinergias como lo que ocurre en las Torres del Mall del Sol y otros edificios de oficinas ubicados en Ciudad del Sol.

Los espacios No Corporativos de oficinas (áreas bajo los 400 m²) también han tenido una respuesta por parte de la oferta, especialmente en el Distrito de Negocios de Kennedy Norte y La Puntilla – Samborombón.

La categoría consultorios no tiene aún un auge importante en la ciudad, sin embargo proyectos de consultorios pueden generarse con éxito en sectores aledaños a clusters de salud en la ciudad.

Edificios de uso vacante en los principales distritos de negocios han sido también ocupados en la ciudad de Guayaquil por entidades de Estado, las cuales no han ejercido una presión tan fuerte por espacios corporativos como en la ciudad de Quito.

La Tasa de Vacancia general está influenciada por el alto nivel registrado en el CBD de Urdesa-Los Ceibos, en donde se encuentran amplios espacios que no han sido ocupados por el mercado.

La absorción de espacios ha estado relacionada con la nueva producción que se ha dado especialmente en el CBD de Kennedy Norte.

Un factor importante y particular del mercado de la ciudad de Guayaquil, está reflejado en el principal corredor industrial de la ciudad y del país, en la Vía a Daule, donde existen numerosos m² de oficinas que hacen parte de complejos industriales (logística y producción principalmente). El momento en que esos espacios de oficinas estén ocupados principalmente por equipos comerciales o con requerimientos de ubicaciones más céntricas, estas empresas gradualmente tomarán la decisión de reubicar estos equipos en los Distritos de Negocios de la ciudad.

Los precios promedio tanto de renta y venta no se han incrementado de manera importante, sin embargo es en el mercado de Guayaquil en donde se registran los mayores precios de renta y venta. En renta se destacan los espacios de oficinas que se han desarrollado adjuntos a espacios consolidados de retail. Mientras que en venta, los mayores precios se registran en sectores nuevos de desarrollo en la ciudad.

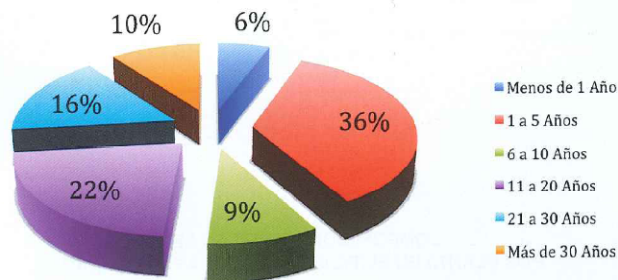
DEMOGRAFÍA DEL MERCADO CORPORATIVO

El centro es el CBD con edificaciones más antiguas, los demás CBD's concentran más del 40% de su stock en edificaciones hasta 5 años de edad; lo cual refleja el intenso y reciente desarrollo de oficinas en el mercado de Guayaquil.

Hasta finales de los años 80 e inicios de los años 90, el desarrollo de oficinas se concentró en el Centro. El sector de Urdesa generó m² de oficinas como nuevo polo de desarrollo alternativo al Centro, el cual se ha extendido recientemente al sector de Los Ceibos, especialmente sobre el eje de la Av. del Bombero. Sin embargo el gran impulso en el mercado de oficinas se ha dado en el CBD de Kennedy Norte (eje Av. Francisco de Orellana), el cual gracias a los nuevos proyectos se ha extendido hacia el noroeste por la Av. Juan Tanca Marengo. El sector de La Puntilla – Samborombón ha iniciado un desarrollo de oficinas en menor escala, sin embargo se espera que la producción en m² en este sector aumente en los próximos años.

AÑOS DE CONSTRUCCIÓN EDIFICIOS

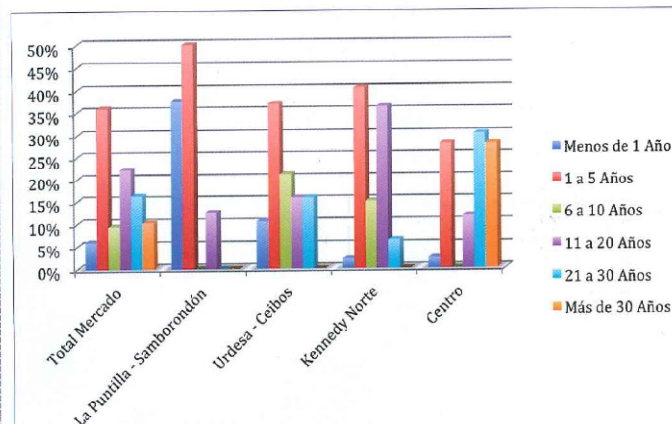
Edad Edificios - Total CBD Guayaquil %



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

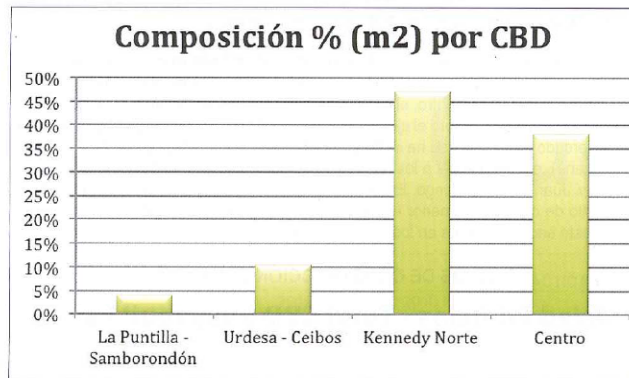
Durante el último año el aporte de nuevos m² de oficinas representa un 6% del total del mercado lo que es un importante aporte al total del stock, el cual ha venido en aumento en los últimos 3 años.

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE EDIFICIOS PARA CADA CBD



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

COMPOSICIÓN (%) EN M2 DE LOS CBD EN GUAYAQUIL



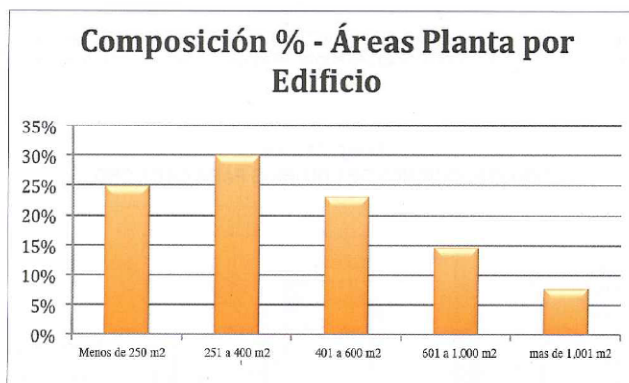
Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

CARACTERÍSTICAS MERCADO CORPORATIVO

Existen, en los 4 Distritos de Negocios - CBD en la ciudad de Guayaquil, un total de 97 edificios, en donde la mayoría del stock se concentra en el CBD Kennedy Norte, superando al CBD Centro. Este liderazgo por parte de Kennedy Norte se mantendrá; La Puntilla - Samborondón tenderá a aumentar su participación, así como Urdesa - Ceibos; con lo que continúa la reducción en la participación del CBD Centro, donde no se proyectan nuevos desarrollos de oficinas.

Es de destacar en Guayaquil el importante desarrollo de espacios corporativos (+ de 400 m2) que se ha dado en los últimos 3 años, desarrollo que se ha dado principalmente en los nuevos edificios que han expandido el Distrito de Negocios de Kennedy Norte, aunque los espacios de menor tamaño han presentado también una respuesta en la oferta nueva que se ha construido.

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



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

Más del 85% de los edificios en los Distritos de Negocios tienen menos de 6 pisos, donde los más altos están ubicados aún en el CBD del Centro. Poco más del 20% de los edificios en Kennedy Norte tienen entre 5 y 10 pisos y en La Puntilla - Samborondón la gran mayoría de edificios son de menos de 5 pisos.

La iniciativa de edificios con más altura es mayor en los proyectos que se encuentran en construcción en el sector de Puerto Santa Ana - Ciudad del Río, en donde está en construcción actualmente el edificio más alto de Ecuador, The Point.

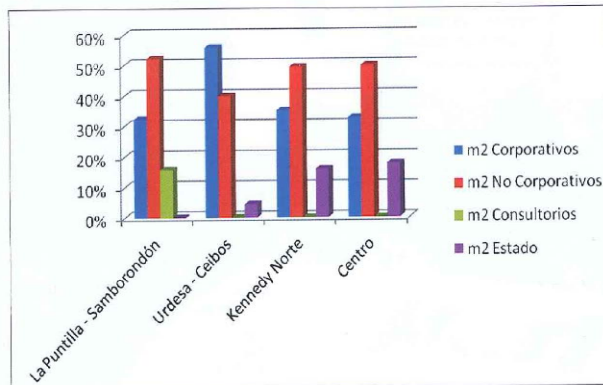
El 36% del stock total de m2 en el mercado corresponde a espacios corporativos (más de 400 m2), porcentaje que ha aumentado en los tres últimos años, sin embargo, el mayor stock lo mantienen espacios No Corporativos (bajo los 400 m2). Los consultorios para médicos que actualmente representan menos del 5% del total del mercado tenderán a aumentar su participación porcentual. Las entidades del estado pueden mantener un 15% en promedio total de la ocupación y alrededor del 20% en los CBD's que concentran entidades del gobierno se localizarán en Kennedy Norte y Centro.

REVISTA CLAVE # 30

INTERESES GENERALES

Investigación: Ernesto Gamboa & Asociados

COMPOSICIÓN ESPACIOS DE OFICINAS POR TIPO DE USUARIO



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

Kennedy Norte es el CBD con mayor déficit de estacionamientos por m2 ya que el 23% de edificios tiene un índice superior a los 100 m2 de espacio de oficina por cada estacionamiento. Samborombón es el CBD con mayor holgura respecto a estacionamientos donde el 32% cuenta con 1 estacionamiento por cada 30-50 m2 de oficina.

TASA DE VACANCIA

En la ciudad de Guayaquil, la Tasa de Vacancia, índice que calcula la cantidad de metros cuadrados disponibles en renta o venta sobre el total de metros cuadrados de un sector específico, es en el 2011 de un promedio de 13%, con una fuerte influencia por la más alta Tasa de Vacancia registrada en el sector Urdesa - Los Ceibos (58%).

La menor tasa de vacancia se registra en el sector de La Puntilla - Samborombón con el 6%, lo cual es una buena cifra para oficinas en sectores alejados del casco urbano tradicional de la ciudad que llegó al 58%. El CBD de Kennedy Norte en donde se concentra la mayor cantidad de m2 se registra una Vacancia del 7% y en el Centro la Tasa de Vacancia es del 8%.

Total m2 - Tasa de Vacancia					
	La Puntilla - Samborombón	Urdesa - Ceibos	Kennedy Norte	Centro	Total
Total m2	16.250	41.034	185.071	149.294	391.649
Tasa Vacancia	6%	58%	7%	8%	13%

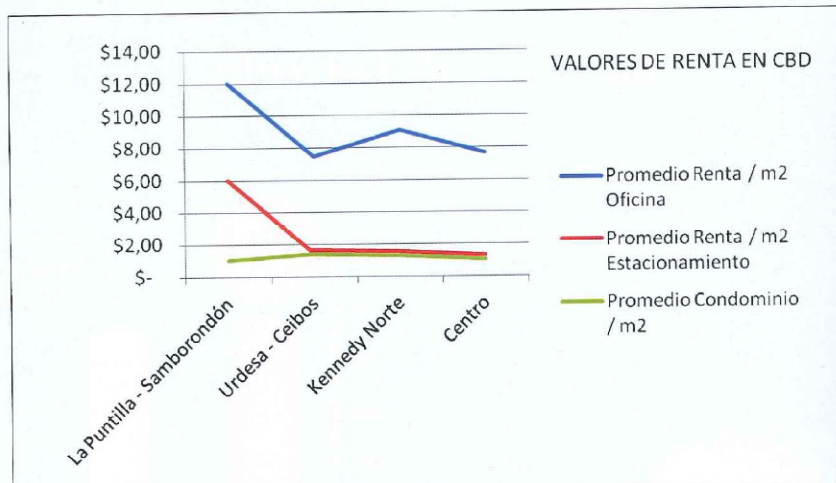
Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

OFERTA CORPORATIVA

Respecto a condiciones comerciales de oficinas: precios de renta por m2, valor de renta por m2 de estacionamiento y promedio de costo mensual de condominio se presenta a continuación el análisis de valores promedio:

Precios de Renta					
	La Puntilla - Samborombón	Urdesa - Ceibos	Kennedy Norte	Centro	Total
Promedio Renta / m2 Oficina	\$12,00	\$7,46	\$9,09	\$7,65	\$9,05
Promedio Renta / m2 Estacionamiento	\$6,00	\$1,41	\$1,25	\$1,01	\$2,42
Promedio Condominio / m2	\$1,00	\$1,41	\$1,25	\$1,01	\$1,17

Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados

El sector en donde existe una menor diferencia entre precios de renta y venta entre propiedades nuevas y usadas es el CBD de Kennedy Norte, especialmente en el eje de la Av. Francisco de Orellana. Los mayores precios promedio por m² se registran en el CBD de La Puntilla - Samborombón, mientras los menores precios promedio por m² están en el sector de Urdesa - Los Ceibos. Los más altos precios de venta se registran en nuevos desarrollos que se integrarán al CBD de Kennedy Norte hacia el sur-este (Puerto Santa Ana - Ciudad del Río).

Los precios de renta en los sectores Centro y Urdesa - Los Ceibos tenderán a bajar, excepto en edificios corporativos que ofrezcan ventajas competitivas importantes. El CBD de Kennedy Norte se expandirá y también registrará los precios de renta más altos del mercado y también La Puntilla - Samborombón generará altos precios de renta, aunque puede no existir gran demanda de espacios corporativos para este nuevo CBD. *q*

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.

Entidades 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 desarrollan en lugares donde se ubican hospitales, clínicas y centros de salud.