

ESTUDIO DE VACANCIA DE OFICINAS EN CARACAS

Realizado por la empresa TIR Inmobiliarios S.C

CARACAS CON 50% VACANCIA EN OFICINAS.

Resumen estudio realizado por la empresa TIR Inmobiliarios S.C. para el Fondo de Valores Inmobiliarios en el mes de agosto 2019.

La vacancia es compleja de determinar, pero según nuestras estimaciones ronda por lo menos el 50% de los espacios de oficina en el Área Metropolitana de Caracas (AMC), sin incluir las torres del silencio y otros edificios gubernamentales que están desocupados.

Las transacciones en el AMC pasaron de 229.765 m², en el año 1.994, a tan solo unos 8.500 m², en el año 2018; es decir, se redujeron en un 96%. Es importante considerar que el Área de Estudio (AE, abarca sectores AAA del AMC) que representaba el 43% del AMC para el año 1992 y para el año 2018, representa casi el 100% del total comercializado. Probablemente, esto se deba a que el Estado es tenedor de prácticamente todos los espacios de oficina fuera del AE.

Los precios de las oficinas en el AE (AE, abarca sectores AAA del AMC) llegaron a su punto más bajo en el año 1996, aproximadamente, promediaron 1000 US\$/m², y tocaron un precio máximo en el año 2007, alcanzando casi los 7.000 US\$/m², para luego descender en el 1^{er} semestre del 2019 a un máximo de 1.600 US\$/m², entendiéndose que este es un valor referencial tomando en cuenta que las transacciones son prácticamente inexistentes. A valores constantes los precios por M² de oficinas AAA para 2019 se acercan a los de los años 1996. La diferencia a destacar es la falta de transacciones.

Así mismo, vale resaltar que la maxidevaluación e hiperinflación de los últimos años y, más importante aún, los desajustes macroeconómicos, permitieron que muchos constructores tomaran recursos en moneda nacional de la Banca para construir, con costos iniciales cerca de los 500 US\$/m² (referenciados al área neta de construcción), sin tomar en cuenta la incidencia de la tierra. Ahora bien, dichos costos de construcción aumentaron a una cifra de alrededor de 1.500 US\$/m² para el presente año, sin considerar el costo de "Built out" o adecuación. Sin embargo, los promotores constructores e inversionistas de estos proyectos no tienen deuda significativa y cuentan con reservas suficientes para esperar mejores momentos para vender, cuando los precios se ubiquen en niveles atractivos.

Los precios del comercio en el AMC alcanzaron su máximo en el año 2006, con 9.776 US\$/m², siendo el promedio 2.360 US\$/m². En los años siguientes dichos precios descendieron, hasta llegar en el 2018 a un máximo de 826 US\$/m² y un promedio de

500 US\$/m₂, igualmente con un escaso volumen de transacciones. Por otra parte, en el Área de Estudio, en el año 2007 se transaron 54.000 m₂, el cual fue reduciéndose hasta llegar a escasas 2.487 m₂ en el 2018, cuyos precios también descendieron de 11.138 US\$/m₂ a 1.151 US\$/m₂, en este mismo lapso. Al igual que para las oficinas, se presenta la misma circunstancia en la actualidad: el tenedor mayormente no tiene deudas y tiene como aguantar la tormenta.

La oferta de oficinas para la venta en el AMC es de 64.683 m₂ (promedio mensual) para el primer semestre del 2019, y para el alquiler es de 31.483 m₂ (promedio mensual); es decir, se puede estimar una disponibilidad en oferta de un total de 96.000 m₂ (promedio mensual), siendo más del 60% del Área de Estudio. Ahora bien, se debe considerar el inventario de edificios terminados o por terminar, que alcanza un total de 416.522 m₂, las cuales aún no se ofertan en los portales de venta, sino que se ofrecen de manera directa por los desarrolladores, siendo estas negociaciones en privado. También es importante considerar que, de ocurrir una apertura económica, el Estado debería desprenderse de un inmenso inventario de espacios de oficinas y comercio que en este momento no requiere, como es el caso más emblemático: las torres de Parque Central, prácticamente desocupadas.

La oferta de comercio para la venta en el AMC es de 72.100 m₂ (promedio mensual) para el primer semestre del año 2019, y de 12.400 m₂ (promedio mensual) para alquiler, en el mismo lapso. Esto quiere decir, que existe un potencial total de 84.500 m₂ disponible en el mercado. A esto habría que agregarle los espacios comerciales existentes en los proyectos corporativos de oficinas en construcción o recientemente terminados, que engloban la cantidad de 168.213 m₂.

Así mismo, es importante señalar que, a la oferta existente de proyectos corporativos de oficinas en el Área de Estudio, existen los terrenos con alta posibilidad de desarrollarse, los cuales generarían un potencial de construcción de 82.010 m₂ de oficinas y 20.502 m₂ de comercio, ubicadas específicamente en Las Mercedes.

Es interesante mencionar que durante la "Agenda Venezuela" (apertura económica) del año 1996 a 1999, se transaron un promedio 130.000 m₂ anuales de oficinas en el AMC, de los cuales el 70% fue en el Área en Estudio (Sector AAA); por lo tanto, una moderación de las sanciones, junto a una apertura económica y una solución democrática al conflicto político, podría generar una interesante reactivación del mercado inmobiliario, en la cual se podría reflejar un aumento de las transacciones a niveles similares a dicho pasado. Ahora bien, los precios

promedios tomaron 9 años para subir de su punto más bajo histórico de 1000 US\$/m², en 1996, a 2.100 US\$/m², en el 2005, es decir, se requirió de un tiempo prolongado para su recuperación. A manera de referencia, el edificio Galipán, ubicado en la urbanización El Rosal, fue uno de los proyectos más importantes de principio del XXI, el cual se vendió su primer tercio a razón de 1.000 US\$/m², para luego llegar a un promedio de 2.500 US\$/m², siendo este precio un valor razonable para un inmueble corporativo para ese momento.

En el lado comercial, los precios van a mejorar (más en el caso de los alquileres que los de venta) en un contexto de mejoría económica, motivado por una reactivación de los fondos de comercio derivado del aumento de las importaciones y liberación de precios; situación que impactará de manera positiva a los proyectos ubicados en el Área de Estudio en especial

Las Mercedes que incorporará la actividad de 250.000 M2 de oficinas nuevas, así como la llegada del metro de Caracas.

Acerca de Fondo de Valores Inmobiliarios

Fondo de Valores Inmobiliarios es una empresa inmobiliaria financiera venezolana, con 27 años en el mercado nacional, que cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Caracas desde 1992 y mantiene un programa de ADR's nivel 1 en el NYSE desde 1.997. Invierte, opera y administra centros comerciales, oficinas y vivienda. Mantiene su programa de Obligaciones Financieras y Papeles Comerciales desde el año 1.999, siempre con una Calificación de Riesgo Grado de Inversión "A" Sub-categoría "A3". Para mayor información visite su página web www.fvi.com.ve

Dentro de las acciones recientes, FVI revisó el Plan Estratégico 2018-2024 en sus asambleas estableciendo un crecimiento del área de centros comerciales a través de INVACA; en el segmento de oficinas y estacionamientos por medio de FVI Oficinas; y FVI Viviendas para el segmento residencial -todas ellas filiales de FVI-, mediante el Swap de acciones por activos inmobiliarios o, en su defecto, su pago en cash. FVI ratifica que el plan descansa sobre 4 pilares fundamentales con una visión ganar-ganar: los ejecutivos y empleados, los aliados comerciales, los tenedores de activos que desean monetizar, y los inversionistas interesados en invertir a través del mercado de valores.