

Oficinas Q4 2020



INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2020



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra a Octubre 2020

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

De acuerdo al comportamiento que ha evidenciado el mercado en los últimos meses, la tasa de vacancia de oficinas Clase A cierra el año con un incremento interanual del 5.3%, lo que arroja un total de 16.3%, dando como resultado un aumento de la disponibilidad de más de 8,500 m². A inicios de año, la expectativa era que este indicador tuviese tendencia a la baja; sin embargo, las circunstancias actuales han dado lugar a un cambio hacia el alza debido, principalmente, al incremento en las desocupaciones y a la pausa de las empresas en tomar la decisión de ocupar nuevos espacios. En este contexto, todos los submercados se han visto afectados, es así que San Isidro Financiero es el submercado con mayor disponibilidad, con 83,092 m² y una tasa de vacancia de 15.6% (+13.2% respecto al trimestre anterior); seguido por Santiago de Surco, con una disponibilidad de 73,015 m² y una tasa de vacancia de 21.3%. A pesar de este incremento en la disponibilidad, la superficie desocupada en este último trimestre ha sido 22% menor que la del tercer trimestre, y el mercado da señales de un progresivo ajuste a las necesidades de trabajo en la actual coyuntura.

OFERTA Y DEMANDA:

Al término del cuarto trimestre del año, la absorción neta cerró en -8,600 m². Esta cifra negativa evidencia, una vez más, una mayor desocupación de superficie respecto a la ocupación, como consecuencia de la adaptación que están teniendo las empresas respecto al uso de los espacios efectivos de oficina. Además, debemos considerar que las ocupaciones fueron 32.2% menores que las que se registraron en el mismo período de 2019. Casi la totalidad de los submercados en análisis mostraron niveles de absorción negativas, siendo el de mayor influencia San Isidro Financiero, con una absorción neta de -9,708 m². En los últimos tres trimestres no se han entregado nuevos proyectos, por lo que el incremento de 9% en la superficie disponible respecto al primer trimestre es únicamente el resultado de los movimientos en la demanda de espacios.

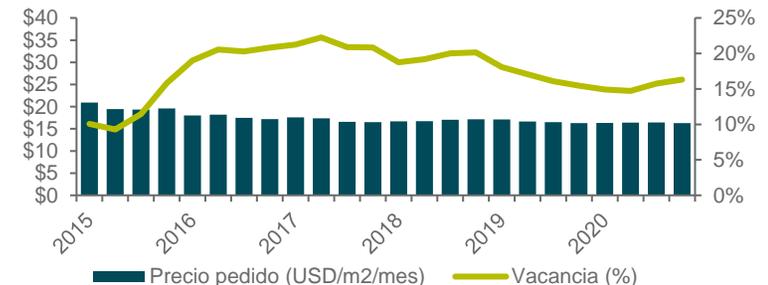
PRECIO:

A pesar del escenario actual, el precio de renta pedido se mantiene, sin cambios significativos respecto al trimestre anterior, en \$16.3 por m². Este comportamiento se apoya en las estrategias que han tomado los propietarios para manejar las negociaciones con los inquilinos, tratando de ofrecer mejores condiciones contractuales que puedan ser beneficiosas para ambas partes y que no perjudiquen el valor de la propiedad a largo plazo, dado que los acuerdos son extensos. Santiago de Surco continúa siendo el submercado con el precio de renta pedido más bajo, con \$14.9 por m², posición que mantiene desde que este indicador inició su tendencia a la baja por la sobreoferta generada hace 4 años, y que se mantuvo resultado de la coyuntura. San Isidro Empresarial, a pesar de haber incrementado su vacancia en 5 p.p. desde el primer trimestre, mantiene un precio de renta pedido de \$19.5 por m². Cabe señalar que estos precios son pedidos, por lo que cualquier ajuste adicional en ellos se ha dado en el marco del diálogo privado entre propietarios e inquilinos, con lo cual se evalúa cada caso de manera individual, evidenciando la predisposición de los propietarios a negociar las condiciones contractuales.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

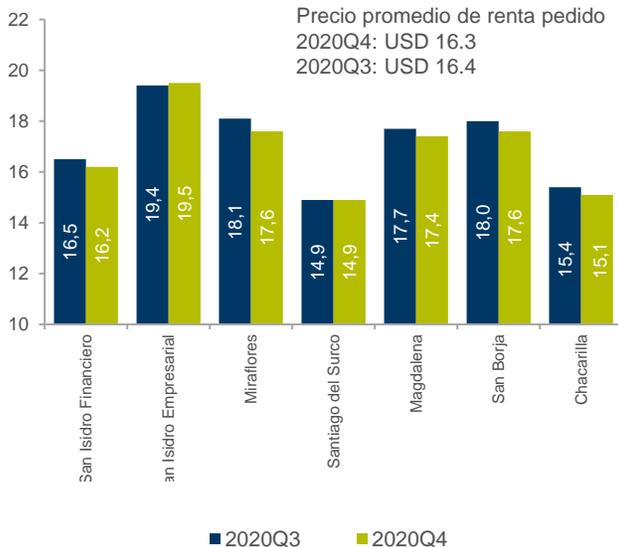
| SUBMERCADOS | INVENTARIO CLASE A | NÚMERO DE EDIFICIOS | SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²) | EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*) | EN PROYECTO (M ²) (**) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES) | PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES) |
|------------------------|--------------------|---------------------|---|-----------------------|---|---------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| San Isidro Financiero | 533,150 | 38 | 83,092 | 15.6% | -1,640 | 46,613 | - | \$16.2 | \$15.8 |
| San Isidro Empresarial | 235,174 | 31 | 37,332 | 15.4% | -10,235 | 11,573 | 22,335 | \$19.5 | \$15.2 |
| Miraflores | 221,972 | 22 | 26,893 | 12.1% | -2,518 | - | 24,234 | \$17.6 | \$15.6 |
| Santiago de Surco | 342,305 | 19 | 73,015 | 21.3% | -2,499 | 40,022 | - | \$14.9 | \$16.3 |
| Magdalena del Mar | 171,564 | 11 | 25,478 | 14.6% | 3,645 | - | - | \$17.4 | \$17.7 |
| San Borja | 35,588 | 4 | 2,604 | 7.3% | -2,604 | - | - | \$17.6 | \$19.7 |
| Chacarilla | 30,225 | 5 | 3,641 | 11.5% | 4,087 | - | - | \$15.1 | \$14.1 |
| TOTAL LIMA | 1,613,004 | 132 | 262,546 | 16.3% | -8,393 | 98,208 | 75,569(***) | \$16.3 | \$14.7 |

(*) Metros cuadrados en construcción periodo 2021Q1 a 2022Q3

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2022Q4 en adelante

(***) Este total considera un nuevo proyecto en la zona del Callao, dentro del submercado "Otros".

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



DENISE VARGAS SOTOMAYOR

Market Research Coordinator
+51 1 2238184
denise.vargas@cushwake.com

cushwakeperu.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.