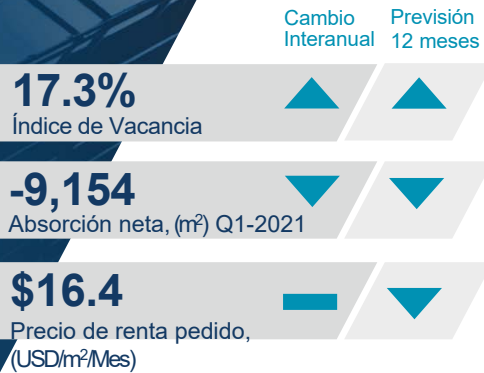
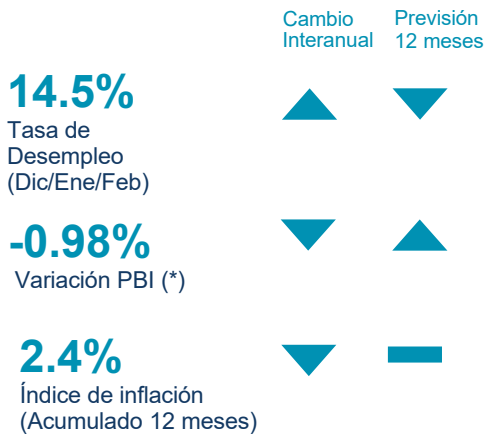


Oficinas Q1 2021



INDICADORES ECONÓMICOS Q1 2021



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra a Enero 2021

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Durante el primer trimestre de 2021, la tasa de vacancia se incrementó en 1p.p. respecto al último trimestre del 2020 y tuvo una variación de +16.1% en comparación al mismo trimestre el año pasado. Estas variaciones son el reflejo de un mercado que aún se encuentra en un escenario de constantes adaptaciones donde las ocupaciones y desocupaciones de los espacios de oficinas se han visto significativamente afectadas. En este contexto, el impacto se ha reflejado en todos los submercados, como por ejemplo en San Borja donde, a pesar de haber mantenido una tasa de vacancia cercana a cero durante varios trimestres, este trimestre tuvo un incremento significativo en este indicador cerrando en 23.3%, con una disponibilidad de 8,276 m². Seguidamente, Miraflores incrementó su disponibilidad en 9.6%, con una tasa de vacancia de 13.3%, y, por su lado, Santiago de Surco, desde hace dos años, aún se mantiene con este indicador por encima del 20%, por exceso de oferta y sumado a las decisiones tomadas durante la pandemia. Cabe señalar que las desocupaciones se incrementaron en un 28%, principalmente en los submercados de Santiago de Surco y San Borja.

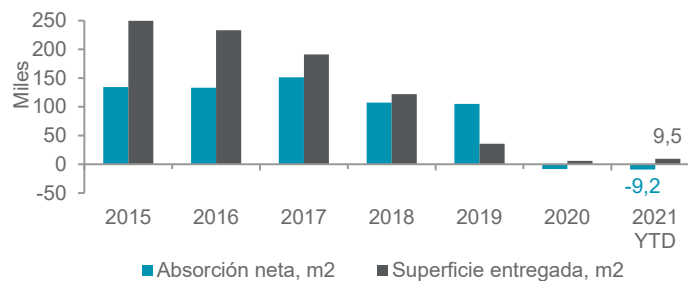
OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del primer trimestre del año, la absorción neta fue de -9,156 m². Este resultado evidencia, principalmente, un incremento en las desocupaciones por encima del 20%, considerando que las ocupaciones se incrementaron en 38.8% respecto al trimestre anterior. Sin embargo, 37% del total de ocupaciones recae en los más de 9,000 m² ocupados en un edificio ubicado en San Isidro Financiero por una empresa perteneciente al mismo grupo empresarial dueño del proyecto. La mayoría de los submercados en análisis mostraron niveles negativos de absorción, en donde San Borja y Santiago de Surco reflejaron los mayores impactos con absorciones netas negativas de -5,672 m² y -5,466 m². Durante los primeros tres meses, solo se entregó el proyecto Torre Del Parque II de Urbanova, proyecto que ya tenía los espacios ocupados previamente como se indicó anteriormente, por lo que el incremento en la disponibilidad fue únicamente el resultado de los movimientos en la demanda de espacios.

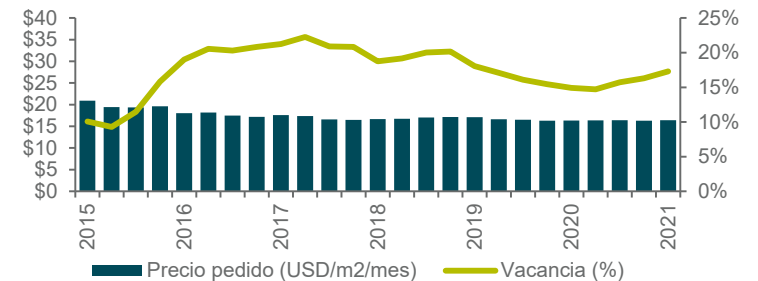
PRECIO:

El precio de renta pedido mantuvo un comportamiento estable y sin variaciones significativas respecto al trimestre anterior y al mismo trimestre del año pasado, cerrando en \$16.4 por m². El cambio poco significativo en este indicador es el resultado de variaciones en los distintos submercados, en donde, San Isidro Financiero, Santiago de Surco y Miraflores fueron aquellos que disminuyeron su precio de renta hasta en un 2% y, por otro lado, submercados como Magdalena del Mar, San Isidro Empresarial y San Borja, los submercados que reflejaron incrementos en un rango entre 1% y 4%, en comparación al último trimestre del 2020. Además, se debe considerar que el aumento en la superficie disponible en San Borja a un precio de renta de \$17.9 por m², por encima del promedio general, influye en cualquier variación al alza que pueda tener este indicador. Es importante resaltar que las estrategias tomadas por los propietarios para manejar las negociaciones con los inquilinos continúan concentrándose en tratar de ofrecer mejores condiciones contractuales que puedan ser beneficiosas para ambas partes y que no perjudiquen el valor de la propiedad a largo plazo.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Iniciando este año, la expectativa es que el avance de la vacunación a nivel global y el impacto contenido del virus, a pesar de las nuevas variantes, impulsarán una recuperación del crecimiento mundial, con una proyección alrededor del 5% para el 2021 y de 4,0 % para 2022. Como la mayoría de países en la región, el Perú se encuentra retomando el rumbo y en miras de una reactivación económica. Acceda [aquí](#) para más información.

La flexibilización de las medidas sanitarias, junto a la progresiva reanudación de actividades y los estímulos fiscales y monetarios, contribuyeron de manera positiva a una recuperación mayor a la esperada durante el último trimestre del 2020, lo que ha generado mejores expectativas para el 2021. Durante el mes de enero, se registró una contracción del PBI cercana al 1% (-0.98%), con lo cual se proyecta que al final del 2021, esta situación resulte en un crecimiento del 10,7%, principalmente bajo un contexto de vacunación masiva de la población, estabilidad política y social, y mantenimiento de un entorno monetario y fiscal favorable. Esta proyección recoge el efecto que generó la segunda ola y las medidas que se tomaron para frenarla. La recuperación de la economía peruana continuaría con un crecimiento de 4,5% para el 2022, asumiendo que se normalicen los hábitos de consumo de la población y la recuperación del sector servicios tras la vacunación masiva de la población.

Respecto a la tasa de desempleo, se incrementó en 1.5% respecto al trimestre anterior y se duplicó en comparación al mismo periodo del año pasado, cerrando hasta el mes de febrero en 14.5%. La disminución de este indicador está directamente relacionado a la rápida y efectiva implementación de la vacuna para mejorar las posibilidades de la población de salir a trabajar. Además, la tasa de inflación se mantuvo dentro del rango meta, con una proyección de 1.7% - 2.1% para el 2021 y el tipo de cambio subió en las últimas semanas, y al cierre del mes de marzo se cotizó en 3.75 USD/S/.

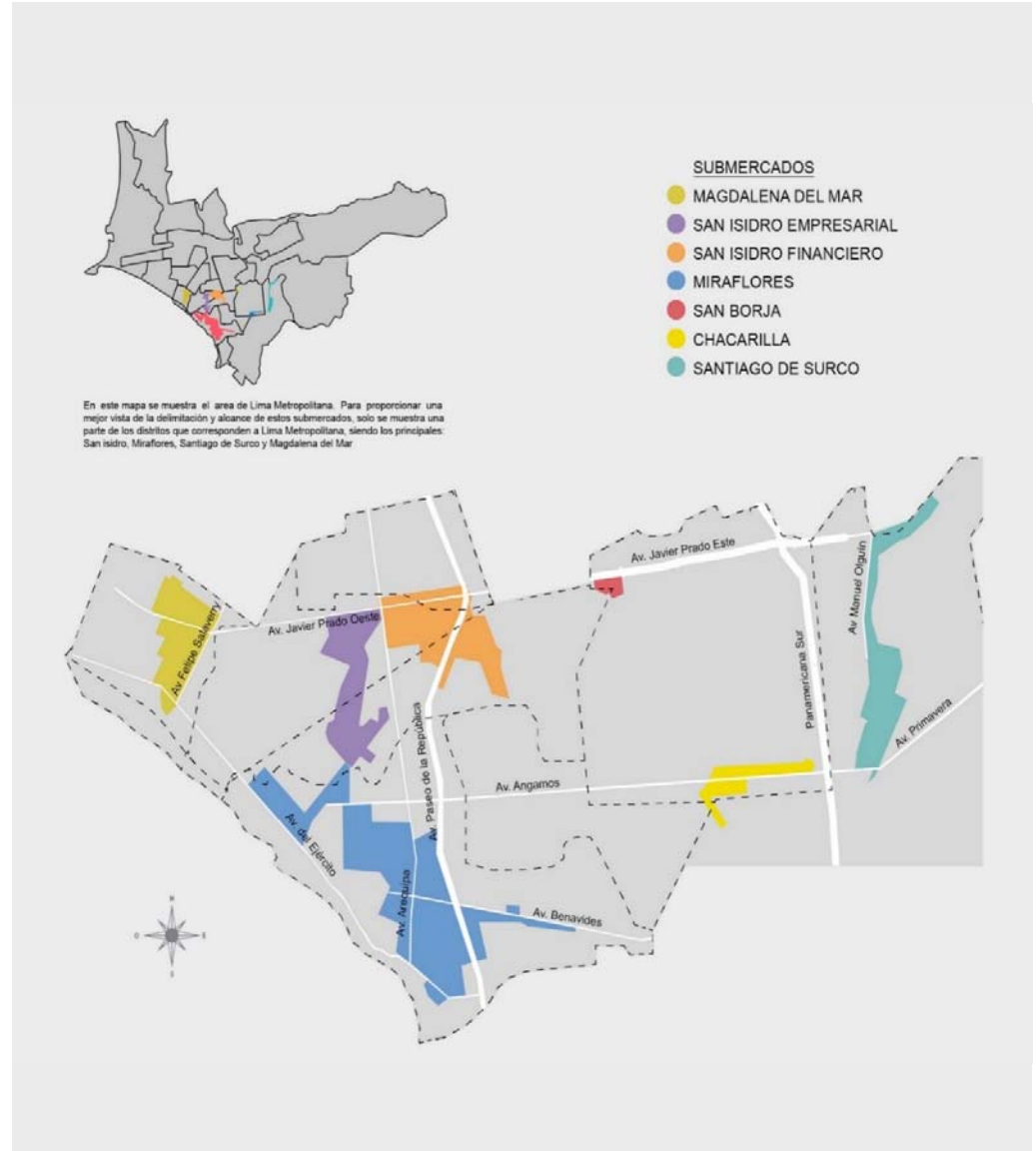
Finalmente, es importante considerar que el país se encuentra en medio de un proceso electoral, a definirse en el segundo trimestre del año por lo que es necesario mantenerse conservadores sobre el rumbo que podrían tomar las medidas económicas y políticas para los próximos 5 años.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del primer trimestre del año, existe una superficie en construcción de 115,630 m², concentrada principalmente en San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 59,454 m², en donde 51% de esta superficie se encuentra ubicada en San Isidro Empresarial y Miraflores.

Cabe señalar que, dentro de la superficie en proyecto, existen edificios que aún no tienen fecha confirmada de inicio de construcción, pero podrían ser regularizados a medida que el mercado vaya adquiriendo la solidez pre pandemia.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

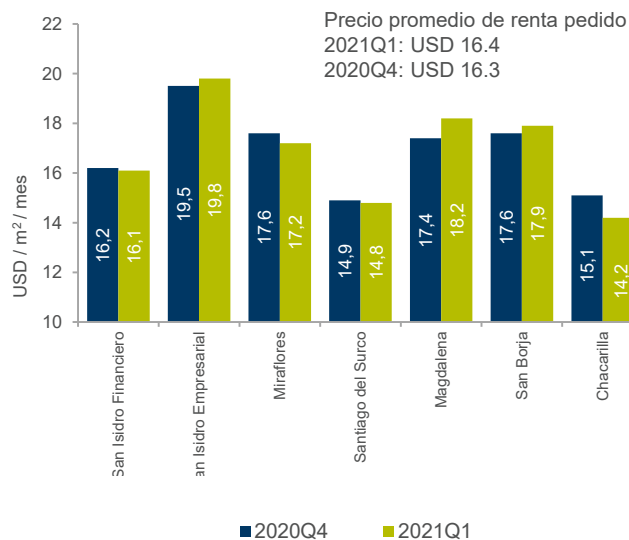
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	542,697	39	87,661	16.2%	4,978	37,066	-	\$16.1	\$15.5
San Isidro Empresarial	241,441	31	35,597	16.4%	-2,265	38,542	5,266	\$19.8	\$15.5
Miraflores	221,972	22	29,475	13.3%	-2,582	-	25,188	\$17.2	\$15.4
Santiago de Surco	342,305	19	78,481	22.9%	-5,466	40,022	-	\$14.8	\$16.3
Magdalena del Mar	171,564	11	25,048	14.6%	430	-	-	\$18.2	\$16.6
San Borja	35,588	4	8,276	23.3%	-5,672	-	-	\$17.9	\$19.3
Chacarilla	30,225	5	3,474	11.5%	0	-	-	\$14.2	\$13.4
TOTAL LIMA	1,622,206	133	281,247	17.3%	-9,154	115,630	59,454(***)	\$16.4	\$14.4

(*) Metros cuadrados en construcción período 2021Q2 a 2023Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto período 2024Q1 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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 en Twitter.

©2021 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.