

Oficinas Q3 2021

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
19.3% Índice de Vacancia	▲	▲
-20,781 Absorción neta, (m ²) Q3-2021	▼	▲
\$15.9 Precio de renta pedido, (USD/m ² /Mes)	▼	▼

INDICADORES ECONÓMICOS Q3 2021

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9.5% Tasa de Desempleo (Jun/Jul/Ago)	▼	▼
12.9% Variación PBI (*)	▲	▲
5.4% Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	▲	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Variación de Julio 2021

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Durante el tercer trimestre del 2021, la tasa de vacancia se incrementó en 1.3 p.p. respecto al trimestre anterior y en 3.5 p.p. en comparación al mismo trimestre del año pasado cerrando en 19.3%. Estas variaciones se han producido en medio de un escenario de pandemia, en donde el retorno a los espacios de oficinas se lleva a cabo de manera progresiva y aún bajo un profundo análisis de las empresas sobre el uso efectivo de los espacios. El avance en el proceso de vacunación y la toma de decisiones de algunas empresas respecto al trabajo presencial y remoto siguen impactando en todos los submercados. San Borja es el submercado con la variación más significativa, alcanzando una tasa de vacancia 8.5 p.p mayor que la del trimestre pasado y cierra el presente trimestre en 35.3%, con un área disponible de 12,562 m². Además, Miraflores incrementó su disponibilidad en 40.1% en comparación al mismo trimestre del año pasado, con una tasa de vacancia de 15.4% y San Isidro Financiero experimentó un comportamiento similar incrementando su disponibilidad en 12,000 m². El comportamiento de este último submercado responde principalmente a la desocupación de espacios y la lenta toma de decisiones respecto al retorno a las oficinas.

OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del tercer trimestre del año, la absorción neta fue de -20,781 m². Este indicador es el resultado de un constante incremento en las desocupaciones y disminución en las ocupaciones en los últimos trimestres. Todos los submercados mostraron niveles de absorción neta negativos, a excepción de San Isidro Empresarial, con una absorción neta de 1,945 m². Cabe señalar que las desocupaciones se incrementaron en 69.2% respecto al trimestre anterior, concentrándose en el submercado de San Isidro Financiero (-17,217 m²), principalmente debido a la disponibilidad de un edificio que dejó de ser ocupado en su totalidad por una empresa de coworking. Por otro lado, San Borja fue el submercado que experimentó el mayor incremento en vacancia, esto responde, principalmente, al incremento en sus desocupaciones (-9,954 m² hasta el cierre del 3er trimestre) y un mínimo nivel de ocupación.

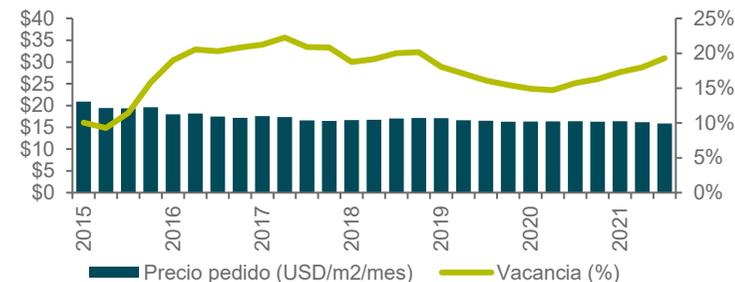
PRECIO:

Si bien el precio de renta se mantuvo estable a lo largo de los últimos trimestres, este indicador experimentó una variación a la baja del 2% respecto al trimestre anterior, cerrando en USD15.9 por m². La disminución en el precio de renta promedio responde a variaciones negativas principalmente en los precios de renta en los submercados de San Isidro Empresarial y Miraflores, cuyos precios se redujeron en 8.5% y 3.3% respectivamente. Actualmente, casi un cuarto del área disponible corresponde a estos dos submercados, por lo que el impacto de cualquier cambio en sus precios promedio es significativo para el promedio general. Es importante señalar que, debido a que los precios en el mercado de oficinas se cotizan en dólares, los recientes cambios en la cotización de esta moneda pueden tener implicancias dentro de las negociaciones que tengan relación con este indicador y puedan impulsar aún más la tendencia a la baja.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre del tercer trimestre del año, a pesar del surgimiento de las nuevas variantes del virus, se espera que el avance de la vacunación a nivel global y el impacto contenido de la pandemia impulsen una recuperación, con una proyección de crecimiento del PBI mundial alrededor del 6% para el 2021 y de 4.9% para el 2022. Como la mayoría de países en la región, el Perú se encuentra en escenario de reactivación para todos los sectores económicos del país.

El progresivo avance en el proceso de vacunación ha contribuido enormemente a la estabilidad económica y social del país durante el tercer trimestre del 2021, lo que ha generado mejores expectativas para el resto del año. Al cierre del presente informe, aún no se cuenta con cifras oficiales de crecimiento del PBI para el cierre del tercer trimestre del año, sin embargo, al mes de julio (último mes de cálculo) se registró una variación positiva de 12.9%. Además, de acuerdo al Banco Central de Reserva, se proyecta un crecimiento del PBI del 11.9% para el 2021 y 3.4% para el 2022, asumiendo que la reactivación de los distintos sectores económicos continúe su curso y exista una política económica y social estable.

Se registró una tasa de desempleo de 9.5% entre el mes de junio y agosto, habiéndose reducido en 7.8% respecto al periodo abril - junio y en 39.1% en comparación al mismo periodo del año pasado. La disminución de este indicador está directamente relacionado al avance del proceso de vacunación que, al momento, ya ha logrado cubrir el gran parte de la población económicamente activa, lo que podría mejorar las posibilidades de la población de retornar al trabajo presencial.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada alcanzó 5.4%, siendo la más alta en más de 12 años, fuera del rango meta de 1%-3% propuesto en el marco macroeconómico multianual del Ministerio de Economía. Asimismo, el tipo de cambio ha sido un indicador que ha experimentado un incremento significativo de 5.9% respecto al cierre del segundo trimestre del año, cerrando el mes de setiembre con una cotización de S/. 4.13 / USD, un nivel que históricamente no se había experimentado y que repercute de alguna manera en todos los bienes y servicios cotizados en dólares como es el mercado de oficinas.

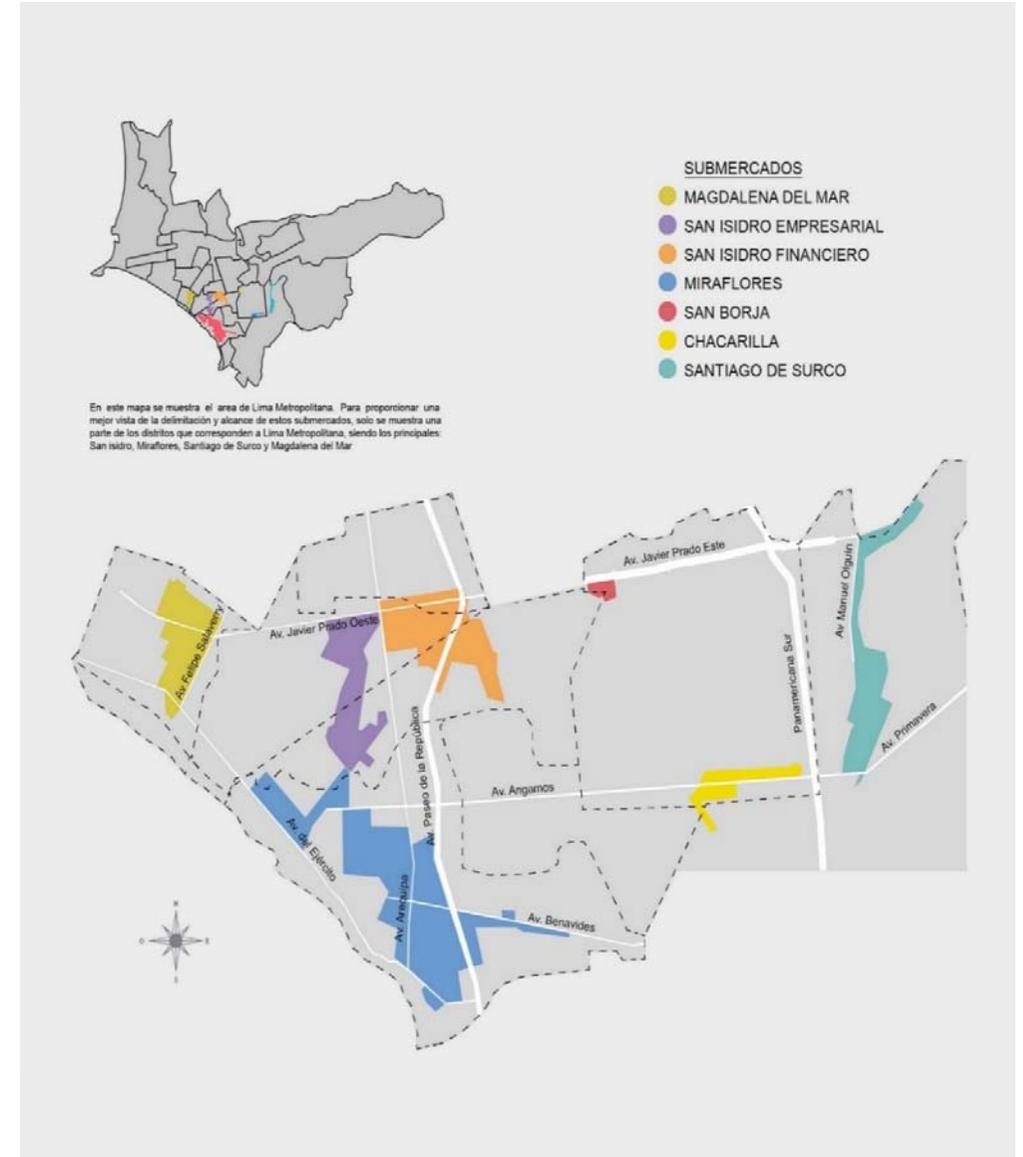
Finalmente, es importante considerar que el gobierno actual aún se encuentra aún en sus primeros 100 días, por lo que es necesario mantener un perfil conservador respecto a las estimaciones que se han considerado para los principales indicadores.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del tercer trimestre del año, aún existe una superficie en construcción de 121,283 m², concentrada principalmente en los submercados de San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco, y donde se espera que casi el 50% de esta superficie se entregue en el último trimestre del 2021. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 59,454 m² concentrados en los submercados del Callao, Miraflores y San Isidro Empresarial.

Cabe señalar que, dentro de la superficie en proyecto, existen edificios que cuya fecha de inicio de construcción aún no ha sido confirmado y por lo tanto la fecha de entrega podría ir variando en los próximos meses.. Este es un comportamiento que podría reflejarse también en los proyectos en construcción, sin embargo, es posible estimar fechas de entrega a medida que se visualizan los avances en la construcción.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

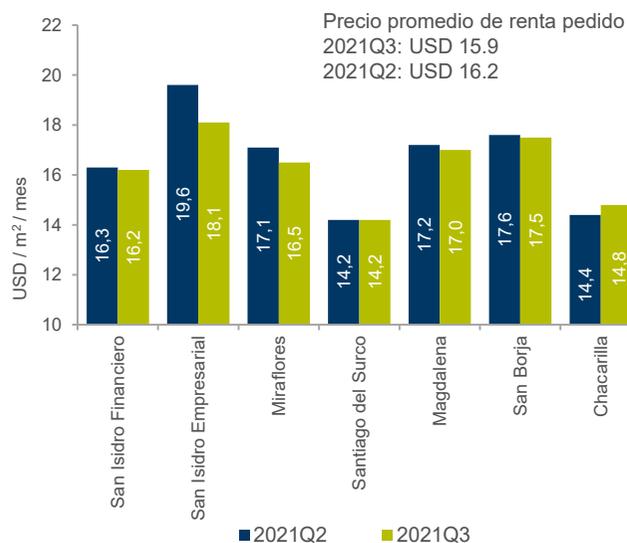
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	550,940	40	107,895	19.6%	-13,314	42,719	-	\$16.2	\$15.2
San Isidro Empresarial	234,547	30	37,173	15.8%	-1,783	38,542	5,266	\$18.1	\$15.3
Miraflores	221,972	22	34,135	15.4%	-7,242	-	25,188	\$16.5	\$15.3
Santiago de Surco	342,305	19	80,511	23.5%	-7,496	40,022	-	\$14.2	\$12.8
Magdalena del Mar	171,564	11	27,004	15.7%	-1,526	-	-	\$17.0	\$16.9
San Borja	35,588	4	12,562	35.3%	-9,958	-	-	\$17.5	\$19.7
Chacarilla	30,225	5	3,642	12.0%	- 181	-	-	\$14.8	\$15.4
TOTAL LIMA	1,623,555	133	312,682	19.3%	-40,589	121,283	59,454(***)	\$15.9	\$13.8

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

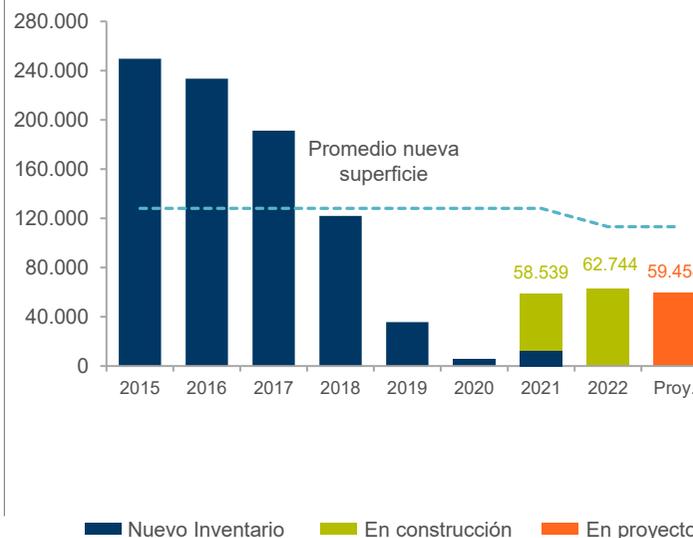
(**) Metros cuadrados en proyecto período 2024Q1 en adelante

(***) 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.