

Oficinas Q4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

22.5%
Índice de Vacancia



-9,195
Absorción neta, (m²) Q4-2021



\$16.3
Precio de renta pedido,
(USD/m²/Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9.1%
Tasa de desempleo
(*)



12.7%
Tasa de crecimiento
PBI (**)



6.4%
Tasa de inflación
(Acumulado 12 meses) (***)



(*) Trimestre Set-Oct- Nov 2021 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado Nov 2020 - Oct 2021 (Fuente: INEI)
(***) Fuente: INEI

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al cierre del último trimestre del 2021, la tasa de vacancia se incrementó en 3.3 p.p. respecto al periodo anterior y en 6.3 p.p. en comparación al del año pasado cerrando en 22.5%. El impacto hacia el alza en este indicador fue resultado de la entrega de más de 57,000 m² de nueva superficie entregada en los submercados de San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial con un 100% de disponibilidad y de las desocupaciones que han continuado generándose producto de las decisiones que las empresas aún están tomando sobre sus espacios de oficinas y la modalidad de trabajo que van a adoptar. De esta manera, estos submercados son los que han evidenciado las mayores variaciones en disponibilidad (incrementos entre 40% y 55%) alcanzando tasas de vacancia de 25.7% y 22.6%, respectivamente. Además, Miraflores incrementó su disponibilidad en 39.6% en comparación al mismo trimestre del año pasado, con una tasa de vacancia de 16.9% y Santiago de Surco experimentó un comportamiento similar incrementando su disponibilidad a 81,704 m² (12% mayor al mismo trimestre en el 2020).

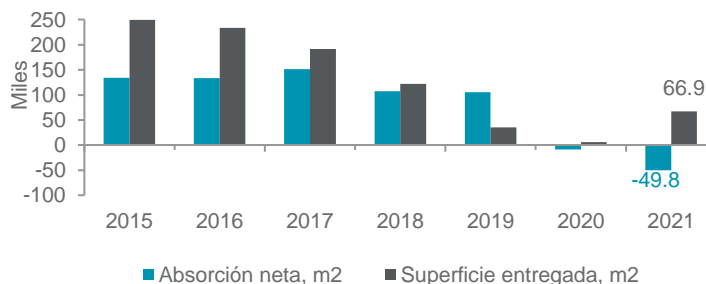
OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del cuarto trimestre del año, una vez más la absorción neta fue negativa cerrando en -9,195 m² lo que sumó un acumulado anual de -49,784 m². Este indicador es el resultado de un constante incremento en las desocupaciones y disminución en las ocupaciones que en los últimos 2 años se han reducido en un 25.6%, en donde el 39% de las desocupaciones a lo largo del 2021 se generaron en San Isidro Financiero, uno de los submercados con mayor inventario y disponibilidad de superficie y que en este trimestre suma 37,066 m² de nueva superficie. Otros submercados como San Borja, a pesar de no evidenciar ninguna desocupación adicional este trimestre, sumó una desocupación anual de 9,958 m², que han significado el 28% de su inventario total. Finalmente, las ocupaciones disminuyeron en 15.2% respecto al trimestre anterior y en 47.8% en comparación con al cierre del año pasado. Este es un escenario que evidencia que el mercado en un proceso de ajuste y negociación de espacios.

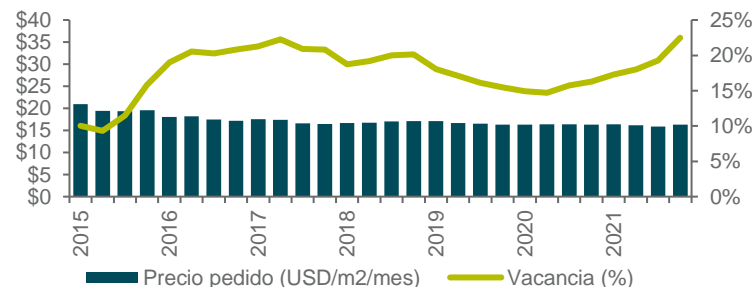
PRECIO:

El precio de renta pedido cerró con un incremento de 2.5% respecto al trimestre anterior, cerrando el 2021 en USD 16.3 por m². A pesar que hasta el tercer trimestre se evidenció una tendencia a la baja, el ingreso de nuevos metros cuadrados en San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial a precios por encima del promedio resultó en un incremento de este indicador (+2.4%), sin embargo, este cambio no debería considerarse una tendencia, sino más bien una cifra que podría ajustarse hacia la baja en los próximos trimestres por el incremento de la disponibilidad. Las variaciones en el precio de renta más significativas en el último trimestre del 2021 fueron en Chacarilla (-7.7%) y San Isidro Financiero (+4.3%). Debido a que los precios de renta se cotizan en dólares, la volatilidad del tipo de cambio debido a la coyuntura puede tener implicancias dentro de las negociaciones que tengan relación con este indicador.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre del cuarto trimestre del año, el crecimiento del PBI mundial alcanza la cifra aproximada de 5.6%, mientras que en el 2022 se espera que este indicador sea de 4.3%. Como gran parte de los países en la región, el Perú tiene la mayoría de sus sectores económicos en marcha y la capacidad de respuesta de las industrias a las necesidades de los consumidores ha evolucionado, lo que ha permitido el resurgimiento de la economía nacional.

El avance del proceso de vacunación, abarcando a más de la mitad de la población, ha brindado cierta estabilidad económica y social al país durante este último trimestre del año, por lo que aún se pueden tener expectativas positivas para el próximo año. A fines de octubre, la variación interanual del crecimiento del PBI fue de 12.7% según el INEI. En el 2022 la expansión del PBI sería de 3% asumiendo que la reactivación económica continúe y se mantenga un escenario de estabilidad económica y política que brinde confianza a los distintos mercados.

Se registró una tasa de desempleo de 9.1% entre el mes de setiembre y noviembre, reduciéndose en 4.2% respecto al periodo mayo - julio y 39.7% 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 más del 63% de la población nacional, que en su mayoría ha podido retornar al trabajo presencial y en donde es posible ver una reactivación de las industrias en general, a pesar del brote de nuevas variantes.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada alcanzó 6.4%, siendo la más alta en más de una década, fuera del rango meta de 1%-3% propuesto en el marco macroeconómico multianual del Ministerio de Economía.

El tipo de cambio ha experimentado una reducción de 3.4% a comparación de fines del tercer trimestre del año, donde se encontraba en S/. 4.13 / USD, cifra que en su momento fue un nuevo máximo a nivel interbancario. Al cierre del año, este indicador tiene una cotización de S/. 3.99 / USD, reflejando un ajuste hacia la baja en comparación a la cotización de S/. 4.06 / USD indicado en noviembre. Se mantienen las políticas cambiarias aplicadas por el estado para lograr una mayor estabilización de dicho indicador. Tomando en cuenta que los precios de renta y venta en el mercado de oficinas, por lo general, se cotizan en dólares, este es un indicador cuya fluctuación hay que tener en cuenta, considerando la extensión de los contratos de alquiler.

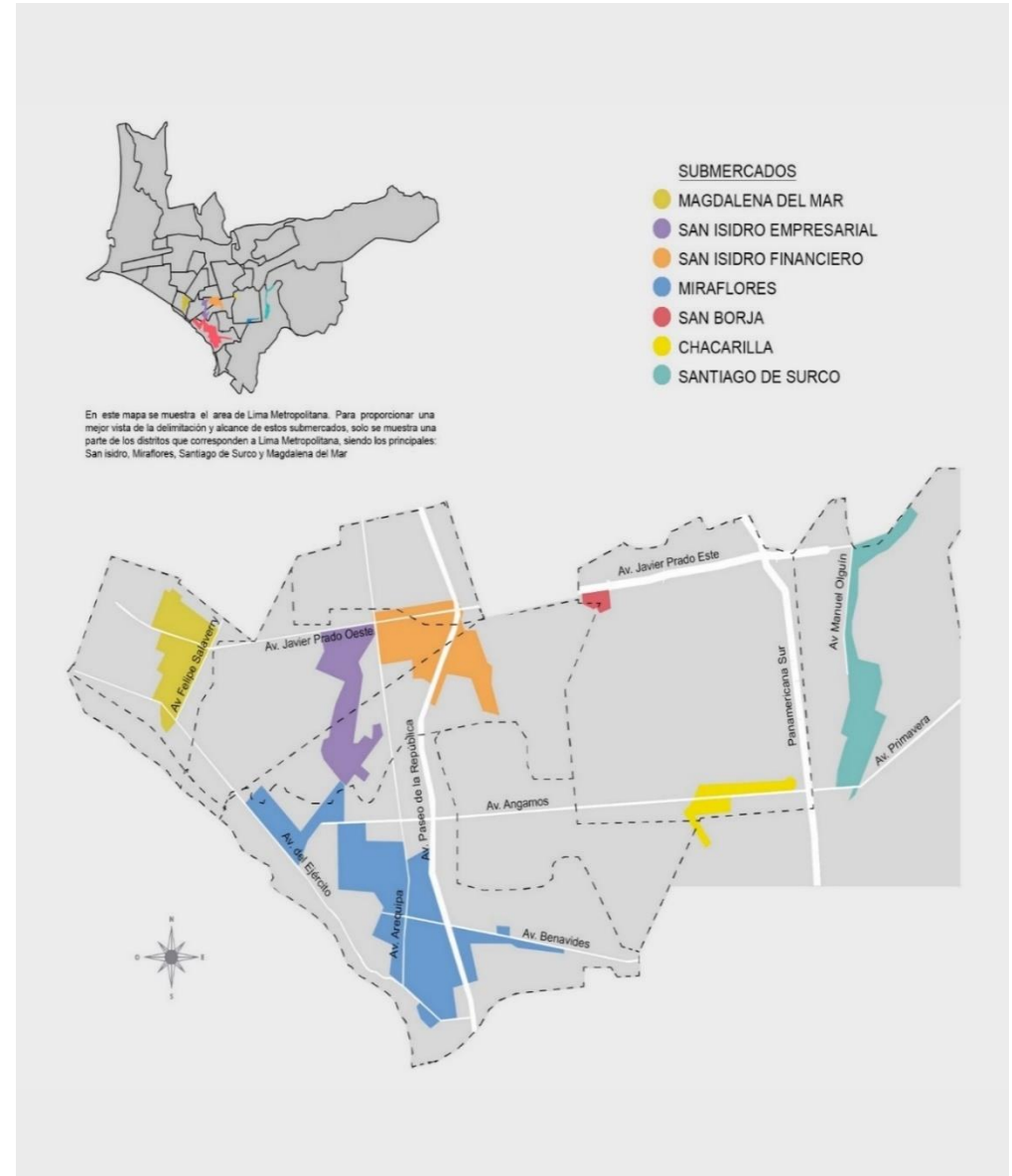
Finalmente, la actual gestión presidencial finaliza 5 meses de gobierno con cambios significativos en los principales indicadores macroeconómicos y sociales, sin embargo, es necesario mantener un perfil conservador sobre el impacto para los próximos años.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del cuarto trimestre del año, aún existe una superficie en construcción de 45,675 m², ubicada en los submercados de Santiago de Surco y San Isidro Financiero, donde se espera que la totalidad de esta superficie se entregue en el 2022. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 76,523 m² concentrados en los submercados del Callao, Miraflores y San Isidro Empresarial.

Cabe señalar que, dentro de la superficie en proyecto, existen edificios cuya fecha de inicio de construcción aún no ha sido confirmada 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, en este caso es posible estimar fechas de entrega a medida que se visualizan los avances de las obras.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

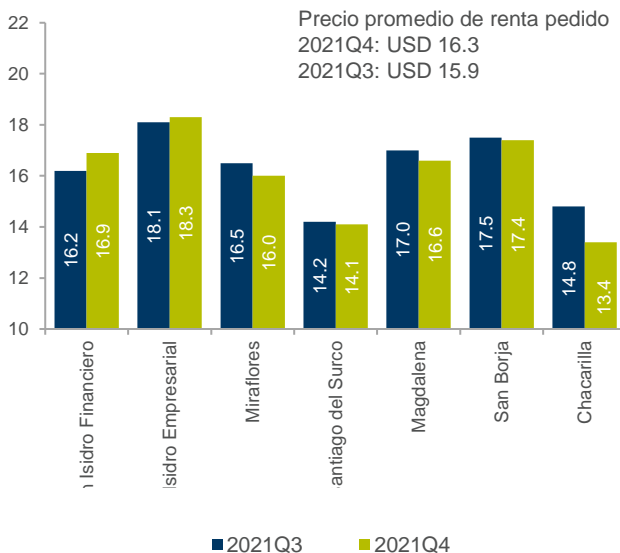
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	588,006	42	150,872	25.7%	-19,225	5,653	-	\$16.9	\$15.0
San Isidro Empresarial	254,820	32	57,688	22.6%	-2,623	-	22,335	\$18.3	\$15.3
Miraflores	221,972	22	37,542	16.9%	-10,649	-	25,188	\$16.1	\$14.9
Santiago de Surco	342,305	19	81,704	23.9%	-8,689	40,022	-	\$14.1	\$12.9
Magdalena del Mar	171,564	11	27,087	15.8%	-1,609	-	-	\$16.6	\$16.7
San Borja	35,588	4	10,948	30.8%	-8,344	-	-	\$17.4	\$19.6
Chacarilla	30,225	5	3,427	11.3%	34	-	-	\$13.7	\$13.7
TOTAL LIMA	1,680,894	137	378,618	22.5%	-49,784	45,675	76,523(***)	\$16.3	\$13.5

(*) Metros cuadrados en construcción periodo 2022Q1 a 2023Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 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.

©2022 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.