

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.

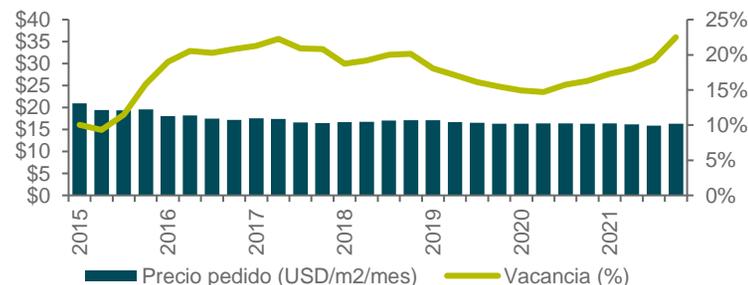
PRECIO:

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



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

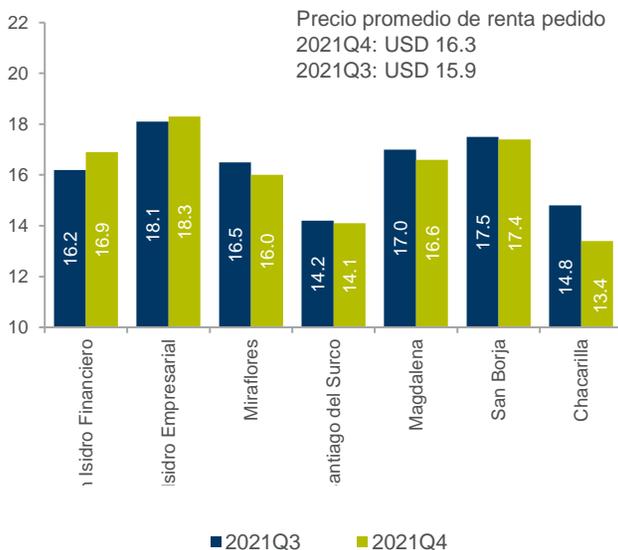
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	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.