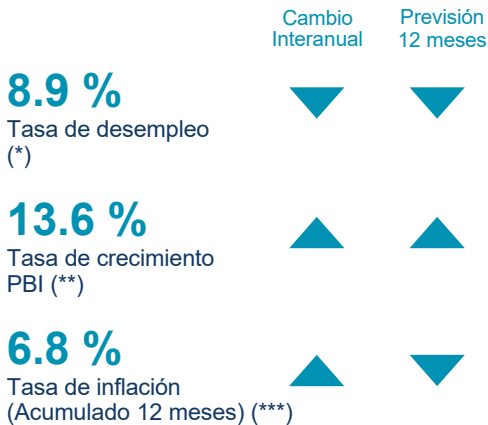


Oficinas T1 2022



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2022



(*) Trimestre Dic-Ene-Feb 21/22 (Fuente: INEI)
 (**) Anualizado Feb 2021-Ene 2022 (Fuente: INEI)
 (***) Lima Metropolitana. De Abr. 2021 a Mar. 2022. Fuente INEI

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

En el primer trimestre del 2022, ingresaron al mercado 5,653 m² de nuevo inventario con lo cual la tasa de vacancia mostró un ligero incremento de 1.1 % respecto al periodo anterior y de 31.5% en comparación al mismo periodo del 2021, cerrando en 22.8 %. La tendencia hacia el alza de este indicador se acentuó aún más debido a la entrega de más de 72 mil m² en San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial durante el último año. Además, los submercado que concentraron los mayores niveles de vacancia fueron San Borja (37.6 %), San Isidro Financiero (27 %) y Santiago de Surco (22.7 %). Cabe señalar que San Borja, aumentó nuevamente su disponibilidad en 6.9 p.p. en comparación al trimestre anterior e inicia el año con 13,389 m² desocupados, mientras que Santiago de Surco experimentó un comportamiento similar incrementando su disponibilidad a 77,582 m².

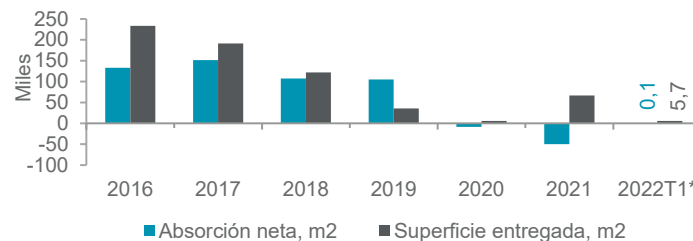
OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del primer trimestre del año, la absorción neta superó la tendencia negativa que venía teniendo durante el 2021 y cerró en 95 m² a consecuencia del aumento en las ocupaciones en más de 16 mil m² y una variación de 39.8% en las desocupaciones respecto al trimestre anterior, lo que resultó en una diferencia menor a 100 m². Adicionalmente, más de la mitad de las desocupaciones en el trimestre (57 %) se dieron en San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial, dos de los submercados con mayor inventario y disponibilidad que aún tienen 38,630 m² de nueva superficie por entregar hasta el 2024. A pesar de la reactivación en la toma de decisiones de las empresas, San Borja aún continúa experimentando niveles de desocupación importantes, habiéndose desocupado 2,441 m², lo que representa un incremento del 7 % en sus niveles de vacancia respecto al trimestre anterior. Por otro lado, cabe señalar que más de la mitad de estas ocupaciones se dieron en San Isidro Financiero (5,255 m²) y San Isidro Empresarial (8,374 m²).

PRECIO:

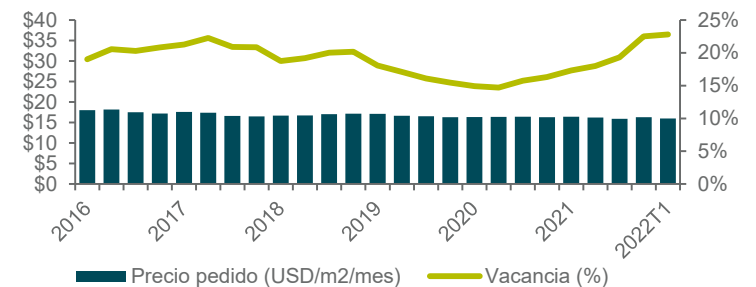
El precio de renta pedido tuvo una reducción de 1.7 % respecto al trimestre anterior y 2.7 % respecto al mismo periodo del 2021, llegando a un promedio de USD 16 por m². Si bien en el trimestre pasado hubo un incremento en dicho indicador, esto principalmente fue resultado del ingreso de nueva superficie a precios de renta pedidos por encima del promedio. A pesar de ellos, en este trimestre, los precios de renta pedidos se han ajustado aún más hacia la baja, tendencia que podría mantenerse aún durante el resto del año, ya que se evidencia un incremento del 36.6% respecto al mismo trimestre del 2021. Las variaciones más significativas en el precio de renta durante el primer trimestre fueron en San Isidro Financiero con una reducción del 4.7 % (USD 16.1 por m²) y Magdalena del Mar con un incremento de 3.8 % (USD 17.2 por m²). Cabe mencionar que, en algunos casos, y debido al tipo de desocupaciones que se dieron en los últimos meses, los espacios se ofrecen con implementación que puede incluirse dentro del precio de renta e incrementarlo en un rango entre USD 1.0 y USD 3.5 por m².

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



(* La absorción neta del trimestre arrojó un número menor a 100 m² por la diferencia mínima entre desocupaciones y ocupaciones.

ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

El primer trimestre del año cierra en un escenario de resurgimiento de la economía nacional y como gran parte de los países en la región, Perú ya cuenta con la totalidad de los sectores económicos en marcha y ha unido a esto una exitosa capacidad de respuesta de las industrias a las nuevas necesidades de los consumidores.

Actualmente, el 77.6 % de la población peruana ha completado el proceso de vacunación lo que ha permitido que la estabilidad económica y social del país se restaure progresivamente, y las expectativas de crecimiento del PBI se mantengan positivas hacia finales del 2022. La variación interanual del PBI hasta Enero de este año fue de 13.6% según el INEI. Con ello se espera que, en el 2022, este indicador crezca aún más hasta 3.4 %, según el Banco Central de Reserva, asumiendo un escenario en donde las principales actividades económicas tengan un comportamiento constante y se experimente una estabilidad política y social que brinde confianza a los distintos mercados.

Como consecuencia de la reactivación de los sectores económicos, la tasa de desempleo fue 5.6 p.p. menor que la observada en el mismo trimestre del 2021, cerrando en 8.9 %, en un análisis entre diciembre 2021 y febrero 2022. Los niveles de desempleo continúan una tendencia hacia la baja directamente relacionado al avance del proceso de vacunación que ha permitido a los trabajadores retornar al labor presencial, a pesar del brote de nuevas variantes a nivel global.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de marzo en 6.8 %, aún fuera del rango meta de 1 %-3 % propuesto por el Ministerio de Economía.

Al cierre del tercer trimestre, el tipo de cambio se mantuvo en S/3.7 / USD, experimentando una reducción de 5.1 % en comparación al trimestre anterior. Se mantienen las políticas cambiarias aplicadas por el estado para lograr una mayor estabilización de dicho indicador. Considerando que los precios de renta y venta en el mercado de oficinas por lo general se cotizan en dólares, su fluctuación debe ser tomada en cuenta, contemplando la extensión de los contratos de alquiler.

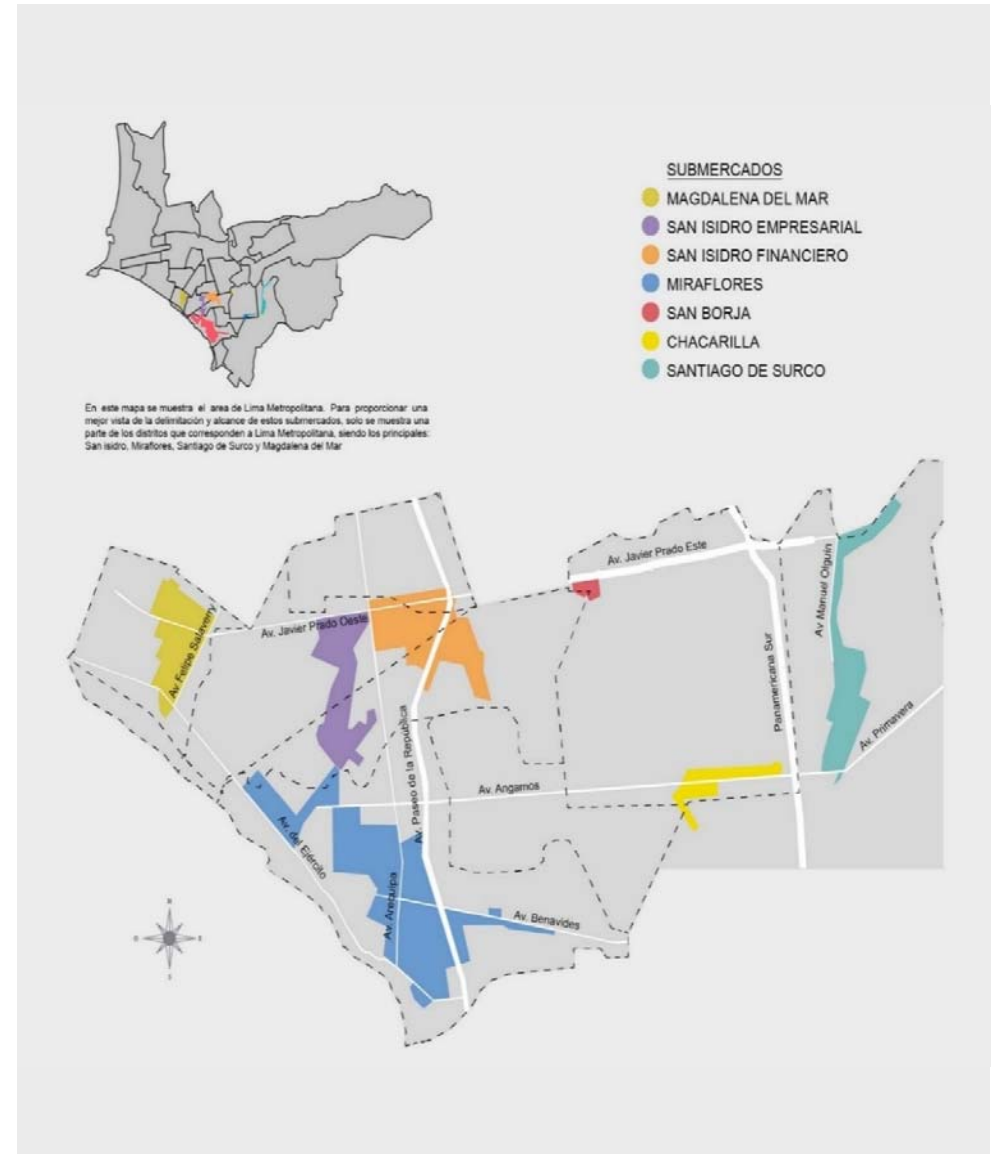
Finalmente, la actual gestión presidencial finaliza 8 meses de gobierno con cambios significativos a nivel político que ha derivado en variaciones en los principales indicadores macroeconómicos y sociales, por lo que es necesario mantener un perfil conservador sobre el impacto en las proyecciones para los próximos meses.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del primer trimestre del año, existe una superficie en construcción de 50,796 m² ubicada en desarrollos en Santiago de Surco y San Isidro Empresarial. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 76,523 m² concentrados en Miraflores, San Isidro Empresarial y Callao.

Cabe señalar que existen edificios en proyecto 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



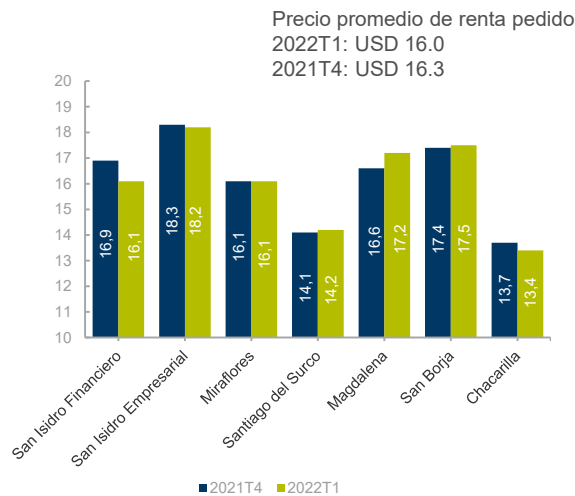
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	593,659	43	160,178	27.0%	-3,653	-	-	\$16.1	\$15.0
San Isidro Empresarial	254,820	32	55,492	21.8%	2,196	10,774	22,335	\$18.2	\$13.8
Miraflores	221,972	23	37,160	16.7%	382	-	25,188	\$16.1	\$14.7
Santiago de Surco	342,305	19	77,582	22.7%	4,122	40,022	-	\$14.2	\$13.4
Magdalena del Mar	171,564	11	26,868	15.7%	219	-	-	\$17.2	\$15.3
San Borja	35,588	4	13,389	37.6%	-2,441	-	-	\$17.5	\$18.7
Chacarilla	30,225	5	3,427	11.3%	-	-	-	\$13.4	\$13.7
TOTAL LIMA	1,686,547	138	384,176	22.8%	95	50,796	76,523	\$16.0	\$13.2

(*) Metros cuadrados en construcción período 2022T2 a 2023T4

(**) Metros cuadrados en proyecto período 2024T1 en adelante. Se incluyen 29,000 m² en el submercado del Callao.

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 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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 siga 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.