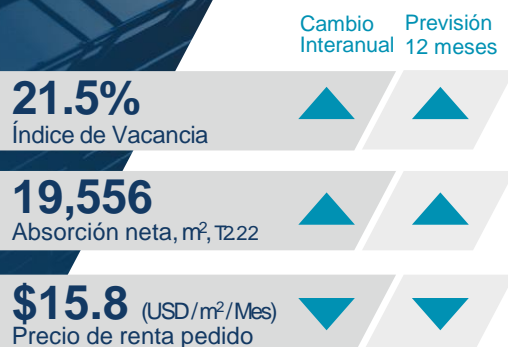
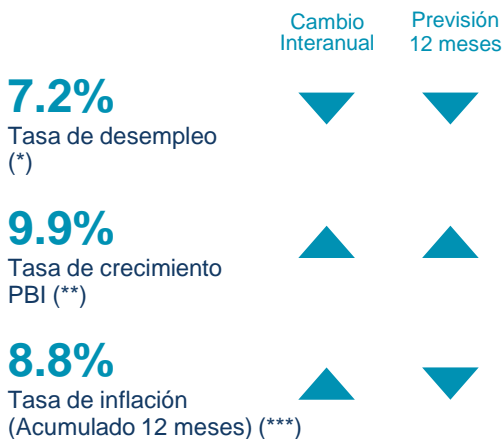


Oficinas T2 2022



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2022



(*) Trimestre Mar-Abr-May 2022 (Fuente: INEI)
 (**) Anualizado Mayo 2021-Abr 2022 (Fuente: INEI)
 (***) Lima Metropolitana. De Jul 2021 a Jun 2022. (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El progresivo retorno a los espacios de trabajo, en los primeros seis meses del año, ha dado como resultado una disminución en la superficie disponible de oficinas durante el segundo trimestre. En este período, la tasa de vacancia se redujo en 5.4% respecto al trimestre anterior, cerrando en 21.5 % y, a pesar de que este indicador ha tenido una tendencia al alza desde el inicio de la pandemia (+15.6 % en comparación al mismo periodo del 2021), con lo cual se comienza a percibir una recuperación del mercado. Los submercados que concentraron los mayores niveles de vacancia fueron San Borja (32.1 %), San Isidro Financiero (26 %) y San Isidro Empresarial (21.4 %). Cabe señalar que, si bien estos son los submercados que albergan la mayor superficie disponible, en los tres casos experimentaron una reducción en la disponibilidad de espacios en comparación con el trimestre anterior y específicamente, San Borja redujo sus niveles de vacancia en 5.6 p.p.

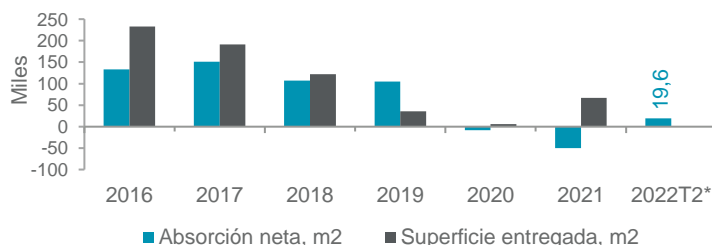
OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del segundo trimestre del año, la absorción neta alcanzó los 19,556 m² como consecuencia del aumento del 45.6 % en las ocupaciones (12,132 m²) y una reducción del 27.6 % (7,329 m²) en las desocupaciones respecto al trimestre anterior, reflejo de la total reactivación de las actividades económicas y retorno al trabajo presencial. En el trimestre actual, cabe señalar que el 47.8 % de las ocupaciones se dieron en San Isidro Financiero (10,026 m²) y Miraflores (8,480 m²), mientras que el 63.6 % de las desocupaciones se dieron en Miraflores (-6,247 m²) y San Isidro Empresarial (-5,966 m²). Es importante mencionar que aún existe un inventario importante por entregarse entre el 2023 y 2024, en donde Santiago de Surco destaca como el submercado con la mayor cantidad de superficie futura (40,022 m²), seguido de Miraflores (25,188 m²) y San Isidro Empresarial (23,393 m²).

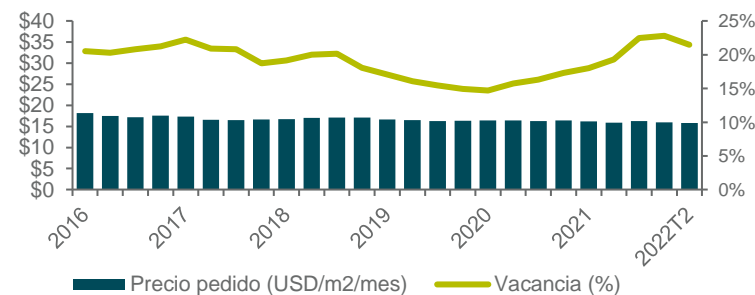
PRECIO:

El precio de renta pedido, aún en una ligera tendencia hacia la baja, se redujo en 1.2 % respecto al trimestre anterior y en 2.8 % respecto al mismo periodo del 2021, llegando a un promedio de USD 15.8 por m². Las variaciones más significativas y destacables en el precio de renta durante el segundo trimestre se dieron en los submercados de Magdalena del Mar con una reducción del 15.9 % y, en Miraflores, con un aumento de 5.9 %, cerrando en USD 14.5 por m² y USD 17 por m², respectivamente. Cabe mencionar que, en algunos casos, y debido al tipo de desocupaciones que se dieron en los últimos meses, existe una mayor oferta de espacios implementados y en subarriendo en donde es posible considerar entre USD 1.0 y USD 3.5 por m² adicional al precio de renta pedido de oficinas en casco gris, dependiendo de la condición de los espacios. Este tipo de espacios surgen como alternativas a la necesidad de los inquilinos de mudarse a espacios listos para ocupar, que no requiera una inversión significativa en el proceso de implementación en cuánto tiempo y dinero.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía nacional cierra el segundo trimestre del año en un escenario de variaciones en sus principales indicadores, generando cierta incertidumbre en la toma de decisiones para los principales actores económicos. A pesar de ello, el gran avance del proceso de vacunación contra el Covid-19 en nuestro país, donde más del 50 % ya ha recibido al menos 3 dosis, ha logrado mantener las principales actividades económicas.

La variación interanual del PBI hasta abril de este año fue de 9.9 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 3.1 % para el último mes del 2022, asumiendo un escenario más estable en el aspecto económico, político y social.

La tasa de desempleo ha mantenido su tendencia a la baja, siendo la cifra de este trimestre 4.8 p.p. menor que la observada en el mismo trimestre del 2021 (7.2 %), lo que reflejaría la total reactivación de los sectores productivos.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de mayo en 8.8%, un nuevo máximo después de 24 años y que se encuentra fuera del rango meta indicado por el Banco Central de Reserva. De acuerdo a esta entidad y, en el marco de los acontecimientos económicos y políticos globales que podrían ejercer presión a la política monetaria, la proyección de este indicador hacia el cierre del año es pasar de 3.6% a 6.4%.

Asimismo, al cierre del segundo trimestre, el tipo de cambio se mantuvo estable cerrando en S/3.7 / USD en comparación al cierre del primer trimestre del año, sin embargo en los últimos 6 meses ha tenido una reducción de aproximadamente 5.3 %. Considerando que los precios de renta y venta en el mercado de oficinas, por lo general, se cotizan en dólares, cambios significativos en este indicador pueden influir en las negociaciones, contemplando la extensión de los contratos de alquiler.

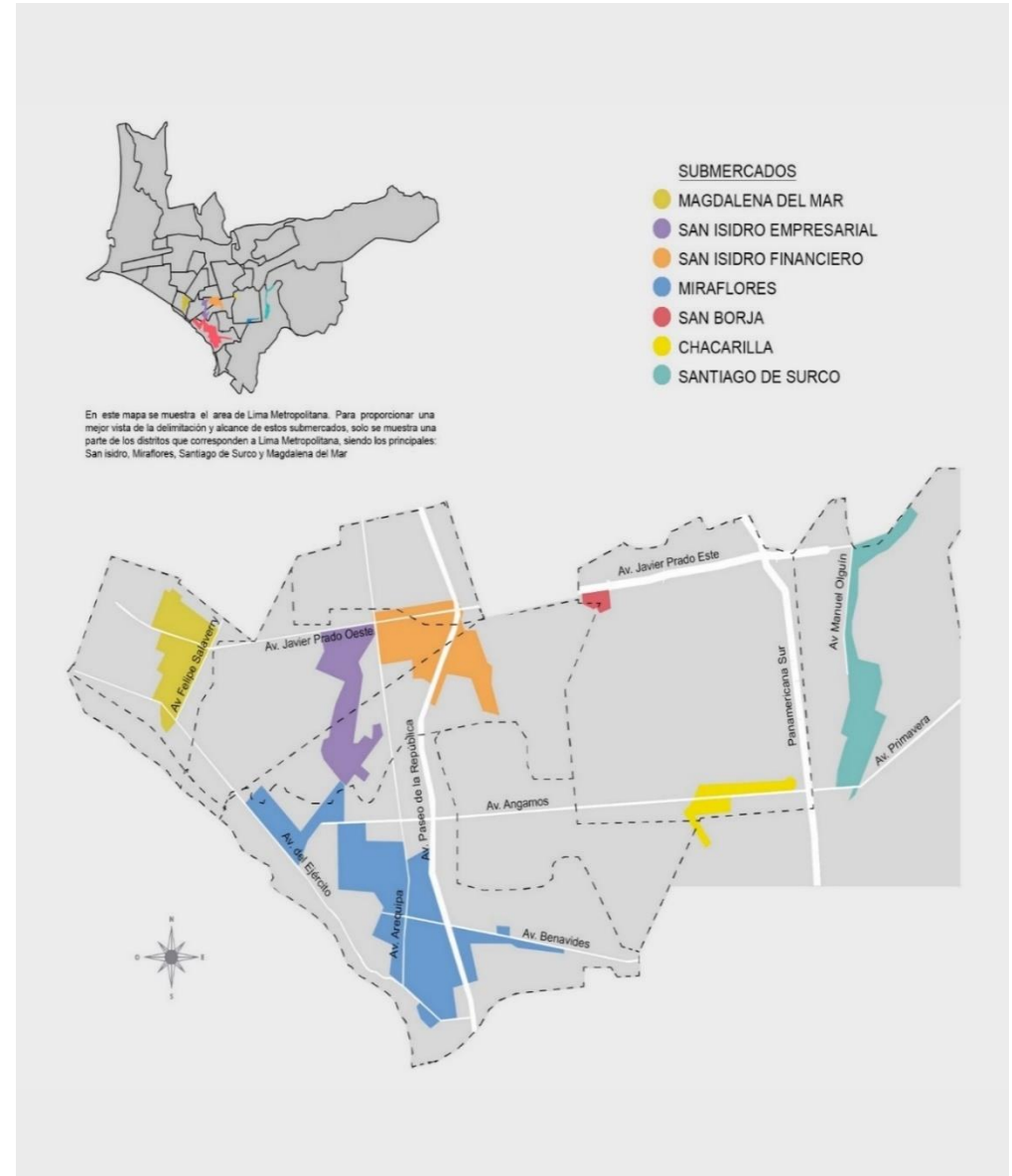
Finalmente, el actual gobierno se encuentra a punto de cerrar un año de gestión, en medio de conflictos políticos y económicos que, unido a la coyuntura global, han incrementado la sensación de incertidumbre para algunas empresas, por esa razón, es necesario mantener un perfil conservador sobre el impacto en las proyecciones a mediano plazo y estar atentos a una futura recuperación de los principales indicadores y la economía en general.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del segundo trimestre del año, existe una superficie en construcción de 50,796 m² en proyectos ubicados 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, en la medida que los desarrolladores estén a la expectativa de la evolución positiva del mercado y una mayor recuperación de los niveles de ocupación. En los proyectos en construcción, sin embargo, 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



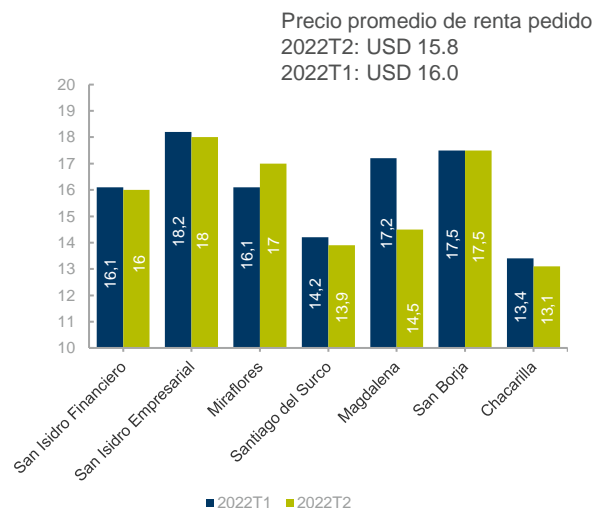
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	154,490	26.0%	2,035	-	-	\$16.0	\$14.8
San Isidro Empresarial	261,244	34	56,003	21.4%	1,685	18,127	22,335	\$18.0	\$13.9
Miraflores	221,972	23	34,927	15.7%	2,615	17,164	8,024	\$17.0	\$14.7
Santiago de Surco	342,305	19	71,050	20.8%	10,654	40,022	-	\$13.9	\$14.7
Magdalena del Mar	171,564	11	23,564	13.7%	3,523	-	-	\$14.5	\$15.3
San Borja	35,588	4	11,411	32.1%	-463	-	-	\$17.5	\$18.0
Chacarilla	30,225	5	3,274	10.8%	153	-	-	\$13.1	\$13.3
TOTAL LIMA	1,692,971	140	364,620	21.5%	19,651	75,313	59,359	\$15.8	\$13.3

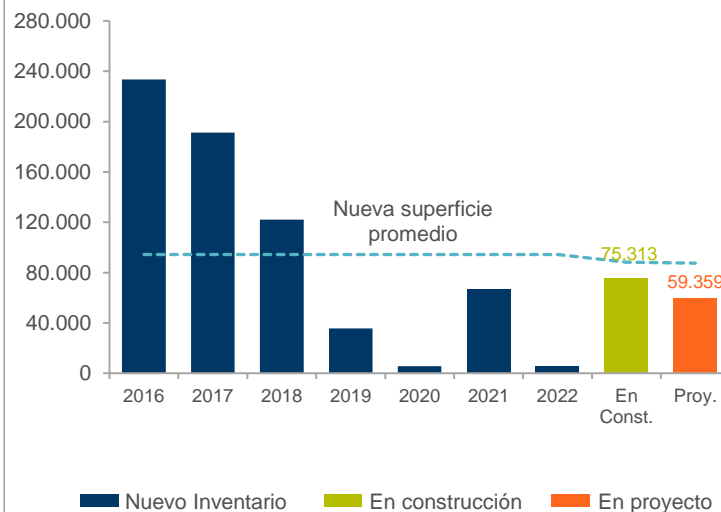
(*) Metros cuadrados en construcción periodo 2022T3 a 2023T4

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 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 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.