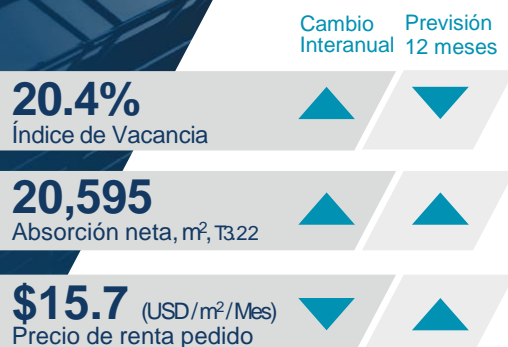
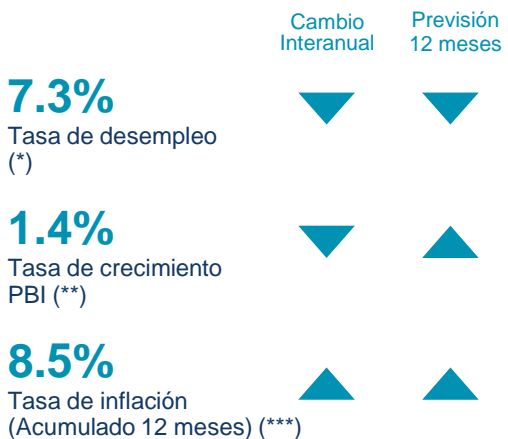


Oficinas T3 2022



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022



(*) Trimestre Jun-Jul-Ago 2022 (Fuente: INEI)
 (**) Anualizado Ago 2021-Jul 2022 (Fuente: BCRP)
 (***) Lima Metropolitana. De Oct 2021 a Set 2022 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El progresivo retorno a los espacios de trabajo a lo largo de este año ha dado como resultado una disminución en la superficie disponible de oficinas para el tercer trimestre. En este período, la tasa de vacancia se redujo en 5.3% respecto al trimestre anterior, cerrando en 20.4% y, a pesar de que este indicador ha tenido una tendencia al alza desde el inicio de la pandemia (+5.9 % en comparación al mismo periodo del 2021), se comienza a percibir una recuperación del mercado. San Borja (33.2 %), San Isidro Financiero (23.3%) y San Isidro Empresarial (19.4%) son los submercados que concentran los mayores niveles de vacancia, en donde los dos últimos fueron impactados significativamente durante el periodo de pandemia por concentrar el 50% del inventario de oficinas en el mercado. Cabe señalar que, si bien estos submercados albergan la mayor superficie disponible experimentaron una reducción sus niveles de vacancia en 2.8 p.p. y 2 p.p. respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, considerando que concentran gran parte del mercado corporativo de la capital.

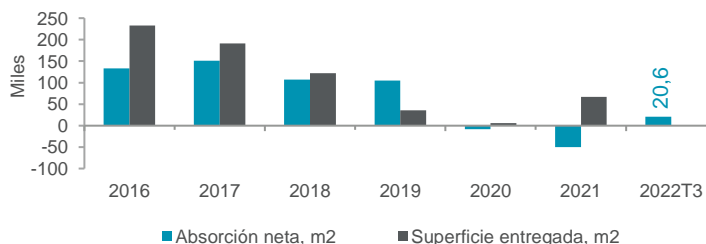
OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del tercer trimestre del año, la absorción neta alcanzó la cifra de 20,595 m². Este indicador se dio como resultado de una reducción de 53% en las desocupaciones, a pesar de que las ocupaciones se disminuyeron en 23.7%, ambas respecto al trimestre anterior. Este escenario evidencia una mayor agilidad en la toma de decisiones de las empresas respecto a sus necesidades sobre los espacios de trabajo y el retorno progresivo a las oficinas. Es importante señalar que, en este periodo, el 58.3% de se dieron en San Isidro Financiero (17,249 m²), mientras que el 45.9% de las desocupaciones, en San Isidro Empresarial (-2,333 m²) y Santiago de Surco (-1,788 m²). Además, a la fecha y a pesar de la cautela de los desarrolladores respecto al inicio de nuevos proyectos debido a la alta disponibilidad, aún existen más de 75 mil m² por entregarse entre el 2023 y 2024, en donde Santiago de Surco destaca una vez más como el submercado con la mayor cantidad de superficie futura (40,022 m²).

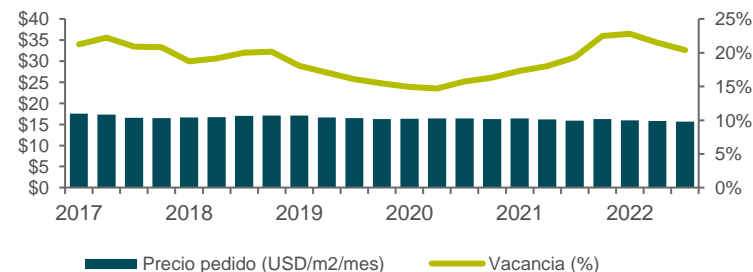
PRECIO:

El precio de renta pedido, aún en una ligera tendencia hacia la baja, se redujo en 1% respecto al trimestre anterior, llegando a un promedio de USD 15.7 por m². Las variaciones más significativas y destacables en el precio de renta durante el tercer trimestre se dieron en los submercados de Magdalena del Mar con una reducción del 1.3% y, en Chacarilla, con un aumento de 1.1%, cerrando en USD13.2 por m² y USD14.2 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 precio de renta promedio por encima del precio pedido de una oficina en gris, dependiendo de la condición de los espacios. Este tipo de espacios se mantienen como una alternativa frente a la necesidad de algunos inquilinos de mudarse a oficinas listas para ocupar, que no requieran una inversión significativa de tiempo y dinero en el proceso de implementación.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía nacional cierra el tercer trimestre del año en un escenario de mayor estabilidad respecto a sus principales indicadores, facilitando la toma de decisiones para los principales actores económicos. Habiéndose logrado un avance en el proceso de vacunación contra el Covid-19 donde más del 70 % ya ha recibido al menos 3 dosis, las actividades económicas, en general, mantienen una dinámica estable que permite que se refleje en la economía en general.

La variación interanual del PBI hasta julio de este año fue de 1.4 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 1.5 % para finales del 2022.

La tasa de desempleo ha mantenido su tendencia a la baja, siendo la cifra a agosto de este año 2.2 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2021 (9.5%).

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de agosto en 8.4%, y se espera que para el cierre de este año y 2023, este indicador mantenga una tendencia hacia la baja, con el objetivo de retornar a los niveles previos al inicio de la pandemia.

Asimismo, al cierre de este trimestre, el tipo de cambio alcanzó la cifra de S/3.95 / USD, creciendo en 3.4% en comparación al segundo trimestre del año. 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.

El actual gobierno cumplió un año de gestión en donde se buscó regularizar diversos aspectos de índole política y económica para brindar mayor estabilidad a la población, empresas e inversionistas. De igual manera, en este escenario es recomendable mantener un perfil conservador sobre el impacto en las proyecciones a mediano y largo plazo.

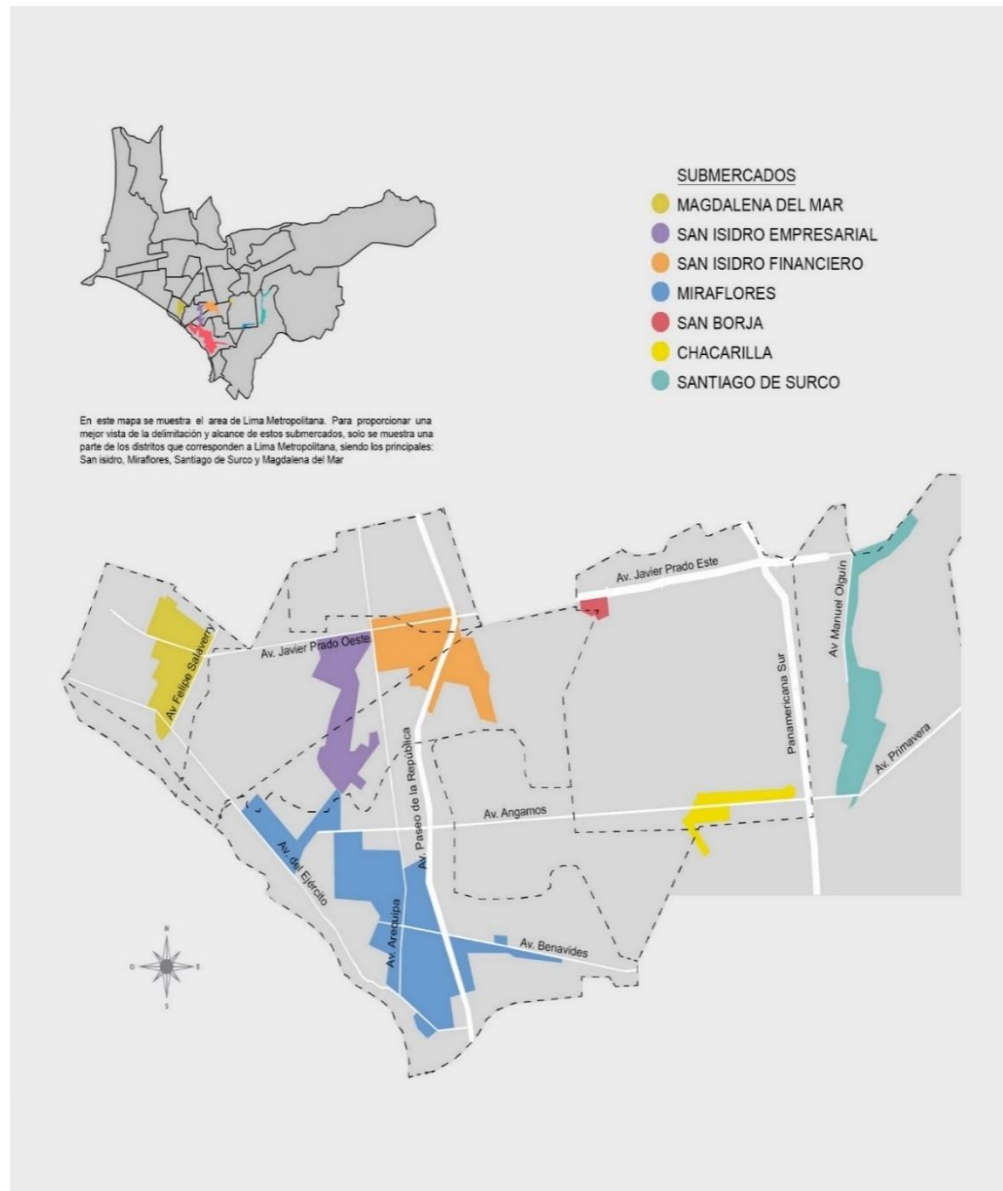
Respecto al sector construcción, este presentó un crecimiento de 2.1% y un aumento en el avance físico de obras de 22.6%. En lo que a edificios se refiere, hubo un incremento en este tipo de obra de 51.9%. Por otro lado, el consumo interno de cemento varió en -3,8%, debido a la disminución de las importaciones y a un menor despacho local en comparación a julio 2021, factor que repercute en este sector y en desarrollo de las obras en general.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del tercer trimestre del año, existe una superficie en construcción de 75,313 m² en proyectos ubicados en Santiago de Surco, San Isidro Empresarial y Miraflores. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 54,093 m² concentrados en los submercados de Miraflores, San Isidro Empresarial y Callao.

La coyuntura actual y la alta disponibilidad de espacios en gris como implementados ha dado como resultado que los desarrolladores tomen con cautela el desarrollo de nuevos proyectos a la espera que el mercado se encuentre más preparado en términos de ocupación para recibir nueva superficie. 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

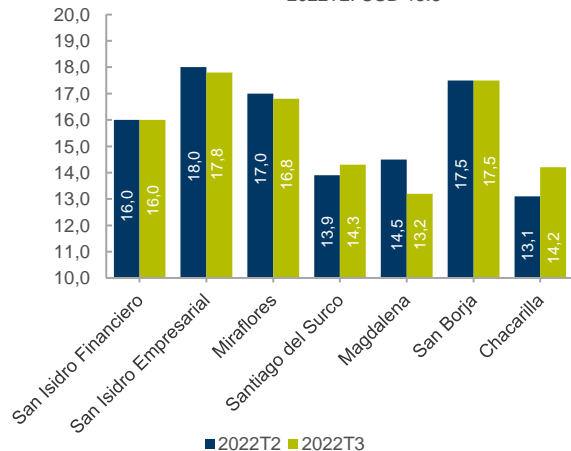
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	593,659	43	138,101	23.3%	18,424	-	-	\$16.0	\$14.7
San Isidro Empresarial	255,140	32	49,479	19.4%	8,209	18,127	17,069	\$17.8	\$13.1
Miraflores	221,972	23	36,038	16.2%	1,504	17,164	8,024	\$16.8	\$14.7
Santiago de Surco	342,305	19	69,469	20.3%	12,235	40,022	-	\$14.3	\$13.4
Magdalena del Mar	171,564	11	24,912	14.5%	2,175	-	-	\$13.2	\$15.3
San Borja	35,588	4	11,811	33.2%	-863	-	-	\$17.5	\$18.0
Chacarilla	30,225	5	4,314	14.3%	-887	-	-	\$14.2	\$13.5
TOTAL LIMA	1,686,867	138	344,025	20.4%	40,246	75,313	54,093	\$15.7	\$13.3

(*) Metros cuadrados en construcción periodo 2022T4 a 2024T3

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2024T4 en adelante. Se incluyen 29,000 m² en el submercado del Callao.

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)

Precio promedio de renta pedido
2022T3: USD 15.7
2022T2: USD 15.8



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
+51 1 2238184
denise.vargas@cushwake.com

GABRIEL TRISANO

Market Research Analyst
+51 1 2238184
gabriel.trisano@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.