

## Oficinas T4 2022

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**20.1%**  
Índice de Vacancia



**10,177**  
Absorción neta, m<sup>2</sup>, T422



**\$15.9** (USD/m<sup>2</sup>/Mes)  
Precio de renta pedido



### INDICADORES ECONÓMICOS T4 2022

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**7.6%**  
Tasa de desempleo (\*)



**2.8%**  
Tasa de crecimiento PBI (\*\*)



**8.5%**  
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (\*\*\*)



(\*) Tasa Trimestral Set-Oct-Nov 2022 (Fuente: INEI)  
(\*\*) Anualizado Nov 2021-Oct 2022 (Fuente: INEI)  
(\*\*\*) Lima Metropolitana. De Dic 2021 a Nov 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 tendencia hacia la baja en la superficie disponible de oficinas. En este período, la tasa de vacancia se redujo en 1.3% respecto al trimestre anterior y en 11.7% comparado con el mismo periodo del 2021, cerrando en 20.1%, lo que evidencia una sostenida recuperación del mercado. San Borja (24.9 %), San Isidro Financiero (22.7%) y San Isidro Empresarial (22.5%) 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 en sus niveles de vacancia de 11.7% y 0.7%, respectivamente, en comparación con el último trimestre del año pasado, considerando que concentran gran parte del mercado corporativo de la capital.

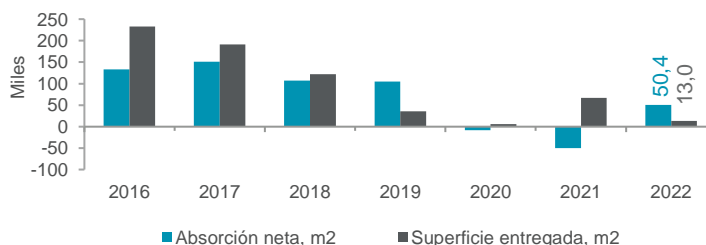
### OFERTA Y DEMANDA:

Al cierre del cuarto trimestre del año, la absorción neta alcanzó la cifra de 10,177 m<sup>2</sup>. Este indicador se dio como resultado de un incremento significativo en las desocupaciones (14,504 m<sup>2</sup>), principalmente en San Isidro Financiero y Empresarial. Las ocupaciones también aumentaron en 13.8%, siendo Miraflores y Magdalena del Mar los principales exponentes de este incremento, ambas comparativas respecto al trimestre previo. Este escenario evidencia una mayor agilidad en la toma de decisiones de las empresas respecto a sus necesidades sobre los espacios de trabajo, siendo importante mencionar que se han ocupado espacios por el rubro de coworking en varios edificios alrededor de la ciudad, siendo este formato de espacio laboral cada vez más común local y globalmente. 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 cerca de 68 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

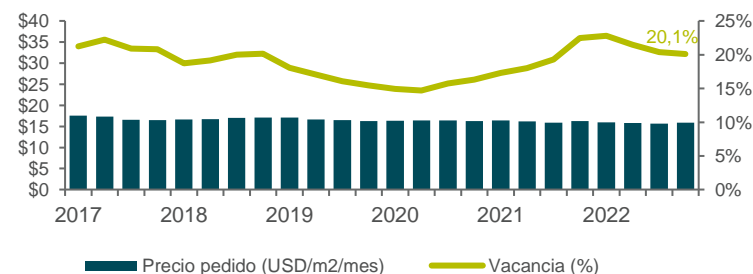
### PRECIO:

El precio de renta pedido aumentó en 1.3% respecto al trimestre anterior, llegando a un promedio de USD 15.9 por m<sup>2</sup>. Las variaciones más significativas y destacables en el precio de renta durante el cuarto trimestre se dieron en los submercados de Magdalena del Mar y Chacarilla, ambas aumentando en 10.6% y 8.1% 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 precios 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**

En el cuarto trimestre del año los principales indicadores económicos se mantuvieron estables, dando mayor seguridad respecto a la toma de decisiones.

La variación interanual del PBI hasta octubre de este año fue de 2.8 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 2.9 % para el 2023. Respecto al sector construcción, este presentó un crecimiento de 4.2% y un aumento en el avance físico de obras de 37.8%. En lo que a edificios se refiere, hubo un incremento en este tipo de obra de 73%. Por otro lado, el consumo interno de cemento varió en -6.4%, debido a la disminución de las importaciones y a un menor despacho local en comparación al mismo periodo del 2021, factor que repercute en este sector y en el desarrollo de las obras en general.

La tasa de desempleo ha mantenido su tendencia a la baja, siendo la cifra a noviembre de este año 1.5 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2021 (9.1%).

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de noviembre en 8.5%, cifra que se encuentra desde mediados del año pasado fuera del rango meta de 1%-3% indicado por el Banco Central de Reserva. La proyección de este indicador hacia el cierre del año es de 8.2%, dato superior al 7,8% proyectado en setiembre de este año, mientras que para el 2023 la previsión es de 3%, cifra que estaría dentro del rango meta.

Asimismo, al cierre de este trimestre, el tipo de cambio alcanzó la cifra de S/3.8 / USD, reduciéndose ligeramente en los últimos meses. 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.

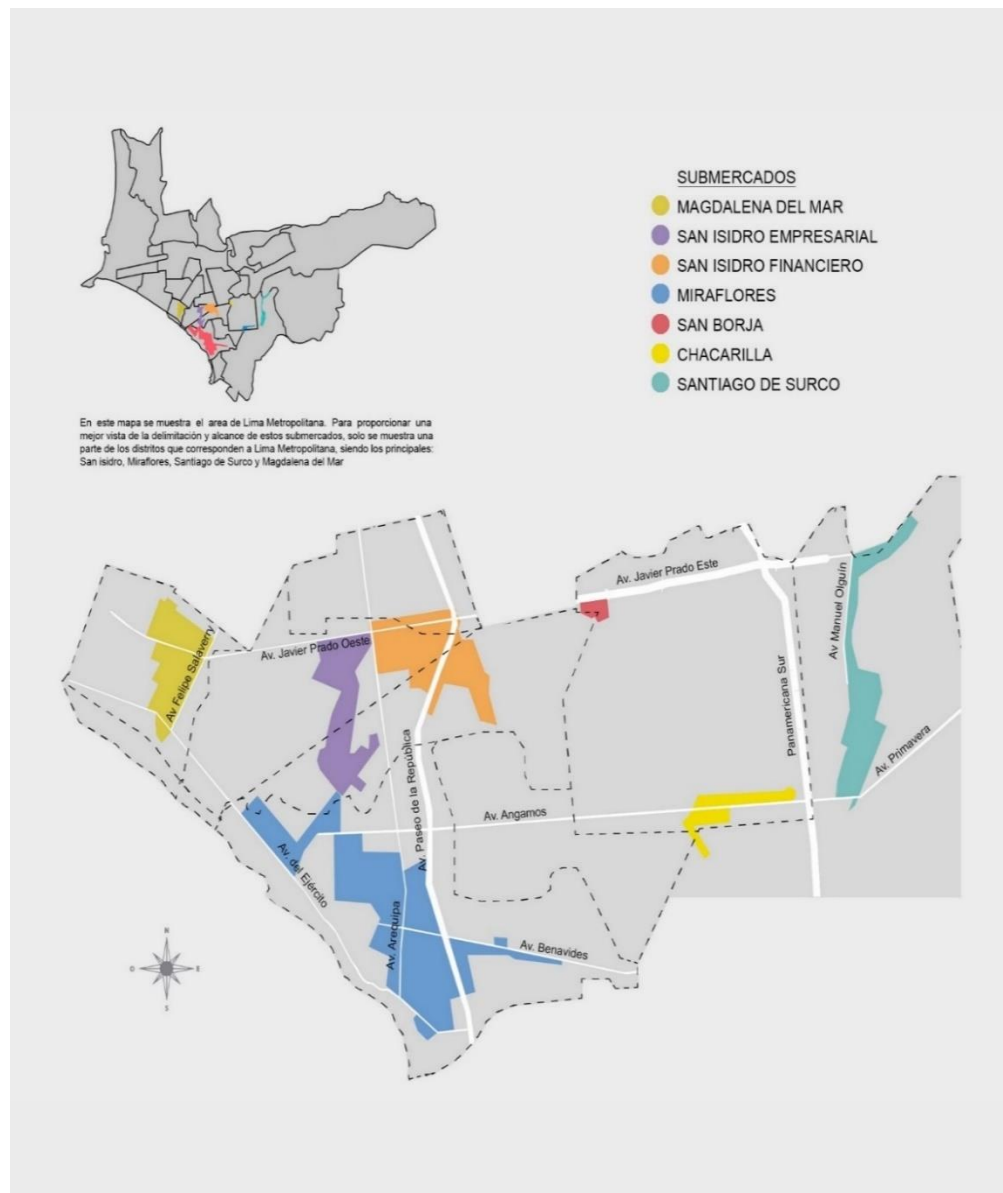
Durante este periodo aconteció un cambio de gobierno, por lo que es recomendable mantener un perfil conservador sobre el impacto en las proyecciones a mediano y largo plazo.

**PANORAMA FUTURO**

Al cierre del cuarto trimestre del año, existe una superficie en construcción de 67,960 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, contando con un área arrendable de más de 10 mil m<sup>2</sup>, concentrados principalmente en Miraflores, San Isidro Empresarial y Callao, sin embargo, es importante recalcar que algunos de estos proyectos se retomarán en el mediano o largo plazo.

La coyuntura actual y la alta disponibilidad de espacios en gris como implementados ha dado como resultado que los grandes desarrolladores tomen con cautela el inicio de la construcción de nuevos proyectos con la expectativa de 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

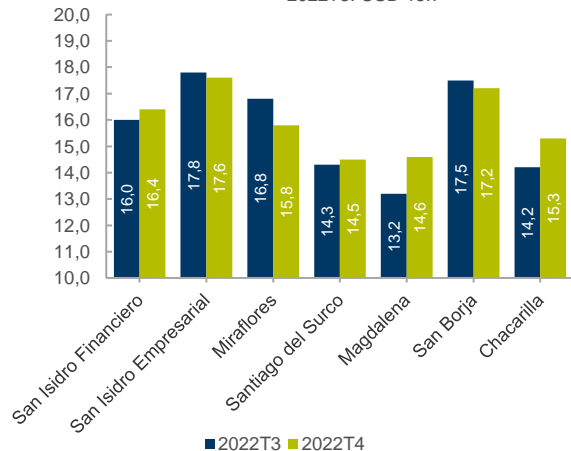
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) *	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) **	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M <sup>2</sup> /mes)
San Isidro Financiero	593,659	43	134,552	22.7	21,973	-	-	\$16.4	\$14.9
San Isidro Empresarial	262,493	33	58,927	22.5	6,114	10,774	17,069	\$17.6	\$13.3
Miraflores	221,972	22	30,956	14.0	6,586	17,164	8,024	\$15.8	\$14.3
Santiago de Surco	342,305	19	70,270	20.5	11,434	40,022	-	\$14.5	\$13.4
Magdalena del Mar	171,564	11	23,621	13.8	3,466	-	-	\$14.6	\$15.1
San Borja	35,588	4	8,846	24.9	2,102	-	-	\$17.2	\$14.7
Chacarilla	30,225	5	3,219	10.7	208	-	-	\$15.3	\$13.6
<b>TOTAL LIMA</b>	<b>1,694,220</b>	<b>139</b>	<b>341,201</b>	<b>20.1</b>	<b>50,423</b>	<b>67,960</b>	<b>54,093</b>	<b>\$15.9</b>	<b>\$13.1</b>

\* Metros cuadrados en construcción período 2023T1 a 2024T4

\*\* Metros cuadrados en proyecto período 2025T1 en adelante. Se incluyen 29,000 m<sup>2</sup> en el submercado del Callao.

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD/m<sup>2</sup>/mes)

Precio promedio de renta pedido  
2022T4: USD 15.9  
2022T3: USD 15.7



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>)  
SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



DENISE VARGAS

Market Research Coordinator  
+51 1 2238184  
[denise.vargas@cushwake.com](mailto:denise.vargas@cushwake.com)

GABRIEL TRISANO

Market Research Analyst  
+51 1 2238184  
[gabriel.trisano@cushwake.com](mailto:gabriel.trisano@cushwake.com)

[cushwakeperu.com](http://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](http://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.