

Oficinas T1 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

19.9%
Índice de Vacancia



7,543
Absorción neta, m², T123



\$16.1 (USD /m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

7.3%
Tasa de desempleo (*)



2.7%
Tasa de crecimiento PBI (**)



8.4%
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Dic-Ene-Feb 22/23 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado Enero 2022-Dic 2022 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana. De Abr 2022 a Mar 2023 (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 solamente se redujo en 2.1% en comparación al trimestre anterior y en 15.3% respecto al mismo periodo del 2022, cerrando en 19.9%; esta reducción evidencia una continua tendencia hacia la baja y recuperación del mercado en general. San Isidro Financiero (23.8%), San Isidro Empresarial (22.1%) y Santiago de Surco (21%) aún presentan niveles de vacancia por encima del 20%, a pesar de que los dos primeros experimentaron una reducción significativa en sus niveles de vacancia de 8.8% y 4.4%, respectivamente en comparación con el mismo periodo del año pasado, considerando que concentran más del 50% del inventario de oficinas corporativas de la capital.

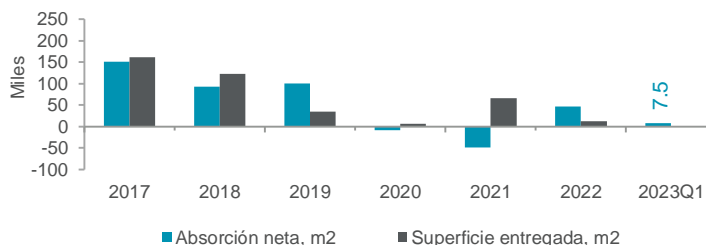
OFERTA Y DEMANDA:

El año cierra el primer trimestre con una absorción neta que alcanzó la cifra de 7,543 m². A pesar de que las ocupaciones se redujeron en 38.2% respecto al trimestre anterior, principalmente en San Isidro Financiero y Miraflores, la reducción en las desocupaciones en 44.5% principalmente en San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero y Santiago de Surco logró que la absorción neta se mantuviera en niveles positivos. 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 73 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).

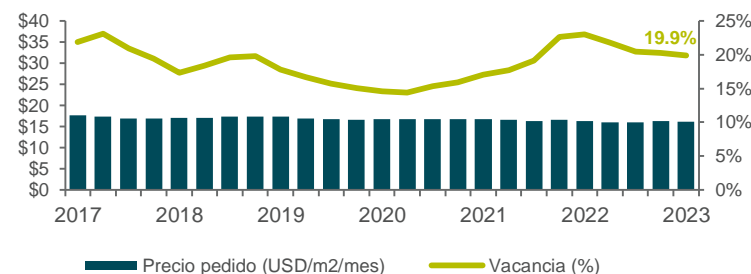
PRECIO:

Si bien el precio de renta pedido se redujo llegando a un promedio de USD 16.1 por m², esta variación no ha sido significativa. A pesar de ello, es importante mencionar que submercados como Miraflores y Chacarilla tuvieron variaciones de 6.1% y -4.2%, respectivamente. Asimismo, en algunos casos, y debido a las condiciones en las cuales las oficinas eran desocupadas, algunas de ellas con niveles de implementación desde básicos hasta amoblados, la oferta de este tipo de espacios es más amplia y variada 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 oficinas funcionan 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. Finalmente, forma parte también de la evolución del mercado, el financiamiento de la implementación de los espacios de oficinas ofrecido por algunos desarrolladores y cuyo costo es posible trasladar al pago mensual de renta, como un costo operativo para las empresas ocupantes.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el primer trimestre del año, los principales indicadores económicos mantuvieron una estabilidad que, mas allá de ser esperada, es el reflejo de una economía que se mantiene fortalecida a pesar de la coyuntura política local y economía global. De esta manera, Perú se mantiene como un ubicación que continúa siendo atractiva para los inversionistas.

La variación interanual del PBI hasta febrero de este año fue de 2.7 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 3 % para el 2023 según el BCRP. Respecto al sector construcción, este presentó un crecimiento de 5.1% y un aumento en el avance físico de obras de 24.6%, en donde la construcción de edificios tuvo un incremento interanual de 8.6%. Por otro lado, el consumo interno de cemento varió en -15.1%, debido a la disminución de las importaciones y a un menor despacho local en comparación al mismo periodo del año pasado, factor que repercute en este sector y en el desarrollo de las obras en general.

La tasa de desempleo ha mantenido una tendencia a la baja en los últimos 12 meses, siendo la cifra a febrero de este año 1.6 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2022 (8.9%). Esto refleja una recuperación progresiva del mercado laboral, en general, después del escenario de pandemia.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de marzo en 8.4%, cifra que a pesar de estar fuera del rango meta indicado por el Banco Central de Reserva, se espera que en el corto plazo, este indicador se ajuste hacia la baja con una proyección de hacia el cierre del año de 3%.

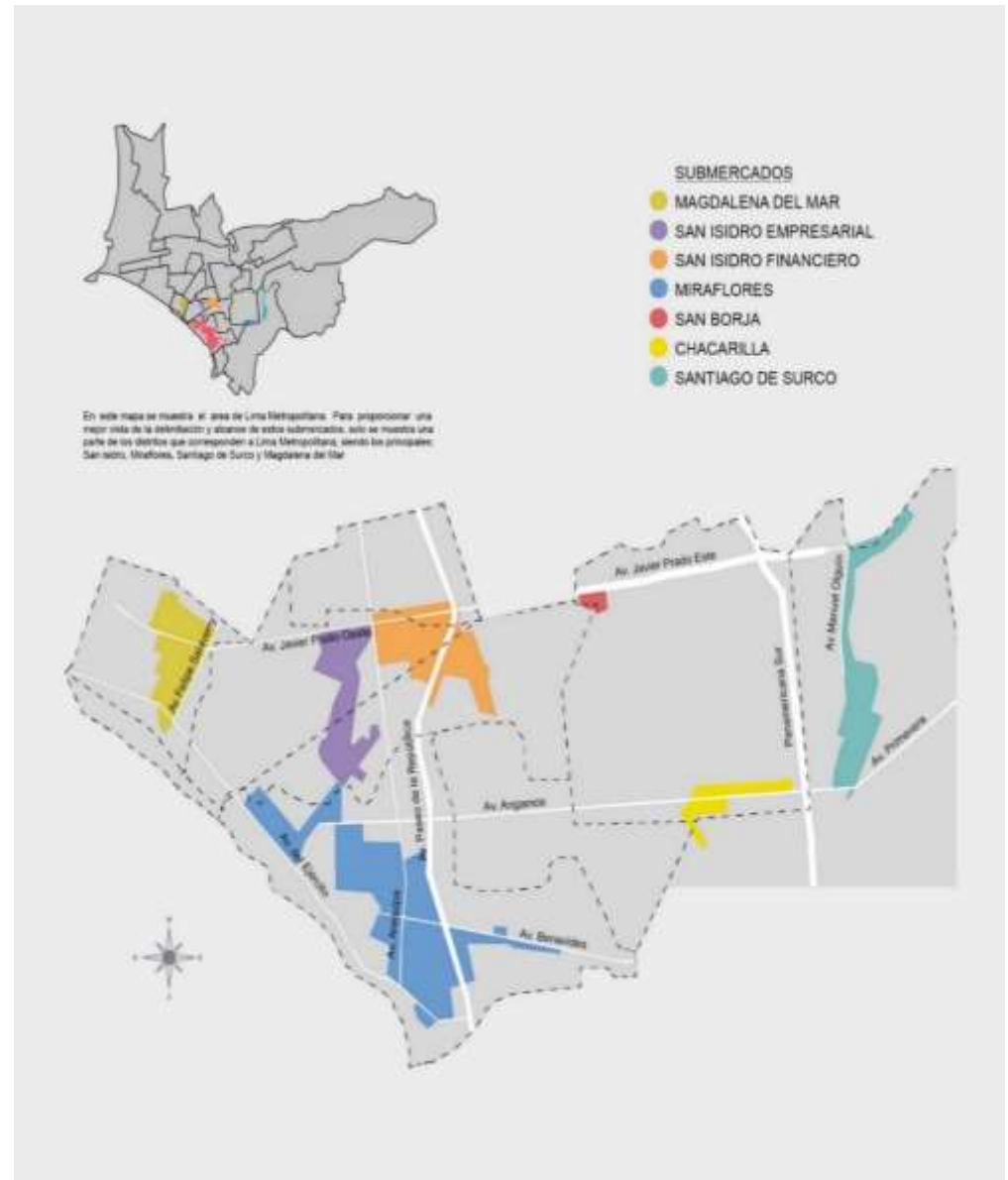
Asimismo, al final de este primer trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.8 / USD, reduciéndose ligeramente en los últimos meses. Considerando que los precios de renta y venta en el mercado de oficinas, por lo general, se cotizan en dólares, cambios significativos en este indicador pueden influir en las negociaciones, contemplando la extensión de los contratos de alquiler.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del primer trimestre del año, existe una superficie en construcción de 73,226 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, contando con un área arrendable de más de 10 mil m², concentrados principalmente en Miraflores, San Isidro Empresarial y Callao, aunque existe una alta probabilidad que estos proyectos se retomen su curso 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

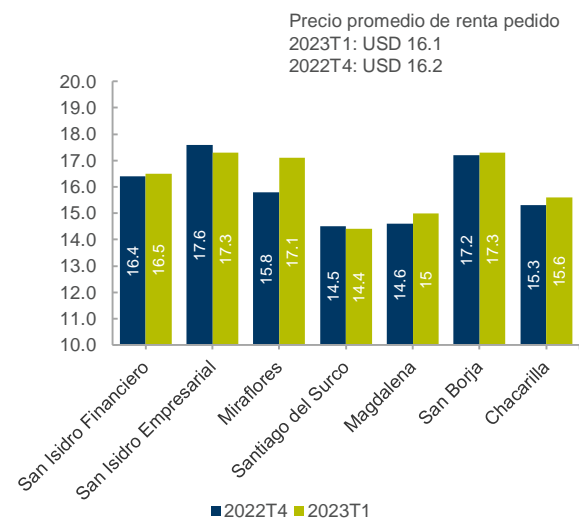
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) *	EN PROYECTO (m ²) **	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /mes)
San Isidro Financiero	547,232	39	130,209	23.8	-6,710	-	-	\$16.5	\$14.3
San Isidro Empresarial	246,677	30	54,567	22.1	4,086	16,040	17,069	\$17.3	\$13.5
Miraflores	177,411	15	17,078	9.6	2,266	17,164	8,024	\$17.1	\$14.3
Santiago de Surco	322,550	16	67,673	21.0	2,236	40,022	-	\$14.4	\$13.3
Magdalena del Mar	140,580	9	21,717	15.5	1,088	-	-	\$15.0	\$14.1
San Borja	35,588	4	4,943	13.9	3,903	-	-	\$17.3	\$14.5
Chacarilla	20,649	3	1,732	8.4	674	-	-	\$15.6	\$13.4
TOTAL LIMA	1,511,390	117	300,276	19.9	7,543	73,226	54,093	\$16.1	\$13.0

* Metros cuadrados en construcción período 2023T2 a 2024T4

** Metros cuadrados en proyecto período 2025T1 en adelante. Se incluyen 29,000 m² en el submercado del Callao.

*** Durante este periodo, se han realizado actualizaciones en el inventario, por cambios en Clases y ajustes en áreas arrendables.

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD/m²/mes)



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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake).

©2023 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.