

## Oficinas T1 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**19.9%**  
Índice de Vacancia



**7,543**  
Absorción neta, m<sup>2</sup>, T123



**\$16.1** (USD /m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>. 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 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:

Si bien el precio de renta pedido se redujo llegando a un promedio de USD 16.1 por m<sup>2</sup>, 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





### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

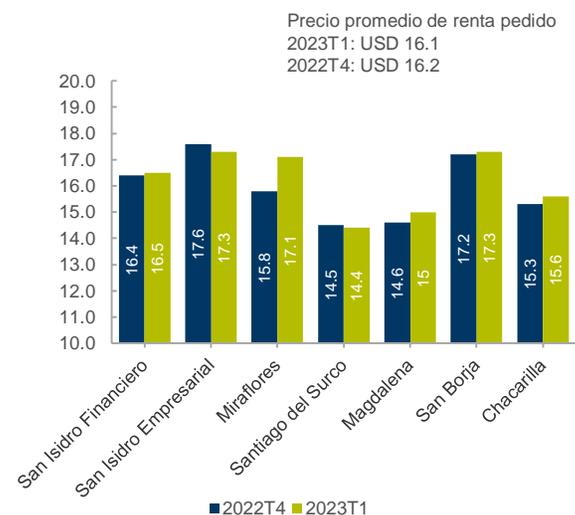
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) *	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) **	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M <sup>2</sup> /mes)
San Isidro Financiero	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
<b>TOTAL LIMA</b>	<b>1,511,390</b>	<b>117</b>	<b>300,276</b>	<b>19.9</b>	<b>7,543</b>	<b>73,226</b>	<b>54,093</b>	<b>\$16.1</b>	<b>\$13.0</b>

\* Metros cuadrados en construcción período 2023T2 a 2024T4

\*\* Metros cuadrados en proyecto período 2025T1 en adelante. Se incluyen 29,000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/mes)



### 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 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](http://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.