

OFICINA LIMA

Indicadores Económicos (*)

	T1 16	T1 17	Proyección – 12 prox. meses
Variación PBI (%)	1.5%	2.7%	▲
Inflación (%)	1.2%	1.8%	▼
Tasa de desempleo (%)	7.2%	7.7%	■

*Fuentes: Instituto Nacional de Estadística e Informática, Banco Central de Reserva, Ministerio de Economía y Finanzas

Indicadores del Mercado (Clase A)

	T1 16	T1 17	Proyección – 12 prox. meses
Tasa de vacancia	19.2%	22.2%	▲
Abs. neta (,000 m ²)	50.4	29.9	▼
En construcc.(,000 m ²)	719.5	373.7	▼
Precio de alquiler prom. (*)	\$20.6	\$17.5	▼

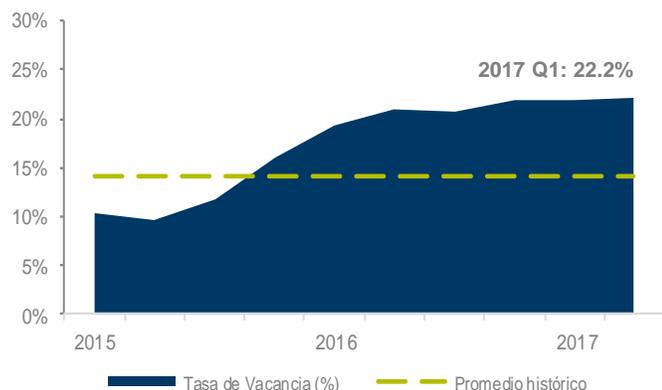
(*) El promedio refleja valores netos por m²/mensual

Absorción neta total / Precios de alquiler (Clase A)

Tendencia 2017 T1



Tasa de Vacancia (Clase A)



Panorama económico

Este año ha iniciado con una serie de acontecimientos que han dado origen a cambios en las proyecciones y estimaciones pronosticadas para los principales indicadores económicos en el año 2017, como el fenómeno del Niño y paralización de proyectos de infraestructura. Las perspectivas económicas para el primer trimestre de este año han sufrido una reducción significativa, ya que a finales del año pasado, la expectativa era de un crecimiento del PBI en 4.3% al final del presente año; sin embargo, en este momento, la proyección se ha reducido a 3.5%, con la expectativa que esta tendencia continúe asumiendo la presencia del fenómeno del Niño (fenómeno climático) hasta el mes de mayo. Según el ministerio de Economía y Finanzas, durante el primer trimestre del año, se proyecta un crecimiento de tan solo 2% del PBI (al cierre del mes de febrero, último mes evaluado, el crecimiento del año fue de 2.75%), siendo el mes de marzo, el periodo en el cual la influencia fue más negativa por la presencia del fenómeno antes mencionado. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática los sectores que dinamizaron de manera positiva el PBI durante el mes de enero y febrero fueron la Pesca (+38.13%), Telecomunicaciones y otros servicios de información (+9.25%) y Minería e Hidrocarburos (+7.92%); aquellos que tuvieron una desaceleración fueron Construcción (-6.11%) y Financiero y Seguros (-0.28%).

En el mes de Enero, la variación del indicador inflacionario fue de 0.24 %, en febrero fue de 0.32% y el mes de Marzo mostró una variación mensual de 1.30%, la más alta para este mismo periodo después de 19 años. El crecimiento de este indicador se ha visto motivado por los cambios en los precios de los alimentos y bebidas no alcohólicas (2.85%), y la educación (3.74%), ambos con una variación mensual por encima del promedio. Es posible que la inflación descienda una vez que los riesgos asociados a este fenómeno hayan disminuido o terminado – probablemente en el mes de mayo – según las últimas indicaciones meteorológicas.

El tipo de cambio cerró el primer trimestre del año en 3.24 nuevos soles por dólar americano, según la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. Esta cifra ha ido disminuyendo desde el inicio del año en donde el ratio se calculaba en 3.34 nuevos soles por dólar americano.

Panorama del Mercado de oficinas - Clase A

En el primer trimestre del año la absorción neta fue de 29,939 m² para el mercado de la clase A, una cifra similar a la calculada en el último trimestre del año pasado y ligeramente por debajo del promedio de los últimos dos años (33,000 m²). A pesar que esta cifra se encuentra alineada a lo visto en trimestres anteriores, la absorción neta no fue suficiente como para sostener los niveles de vacancia, con un incremento en el inventario de 45,000 m² de nuevos proyectos de oficinas, que acumularon un total de 1,312,857 m² para el primer trimestre del año 2017.

28,864 m² se ubicaron en el distrito de San Isidro, con la entrega del proyecto ICHMA (13,860 m²) en San Isidro Financiero; JDA 700 (10,468 m²) y Centro empresarial Volterra (4,536 m²) en San Isidro Empresarial; y San Borja, con la entrega del edificio de oficinas desarrollado por Urbanova, Torre del Arte (16,530 m²). En estos tres proyectos el área vacante suma más de 39,000 m², lo que explica aún más el crecimiento del indicador de vacancia en 0.4 p.p. entre trimestres y 3 p.p. comparado con el año pasado, alcanzando 22.2%

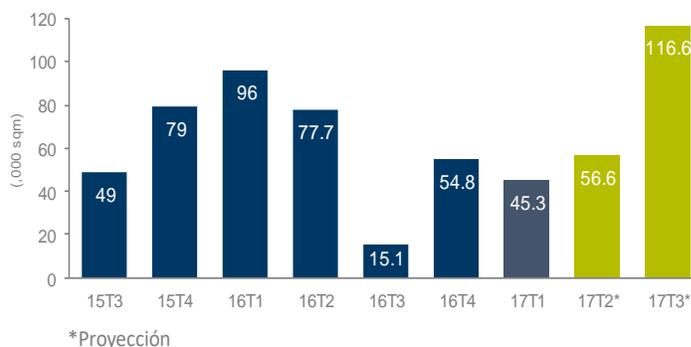
Evolución de la disponibilidad -Tasa de vacancia

La disponibilidad del primer trimestre del año hace un total de 291,343 m². Los principales submercados que han visto afectada su tasa de vacancia son San Isidro Financiero con un aumento del 6% (26.07%), San Isidro Empresarial con un aumento del 5.61% (12.0%) y San Borja con un aumento de más del 40% (50.23%), en este caso, se debe considerar que el inventario en este submercado es mucho mas reducido en cantidad de metros cuadrados que los ubicados en el distrito de San Isidro. Magdalena del Mar y Santiago de Surco que manifestaban un acelerado crecimiento de su tasa de vacancia por la entrega de varios proyectos durante el año pasado, han reducido ligeramente este indicador a 34.13% y 19.53%, respectivamente, (reducción de 8.9% para Magdalena del Mar y 10% para Santiago de Surco). Debemos considerar que en este trimestre, no se han registrado proyectos entregados en estos submercados y además se han ocupado áreas significativas en proyectos importantes de dichas zonas, un ejemplo de ellos es el edificio Lima Central Tower ubicado en Santiago de Surco.

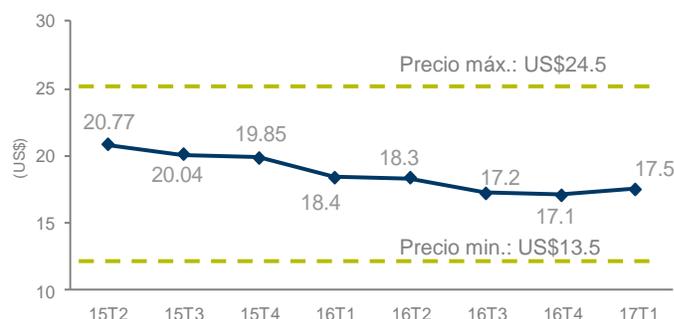
Comportamiento de los precios de alquiler

En este trimestre la variación del precio promedio de alquiler ha sido mínima (\$17.5 / m²), registrándose tan solo un crecimiento de \$ 0.4 respecto al precio anterior (\$17.1 / m²). Esto no debe interpretarse como un cambio en la tendencia de los precios, sino más bien como una pausa a la tendencia aun decreciente, si tomamos en cuenta que para el final de este año se espera la entrega de 221,000 m² de nuevas oficinas. Actualmente, el rango de precios fluctúa entre un mínimo de \$13.5 por m², ubicado en Santiago de Surco, y un máximo de \$ 24.5 por m² en San Isidro Empresarial, la cual sigue siendo una de las zonas de mayor demanda y con un inventario de crecimiento moderado.

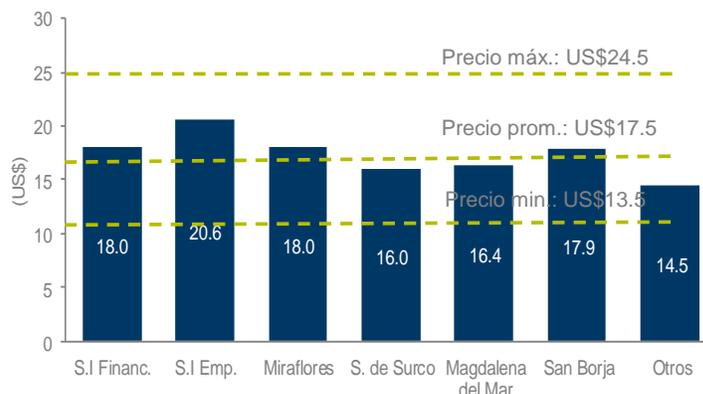
Clase A - Nuevo Inventario



Clase A – Tendencia de los precios de alquiler



Clase A – Precios de alquiler por submercado



Panorama del mercado de oficinas – Clase B

- Se inicia el año 2017 con un inventario total de los edificios de Clase B de 645,303 m², principalmente distribuidos en la zona de Miraflores (25.2%), Santiago de Surco (19.7%) y San Isidro Financiero (19.1%). San Isidro Empresarial, y otros distritos como San Miguel, Surquillo, Ate, Santa Anita, entre otros, cuentan con un menor porcentaje de este total.
- El precio promedio de alquiler de edificio Clase B, inicia este año en US\$ 16 por m². El rango de precios se encuentra entre US\$7.5 y US\$ 25 por m², este último precio máximo se debe tomar en cuenta considerando que en algunos casos las oficinas son ofrecidas con implementación básica incluida lo que encarece el precio.
- Durante este trimestre, el inventario de este clase de edificios ha aumentado tan solo en 13,280 m². Hacia el final del presente año, se espera que ingresen al inventario de edificios clase B más de 44,000 m² de oficinas.

SUBMERCADO	INVENTARIO (Clase A) (M ²)	AREA VACANTE (Clase A) (M ²)	TASA DE VACANCIA Clase A (%)	ABSORCIÓN NETA Clase A (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE A)	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE B)	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE A) M ²	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE B) M ²
San Isidro Financiero	390,382	101,779	26.1%	-10,437	\$18.0	\$17.7	112,999	1,348
San Isidro Empresarial	214,229	25,714	12.0%	2,024	\$20.6	\$19.1	14,610	4,430
Miraflores	185,484	33,386	18.0%	-1,415	\$18.0	\$17.2	77,622	22,831
Santiago de Surco	266,364	52,023	19.5%	26,549	\$16.0	\$18.6	147,824	5,789
Magdalena del Mar	143,850	49,091	34.1%	12,866	\$16.4	\$14.0	20,725	24,905
San Borja	35,588	17,874	50.2%	352	\$17.9	\$18.2	-	-
Otros distritos	76,960	11,475	14.9%	-	\$14.7	\$13.1	-	20,674
LIMA TOTAL	1,312,857	291,343	22.2%	29,939	\$17.5	\$16.0	373,780	79,977

Construcciones terminadas importantes T1 2017

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M ²)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
JDA 700	T1 2017	10,468	Nuovit / Liveo Corp.	San Isidro Empresarial
Centro Empresarial Volterra	T1 2017	4,536	Inmobiliaria Volterra	San Isidro Empresarial
Edificio Corporativo ICHMA	T1 2017	13,860	Inmobiliaria Cosas	San Isidro Financiero
Torre del Arte	T1 2017	16,530	Urbanova	San Borja

Proyectos en construcción importantes

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M ²)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
Torre Panama	T2 2017	21,461	Park Office	San Isidro Financiero
Los Inkas Prime (Torre I y II)	T2 2017	35,175	Docsa Corp.	Santiago de Surco
Torre del Parque	T3 2017	9,547	Urbanova	San Isidro Financiero
C.E. Torres Reales (Real 2)	T3 2017	11,950	Inversiones Centenario	San Isidro Empresarial
San Isidro 27	T3 2017	6,580	ICGSA	San Isidro Financiero

Cushman & Wakefield
Ca. German Schreiber #210
Of.701 – San Isidro
www.cushmanwakefield.com

Para mayor información contactar:
Denise Vargas Sotomayor
Market Research Coordinator
Tel: 51 1 2238184

denise.vargas@cushwake.com

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es un líder global en servicios de bienes raíces comerciales, ayudando a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Los 43.000 empleados de la empresa, en más de 60 países proporcionan profundos conocimientos locales y globales que crean un valor significativo para los inquilinos e inversionistas de todo el mundo. Cushman & Wakefield se encuentra entre las mayores empresas de servicios de bienes raíces comerciales del mundo, con ingresos de \$ 5000 millones a través de los servicios centrales de corretaje, servicios de activos, mercados de capital, servicios de instalaciones (marca C & W Services), servicios inquilinos globales, gestión de inversiones (marca DTZ Los inversores), representación de inquilinos y de valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o seguir Cushman & Wakefield en Twitter.