

OFICINA LIMA

Indicadores Económicos (*)

	T2 16	T2 17	Proyección – 12 prox. meses
Variación PBI (%)	3.7%	2.5%	▲
Inflación (%)	0.25%	3.02%	▼
Tasa de desempleo (%)	6.4%	6.9%	■

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

Indicadores del Mercado (Clase A)

	T2 16	T2 17	Proyección – 12 prox. meses
Tasa de vacancia	21.4%	23.1%	▲
Abs. neta (,000 m ²)	41.0	31.1	■
En construcc.(,000 m ²)	402.7	225.3	▼
Precio de alquiler prom. (*)	\$18.3	\$17.3	■

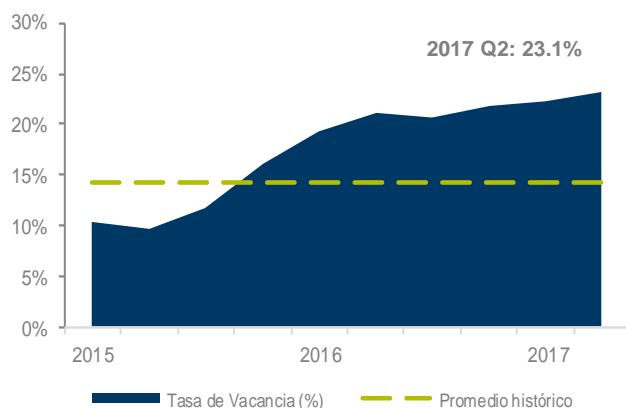
(*) El promedio refleja valores netos por m²/mensual

Absorción neta total / Precios de alquiler (Clase A)

Tendencia 2017 T2



Tasa de Vacancia (Clase A)



Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del segundo trimestre del año aún no han cerrado, sin embargo, la expectativa se torna más optimista que a inicios del mismo. Al finalizar el mes de mayo, cuando fue emitido el último reporte por Instituto Nacional de Estadística e Informática, el crecimiento del PBI fue de 3.39%, lo que significó 94 meses de crecimiento consecutivo, a pesar de los desastres naturales y acontecimientos políticos durante el primer semestre del año. En este marco, el Fondo Monetario Internacional proyecta un crecimiento del PBI aproximado del 2.8% al finalizar el año, con la expectativa que esta tendencia continúe siendo positiva y en el 2018 haya un crecimiento de 4.2%. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, los sectores que dinamizaron de manera positiva el PBI entre enero y mayo fueron la Pesca (+91.7%), Administración pública, defensa y otros (+4.13%), Manufactura (+2.74%) y Minería e Hidrocarburos (+2.21%); además, aquellos que tuvieron una desaceleración fueron Construcción (-5.58%) y Agropecuario (-1.43%) debido a los menores niveles registrados en la producción agrícola, vinculados a la disminución del área cosechada, menores rendimientos y a los rezagos del Fenómeno del Niño, principalmente en las zonas norte y centro del país.

Se proyecta que al finalizar el primer semestre las cifras oficiales de crecimiento del PBI serían cercanos al 2.5%; sin embargo, para que en el segundo semestre el crecimiento sea positivo dependerá en gran medida del crecimiento de la inversión pública con el avance de reconstrucción sobre el Fenómeno del Niño y obras de los Juegos Panamericanos, en un corto plazo.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario fue de 1.16% a nivel nacional y de 1.02% en Lima Metropolitana; estas cifras son explicadas principalmente por la reducción de precios que observaron en alimentos y bebidas (-0.45%), que baja por tercer mes consecutivo, y transportes y comunicaciones (-0.09%). Según el Banco Central de Reserva, se proyecta que el indicador inflacionario continúe su tendencia a la baja.

Finalmente, el tipo de cambio cerró el primer semestre del año en 3.25 Nuevos Soles por Dólar Americano, según la superintendencia Nacional de administración Tributaria. Esta cifra ha mantenido sus niveles, por debajo de los 3.30 Nuevos Soles por dólar americano y se espera que para finales del año este ratio se mantenga alrededor de esta cifra.

Panorama del Mercado de oficinas - Clase A

El mercado de oficinas de Clase A de Lima registró un crecimiento de la tasa de vacancia de 1pp entre trimestres, alcanzando el 23.1%, con un inventario que aún en aumento. El espacio disponible aumentó principalmente debido a la entrega de 56,636 m² de nuevos proyectos de oficinas, que acumularon un inventario con un total de 1,369,493 m² para el segundo trimestre del año 2017.

De los 56,000 m² de edificios de Clase A entregados en este trimestre, 21,000 m² corresponde a la entrega de Torre Panamá en San Isidro Financiero y las dos torres de oficinas Los Inkas Prime (35,000 m²) ubicadas en el distrito de Santiago de Surco.

La proyección en inventario para fines de este año es de un crecimiento de 6.7% respecto a las cifras indicadas al final del primer semestre. Este porcentaje puede estar sujeto a variaciones en la medida que algunas de las construcciones puedan sufrir retrasos, principalmente aquellas por entregarse en el último trimestre el año y cuya entrega pueda retrasarse hasta el siguiente año. Se espera la entrega de 92,000 m² de nuevos edificios de oficinas.

Evolución de la disponibilidad -Tasa de vacancia

En comparación al mismo trimestre del año pasado, disponibilidad ha aumentado en 2.1%, sumando 316,775 m² de área disponible. Esta disponibilidad se concentra principalmente en los submercados de San Isidro Financiero (113,000 m²) y Santiago de Surco (83,000 m²).

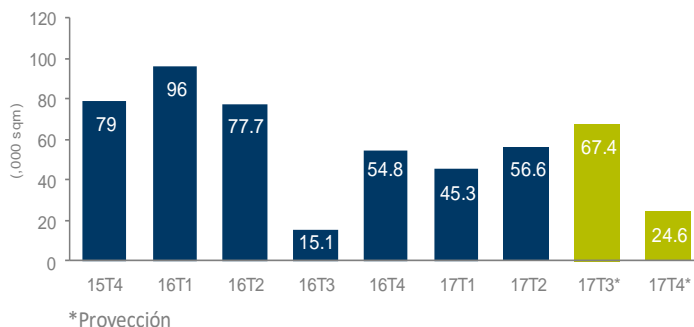
Los submercados que han visto afectada su tasa de vacancia respecto al primer trimestre del año son Santiago de Surco con un aumento del 8.3% (27.8%), San Isidro financiero con un aumento de 1.5% (12.0%) y San Borja con una disminución de 34% (16.2%); Miraflores y Magdalena del Mar han sufrido cambios menores. Estos cambios en las tasas de vacancia son resultado de la entrega de nuevos proyectos en las zonas mencionadas y a una absorción neta de 31,148 m² para el mercado de oficinas Clase A, principalmente, en el submercado de San Borja (12,099 m²), San Isidro Financiero (9,631 m²) y Santiago de Surco (3,290 m²).

Respecto al mismo trimestre del año pasado, la tasa de vacancia que se ha visto más afectada con una tendencia creciente corresponde a San Isidro financiero, tomando en cuenta que el último año se han entregado 58,725 m² de oficinas Clase A y con niveles de absorción estables, pero que no han evolucionado al mismo ritmo que el crecimiento de la zona.

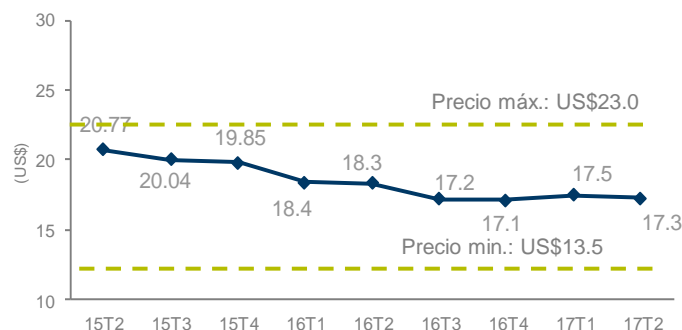
Comportamiento de los precios de alquiler

En este trimestre la variación del precio promedio de alquiler ha sido mínima, registrándose una disminución de apenas de US\$ 0.2 respecto al precio anterior, con US\$17.3 por m² en oficinas Clase A. Esto no debe interpretarse como un cambio significativo, sino más bien como una señal de estabilidad en los precios. Actualmente, el rango de precios fluctúa entre un mínimo de US\$13.5 por m² y US\$23 por m². La mayoría de los submercados han mantenido sus precios de lista, con variaciones entre -0.3 y +0.2. Cabe mencionar que estos precios de lista son referenciales y debido a la coyuntura los precios pueden ser sumamente sensibles a una negociación favorable para el inquilino.

Clase A - Nuevo Inventario



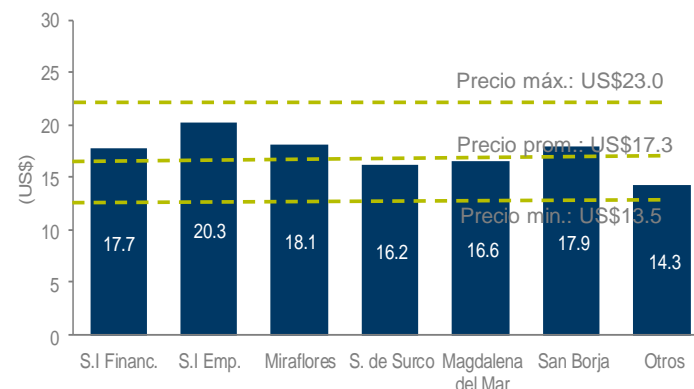
Clase A – Tendencia de los precios de alquiler



Panorama del mercado de oficinas – Clase B

- En el segundo trimestre del año, el inventario total de oficinas Clase B aumentó en 12,283 m², con lo cual suma 657,586 m² de oficinas. Este inventario se distribuye entre los principales distritos empresariales de Lima, principalmente, distribuidos en la zona de Miraflores (24.7%), Santiago de Surco (19.4%) y San Isidro Financiero (18.7%). San Isidro Empresarial, y otros distritos como San Miguel, Surquillo, Ate Vitarte, Santa Anita, entre otros, cuentan con un menor porcentaje de este total.
- El precio promedio de alquiler de edificio Clase B en el segundo trimestre del año disminuyó a US\$15.8 por m² (US\$0.2 menos que el primer trimestre). El rango de precios se encuentra entre US\$7.5 y US\$22 por m². Es necesario aclarar que, en algunos casos, por el tamaño de las oficinas, estas son ofrecidas con implementación básica, por lo que su precio se incrementa.
- Se espera que para finales del presente año el inventario de oficinas Clase B se incremente en 32,650 m², principalmente en el distrito de Miraflores y Santiago de Surco.

Clase A – Precios de alquiler por submercado



SUBMERCADO	INVENTARIO (Clase A) (M²)	AREA VACANTE (Clase A) (M²)	TASA DE VACANCIA Clase A (%)	ABSORCIÓN NETA Clase A (M²)	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE A)	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE B)	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE A) M²	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE B) M²
San Isidro Financiero	411,843	113,309	27.5%	9,631	\$17.7	\$16.9	59,085	1,348
San Isidro Empresarial	214,229	26,929	12.5%	-1,216	\$20.3	\$18.6	9,887	4,430
Miraflores	185,484	30,470	16.4%	2,934	\$18.1	\$16.4	62,920	22,831
Santiago de Surco	301,539	83,912	27.8%	3,290	\$16.2	\$18.6	82,715	8,289
Magdalena del Mar	143,850	44,700	31.1%	4,409	\$16.6	\$14.0	10,725	16,831
San Borja	35,588	5,775	16.2%	12,099	\$17.9	\$17.6	-	-
Otros distritos	76,960	11,475	14.9%	-	\$14.7	\$13.1	-	16,465
LIMA TOTAL	1,369,493	316,871	23.1%	31,148	\$17.3	\$15.8	225,332	70,194

Construcciones terminadas importantes T2 2017

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M2)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
Torre Panama	T2 2017	21,461	Park Office	San Isidro Financiero
Los Inkas Prime (Torre I y II)	T2 2017	35,175	Doca Corp.	Santiago de Surco

Proyectos en construcción importantes

Torre del Parque	T3 2017	9,547	Urbanova	San Isidro Financiero
Centro Empresarial Caminos del Inca 240	T3 2017	5,376	Grupo Chacarilla Sur	San Isidro Empresarial
San Isidro 27	T3 2017	6,580	ICGSA	San Isidro Financiero
C.E. Torres Reales (Real 2)	T4 2017	7,227	Inversiones Centenario	San Isidro Empresarial
Blu building II	T4 2017	6,720	Procity	Miraflores

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 Cushwake en Twitter.