

## OFICINA LIMA

## Indicadores Económicos (\*)

	T3 16	T3 17	Proyección – 12 prox. meses
Variación PBI (%)	4.0%	2.3%	▲
Inflación (%)	2.2%	2.8%	■
Tasa de desempleo (%)	6.6%	6.4%	■

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

## Indicadores del Mercado (Clase A)

	T3 16	T3 17	Proyección – 12 prox. meses
Tasa de vacancia	20.7%	21.4%	▼
Abs. neta (,000 m <sup>2</sup> )	16.1	38.5	■
En construcc.(,000 m <sup>2</sup> )	731.8	234.4	▼
Precio de alquiler prom. (*)	\$17.4	\$16.6	▲

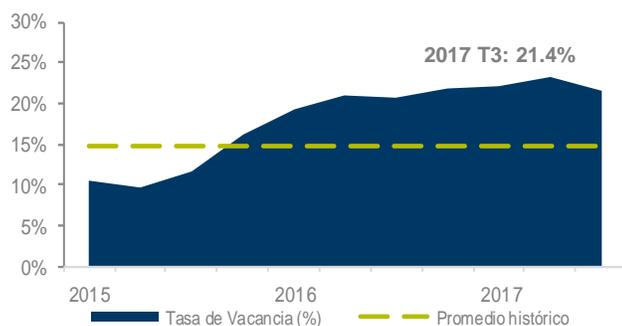
(\*) El promedio refleja valores netos por m<sup>2</sup>/mensual

## Absorción neta total / Precios de alquiler (Clase A)

## Tendencia 2017 T3



## Tasa de Vacancia (Clase A)



## Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del tercer trimestre del año aún no han cerrado, sin embargo, hasta el cierre de agosto de este año, según el instituto Nacional de Estadística e Informática, el PBI tuvo un crecimiento anual de 2.6%. esto significó 8 años 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 2.7% al finalizar el año, con la expectativa que esta tendencia continúe siendo positiva y en el 2018 haya un crecimiento de 3.8%. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, los sectores que dinamizaron de manera positiva el PBI entre enero y agosto fueron la Pesca (+39.96%), Administración pública, defensa y otros (+4.20%), Telecomunicaciones y Otros servicios (+7.55%) y Minería e Hidrocarburos (+2.88%); además, el sector Construcción a pesar de haber tener una recuperación de 4.78% en el mes de agosto, en términos acumulados aún registra una desaceleración de -1.89%, originado por el menor consumo de cemento y el avance de obras públicas.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario hasta setiembre del 2017 fue de 2.03% a nivel nacional y de 1.87% en Lima Metropolitana. Se proyecta que la inflación se ubique dentro del rango meta durante el cuarto trimestre del presente año, y derivaría progresivamente hasta 2% durante el 2018. Esta proyección considera una reversión en los precios de alimentos que fueron afectados por los efectos adversos asociados con el Fenómeno El Niño Costero (Lluvias excesivas) durante el primer trimestre y su impacto en el abastecimiento de estos productos durante el tercer trimestre.

Finalmente, el tipo de cambio cerró el tercer trimestre del año en 3.26 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, sin embargo, las fluctuaciones de este indicador han sido al alza. Se espera que para finales del año este ratio se mantenga entre los 3.20 y 3.30 nuevos soles por Dólar americano.

## Panorama del Mercado de oficinas - Clase A

El mercado de oficinas de Clase A de Lima registró una disminución en los niveles de vacancia de 1.7 pp entre trimestres, alcanzando el 21.4%, con un inventario que aún en aumento. El espacio disponible disminuyó debido a la ocupación de área disponible en el trimestre pasado y de algunos proyectos entregados este trimestre, como Torre del Parque (9,547 m<sup>2</sup>), desarrollado por Urbanova, que fue ocupado de manera inmediata.

De los 20,014 m<sup>2</sup> de edificios de Clase A entregados en este trimestre, 9,547 m<sup>2</sup> corresponden a Torre del Parque en San Isidro Financiero y 10,467 a Edificio Comercial Faisanes, desarrollado por Corporación Jeruth y ubicado en el distrito de Chorrillos.

El inventario proyectado para el final del 2017 es de 1,425,082 m<sup>2</sup>, con un crecimiento de 12.4% respecto a las cifras indicadas al final del 2016. 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 primer trimestre del siguiente año. Se espera la entrega de 35,575 m<sup>2</sup> de nuevos edificios de oficinas.

## Evolución de la disponibilidad -Tasa de vacancia

En comparación al mismo trimestre del año pasado, disponibilidad disminuyó en 6.9%, sumando 297,403 m<sup>2</sup> de área disponible en edificios Clase A. Esta disponibilidad se concentra principalmente en los submercados de San Isidro Financiero (97,271 m<sup>2</sup>), Santiago de Surco (76,160 m<sup>2</sup>) y Magdalena del Mar (46,085 m<sup>2</sup>)

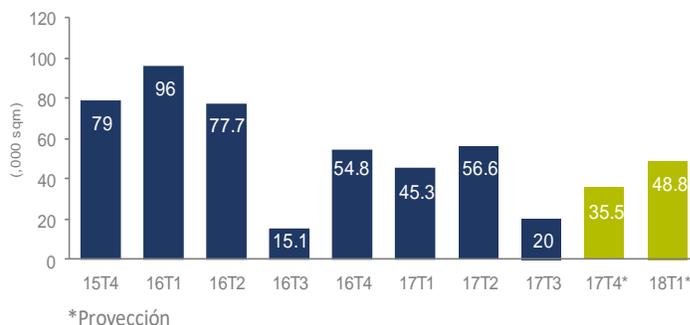
Los submercados que han visto afectada su tasa de vacancia respecto al trimestre anterior (2017T2) son San Isidro Financiero con una disminución del 4.5% (23.1%), Miraflores con un aumento de 1.5% (14.9%) y San Borja con una disminución de 14.1% (2.1%). Estos cambios en las tasas de vacancia es el resultado de una disminución en la entrega de proyectos durante el tercer trimestre y a un nivel de absorción neta estable (38,554 m<sup>2</sup>) para el mercado de oficinas Clase A, principalmente, en el submercado de San Isidro Financiero (25,886 m<sup>2</sup>), Santiago de Surco (7,752 m<sup>2</sup>) y Miraflores (2,762 m<sup>2</sup>).

Respecto al mismo trimestre del año pasado, la tasa de vacancia que han experimentado variaciones significativas han sido Magdalena del Mar (-9.7%), Miraflores (-7.15%), San Isidro Empresarial (+7.12%) y San Isidro Financiero (+5.3%). En el caso de Magdalena del Mar y Miraflores, la reducción fue resultado de una absorción estable y a tan solo 12,252 m<sup>2</sup> entregados en Magdalena del Mar en el último año.

## Comportamiento de los precios de alquiler

En el tercer trimestre la variación del precio promedio de alquiler fue de \$ 0.7 respecto al precio anterior, con lo cual el trimestre cierra en \$16.60 por m<sup>2</sup> en oficinas Clase A. Actualmente, el rango de precios fluctúa entre un mínimo de \$13.50 por m<sup>2</sup> y \$22.00 por m<sup>2</sup>. Los submercados en han experimentado cambios en sus precios promedio de alquiler en oficinas Clase A son principalmente San Isidro financiero, Miraflores, y Santiago de Surco con precios promedio de mercado de \$17.10, \$17.50 y \$15.60 por m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Clase A - Nuevo Inventario



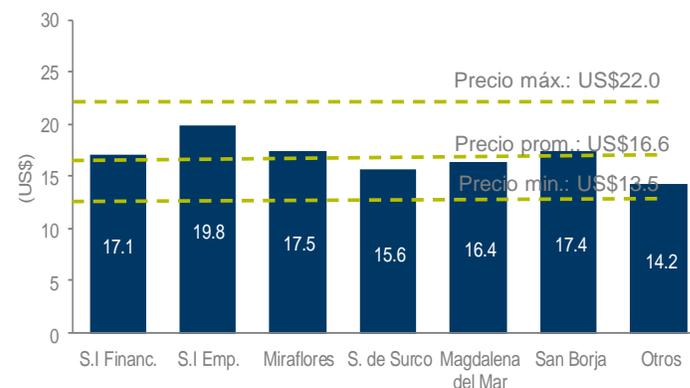
### Clase A – Tendencia de los precios de alquiler



## Panorama del mercado de oficinas – Clase B

- En el tercer trimestre del año, el inventario total de oficinas Clase B suma 657,586 m<sup>2</sup> de oficinas, sin ninguna variación respecto al trimestre anterior. 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, Santa Anita, entre otros, cuentan con un menor porcentaje de este total.
- El precio promedio de alquiler de edificio Clase B en el tercer trimestre del año disminuyó a \$15.4 por m<sup>2</sup> (\$0.4 menos que el segundo trimestre). El rango de precios se encuentra entre US\$7.50 y US\$ 22.00 por m<sup>2</sup>. 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 17,690 m<sup>2</sup>, principalmente en el distrito de Miraflores (9,640 m<sup>2</sup>), Santiago de Surco (3,537 m<sup>2</sup>) y Magdalena del Mar (3,165 m<sup>2</sup>).

### Clase A – Precios de alquiler por submercado



SUBMERCADO	INVENTARIO (Clase A) (M <sup>2</sup> )	AREA VACANTE (Clase A) (M <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA Clase A (%)	ABSORCIÓN NETA Clase A (M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE A)	PRECIO DE ALQUILER PROMEDIO (CLASE B)	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE A) M <sup>2</sup>	NUEVO INVENTARIO (AL FINAL DEL 2018 – CLASE B) M <sup>2</sup>
San Isidro Financiero	421,390	97,271	23.1%	25,886	\$17.1	\$16.4	43,538	1,348
San Isidro Empresarial	214,229	25,861	12.1%	840	\$19.8	\$17.3	9,887	-
Miraflores	185,484	27,708	14.9%	2,762	\$17.5	\$16.1	35,918	18,574
Santiago de Surco	301,539	76,160	25.3%	7750	\$15.6	\$18.7	63,258	6,037
Magdalena del Mar	143,850	46,085	32%	-1,385	\$16.4	\$16.4	10,725	16,831
San Borja	35,580	759	2.1%	5016	\$17.4	\$17.6	-	-
Otros distritos	87,427	23,559	31.9%	-	\$14.2	\$12.8	-	10,081
<b>LIMA TOTAL</b>	<b>1,389,507</b>	<b>297,403</b>	<b>21.4%</b>	<b>38,554</b>	<b>\$16.6</b>	<b>\$15.4</b>	<b>163,326</b>	<b>52,871</b>

### Construcciones terminadas importantes T3 2017

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M2)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
Torre del Parque	T3 2017	9,547	Urbanova	San Isidro Financiero
Edificio Comercial Faisanes	T3 2017	10,467	Corporación Jeruth	Chorrillos

### Proyectos en construcción importantes

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M2)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
Centro Empresarial Caminos del Inca 240	T4 2017	5,376	Grupo Chacarilla Sur	San Isidro Empresarial
San Isidro 27	T4 2017	6,580	ICGSA	San Isidro Financiero
C.E. Torres Reales (Real 2)	T4 2017	7,227	Inversiones Centenario	San Isidro Empresarial
Centro Empresarial Miraflores IV	T1 2018	19,998	Nuevo Mundo	Miraflores
Plus Olguin	T1 2018	26,193	Tucán Inversiones	Miraflores
Centro empresarial Titanium	T1 2018	2,660	Terras Grupo Inmobiliario	San Isidro Empresarial

Cushman & Wakefield  
Ca. German Schreiber #210  
Of.701 – San Isidro  
[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

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

[denise.vargas@cushwake.com](mailto: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](http://www.cushmanwakefield.com) o seguir Cushman & Wakefield en Twitter.