

OFICINA LIMA

Indicadores Económicos (*)

	T4 16	T4 17	Proyección – 12 prox. meses
Variación PBI (%)	3.7%	2.8%	▲
Inflación (%)	3.3%	-0.53%	■
Tasa de desempleo (%)	6.2%	6.5%	■

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

Indicadores del Mercado (Clase A)

	T4 16	T4 17	Proyección – 12 prox. meses
Tasa de vacancia	21.7%	21.1%	▼
Abs. neta (,000 m ²)	29.8	54.3	■
En construcc.(,000 m ²)	418.0	180.6	▼
Precio de alquiler prom. (*)	\$17.1	\$16.6	▲

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

Absorción neta total / Precios de alquiler (Clase A)

Tendencia 2017 T4



Tasa de Vacancia (Clase A)



Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del cuarto y último trimestre del año aún no han cerrado, sin embargo, hasta el cierre de noviembre de este año, según el instituto Nacional de Estadística e Informática, el PBI tuvo un crecimiento anual de 2.4%. esto significó más de 8 años de crecimiento consecutivo, a pesar de los acontecimientos políticos que ha seguido su curso a lo largo del año. En este marco que se tornaba poco favorable para el crecimiento de varios sectores influyentes en el PBI, el Fondo Monetario Internacional proyecta que el crecimiento al cierre del 2017 será de 2.8%, cifra muy debajo del 4% proyectado el año pasado. En esta misma línea, 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 noviembre fueron la Pesca (+20.37%), Telecomunicaciones y Otros servicios (+8.01%) y Administración Pública y Defensa (+4.14%) y Minería e Hidrocarburos (+2.92%); además, el sector Construcción continúa su crecimiento y registró una recuperación de 5.33% en el mes de noviembre, en términos acumulados aún registra un crecimiento de 1.29%, originado por la mejora en el consumo de cemento y el avance de obras públicas.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario hasta diciembre del 2017 fue de 1.50% a nivel nacional y de 1.36% en Lima Metropolitana. Se proyecta que la inflación continúe ubicándose dentro del rango meta durante el 2018 y sea de aproximadamente 2%. 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 del 2017 y su impacto en el abastecimiento de estos productos agrícolas.

Finalmente, el tipo de cambio cerró el año 2017 en 3.24 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, por lo que las fluctuaciones de este indicador se mantienen hacia la baja. 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 mantuvo los niveles de vacancia indicados hasta el tercer trimestre, alcanzando el 21.1% al cierre del año 2017. La tasa de vacancia mantuvo sus niveles estables debido a la ocupación de área disponible en el trimestre pasado y la ocupación casi total de algunos proyectos entregados al final del año, como Real 2 (11,950 m²), desarrollado por Inversiones Centenario, que fue ocupado de manera inmediata.

De los 63,890 m² de edificios de Clase A entregados en este trimestre, 10,725 m² corresponden a Edificio de Oficinas Aliaga 360, 11,950 m² a Real 2 en San Isidro Empresarial y 19,998 m² a Centro Empresarial Miraflores IV, desarrollado por Nuevo Mundo y ubicado en el distrito de Miraflores.

El inventario proyectado para el final del 2018 es de 1,594,001 m², con un crecimiento de 9.4% respecto a las cifras indicadas al cierre del 2017. 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 del año y cuya entrega pueda retrasarse hasta el primer trimestre del 2019.

Evolución de la disponibilidad -Tasa de vacancia

En comparación al mismo trimestre del año pasado, disponibilidad disminuyó en 2.8%, sumando 307,649 m² de área disponible en edificios Clase A. Esta disponibilidad se concentra principalmente en los submercados de San Isidro Financiero (105,831 m²), Santiago de Surco (72,863 m²) y Magdalena del Mar (46,315 m²)

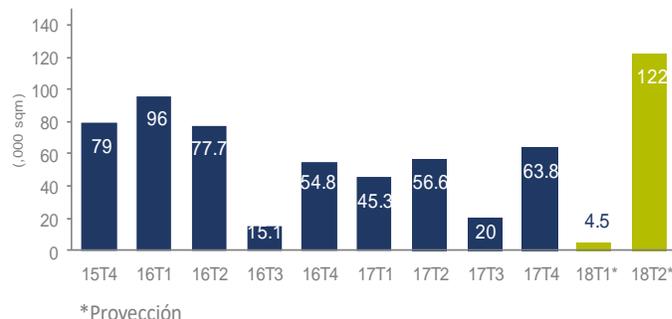
Los submercados que han visto afectada su tasa de vacancia respecto al trimestre anterior (2017T3) son San Isidro Financiero con un aumento del 1.7% (24.8%), Miraflores con un aumento de 4.3% (19.2%) y San Isidro Empresarial con una disminución de 4.5% (2.1%). Esta estabilidad en las tasas de vacancia es el resultado la absorción inmediata de gran cantidad de metros cuadrados entregados durante el último trimestre del año; de los 63,890 m² entregados, al menos 24,067 m² fueron absorbidos, con lo que la absorción neta cerró el último trimestre del año en 54,300 m² para el mercado de oficinas Clase A evidenciándose, principalmente, en el submercado de San Isidro Empresarial (12,929 m²) y Miraflores (16,520 m²).

Respecto al mismo trimestre del año pasado, las tasas de vacancia que han experimentado variaciones significativas han sido Magdalena del Mar (-13.1%), Santiago de Surco (-5.7%), y San Isidro Financiero (+4.2%).

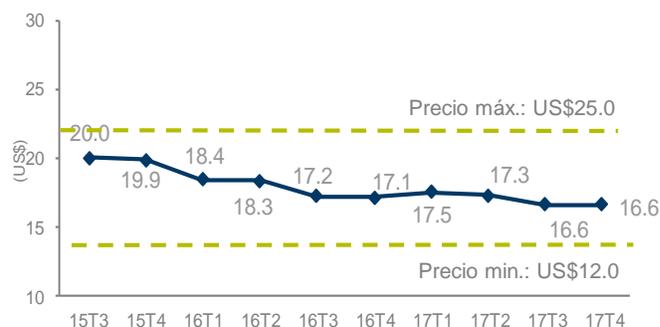
Comportamiento de los precios de alquiler

Al final del cuarto trimestre del 2017, no hubo variación en el precio promedio de alquiler respecto al trimestre anterior y se mantuvo en \$16.6 por m². Actualmente, el rango de precios fluctúa entre un mínimo de \$12 por m² y \$25 por m². A pesar de esta estabilidad, algunos submercados han experimentado variaciones en sus precios promedio de alquiler en oficinas Clase A como San Isidro Empresarial (-1%) y Miraflores (+1.7%) con precios promedio de mercado de \$19.6 y \$17.8 por m², respectivamente.

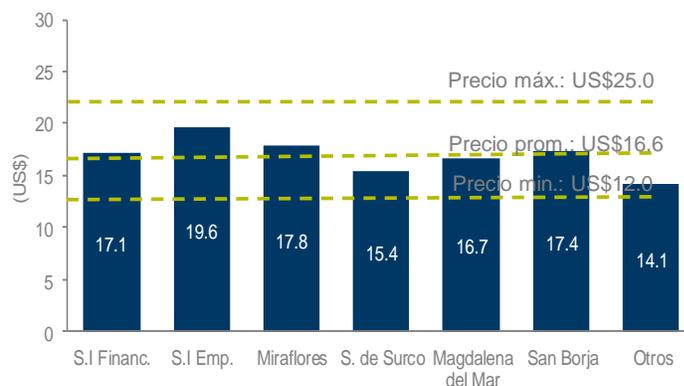
Clase A - Nuevo Inventario



Clase A – Tendencia de los precios de alquiler



Clase A – Precios de alquiler por submercado



Panorama del mercado de oficinas – Clase B

- El año 2017 cerro con un inventario total de oficinas Clase B de 675,620 m² de oficinas, con un aumento de 18,034 m² respecto al trimestre anterior. Este inventario se distribuye entre los principales distritos empresariales de Lima, principalmente, distribuidos en la zona de Miraflores (24.8%), Santiago de Surco (19.4%) y San Isidro Financiero (18.4%). San Isidro Empresarial (10.5%), 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 último trimestre del año aumentó a \$15.6 por m² sin considerar a esto significativo (\$0.2 más que el tercer trimestre). El rango de precios se encuentra entre US\$7.5 y US\$ 21.5 por m². Es necesario aclarar que, en algunos casos, por el tamaño de las oficinas, estas son ofrecidas con implementación básica, por lo que el precio de alquiler se incrementa.
- Se espera que para finales del 2018, el inventario de oficinas Clase B se incremente en 136,670 m², principalmente en el distrito de Miraflores y Magdalena del Mar.

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	426,917	105,831	24.8%	4,882	\$17.1	\$16.4	38,011	-
San Isidro Empresarial	230,113	17,622	7.7%	12,929	\$19.6	\$17.4	4,500	-
Miraflores	215,796	41,500	19.2%	16,520	\$17.8	\$16.1	9,200	15,301
Santiago de Surco	306,915	72,863	23.8%	8,673	\$15.7	\$18.6	67,970	2,500
Magdalena del Mar	154,575	46,315	29.9%	10,496	\$16.4	\$13.5	16,989	13,666
San Borja	35,588	759	2.1%	-	\$17.4	\$18.9	-	-
Otros distritos	87,427	22,758	26.1%	801	\$14.1	\$13.1	-	4,381
LIMA TOTAL	1,457,331	307,649	21.1%	54,300	\$16.6	\$15.6	136,670	35,848

Construcciones terminadas importantes T4 2017

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M ²)	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	T4 2017	19,998	Nuevo Mundo	Miraflores

Proyectos en construcción importantes

EDIFICIO	PERIODO DE ENTREGA	AREA APROX. PARA ALQUILER (M ²)	DESARROLLADOR	SUBMERCADO
Centro empresarial Titanium	T1 2018	2,660	Terras Grupo Inmobiliario	San Isidro Empresarial
Plus Olguin	T22018	26,193	Tucán Inversiones	Santiago de Surco
More (Torre Golf)	T22017	31,689	Inmobiliari	Santiago de Surco
Torre Forum	T22018	18,011	Inmobiliaria Artigal	San Isidro Financiero
Numen Tower	T22018	9,200	Inversiones Larco 1232	Miraflores
Edificio Primera Vision	T22018	16,989	Primera Vision S.A.	Magdalena del Mar

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.