

OFICINA LIMA

Indicadores Económicos (*)

| | T1 17 | T1 18 | Previsiones – 12 prox. meses |
|--|-------|-------|------------------------------|
| Tasa de desempleo (T4) | 6.2% | 8.1% | ▲ |
| Variación PBI (T4) | 3.7% | 2.83% | ▲ |
| Índice de Inflación (Acumulado 12 meses) | 1.76% | 1.2% | ■ |

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

Indicadores del Mercado (Clase A)

| | T1 17 | T1 18 | Previsiones – 12 prox. meses |
|---|---------|---------|------------------------------|
| Tasa de vacancia | 21.7% | 19.0% | ▼ |
| Absorción neta (m ²) | 29,917 | 29,468 | ■ |
| En construcc.(m ²) | 418,000 | 212,157 | ▼ |
| Precio de alquiler pedido (USD/mes/m ²) | 17.5 | 17.1 | ▲ |

Absorción neta (m²) / Precios de alquiler pedido (USD/m²/mes) (Clase A)



Índice de Vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del primer trimestre aún no han cerrado, sin embargo, entre enero y febrero, según el instituto Nacional de Estadística e Informática, el PBI tuvo un crecimiento de 2.83%. esto significó más de 8 años de crecimiento consecutivo, a pesar de los acontecimientos políticos que han seguido su curso desde el año pasado. En esta misma línea, El Fondo Monetario Internacional proyecta la continuidad de una tendencia de crecimiento positiva y se espera que el 2018 cierre en 4%.

Uno de los principales sectores que impulsan el crecimiento positivo del PBI ha sido el crecimiento de 7.92% del sector construcción, durante el último mes calculado, febrero. Esto fue impulsado por una mayor inversión en infraestructura por parte del gobierno y el mayor consumo de cemento para obras del sector minero, obras en hospitales, centros educativos, villas deportivas, edificaciones para oficinas, centros comerciales, condominios y departamentos para vivienda.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario (Abr 17 a Mar 18) fue de 1.2% a nivel nacional. Según el Banco Central de Reserva, se proyecta que la inflación se ubique por debajo de 2% durante la primera mitad de 2018, debido a la corrección de los cambios en la oferta que incrementaron los precios entre fines de 2016 y la primera mitad de 2017 y que luego disminuya de manera gradual gradualmente hacia 2%.

El tipo de cambio se mantuvo por debajo de los S/. 3.30 por dólar americano, desde inicios del año hasta el final del mes de marzo. Los cambios significativos en el tipo de cambio influyen en el establecimiento de los precios de alquiler y de venta, en la medida que dichos precios son establecidos en dólares americanos y no en soles.

Finalmente, se espera que el crecimiento de la inversión pública se acelere por las obras de reconstrucción por el Fenómeno El Niño Costero y los Juegos Panamericanos.

Visión del Mercado de oficinas

Durante el primer trimestre de 2018, se observó un comportamiento estable en el mercado lo que se tradujo en niveles de demanda similares a trimestres anteriores; sin embargo, no hubo superficie entregada y terminada durante este trimestre.

Aunque los niveles de absorción se mantuvieron estables, la tasa de vacancia disminuyó a 19.0% (2 puntos porcentuales menos que el último trimestre del 2017). Este efecto se produjo principalmente por la disminución de superficie disponible y nuevos proyectos entregados.

La superficie disponible alcanzó los 278,181 m², lo que significó una disminución de 9.5% respecto a la disponibilidad reflejada el último trimestre del 2017. Esta disminución en los niveles de disponibilidad y tasa de vacancia sugieren un ajuste progresivo del mercado que implicará un futuro aumento del precio de alquiler, en la medida que la superficie de edificios de oficinas por entregar en los próximos trimestres es comparablemente menor que los trimestres pasados. Hacia finales del 2018, se entregarán 154,670 m² de superficie de oficinas Clase A.

Al cierre del primer trimestre de 2018, la mayor superficie disponible se localiza en el submercado de San Isidro Financiero con 98,491 m², a pesar de ser la zona con mayor demanda para el mercado de oficinas. En este sentido, más del 80% de la superficie que se desocupó (5,891 m²) durante el primer trimestre se ubicó entre la zona de San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial. A pesar de ello, ambos submercados disminuyeron su tasa de vacancia a 23.1% y 7.4%, respectivamente, debido a la menor entrega de superficie en dichos submercados.

En comparación al mismo trimestre del año pasado, la disponibilidad disminuyó en 3.0%. Esta disponibilidad se concentra principalmente en los submercados de San Isidro Financiero (98,491 m²), Santiago de Surco (60,036 m²) y Magdalena del Mar (41,896 m²). Hacia el lado este de Lima, el submercado de Santiago de Surco evidenció una disminución de su disponibilidad en 4.2%, debido a la absorción de superficie en edificios Clase A como Lima Central Tower.

La absorción neta del trimestre estuvo concentrada, principalmente, en los submercados de Santiago de Surco (12,827 m²) y San Isidro Financiero (7,340 m²).

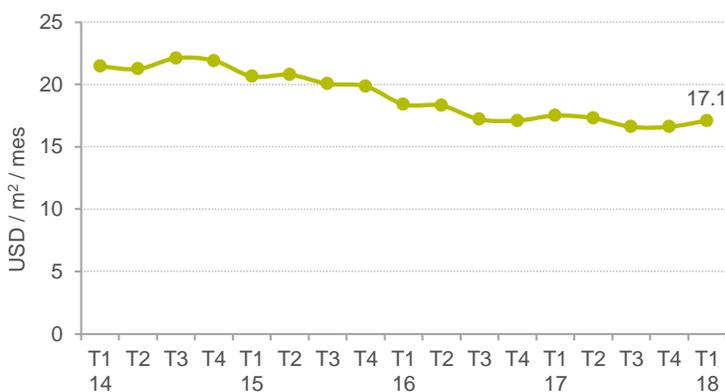
SE ESTIMA QUE DURANTE EL 2018 EL INVENTARIO DE OFICINAS CLASE A SE INCREMENTE EN 10.9%

El precio de alquiler pedido aumentó a USD 17.1 por m². Este cambio se debió principalmente a la menor disponibilidad y la escasa entrega de nuevos proyectos de oficinas en el presente trimestre.

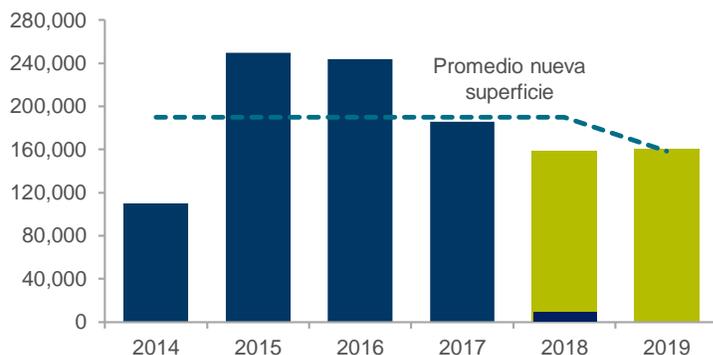
Actualmente se encuentran en construcción 154,670 m². Del total de esta superficie, 43.9% se encuentra ubicada en Santiago de Surco y 24.5% en San Isidro Financiero.

Se proyecta el ingreso de 212,157 m² entre el 2018 y 2019 cifra que supone un crecimiento del 14.5% sobre del inventario total actual de oficinas clase A.

Precio de alquiler pedido (USD/m²/mes)



Superficie entregada por año (m²)/ Superficie proyectada (m²)
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DISMINUYE EN UN 16.5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



| SUBMERCADO | INVENTARIO Clase A (M ²) | SUPERFICIE VACANTE (M ²) | RATIO DE VACANCIA | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M2/MES) | EN CONSTRUCCIÓN (M ²) | EN PROYECTO (M ²) |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| San Isidro Financiero | 426,917 | 98,491 | 23.1% | 17.6 | 38,011 | - |
| San Isidro Empresarial | 230,113 | 17,268 | 7.4% | 19.6 | 22,500 | 13,549 |
| Miraflores | 215,796 | 39,526 | 18.3% | 17.6 | 9,200 | - |
| Santiago de Surco | 306,915 | 60,036 | 19.6% | 15.9 | 67,970 | 29,934 |
| Magdalena del Mar | 154,575 | 41,896 | 27.1% | 16.3 | 16,989 | - |
| San Borja | 35,588 | 458 | 1.3% | 17.0 | - | - |
| Otros distritos | 87,427 | 20,506 | 23.4% | 14.6 | - | - |
| TOTAL LIMA CLASE A | 1.461.831 | 278.181 | 19.0% | \$17.1 | 154.670 | 43.483 |

Sobre Cushman & Wakefield

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

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portfolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 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.