MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q2 2018

CUSHMAN & WAKEFIELD

OFICINAS LIMA

Indicadores económicos (*)

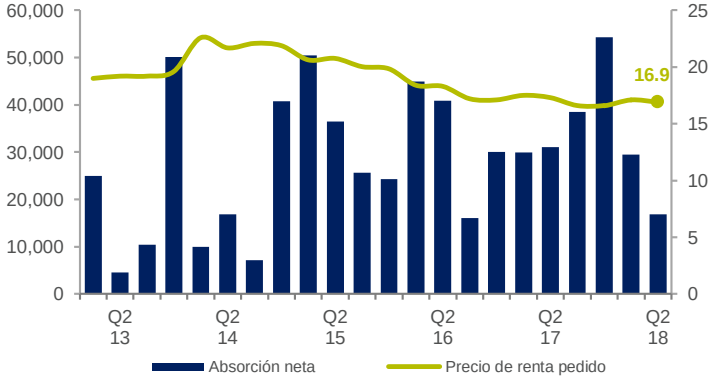
	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q4)	6,9%	6,2%	▲
Variación PBI (Q4)	3,6%	6,4%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	2,7%	1,4%	=

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

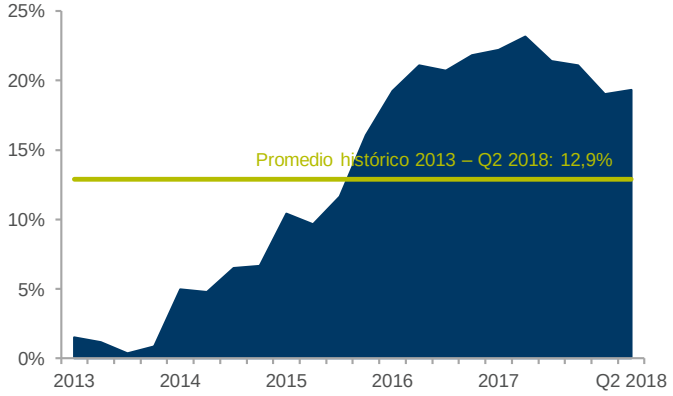
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	23,1%	19,3%	▼
Absorción neta (m2)	31,1	16,8	=
En construcción (m2)	225,3	139,4	▼
Precio de renta pedido (USD/m2/mes)	17,3	16,9	▲

Absorción neta (m2) / Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del segundo trimestre aún no han cerrado, sin embargo, entre enero y mayo, según el instituto Nacional de Estadística e Informática, el PBI tuvo un crecimiento de 4,83%, con un crecimiento por encima del 6% en Mayo, ultimo mes registrado. Estos resultados evidencian una mejora en la evolución del PBI y significan más de 8 años de crecimiento consecutivo, a pesar del escenario político que viene desarrollándose.

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% y que la tendencia crecimiento continúe para el 2019.

Los principales sectores económicos que han impulsado de manera positiva el crecimiento del PBI hasta el mes de mayo fueron los créditos de consumo (+7,68%) y las mayores ventas minoristas (+3,30%) que reflejan el consumo de los hogares. Asimismo, el incremento de las exportaciones en 5,54%, principalmente en productos no tradicionales (+27,40%) como los pesqueros, agropecuarios, textiles y químicos.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario (Julio 2017 a Junio 2018) fue de 1,4% a nivel nacional. Según el Banco Central de Reserva, se proyecta que la inflación se ubique alrededor del 2% al finalizar el presente año con la expectativa que esta tendencia se mantenga durante el 2019. La meta de inflación contempla un rango entre el 1% y el 3%.

El tipo de cambio se mantuvo por debajo de los S/. 3,30 / USD, desde inicios del año hasta el final del mes de junio. 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. En este sentido la estabilidad del tipo de cambio permite que las variaciones en los precios de alquiler pedidos sean resultado de una interacción directa entre la oferta y la demanda y el tipo de cambio adquiere menor relevancia.

Finalmente, aún 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 segundo trimestre de 2018, el mercado se comportó de manera estable, reflejado en los niveles de vacancia e inventario, a pesar que la absorción neta fue menor que el trimestre anterior.

Aunque los niveles de absorción disminuyeron respecto al primer trimestre del año, la tasa de vacancia se mantuvo cerrando el segundo trimestre en 19,3% (0,3 puntos porcentuales más que el trimestre anterior) y 3,8% menor que el mismo trimestre el año pasado.

La superficie disponible alcanzó los 285.958 m^2 debido, principalmente, a la entrega de dos edificios: Numen Tower (9.200 m^2) ubicado en Miraflores y T Tower (15.450 m^2) en San Isidro Financiero. Ambos edificios con altos niveles de disponibilidad. Hacia finales del 2018, se espera la entrega 115.382 m^2 de superficie de oficinas Clase A, en San Isidro Financiero, Empresarial, Santiago de Surco y Magdalena del Mar.

MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q2 2018

Al cierre del segundo trimestre de 2018, la mayor superficie disponible continúa localizándose en San Isidro Financiero con 113.011 m², a pesar de ser la zona con mayor demanda para el mercado de oficinas. Durante este trimestre solo se han entregado dos edificios de oficinas Clase A (Numen Tower y T Tower), que sumaron 24.650 m² al mercado. Esto generó un aumento de la tasa de vacancia en al submercado de San Isidro Financiero a 24,9% y en Miraflores a 21,1%.

En comparación al mismo trimestre del año pasado, la disponibilidad disminuyó en 3,8%. Además de San Isidro Financiero, esta disponibilidad se concentra principalmente en los submercados de Santiago de Surco (53.034 m²) y Magdalena del Mar (43.462 m²). Hacia el lado de San Isidro Financiero, la principal ocupación fue del edificio San Isidro 27 de 5.527 m².

La absorción neta del trimestre estuvo concentrada, principalmente, en los submercados de Santiago de Surco (7.002 m2) y La Victoria (8.105 m2).

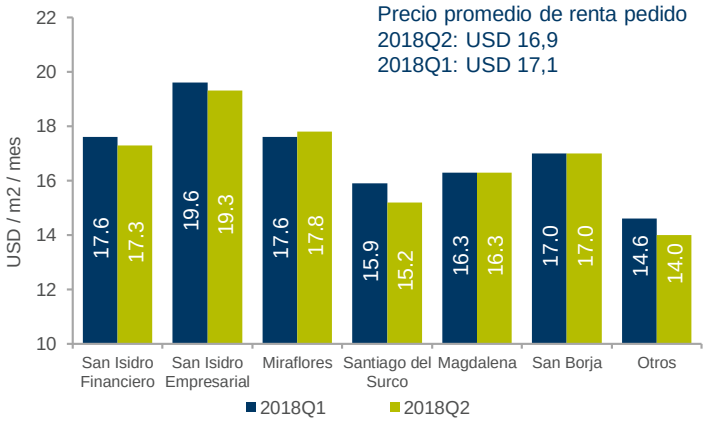
SE ESTIMA QUE DURANTE EL 2018 EL NUEVO INVENTARIO DE OFICINAS CLASE A ALCANZARÁ AL MENOS LOS 140 MIL M²

El precio de alquiler pedido disminuyó a USD 16,9 por m². Este ajuste se debió principalmente al ligero aumento de la disponibilidad y a la menor absorción de metros cuadrados (16.869 m²), 45% menor que el mismo trimestre del año anterior.

Actualmente se encuentran en construcción 139.474 m². Del total de esta superficie, 58,8% se encuentra ubicada en Santiago de Surco y 29,0% entre San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial.

Se proyecta el ingreso de 169,408 m² de oficinas entre el último semestre del 2018 (115.382 m²) y el 2019 (54.026 m²), cifra que supone un crecimiento del 11,4% sobre del inventario total actual de oficinas clase A al cierre del segundo trimestre del año.

Precio de renta pedido por submercado Q1 2018 vs. Q1 2017 (USD/m²/mes)



Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DISMINUYE EN UN 28,7% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE

SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2) (*)	EN PROYECTO (M2) (**)
San Isidro Financiero	452.835	113.011	24,9%	17,3	18.011	11.400
San isidro Empresarial	219.645	19.554	8,9%	19,3	22.500	13.549
Miraflores	224.996	47.483	21,1%	17,8	-	-
Santiago de Surco (incluye Chacarilla)	306.915	53.034	17,3%	15,2	81.974	29.934
Magdalena del Mar	154.575	43.162	27,9%	16,3	16.989	-
San Borja	35.588	458	1,3%	17,0	-	-
Otros distritos	87.427	9.256	-	-	-	-
TOTAL LIMA CLASE A	**1.481.981**	**285.958**	**19,3%**	**16,9**	**139.474**	**54.883**

(*)Metros cuadrados en construcción periodo 2018Q3 a 2019Q2
(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2019Q3 a 2020Q4

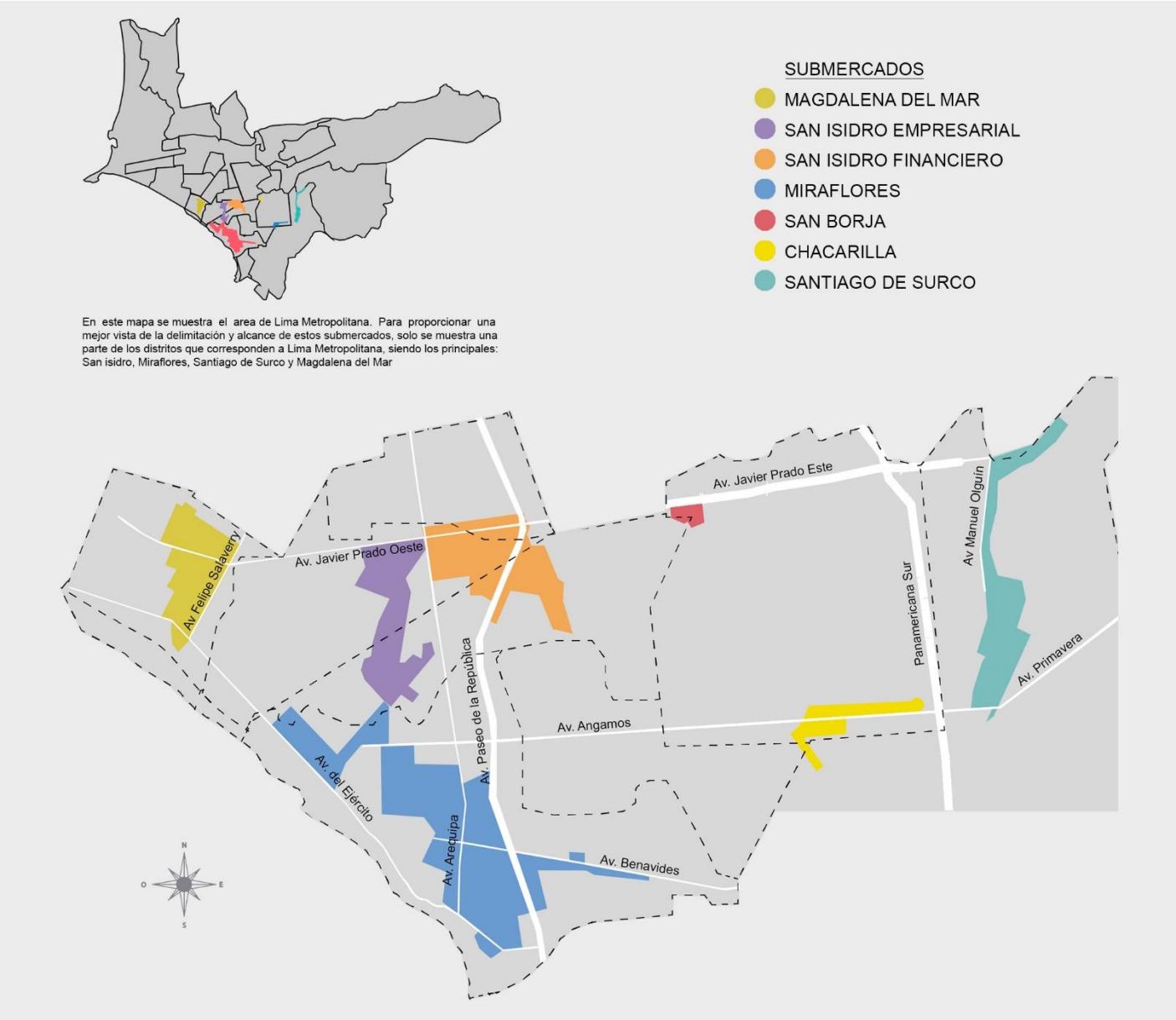
MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q2 2018

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

LIMA / PERU



Sobre Cushman & Wakefield

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.

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

Para más información contactarse con:
DENISE VARGAS SOTOMAYOR
Market Research Coordinator
Tel: 51 1 2238184
Denise.vargas@cushwake.com