

OFICINAS LIMA

Indicadores económicos (\*)

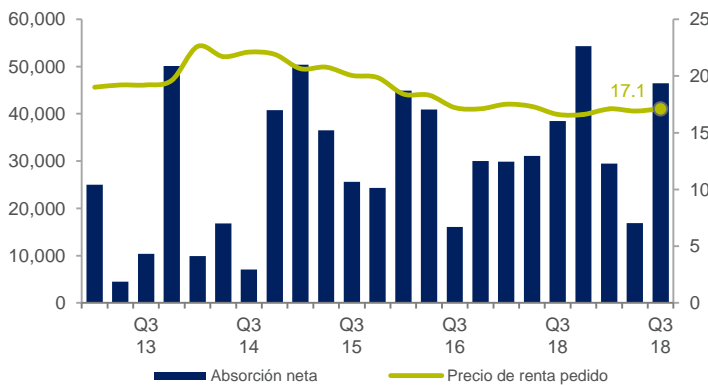
	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	6.4%	6,1%	▲
Variación PBI	2.3%	2.3%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	2.9%	1,3%	▬

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

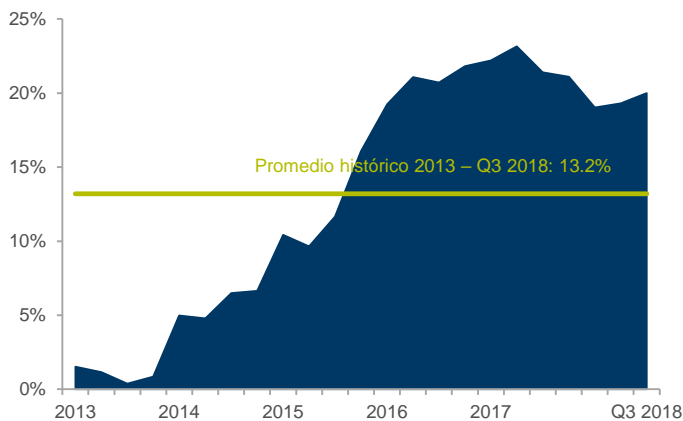
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	21.4%	20.0%	▼
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	38.8	46.4	▬
En construcción (m <sup>2</sup> )	234.4	67.6	▼
Precio de renta pedido (USD/m <sup>2</sup> /mes)	16.6	17.1	▲

Absorción neta (m<sup>2</sup>) / Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) (Clase A)



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Las cifras oficiales sobre el crecimiento del tercer trimestre aún no han cerrado, sin embargo, entre enero y julio, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, el PBI tuvo un crecimiento acumulado de 4%, con un crecimiento por debajo del 3% en Julio, ultimo mes registrado. Estos resultados evidencian una mejora en la mayoría de sectores productivos como Comercio, Construcción, Transporte, Telecomunicaciones y Agropecuario.

Para este trimestre las proyecciones de crecimiento se mantienen y el Fondo Monetario Internacional proyecta la continuidad de una tendencia de crecimiento positiva del PBI a la espera que durante el 2018 cierre en 4% y que esta tendencia continúe para el 2019.

La variación anual acumulada del indicador inflacionario (Octubre 2017 a Setiembre 2018) fue de 1,3% a nivel Lima Metropolitana. 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%.

Durante el mes de julio, el tipo de cambio se mantuvo por debajo de los S/. 3.30 / USD, sin embargo, durante los meses de agosto y setiembre fluctuó en un tipo de cambio por encima de los S/ 3.30 / USD y cerró el trimestre en esta cifra.

El mercado inmobiliario peruano al regirse por precios de alquiler y venta en moneda extranjera (USD) se ve directamente influenciado por cambios significativos en este indicador, adicional a la interacción de la oferta y la demanda.

Visión del Mercado de oficinas

Durante el tercer trimestre de 2018, el mercado de oficinas Clase A se comportó de manera más dinámica y absorbió una mayor cantidad de metros cuadrados respecto del trimestre pasado.

Aunque los niveles de absorción aumentaron en relación con el segundo trimestre del año, la tasa de vacancia también registró un incremento, como resultado de la entrega simultánea de 4 edificios clase A, cerrando el tercer trimestre en 20.0%

La superficie disponible se incrementó un 8.6% respecto al trimestre anterior, alcanzando los 311,434 m<sup>2</sup>, principalmente debido a la entrega de los edificios C.E. Titanium en San Isidro Empresarial; More Torre Golf (31,689) en Santiago de Surco; Torre Forum (18,011 m<sup>2</sup>) ubicado en San Isidro Financiero y Edificio Primera Visión (16,989 m<sup>2</sup>) en el submercado Magdalena del Mar. La mayoría de los edificios mencionados aún cuentan con alta disponibilidad, lo que ocasionó el incremento de la tasa de vacancia registrada para el cierre del trimestre.

Durante el presente trimestre se han entregado en total 71,189 m<sup>2</sup> que aumentaron en un 4.8% el inventario. Los submercados que incrementaron de manera más significativa su inventario fueron Santiago de Surco y Magdalena del Mar con un crecimiento de 11.2% y 10.9%, respectivamente.

De acuerdo a las cifras de cierre del tercer trimestre del año, la mayor superficie disponible continúa localizándose en San Isidro Financiero que concentra el 37.7% del total, seguido por Santiago de Surco con 23.5% de la superficie disponible.

Los submercados que reflejaron un mayor aumento en la tasa de vacancia fueron Santiago de Surco y Magdalena del Mar con un 5.3 y 2.7 puntos porcentuales, respectivamente. Ambos submercados en conjunto recibieron más del 50% (48,678 m<sup>2</sup>) del nuevo inventario entregado en este trimestre.

La absorción neta del trimestre se calculó en 46,493 m<sup>2</sup> y estuvo concentrada, principalmente, en los submercados de San Isidro Financiero (13,540 m<sup>2</sup>) y Miraflores (10,676 m<sup>2</sup>). Cabe señalar que en el presente trimestre se efectuaron los cierres de varias negociaciones que habían iniciado meses atrás.

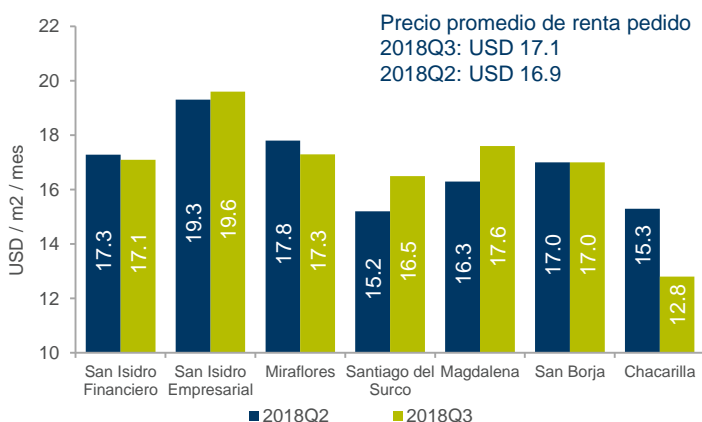
### DURANTE 2018 LA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE CLASE A PODRÍA ALCANZAR LOS 150 MIL M<sup>2</sup>

El precio de alquiler pedido evidenció un ligero aumento a USD 17.1 por m<sup>2</sup>. Este ajuste se debió principalmente al ingreso de nuevos metros cuadrados al inventario cuyo precio de alquiler se encontró por encima del promedio. Este precio diferenciado se explica principalmente por la ubicación de los proyectos entregados y el nivel de implementación en dichos espacios disponibles.

Actualmente se encuentran en construcción 67,622 m<sup>2</sup>. Del total de esta superficie, 74.3% se encuentra ubicada en Santiago de Surco y 25.6% en San Isidro Empresarial.

Se proyecta el ingreso de 111,105 m<sup>2</sup> de oficinas entre el último trimestre del 2018 (53,618 m<sup>2</sup>) y el 2019 (57,487 m<sup>2</sup>), cifra que supone un crecimiento del 7.1% sobre del inventario total actual de oficinas clase A al cierre del tercer trimestre del año.

Precio de renta pedido por submercado Q3 2018 vs. Q3 2017 (USD/m<sup>2</sup>/mes)



Superficie entregada por año (m<sup>2</sup>) / Superficie proyectada (m<sup>2</sup>)  
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DISMINUYE EN UN 34,7% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



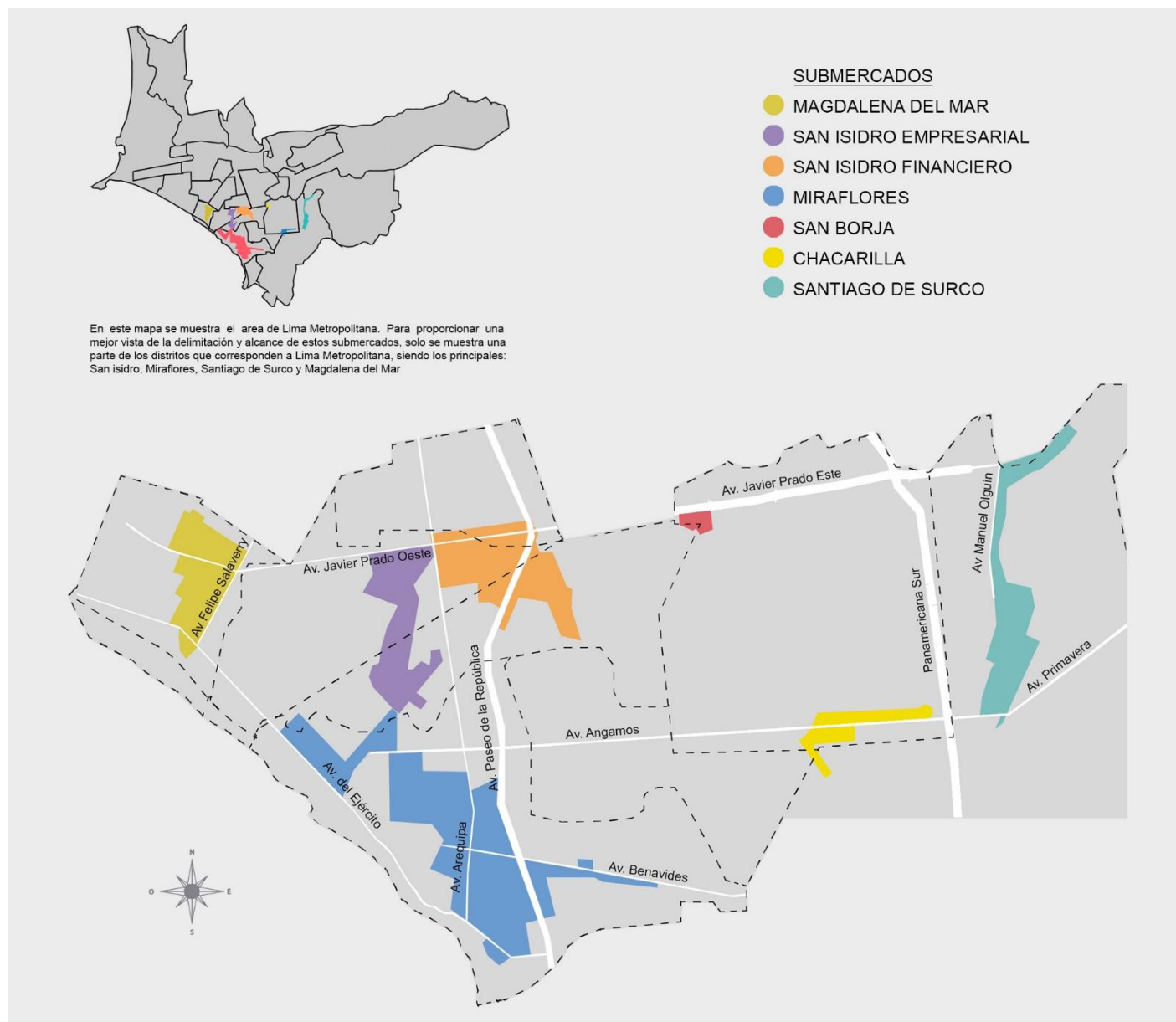
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2) (*)	EN PROYECTO (M2) (**)
San Isidro Financiero	515,915	117,402	22.7%	17.1	-	-
San isidro Empresarial	224,145	19,678	8.7%	19.6	17,337	13,549
Miraflores	226,380	37,666	16.6%	17.3	-	-
Santiago de Surco	323,028	73,151	22.6%	16.5	50,285	-
Magdalena del Mar	171,564	52,497	30.6%	17.6	-	29,934
San Borja	35,588	458	1.3%	17.0	-	-
Chacarilla	15,576	2,863	18.3%	12.8	-	-
<b>TOTAL LIMA CLASE A</b>	<b>1,554,665</b>	<b>311,434</b>	<b>20.0%</b>	<b>17.1</b>	<b>67,622</b>	<b>43,483</b>

(\*)Metros cuadrados en construcción periodo 2018Q4 a 2019Q3

(\*\*) Metros cuadrados en proyecto periodo 2019Q4 a 2020Q3

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 portafolio, 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.