

OFICINAS LIMA

Indicadores económicos (*)

	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	6.6%	6.2%	▲
Variación PBI (Nov 2018)	2.0%	5.2%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	-0.5%	2.2%	▬

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

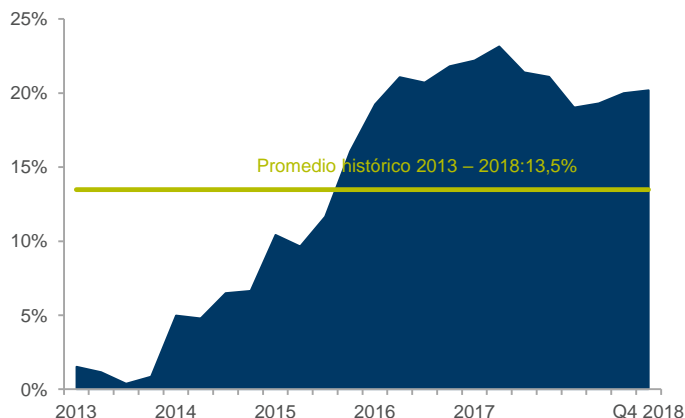
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	21.1%	20.2%	▼
Absorción neta (,000 m ²)	54.3	18.7	▬
En construcción (,000 m ²)	180.6	84.9	▼
Precio de renta pedido (USD/m ² /mes)	\$16.6	\$17.3	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante 2018 se observó una mejora en los indicadores de coyuntura, la recuperación en la inversión privada y del gasto público, después de varios años de caída.

Entre Enero y Noviembre, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el PBI registró un crecimiento acumulado del 3.8%. En noviembre, el crecimiento alcanzado fue del 5.2%, respecto del mes anterior, reflejando una mejora en la mayoría de los sectores productivos. En esta línea destaca el crecimiento del sector de la construcción y el incremento de los créditos hipotecarios a las familias.

Para el último trimestre de 2018 las proyecciones de crecimiento del PBI se mantienen. El Fondo Monetario Internacional proyecta la continuidad de una tendencia positiva bajo la expectativa de que el cierre de 2018 alcance una cifra cercana al 4%.

Respecto a la inflación, el Banco Central de Reserva del Perú mantiene las acciones orientadas a reducir la misma. La variación anual acumulada del indicador inflacionario de 2018, fue de 2.2% a nivel Lima Metropolitana. Para 2019 proyecta que la inflación se ubique en torno al 2%, en línea con la meta de inflación que contempla un rango entre el 1% y el 3%.

El mercado inmobiliario peruano rige sus precios de alquiler y venta en moneda estadounidense por lo que se ve directamente influenciado por cambios en este indicador, de manera adicional a la interacción de la oferta y la demanda, lo que podría ser la causa de ajustes futuros en los mismos. Durante los meses de noviembre y diciembre, el tipo de cambio inicio una tendencia creciente, cerrando el año en S/ 3.37 / USD.

De cara a los próximos meses se espera que la mejora generalizada de la actividad mundial beneficie el crecimiento económico, sustentado por el crecimiento del valor en las exportaciones. También se prevé un incremento en la inversión privada y en el gasto público, unido al mayor dinamismo en la demanda interna, impulsada por la recuperación del empleo y de los ingresos.

Visión del Mercado de oficinas

En el cuarto trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A continuó reflejando el impacto de la elevada producción entrada al mercado durante los últimos cinco años. Hasta 2018 el inventario de oficinas clase A se duplicó respecto de 2014, a pesar de ello, los niveles de disponibilidad comenzaron a ceder a la baja en 2017 y se mantuvieron sin cambios significativos durante 2018.

La tasa de vacancia cerró el año en un 20.2%. La superficie disponible se incrementó únicamente en 2.4% respecto al trimestre anterior, debido a que varios de los edificios entregados a lo largo del año continúan manteniendo una alta disponibilidad.

En busca de un mercado más equilibrado, la producción de nueva superficie retrocedió por tercer año consecutivo, alcanzando los 122.000 m². Al cierre del año se registró la entrega del edificio Plus Olgún que aportó 26,193 m² al submercado Santiago del Surco.

La absorción neta acumulada anual de 2018 alcanzó los 111.495 m², cifra que supuso un retroceso del 27.7% respecto del año anterior.

La absorción neta del trimestre se calculó en 18,722 m² y se concentró principalmente en los submercados de Santiago de Surco (10,856 m²), San Isidro Financiero (8,616 m²), y Magdalena del Mar (5,644 m²).

Al cierre de 2018, destaca nuevamente que la mayor superficie disponible aún se encuentra localizada en San Isidro Financiero, que concentra el 34.2% del total, seguido por Santiago de Surco con 27.7%.

Los submercados que reflejaron un cambio significativo en la tasa de vacancia fueron Santiago de Surco con variaciones de +2.7 puntos porcentuales, único submercado que recibió nuevo inventario Clase A durante el último trimestre del año; y Magdalena del Mar con una reducción de 3.3 puntos porcentuales.

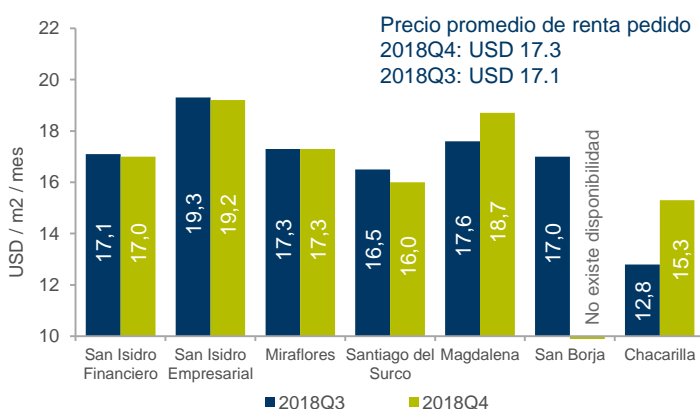
DURANTE 2018 LA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE CLASE A ALCANZÓ LOS 122 MIL M², AUMENTANDO EL INVENTARIO UN 8,4%

Respecto al precio de alquiler pedido, se evidenció un ligero aumento de 17.1 a USD 17.3 por m², si bien esto no es un cambio significativo en la media del mercado, el precio promedio de alquiler en Magdalena del Mar se ajustó al alza en 6.2% respecto del trimestre anterior.

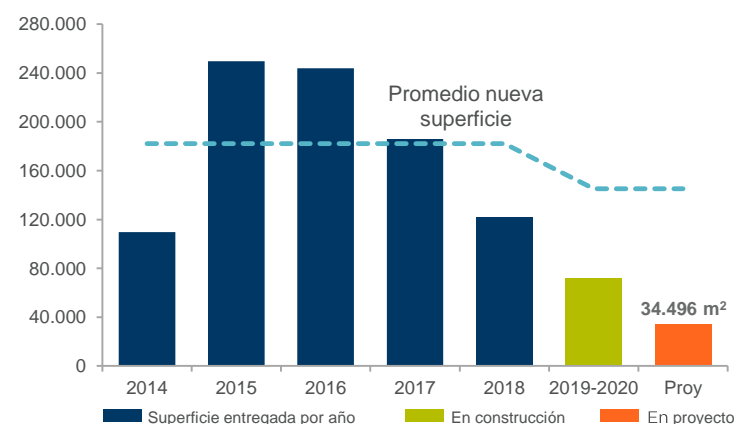
Actualmente se encuentran en construcción 71,363 m². Del total de esta superficie, 75.7% se encuentra ubicada en Santiago de Surco y el resto en San Isidro Empresarial.

Se proyecta la entrega de 105,859 m² de oficinas entre el 2019 y 2020, cifra que supone un crecimiento del 6.7% sobre del inventario total actual de oficinas clase A al cierre del 2018.

Precio de renta pedido por submercado (USD/m²/mes)



Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DISMINUYE EN UN 30.4% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



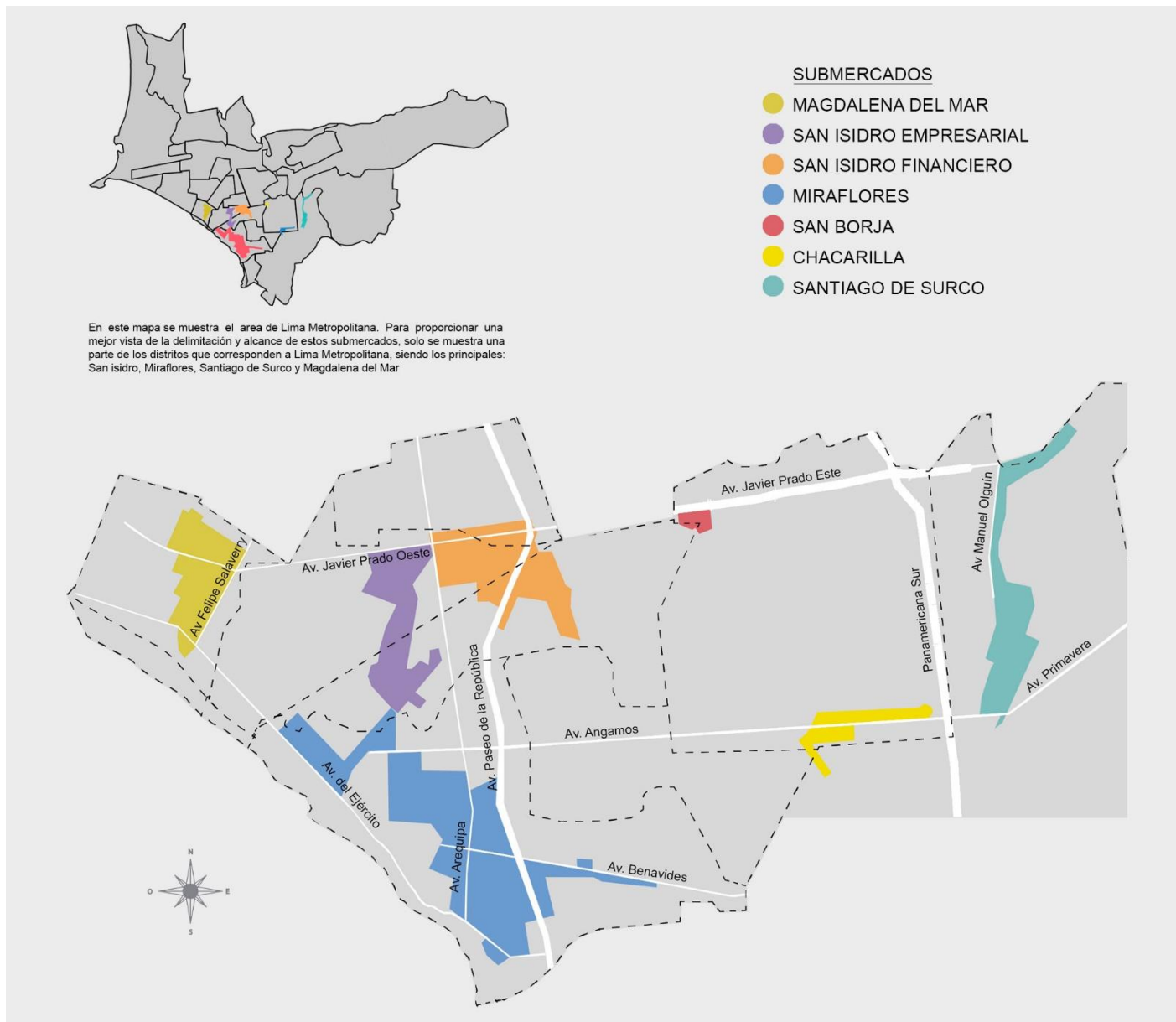
SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)
San Isidro Financiero	516,331	109,123	21.1%	17.0	-	-
San isidro Empresarial	224,145	22,909	10.2%	19.2	17,337	13,549
Miraflores	226,380	38,736	17.1%	17.3	-	-
Santiago de Surco	349,221	88,487	25.3%	16.0	50,285	-
Magdalena del Mar	171,564	46,853	27.3%	18.7	-	29,934
San Borja	35,588	0	0%	-	-	-
Chacarilla	15,576	2,863	18.4%	15.3	-	-
TOTAL LIMA CLASE A	1,581,232	319,241	20.2%	17.3	71,363	34,496

(*)Metros cuadrados en construcción periodo 2019Q1 a 2019Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2020Q1 a 2020Q4

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.