

OFICINAS LIMA

Indicadores económicos (*)

	Q1 18	Q1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	8.1%	8.2%	▬
Variación PBI (Feb 2019)	2.83%	1.83%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	1.2%	2.2%	▬

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

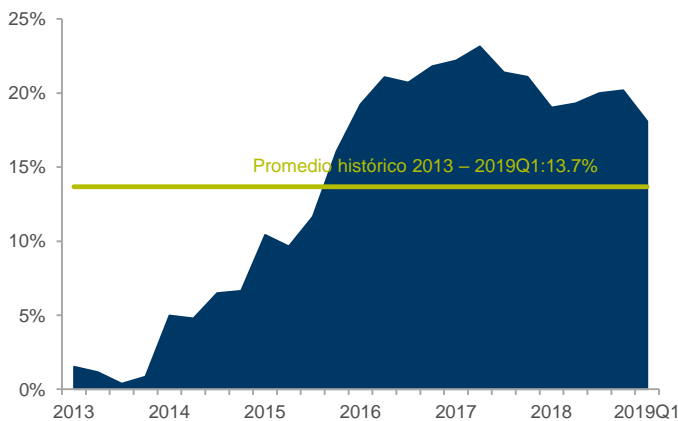
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 18	Q1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	19.0%	18.1%	▼
Absorción neta (,000 m2)	29.4	47.7	▬
En construcción (,000 m2)	212.1	53.8	▼
Precio de renta pedido (USD/m2/mes)	\$17.1	\$17.2	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Para el presente año 2019, se espera un crecimiento continuo y positivo de la economía, con una demanda interna más moderada y un menor gasto público que podría ser compensado por la producción minera y por un mayor gasto privado.

Entre los meses de enero y febrero, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el PBI registró un crecimiento acumulado del 1.8%. En febrero, el crecimiento alcanzado fue del 2.1%, respecto del mes anterior, reflejando una mejora en la mayoría de los sectores productivos. Por el contrario, el sector de la construcción se contrajo por la pausa en el avance de obras públicas por parte del gobierno regional y local; sin embargo, el consumo de cemento se incrementó debido a obras en centros mineros, construcción de centros comerciales y viviendas multifamiliares, entre otros.

Las proyecciones del crecimiento del PBI se mantienen durante este primer trimestre del año en un avance positivo, por lo que el Banco Central de Reserva del Perú proyecta la continuidad de esta tendencia bajo la expectativa de que al cierre de 2019 alcance una cifra cercana al 4%.

Respecto a la inflación, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, la variación anual acumulada del indicador inflacionario fue de 2.3% a nivel Lima Metropolitana. Para 2019 proyecta que la inflación se ubique en torno al 2%, de acuerdo con la meta de inflación del Banco Central de Reserva, que contempla un rango entre el 1% y el 3%.

El mercado inmobiliario peruano rige sus precios de alquiler y venta de oficinas y otros inmuebles en dólares americanos, por lo tanto, los cambios en estos indicadores se ven influenciados por cambios en el tipo de cambio de esta moneda; esto, de manera adicional a la interacción de la oferta y la demanda, lo que podría ser la causa de ajustes futuros en los mismos. El tipo de cambio mantuvo una tendencia decreciente durante los meses de febrero y marzo y cerró el trimestre en S/ 3.32 / USD.

De cara a los próximos meses del año se espera que la estabilidad del crecimiento de la economía mundial beneficie el crecimiento económico, sustentado por el aumento del valor en las exportaciones. También se prevé un incremento del 2.8% en la inversión privada y en el gasto público, unido al mayor dinamismo en la demanda interna, a pesar de una disminución significativa del crecimiento de la inversión pública.

Visión del Mercado de oficinas

En el primer trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A reflejó un ajuste a la baja del indicador de vacancia manteniendo aún estables los precios de alquiler pedidos. Hasta 2018 el inventario de oficinas clase A se duplicó respecto de 2014, a pesar de ello, en este trimestre que cierra, solamente se registró la entrega de un solo proyecto de oficinas Clase A.

La tasa de vacancia continúa con su tendencia a la baja y cerró en 18.1%, cifra 2.2 puntos porcentuales menos que la registrada durante el trimestre anterior. La superficie disponible disminuyó en 9.6% respecto debido a que se ocupó la mayor parte de la superficie disponible en empresas co working.

Como resultado, la absorción neta fue de 47,726 m² durante el primer trimestre del 2019, lo que supone un incremento del 57.8% respecto del mismo trimestre del año anterior. Durante 2018, el promedio de este indicador se encontró alrededor de los 26,100 m², cifra muy por debajo de la superficie alcanzada a inicios de 2019.

Por submercados, la absorción neta de este trimestre se concentró en un 84.1% en San Isidro Empresarial (33.2%), Magdalena del Mar (25.3%) y Miraflores (24.6%).

A pesar de la disminución de la superficie disponible respecto al trimestre anterior, destaca nuevamente que la mayoría aún se encuentra concentrada en San Isidro Financiero (36.7%), seguido por Santiago de Surco con el 29.2% del total.

Los submercados que reflejaron un cambio en la tasa de vacancia fueron Magdalena del Mar que registró un retroceso de 7 puntos porcentuales, respecto del trimestre anterior. Miraflores marcó un descenso de 5.4 p.p. y Chacarilla 2.7 p.p.

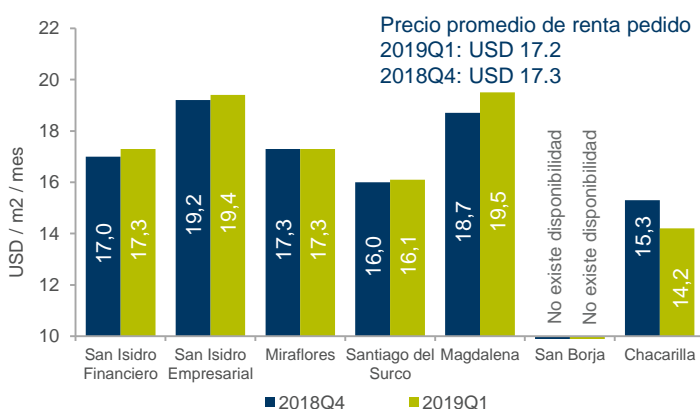
EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2019, LA ABSORCIÓN NETA SE INCREMENTÓ 57.8%, RESPECTO DEL MISMO PERIODO DE 2018

Respecto al precio de alquiler pedido, se mantuvo estable y cerró en USD 17.2 por m²/mes, si bien esto evidenció un cambio poco significativo en la media del mercado, el precio promedio de alquiler en Chacarilla se ajustó al alza en 7.2% respecto del trimestre anterior.

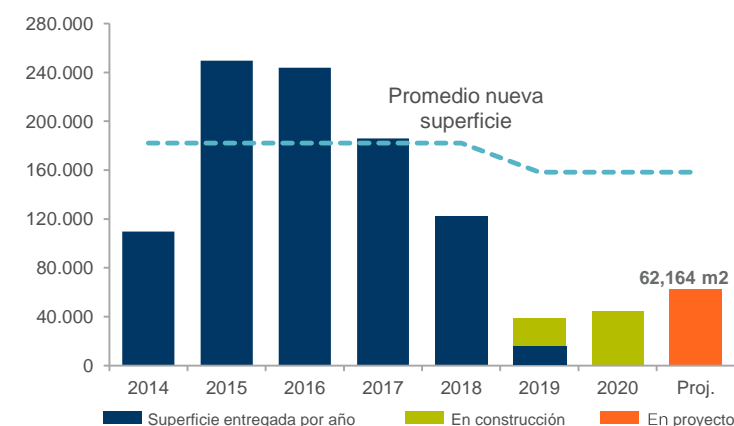
En busca de un mercado más equilibrado, se espera que el total de superficie de oficinas arrendable entregada para finales del 2019 sea de 56,320 m², 53.8% menor que el nuevo inventario entregado en 2018. Al cierre de este primer trimestre, se registró la entrega del Centro Empresarial Basadre, aportando alrededor de 17,337 m² al submercado San Isidro empresarial.

Actualmente se encuentran en construcción 83,807 m². Del total de esta superficie, 47.7% se encuentra ubicada en Santiago de Surco y el resto en San Isidro Financiero y Empresarial. Se proyecta que, entre el 2019 y 2020, el mercado de oficinas Clase A reciba 101,144 m² de nueva superficie, cifra que supone un crecimiento del 5.3% sobre del inventario total actual de oficinas clase A.

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 13.1% 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	104,703	20.2%	17.3	20,947	24,000
San isidro Empresarial	241,482	23,938	9.9%	19.4	13,789	21,000
Miraflores	216,415	24,555	11.3%	17.3	-	17,164
Santiago de Surco	342,305	83,033	24.2%	16.1	40,022	-
Magdalena del Mar	171,564	34,789	20.2%	19.5	-	-
San Borja	35,588	0	0%	-	-	-
Chacarilla	15,576	2,441	15.6%	14.2	9,049	-
TOTAL LIMA CLASE A	1,570,431	284,643	18.1%	17.2	83,807	62,164

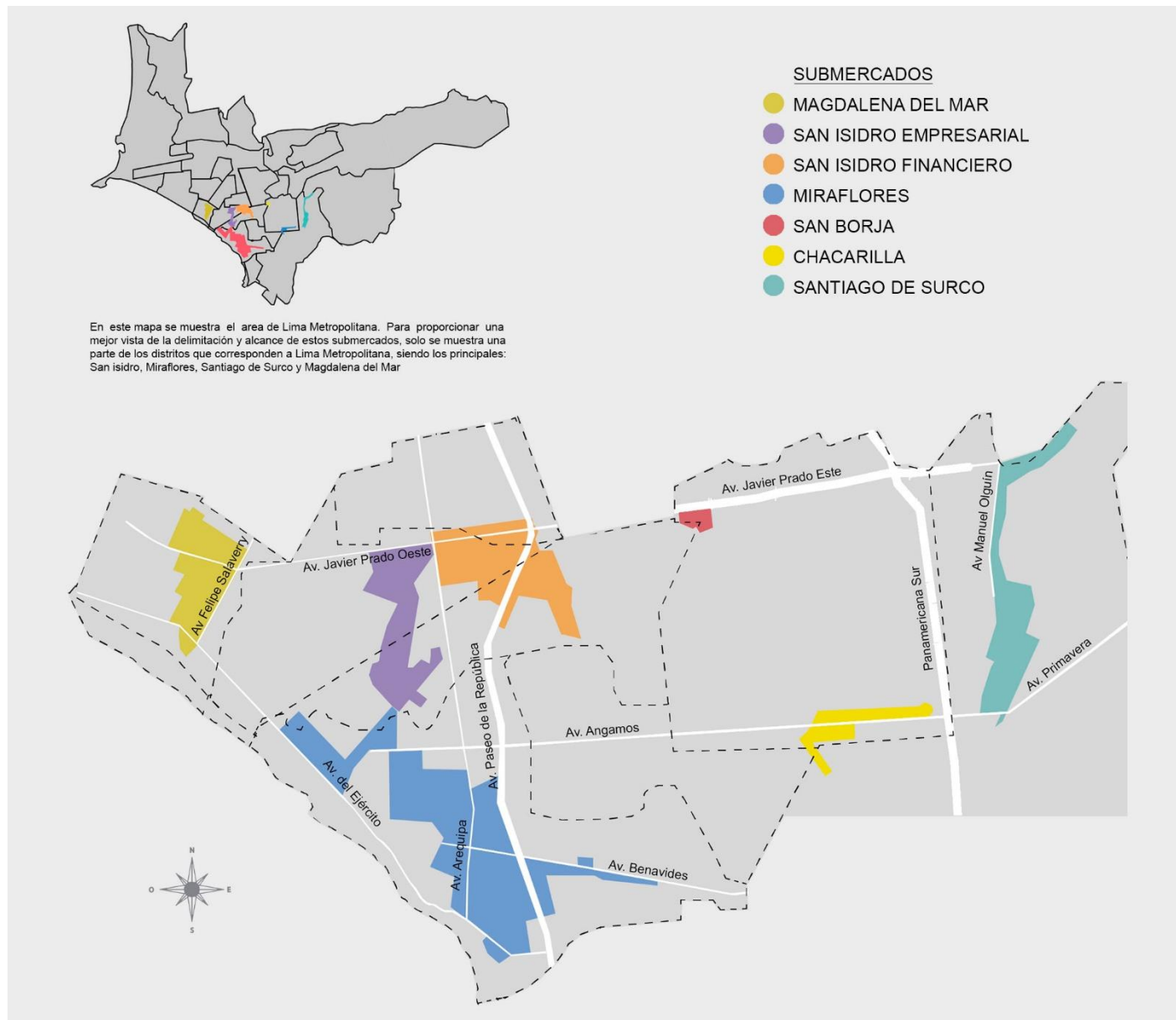
(*)Metros cuadrados en construcción periodo 2019Q2 a 2020Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2021Q1 en adelante

Nota.: Algunos edificios fueron reclasificados, por esta razón el inventario de edificios Clase A varía. Sin embargo, los datos continúan siendo comparables.

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.