

**OFICINAS LIMA**

Indicadores económicos (\*)

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	6.2%	6.3%	▬
Variación PBI (Feb 2019)	6.4%	2.6%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	1,4%	2.3%	▬

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

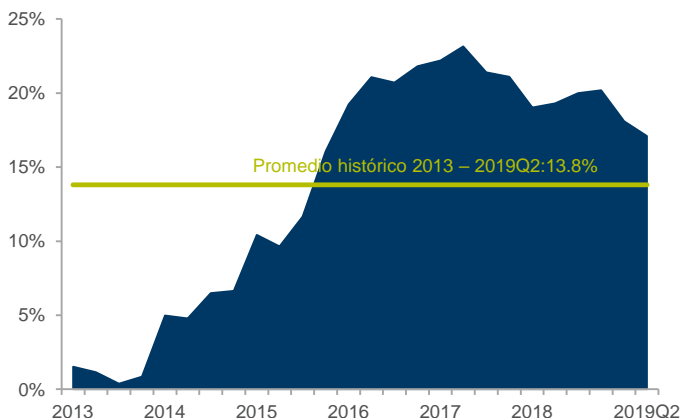
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	19.3%	17.1%	▼
Absorción neta (,000 m2)	16.8	16.5	▬
En construcción (,000 m2)	139.4	74.8	▼
Precio de renta pedido (USD/m2/mes)	16.9	16.7	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



**Panorama económico**

Durante el segundo trimestre del 2019, se evidenció un crecimiento más moderado del PBI y una expectativa conservadora es esperada hacia el final del año. Abril y mayo han sido meses en donde el crecimiento alcanzado fue menor al 1%, aún con una tendencia continua y positiva, pero en un marco mucho más conservador con una leve desaceleración. Las variaciones del PBI en este trimestre se explican, principalmente, debido al sector pesca (-26.7%), manufactura (-6.7%) y minería e hidrocarburos (-1.5%) sumado a un comportamiento favorable del consumo de los hogares reflejado en el aumento del comercio minorista en 2,50% y los créditos de consumo en 10,62%.

A pesar de estas variaciones, durante el segundo trimestre del año, las proyecciones del crecimiento del PBI mantienen 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 3.4%. Esta tendencia, se vuelve aún más positiva para el 2020, con 4%. Estas proyecciones aún serán materia de cambio durante la segunda mitad del año, tomando en cuenta las variaciones en el rumbo político del país que pudiese influir en el nivel de confianza de este crecimiento.

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, ubicándose dentro del rango meta. Desde marzo de 2017, las expectativas de inflación se mantienen y se estima que para el final del 2019 y 2020, este indicador se encuentre alrededor del 2%.

Debido a que los precios de alquiler y de venta de oficinas y otros inmuebles se establecen en dólares americanos, las variaciones en el tipo de cambio pueden influir de manera positiva o negativa. El segundo trimestre del año cerró con un tipo de cambio de S/3.29/ USD, cifra similar al mismo mes del año pasado.

Para la segunda mitad del año, se espera la economía mundial mantenga la expectativa de crecimiento estable y que esto beneficie el crecimiento económico en conjunto, sustentado por el crecimiento positivo de las exportaciones.

**Visión del Mercado de oficinas**

Durante el segundo trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A reflejó un ajuste a la baja del indicador de vacancia con un precio promedio de alquiler pedido comparativamente menor al del trimestre anterior. En un futuro, la reducción de inventario impactará más significativamente en la disponibilidad y precio. En este trimestre no se registró ninguna nueva entrega, sin embargo se esperan más de 9,000 m<sup>2</sup> para el tercer trimestre del año.

La tasa de vacancia continúa con su tendencia a la baja y cerró en 17.1%, cifra 1 punto porcentual menor que la registrada durante el primer trimestre del año. La superficie disponible disminuyó en 5.6% respecto al trimestre pasado debido a que las empresas de coworking son las que han ocupado espacios significativos de área de oficina, ya sea en edificios completos o tomando la mayoría del espacio disponible en estos.

Durante el segundo trimestre del 2019, la absorción neta fue de 16,597 m<sup>2</sup>, aun así, esto supone 64% menos de área absorbida comparada con el trimestre anterior, pero similar a los 12,000 m<sup>2</sup> absorbidos en el mismo periodo del año pasado. Se debe considerar que, para efectos de este cálculo, los espacios arrendados o absorbidos por empresas coworking, ya son considerados como ocupados y/o alquilados, tomando en cuenta también que la medición de ocupación de este tipo de empresas es por posición y no por metro cuadrado. Por submercados, la absorción neta de este trimestre se concentró en su mayoría en el submercado de San Isidro Financiero (13,387 m<sup>2</sup>).

Siguiendo la misma tendencia a la baja, la superficie disponible se distribuyó de manera similar al trimestre pasado, concentrándose un 34.5% del total en San Isidro Financiero, seguido por Santiago de Surco con el 31.0%. Todos los submercados reflejaron una disminución en sus niveles de vacancia, sin embargo, los que indicaron una reducción más notoria fueron San Isidro Financiero, con una disminución de 2.5% y Magdalena del Mar con 1.3 puntos porcentuales menos respecto del trimestre anterior.

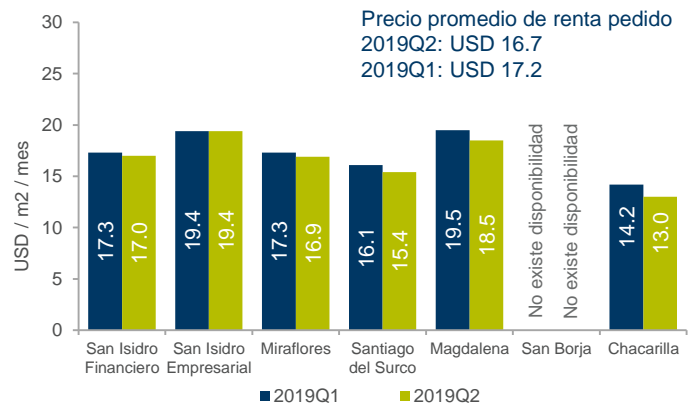
**ACTUALMENTE, SE ENCUENTRAN EN CONSTRUCCIÓN CASI 84,000 M<sup>2</sup> DE OFICINAS, PARA ENTREGARSE HASTA FINALES DEL 2020.**

Debido a que los precios de alquiler pedidos aún se encuentran en un periodo de ajuste, durante el segundo trimestre el promedio se encontró alrededor de los USD 16.7 por m<sup>2</sup>/mes. Este cambio significa una reducción del 3% respecto al precio pedido del trimestre anterior y el deseo de los propietarios de continuar incentivando al mercado para alcanzar una tasa de vacancia saludable en un corto plazo.

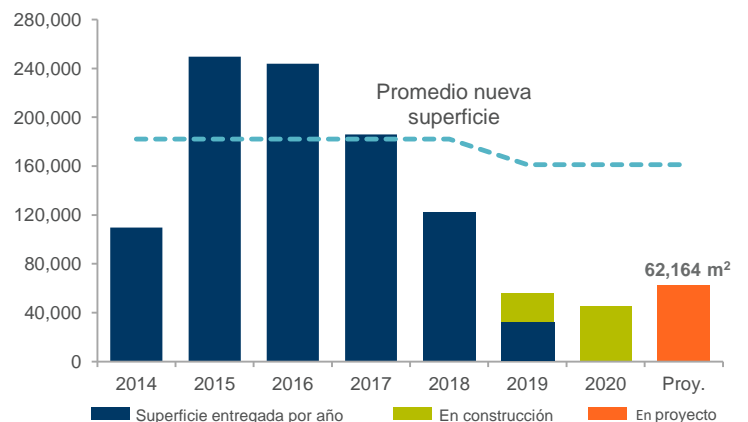
Se espera que el total de superficie de oficinas arrendable entregada para finales del 2019 sea 53.8% menor que el nuevo inventario entregado en 2018. Si bien no se registraron nuevas entrega, el próximo trimestre se entregará C.E. Paseo del Bosque que sumará 9,049 m<sup>2</sup> al inventario total de oficinas clase A del submercado de Chacarilla.

Actualmente se encuentran en construcción 83,937 m<sup>2</sup>. Se proyecta que, entre el segundo semestre del 2019 y el 2021, se reciba 146,101 m<sup>2</sup> de nueva superficie, un crecimiento del 9.3% sobre del inventario total actual.

Precio de renta pedido por submercado (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 11.5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /MES)	EN CONSTRUCCION (m <sup>2</sup> ) (*)	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) (**)
San Isidro Financiero	531,867	92,400	17.4%	17.0	20,947	24,000
San isidro Empresarial	225,947	22,165	9.8%	19.4	13,789	21,000
Miraflores	222,415	24,268	10.9%	16.9	-	17,164
Santiago de Surco	342,305	83,503	24.4%	15.4	40,022	-
Magdalena del Mar	171,564	32,580	18.9%	18.5	-	-
San Borja	35,588	0	0	-	-	-
Chacarilla	15,576	2,362	15.1%	13.0	9,049	-
<b>TOTAL LIMA CLASE A</b>	<b>1,576,432</b>	<b>269,331</b>	<b>17.1%</b>	<b>16.7</b>	<b>83,937</b>	<b>62,164</b>

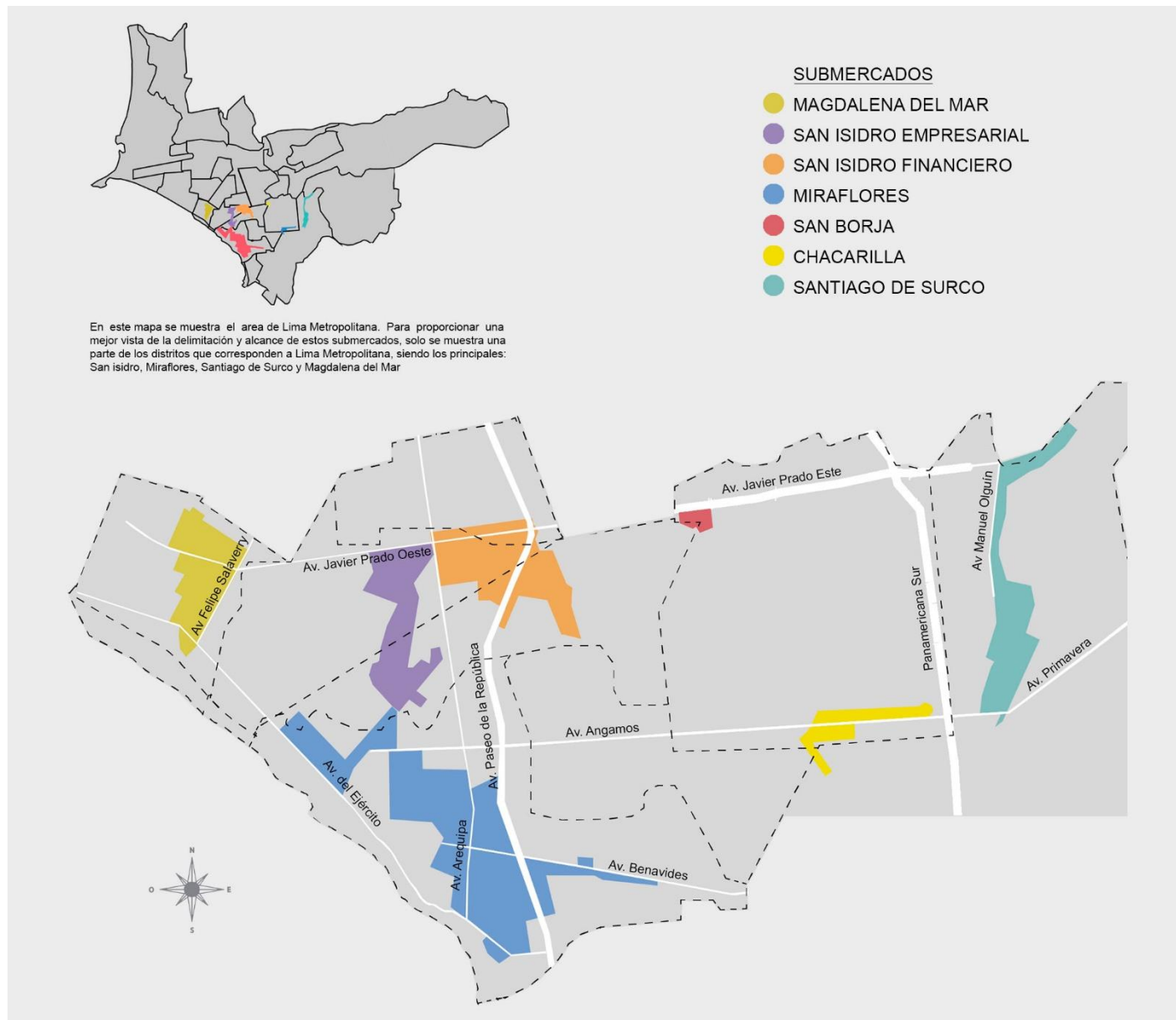
(\*)Metros cuadrados en construcción periodo 2019Q2 a 2020Q4

(\*\*) 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.