MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q3 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

OFICINAS LIMA

Indicadores económicos

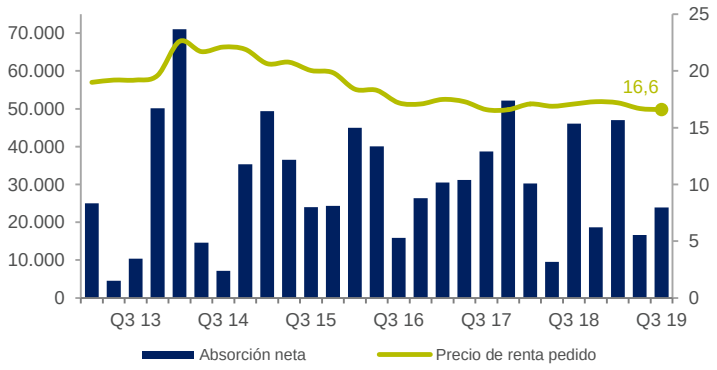
	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	**6,1%**	**5.8%**	=
Variación PBI (Ago 2019)	**2.3%**	**2.1%**	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	**1,3%**	**1.9%**	=

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

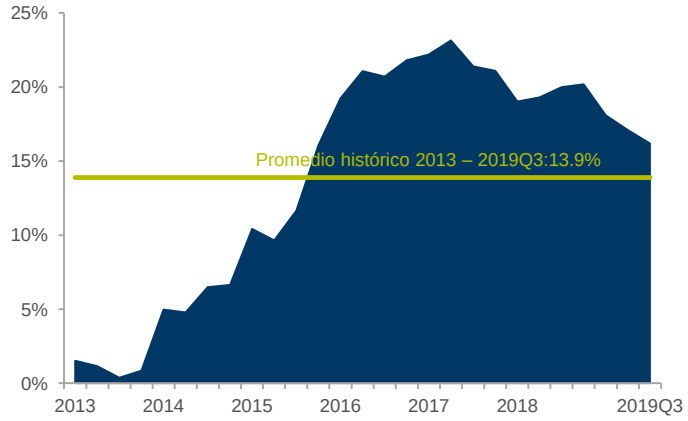
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	**20.0%**	**16.2%**	▼
Absorción neta (,000 m2)	**46.4**	**23.8**	=
En construcción (,000 m2)	**67.6**	**80.6**	▼
Precio de renta pedido (USD/m2/mes)	**17.1**	**16.6**	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

En este trimestre, el PBI, como principal indicador del dinamismo económico del país evidenció un crecimiento positivo y sostenido con una expectativa conservadora para el final del año; esto se mantiene a pesar de los recientes cambios políticos y lanzamiento para futuras elecciones parlamentarias. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística e Informática, julio y agosto han sido meses de crecimiento continuo del PBI, alcanzando un máximo de 3.39%, tomando en cuenta que, al momento de cierre de este informe aún no se tienen cifras finales del mes de setiembre. Este escenario positivo se explica, principalmente, al crecimiento del sector alojamiento y restaurantes (+6.1%), construcción (+4.53%), minería e hidrocarburos (+4.15%) y telecomunicaciones (+4.73%) sumado a un favorable consumo de los hogares reflejado en el aumento del comercio minorista en 3,04%, de los créditos de consumo en 12,23% y de la importación de bienes de consumo no duradero en 4,81%.

En este sentido, las proyecciones del crecimiento del PBI se mantienen positivas con expectativas más conservadoras que hace unos meses; el Banco Central de Reserva del Perú proyecta la continuidad de esta tendencia y espera que al cierre de 2019 alcance una cifra cercana al 3.4%. Esta tendencia, se vuelve aún más positiva para el 2020, con 4%. Considerando los últimos acontecimientos y posibles variaciones en el sector político que pudiesen influir en el nivel de confianza del crecimiento económico, las proyecciones indicadas podrían modificarse hacia el final del año con una perspectiva aún más conservadora.

Respecto a la inflación, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, la variación anual acumulada del indicador inflacionario fue de 1.46% 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, en el mercado de oficinas y otros inmuebles en Lima, la mayoría de los precios de alquiler y de venta se establecen en dólares americanos, cambios significativos o especulaciones en el comportamiento del tipo de cambio pueden influir de manera positiva o negativa dependiendo de la tendencia. El tercer trimestre del año cerró con un tipo de cambio de S/.3.39/ USD, incrementándose un 3% en comparación al cierre del segundo trimestre.

La expectativa de crecimiento de la economía mundial se ajusta hacia la baja y se mantiene aún más conservadora que hace unos meses. De manera comparativa, cabe señalar que la economía peruana es la que mantiene la mejor expectativa de crecimiento para los próximos dos años en América Latina.

Visión del Mercado de oficinas

En el tercer trimestre del año, la tasa de vacancia en el mercado de oficinas Clase A continúa ajustándose con tendencia a la baja de acuerdo a un ciclo de mercado; sin embargo, el precio promedio de alquiler pedido se mantuvo estable respecto al trimestre anterior. Eventualmente, se espera que la reducción del inventario futuro impactará aún más en la disponibilidad y, por lo tanto, en el precio pedido, en donde áreas de gran extensión (mayores a 1,000 m^2) serán más escasas que en la actualidad. En este trimestre, solo ingresó al mercado el Edificio Paseo del Bosque con 9,049 m^2 de área arrendable.

De esta manera, el indicador de vacancia cerró en 16.2%, 3.8% menor que la registrada en el mismo trimestre el año pasado. La superficie disponible disminuyó en 5.5% respecto al trimestre pasado, lo que demuestra una tendencia decreciente de este resultado desde inicios del año.

MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q3 2019

Durante este trimestre, la absorción neta fue de 23,889 m², esto supone un total de 86,000 m² absorbidos en lo que va del 2019. Por submercados, la absorción neta se concentró, en su mayoría, en Santiago de Surco (8,758 m²) y San Isidro Financiero (7,838 m²).

La superficie disponible total (269,331 m²) se distribuyó, principalmente, en los submercados de San Isidro Financiero (33.2%), seguido por Santiago de Surco (24.4%) y Magdalena del Mar (11.9%). La mayoría de los submercados reflejaron una disminución en sus niveles de vacancia, sin embargo, los que reflejaron una reducción más significativa fueron Santiago de Surco, con una disminución de 2.5% y San Isidro financiero con 1.4 puntos porcentuales menos respecto del trimestre anterior.

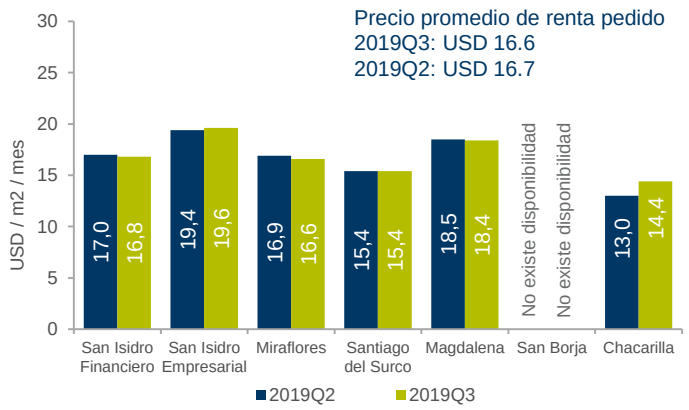
ACTUALMENTE, HAY MÁS DE 80,000 M2 EN CONSTRUCCIÓN PARA SER ENTREGADOS HASTA EL 2020

A pesar de la continua reducción en la tasa de vacancia, la tendencia de ajuste del promedio de precios de alquiler pedidos es aún estable, por esa razón, durante el tercer trimestre no hubo cambios significativos y el precio pedido promedio de alquiler se mantuvo en $16.6 por m². El proceso de ajuste del precio pedido hacia el alza no necesariamente sigue el mismo ritmo que el de la tasa de vacancia hacia la baja.

Se proyecta que el total de superficie arrendable entregada para el final del 2019 sea 53.8% menor que el nuevo inventario entregado en 2018. Para los próximos trimestres, los submercados que tendrán la mayor cantidad de nuevas entregas serán San Isidro Financiero con 44,947 m² y San Isidro Empresarial con 20,293 m². Algunos de las futuras entregas destacadas son Torre Plaza República (Torre II) con 24,000 m² y Torre del Parque con 9,315 m².

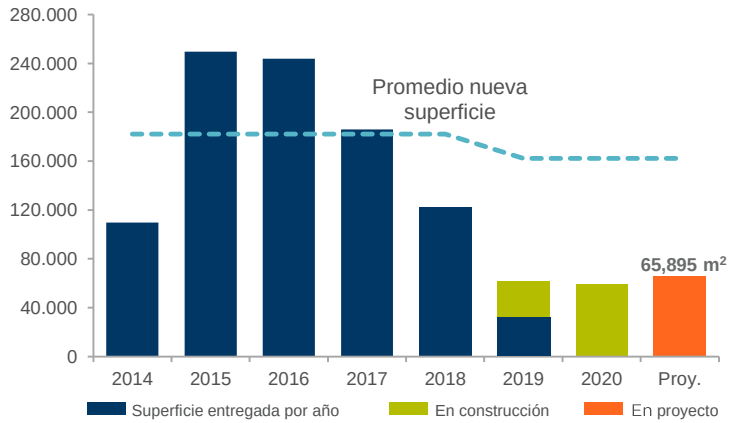
Actualmente, se encuentran en construcción 80,861 m². Se proyecta que, entre el cuarto trimestre del 2019 y el 2022, se reciba 161,069 m² de nueva superficie, un crecimiento del 10.2% sobre del inventario total actual.

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 10.9% 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	533,150	84,565	15.9%	16.8	44,947	-
San isidro Empresarial	215,343	20,809	9.6%	19.6	5,800	31,573
Miraflores	221,972	26,571	12.0%	16.6	-	24,234
Santiago de Surco	342,305	74,745	24.4%	15.4	29,934	10,088
Magdalena del Mar	171,564	30,234	17.6%	18.4	-	-
San Borja	35,588	0	0	-	-	-
Chacarilla	24,625	8,318	33.7%	14.4	-	-
TOTAL LIMA CLASE A	**1,575,717**	**269,331**	**16.2%**	**16.7**	**80,681**	**65,895**

(*)Metros cuadrados en construcción periodo 2019Q3 a 2020Q4
(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 2021Q1 en adelante

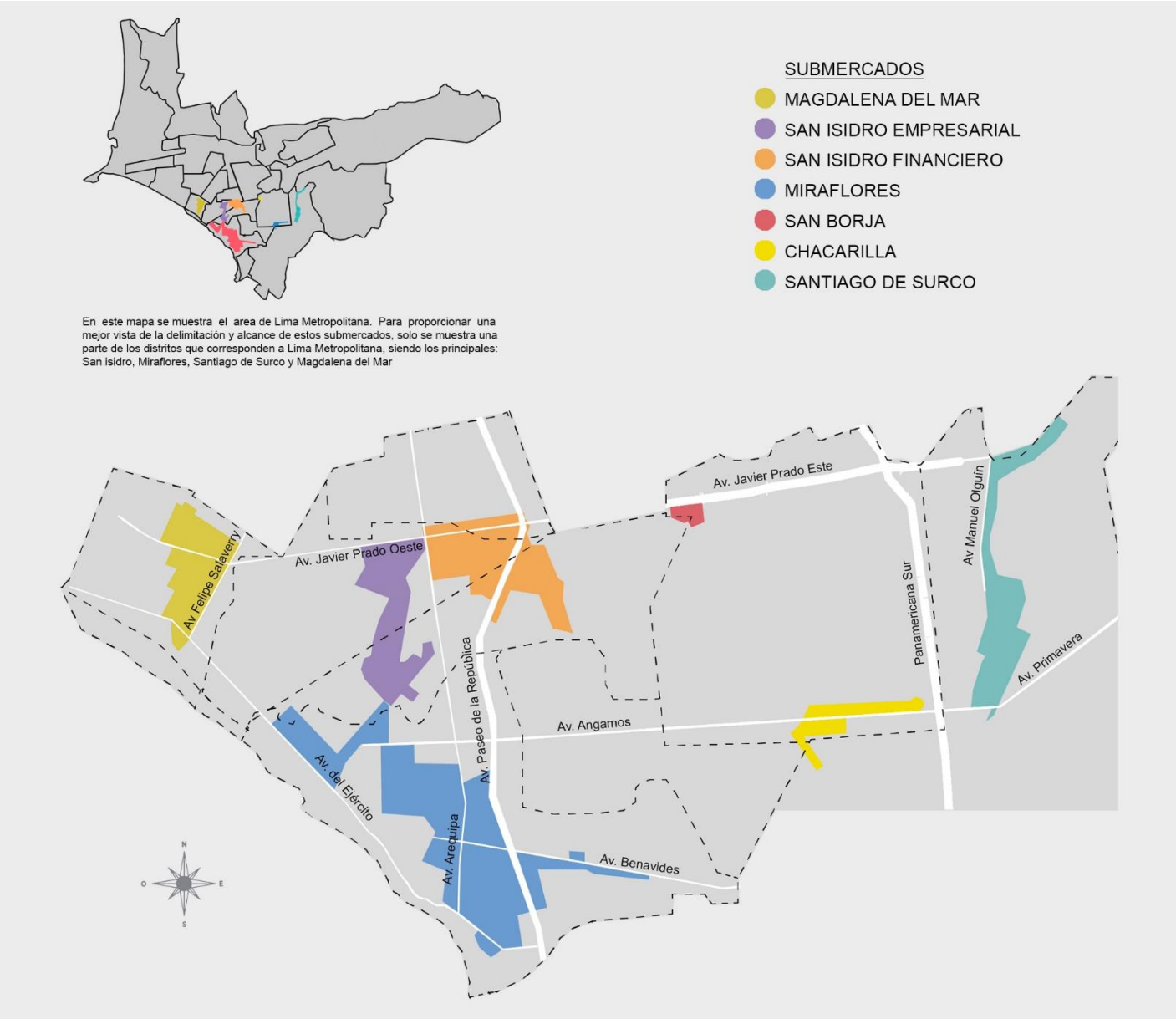
MARKETBEAT

Lima

Oficinas Q3 2019

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