

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**15,4%**  
Índice de Vacancia



**17,996**  
Absorción neta, (m<sup>2</sup>)



**\$16.50**  
Precio de renta pedido,  
(USD/m<sup>2</sup>/Mes)



### INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**6.3%**  
Tasa de desempleo  
(Set/Oct/ Nov))



**2.5%**  
Variación PBI  
(Q4 2019) (\*)



**1.9%**  
Índice de inflación  
(Acumulado 12 meses)



Fuente: Instituto Nacional de estadística e informática  
(\*) Cifra estimada

### VISION DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el último trimestre del año, en un progresivo proceso de ajuste, la tasa de vacancia de oficinas Clase A disminuyó nuevamente y cerró en 15.4%, casi 5 p.p. menos que el mismo trimestre en el 2018. En este sentido, el área arrendable disponible disminuyó en 3.4% respecto al tercer trimestre del año. En los últimos trimestres este indicador ha evidenciado una tendencia hacia la baja, lo que responde a niveles de absorción estables y a la disminución de la cantidad de nueva área arrendable entregada. En el cuarto trimestre solo ingresó al mercado el Edificio Conquistadores / Pardo y Aliaga con 9,227 m<sup>2</sup> de área arrendable.

Actualmente, San Isidro Financiero es el submercado que alberga la mayor área arrendable disponible (81,452 m<sup>2</sup>) con una tasa de vacancia de 15.3%, seguido por Santiago de Surco (70,515 m<sup>2</sup>) con 20.6%. En ambos casos, las tasas de vacancia disminuyeron en un 5 p.p. respecto al mismo periodo en el 2018 y en menos de 1% respecto al tercer trimestre del año.

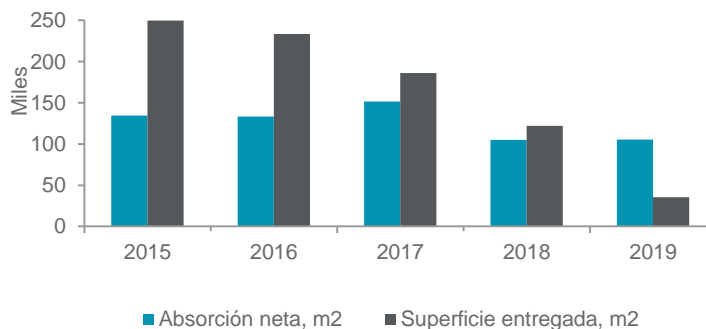
### OFERTA Y DEMANDA:

Durante este trimestre, la absorción neta fue de 17,996 m<sup>2</sup>, esto supone un total de 105,209 m<sup>2</sup> durante el 2019, área similar al resultado del 2018. Por submercados, la absorción neta de este trimestre se concentró principalmente, en los submercados de San Isidro Empresarial (8,739 m<sup>2</sup>), debido a que el único edificio entregado en este trimestre, estaba totalmente arrendado; seguido por Santiago de Surco y San Isidro Financiero con 4,230 m<sup>2</sup> y 3,111 m<sup>2</sup>, respectivamente.

### PRECIO:

A pesar del continuo y progresivo ajuste en la tasa de vacancia, en este último trimestre, el precio promedio de alquiler pedido se mantuvo estable y solo disminuyó a \$16.5 por m<sup>2</sup>, lo que no demuestra un cambio significativo. San Isidro Empresarial es el submercado que mantiene el mayor precio de alquiler pedido con \$19.8 por m<sup>2</sup> (\$0.5 mayor que el precio de renta en el mismo trimestre en el 2018), debido a que cuenta con la menor tasa de vacancia y una ubicación estratégica y atractiva para empresas nacionales y extranjeras.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



## PANORAMA ECONOMICO

En el último trimestre del año, el PBI, como principal indicador del dinamismo económico del país, continúa evidenciando un crecimiento positivo, pero menor a la proyección estimada a inicios de año (por encima del 3%); este comportamiento se mantiene a pesar de los recientes cambios políticos y lanzamiento para futuras elecciones parlamentarias en el 2020. De acuerdo a las proyecciones de los principales agentes económicos, el cuarto trimestre cerraría con un indicador del PBI alrededor del 2.5%, con lo cual finalizaría el año en un crecimiento global del 2.3%. Estos resultados mantienen carácter de estimación hasta que el Instituto Nacional de Estadística e Informática presente cifras oficiales.

Respecto a la inflación, la variación anual acumulada del indicador inflacionario fue de 1.9% a nivel Lima Metropolitana, ubicándose dentro del rango meta estimado. Se proyecta que este indicador se encuentre alrededor del 2% para el 2020.

El 2019 cerró con un tipo de cambio de S/3.31/ USD, 1.5% menor al inicio del año y 2.4% menor que el cierre del tercer trimestre.

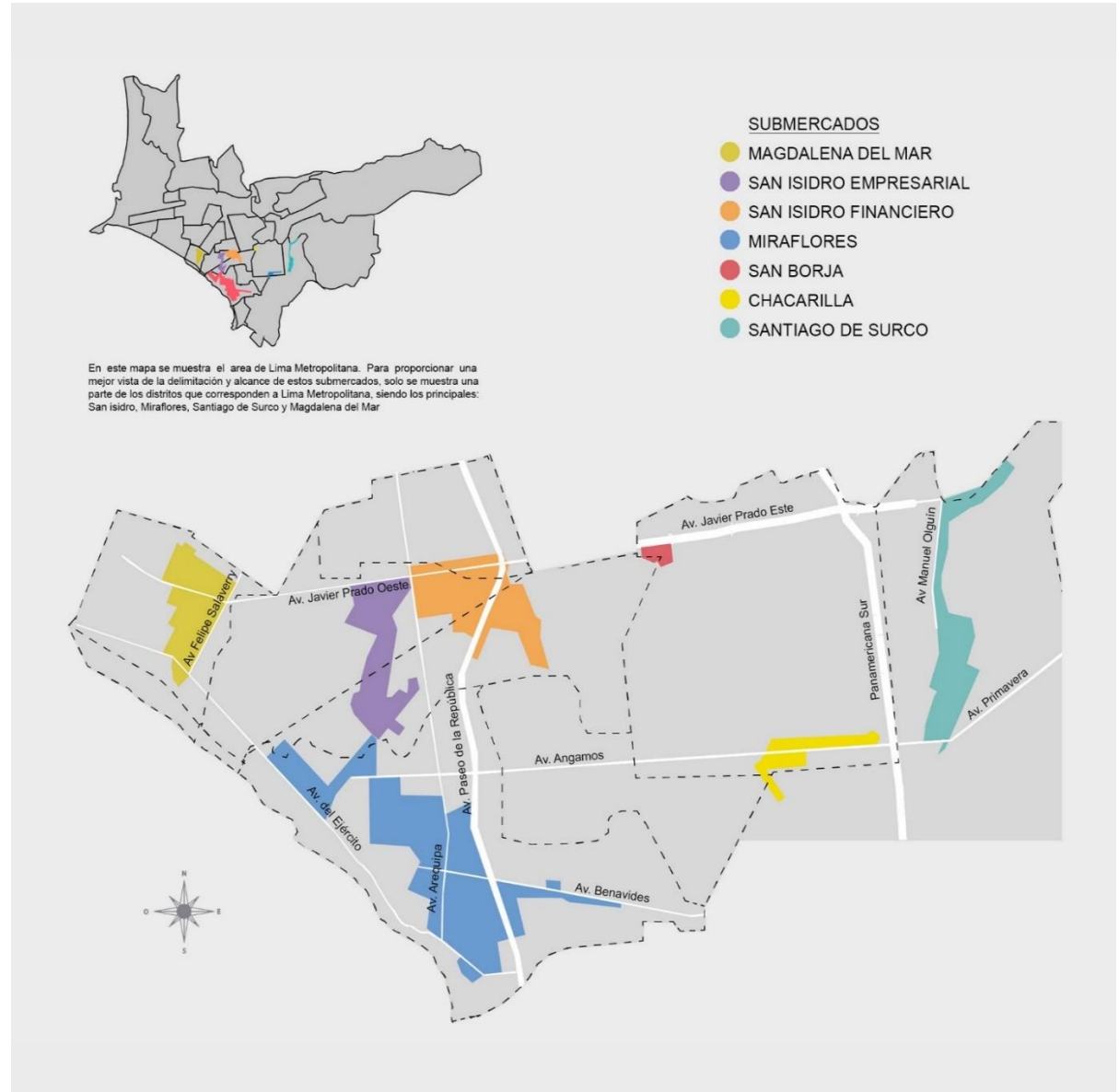
Es importante señalar que la economía peruana es una de las pocas dentro de la región con expectativas de crecimiento positivas en sus indicadores para los próximos dos años, lo que mantiene el atractivo para futuras inversiones.

## PANORAMA FUTURO

Para el 2020, se proyecta la entrega de un total de 97,250 m<sup>2</sup> de área arrendable; esto significaría el doble de nuevo inventario respecto a lo entregado durante el 2019 (35,613 m<sup>2</sup>). Para los próximos trimestres, los submercados que tendrán la mayor cantidad de nuevas entregas serán San Isidro Financiero con 44,947 m<sup>2</sup> y San Isidro Empresarial con 22,639 m<sup>2</sup>. Algunos de los proyectos para destacar son Torre Plaza República (Torre II) con 24,000 m<sup>2</sup>, Torre del Parque con 9,315 m<sup>2</sup> y Centro de convenciones y oficinas Camino Real con 5,800 m<sup>2</sup>.

Actualmente, se encuentran en construcción 144,772 m<sup>2</sup>. Se proyecta la entrega de 151,842 m<sup>2</sup> de área arrendable entre el 2020 y 2022, lo que significa un crecimiento del 9.1% respecto al inventario actual.

## MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERU



### ESTADISTICAS DEL MERCADO

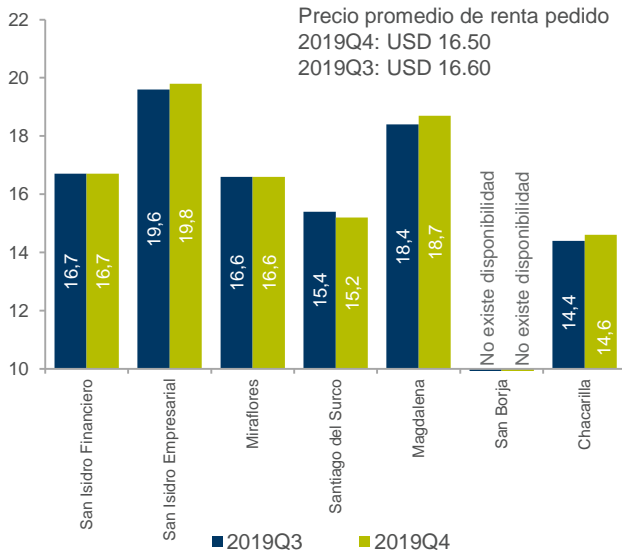
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (*)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES)
San Isidro Financiero	533,150	38	79,630	15.3%	29,728	44,947	-	\$15.25	\$16.68
San Isidro Empresarial	235,174	31	21,297	9.1%	26,531	42,639	-	\$16.11	\$19.75
Miraflores	221,972	22	26,571	12.0%	9,299	17,164	7,070	\$17.93	\$16.66
Santiago de Surco	342,305	19	70,515	20.6%	17,803	40,022	-	\$16.02	\$15.17
Magdalena del Mar	171,564	11	30,234	17.0%	17,728	-	-	\$15.51	\$18.7
San Borja	35,588	4	-	-	-	-	-	\$18.84	-
Chacarilla	24,625	4	7,541	30.6%	4,371	-	-	\$15.59	\$14.61
<b>TOTAL LIMA</b>	<b>1,595,548</b>	<b>129</b>	<b>243,901</b>	<b>15.4%</b>	<b>105,209</b>	<b>144,772</b>	<b>7,070</b>	<b>\$15.16</b>	<b>\$16.50</b>

(\*) Metros cuadrados en construcción período 2019Q4 a 2021Q4

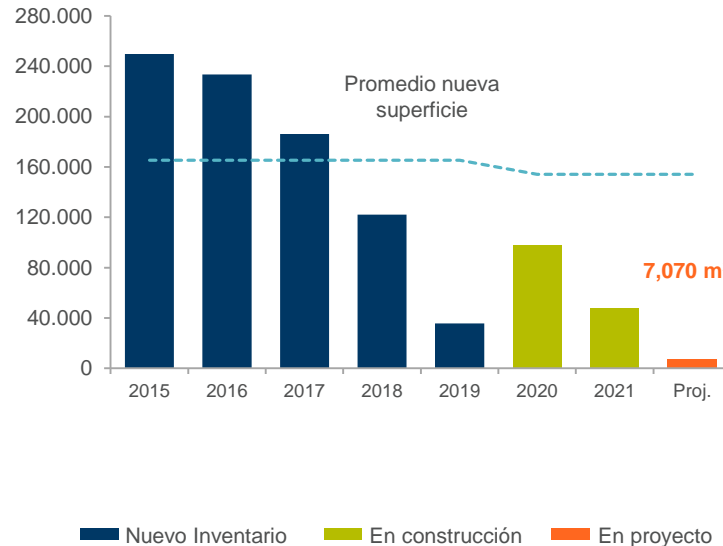
(\*\*) Metros cuadrados en proyecto período 2022Q1 en adelante

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

### 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>)



### DENISE VARGAS SOTOMAYOR

Market Research Coordinator  
+51 1 2238184  
[denise.vargas@cushwake.com](mailto:denise.vargas@cushwake.com)

### cushwakeperu.com

### PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2020 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.