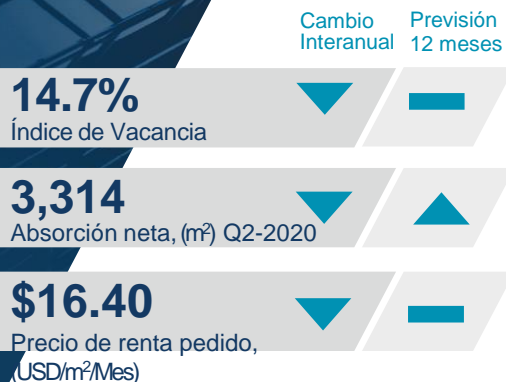
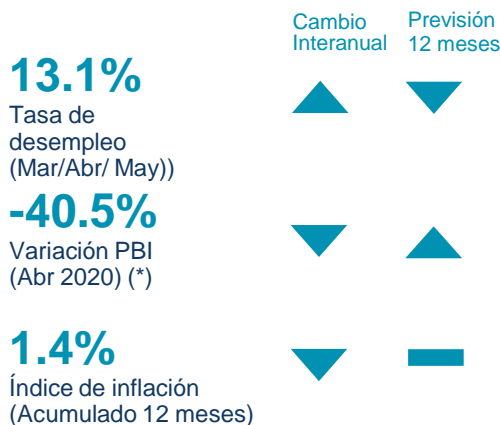


Oficinas Q2 2020



INDICADORES ECONÓMICOS Q2 2020



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra estimada

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

Durante el segundo trimestre del año, la tasa de vacancia de oficinas Clase A se mantuvo sin cambios significativos cerrando en 14.7%. En este sentido, el área arrendable disponible disminuyó apenas en 1% respecto al primer trimestre del año. Debido al inicio del periodo de cuarentena, los proyectos que se encontraban en construcción debieron suspender las obras, por lo que durante este trimestre ningún proyecto nuevo de oficinas fue entregado.

En este escenario, San Isidro Financiero es el submercado que alberga la mayor área arrendable disponible (73,070 m²) con una tasa de vacancia de 13.7%, seguido por Santiago de Surco (71,145 m²) con 20.8%. Los submercados cuyas tasas de vacancia experimentaron cambios importantes fueron Chacarilla con una disminución del 65% de su área disponible y San Isidro empresarial, con un incremento del 18%. Los demás submercados han mantenido niveles de vacancia similares al trimestre pasado, es decir que, en este momento, este indicador aún no refleja totalmente el comportamiento de los actores del mercado en medio de la coyuntura actual.

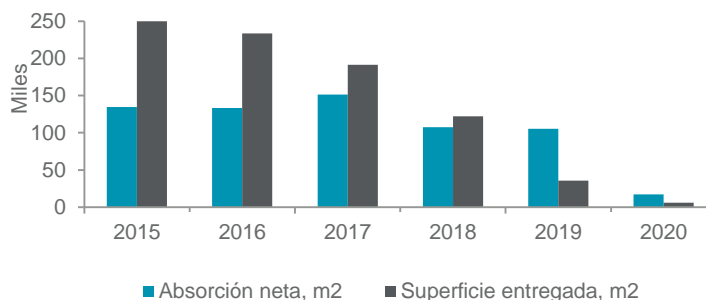
OFERTA Y DEMANDA:

Al término del primer semestre del año, la absorción neta fue de 3,314 m², aunque una cifra positiva, el resultado fue 75% menor a lo reflejado en el trimestre pasado y 79% menor que el mismo trimestre del año pasado. Las medidas sanitarias y de seguridad tomadas por el gobierno debido a la coyuntura actual obligaron a las empresas a hacer una pausa en la toma de decisiones respecto a la ocupación de oficinas e iniciar un proceso de adaptación de acuerdo a las circunstancias. Por submercados, San Isidro Empresarial, Miraflores y Santiago de Surco reflejaron una absorción negativa, reflejo de una mayor desocupación. Sin embargo los otros submercados mantuvieron una absorción neta positiva, liderada por Chacarilla con 5,306 m².

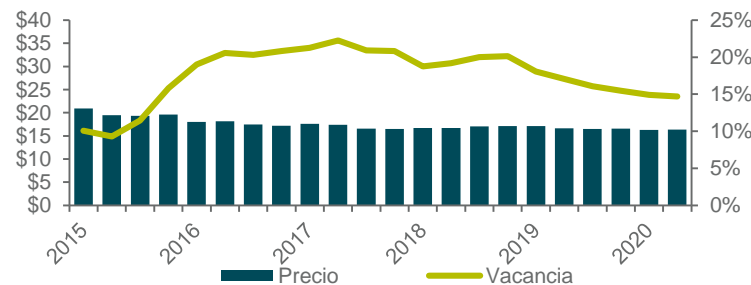
PRECIO:

Antes del inicio de la pandemia, se esperaba que el precio de renta pedido tuviese una tendencia al alza progresiva como consecuencia de la dinámica natural del mercado y la disminución de la tasa de vacancia; sin embargo, la coyuntura actual ha dado como resultado que el precio promedio de alquiler pedido se mantuviera estable respecto al trimestre anterior con \$16.4 por m², lo que no demuestra un cambio significativo. San Isidro Empresarial es el submercado que aún mantiene el mayor precio de alquiler pedido con \$19.4 por m² y el menor precio de renta pedido corresponde a Santiago de Surco (\$14.8 por m²), submercado que mantiene aún una tasa de vacancia por encima del 20%.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La pandemia del COVID-19 ha cambiado de manera significativa el panorama económico global y nacional. Las primeras manifestaciones de este cambio en la economía peruana se reflejaron en la caída de precios de commodities y la disrupción de las cadenas globales de valor por el impacto del COVID-19 en China a comienzos de año. Acceda [aquí](#) a la información más reciente y específica de COVID-19.

Si bien, en los últimos años, el Perú ha sido una de las economías más sólidas en la región, situación que ha permitido que tenga un soporte económico sólido, el impacto en el PBI (-40.5%, abril 2020), refleja otros problemas sociales aún por mejorar que tuvieron un efecto sobre el nivel de consumo. La suspensión de labores y el incremento del desempleo (13.1%) generaron una disminución en los ingresos de las familias y en los flujos de caja de las empresas, lo cual limitó la capacidad para poder cumplir con las obligaciones, como por ejemplo el pago de salarios a los trabajadores, alquileres, deudas con proveedores.

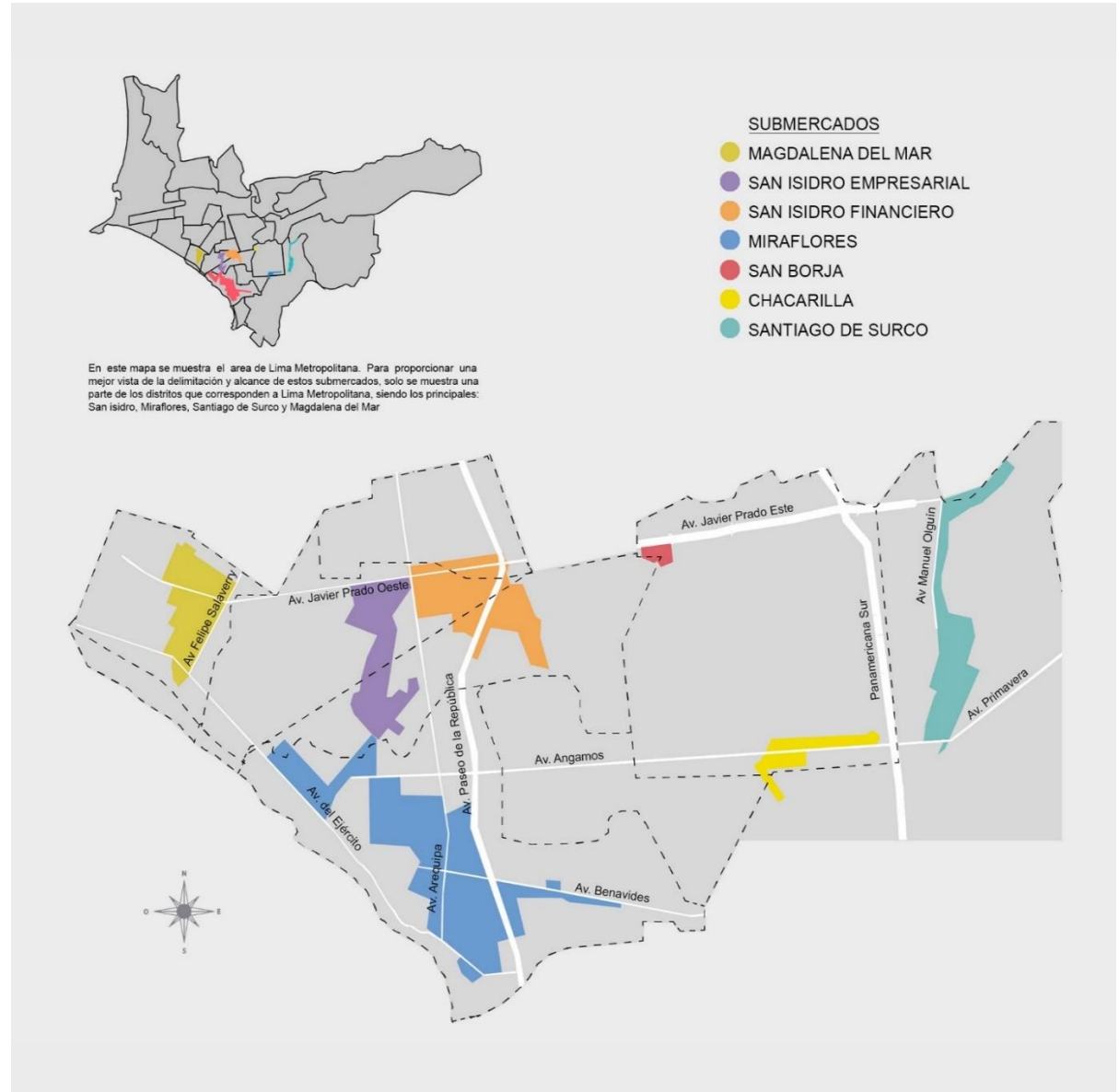
Con la activación de las cuatro fases de reanudación de las actividades económicas por parte del Gobierno, se espera la progresiva recuperación de la economía, en particular desde el tercer trimestre del año, lo que atenuará el impacto negativo al final del 2020 con una proyección del PBI de -12.5% y una recuperación totalmente positiva para el 2021 de 11.5%

Es importante remarcar que estas proyecciones suponen un escenario en donde se preserve la estabilidad económica y la promoción de un ambiente de negocios e inversión adecuado para que las empresas puedan adaptarse a un nuevo entorno en donde la digitalización, protocolos sanitarios e innovaciones en los procesos tendrán un papel fundamental.

PANORAMA FUTURO

Para lo que resta del 2020, se proyecta la entrega de un total de 39,942 m² de área arrendable, sin embargo, debido a que la construcción de los proyectos se pausó, la expectativa de entrega se aplazó hasta en 3 meses y aquellos cuya entrega estaba establecida para fin de año, se trasladaron al 2021.

Actualmente, se encuentran en construcción 76,547 m² hasta finales del 2021. Los proyectos que se encuentran en etapa de evaluación suman alrededor de 68 mil m² principalmente localizados en San Isidro Empresarial, Miraflores y Santiago de Surco. En este sentido, es importante mantener un perfil conservador ya que las actividades del sector construcción están siendo retomadas de manera progresiva manteniendo la normativa indicada por la entidades correspondientes, a pesar que fue uno de los sectores incluidos en la primera fase de reactivación de la economía.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ

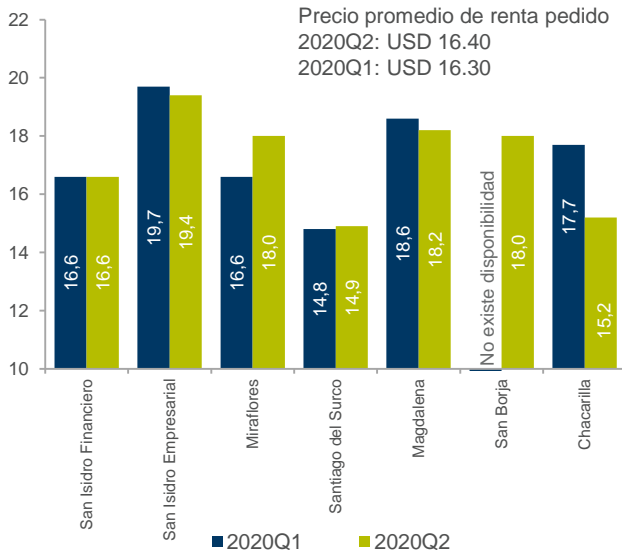
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	533,150	38	73,070	13.7%	8,382	46,613	-	\$15.4	\$16.6
San Isidro Empresarial	235,174	31	27,703	11.5%	-606	-	33,908	\$16.3	\$19.4
Miraflores	221,972	22	23,548	10.6%	3,023	-	24,234	\$16.5	\$18.0
Santiago de Surco	342,305	19	71,145	20.7%	-629	29,934	10,088	18.6	\$14.9
Magdalena del Mar	171,564	11	25,264	14.7%	3,862	-	-	\$17.0	\$18.2
San Borja	35,588	4	350	1.0%	-350	-	-	\$18.7	\$18.0
Chacarilla	30,225	5	2,829	9.4%	4,712	-	-	\$15.9	\$15.2
TOTAL LIMA	1,613,004	132	237,227	14.7%	16,919	76,547	68,230	\$15.6	\$16.4

(*) Metros cuadrados en construcción período 2020Q2 a 2021Q4

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

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



DENISE VARGAS SOTOMAYOR

Market Research Coordinator
+51 1 2238184
denise.vargas@cushwake.com

cushwakeperu.com

PUBLICACIÓN 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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 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. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake en Twitter.

©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.