

Oficinas Q3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15.7%
Índice de Vacancia



-16,712
Absorción neta, (m²) Q3-2020



\$16.4
Precio de renta pedido,
(USD/m²/Mes)



INDICADORES ECONÓMICOS Q3 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15.6%
Tasa de desempleo
(Jun/Jul/ Ago)



-11.7%
Variación PBI (*)



1.8%
Índice de inflación
(Acumulado 12 meses)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra a Julio 2020

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS

De acuerdo al comportamiento que el mercado evidenciaba en los últimos meses, al cierre del tercer trimestre del año, la tasa de vacancia de oficinas Clase A se incrementó en 1% respecto al trimestre anterior con 15.7%, lo que significó un aumento de la disponibilidad de más de 10,000 m². A inicios de año, la expectativa era que este indicador tuviese una tendencia a la baja; sin embargo, las circunstancias actuales han hecho que esta tendencia retorne al alza cómo en épocas de sobreoferta; debido, principalmente, por el incremento en las desocupaciones y la pausa en las decisiones de ocupación para algunas empresas.

En este contexto, todos los submercados se han visto afectados, es así que, Santiago de Surco es el submercado con mayor disponibilidad con 75,141 m² y una tasa de vacancia de 22% (+2% respecto al trimestre anterior), seguido por San Isidro Financiero con una disponibilidad de 73,384 m² y una tasa de vacancia de 13.8%. Por otro lado, San Isidro Empresarial fue el submercado que experimentó el mayor incremento en los niveles de disponibilidad cerrando este trimestre con 37,406 m² disponibles, 35% mayor que el trimestre pasado.

OFERTA Y DEMANDA:

Al término del tercer trimestre del año, la absorción neta cerró en -16,712 m². Esta cifra negativa evidencia una mayor desocupación de los espacios debido principalmente a la adaptación que están teniendo las empresas respecto al uso de los espacios efectivos de oficina. Además, debemos considerar que las ocupaciones fueron 54% menores que las que se registraron en el mismo periodo en el 2019. Casi la totalidad de los submercados en análisis mostraron niveles de absorción negativas, siendo el de mayor influencia San Isidro Empresarial con una absorción neta de -9,703 m². Cabe señalar que este submercado siempre se ha caracterizado por tener los precios de alquiler promedio más altos del mercado y ha mantenido este nivel a pesar de los cambios del mercado. En este trimestre, no se ha registrado la entrega de ningún proyecto nuevo, por lo que el incremento en la disponibilidad solo evidencia los movimientos en el comportamiento de ocupación y desocupación en el inventario actual.

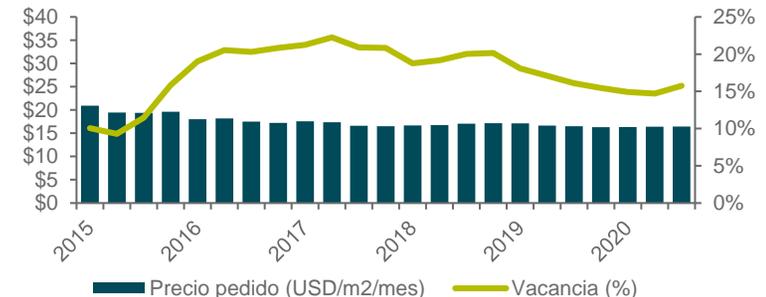
PRECIO:

A pesar del escenario actual y las adaptaciones en el mercado, el precio de renta pedido se mantiene estable en \$16.4 por m², sin cambios respecto al trimestre anterior. Esta estabilidad se apoya en que parte de la nueva disponibilidad que se sumó en este tercer trimestre se cotizó a precios de renta por encima del promedio y, a la vez, algunos submercados como Magdalena del Mar ajustaron sus precios hacia la baja cerrando en \$17.7 por m², 3% menor que el trimestre pasado, pero aún por encima del promedio. Actualmente, Santiago de Surco es el submercado que aún mantiene el precio pedido más bajo con \$14.9 por m² y San Isidro Empresarial, el más alto, con \$19.4 por m². Es necesario resaltar que, en esta coyuntura, los ajustes en precios de renta pedido se evidencian dentro del marco de la negociación entre propietarios e inquilinos, en donde también se evalúan otras condiciones contractuales adicionales que pretenden lograr un equilibrio que favorezca a ambas partes.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Las economías alrededor del mundo aún continúan un proceso de adaptación a la nueva realidad frente a la pandemia del COVID-19. La economía del Perú no ha sido ajena a estos cambios, evidenciando contracciones en sus principales indicadores, provocadas por las medidas de distanciamiento y aislamiento social obligatorio implementadas desde mediados de marzo para mitigar la expansión de la COVID-19, y en medio de un panorama internacional adverso con menor demanda externa, deterioro de los precios de las materias primas y alta volatilidad en los mercados financieros. Acceda [aquí](#) a la información más reciente y específica de COVID-19.

En la segunda mitad del año, la economía peruana ha comenzado a mostrar signos de recuperación frente a los resultados negativos que se evidenciaron en el primer semestre. De acuerdo al Instituto de Estadística e Informática, en Julio, último mes de registro, la variación del PBI fue de -11.7%, 28 puntos porcentuales mayor que lo registrado hace 3 meses. Con ello, la economía continuará su proceso de aceleración hacia finales del 2020 y durante todo el 2021, cuando se espera que su crecimiento se encuentra alrededor del 10,0%, la tasa más alta desde 1994. Algunos de los sectores que se han recuperado han sido Pesca con una variación +33.3%, y otros sectores como Minería e Hidrocarburos, Manufactura, Comercio y Construcción, aún con variaciones negativas (entre -6% y -12%), están evidenciando mejoras progresivas a medida que se han ido iniciando las fases de la reanudación de actividades económicas. La última fase iniciará en los primeros días de octubre.

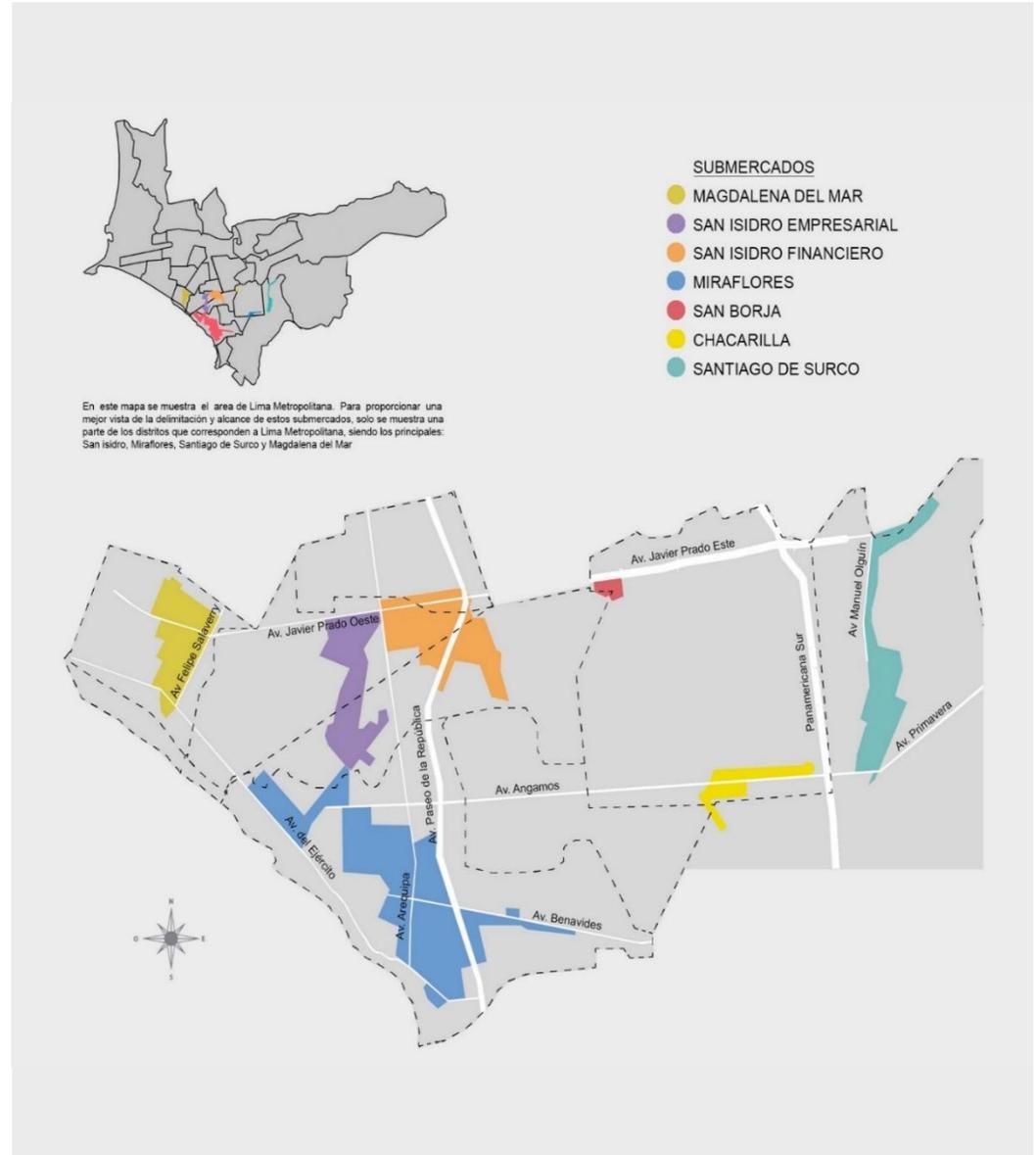
En los últimos años, la tasa de desempleo se mantuvo por debajo del 10%, sin embargo, el cese de actividades y las medidas de aislamiento resultaron en el incremento de este indicador, que cerró en el mes de Agosto en 15.6%, cifra 9.8% mayor al mismo periodo en el 2019.

Finalmente, el mercado de oficinas se rige dentro del marco de precios de renta en dólares, por lo que las variaciones en esta moneda frente a la moneda nacional (Sol) pueden influir en el establecimiento de los precios. Al finalizar este trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.6 soles / USD, cifra que se incrementó en 5.8% desde el mes de marzo.

PANORAMA FUTURO

Para lo que resta del 2020, aún se proyecta la entrega de un total de 39,942 m² de área arrendable, sin embargo, la pausa en el sector de la construcción y la reanudación de las actividades de manera progresiva, aún no garantiza la entrega de esta superficie y es posible que puedan retrasarse para ser entregados dentro del primer semestre del 2021.

Actualmente, se encuentran en construcción 88,120 m² hasta finales del 2021. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman alrededor de 56 mil m², principalmente localizados en San Isidro Empresarial, Miraflores y Santiago de Surco. Cabe señalar que, a este conjunto de edificios en construcción y en proyecto, no se han sumado nuevos en el último año, lo que refleja el perfil conservador de los desarrolladores, en un marco por preservar niveles de vacancia saludables y, en este contexto, de tener retornos de inversión en los plazos proyectados.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ

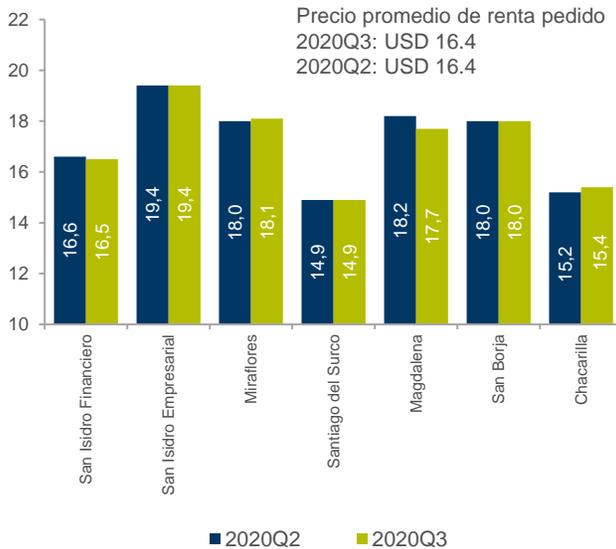
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN N (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (**)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
San Isidro Financiero	533,150	38	73,384	13.8%	8,068	46,613	-	\$16.5	\$15.9
San Isidro Empresarial	235,174	31	37,406	15.5%	-10,309	11,573	22,335	\$19.4	\$16.0
Miraflores	221,972	22	24,375	11.0%	2,196	-	24,234	\$18.1	\$16.2
Santiago de Surco	342,305	19	75,141	22.0%	-4,626	29,934	10,088	\$14.9	\$18.6
Magdalena del Mar	171,564	11	26,047	15.2%	3,079	-	-	\$17.7	\$16.9
San Borja	35,588	4	350	1.0%	-350	-	-	\$18.0	\$18.4
Chacarilla	30,225	5	3,524	11.7%	4,024	-	-	\$15.4	\$15.9
TOTAL LIMA	1,613,004	132	253,946	15.7%	207	88,120	56,657	\$16.4	\$14.9

(*) Metros cuadrados en construcción periodo 2020Q4 a 2021Q4

(**) Metros cuadrados en proyecto periodo 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.