

Oficinas T2 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

19.0 %
Índice de Vacancia



12,546
Absorción neta, m², T223



\$15.7 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

7.1 %
Tasa de desempleo (*)



1.7 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



6.5 %
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Feb-Mar-Abr 2023 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado Abr 2022-Mar 2023 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana. De Jul 2022 a Jun 2023 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Cada vez es más frecuente que las empresas implementen la modalidad de trabajo presencial o híbrida, generando la tendencia hacia la baja en la superficie disponible de oficinas. En este período, la tasa de vacancia se redujo en 4.4 % en comparación al trimestre anterior y en 12.7 % respecto al mismo periodo del 2022, cerrando en 19 %; esta reducción evidencia una recuperación del mercado en general. San Isidro Financiero (23.1 %), San Isidro Empresarial (21.4 %) y Santiago de Surco (20 %) aún presentan niveles de vacancia elevados, a pesar de que los dos primeros experimentaron una reducción significativa en sus niveles de vacancia de 8 % y 6.1 %, respectivamente en comparación con el mismo periodo del año pasado, considerando que concentran más del 50 % del inventario de oficinas corporativas de la capital.

OFERTA Y DEMANDA:

El segundo trimestre del año cierra con una absorción neta que alcanzó la cifra de 12,546 m². Las ocupaciones aumentaron en 36.6 % respecto al trimestre anterior, mientras que las desocupaciones también se incrementaron en 29.8 %, ambas variaciones siendo representativas en los submercados de San Isidro Financiero y Santiago de Surco. Además, a la fecha y a pesar de la cautela de los desarrolladores respecto al inicio de nuevos proyectos considerando la alta disponibilidad, aún existen más de 56 mil m² por entregarse entre el 2023 y 2024, en donde Santiago de Surco destaca una vez más como el submercado con la mayor cantidad de superficie futura (40,022 m²), sin que esto signifique que efectivamente dicho proyectos culminarán dentro de los próximos trimestres.

PRECIO:

El precio de renta pedido se redujo llegando a un promedio de USD 15.7 por m², experimentando una reducción de 2.5 % respecto al trimestre anterior, siendo Chacarilla el único submercado que tuvo un incremento de 9.6% respecto al primer trimestre del año cerrando en USD 17.1 por m². Asimismo, en algunos casos, y debido a las condiciones en las cuales las oficinas son desocupadas, es decir, con niveles de implementación desde básicos hasta amoblados, la oferta de este tipo de espacios es más amplia y variada en donde es posible considerar precios de renta promedio por encima del precio pedido de una oficina en gris, dependiendo de la condición de los espacios. Este tipo de oficinas funcionan como una alternativa frente a la necesidad de algunos inquilinos de mudarse a oficinas listas para ocupar, que no requieran una inversión significativa de tiempo y dinero en el proceso de implementación. Finalmente, forma parte también de la evolución del mercado, el financiamiento de la implementación de los espacios de oficinas ofrecido por algunos desarrolladores y cuyo costo es posible trasladar precio de renta mensual, como un costo operativo para los arrendatarios.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el segundo trimestre del año, los principales indicadores económicos fueron prometedores para la economía nacional. Así, Perú se mantiene como una ubicación atractiva para la inversión local y extranjera.

La variación interanual del PBI hasta marzo de este año fue de 1.7 % según el INEI, con una proyección de crecimiento de 2.5 % para el cierre del 2023 según el Ministerio de Economía y Finanzas. Respecto al sector construcción, este presentó una reducción de 5.1 %, reflejado en el menor consumo interno de cemento y un aumento en el avance físico de obras de 30.7 %, en donde la construcción de edificios tuvo un incremento interanual de 26.2 %.

La tasa de desempleo ha mantenido una tendencia a la baja en los últimos 12 meses, siendo la cifra a abril de este año 1.2 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2022 (8.3 %). Esto refleja una economía que viene siendo impulsada por el crecimiento de varios sectores que requieren ingreso frecuente de talento humano para seguir expandiéndose al ritmo que lo vienen haciendo, generando una reducción progresiva del desempleo y a su vez disminuyendo los índices locales de pobreza que actualmente se encuentran por encima del promedio regional.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de mayo en 7.9 %, cifra que a pesar de estar fuera del rango meta indicado por el Banco Central de Reserva, se espera que se ajuste hacia la baja con una proyección hacia el cierre del año de 3 %.

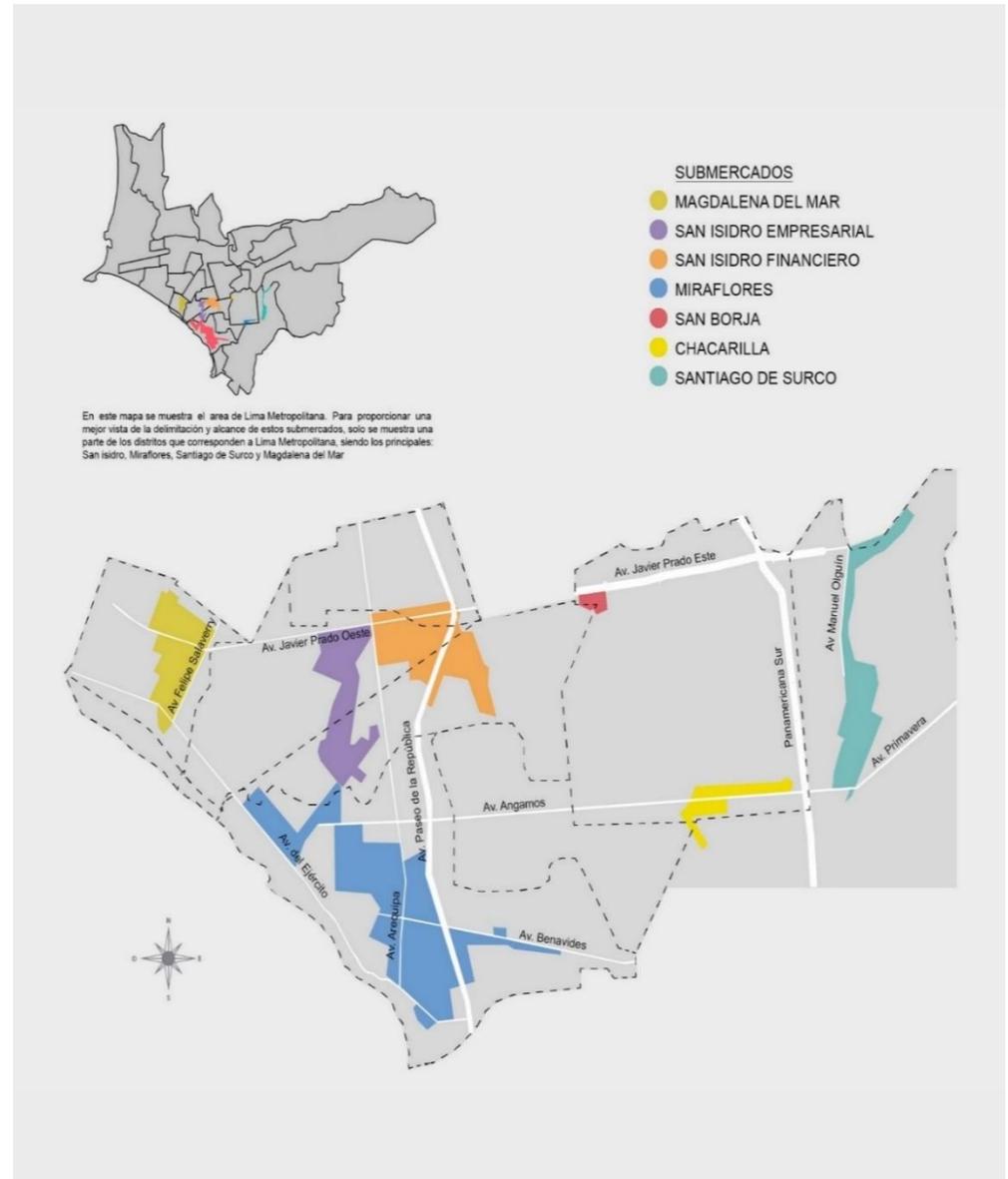
Asimismo, al final de este segundo trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.63 / USD, reduciéndose en 4.7 % respecto al tipo de cambio a inicios de año. Considerando que los precios de renta y venta en el mercado de oficinas, por lo general, se cotizan en dólares, cambios significativos en este indicador pueden influir en las negociaciones, contemplando la extensión de los contratos de alquiler.

PANORAMA FUTURO

Al cierre del segundo trimestre del año, existe una superficie en construcción de 67,960 m² en proyectos ubicados en Santiago de Surco, Miraflores y San Isidro Empresarial. Los proyectos que aún no inician su construcción o están en etapa de evaluación suman 46,069 m², contando con un área arrendable de más de 10 mil m², concentrados principalmente en Miraflores, San Isidro Empresarial y Callao, aunque existe una alta probabilidad que estos proyectos se retomen su curso en el mediano o largo plazo.

La coyuntura actual y la alta disponibilidad de espacios en gris como implementados ha dado como resultado que los grandes desarrolladores tomen con cautela el inicio de la construcción de nuevos proyectos con la expectativa de que el mercado se encuentre más preparado en términos de ocupación para recibir nueva superficie. En los proyectos en construcción, sin embargo, es posible estimar fechas de entrega a medida que se visualizan los avances de las obras.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



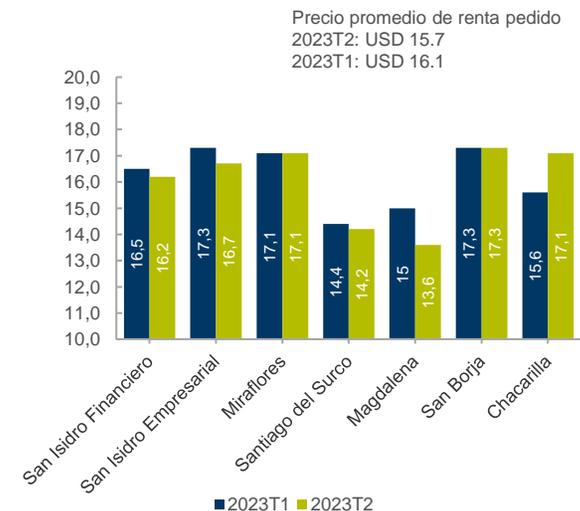
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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 A (USD/M ² /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/M ² /mes)
San Isidro Financiero	547,232	39	126,497	23.1	-2,998	-	-	\$16.2	\$14.6
San Isidro Empresarial	248,936	30	53,288	21.4	5,365	16,040	17,069	\$16.7	\$13.1
Miraflores	177,411	15	17,539	9.9	1,805	-	8,024	\$17.1	\$14.3
Santiago de Surco	322,550	16	64,538	20.0	5,371	40,022	-	\$14.2	\$13.7
Magdalena del Mar	140,580	9	18,690	13.3	4,115	-	-	\$13.6	\$14.2
San Borja	35,588	4	4,448	12.5	4,398	-	-	\$17.3	\$14.3
Chacarilla	20,649	3	1,873	9.1	533	-	-	\$17.1	\$13.7
TOTAL LIMA	1,513,649	117	287,730	19.0	20,089	67,960	46,069	\$15.7	\$12.8

* Metros cuadrados en construcción período 2023T3 a 2024T4

** Metros cuadrados en proyecto período 2025T1 en adelante. Se incluyen 29,000 m² en el submercado del Callao.

PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD/m²/mes)



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



DIEGO BRICEÑO

Head of Brokerage

+51 9 905 20140

diego.briceno@cushwake.com

DENISE VARGAS

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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y síganos en Twitter: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake).

©2023 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.