

Oficinas T3 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

17.5 %
Índice de Vacancia



22,911
Absorción neta, m², T323



\$15.3 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T3 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

6.6 %
Tasa de desempleo (*)



0.5 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



5.0 %
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Jun-Jul-Ago 2023 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado Ago 2022-Jul 2023 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana. De Oct 2022 a Set 2023 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas demuestra su recuperación y los indicadores de ocupación y disponibilidad así lo reflejan. A pesar de los cambios, en la modalidad de trabajo y el acondicionamiento de los espacios, al finalizar el tercer trimestre del año la tasa de vacancia continúa manteniendo una tendencia hacia la baja y se redujo en 1.5 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 2 p.p. respecto al mismo periodo del 2022, cerrando en 17.5 %; esta reducción es una clara señal de un mercado que sigue la tendencia que en algún momento se predijo previo al escenario de pandemia. San Isidro Financiero (21.0 %) y San Isidro Empresarial (19.4 %), submercados que se ubican en distrito financiero de la ciudad, aún presentan niveles de vacancia elevados, a pesar de ello, evidenciaron una reducción de 8.97% y 9.64%, respectivamente, en comparación con el segundo trimestre. Estas variaciones son un indicador importante para determinar el escenario en el que se encuentra el mercado considerando que ambos concentran poco más de un cuarto (26%) del inventario de oficinas corporativas de la capital.

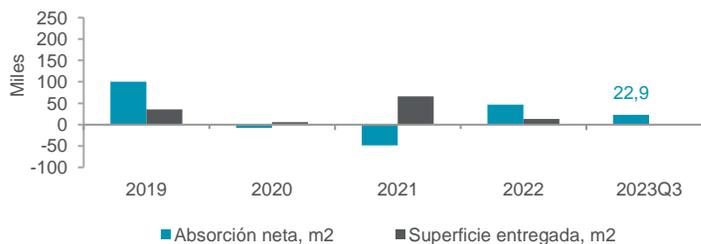
OFERTA Y DEMANDA:

El tercer trimestre cierra con una absorción neta que alcanzó la cifra de 22,911 m². Si bien las ocupaciones se incrementaron en tan solo 9.6% respecto al trimestre anterior, la cantidad de metros cuadrados desocupados fue 50% menor. Este resultado refleja un sostenido dinamismo en cuanto a la toma de decisiones, que se vio principalmente reflejado en submercados como San Isidro Financiero (11,334 m²) y San Isidro Empresarial (5,527 m²). Asimismo, actualmente la superficie en construcción se limita a 3 edificios (57 mil m²), dos de los cuales es probable que se entreguen en los próximos 6 meses y un inventario de proyectos (56 mil m²) con una baja probabilidad de que se pongan en marcha en el corto plazo considerando que han mantenido su status desde hace varios trimestres. Se espera que en los próximos semestres esta escasez en las construcciones y proyectos permita que el mercado se ajuste orgánicamente, se ocupen los espacios disponibles y se alcance una vacancia saludable entre el 10% y 12%.

PRECIO:

A pesar de que la tasa de vacancia mantiene una tendencia hacia la baja y con ello, la expectativa en cuanto al precio es que siga una tendencia contraria, el precio de renta pedido se redujo aún más llegando a un promedio de USD 15.3 por m². Si bien la reducción no es significativa respecto al trimestre pasado (-3%), este comportamiento refleja la urgente necesidad de los propietarios de ocupar las grandes superficies que aún se encuentran disponibles y ponen en marcha estrategias que se concentran no solo en el precio sino también en características como la flexibilidad en los espacios y una oferta que se acomode a los requerimientos actuales del mercado. Considerando que San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco redujeron sus precios de renta en 1.6%, 3% y 5%, respectivamente, estos cambios tienen un impacto significativo en el promedio total ya que en conjunto conforman más del 80% de la superficie disponible.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre del tercer trimestre, el escenario de la economía peruana se proyecta con mayor dinamismo en un entorno de menores presiones inflacionarias, y una confianza empresarial que mejora progresivamente con miras a invertir en nuevos proyectos.

La variación interanual del PBI hasta julio de este año fue de 1.7 % según el INEI, Se espera que este indicador cierre en 0.9 % para el 2023 y 3% para el final del 2024 según la proyección actualizada del Banco Central de Reserva. Se observa que la confianza empresarial aún se encuentra en recuperación, lo que reduciría el dinamismo de distintas actividades primarias. Además, las condiciones climáticas podrían tener un impacto negativo en la en los sectores del agro y la pesca en lo que resta del año, lo que influye en las proyecciones de crecimiento hacia el cierre del año.

La tasa de desempleo sigue manteniendo una tendencia a la baja, a pesar que en este periodo, se incrementó ligeramente (0.3%). Esto refleja la continua recuperación del mercado 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 setiembre en 5.0 %, indicador que, a pesar de estar fuera del rango meta, continúa con una tendencia hacia la baja. El Banco Central de Reserva, espera que se ajuste hacia la baja con una proyección hacia el cierre del año de 3 %.

Asimismo, al final de este tercer trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.79 / USD, reduciéndose en 4.1 % respecto al tipo de cambio del trimestre pasado. 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.

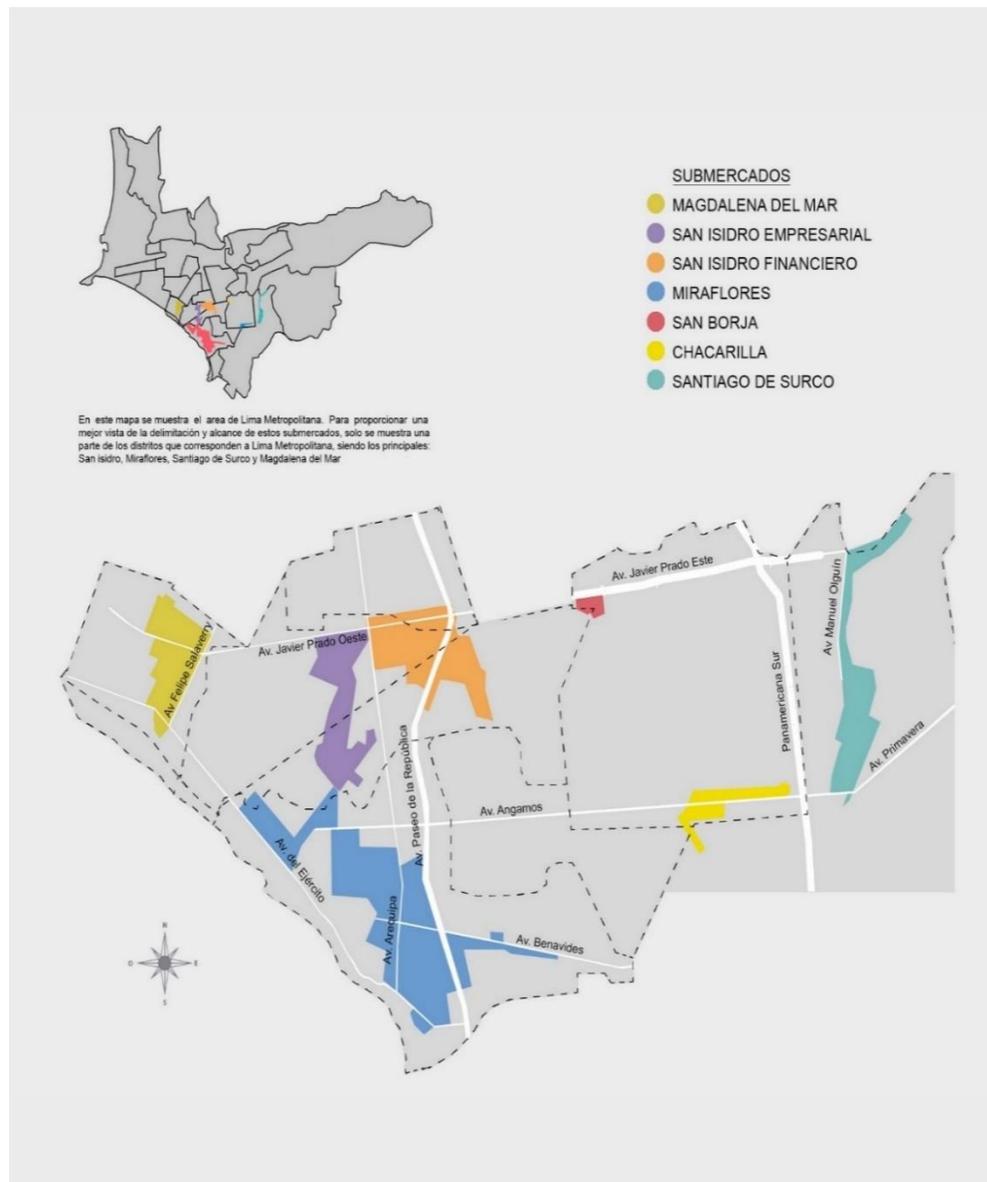
PANORAMA FUTURO

Al final del tercer trimestre del año, existen 57,872 m² de superficie en etapa de construcción. Esta cifra se resume en la entrega a corto plazo de 2 edificios, (Pardo 200 y Fibra Camino Real) y el resto de metros cuadrados en superficie que está en estado de construcción, pero con alta probabilidad que su entrega se vea postergada por las condiciones que rodean el proyecto.

Además de ello, existen más de 56 mil m² en estado de proyecto. En este sentido, es probable que esta superficie no se ponga en marcha en el corto plazo, debido al exceso de disponibilidad que aún alberga el mercado y que se intenta colocar.

La actual coyuntura económica y la abundancia de espacios disponibles han derivado en un comportamiento más cauteloso por parte de los grandes desarrolladores y landlords cuando nos referimos a iniciar la construcción de nuevos proyectos de construcción, con el objetivo de mantener un equilibrio entre la oferta y la demanda de espacios.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



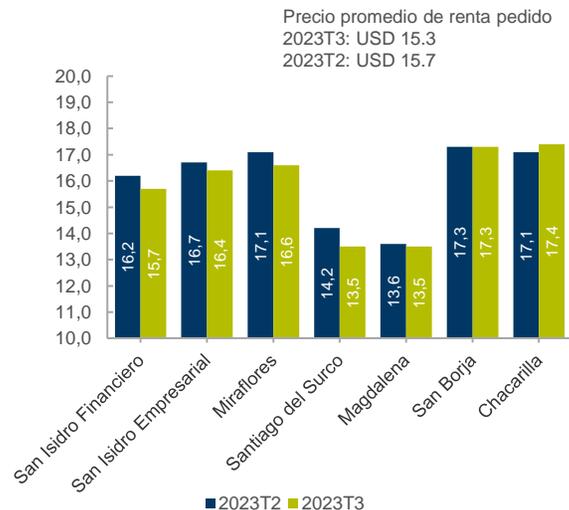
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	115,163	21.0	8,335	-	-	\$15.7	\$13.8
San Isidro Empresarial	248,936	30	48,161	19.4	10,492	10,774	17,069	\$16.4	\$13.1
Miraflores	177,411	15	17,285	9.7	2,059	17,164	-	\$16.6	\$15.0
Santiago de Surco	322,550	16	59,300	18.4	10,609	29,934	10,088	\$13.5	\$13.7
Magdalena del Mar	140,580	9	18,388	13.1	4,417	-	-	\$13.5	\$13.5
San Borja	35,588	4	4,448	12.5	4,398	-	-	\$17.3	\$9.3
Chacarilla	20,649	3	1,217	5.9	1,190	-	-	\$17.4	\$13.6
TOTAL LIMA	1,513,649	117	264,819	17.5	43,000	57,872	56,157	\$15.3	\$12.9

* Metros cuadrados en construcción período 2023T4 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 compañías 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.