

Oficinas T4 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

16.6 %
Índice de Vacancia



13,436
Absorción neta, m², T423



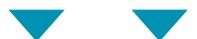
\$15.3 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T4 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

6.6 %
Tasa de desempleo (*)



-1.0 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



3.6 %
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



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

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al cierre del último trimestre del año, el mercado de oficinas presenta una actividad sostenible y en continua mejora. La tasa de vacancia disminuyó 0.9 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 3.7 p.p. respecto al mismo periodo del 2022, cerrando en 16.6%. Esta tendencia a la baja se mantuvo constante a lo largo del 2023, evidenciando que el mercado se sigue recuperando. El único submercado que aun presenta niveles de vacancia por encima del 20% es San Isidro Financiero (20.3%), a pesar de ello, presentó una reducción de 3.39% en comparación con el tercer trimestre. Cabe resaltar que este submercado concentra alrededor del 36% del inventario de oficinas corporativas de la capital.

OFERTA Y DEMANDA:

El cuarto trimestre cierra con una absorción neta que alcanzó la cifra de 13,436 m². Si bien las ocupaciones disminuyeron en 6.5% respecto al trimestre anterior, la cantidad de metros cuadrados desocupados aumentaron un 100%. Estas variaciones se vieron principalmente reflejadas en los submercados como San Isidro Empresarial (4,447 m²), San Isidro Financiero (3,909 m²) y Santiago de Surco (3,031 m²). Asimismo, actualmente la superficie en construcción se limita a 2 edificios (28 mil m²) en San Isidro Empresarial y Miraflores que serán entregados durante el primer semestre del 2024. Existe un inventario de proyectos que suman alrededor de 86,000 m², sin embargo, existe una baja probabilidad que se pongan en marcha considerando que han mantenido su status desde hace varios trimestres.

PRECIO:

El precio de renta pedido se mantuvo constante respecto al trimestre pasado, cerrando en USD 15.3 por m². Este valor es principalmente originado por los cambios en los submercados de San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco, ya que conforman más del 80% de la superficie disponible. En comparación al trimestre pasado, presentaron variaciones de 1.6%, -1.7%, y 2.1%, respectivamente. La mayor variación se vio reflejada en el submercado de Miraflores con un promedio de USD 17.9 por m², un aumento del 7.9%. Este comportamiento refleja la 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.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre del último trimestre, los principales indicadores económicos se mantuvieron relativamente constantes. La economía peruana apunta a una estimulación gradual para inicios del próximo año.

La variación interanual del PBI hasta octubre de este año fue de 1.0% según el INEI. Se espera que la actividad económica se recupere en 2024 y crezca a una tasa de 3.0%, según el Banco Central de Reserva. Respecto al sector construcción, este registró una disminución del 9.2% debido a una menor ejecución de obras del sector privado y público. El consumo interno de cemento disminuyó en 10.5% y el avance físico de obras en 7.1%

La tasa de desempleo se mantuvo igual al trimestre pasado (6.6%), con una tendencia a la baja. El BCRP estima que en el 2024, el empleo en el sector privado aumente en un 3.7%.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de noviembre en 3.6%, indicador que, a pesar de estar fuera del rango meta, continúa con una tendencia hacia la baja. El Banco Central de Reserva estima que esta cifra retorne al rango meta y cierre en 2.4% en 2024.

Asimismo, al cierre de este trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.73 / USD, reduciéndose en 1.6 % 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.

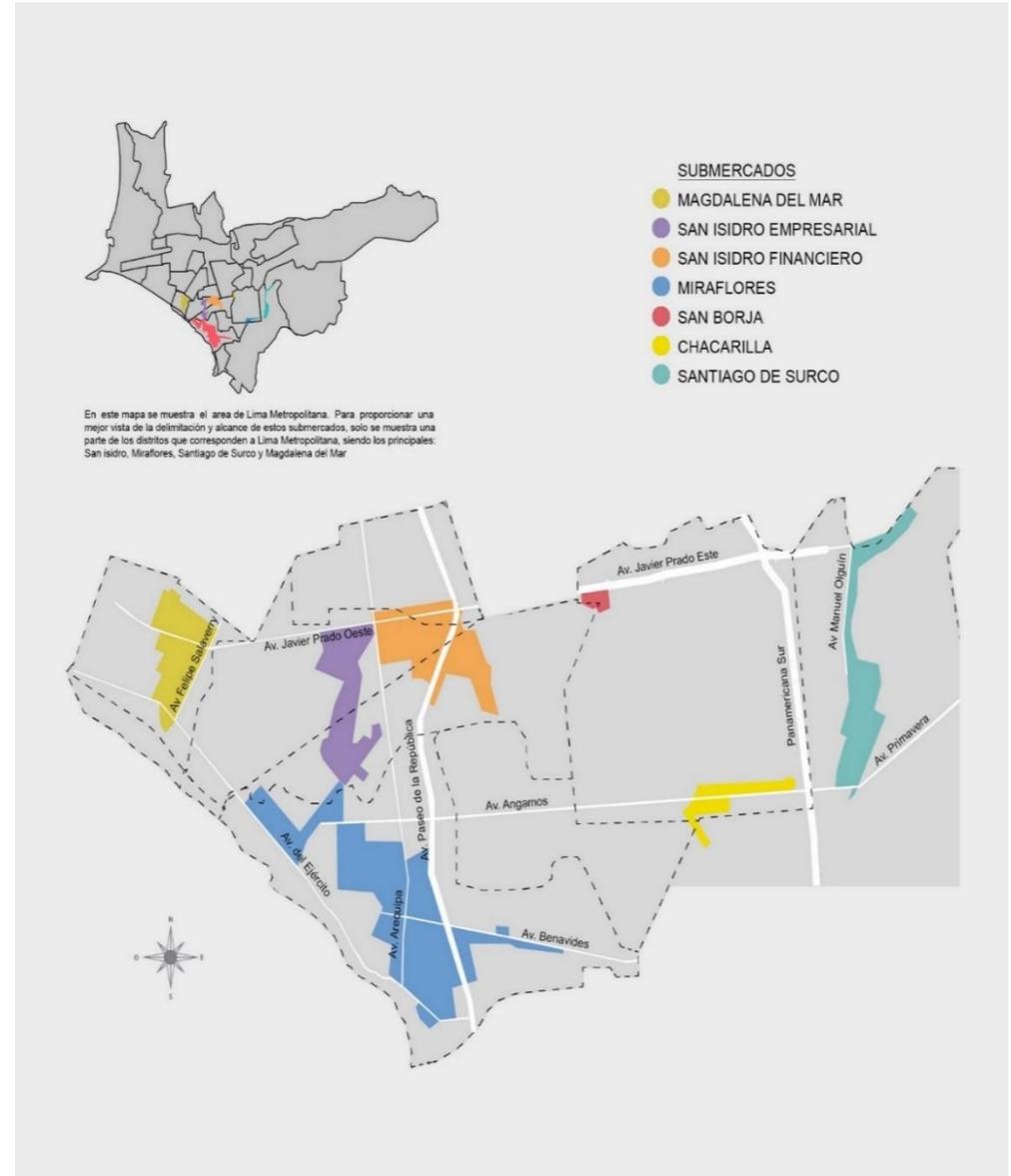
PANORAMA FUTURO

Al final del cuarto trimestre del año, existen 27,938 m² de superficie en etapa de construcción. Esta cifra se resume en la entrega de 2 edificios, Edificio Fibra Camino Real en San Isidro Empresarial y Pardo 200 en Miraflores, aproximadamente para el primer semestre del 2024.

Además de ello, existen más de 86 mil m² en estado de proyecto distribuidos en los submercados de San Isidro Empresarial y Santiago de Surco. 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



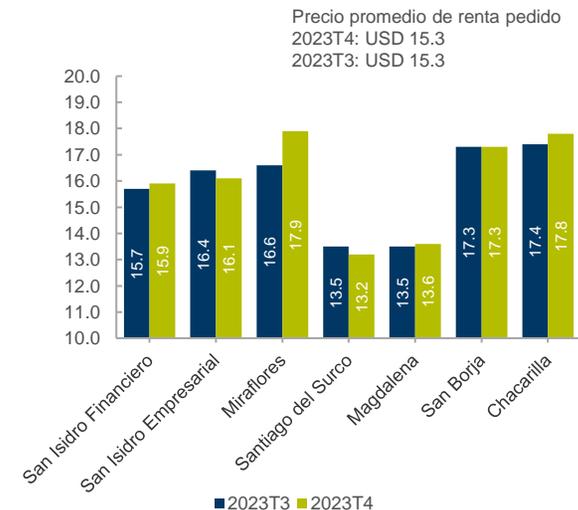
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	111,302	20.3	12,244	-	-	\$15.9	\$13.7
San Isidro Empresarial	248,936	30	43,750	17.6	14,939	10,774	17,069	\$16.1	\$12.8
Miraflores	177,411	15	16,042	9.0	3,302	17,164	-	\$17.9	\$14.7
Santiago de Surco	322,550	16	56,267	18.4	13,640	-	40,022	\$13.2	\$13.2
Magdalena del Mar	140,580	9	17,850	12.7	4,955	-	-	\$13.6	\$13.6
San Borja	35,588	4	4,448	12.5	4,398	-	-	\$17.3	\$9.5
Chacarilla	20,649	3	657	3.2	1,750	-	-	\$17.8	\$13.4
TOTAL LIMA	1,513,649	117	251,465	16.6	56,436	27,938	86,091	\$15.3	\$12.9

* Metros cuadrados en construcción período 2024T1 a 2025T1

** Metros cuadrados en proyecto período 2025T2 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.