

Oficinas T2 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

15.1 %
Índice de Vacancia



23,101
Absorción neta, m², T224



\$16.1 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

7.2 %
Tasa de desempleo (*)



1.4 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



2.3%
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Mar- Abr- May 2024 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado Abr 2023-May 2024 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana. De Jul 2023 a Jun 2024 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Durante el segundo trimestre del año, el mercado de oficinas mostró un mayor dinamismo que se ha visto reflejado en la continua reducción de la superficie disponible. Como resultado de este comportamiento, la tasa de vacancia disminuyó 1.0 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 20.5% respecto al mismo periodo del 2023, cerrando en 15.1%. En este escenario, San Isidro Financiero y San Isidro Empresarial son submercados que mantienen niveles de vacancia por encima del promedio de 19.4% y 19.9%. Aún con estos resultados, en ambos casos las tasas de vacancia se redujeron significativamente en 5.1 p.p. y 1.4 p.p. respectivamente en comparación con el mismo periodo el año pasado. Estas variaciones positivas responden a un escenario en donde las empresas han tomado decisiones más claras en referencia a sus espacios de trabajo y un retorno progresivo a las oficinas.

OFERTA Y DEMANDA:

Este periodo cierra con una absorción neta de 23,101 m²; esto ha significado un incremento del 84.1% respecto al mismo periodo del año anterior. Este escenario es principalmente el resultado del 100% de ocupación de Torre Primera Visión en el submercado de Magdalena del Mar cuya absorción neta fue de 11,300 m², representando el 49% de la absorción total. Durante este trimestre se entregaron 10,774 m² con el ingreso del edificio Fibra Camino Real en San Isidro Empresarial. Actualmente la superficie en construcción es escasa, quedando solo 1 edificio en Miraflores que será entregado durante el segundo semestre del 2024. Aún existe un inventario de proyectos que suman alrededor de 57,000 m², sin embargo, no hay señales de un avance concreto, por lo que, a partir del segundo semestre del año, los requerimientos de espacios serán abastecidos con proyectos que efectivamente ya se encuentran construidos y entregados.

PRECIO:

El precio de renta pedido se incrementó en 1.3% respecto al trimestre pasado, cerrando en USD 16.1 por m². Este ligero cambio en el precio pedido fue originado, principalmente, por variaciones trimestrales en el indicador en Santiago de Surco (+2.1%), San Isidro Empresarial (+2.2%) y Magdalena del Mar (+8.8%). Chacarilla es el submercado que se mantiene con el mayor precio de renta promedio (USD 19.4 por m²) desde la segunda mitad del año pasado. Desde un punto de vista proyectado, considerando lo limitado del nuevo inventario futuro, en un escenario de niveles de absorción estables y positivos que resulten una reducción de los niveles de disponibilidad, se espera que el precio promedio de renta muestre una tendencia hacia el alza. Este cambio no necesariamente será significativo en el corto plazo sino más bien en una proyección a mediano plazo.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Durante el segundo trimestre del año, los resultados de los principales indicadores económicos mantuvieron un comportamiento positivo, situación que reafirma el pronóstico alentador sobre el panorama económico nacional a lo largo de la segunda mitad año.

Según los últimos resultados reportados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta Mayo de este año cerró en 1.4%, y de acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas se proyecta que este crecimiento podría llegar a 3.1% hacia finales de año. En un análisis más desagregado, el sector construcción registró un incremento del 7.0%, explicado por el mayor consumo interno de cemento y por el avance físico de obras que creció en 6.4% debido a un mayor número de obras privadas.

Hasta el cierre de abril, la tasa de desempleo a abril de este año cerró en 7.2%, lo que significó una reducción de 0.1 p.p. en comparación al trimestre pasado. En cuanto a la población con empleo adecuado, esta aumentó en 7.2% y el ingreso promedio mensual se incrementó en 7.2% para hombres y en 3.1% para mujeres en Lima Metropolitana respecto al mismo periodo del año anterior.

Además, después de un largo periodo de 3 años, la tasa de inflación anualizada ya se ubica dentro del rango meta (1% - 3%) y cerró el mes de Junio en 2.3%. El Banco Central de Reserva (BCRP) estima que estos niveles se mantengan y el 2024 cierre con una tasa del 2.2%.

Al final de este segundo trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.83 / USD, mostrando un aumento de 1.3% respecto al tipo de cambio del trimestre pasado. Considerando que el mercado, por lo general, los inmuebles son cotizados en dólares, es importante conocer los cambios en el tipo de cambio, ya que cambios significativos en este indicador que pueden tener un impacto en el precio de renta.

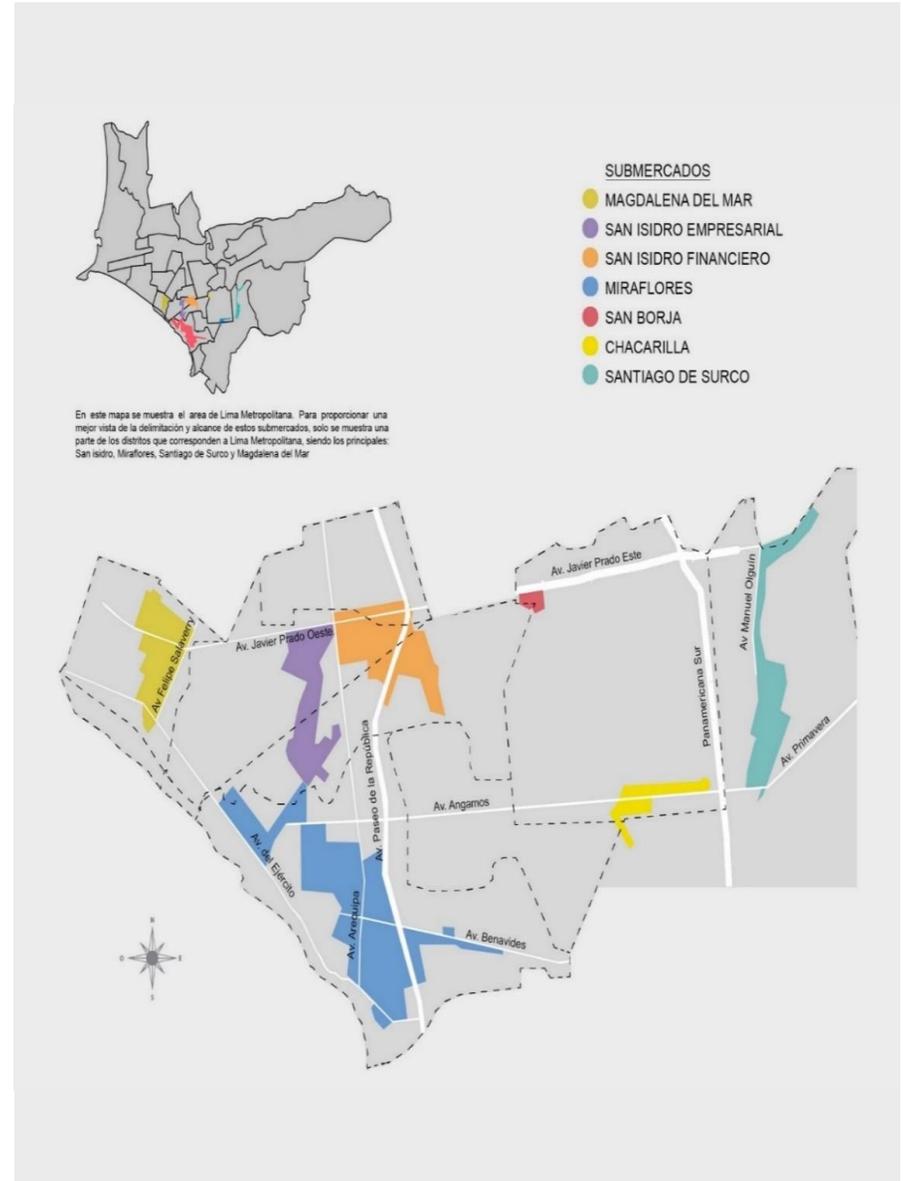
PANORAMA FUTURO

Al cierre de la primera mitad del año, solo quedan 17,000 m² en etapa de construcción que corresponden al proyecto de Pardo 200 en Miraflores, se espera sea entregado para la segunda mitad del año. Por otro lado, existen alrededor de 57 mil m² que se encuentran en proyecto como consecuencia de la pandemia no se pudieron concretar.

Este escenario deja al mercado de oficinas Clase A con una lista de proyectos mínima y una demanda que sigue en aumento producto del retorno hacia la presencialidad. De acuerdo con el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, el trabajo 100% remoto en el sector privado en Marzo disminuyó un 11.5% respecto a fines del 2023. Con el objetivo de satisfacer las necesidades de la demanda formatos como oficinas implementadas y espacios de coworking han comenzado a sobresalir. Este último ha llamado el interés de algunos desarrolladores, con espacios disponibles que han decidido incorporar a su tradicional oferta de oficinas, espacios de coworking con una marca propia.

Finalmente, tomando en cuenta la evolución positiva del mercado, un nuevo inventario escaso y un tiempo de construcción de un edificio de oficinas de 2 años, es importante que los desarrolladores analicen y proyecten las posibilidades que este escenario puede traer en los próximos años.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



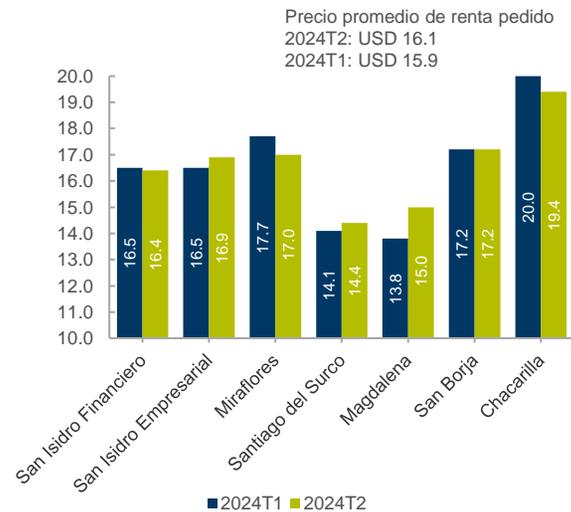
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	492,179	36	95,705	19.4	9,424	-	-	\$16.4	\$14.4
San Isidro Empresarial	245,587	28	48,884	19.9	3,803	-	17,069	\$16.9	\$13.5
Miraflores	149,875	12	11,479	7.7	4,304	17,164	-	\$17.0	\$16.1
Santiago de Surco	302,650	14	42,871	14.2	12,501	-	40,022	\$14.4	\$12.7
Magdalena del Mar	140,580	9	6,246	4.4	11,604	-	-	\$15.0	\$14.4
San Borja	35,588	4	4,074	11.4	374	-	-	\$17.2	\$12.4
Chacarilla	15,049	2	1,122	7.5	-465	-	-	\$19.4	\$14.7
TOTAL LIMA	1,402,211	106	211,806	15.1	41,269	17,164	57,091	\$16.1	\$13.4

* Superficie en construcción periodo 2024T3 a 2025T4

** Metros cuadrados en proyecto periodo 2026T1 en adelante..

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



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



DIEGO BRICEÑO

Gerente de Transacciones y Proyectos

+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).

©2024 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.