

Oficinas T1 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

18.1 %
Índice de Vacancia



21,337
Absorción neta, m², T124



\$16.0 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T1 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

7.3 %
Tasa de desempleo (*)



-0.4 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



3.1 %
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Dic 2023 - Ene-Feb 2024 (Fuente: INEI)
 (**) Anualizado Ene 2023-Feb 2024 (Fuente: INEI)
 (***) Lima Metropolitana. De Abr 2023 a Mar 2024 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al término del primer trimestre del año, el mercado de oficinas presentó una mayor actividad y continúa evidenciando la recuperación que se había previsto trimestres atrás. La tasa de vacancia disminuyó 2.0 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 5.3 p.p. respecto al mismo periodo del 2023, cerrando en 18.1%. Este indicador mantiene su tendencia a la baja desde hace varios trimestres debido a la escasa incorporación de nuevos metros cuadrados al mercado y la ocupación estable de metros cuadrados. Al momento, el único submercado que presenta niveles de vacancia por encima del 20% es San Isidro Financiero (22.2%), aun así, mantiene una tendencia decreciente y evidenció una leve disminución de 1.6 p.p. en comparación con el trimestre pasado. Es importante señalar que este submercado concentra alrededor del 38% del inventario de oficinas corporativas de la capital, en donde se ubican las principales empresas financieras y de seguros.

OFERTA Y DEMANDA:

El primer trimestre cierra con una absorción neta que alcanzó la cifra de 21,337 m². Las mayores absorciones se registraron en los submercados de Santiago de Surco (9,729 m²) y San Isidro Financiero (6,433 m²), representado el 76% de la absorción total. De la misma manera, el submercado de San Isidro Empresarial alcanzó una absorción de 2,533 m². Respecto a nuevos proyectos, actualmente la superficie en construcción se limita a 2 edificios que suman un total de 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 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.

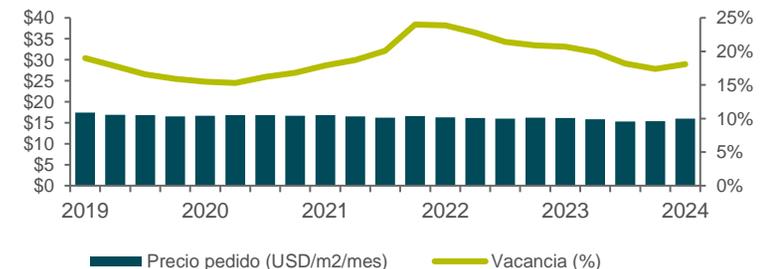
PRECIO:

El precio de renta pedido se incrementó en un 3.4%, cerrando en USD 16.0 por m². Este valor es principalmente originado por variaciones en los precios de los submercados de San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco cuyo impacto es significativo en el promedio ya que conforman más del 70% de la superficie disponible. En comparación al trimestre pasado, estos submercados presentaron variaciones de 2.8%, 3.7%, y 7.1%, respectivamente. Chacarilla registró el mayor precio de renta promedio (USD 21.0 por m²), un aumento del 16.7%, principalmente porque los espacios en oferta cuentan con implementación cuyo costo se incorpora al precio de renta. En un escenario de incertidumbre sobre el inventario futuro y a medida que la absorción registre cifras positivas, se espera que el precio promedio continúe una tendencia al alza.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

En el primer trimestre el año, los principales indicadores económicos se mantuvieron relativamente constantes. Se estima que el 2024 sea un año de mayor crecimiento y un desarrollo sostenible para la economía del país.

La variación interanual del PBI hasta Febrero de este año fue de 0.4% según el INEI y se espera crezca a una tasa del 3.0% en este año, según el Banco Central de Reserva. Respecto al sector construcción, este registró un crecimiento de 13.2% y un avance físico de obras de 47.3%. De la misma manera, el consumo interno de cemento presentó un aumento de 9.25% debido a un mayor número de obras privadas.

La tasa de desempleo a Febrero de este año (último mes de corte) se calculó en 7.3%, lo que significó un incremento de 0.7 p.p. en comparación al último trimestre del año pasado. Aún con este resultado, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) estima que el número de empleos en el sector privado aumente en 3.7% a comparación a las cifras del 2023.

Después de varios trimestres con una tasa de inflación anualizada por encima de rango meta (entre 1% y 3%), este indicador continúa mostrando una tendencia hacia la baja y cerró el mes de Marzo en 3.1%. De acuerdo con estimaciones del BCRP, se espera que este indicador retorne al rango meta y cierre el 2024 en 2.2% en el corto plazo.

Finalmente, en un mercado donde, 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 permanezcan a largo plazo, es posible que puedan tener un impacto en el precio de renta. Al cierre de este primer trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.72 / USD, reduciéndose en 0.3% respecto al tipo de cambio del trimestre pasado.

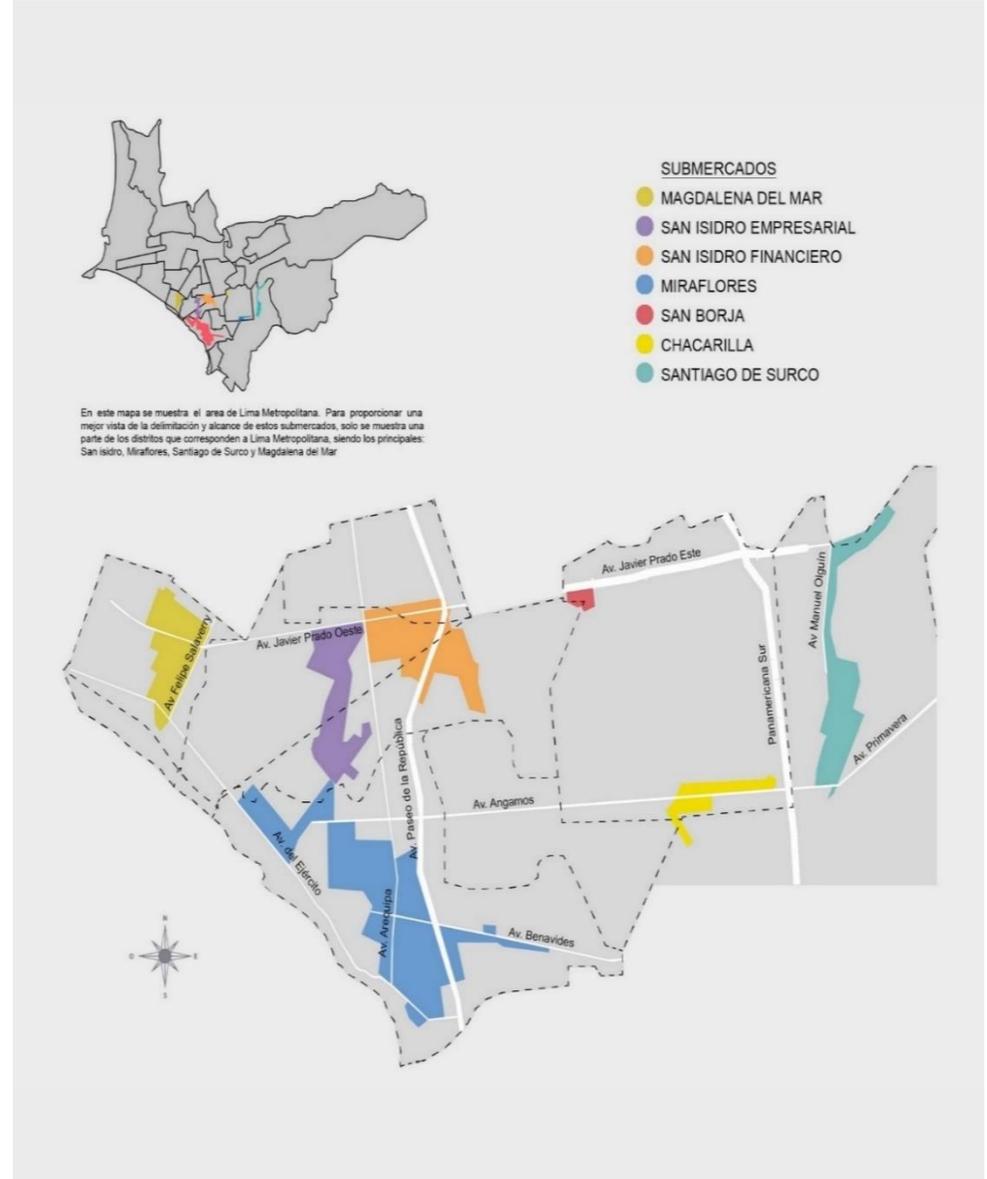
PANORAMA FUTURO

Al iniciar el 2024, aún existen 27,938 m² en etapa de construcción resumida en dos proyectos principalmente, Edificio Fibra Camino Real en San Isidro Empresarial y Pardo 200 en Miraflores, cuya culminación se espera sea en el segundo trimestre del año.

De los más de 57 mil m² que se encuentran como edificios en proyecto, la mayoría de ellos tienen una baja probabilidad de retomar su construcción, esto principalmente a que fueron proyectos que debieron detener su construcción por razones inherentes a decisiones de sus desarrolladores y un mercado que aun cuenta con exceso de oferta.

Este escenario sobre las construcciones y futuros proyectos deja al mercado de oficinas Clase A con una lista de proyectos escasa, en donde los desarrolladores se mantienen aún conservadores sobre retomar las construcciones hasta que el mercado logre alcanzar niveles de vacancia mucho más saludables y que pueda significar que aquellos con un banco de tierra aún disponible para desarrollo ponga en marcha nuevos proyectos.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

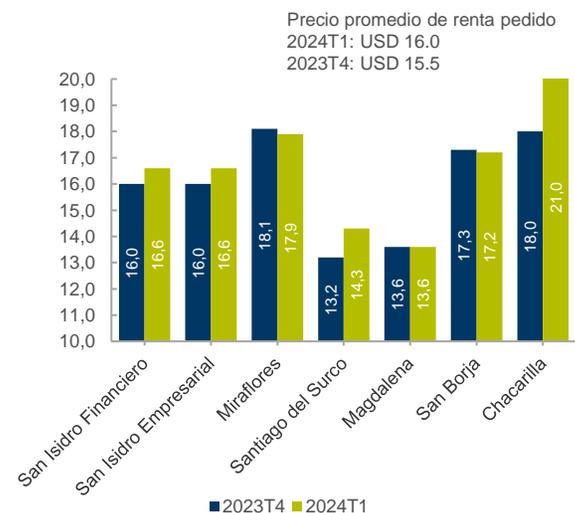
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) *	EN PROYECTO (m ²) **	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/m ² /mes)
San Isidro Financiero	417,507	28	92,789	22.2	6,433	-	-	\$16.6	\$14.5
San Isidro Empresarial	201,534	22	32,265	16.0	2,533	10,774	17,069	\$16.6	\$14.2
Miraflores	82,271	5	11,155	13.6	1,927	17,164	-	\$17.9	\$15.3
Santiago de Surco	246,441	10	40,381	16.4	9,729	-	40,022	\$14.3	\$13.1
Magdalena del Mar	98,412	5	16,353	16.6	341	-	-	\$13.6	\$13.5
San Borja	35,588	4	4,074	11.4	374	-	-	\$17.2	\$16.0
Chacarilla	9,049	1	657	7.3	0	-	-	\$21.0	\$14.7
TOTAL LIMA	1,090,802	75	197,674	18.1	21,337	27,938	57,091	\$16.0	\$13.4

* Metros cuadrados en construcción periodo 2024T2 a 2025T4

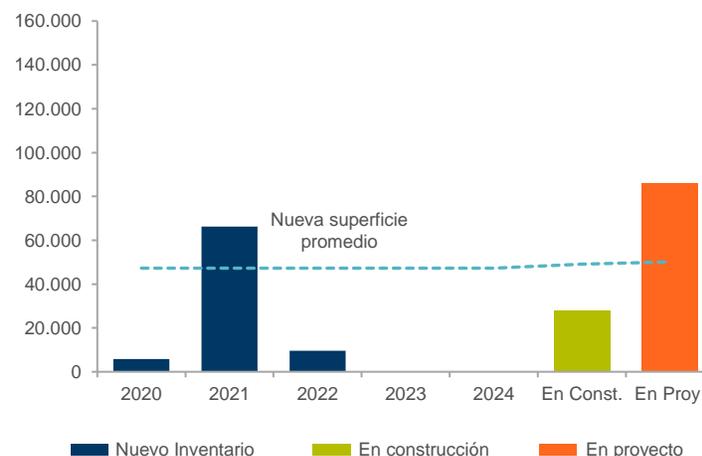
** Metros cuadrados en proyecto periodo 2026T1 en adelante.

*** Al cierre de este primer trimestre, se realizó la reclasificación de algunos edificios de Clase A a B.

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.