

Oficinas T2 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

17.0 %
Índice de Vacancia



20,875
Absorción neta, m², T224



\$16.2 (USD/m²/Mes)
Precio de renta pedido



INDICADORES ECONÓMICOS T2 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

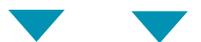
7.2 %
Tasa de desempleo (*)



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 1.1 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 21.0% respecto al mismo periodo del 2023, cerrando en 17.0%. En este escenario, San Isidro Financiero (21.0%) y San Isidro Empresarial (19.9%) son submercados que mantienen niveles de vacancia por encima del promedio. Aún con estos resultados, en ambos casos las tasas de vacancia se redujeron significativamente en 6.0 p.p. y 0.1 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 20,875 m²; esto ha significado un incremento del 66.4% respecto al mismo periodo del año anterior. Este escenario es principalmente el resultado de la ocupación de la totalidad de un edificio de oficinas en el submercado de Magdalena del Mar cuya absorción neta fue de 11,168 m², representando el 53% de la absorción total. Durante este trimestre se entregaron más de 10 mil 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 futuros 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.

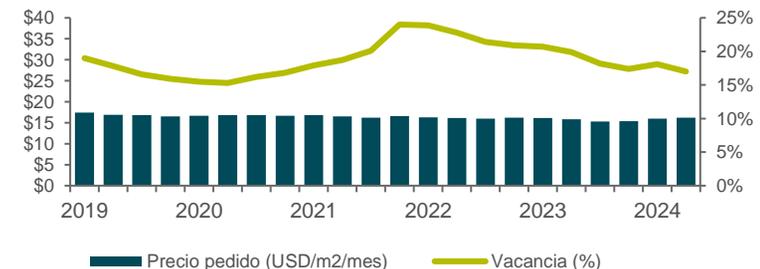
PRECIO:

El precio de renta pedido se incrementó en 1.3% respecto al trimestre pasado, cerrando en USD 16.2 por m². Esta variación en el precio pedido fue originada, principalmente, por el aumento en este indicador en los submercados de Santiago de Surco (+1.8%), San Isidro Empresarial (+2.2%) y Magdalena del Mar (+7.0%). Chacarilla es el submercado que se mantiene con el mayor precio de renta promedio (USD 21.0 por m²) desde la segunda mitad del año pasado. Desde una mirada sobre lo que se proyecta en el corto y mediano plazo, considerando lo limitado del inventario futuro, en un escenario de niveles de ocupación estables y desocupación moderada que resulten una reducción de los niveles de disponibilidad, se espera que el precio promedio de renta mantenga una tendencia hacia el alza. Este cambio no necesariamente será significativo en el corto plazo, pero irá cambiando el poder de negociación de inquilinos a propietarios.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



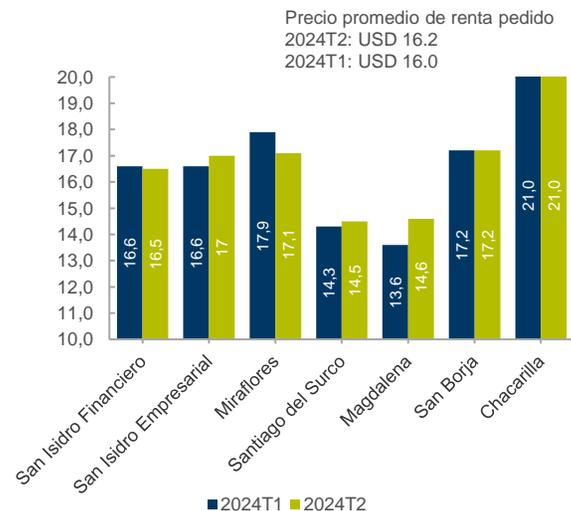
ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

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	87,862	21.0	11,360	-	-	\$16.5	\$14.6
San Isidro Empresarial	212,308	23	42,351	19.9	3,221	-	17,069	\$17.0	\$14.3
Miraflores	82,271	5	9,185	11.2	3,897	17,164	-	\$17.1	\$16.1
Santiago de Surco	246,441	10	38,259	15.5	11,851	-	40,022	\$14.5	\$12.9
Magdalena del Mar	98,412	5	5,185	5.3	11,509	-	-	\$14.6	\$15.4
San Borja	35,588	4	4,074	11.4	374	-	-	\$17.2	\$11.3
Chacarilla	9,049	1	657	7.3	0	-	-	\$21.0	\$15.0
TOTAL LIMA	1,101,576	76	187,573	17.0	42,212	17,164	57,091	\$16.2	\$13.6

* 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.