

## Oficinas T3 2024

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**14.7 %**  
Índice de Vacancia



**26,016**  
Absorción neta, m<sup>2</sup>, T324



**\$16.3** (USD/m<sup>2</sup>/Mes)  
Precio de renta pedido



### INDICADORES ECONÓMICOS T3 2024

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**6.1 %**  
Tasa de desempleo (\*)



**2.5 %**  
Tasa de crecimiento PBI (\*\*)



**1.8%**  
Tasa de inflación (Acumulado 12 meses) (\*\*\*)



(\*) Tasa Trimestral Jun- Jul-Ago 2024 (Fuente: INEI)  
(\*\*) Anualizado Sep 2023-Ago 2024 (Fuente: INEI)  
(\*\*\*) Lima Metropolitana. De Oct 2023 a Set 2024 (Fuente: INEI)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

En este tercer trimestre, el mercado de oficinas continúa evidenciando signos de recuperación y continua ocupación. En términos de superficie disponible, la tasa de vacancia disminuyó 2.3 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 30.0% respecto al mismo periodo del 2023, cerrando en 16.3%. Cabe resaltar que dos de los principales submercados, San Isidro Financiero (17.2%) y San Isidro Empresarial (16.6%) aún muestran niveles de vacancia por encima del promedio. No obstante, en ambos submercados, la tasa de vacancia tuvo una reducción anual de 3.8 p.p. y 3.3 p.p., respectivamente. La tendencia hacia la baja se mantiene y demanda estable por espacios de trabajo demuestra un escenario optimista para el mercado de oficinas.

### OFERTA Y DEMANDA:

El tercer trimestre cierra con una absorción neta de 26,016 m<sup>2</sup>; reflejando un incremento del 24.6% respecto al mismo periodo del año anterior. La mayor variación se vio reflejada en el submercado de San Isidro Financiero cuya absorción neta fue de 16,181 m<sup>2</sup>, representando el 62.3% de la absorción total. De la misma manera, este indicador alcanzó los 7,014 m<sup>2</sup> en el submercado de San Isidro Empresarial. Durante este trimestre, no se registraron nuevos ingresos al inventario. Actualmente, solo existe un edificio en construcción en el submercado de Miraflores que se espera sea entregado hacia fines de este año. Respecto al inventario de futuros proyectos, esta suma alrededor de 57,000 m<sup>2</sup>; sin embargo, con bajas probabilidades que se lleven a cabo en el corto plazo. Por lo que, en el mediano plazo, podríamos ver como el mercado reacciona y se acerque a una vacancia saludable entre 10% - 12%. Este escenario podría fomentar una mayor confianza por parte de los desarrolladores a poner en marcha nuevos proyectos, principalmente aquellos que aún cuentan con un banco de terrenos importante.

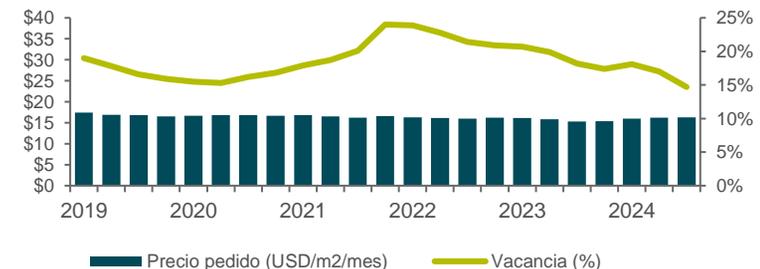
### PRECIO:

De acuerdo con la tendencia de los últimos trimestres, el precio de renta pedido reflejó nuevamente un incremento de 0.8% respecto al trimestre pasado, cerrando en USD 16.3 por m<sup>2</sup>. Esta ligera variación en el precio de renta pedido fue originada, principalmente, por variaciones trimestrales en Magdalena del Mar (+ 7.1%), Miraflores (+ 3.7%), San Isidro Empresarial(+ 2.7%), y Santiago de Surco (+1.2%). Cabe resaltar que, durante este trimestre, el mayor precio de renta promedio se registró en Miraflores en USD 17.7 por m<sup>2</sup>. Dentro de este promedio se cotizan espacios disponibles con distintos niveles de implementación, desde espacios en gris hasta con algún nivel de implementación. El precio de renta es un indicador que no necesariamente se ajusta al mismo ritmo o proporción que la tasa de vacancia, por es razón, en el último año, mientras que la tasa de vacancia ha tenido una reducción de 30%, el precio de renta pedido, en una tendencia contraria, se ha incrementado tan solo 4.5%.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



**PANORAMA ECONÓMICO**

Los principales indicadores económicos mantuvieron un crecimiento positivo durante el tercer trimestre del año. Este dinamismo ha favorecido la expectativa sobre una mejora económica y confianza empresarial en las instituciones para invertir en nuevos proyectos locales.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta Agosto de este año cerró en 2.5% como resultado de una mayor inversión pública (13.7%) en proyectos de instalaciones educativas y edificios administrativos. De la misma manera, el sector construcción creció en 3.3% debido una mayor ejecución de obras en el sector público y privado.

Hasta el cierre del Agosto, la tasa de desempleo cerró en 6.1%, lo que significó una reducción de 1.1 p.p. en comparación al trimestre pasado. Respecto al mismo periodo del año anterior, la población con empleo adecuado aumentó en 5.3% (163,500 personas) y el ingreso promedio mensual se incrementó en 3.8% para hombres y en 1.4% para mujeres.

En el mes de Septiembre, la tasa de inflación anualizada se mantuvo dentro del rango meta (1% - 3%) y cerró en 1.8%, colocando al país como uno de los pocos países de la región en haber alcanzado su objetivo inflacionario. Según el Banco Central de Reserva (BCRP), se estima que el 2024 cierre en 2.3% y proyecta un 2.0% para el 2025.

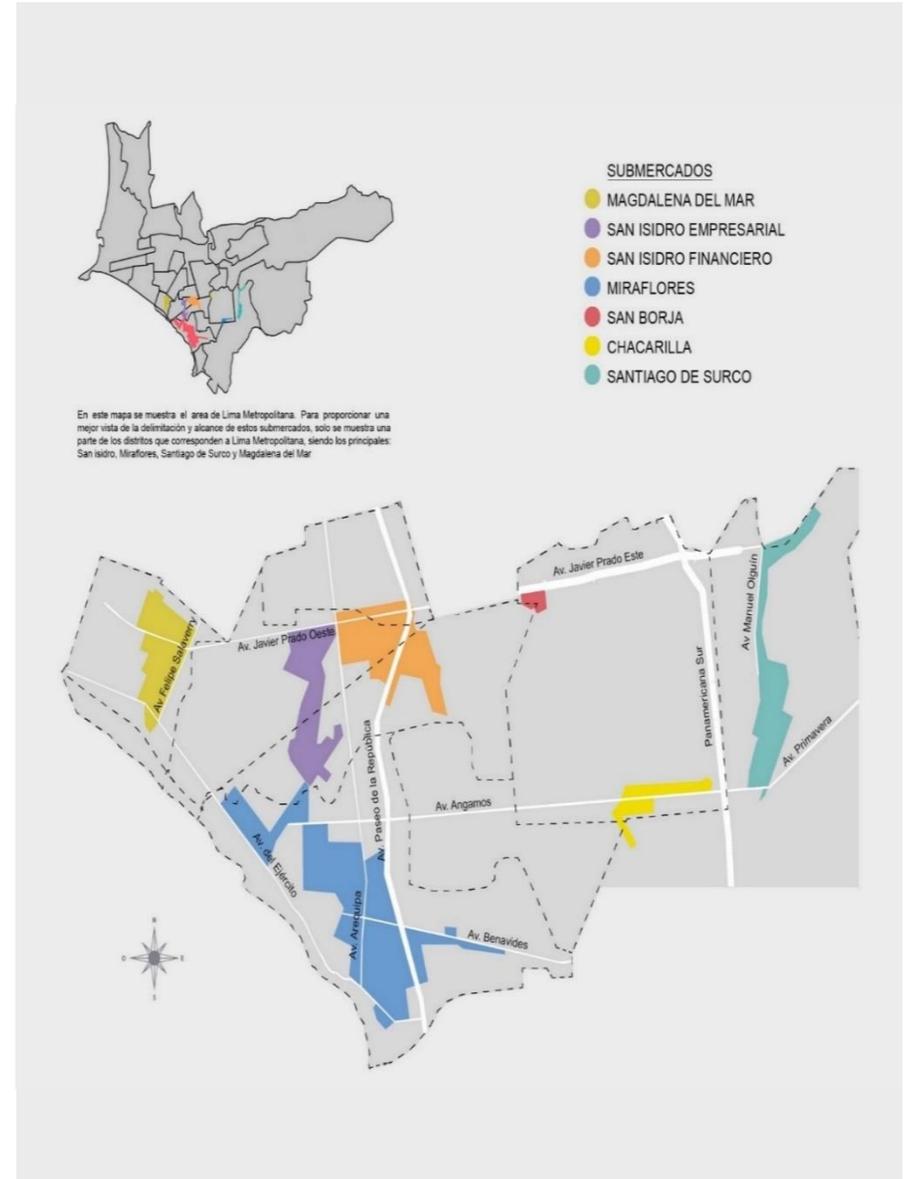
Al final de este segundo trimestre, el tipo de cambio cerró en S/3.72 / USD, mostrando una reducción de 3.0% respecto al tipo de cambio del trimestre pasado. Después de 2 reducciones sucesivas, el BCRP decidió mantener la tasa de interés en 5.25% durante el mes de Octubre.

**PANORAMA FUTURO**

Al final del tercer trimestre del año, tan solo queda un edificio en etapa de construcción por entregar en Miraflores (Pardo 200), cuya entrega sumaría 17,000 m<sup>2</sup> de área arrendable al inventario durante el último trimestre del año. Por otro lado, existen alrededor de 57 mil m<sup>2</sup> que se encuentran en proyecto y que por decisiones estratégicas no pudieron iniciarse o continuar su construcción.

Actualmente, es posible observar que la oferta de espacios cada vez es más escasa, considerando que no existen proyectos cuya entrega se espere en el corto plazo, comparado con una demanda estable. Frente a este escenario, el mercado ha aprendido a adaptarse a través de espacios de oficinas implementadas y espacios de coworking que han cubierto parte de la demanda y complementan la oferta. Este último formato ha generado interés en algunos propietarios y desarrolladores, que han dispuesto parte del área que tenían disponible para implementar este tipo de espacios con marca propia, y que esperan que funcione como un complemento a la oferta de oficinas tradicionales que ya ofrecen.

Finalmente, a medida que el mercado se encuentre con una menor disponibilidad, es necesario que los desarrolladores evalúen la puesta en marcha de nuevos proyectos, ya sea en potenciando los submercados ya establecidos o en explorar otros que permitan expandir y diversificar el mercado.

**MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / LIMA / PERÚ**

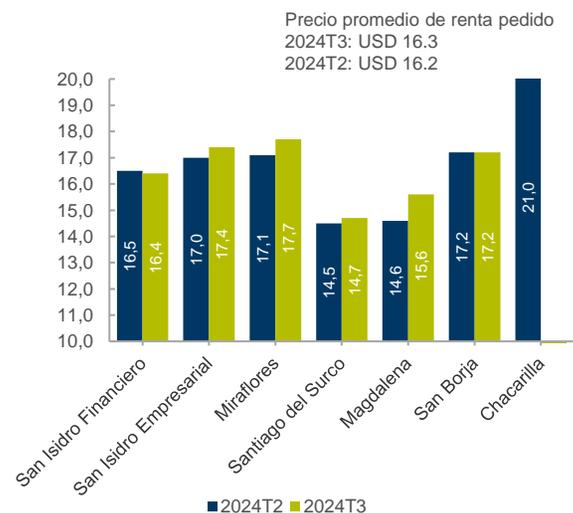
### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NÚMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> ) *	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> ) **	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE A (USD/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE RENTA PEDIDO CLASE B (USD/m <sup>2</sup> /mes)
San Isidro Financiero	417,507	28	71,681	17.2	27,541	-	-	\$16.4	\$14.6
Santiago de Surco	246,441	10	35,731	14.5	14,379	-	17,069	\$14.7	\$12.9
San Isidro Empresarial	213,308	23	35,337	16.6	10,235	17,164	-	\$17.4	\$14.4
Magdalena del Mar	98,412	5	3,401	3.5	13,293	-	40,022	\$15.6	\$14.4
Miraflores	82,271	5	11,333	13.8	1,749	-	-	\$17.7	\$16.0
San Borja	35,588	4	4,074	11.4	374	-	-	\$17.2	\$12.8
Chacarilla	9,049	1	0	0.0	657	-	-	-	\$14.8
<b>TOTAL LIMA</b>	<b>1,101,576</b>	<b>76</b>	<b>161,557</b>	<b>14.7</b>	<b>68,228</b>	<b>17,164</b>	<b>57,091</b>	<b>\$16.3</b>	<b>\$13.7</b>

\* Superficie en construcción periodo 2024T4 a 2025T4.

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

### PRECIO DE RENTA PEDIDO POR SUBMERCADO (USD/m<sup>2</sup>/mes)



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### DIEGO BRICEÑO

Gerente de Transacciones y Proyectos

+51 9 905 20140

[diego.briceno@cushwake.com](mailto:diego.briceno@cushwake.com)

### DENISE VARGAS

Market Research Coordinator

+51 1 2238184

[denise.vargas@cushwake.com](mailto: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](http://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.