

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
14.4% Índice de Vacancia	▼	▼
18,019 Absorción neta, (m ²) T424	▼	▲
\$16,5 (USD/m ² /Mes) Precio de Renta Pedido	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
5.7% Tasa de Desempleo (*)	▼	▼
3.8% Tasa de Crecimiento PBI (**)	▲	▲
2.0% Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses) (***)	▼	—
5.0% Tasa de Interés (Diciembre - BCRP)	▼	—

(*) Tasa Trimestral: Sep-Oct-Nov 2024 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado: Dic 2023-Nov 2024 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana: De Ene a Dic 2024 (Fuente: INEI)

TENDENCIAS EN LA TASA DE VACANCIA

En este último trimestre del año, el mercado de oficinas sigue reflejando señales de recuperación. La tasa de vacancia disminuyó 0.3 p.p. en comparación al trimestre anterior y en 28.4% respecto al mismo periodo del 2023. Uno de los principales submercados que aún presenta niveles de vacancia por encima del promedio es San Isidro Financiero con 17.1%. Cabe resaltar que este submercado concentra el 37.1% de todo el inventario de oficinas corporativas Clase A en Lima. De la misma manera, el submercado de Miraflores (21.8%) experimentó un incremento del 8.0% en niveles de vacancia debido al ingreso de Pardo 200 que ingresa con una vacancia alrededor del 69%.

Este último periodo del año cierra con una absorción neta de 18,019 m², presentando una variación interanual de 89.3 p.p. Alrededor del 84% de la absorción neta total se distribuye en los submercados de Miraflores (6,857 m²), Santiago de Surco (4,964 m²) y San Isidro Empresarial (3,260 m²).

Al finalizar el año, solo se registró un nuevo ingreso al inventario -Pardo 200- en el submercado de Miraflores, incrementando el inventario en 17,164 m². Actualmente el inventario futuro es escaso y considerando el ritmo de absorción neta de los últimos trimestres, se estima que la tasa de vacancia se aproxime a un rango saludable entre 10% - 12%.

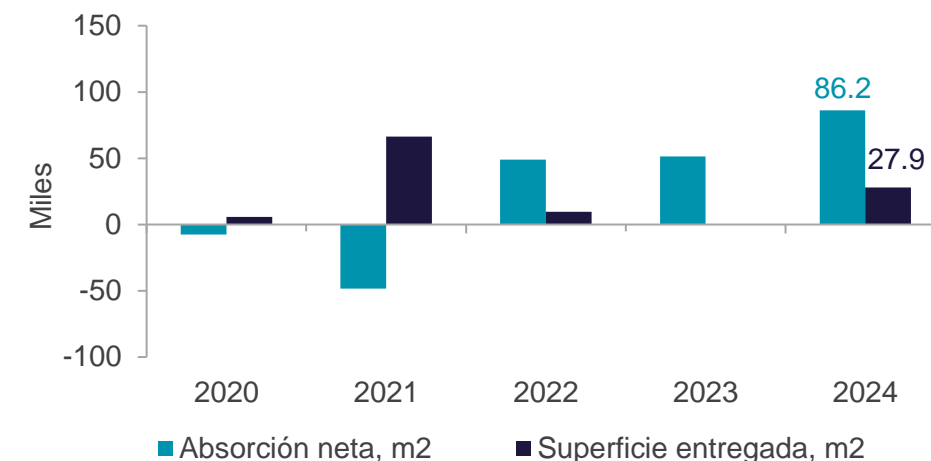
AUMENTO EN LOS PRECIOS DE RENTA

El precio de renta pedido mantiene la misma tendencia al alza que los últimos trimestres. En comparación al tercer trimestre, este indicador se incrementó en 1.2%, y de forma interanual en 6.5% cerrando en USD 16.5 por m².

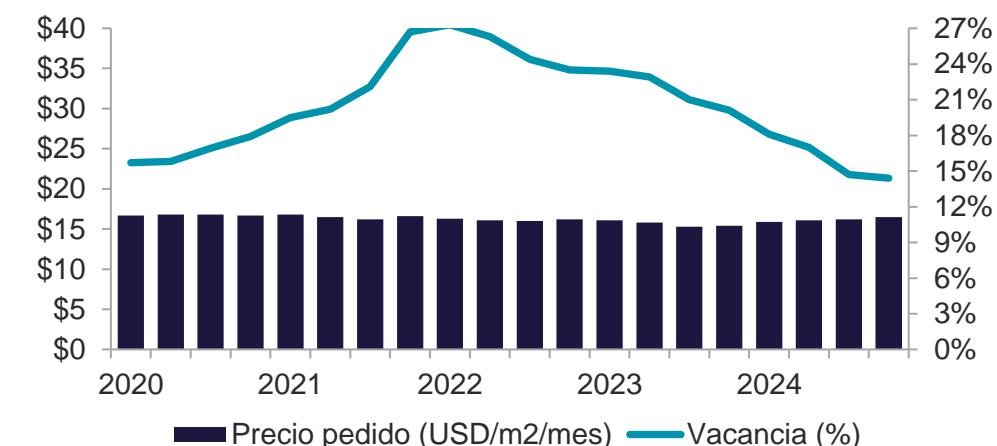
La variación del precio de renta pedido es resultado de incrementos en los submercados con mayor inventario: Santiago de Surco (+2.7%), San Isidro Financiero (+0.6%) y San Isidro Empresarial (+0.6%). Este último submercado reflejó el precio de renta promedio más alto con USD 17.5 por m².

Frente a un escenario de una demanda estable y con una nueva oferta escasa en el corto plazo, es probable que el precio de renta continúe en aumento.

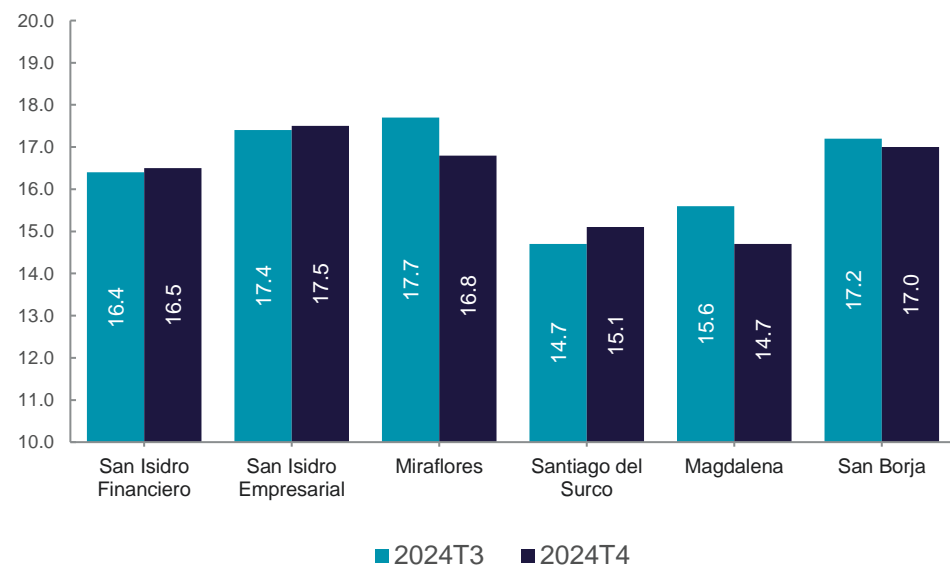
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



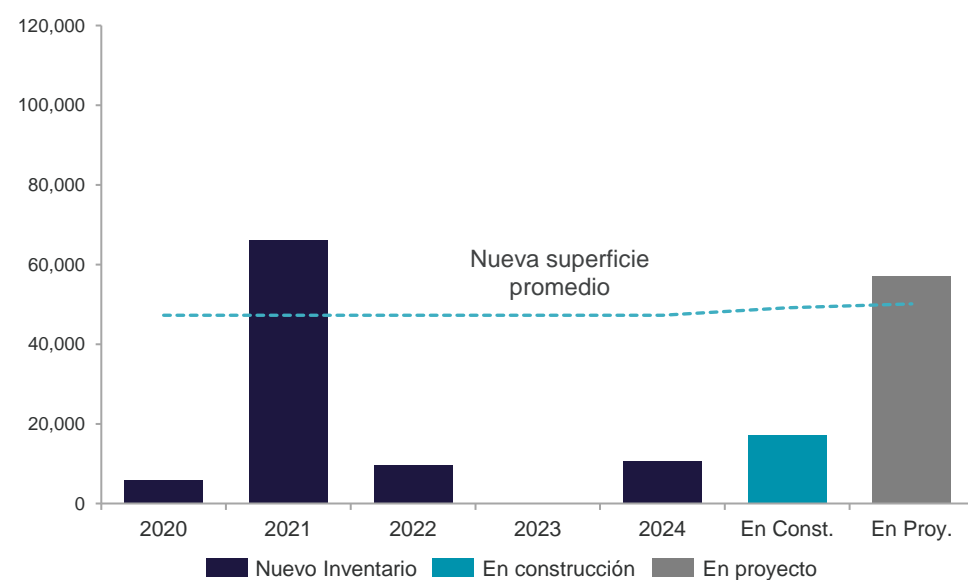
ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



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



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



ECONOMÍA EN CONTINUO CRECIMIENTO

Al cierre del último trimestre del año, la economía nacional continúa mostrando signos de recuperación y se espera una ligera aceleración en el ritmo de expansión durante el 2025. El Banco Central de Reserva (BCRP) estima que el producto crecerá a una tasa de 3.0%.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta Noviembre fue de 3.8% explicado por el incremento de la demanda interna y una mayor inversión pública en obras de infraestructura. Por otro lado, la producción nacional registró un aumento de 3.4%, reflejando un crecimiento ininterrumpido de 7 meses. El índice de producción de la construcción registró un crecimiento de 4.9% debido a un mayor avance físico de obras públicas y un incremento de 3.2% del consumo interno de cemento.

En el mes de Noviembre, la tasa de inflación anualizada se mantuvo dentro del rango meta (1% - 3%) y cerró en 2.0%, lo que favoreció al consumo privado e incentivó el consumo de las familias.

Después de haber reducido la tasa de interés 0.25 p.p. en el mes Noviembre, el BCRP decidió mantenerla en 5.0% para Diciembre. Cabe recalcar que estos cambios tienen como objetivo controlar la tasa de inflación. Respecto al tipo de cambio, este presentó una variación entre S/3.72 / USD y S/3.79 / USD durante este periodo.

DIVERSIFICACION DEL MERCADO Y FUTUROS PROYECTOS

En el cuarto y último trimestre se entregó el último proyecto en construcción (Pardo 200) pendiente dejando el mercado. No obstante, existen alrededor de 57 mil metros cuadrados que se encuentran en etapa de proyecto cuya fecha de entrega durante el 2026 y el 2027 en los submercados de San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco.

Teniendo en cuenta este panorama, los principales desarrolladores han considerado una mayor diversificación de la oferta de espacios corporativos, entre las que se encuentran oficinas implementadas y espacios de coworking que se han convertido en opciones que han ayudado a satisfacer la demanda actual. Este último formato mantiene un dinamismo creciente con la expansión de los principales operadores y la creación de nuevas marcas.

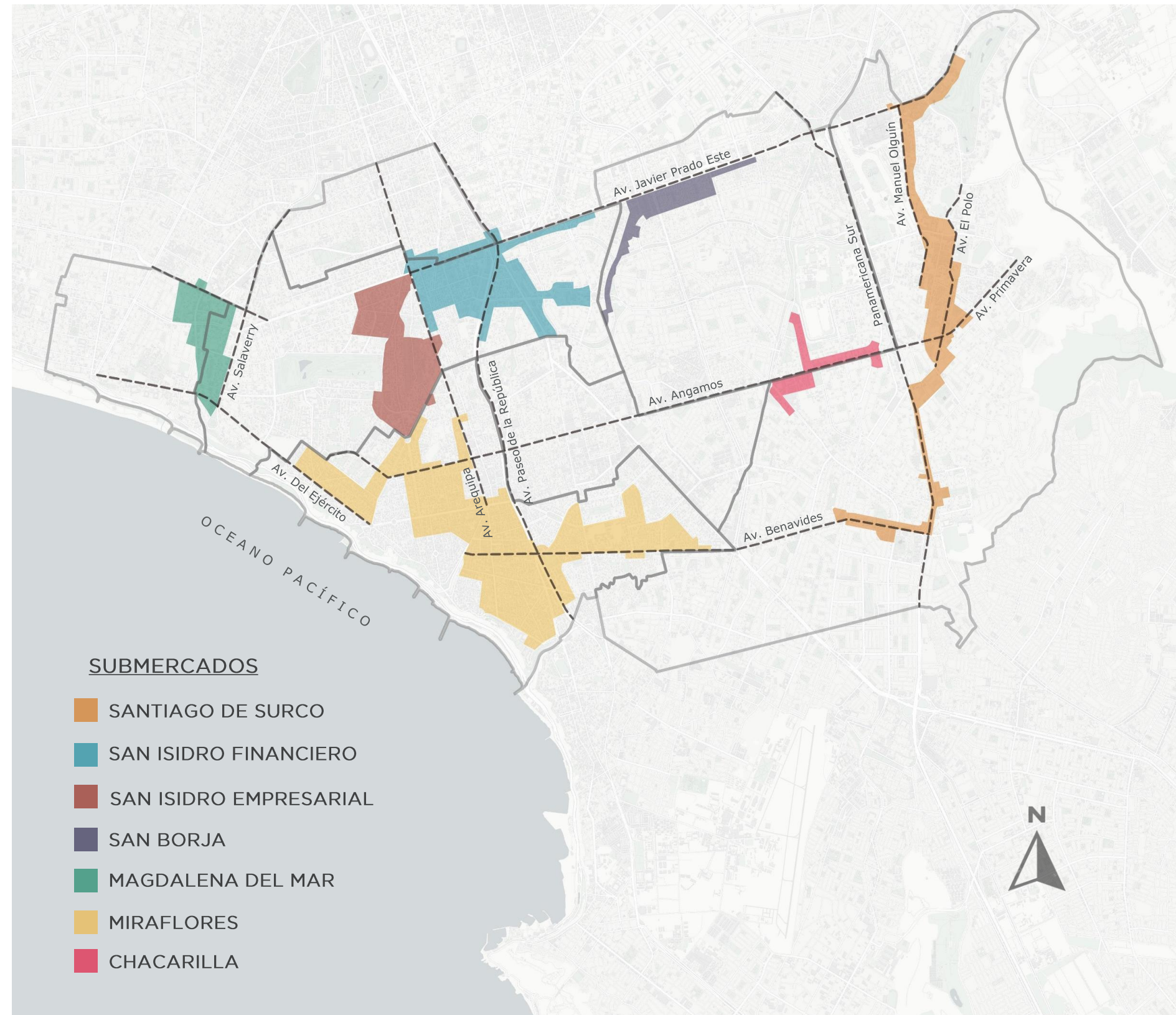
“ El mercado de oficinas Clase A en Lima refleja dinamismo y niveles de ocupación sostenidos, con una creciente demanda por espacios modernos, flexibles y bien ubicados. A pesar de los desafíos macroeconómicos, los distritos como San Isidro, Miraflores y Surco siguen liderando como polos clave de desarrollo, impulsados por empresas que buscan proyectar una imagen de prestigio y profesionalismo. Con un inventario futuro escaso en el corto plazo, el escenario es retador y con cambios en los principales indicadores de mercado.



Denise Vargas
Market Research Coordinator

MAPA DE OFICINAS - DISTRIBUCIÓN POR SUBMERCADOS

LIMA / PERÚ



DISTRIBUCIÓN DE INVENTARIO POR SUBMERCADOS

El mercado de oficinas clase A en Lima se divide en 6 submercados que ocupan una superficie de más de 9.7 millones de m².

El 37.1% del inventario de oficinas se ubica en el submercado de San Isidro Financiero, el cual se ha desarrollado cerca a la Av. Javier Prado Este, Av. Las Begonias, Av. República de Panamá, y Av. Juan de Arona. El segundo submercado con mayor porcentaje de inventario es Santiago de Surco con 21.9% cuyo inventario se concentra principalmente entre las avenidas Manuel Olguin, Javier Prado Oeste y El Derby. Además, San Isidro Empresarial ocupa el 19.4% del inventario total de oficinas Clase A, distribuidos entre la Av. Víctor A. Belaúnde, Av. Pardo y Aliaga, Av. Jorge Basadre Grohmann.

En particular, el submercado de Miraflores cuenta con la mayor extensión de superficie; sin embargo, por el momento solo representa el 8.8% del inventario total de oficinas Clase A y cuyos principales accesos derivan a la Av. José Pardo, Av. 28 de Julio y Av. Alfredo Benavides y Av. Paseo de la República. De la misma manera, el submercado de Magdalena del Mar (8.8%) se distribuye en las Av. Alberto del Campo, Av. Faustino Sanchez Carrión y Av. Javier Prado Oeste.

Finalmente, San Borja y Chacarilla son submercado con un menor desarrollo en comparación con los antes mencionado y su participación en el inventario es menor al 5% (3.2% y 0.8% respectivamente).

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	71,571	17.1%	27,651	-	30,000	\$16.5	\$14.6
Santiago de Surco	246,441	10	30,796	12.5%	19,343	-	10,088	\$15.1	\$12.8
San Isidro Empresarial	217,590	24	32,775	15.1%	13,495	-	17,069	\$17.5	\$13.4
Miraflores	99,435	6	21,643	21.8%	8,606	-	-	\$16.8	\$15.9
Magdalena del Mar	98,412	5	1,273	1.3%	15,421	-	-	\$14.7	\$14.2
San Borja	35,588	4	3,374	9.5%	1,074	-	-	\$17.0	\$15.4
Chacarilla	9,049	1	0	0.0%	657	-	-	-	\$15.1
TOTAL LIMA	1,124,022	78	161,432	14.4%	86,247	-	57,157	\$16.5	\$13.5

* Metros cuadrados en proyecto periodo 2026T1 en adelante.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield 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.

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