

CLASE B

LIMA T1 2025

INDICADORES DEL MERCADO

ÍNDICE DE VACANCIA

8.4%

↓ 3.7 p.p. *

ABSORCIÓN NETA

10,702m²

↑ 228.7% *

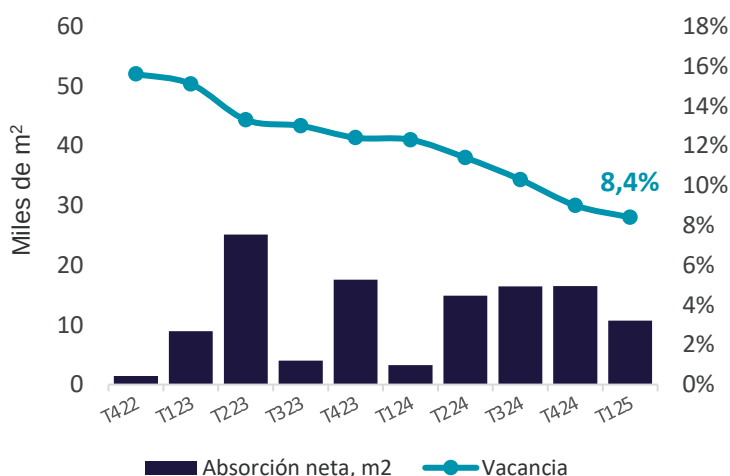
PRECIO DE RENTA PEDIDO

\$13,5 (USD/m²/Mes)

↑ 1.5% *

* Cambio Interanual.

ABSORCIÓN NETA / ÍNDICE DE VACANCIA



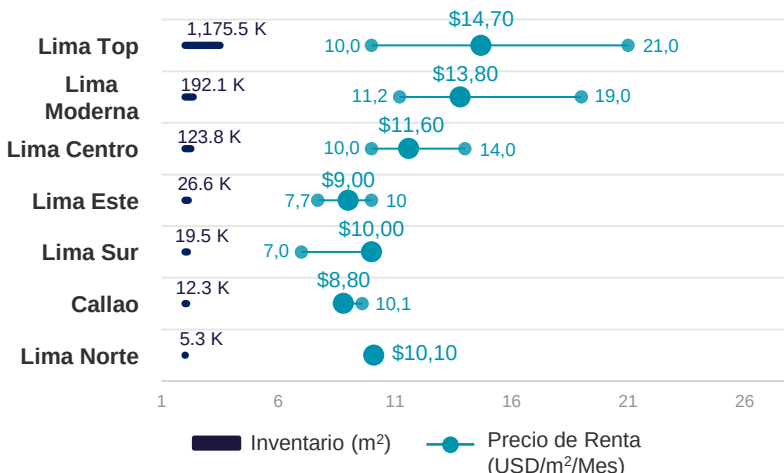
VACANCIA EN DESCENSO

Durante el primer trimestre del año, la tasa de vacancia mantiene una tendencia descendente, ubicándose en 8.4%, lo que representa una disminución de 0.9 p.p. respecto al trimestre anterior. Dentro los submercados consolidados con mayor inventario, Magdalena del Mar y San Isidro Financiero mostraron una caída de 1.6p.p. y 1.8 p.p., llegando a niveles de vacancia de 1.4% y 9.8%, respectivamente.

En este primer trimestre la absorción neta cerró en 10,702 m², cifra 25.8% más baja en comparación con último trimestre del 2024. El 62% de esta absorción se registró en el submercado de San Isidro Financiero (6,600 m²). Además, la cifra refleja un mayor movimiento en ocupación que en desocupación de espacios, considerando que este es un mercado donde la compra de espacios para uso propio y no para renta es una práctica usual.

El precio promedio de renta pedido cerró en USD 13.5 por m², dentro de un rango que puede fluctuar entre USD 7.0 y USD 21.0 por m², tomando en cuenta el nivel de implementación. Miraflores destaca como el submercado con el precio de renta más elevado, alcanzando los USD 16.0 por m².

INVENTARIO / PRECIO DE RENTA PEDIDO



NUEVOS INGRESOS Y FUTUROS DESARROLLOS

Al cierre de este trimestre, el inventario de oficinas clase B creció en 3,216m² en el submercado de San Isidro Financiero con el ingreso del edificio Limatambo Tower II. Se espera que, para fines de este año, ingrese un edificio de 15,915 m² en Santiago de Surco.

Respecto a futuros desarrollos, se contemplan 2 proyectos a realizarse en el transcurso de los próximos 2 años.

Lima Norte: Comas.
Lima Sur: Chorrillos
Lima Este: Ate Vitarte, Santa Anita.
Lima Centro: Cercado de Lima, La Victoria.
Lima Moderna: Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel, Surquillo.
Lima Top: Barranco, Chacarilla, Miraflores, San Borja, San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero, Santiago de Surco, La Molina.

CLASE B

LIMA T1 2025

MERCADO DE OFICINAS BOUTIQUE

INDICADORES DEL MERCADO BOUTIQUE

ÍNDICE DE VACANCIA

4.6%

↓ 7.1 p.p. *

ABSORCIÓN NETA

789m²

↓ 43.4% *

PRECIO DE RENTA PEDIDO

\$14,8 (USD/m²/Mes)

↑ 5.7% *

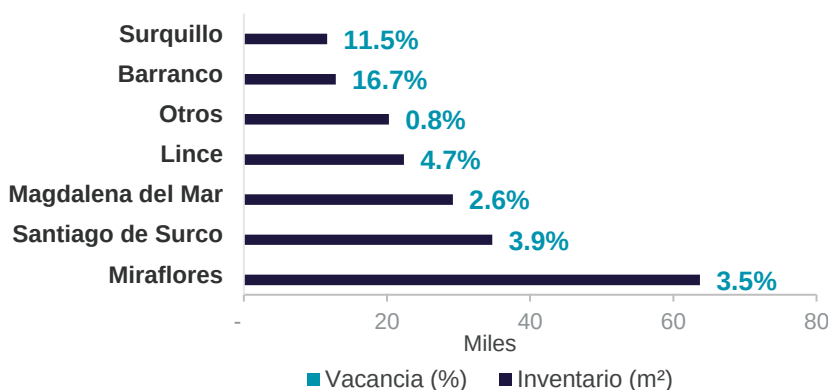
PRECIO DE VENTA

\$2,080 (USD/Mes)

↓ 34.8% *

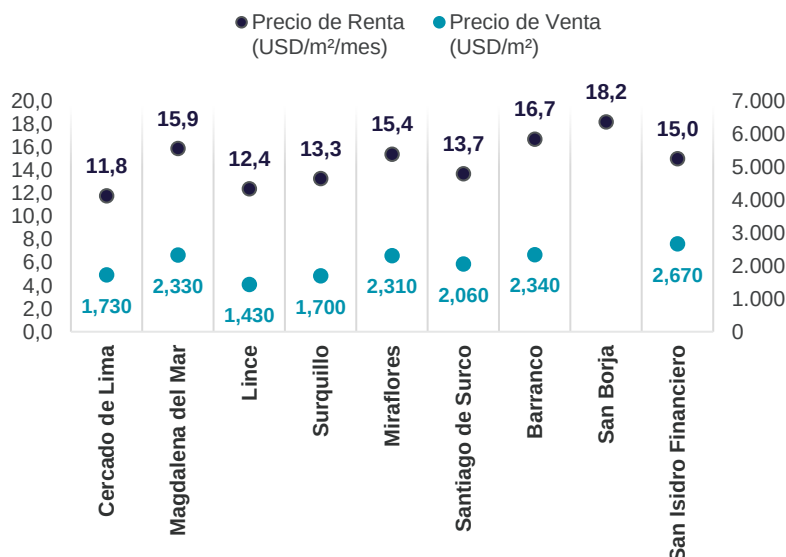
* Cambio Interanual.

INVENTARIO / ÍNDICE DE VACANCIA



(*) Otros: San Borja, San Isidro Financiero, Pueblo Libre, Cercado de Lima.

PRECIO DE RENTA / PRECIO DE VENTA



¿QUÉ ES UNA OFICINA BOUTIQUE?

- Área arrendable entre 20 m² y 100m².
- Implementadas y listas para ser utilizadas.
- Disponen de áreas comunes.

Dentro del mercado de oficinas clase B, las oficinas *boutique* representan el 12.5%. Durante este primer trimestre, el inventario se mantuvo estable, alcanzando un total de 194,757 m². El 66% de este total se concentra en los submercados de Miraflores, Santiago de Surco y Magdalena.

La tasa de vacancia continúa mostrando una tendencia hacia la baja. Al cierre de este periodo se ubicó en 4.6%, reflejando un cambio trimestral de -0.5 p.p. Miraflores, el submercado con mayor inventario, experimentó una reducción de -1.6 p.p. en sus niveles de vacancia. Por otro lado, la absorción neta alcanzó la cifra de 789 m².

En cuanto a nuevo inventario, se espera que ingrese un nuevo edificio en el submercado de Santiago de Surco a finales del 2025.

El precio promedio de renta se mantuvo constante y cerró en USD 14.8 por m². Las tarifas más altas se ubican en San Borja (18.2 USD/ m²), Barranco (16.7 USD/ m²) y Magdalena del Mar (15.9 USD/ m²). Por otro lado, el precio promedio de venta se ubicó en USD 2,080 por m², disminuyendo en 9.6% respecto al trimestre pasado.

Para mayor información contactar a:

Denise Vargas

Market Research Coordinator Perú

denise.vargas@cushwake.com

Cushman & Wakefield

German Schreiber 210, oficina 701

San Isidro, Lima, Perú

Tel: +511 2238160