

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
13.9% Índice de Vacancia	▼	▼
5,322 Absorción neta, (m ²) T125	▼	▲
\$16,4 (USD/m ² /Mes) Precio de Renta Pedido	▼	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
6.3% Tasa de Desempleo (*)	▼	▼
4.2% Tasa de Crecimiento PBI (**)	▲	▼
1.3% Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses) (***)	▼	—
4.75% Tasa de Interés (Marzo - BCRP)	▼	—

(*) Tasa Trimestral: Dic 2024-Ene-Feb 2025 (Fuente: INEI)
(**) Anualizado: Ene 2024-Feb 2025 (Fuente: INEI)
(***) Lima Metropolitana: De Abr 2024 a Mar 2025 (Fuente: INEI)

DISMINUYE LA VACANCIA

Al cierre del primer trimestre del año, el mercado de oficinas mantiene la tendencia de los últimos trimestres. La tasa de vacancia registró una caída de 0.5 p.p. respecto al trimestre pasado, cerrando en 13.9%. En comparación al mismo periodo del 2024, la variación fue de -23.2%.

El submercado de San Isidro Empresarial experimentó la mayor variación en la tasa de vacancia, disminuyendo 2.5 p.p. y cerrando en 12.6%. Por otro lado, San Isidro Financiero y Santiago de Surco presentaron niveles de vacancia por encima del promedio con 15.6% y 14.9%, respectivamente. Es importante considerar que ambos submercados concentran el 59% de todo el inventario de oficinas corporativas Clase A en Lima.

En este inicio de año, el mercado ha mostrado un comportamiento más conservador, evidenciando una menor actividad frente a periodos anteriores. La absorción neta sumo un total de 5,322 m², presentando una variación interanual de -75.1%. De manera más específica, el 94% de las ocupaciones (12,546 m²) se concentró en San Isidro Empresarial y San Isidro Financiero; mientras que, la superficie desocupada resultó en -7,224 m².

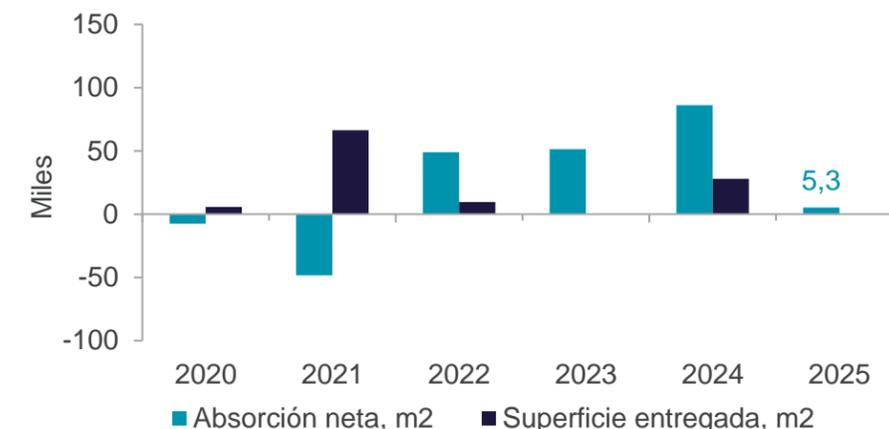
En cuanto a nueva superficie o entrega de nuevos proyectos, en este trimestre no hubo ninguna. Actualmente, el mercado experimenta una escasez relacionada al inventario futuro y para este 2025 no se anticipa el ingreso de proyectos de oficinas Clase A.

ESTABILIDAD EN PRECIOS DE RENTA

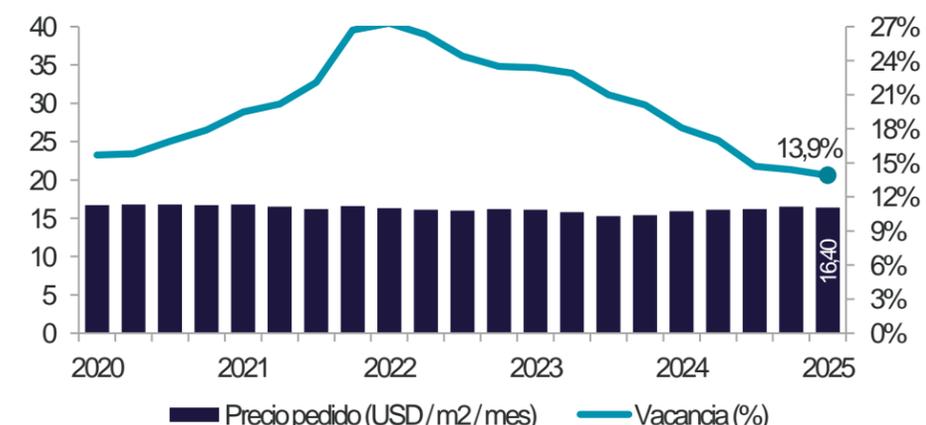
El precio de renta se mantuvo estable y cerró en USD 16.4 por m², sin variaciones significativas. Las principales variaciones se evidenciaron en los submercados de Santiago de Surco (- 7.3%), Magdalena del Mar (- 3.4%) y San Isidro Empresarial (+ 2.3%). Este último submercado presentó el precio de renta promedio más alto por segundo trimestre consecutivo con USD 17.9 por m².

Ante la ausencia de nuevos ingresos de proyectos durante el año y demanda en recuperación, se estima que los precios de renta mantengan una tendencia hacia el alza para los próximos trimestres.

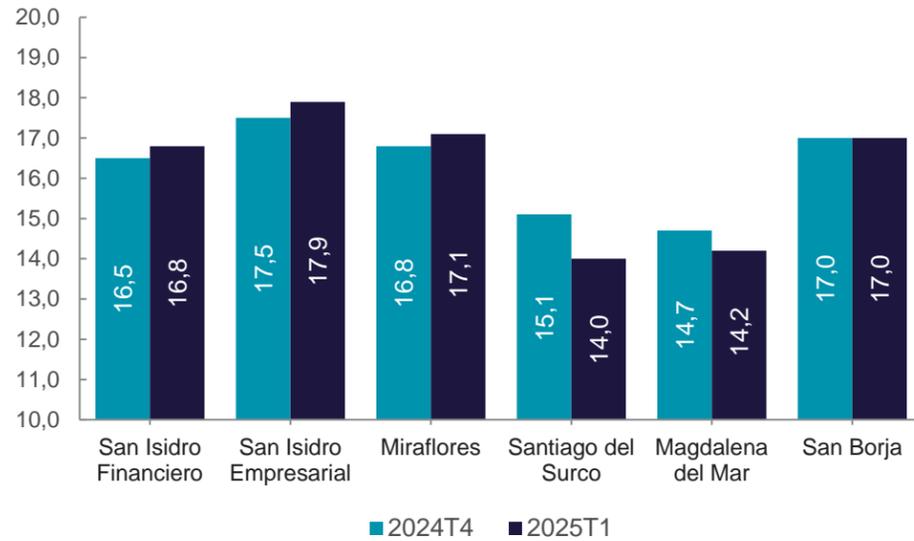
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



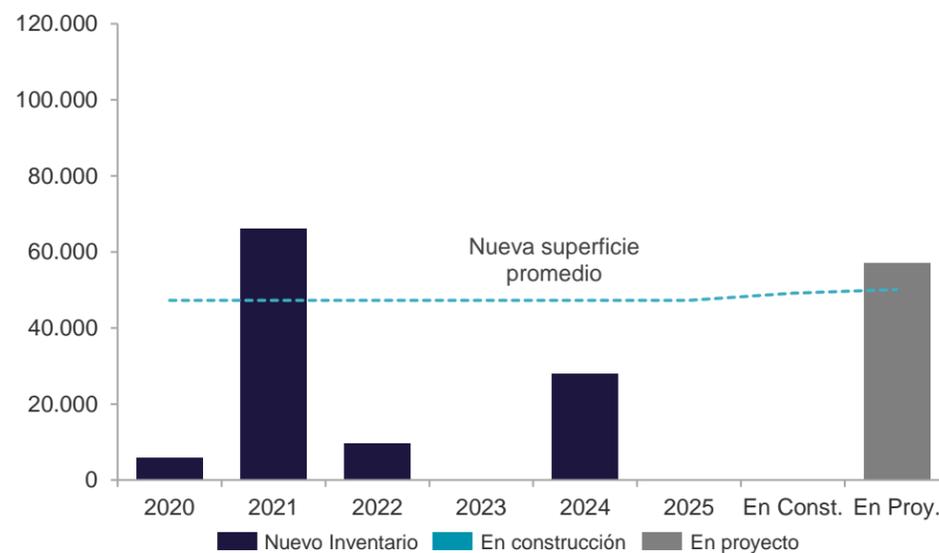
ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE RENTA PEDIDO



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



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



DINAMISMO Y ESTABILIDAD ECONÓMICOS

Durante el primer trimestre del año, los principales indicadores económicos evidenciaron cambios favorables, reflejando un crecimiento y una mejora en diversos sectores. Para el 2025, el Banco Central de Reserva (BCRP) proyecta que la economía nacional continúe su recuperación y crezca 3.2%. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta Febrero fue de 4.2% debido al aumento del consumo de las familias, mejora de la inversión privada, y un incremento de las exportaciones de bienes y servicios. Respecto al sector Construcción, registró un crecimiento de 4.1% explicado por un mayor avance físico de obras y mayor inversión en construcción de centros educativos y establecimientos de salud.

En el mes de Marzo, la tasa de inflación anualizada se mantuvo dentro del rango meta y cerró en 1.3%. Las proyecciones indican que este indicador se mantendrá alrededor del 2.0% para 2025 y 2026.

EL Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) decidió reducir la tasa de interés en 25 puntos básicos en Enero, ubicándose en 4.75%. No se registró alguna variación durante Febrero y Marzo. Asimismo, refiriéndonos al tipo de cambio, este presentó una variación hacia la baja de 3.75 soles/USD a 3.65 soles /USD, desde el inicio de enero hasta el final de marzo del este año.

NUEVOS PROYECTOS EN CAMINO

Al cierre del primer trimestre y de acuerdo a la información actual de mercado, no existen proyectos que en el corto plazo se encuentren listos para entrega. Pese a ello, en el mediano plazo, se estima la incorporación de nuevos edificios, dado que existen alrededor de 57 mil metros cuadrados que se encuentran en etapa de proyecto con fechas estimadas de entrega para el 2027 y el 2028. Estos desarrollos se concentrarán en los submercados de San Isidro Financiero, San Isidro Empresarial y Santiago de Surco.

Teniendo en cuenta este panorama y las nueva necesidades que surgieron desde la pandemia, 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.

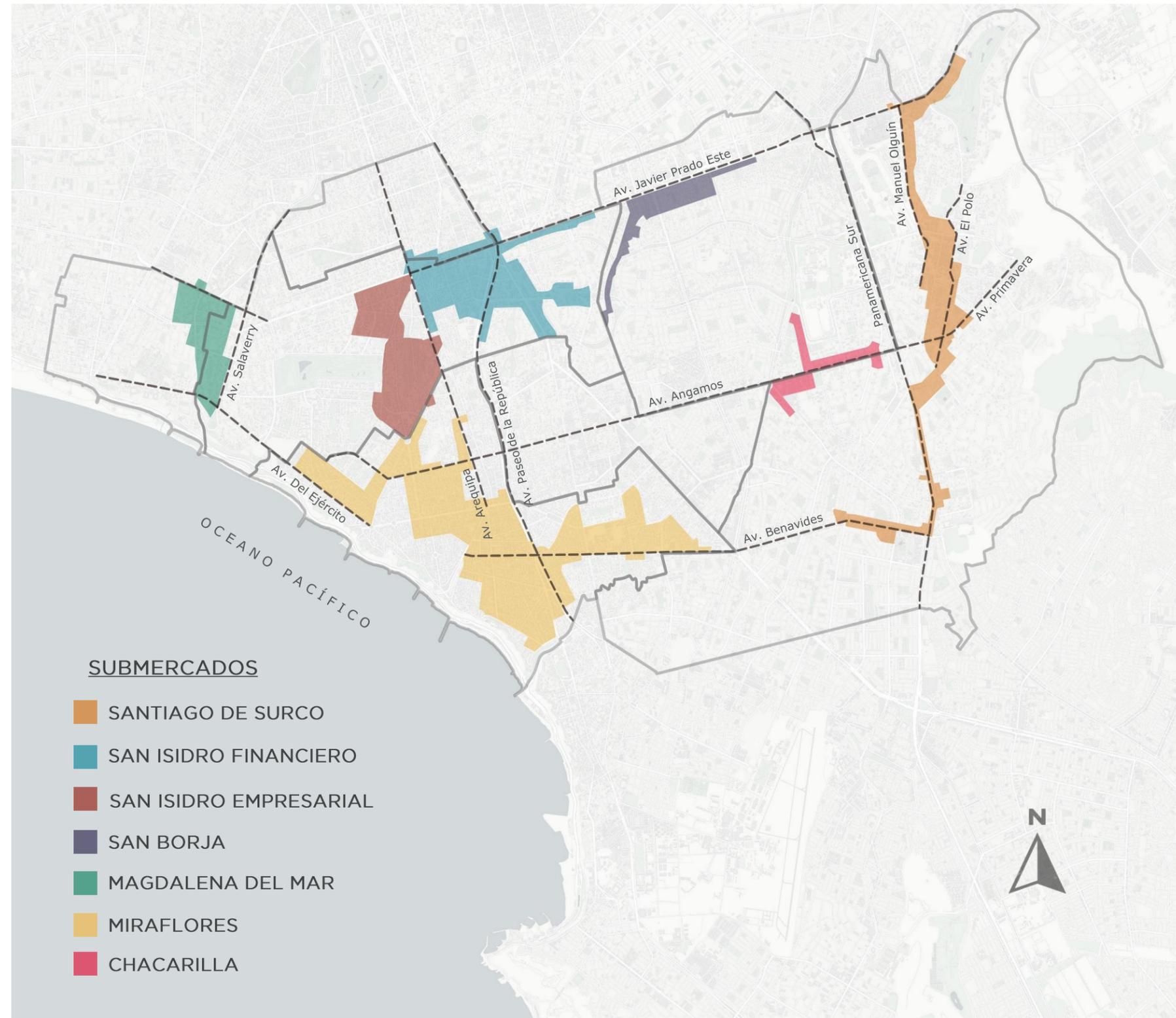
“ El mercado de oficinas Clase A en Lima mantiene el dinamismo y niveles de ocupación sostenidos, con una demanda que más que espacios busca modernos y flexibilidad antes sus requerimientos. La estabilidad de la economía nacional podría jugar un rol clave en acelerar la recuperación del sector. Con un inventario futuro escaso en el corto plazo, el escenario es podría ser 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 7 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 entre avenidas principales y de tránsito constante de vehículos y personas como Av. Javier Prado Este, Av. Las Begonias, Av. República de Panamá, y Av. Juan de Arona. A continuación, Santiago de Surco con un inventario que concentra el 21.9% del total recorre arterias principales como 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 la Av. Alberto del Campo, Av. Faustino Sanchez Carrión y Av. Javier Prado Oeste.

Finalmente, San Borja y Chacarilla son submercados 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). Ambos con desarrollos de propietarios únicos.

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	65,114	15.6%	6,457	-	30,000	\$16.8	\$14.6
Santiago de Surco	246,441	10	36,628	14.9%	- 5,832	-	10,088	\$14.0	\$13.5
San Isidro Empresarial	212,308	23	26,796	12.6%	5,315	-	17,069	\$17.9	\$13.6
Miraflores	99,435	6	23,035	23.2%	- 1,392	-	-	\$17.1	\$15.9
Magdalena del Mar	98,412	5	999	1.0%	274	-	-	\$14.2	\$15.5
San Borja	35,588	4	2,874	8.1%	500	-	-	\$17.0	\$15.7
Chacarilla	9,049	1	0	0.0%	0	-	-	-	\$15.2
TOTAL LIMA	1,118,740	77	155,446	13.9%	5,322	-	57,157	\$16.4	\$13.5

* Superficie en etapa de proyecto periodo 2027T1 en adelante.

©2025 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 (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial de servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52.000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa registró unos ingresos de 9.400 millones de dólares en sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, alquileres, mercados de capitales, valuaciones y otros servicios. También ha recibido numerosos reconocimientos empresariales y del sector por su cultura y compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), la sostenibilidad, etc. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com

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