

Reporte inmobiliario Oficinas de clase A

Lima, 3T-2022



BINSWANGER
PERÚ

GRUPO

Durante el 2022, las ocupaciones han aumentado en más de un 50% del promedio registrado el año anterior. Esta tendencia no se vio afectada en el último periodo, ya que, por tercer trimestre consecutivo las ocupaciones estuvieron por encima de los 15,000 m²; siendo las empresas de los sectores de alimento y bebida, consultoría y financiero los que representaron las principales ocupaciones del periodo.

En lo que respecta a las desocupaciones, se registraron más de 20,000 m² liberados, siendo el coworking quien desocupo más del 80% de los mismos, al cerrar dos sedes en edificios prime de San Isidro y Magdalena.

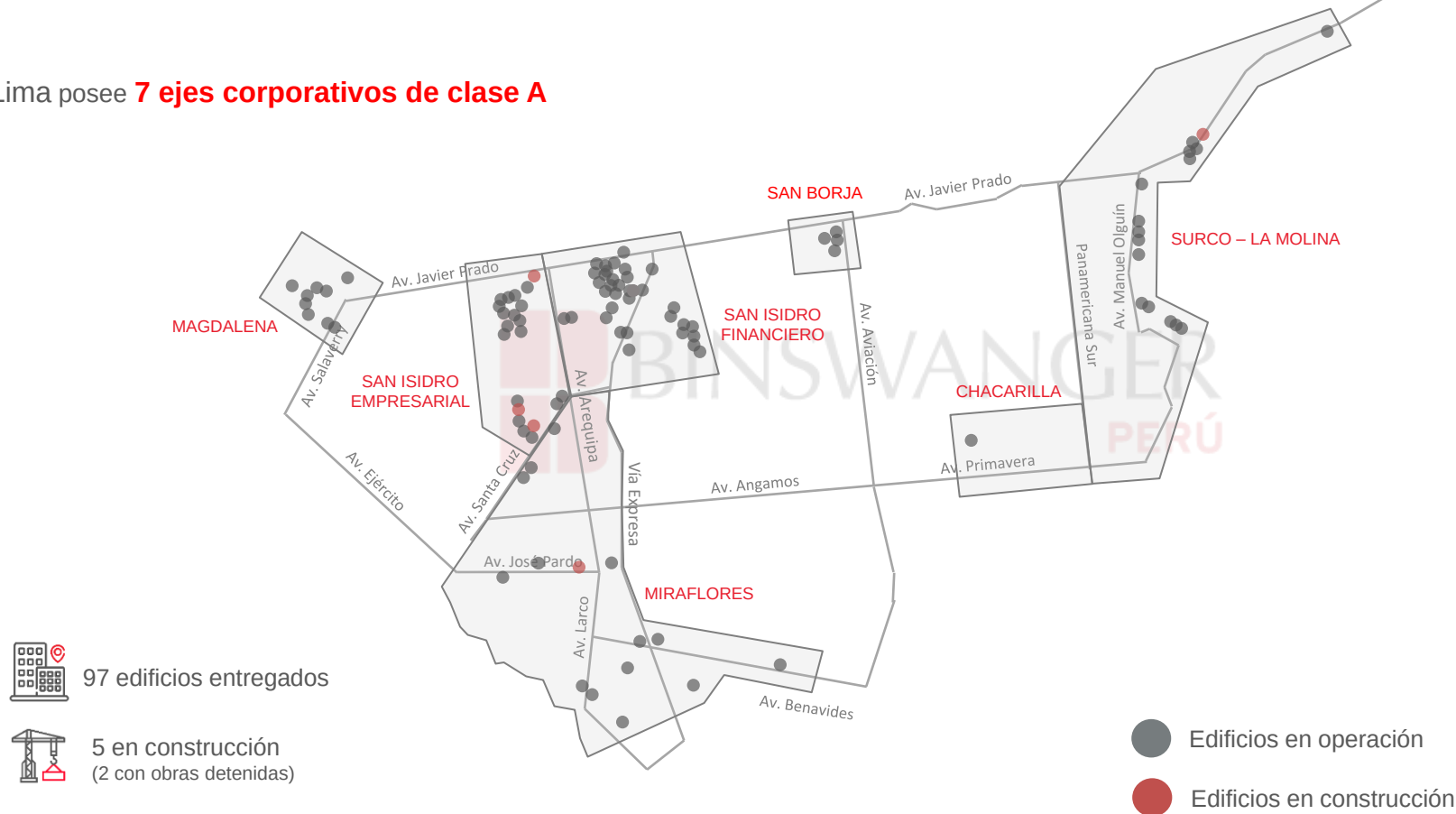
Es así que, a diferencia de lo registrado en la primera parte del año, la demanda efectiva fue negativa, originando un incremento en la tasa de vacancia de casi un punto porcentual, cerrando en 26,26% el trimestre.

La perspectiva para lo que resta del año y el 2023 es que se empiece a observar una disminución progresiva en los m² disponibles, al ser limitada la entrada de nueva oferta para los próximos años.

En las siguientes páginas se detallaran algunos otros factores relevantes: (i) los ejes con mayor dinamismo; (ii) la disminución progresiva del margen de negociación; (iii) perspectivas del sector; entre otros.



Lima posee **7 ejes corporativos de clase A**



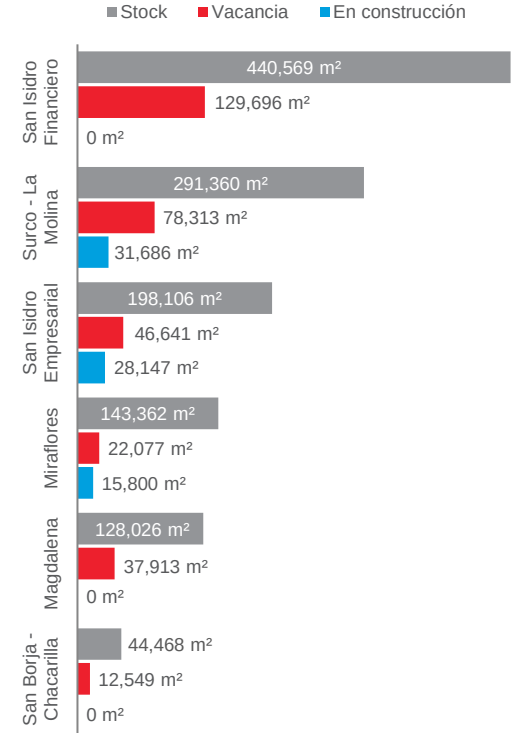
El mercado de oficinas de clase A en cifras

= Stock de Lima:
1.25 millones m²

↑ Tasa de vacancia:
26.26%

= Tarifa prom. de alquiler
de lista: **\$ 16.15/m²**

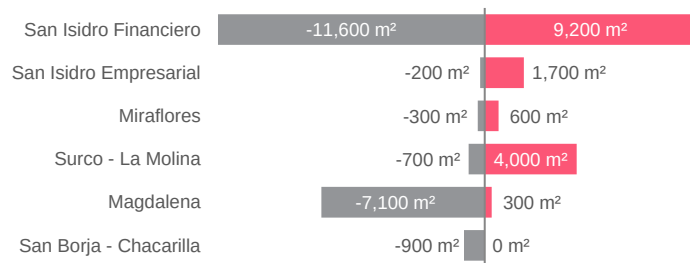
↑ Precio prom. de venta
de lista: **\$ 2,179/m²**



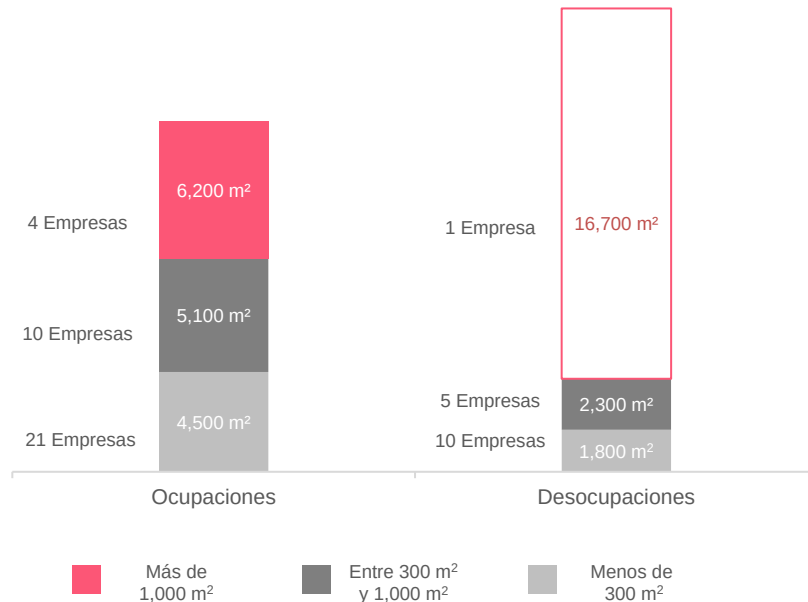
Demanda efectiva y tasa de vacancia

- La demanda efectiva fue de -5,000 m². Se registraron 35 empresas que ocuparon un total de 15,800 m² y a 16 empresas que desocuparon 20,800 m².
- Es necesario precisar que el 80% de los m² desocupados correspondieron al cierre de sedes de una empresa de coworking en los edificios de San Isidro Financiero y Magdalena, como consecuencia de la reestructuración de su cartera inmobiliaria.
- De no considerarse dichas desocupaciones, la demanda efectiva hubiera sido positiva y cercana a 11,700 m².

Demanda efectiva por eje corporativo



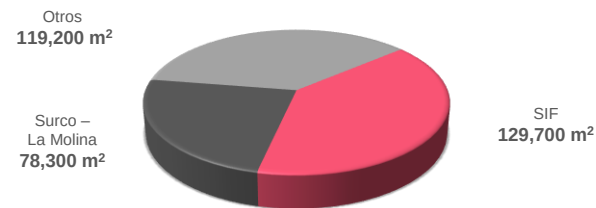
Ocupaciones y desocupaciones



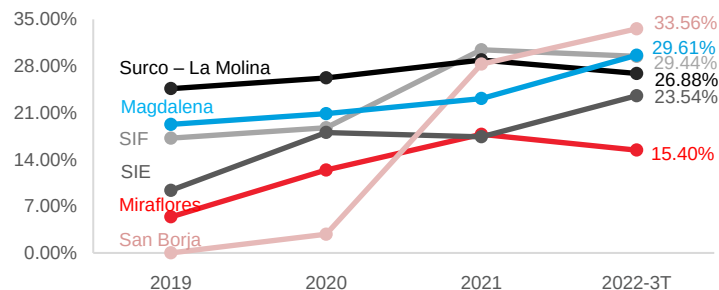
Demanda efectiva y tasa de vacancia

- Los sectores que ocuparon más m² fueron alimentos y bebidas (2,900 m²), consultoría (1,500 m²) y financiero (1,500 m²).
- Pese a los cierres del coworking, este aún se mantiene como el principal arrendatario de oficinas prime, ocupando más del 5% del stock de Lima.
- El retorno al trabajo presencial y la necesidad de espacio por el crecimiento de la empresa explicaron más del 65% de las ocupaciones del último periodo.
- En el acumulado del año, el total de ocupaciones suman cerca de 47,000 m², esto representa casi un 35% del nivel de ocupación anual prepandemia.
- La tasa de vacancia global cerró el trimestre en 26.26%.
- San Isidro Financiero y Surco han sido los ejes con mayor dinamismo, acumulando más del 80% de las operaciones registradas en el trimestre. No obstante, ambos ejes continúan concentrando más del 65% de los m² disponibles.
- No se registró la entrega de nuevos edificios prime en Lima. No obstante, se espera que a fin de año ingrese nueva oferta en San Isidro Financiero.

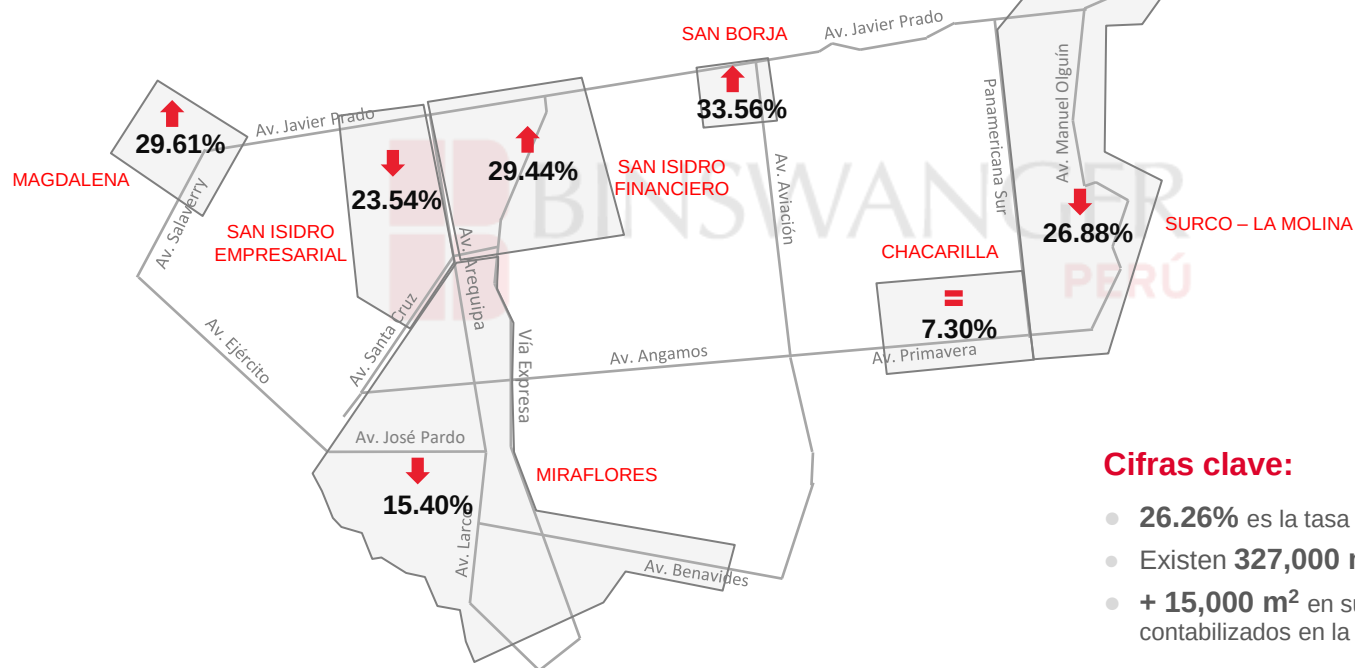
Evolución de la distribución de la vacancia por eje



Evolución de la tasa de vacancia por ejes



Tasas de vacancia



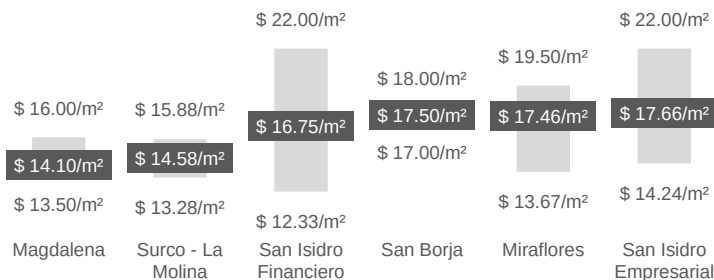
Cifras clave:

- 26.26% es la tasa de vacancia global
- Existen **327,000 m²** vacantes en todo Lima
- **+ 15,000 m²** en subarrendamiento no contabilizados en la vacancia.

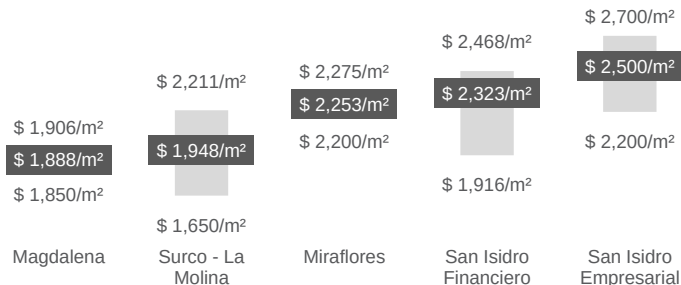
Tarifas de lista: alquiler y venta

- Se observó una reducción de tarifas en aquellos edificios cuyo nivel de vacancia eran altos y/o sus tarifas estaban por encima del promedio de su eje. La mayoría optaron por mantenerlas.
- La tarifa promedio del mercado se mantuvo en \$ 16.15/m². Los ejes con mayor participación de edificios de un solo propietario se han mantenido con las tarifas promedio más altas del mercado: San Borja, Miraflores y San Isidro Empresarial.
- Magdalena obtuvo la mayor reducción de tarifas, un poco más del 5% de su promedio, manteniéndose como el eje más competitivo en renta con \$ 14.10/m².
- La diferencia de precios promedio entre San Isidro Empresarial, Miraflores y San Borja es mínima. En años previos esta bordeaba alrededor de \$ 1.00 /m².
- En lo que respecta a márgenes de negociación, estos han disminuido progresivamente, observándose tarifas de cierre entre un 10% a 15% por debajo de la tarifa de lista. Recordemos que durante el 2020 y 2021 se observaban reducciones de hasta 20%.
- El precio de venta promedio aumentó a \$ 2,179/m², manteniéndose a San Isidro como el distrito con los precios más altos del mercado.

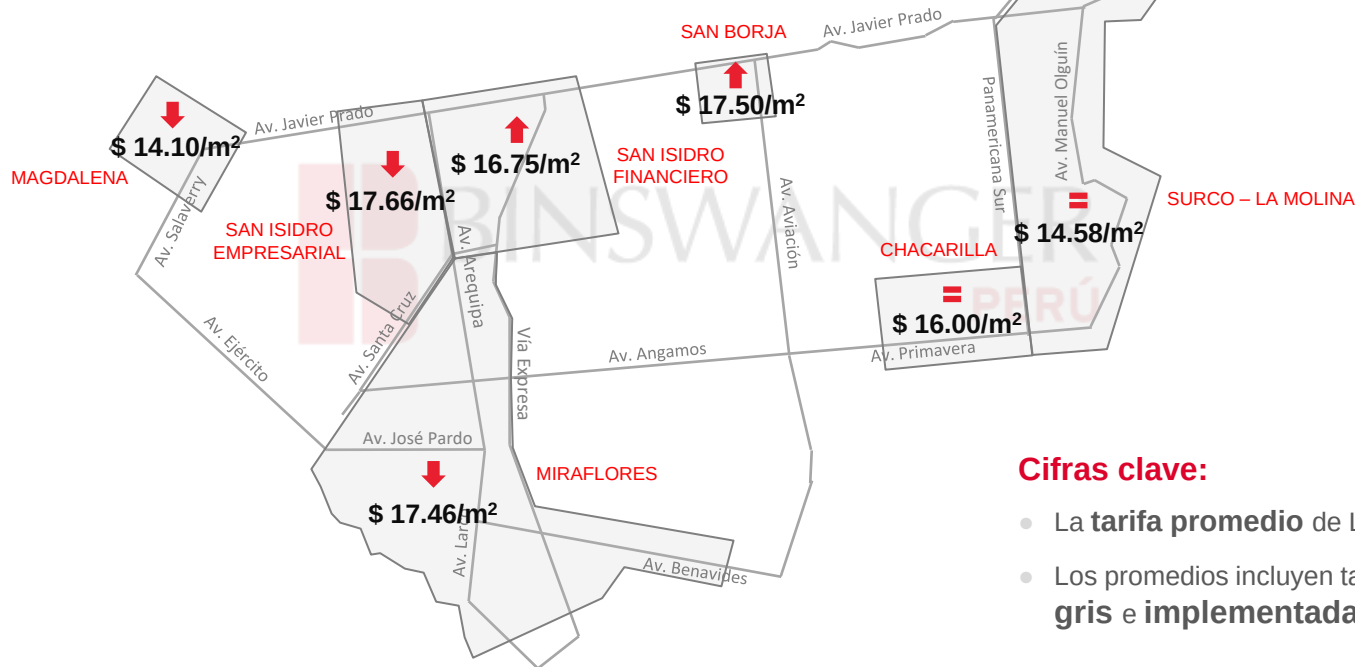
Tarifas de alquiler de lista por eje corporativo



Precios de venta de lista por eje corporativo



Tarifa de lista

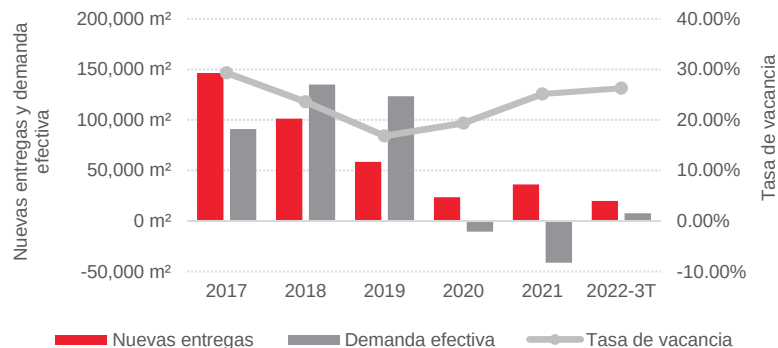


Cifras clave:

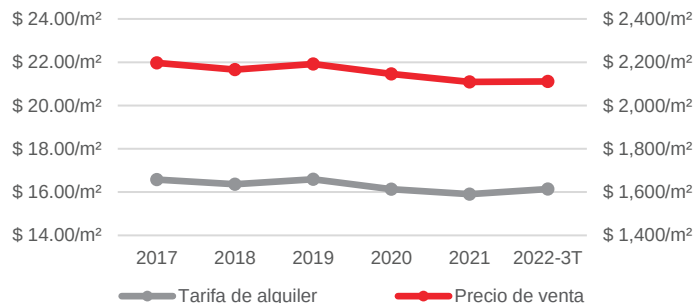
- La **tarifa promedio** de Lima es de **\$ 16.15/m²**
- Los promedios incluyen tarifas de oficinas **en gris e implementadas**.

Perspectivas

Ciclo inmobiliario



Evolución de las tarifas

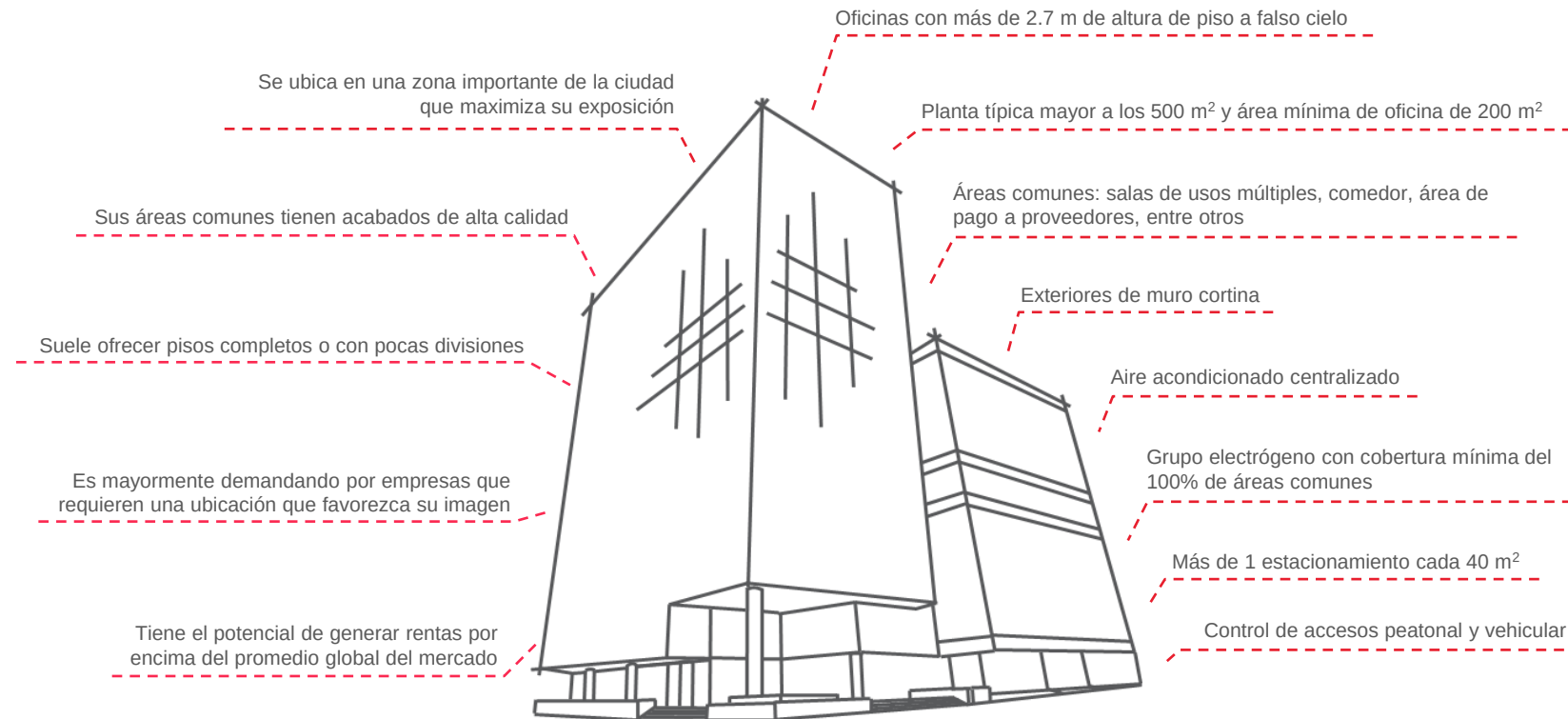


- A finales del 4T se espera el ingreso del edificio Santa Luisa en San Isidro Empresarial. Con ello, las nuevas entregas del 2022 sumarían 65,000 m².
- En el 2023, se espera el ingreso de 2 edificios, los cuales se ubicarán en San Isidro Empresarial y Miraflores. Esto representa un incremento de 23,800 m² a la oferta prime de Lima.
- Es necesario preciar que estos nuevos ingresos son proyectos que se gestaron en el 2019 -2020. En los últimos dos años, no se han desarrollado nuevos proyectos.
- Al ser limitada la entrada de nueva oferta, estimamos que la tasa de vacancia empiece a denotar una tendencia a la baja. Esto podría reactivar la intención de inversión en proyectos inmobiliarios prime en los próximos años.
- Por tercer trimestre consecutivo, las ocupaciones se mantuvieron por encima de los 15,000 m². Esperamos esta tendencia se mantenga y se cierre el 2022 con una demanda efectiva superior a 18,000 m².
- Debido al ingreso de nueva oferta, estimamos un leve aumento en el promedio de las tarifas antes de cierre de año. Situándose alrededor de \$ 16.30/m² el promedio de Lima.
- En lo que respecta a tarifas de cierre, prevemos una disminución progresiva en el margen de negociación, pudiendo retornar al margen prepandemia de 5% a 10% en el 2023.



Términos clave

¿Qué es un edificio de oficinas de clase A?



Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² de oficinas de todos los edificios entregados o en operación



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece la oficina. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.)



VACANCIA O DISPONIBILIDAD

m² en venta o alquiler con disponibilidad inmediata



TASA DE VACANCIA

Es el % de disponibilidad de oficinas para entrega u ocupación inmediata



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



OCUPACIÓN O DEMANDA EFECTIVA

Diferencia entre los m² ocupados (ocupación bruta) y m² desocupados en un periodo determinado.



UNIDADES DE MEDIDA

Las oficinas se miden en m², y los precios en dólares por m²



MONEDA

La mayoría de contratos de alquiler o compraventa se firma en dólares. Aún son pocos los contratos en soles



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Pre Covid-19 los plazos típicos eran de 3 a 10 años. Ahora son de 2 a 5 años

¿Necesitas información más
detallada de este reporte?

Esríbenos a investigacion@binswanger.com.pe





Todas las soluciones del
mercado inmobiliario en un solo lugar.

Este Informe fue desarrollado íntegramente por Binswanger Perú. La información utilizada para su elaboración fue obtenida de fuentes confiables. No obstante, Binswanger Perú no se responsabiliza de omisiones o cambios de último minuto. Este reporte es de carácter público, sin embargo no puede ser distribuido ni copiado sin consentimiento previo y escrito de Binswanger Perú.

**CONSULTORÍA
INMOBILIARIA**

**OFICINAS
INDUSTRIA**

LOCALES COMERCIALES

ESTUDIOS DE MERCADO

**EVALUACIONES
INVERSIONES**

SALE & LEASE

**PROPERTY
& FACILITY
MANAGEMENT**

**ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA
MANTENIMIENTO
CORRECTIVO
Y PREVENTIVO**

**GERENCIA
DE PROYECTOS**

IMPLEMENTACIÓN
**DISEÑO
EJECUCIÓN
SUPERVISIÓN
FACTIBILIDAD
TÉCNICA**

**ASESORÍA
VALUATORIA**

**TASACIONES
MAQUINARIAS
PLANTAS**
HIGHEST BEST USE