

REPORTE OFICINAS 1T/2019



1 2

ÍNDICES MERCADO PRIME (A+ Y A)

| | 4T-2018 | 1T-2019 |
|------------------------|---------|---------|
| Tasa de Disponibilidad | ↗ | ↘ |
| Absorción Neta | ↘ | ↗ |
| Nueva Oferta | ↗ | ↘ |
| Precio de Renta | ↘ | ↘ |

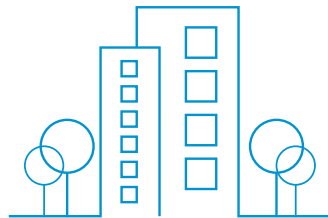
El inventario total de oficinas prime se incrementó durante el primer trimestre del 2019 en 22,338 m² con el ingreso de dos nuevos edificios.

El indicador de vacancia se sitúa en 21.8% equivalente a 283,164 m²

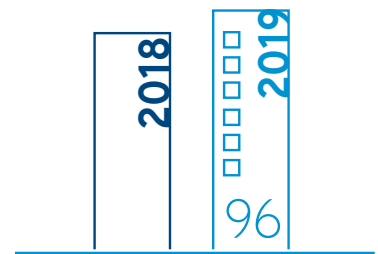
PANORAMA ACTUAL

31,690 m²
Absorción Neta
Oficinas Prime

2 nuevos ingresos



+11%
m² útiles



El inicio del año muestra que la actividad en cuanto a colocación de oficinas se mantiene dinámica. Durante el primer trimestre la absorción neta en oficinas prime llegó a 31,690 m², gran parte de los metros cuadrados absorbidos durante el 1T forman parte de la oferta de espacios de formato coworking que continúa siendo un importante factor en la toma de espacios en renta.

En este periodo inician operaciones dos nuevos edificios de oficinas prime: EC San Isidro 27 en el submercado Sanhattan y CE Basadre Centric en el submercado San Isidro Golf. Ambos edificios adquiridos en compra durante su fase de construcción y actualmente comercializados en renta.

El inventario actual de oficinas prime en Lima se distribuye en 96 edificios de categoría A+ y A, alcanzando la cifra de 1'301,224 m² de oficinas útiles (1'174,146 m² en el 1T 2018), observándose un incremento cercano al 11% durante el último año, con proyectos de edificios desarrollados para la venta predominantemente, condición que variará en los siguientes dos años con la ejecución de proyectos de oficinas que casi totalmente serán comercializados en renta.



SUBMERCADOS

TOTAL

EDIFICIOS PRIME

96

3

La absorción neta en este periodo alcanzó los 31,690 m².

4

Los precios de renta (precio de lista) en promedio registran una variación negativa de 0.54%.

KEY HIGH LIGHTS

+ colocaciones
- construcciones



estabilización de precios

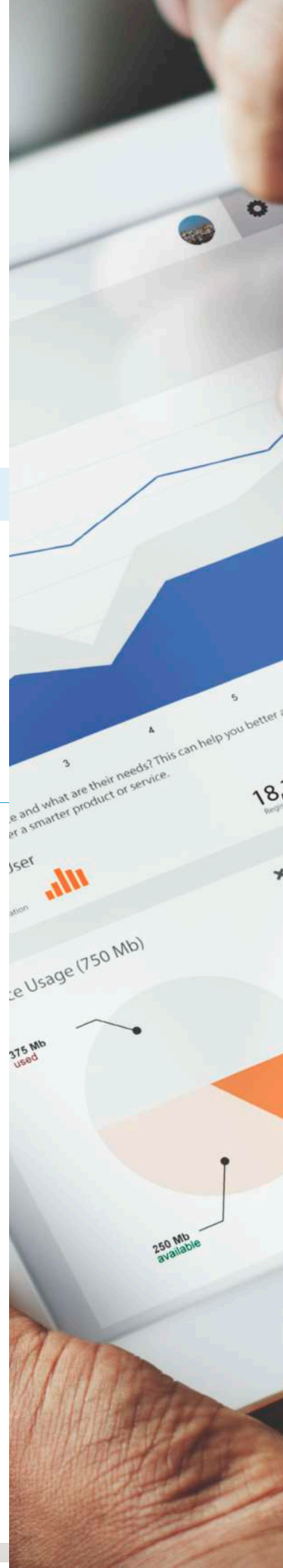
21.8%



12.5%

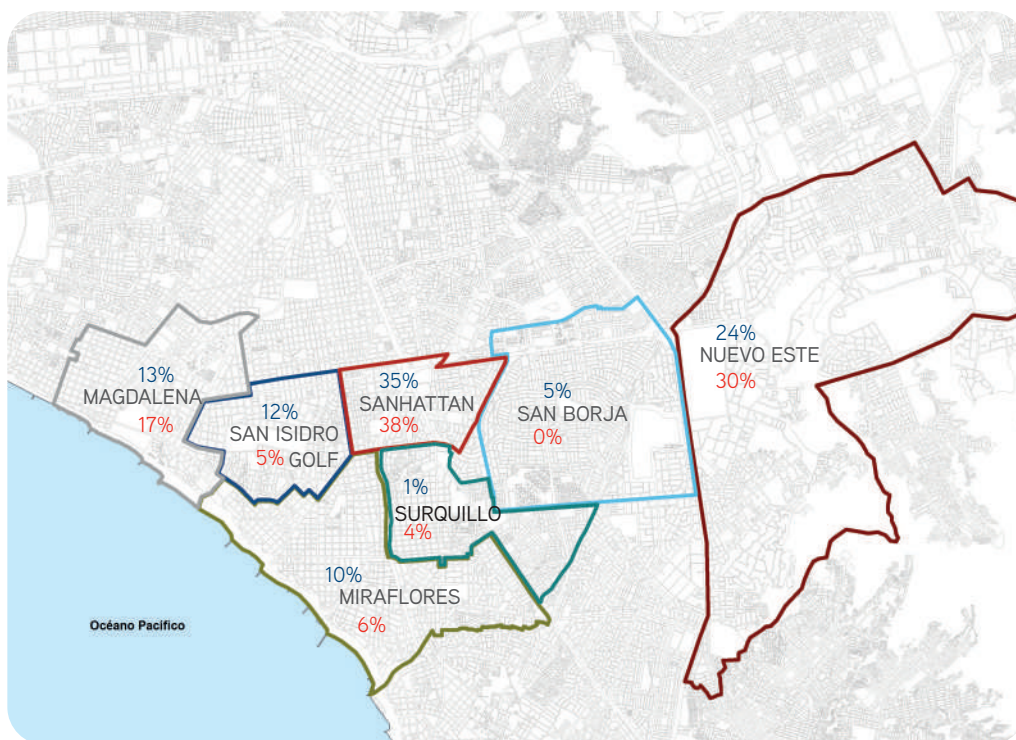
Los principales indicadores muestran que el mercado avanza hacia la siguiente fase -absorción gradual- que se caracteriza por el incremento de las colocaciones, menor construcción y estabilización de los precios. Como se indicó, al primer trimestre 2019 la absorción neta fue de 31,690 m², mayor a los 29,389 m² del mismo periodo en el 2018, con la diferencia que en el periodo 2019 sí se dieron nuevos ingresos al mercado, en tanto en el 2018 no se registró durante el primer trimestre el ingreso de nuevos edificios.

La vacancia disminuye y se encuentra en 21.8% respecto al inventario total, el mismo indicador al 1T 2018 registraba 25.7%; se estima que durante el 2019 esta tendencia de ajuste en la vacancia continúe y cierre el año en alrededor de 12.5%, si se mantiene el ritmo de colocaciones de los últimos periodos, ya que además, en este 2019 la producción de nuevas oficinas será de las más bajas en los últimos años, favoreciendo al proceso de absorción de los espacios disponibles producto de la sobre construcción que afectó nuestro mercado.



OFICINAS PRIME

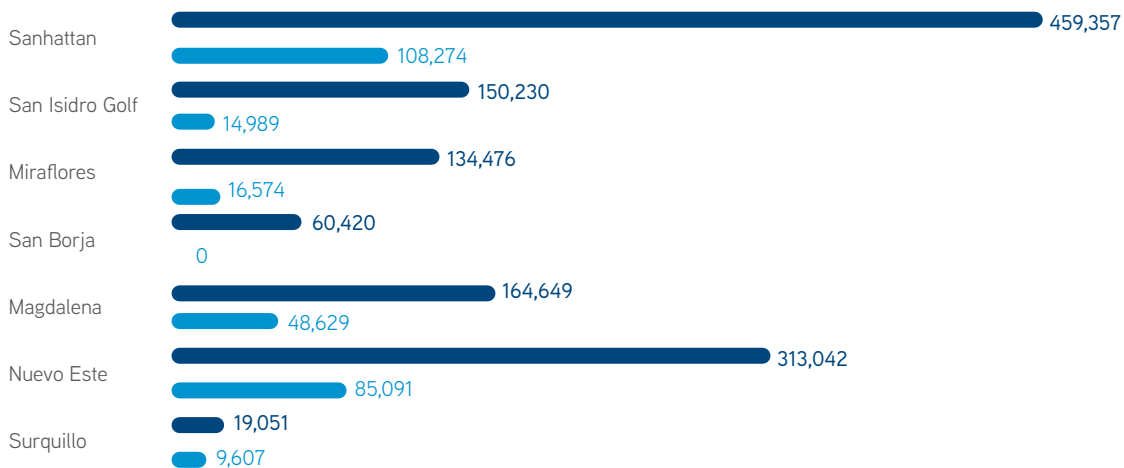
■ Inventario ■ Vacancia



Los submercados en los que se registró mayor actividad en comercialización fueron Sanhattan, San Isidro Golf y Nuevo Este. Respecto a participación sobre la absorción neta, se encuentra a Sanhattan (31%), San Isidro Golf (31%) y Nuevo Este (27%), en tanto en Miraflores se registró absorción negativa (-1%).

MERCADO DE OFICINAS PRIME DE LIMA INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD

1T 2019



■ Stock ■ Vacancia

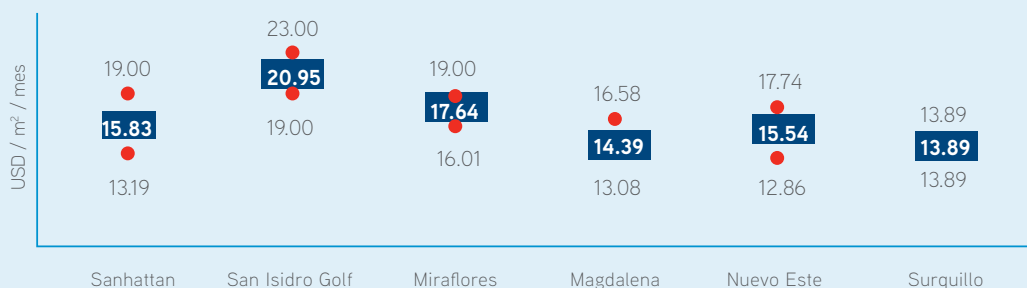
PRECIOS MERCADO PRIME

El precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas en edificios prime se encuentra en USD 15.78 por m² al mes (USD 15.86 al cierre del 2018), ubicándose el promedio mínimo en el submercado Surquillo (USD 13.89 / m²), y el promedio máximo en el submercado San Isidro Golf (USD 20.95 / m²). Para oficinas en edificios categoría A+ el precio de renta promedio (precio de lista) es de USD 16.10 por m² al mes (USD 16.08 al cierre del 2018), mientras que para oficinas en edificios categoría A el precio de renta promedio se ubica en USD 15.24 por m² al mes (USD 15.59 al cierre del 2018).

RENTA OFICINAS PRIME

RANGO DE PRECIOS POR SUBMERCADO

1T 2019



Para oficinas que se comercializan en venta (en edificios operativos) el precio de lista promedio se encuentra en USD 2,148 por m² (USD 2,176 al cierre del 2018). En edificios categoría A+ el precio promedio de venta es de USD 2,196 por m² (USD 2,222 al cierre del 2018) y para oficinas en edificios categoría A el precio promedio de venta es de USD 2,007 por m² (USD 2,029 al cierre del 2018).

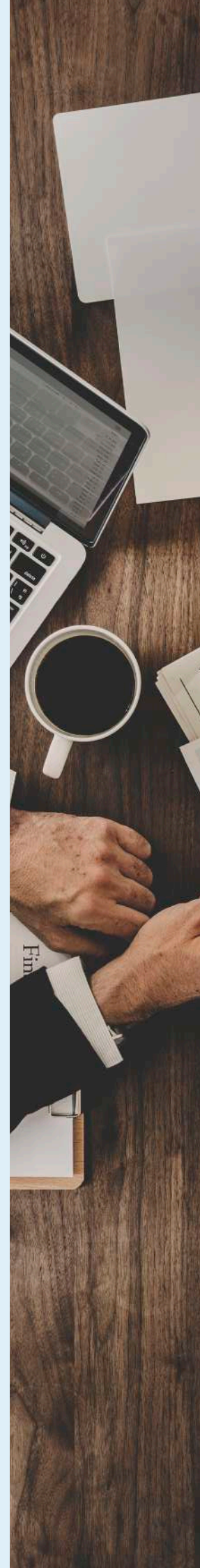
PRONÓSTICO

Tras varios años de producción constante y marcada de oficinas prime -160 mil m² promedio anual en los últimos 5 años- se tienen registrados en actual proceso de construcción 6 nuevos edificios que iniciarían operaciones entre el 2T 2019 y el 4T 2020. Estos proyectos suman poco más de 90 mil m² de oficinas útiles y se ubican en los submercados Sanhattan, San Isidro Golf, San Borja y Nuevo Este. Sin contabilizar los proyectos que iniciarían construcción en los próximos meses y otros proyectos conocidos que aún no están activados (Urbanova, Intercorp, Centenario), el panorama para los siguientes dos años se enmarca en el cambio de fase del mercado. Pasando de la sobre oferta -absorción gradual de por medio- a la de expansión.

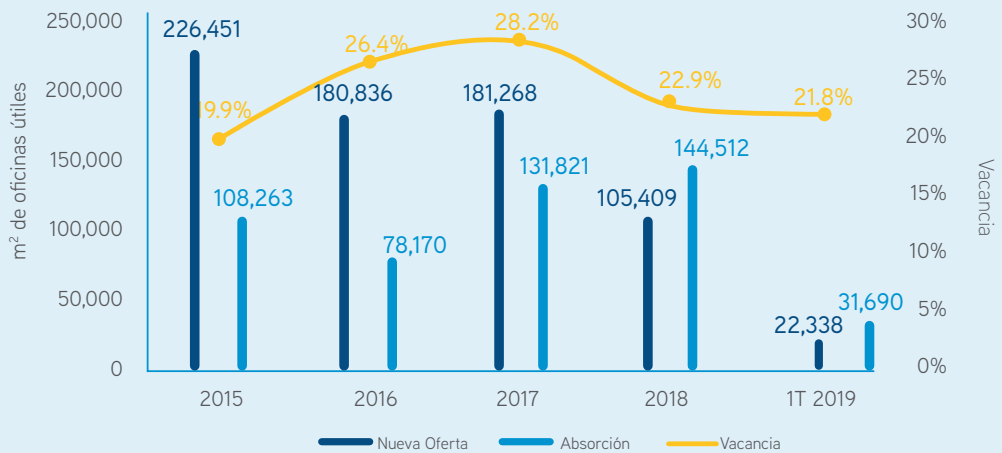
Se observa también un giro en el modelo del mercado, volviendo a fortalecerse la producción de oficinas exclusivas para la renta, luego de varios periodos con predominancia de producto para la venta, especialmente en los submercados Magdalena, Nuevo Este y Sanhattan.

Destacan los niveles de absorción obtenidos durante los años 2017 y 2018 (más de 130 mil m² por año), para un mercado hasta entonces con una media de colocación de 80 mil m² anualmente. El apetito por espacios se encontró con el ajuste en las rentas y estrategias de comercialización que favorecieron el dinamismo en las negociaciones. Además, el ingreso y evolución de formatos como el coworking (liderados por WeWork) aceleraron -en términos numéricos- la toma de espacios de grandes dimensiones, a los que se suman empresas importantes -por su necesidad de oficinas sobre los 5 mil m²- y la presencia de entidades del Estado que ahora son inquilinos en edificios corporativos, favoreciendo la centralización de sus operaciones y beneficiándose de las bondades de espacios concebidos y desarrollados para el mejor desempeño laboral de sus ocupantes.

Estos antecedentes permiten avizorar mejores escenarios a corto y mediano plazo para el mercado de oficinas prime; con una drástica disminución de la producción se prevé llegar a niveles de vacancia saludables durante los siguientes dos años, en un mercado con espacio aún para el crecimiento esto es sumamente importante, tanto para el nivel de planeamiento de los desarrolladores como para la potencial demanda.



MERCADO DE OFICINAS PRIME DE LIMA
 EVOLUCIÓN DE LA NUEVA OFERTA, ABSORCIÓN NETA
 Y VACANCIA ANUAL



colliers.com

RESEARCHER

Sandro Vidal
 Gerente de Investigación
 Av. Manuel Olgún 501 Oficina 502
 Surco, Lima 33
 +511 399 3350

COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ
 Consultoría y Soluciones Corporativas
 Av. Manuel Olgún 501 - Oficina 502
 Lima 33 | Perú
 T. +511 399 3348



Este documento ha sido elaborado por Colliers International y es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada; cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com/peru

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 16,300 profesionales especializados en 502 oficinas distribuidas en 67 países. Colliers tiene ingresos de US\$ 2.3 billones, un volumen anual en valor de transacciones de más de US\$ 97 billones y maneja más de 160 millones de metros cuadrados en administración.