



Colliers
INTERNATIONAL

REPORTE

Oficinas

1T

2018

1T 2018 | OFICINAS

REPORTE DE INVESTIGACIÓN & PRONÓSTICO

LIMA

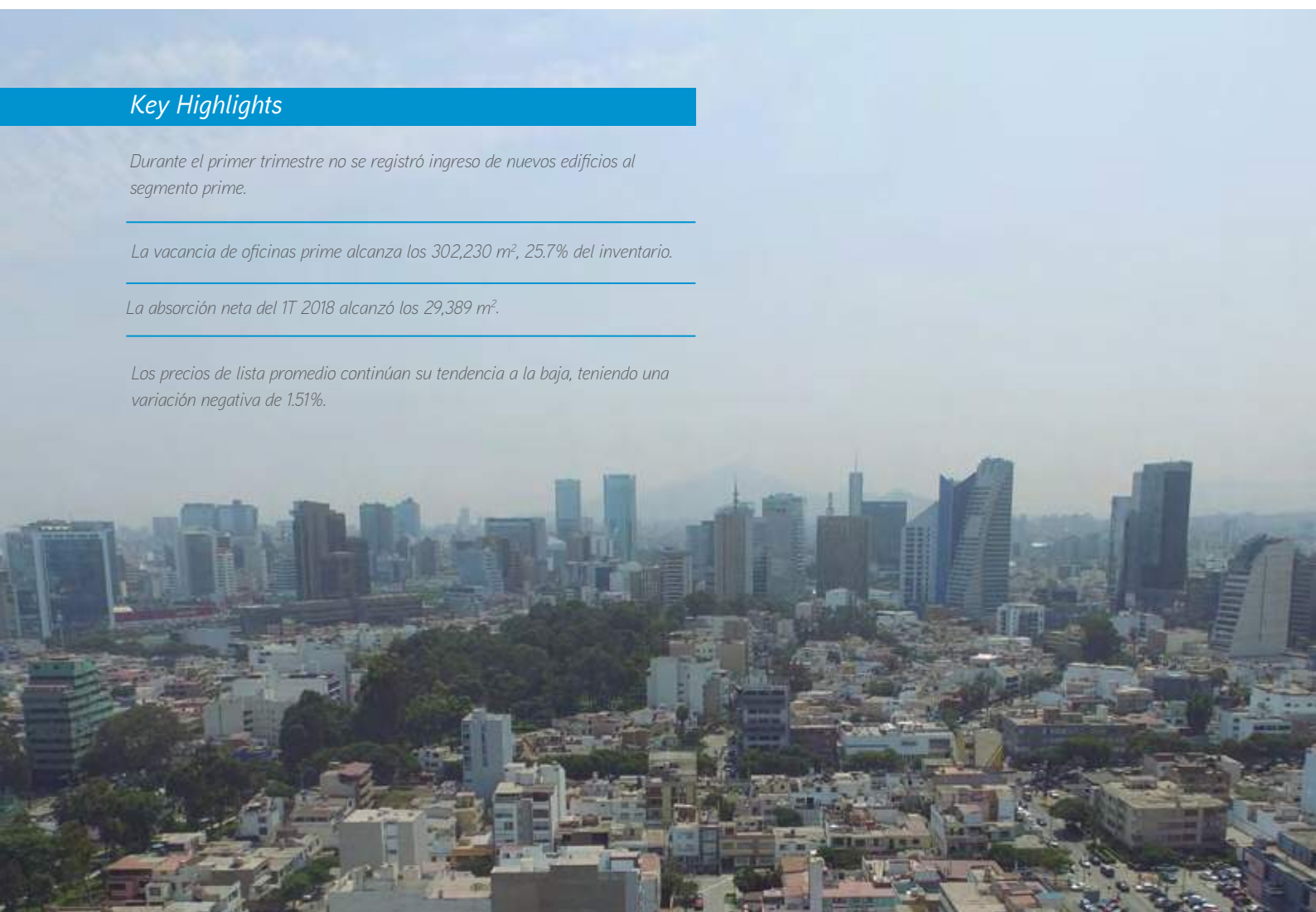
Key Highlights

Durante el primer trimestre no se registró ingreso de nuevos edificios al segmento prime.

La vacancia de oficinas prime alcanza los 302,230 m², 25.7% del inventario.

La absorción neta del 1T 2018 alcanzó los 29,389 m².

Los precios de lista promedio continúan su tendencia a la baja, teniendo una variación negativa de 1.51%.



PANORAMA ACTUAL

ÍNDICES MERCADO PRIME (A+ y A)

	4T-2017	1T-2018
TASA DE DISPONIBILIDAD	↑	↓
ABSORCIÓN NETA	↑	↓
OFERTA NUEVA	↑	↓
PRECIO DE RENTA	↓	↓

Hacia el primer trimestre del 2018, la actividad económica del país viene recuperándose tras la desaceleración observada a inicios de 2017. Un impulso de los mayores términos de intercambio fue un factor que permitió se termine el año con un crecimiento de 2.5%. De acuerdo con el Reporte de Inflación emitido en marzo por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), el país crecerá en 4.2%, cifra alineada a un menor dinamismo del gasto privado debido al deterioro de las expectativas de consumidores y empresarios.

En enero de este año, el PBI creció en 2.81% y sumó 102 meses de crecimiento sostenido, según informa el INEI. Impulsado, principalmente, por el buen desempeño de los sectores construcción, telecomunicaciones, comercio y agropecuario. Por el contrario, disminuyó la producción de minería e hidrocarburos, así como la electricidad, gas y agua.

En cuanto a la inflación, esta disminuyó de 1.54% en noviembre 2017 a 1.18% en febrero 2018. Asimismo, las expectativas de inflación a doce meses han seguido descendiendo, ubicándose dentro del rango meta.

Con respecto al mercado de oficinas en Lima, durante el primer trimestre de este año el inventario de oficinas prime se mantuvo en 1'174,146 m². No se registraron nuevos metros cuadrados de oficinas útiles, debido a la postergación del ingreso de proyectos que se tenían contemplados inician operaciones durante el 1T-2018.

El indicador de vacancia para este periodo es de 25.7% equivalente a 302,230 m², inferior al mostrado al cierre del 2017 (28.1%). Este ajuste se debe, principalmente, a que no ingresaron al mercado nuevos metros cuadrados de oficinas útiles.

Asimismo, la absorción del trimestre ascendió a 29,389 m², siendo los submercados Magdalena y Nuevo Este los que mayor actividad en colocaciones registraron, seguidos de Sanhattan y Miraflores.

Por otro lado, los precios de lista continúan su tendencia a la baja, encontrándose el precio promedio para oficinas prime en USD 16.59 por metro cuadrado, situándose en USD 16.98 para oficinas de categoría A+ y en USD 16.10 para los de categoría A.

Según los avances de obra, se tiene previsto el ingreso de 3 nuevos edificios para el siguiente trimestre, los cuales incrementarían el stock de oficinas prime en 40,000 m².



DISTRIBUCIÓN DEL INVENTARIO OFICINAS PRIME Y SUBPRIME



NÚMERO DE EDIFICIOS PRIME 90 EN TOTAL



TERMINOLOGÍA

• Mercado Prime:

Compuesto por edificios de oficinas de clases A+ y A.

• Mercado Subprime

Compuesto por edificios de oficinas de clases B+ y B.

• Inventario o Stock:

Cantidad de metros cuadrados de oficinas terminados, entregados y operativos en el mercado.

• Oferta Futura:

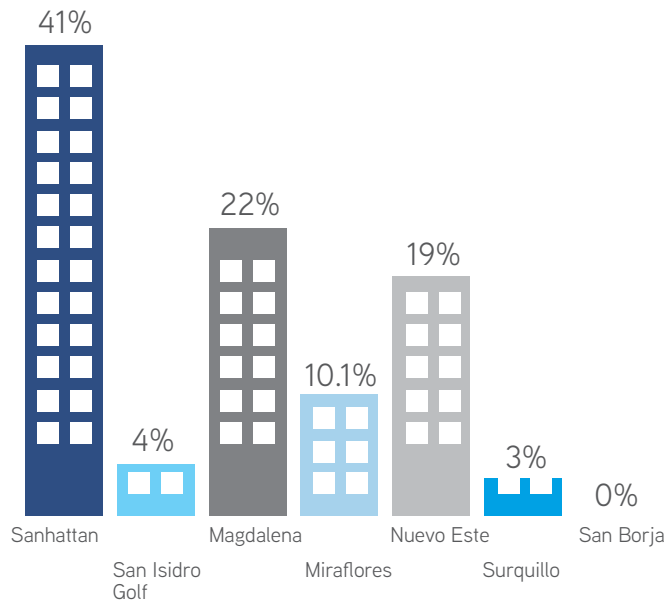
Cantidad de metros cuadrados de oficinas que están en construcción o en etapa de proyecto, con planes de ser entregados al mercado.

• Absorción Bruta:

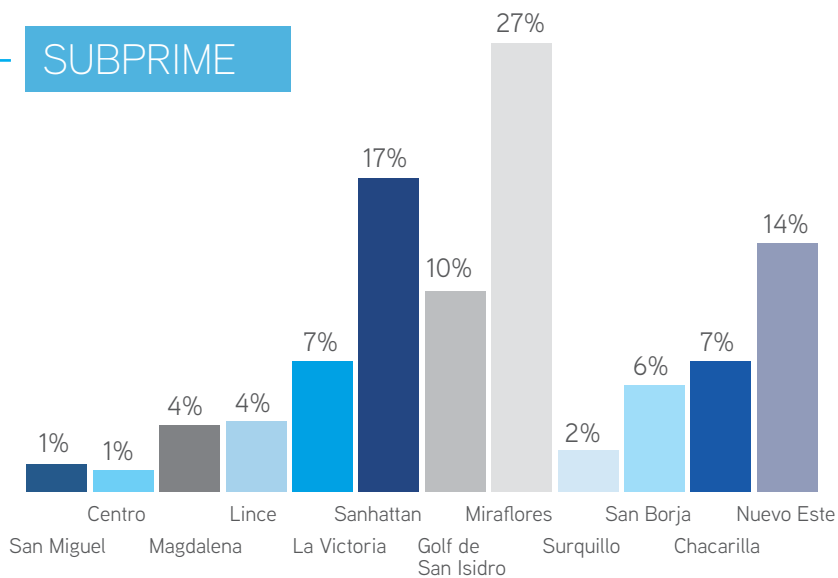
Cantidad de metros cuadrados de oficinas que se ocupan durante un período definido de tiempo (mes, trimestre, año), considera la rotación de ocupantes.

DISTRIBUCIÓN DE LA VACANCIA OFICINAS PRIME Y SUBPRIME

PRIME



SUBPRIME



• Absorción Neta:

Referida a la ocupación y desocupación de oficinas disponibles dentro del mismo periodo, no considera los cambios de ubicación. Forma parte de la absorción bruta y nunca es mayor a esta.

• Disponibilidad:

Cantidad de metros cuadrados de oficinas desocupados o disponibles para ser alquilados o vendidos.

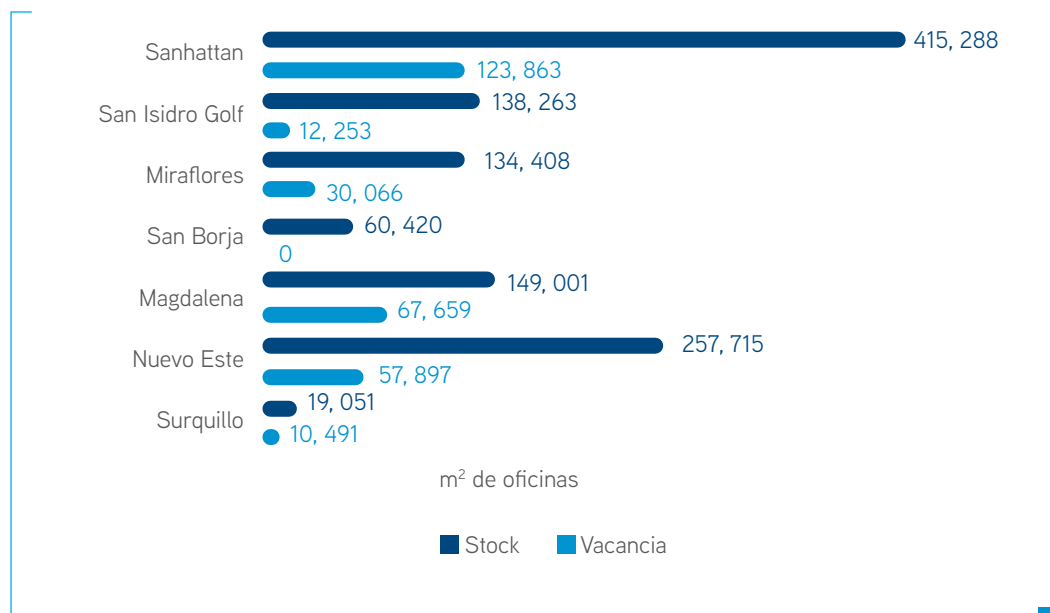
• Tasa de Disponibilidad o Vacancia:

Porcentaje de metros cuadrados del inventario o stock de oficinas que se encuentran disponibles para ser alquilados o vendidos.

• Precios de Lista:

Precios a los que se ofrecen las oficinas en el mercado, los cuales son sujetos de negociación (también denominados "Asking Prices"). Este monto no incluye impuestos ni gastos de mantenimiento.

MERCADO DE OFICINAS PRIME | LIMA INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD 1T 2018



Venta de Proyectos Prime y Subprime 1T 2018

Precios de Lista en edificios en fase de construcción

Zona	CLASE A+ US\$ Venta	CLASE A US\$ Venta	CLASE B+ US\$ Venta
Sanhattan	2,125	-	2,130
San Isidro Golf	2,510	-	2,093
Miraflores	-	-	2,029
San Borja	-	-	-
Chacarilla	-	-	1,983
Magdalena	-	-	2,085
Lince	-	-	1,583
Nuevo Este	2,116	2,083	-
Promedio	2,181	2,083	2,008

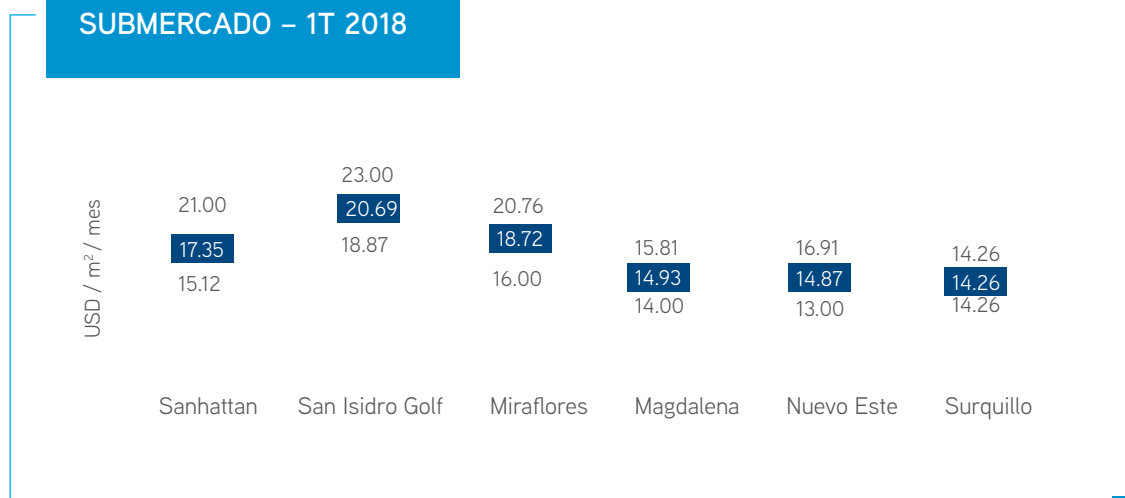
\$ SOBRE LOS PRECIOS

- Los precios son de lista en edificios en fase de construcción que actualmente se están comercializando.
- Los precios están referidos a oficinas sin implementación y sin mobiliario. Los precios no incluyen estacionamientos.
- Los valores indican el precio de lista promedio en cada zona. Debe agregarse el impuesto respectivo.

PRECIOS MERCADO PRIME

Al primer trimestre del 2018 el mercado de oficinas prime continúa en fase de sobreoferta. Al término de este periodo el precio de renta promedio (precio de lista) muestra variación negativa de 1.51% respecto al trimestre anterior, ubicándose ahora en USD 16.59 por metro cuadrado más impuestos.

RENTA OFICINAS PRIME RANGO DE PRECIOS POR SUBMERCADO – 1T 2018



Por categoría de edificio, el precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas clase A+ se encuentra en USD 16.98 / m² más impuestos (USD 17.10 al cierre del 2017), en un rango que va desde USD 13.68 (Nuevo Este) a USD 23.00 (San Isidro Golf). Mientras que, para edificios de categoría A, el precio promedio de renta se encuentra en USD 16.10 / m², en un rango que va desde USD 13.00 (Nuevo Este) a USD 22.00 (San Isidro Golf).

La oferta de oficinas prime en venta en edificios operativos se encuentra distribuida en los submercados Magdalena, Nuevo Este, Sanhattan y Miraflores. El precio de lista promedio para estos espacios es de USD 2,003 / m² más impuestos, encontrándose el precio de oficinas clase A+ en USD 2,092 / m², mientras que para oficinas de clase A el precio promedio observado es de USD 1,967 / m².

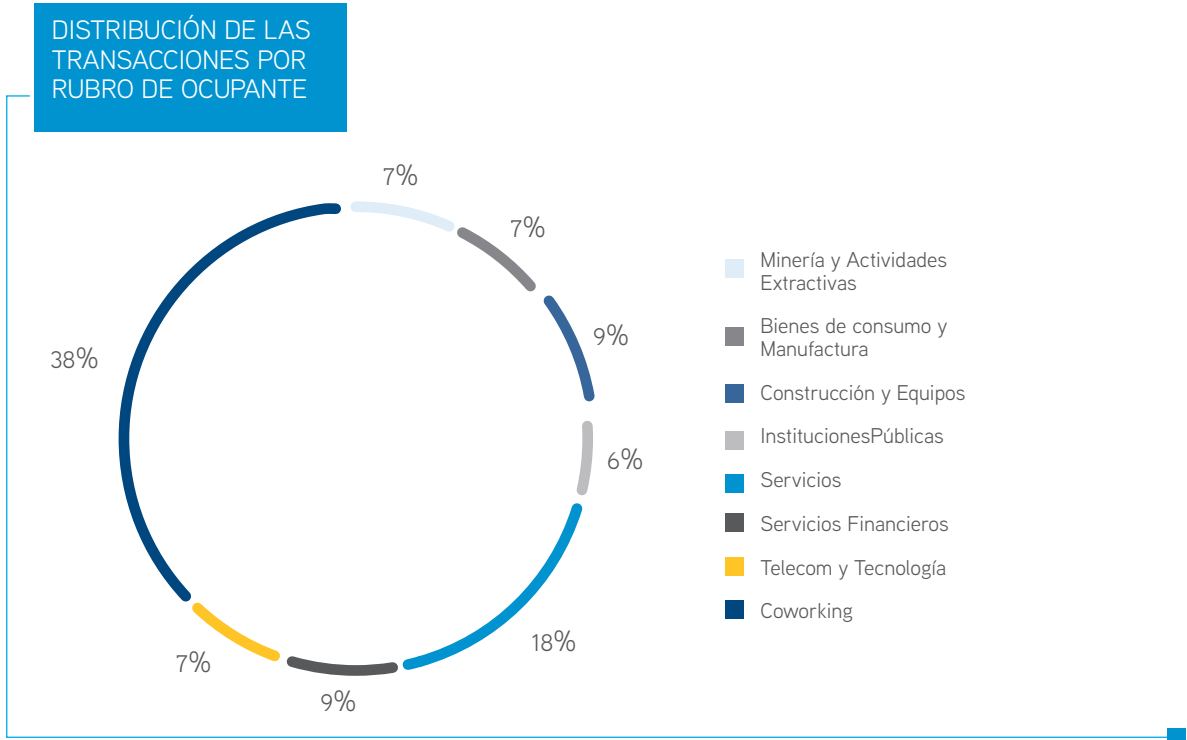
OFERTA Y DEMANDA MERCADO PRIME

Durante el primer trimestre del año, no hubo registro de nuevas incorporaciones de edificios al mercado prime. A la fecha, el inventario de oficinas útiles se encuentra en 1,174,146 m² distribuidos en 90 edificios y se estima que durante el siguiente trimestre ingresen 40,000 m² en 3 nuevos proyectos: Torre Forum, T Tower y EC San Isidro 27, todos en el submercado de Sanhattan.

El indicador de vacancia, al término del 1T-2018, se encuentra en 25.7% (28.2% al cierre 2017), mostrando disminución en línea con el no incremento de nuevos espacios, lo que favorece la absorción. Respecto al total de vacancia, la disponibilidad de espacios se concentra en los submercados Sanhattan (41%) y Magdalena (22%), mientras que se observa menor disponibilidad en San Isidro Golf (4%), Surquillo (3%) y San Borja (0%).

La absorción neta durante este periodo fue de 29,389 m², siendo los submercados Magdalena y Nuevo Este los que mayor colocación presentaron, sumando ambos el 65% del indicador del trimestre. La absorción en edificios ya operativos ha mostrado en términos concretos un buen comportamiento, especialmente en operaciones de renta, cifras que van mejorando de trimestre en trimestre. Por otro lado, es importante mencionar que durante este trimestre los espacios de trabajo "Coworking" siguen en expansión, y que ha sido el rubro o sector que más metros cuadrados ha ocupado.

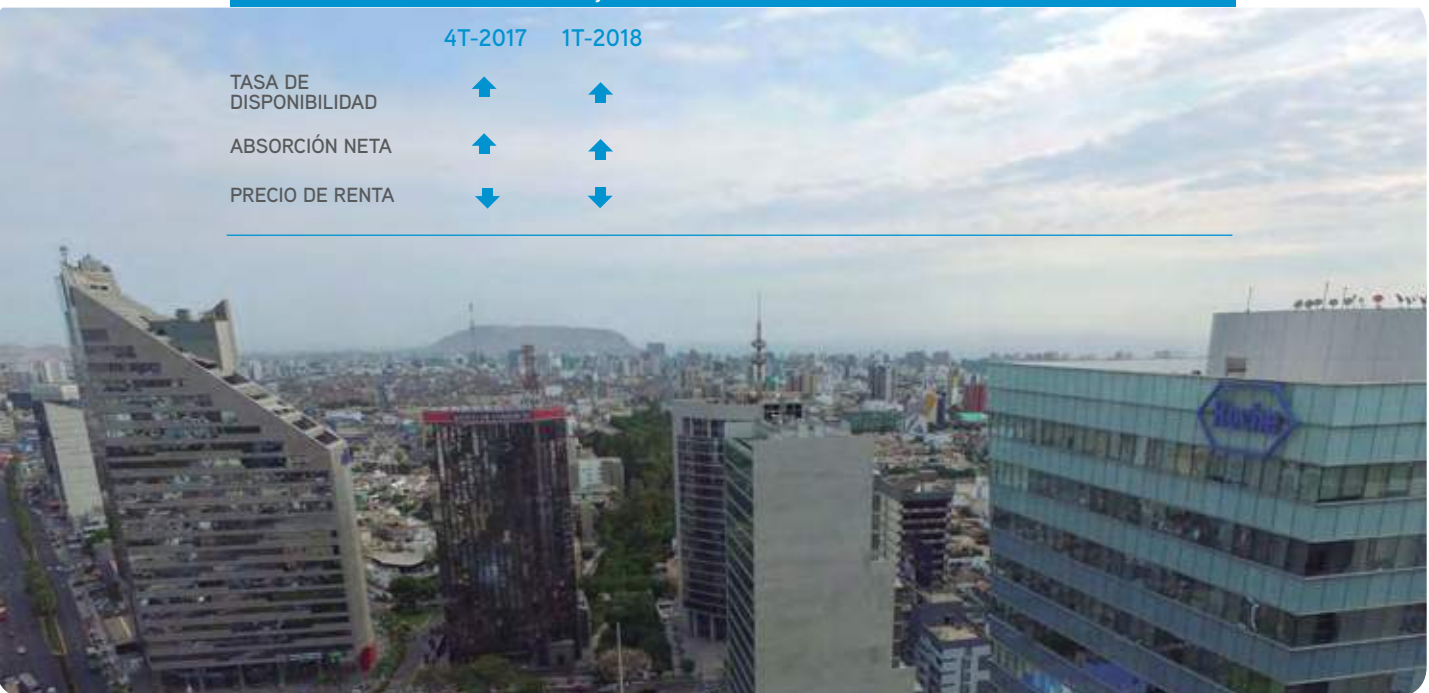
MERCADO DE OFICINAS PRIME DE LIMA - 1T 2018



MERCADO DE OFICINAS SUBPRIME | LIMA B+ Y B

ÍNDICES MERCADO PRIME (B+ y B)

	4T-2017	1T-2018
TASA DE DISPONIBILIDAD	↑	↑
ABSORCIÓN NETA	↑	↑
PRECIO DE RENTA	↓	↓



Durante el primer trimestre de 2018 se incorporaron 07 nuevos edificios a este segmento, sumando 22,666 nuevos metros cuadrados de oficinas al inventario. Estos edificios pertenecen a la categoría B+ y son: Edificio República de Colombia (Sanhattan), CN Jorge Chávez, EC José Gálvez, Edificio Mendiburu 1028, OB La Mar 550 y OC Torre 12 (Miraflores), y Torre Primavera (San Borja).

A la fecha, el inventario total de oficinas subprime (edificios clase B+ y B) es de 1'230,726 m², distribuidos en 248 edificios y 12 zonas o submercados, donde la participación de espacios B+ alcanza el 58%, mientras que las oficinas de categoría B componen el 42% del inventario final.

El indicador de vacancia en este segmento ha mostrado un ligero incremento respecto al trimestre pasado, siendo la disponibilidad 18.6% sobre el inventario total (18.0% al cierre 2017), equivalente a 228,820 m² de oficinas útiles. En base a la disponibilidad total, los submercados con mayor concentración de oficinas disponibles son Miraflores (27%), Sanhattan (17%) y Nuevo Este (13%). Asimismo, se observa que la distribución de los espacios disponibles por clase de edificio muestra que el 84% se ubica en edificios de clase B+ y el 16% en edificios de clase B.

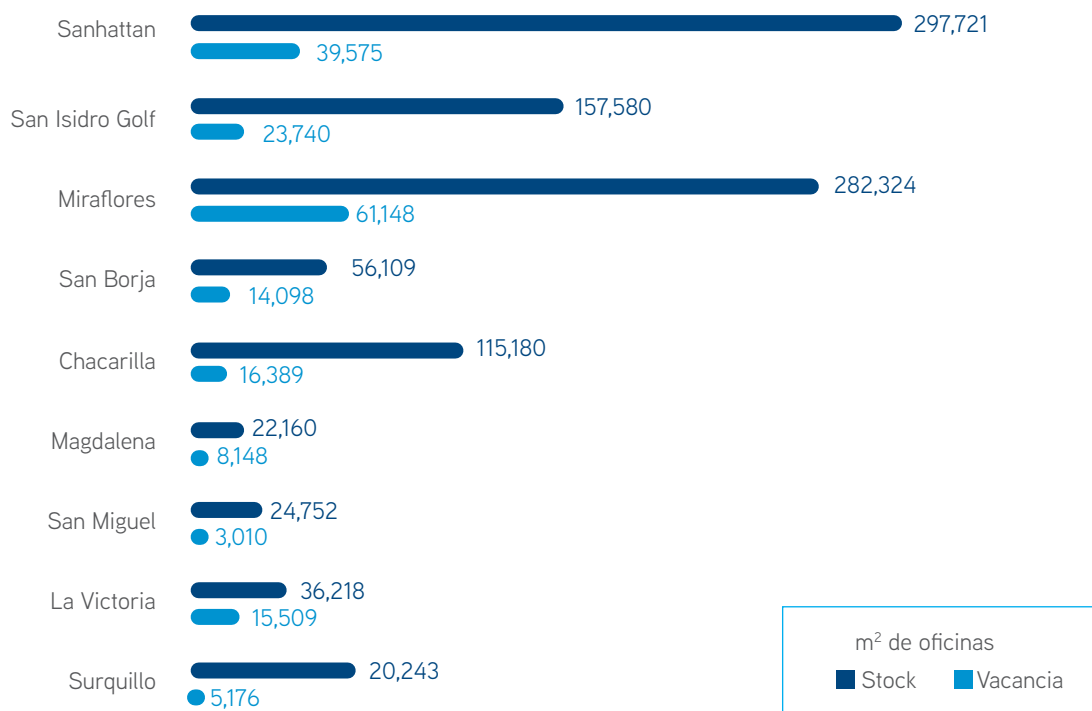
En cuanto al ingreso de nuevos edificios en este segmento, se observa un bajo nivel de ocupación inicial, mostrando una ocupación promedio (al inicio de operaciones) de 17%.

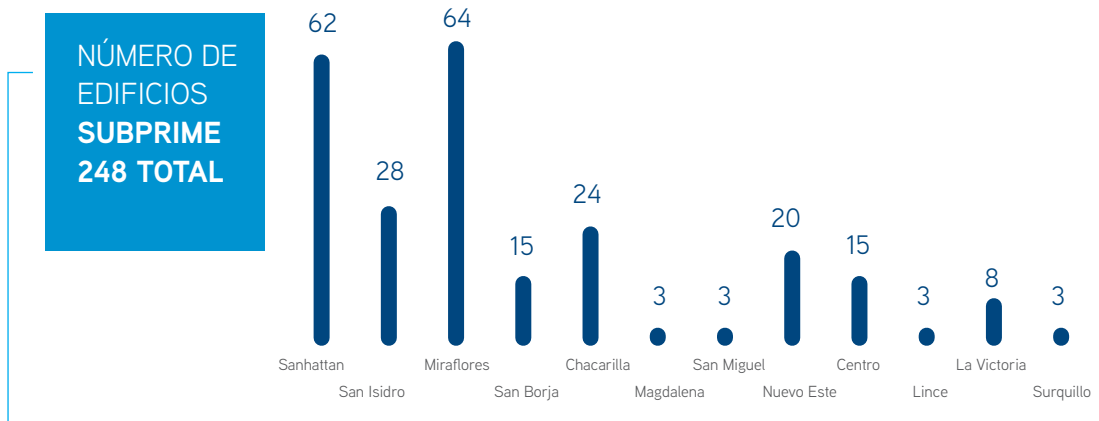
La absorción neta al primer trimestre alcanza los 11,005 m², siendo el submercado Miraflores el que más colocaciones registró durante el periodo (43%).

MERCADO DE OFICINAS SUBPRIME | LIMA

EDIFICIOS EXISTENTES

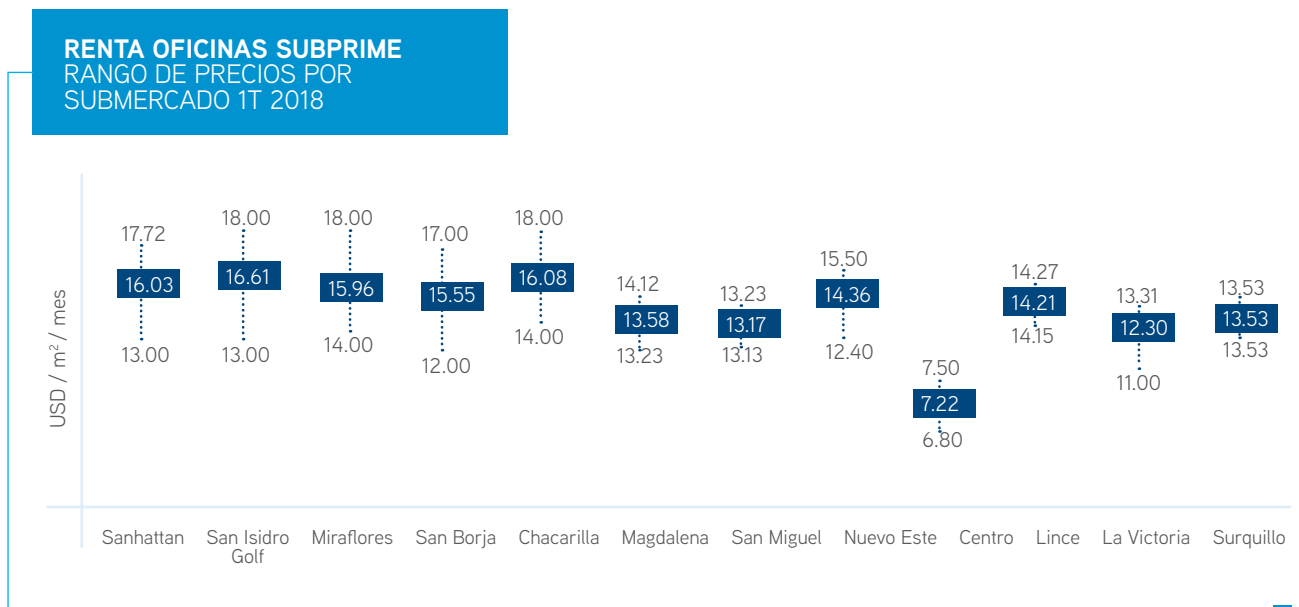
1T 2018





PRECIOS MERCADO SUBPRIME

Al cierre del primer trimestre 2018, el precio de renta promedio (precio de lista) para oficinas del segmento subprime, muestra variación negativa de 0.34% respecto al periodo anterior, ubicándose en USD 15.30 / m² más impuestos (USD 15.35 en el trimestre pasado)



Para espacios de oficinas en edificios B+ los precios de oferta oscilan entre USD 12.40 por m² (zona La Victoria) hasta los USD 18.0 por m² (zona San Isidro Golf). Respecto a las oficinas de categoría B, el precio de renta (precio de lista) observado va desde USD 6.8 (zona Centro) hasta los USD 17.2 / m² (zona Chacarilla). Con respecto a la oferta de oficinas subprime en venta, con disponibilidad inmediata, el precio promedio de lista es de USD 1,899 / m², siendo para oficinas de clase B+ el precio promedio de USD 1,916 / m² y para oficinas de clase B el precio promedio USD 1,770 / m² más impuestos.



PRONÓSTICO

Al primer trimestre del 2018 no se registra ingreso de nuevos edificios a operar en el mercado prime, marcando la tendencia a la disminución en la producción (ingreso de nuevos metros cuadrados de oficinas), que se prevé por lo menos durante los dos próximos años, luego de registrarse una producción promedio anual de 195,000 m² de oficinas en los últimos 3 años. Para el 2018 se estima que ingresen al mercado prime 130,000 nuevos m² de oficinas, de cumplirse el cronograma de entregas establecido; mientras que en construcción, con la expectativa de entrega al 2019, se encuentran cerca de 50,000 m² de oficinas prime.

La nueva oferta en el 2018 se distribuye en los submercados Sanhattan, San Isidro Golf, Magdalena y Nuevo Este. En tanto, la proyección indica que entre Sanhattan y Nuevo Este se ubicaría el 77% de la producción del año (casi 100,000 m² de nuevas oficinas prime).

El mercado continúa en fase de sobreoferta, pero se observan ya indicios de ir por el camino adecuado hacia las siguientes fases (recesión y recuperación), mostrando por ejemplo menor construcción y brindando los landlords condiciones para favorecer la absorción. Así, el 2017 mostró el mejor índice de absorción neta en la historia del mercado (sobrepasando los 130,000 m²), basado en la colocación de espacios de grandes dimensiones y la participación del formato coworking, muy activo en los últimos periodos.

El indicador de vacancia se redujo, en este primer trimestre, de 28.2% a 25.7%, en base solo a colocaciones, pues no ingresaron nuevos edificios cuya disponibilidad podría incrementar este nivel. Llegar a ratios saludables de vacancia (10% - 12%), pasará necesariamente por una etapa de absorción gradual, que solo se acelerará bajo mejores condiciones a nivel país.

502 oficinas en 69 países

- US\$ 2.3 billones de ingresos anuales
- 160 millones de metros cuadrados bajo administración
- 16,300 profesionales
- US\$ 97 billones en más de 84,000 transacciones

colliers.com/peru



Accelerating success.

PERÚ:

Lima
Eric Rey de Castro
Director Gerente
Av. San Borja Norte 793
San Borja, Lima 41
TEL 511 224 0804
FAX 511 224 0505



RESEARCHER

Lima
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.