



4T 2018

# Oficinas

REPORTE



4T 2018 | OFICINAS

# REPORTE DE INVESTIGACIÓN & PRONÓSTICO

## LIMA

### PANORAMA ACTUAL

ÍNDICES MERCADO PRIME (A+ y A)

	3T-2018	4T-2018
TASA DE DISPONIBILIDAD	↑	↑
ABSORCIÓN NETA	↑	↓
OFERTA NUEVA	↓	↑
PRECIO DE RENTA	↓	↓

### Key Highlights

*Durante el último trimestre del 2018 se registró el ingreso 4 nuevos edificios al segmento prime.*

*La vacancia de oficinas prime cierra el 2018 en 292,517 m<sup>2</sup>, 22.9% del inventario.*

*La absorción neta en el cuarto trimestre alcanzó los 29,906 m<sup>2</sup>*

*Los precios de lista promedio continúan su tendencia a la baja. Registran una variación mínima de 0.59%.*



Hacia el último trimestre del año las expectativas de recuperación económica de octubre se han prolongado, lo cual impulsaría a que la economía peruana cierre cerca al 4% proyectado según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), quien, a través de su reporte de inflación de diciembre, informó que mantiene su proyección de crecimiento económico. El BCRP, sostuvo que la demanda interna continuará impulsando la economía del país. Adicionalmente, indicó que la inflación en noviembre de 2018 se ubica dentro del rango meta, alrededor de 2%.

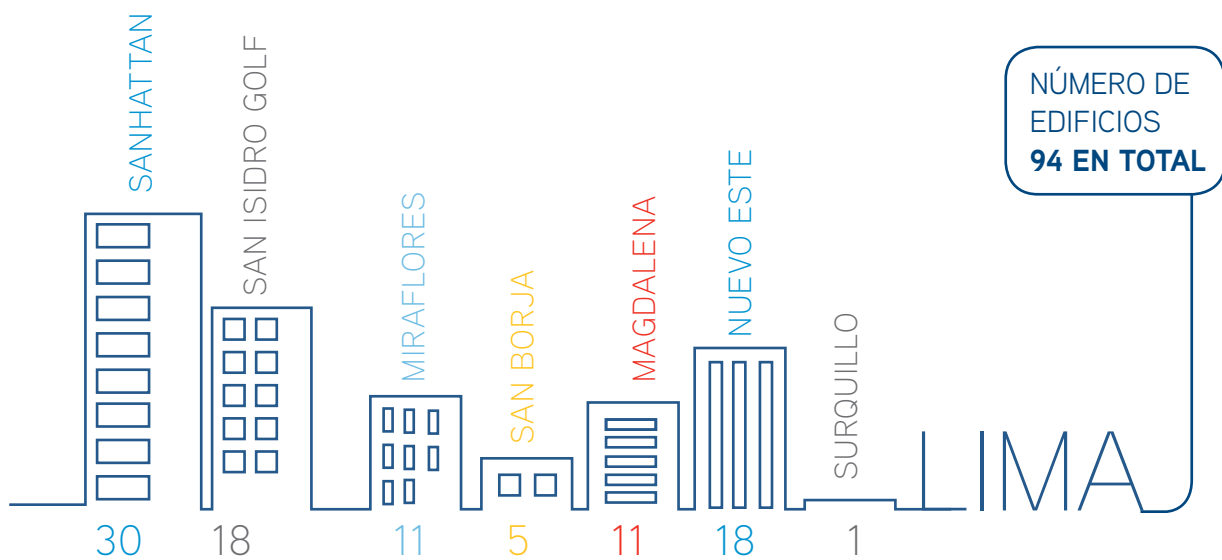
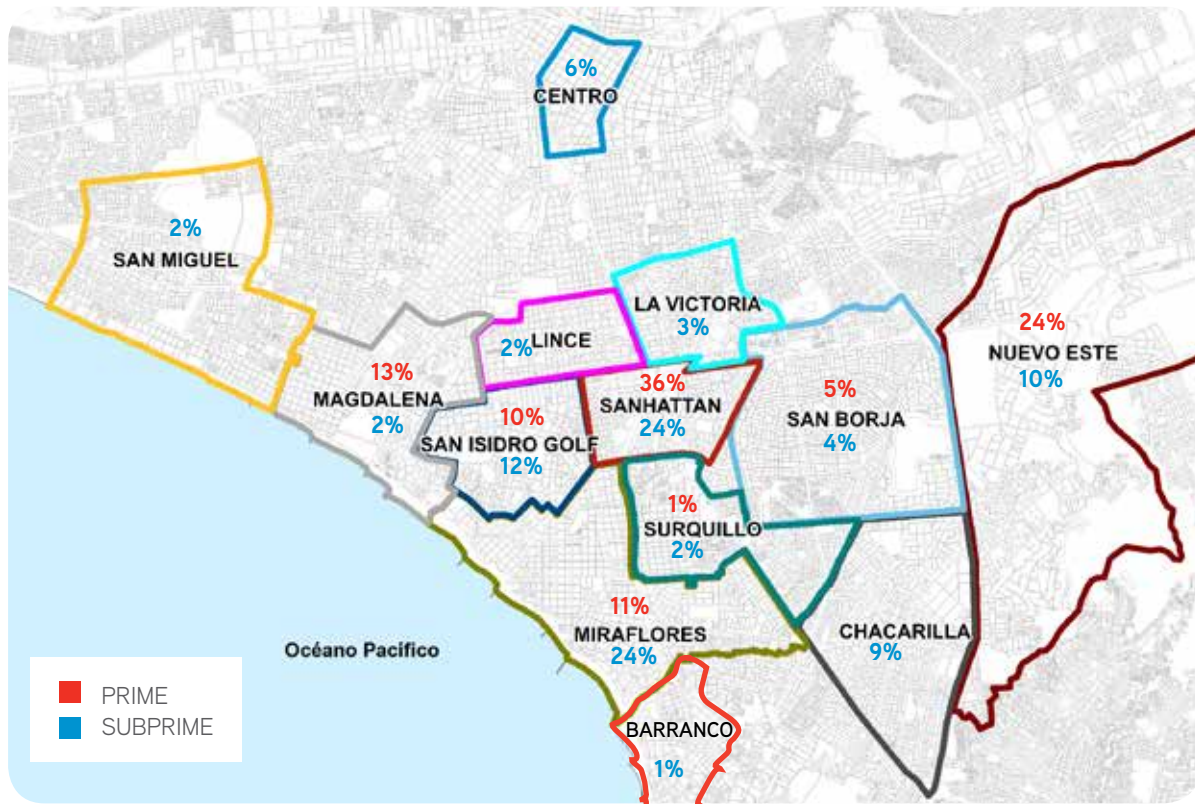
Con respecto al mercado de oficinas en Lima, al finalizar el cuarto trimestre 2018, el inventario de oficinas prime alcanza los 1'279,647 m<sup>2</sup> de oficinas útiles, distribuidos en 94 edificios. Al cierre del último periodo del año ingresaron 89,552 m<sup>2</sup> de oficinas útiles, representados por el inicio de operaciones de 4 nuevos edificios prime: EC Primera Visión (Magdalena); CE More I y EC Plus Olguín (Nuevo Este); y Torre Forum (Sanhattan).

El indicador de vacancia se sitúa, al cierre del 2018, en 22.9% sobre el inventario total de oficinas prime, cifra menor a la del cierre 2017 (28.2%). Por segundo año consecutivo, el indicador de colocaciones o absorción supera los 130,000 m<sup>2</sup> anuales. El incremento en la cantidad de operaciones, algunos cierres en tamaños importantes, la participación de las coworking en la toma de oficinas, son parte de los factores que sostienen el incremento en las colocaciones. La disminución de la producción (ingreso de nuevos m<sup>2</sup> de oficinas) favorece también al ajuste de la vacancia que se observa al cierre 2018; recordemos que este indicador fue de 19.5% al finalizar el tercer trimestre, pero se incrementa en la parte final del año por el ingreso de nuevos edificios.

Respecto a la absorción durante el cuarto trimestre, los submercados Sanhattan, Nuevo Este y Miraflores registraron mayor actividad, seguidos de Magdalena y San Isidro Golf. Por su parte, los precios de renta mantienen tendencia a la baja, registrando al finalizar el 2018, en promedio USD 15.86 por metro cuadrado en renta para oficinas prime, observándose USD 16.08 en edificios de categoría A+ y USD 15.59 para los de categoría A.



## DISTRIBUCIÓN DEL INVENTARIO OFICINAS PRIME Y SUBPRIME

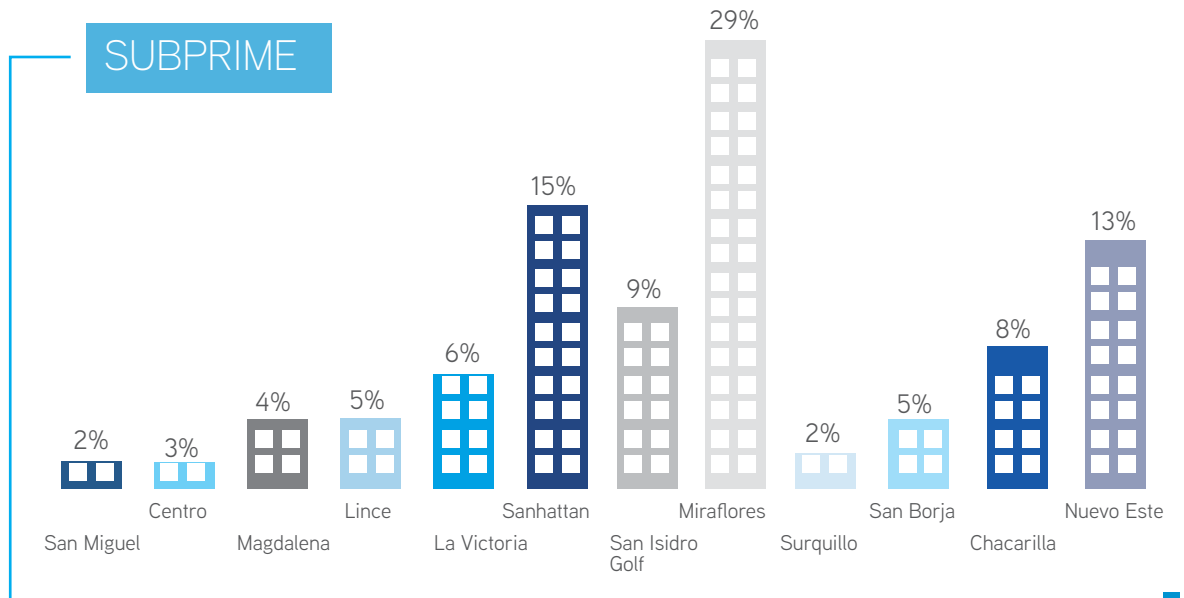
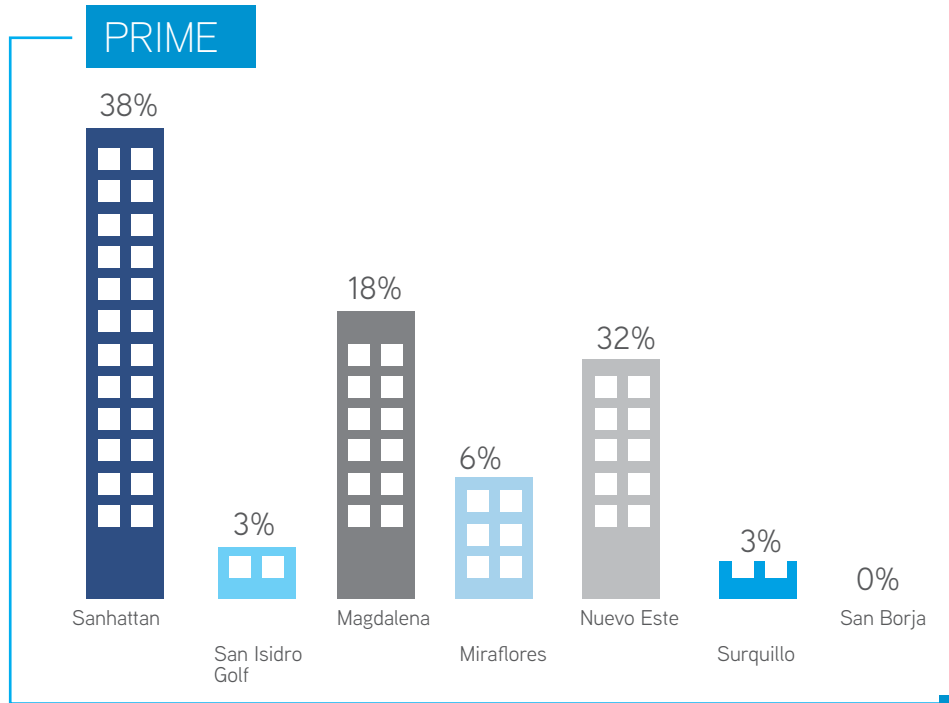


## TERMINOLOGÍA

- **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



**• 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:**

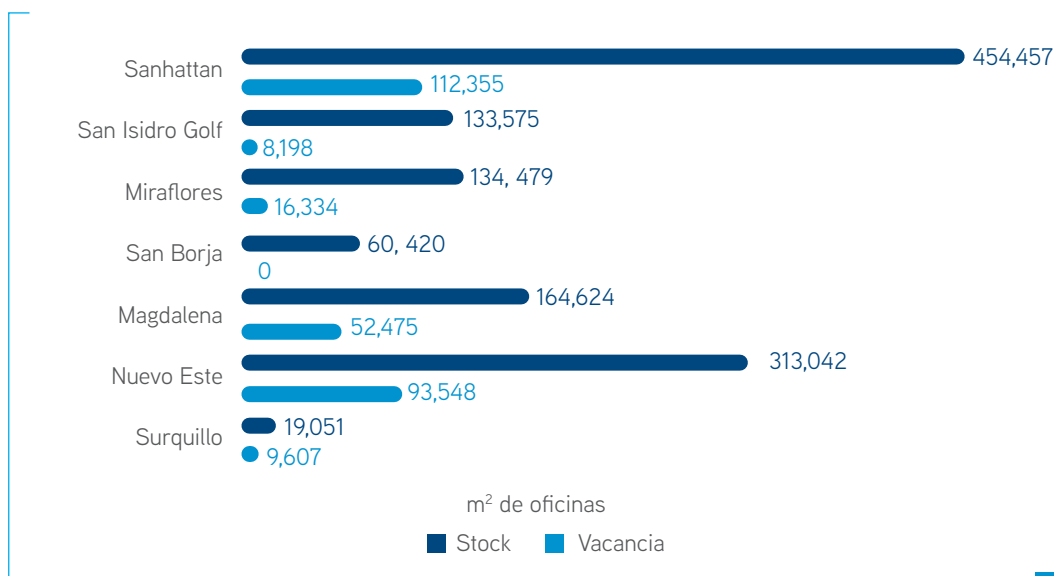
Porcentaje de metros cuadrados del inventario o stock de oficinas que se encuentran disponibles para ser alquilados o vendidos.

**• 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.



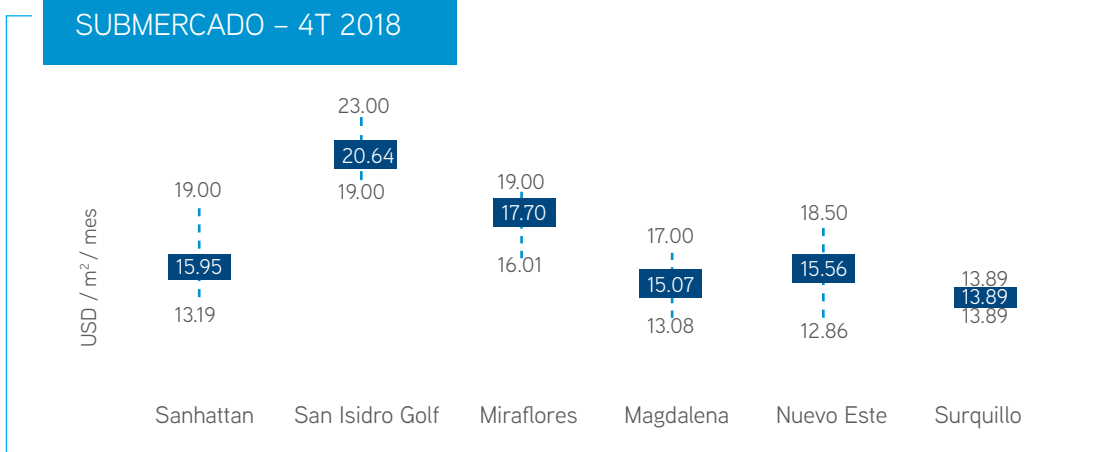
## MERCADO DE OFICINAS PRIME | LIMA INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD M<sup>2</sup> 4T 2018



## PRECIOS MERCADO PRIME

Al cierre del 2018 el precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas en edificios prime se encuentra en USD 15.86 por m<sup>2</sup>, continuando con la tendencia a la baja, pues al cierre del año 2017 el precio se encontraba en USD 16.84 por m<sup>2</sup>, mostrando una variación negativa de 6.17% durante el año.

### RENTA OFICINAS PRIME RANGO DE PRECIOS POR SUBMERCADO – 4T 2018



Por categoría de edificio, el precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas clase A+ se encuentra en USD 16.08 / m<sup>2</sup> más impuestos, en un rango que va desde USD 12.86 (Nuevo Este) a USD 23.00 (San Isidro Golf). Mientras que, para oficinas de clase A, el precio promedio se encuentra en USD 15.59 / m<sup>2</sup>, en un rango que va desde USD 13.00 (Nuevo Este) a USD 22.50 (San Isidro Golf) por metro cuadrado más impuestos.

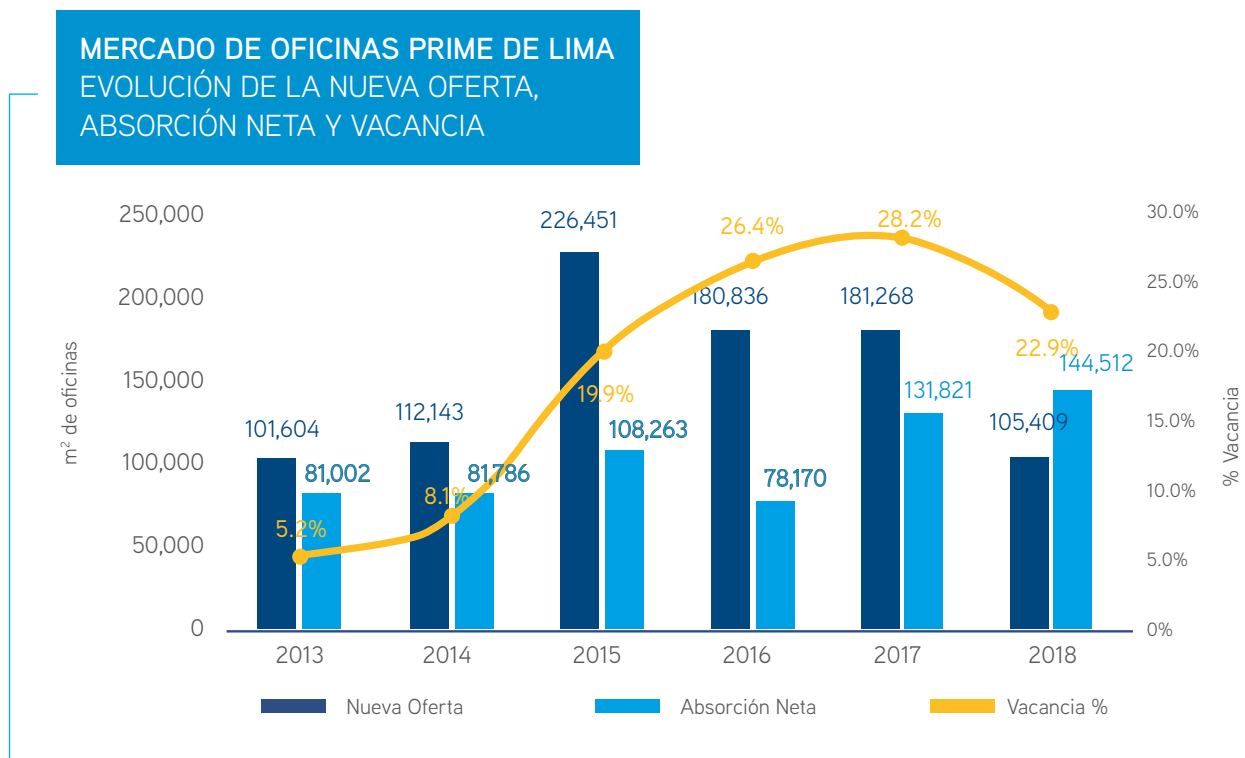
La oferta de oficinas prime en venta en edificios operativos suma más de 81,000 m<sup>2</sup> y se encuentra distribuida en los submercados Magdalena, Miraflores, Nuevo Este y Sanhattan. El precio de lista promedio para estos espacios es de USD 2,176 / m<sup>2</sup> más impuestos, encontrándose el precio de oficinas clase A+ en USD 2,222 / m<sup>2</sup>, mientras que para oficinas de clase A el precio promedio observado es de USD 2,029 / m<sup>2</sup>.

## OFERTA Y DEMANDA MERCADO PRIME

Durante el 2018 iniciaron operaciones 5 nuevos edificios de oficinas prime. Estos se ubican en los submercados Sanhattan (T Tower y Torre Forum), Magdalena (Primera Visión) y Nuevo Este (EC Plus Olguín y CE More – Torre del Golf). Con estos ingresos, la nueva oferta en el 2018 alcanzó los 105,409 m<sup>2</sup> (181,267 m<sup>2</sup> durante el 2017). A la fecha, el inventario de oficinas útiles prime de Lima se encuentra en 1'279,647 m<sup>2</sup> distribuidos en 94 edificios, siendo Nuevo Este el submercado que más oferta agregó durante el año.

La vacancia, al cierre del 4T 2018, se incrementó a 22.9% (19.5% al cierre del 3T 2018), cifra alineada con el registro de los nuevos edificios de oficinas prime que iniciaron operaciones durante el trimestre. De manera individual, el submercado que mayor vacancia representa es Sanhattan, seguido por Nuevo Este y Magdalena, los tres corredores en conjunto suman 88% de la disponibilidad total de oficinas prime en Lima. En términos anuales, la vacancia disminuyó en 5.3% puntos porcentuales (28.2% al cierre del 2017), se ha podido observar que durante el presente año los niveles de construcción han disminuido originando que la nueva oferta registrada sea menor a la de años anteriores. En metros cuadrados, la disponibilidad total de oficinas prime es de 292,517.

La absorción neta registrada durante el cuarto trimestre 2018 fue de 29,906 m<sup>2</sup>, llevando al acumulado anual a 144,512 m<sup>2</sup> marcando así un nuevo hito para el histórico del mercado. Al igual que el año pasado, la absorción del 2018 se ubica sobre la media observada en años anteriores y, adicionalmente, este indicador -absorción neta- en el 2018 supera a la nueva oferta (m<sup>2</sup> ingresados durante el año) situación que no se observaba desde el 2012.



## MERCADO DE OFICINAS SUBPRIME | LIMA

### ÍNDICES MERCADO PRIME (B+ y B)

	3T-2018	4T-2018
TASA DE DISPONIBILIDAD	↑	↑
ABSORCIÓN NETA	↑	↓
PRECIO DE RENTA	↓	↓

Durante el 2018 ingresaron al mercado de oficinas subprime 19 nuevos edificios, ubicados en Sanhattan (Edificio República de Colombia 625 y Edificio Chinchón); San Isidro Golf (CCE Titanium y Torre Cavenecia); Miraflores (CE Labok, CE Larco, CE Pretoria, CN Jorge Chávez, EC José Gálvez, Edificio Mendiburu 1028, Edificio Numen Tower, OB La Mar 550 y OB Torre HQ); San Borja (Edificio Business Tower 2534 y Torre Primavera); Chacarilla (CE Caminos del Inca 390); Magdalena (OB Time Magdalena); Nuevo Este (EC Corefo y OB Lumiere) y Lince (CE Flat Beehive – Torre 2).

Durante el 2018 ingresaron 74,991 m<sup>2</sup> nuevos de oficinas en este sector, a la fecha el inventario total de oficinas subprime asciende a 1'282,450 m<sup>2</sup> distribuidos en 263 edificios y 13 zonas o submercados. El submercado Miraflores fue el que más oferta agregó durante el año.

El indicador de vacancia al término del año muestra una disponibilidad de 22.86% (equivalente a 293,128 m<sup>2</sup>), incrementándose en comparación al periodo 2017 que cerró con una vacancia de 17.97%. El aumento de la disponibilidad, entre otros factores, se está dando por la migración de ocupantes de oficinas en este sector hacia oficinas de categoría prime. Asimismo, la actual coyuntura de sobreoferta, que trae consigo ajuste de precios y búsqueda de mejores condiciones para el inquilino, genera este tipo de oportunidades.

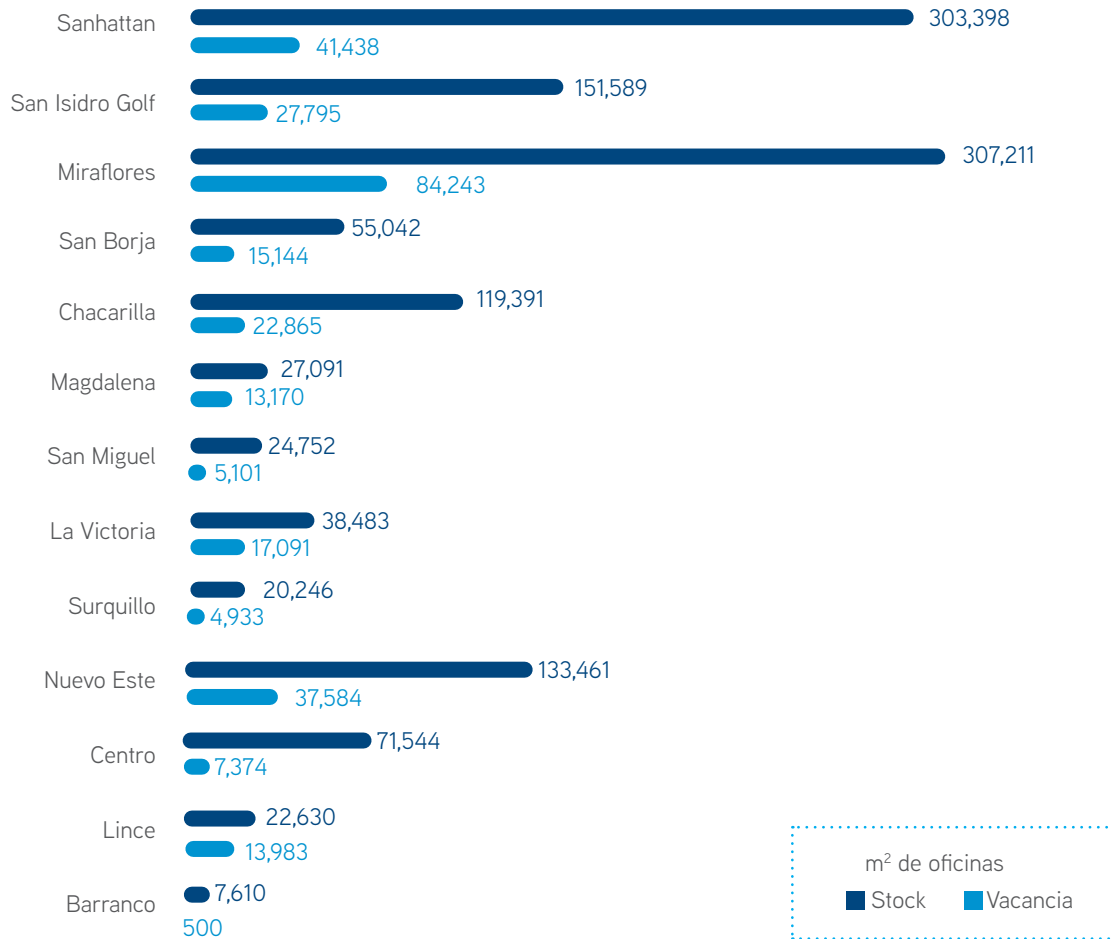
En base a la disponibilidad total, los submercados con mayor concentración de oficinas disponibles son Miraflores (28.74%), Sanhattan (14.79%) y Nuevo Este (12.82%). En tanto, la distribución de los espacios disponibles por clase de edificio indica que el 83% se ubica en edificios de clase B+ y el 17% restante en edificios categoría B.



# MERCADO DE OFICINAS SUBPRIME | LIMA

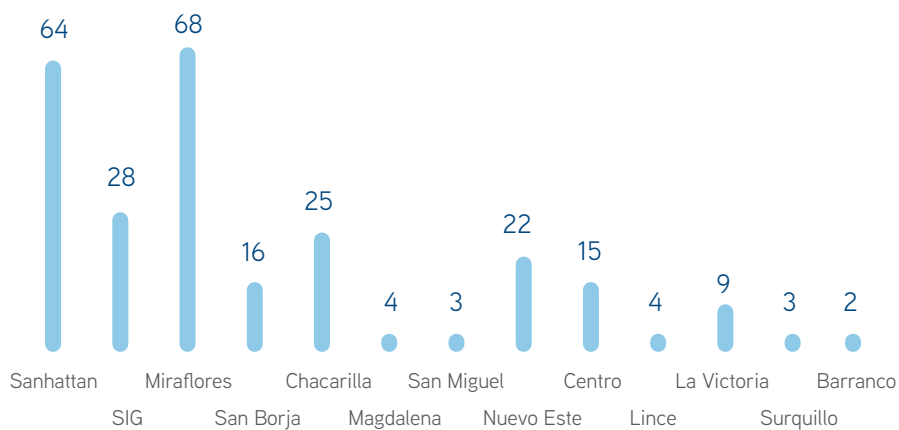
## EDIFICIOS EXISTENTES

4T 2018



### NÚMERO DE EDIFICIOS SUBPRIME

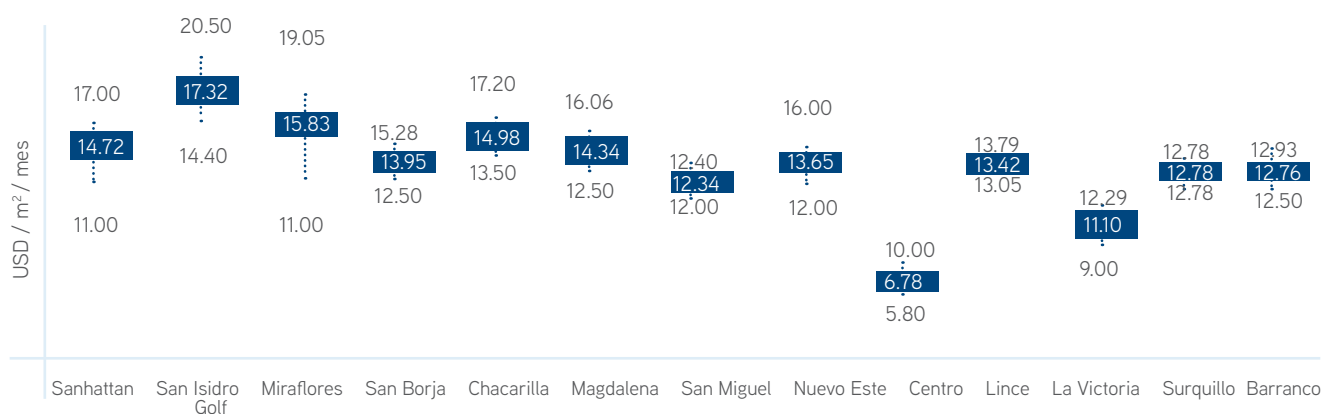
**263 TOTAL**



## PRECIOS MERCADO SUBPRIME

Al cierre del 2018, el precio de renta promedio (precio de lista) para oficinas del segmento subprime se sitúa en USD 14.60 por m<sup>2</sup>, registrando una variación negativa de 5.13% (USD 15.35 por m<sup>2</sup> al cierre del 2017). El precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas en edificios de categoría B+ es de USD 15.05 por m<sup>2</sup>, mientras que para las oficinas de categoría B, el precio promedio de renta se encuentra en USD 12.76 por m<sup>2</sup>.

### RENTA OFICINAS SUBPRIME RANGO DE PRECIOS POR SUBMERCADO 4T 2018



Para espacios de oficinas de edificios B+ los precios de oferta promedio (precios de lista) oscilan entre USD 11.08 por m<sup>2</sup> (zona La Victoria) hasta los USD 20.50 por m<sup>2</sup> (zona San Isidro Golf). Mientras que, para las oficinas de categoría B, el precio de renta promedio (precio de lista) observado va desde USD 5.80 (zona Centro) hasta los USD 17.20 / m<sup>2</sup> (zona Chacarilla).

Con respecto a la oferta de oficinas subprime en venta, con disponibilidad inmediata, el precio promedio de lista es de USD 1,913 / m<sup>2</sup>, siendo para oficinas de clase B+ el precio promedio de USD 1,954 / m<sup>2</sup> y para oficinas de clase B el precio promedio USD 1,670 / m<sup>2</sup> más impuestos.

## PROYECTOS SUBPRIME EN VENTA 4TO TRIMESTRE 2018

Precios de Lista en edificios en fase de **CONSTRUCCIÓN**

Zona	CLASE B+ US\$ Venta
Sanhattan	2,067
San Isidro Golf	-
Miraflores	2,148
San Borja	-
Chacarilla	1,943
Magdalena	-
Nuevo Este	2,100
Promedio	2,091

### \$ 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.

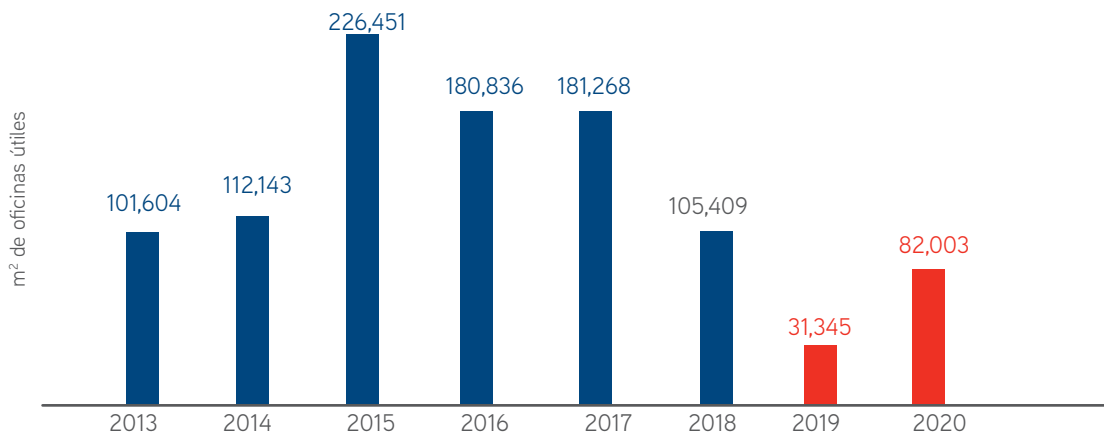
## PRONÓSTICO

De acuerdo con el ciclo de mercado de oficinas, Lima avanza hacia la fase de recesión, caracterizada por el incremento en las colocaciones (absorción) y la disminución en los niveles de construcción (nueva oferta). Respecto al año 2017, la nueva oferta de oficinas prime ha disminuido y se registró el ingreso total de 105,409 m<sup>2</sup> nuevos, rompiendo la tendencia de años anteriores en donde la producción o nueva oferta podía superar los 180,000 m<sup>2</sup> anuales. Para el 2019 se estima el ingreso al mercado prime de poco más de 31,000 m<sup>2</sup> de oficinas, proyectos que ya se encuentran en construcción. Del mismo modo, proyectos también en construcción que ingresarían durante el 2020 suman a la fecha 82,000 m<sup>2</sup>. A nivel de submercado, en los siguientes dos años (2019-2020) Sanhattan incrementaría su inventario en 53,000 m<sup>2</sup>, Nuevo Este en 25,000 m<sup>2</sup>, San Isidro Golf lo haría en 26,000 m<sup>2</sup>, y San Borja en 9,000 m<sup>2</sup>.

Como ya se ha comentado, el formato coworking destaca entre la demanda por espacios de oficinas. Durante el 2018 el 20% de la absorción neta se colocó a empresas de este rubro -entre las que se encuentran WeWork y Comunal- y se espera un comportamiento similar por parte de ellas para el 2019. El ajuste en los precios observado se convierte en un factor importante cuando se revisa el registro de colocaciones; otros factores rescatables son la presencia de entidades del Estado en la ocupación de edificios corporativos y la toma de espacios de importantes dimensiones por parte de empresas locales.

El buen nivel de absorción registrado y la disminución de la nueva oferta permiten observar un ajuste importante en el indicador de vacancia, que al 2018 cierra en 22.9% sobre el total del inventario (28.2% al final del 2017). Se mantienen las proyecciones para el inicio de la recuperación del mercado, con una marcada disminución de la vacancia, hacia el 2020.

### PRODUCCIÓN O NUEVA OFERTA DE OFICINAS PRIME HISTÓRICO Y PROYECCIÓN ANUAL M2 DE OFICINAS ÚTILES



(Para el 2019 y 2020 los proyectos se encuentran actualmente en construcción)

# 502 oficinas en 69 países

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

[colliers.com/peru](http://colliers.com/peru)

## 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 Olgúin 501 Oficina 502  
Surco, Lima 33  
+511 399 3350

COLLIERS INTERNATIONAL PERÚ  
Consultoría y Soluciones Corporativas  
Av. Manuel Olgúin 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](http://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.