

2T Abr.—Jun. 2020

**ANALISIS DEL MERCADO
DE OFICINAS
“Metros Cuadrados”**

Lima, Perú



ANALIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS CORPORATIVAS “METROS CUADRADOS”

Acercándonos al cliente

Estimado cliente, hoy enriquecemos su conocimiento con una nueva edición de «Metros Cuadrados» en la cual ampliaremos el análisis de los siguientes temas que consideramos serán de su interés:

- 1.- Impacto del virus Covid-19 en la economía nacional.
- 2.- Segmento Oficinas: Datos, Tendencias, Análisis del contexto y Predicciones.

PANORAMA ECONÓMICO

El impacto del Covid-19 y las medidas dictadas por el gobierno para combatirlo han tenido un profundo efecto en la economía nacional, estimándose que en el segundo trimestre de este año nuestro PBI tuvo una contracción del 31% con respecto al mismo periodo del 2019. El BCRP estima que este año nuestra economía se contraerá en un 12.5% , siendo el segundo país mas afectado en Latinoamérica y el Caribe. En los próximos meses se espera que el 90% de la economía peruana ya esté reactivada y se aminore la crisis económica que actualmente estamos atravesando. En ese orden se estima que para el próximo año tendremos una recuperación del 11.5% del PBI, siendo un rebote producto que todo el aparato productivo del país ya se encuentre en operación.

Este año estará también marcado por la incertidumbre propia que genera un año pre electoral (tendremos elecciones generales en Abril del 2021) y lamentablemente seguiremos viendo ciertas pugnas entre el poder ejecutivo y legislativo nacional que aumentarán el nivel de incertidumbre lo que contraerá aún más la inversión privada. Sin embargo, esperamos que las medidas económicas dictadas por el gobierno para combartir la situación actual (del orden del 17% de nuestro PBI contribuyan a una pronta mejoría de nuestra economía).

EVOLUCIÓN PBI NACIONAL



INDICES DEL MERCADO DE OFICINAS PRIME

	1T 2020	2T 2020
TASA DE VACANCIA	↓	↑
ABSORCIÓN	↔	↓
PRECIO DE VENTA (PROYECTOS)	↑	↓
PRECIO DE ALQUILER (OFERTA INMEDIATA)	↑	↓

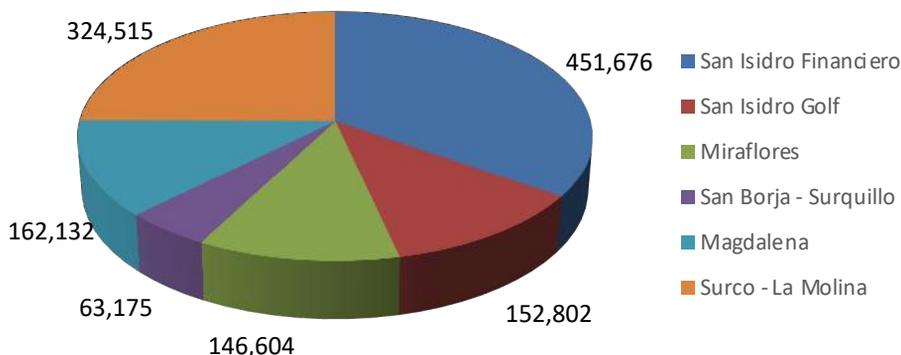
Estudio de Mercado CRES

EVOLUCIÓN Y PROYECCIÓN DE PRECIOS DE LISTA SEGÚN TASA DE VACANCIA

AÑO	TASA DE VACANCIA	PRECIO DE ALQUILER (m2)	PRECIO DE VENTA (m2)
2016	26%	\$17.00	\$2,160
2017	28%	\$16.87	\$2,200
2018	22%	\$16.70	\$2,140
2019	16%	\$16.90	\$2,180
2020	18.5%	\$16.20	\$2,050
2021*	17%	\$16.50	\$2,100

Estudio de Mercado CRES

Inventario de Oficinas en Edificios Prime por Distritos (En Metros Cuadrados)



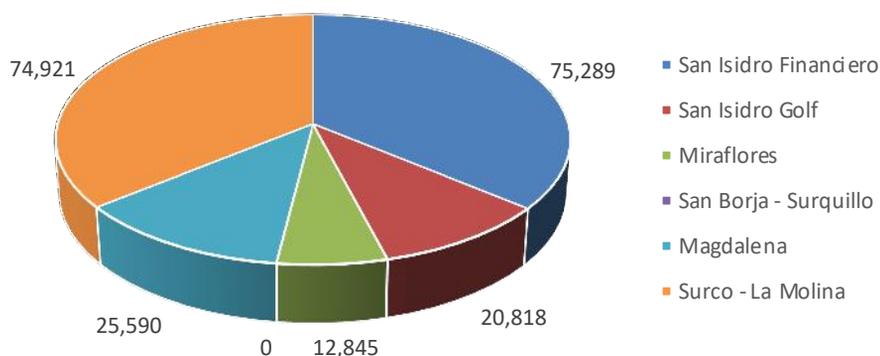
Estudio de Mercado CRES

PRINCIPALES VALORES DEL MERCADO DE EDIFICIOS PRIME EN ESTRENO

Zona	Inventario	Vacancia	Vacancia %	Absorción	Precio de Lista (m2)	
	m2	m2		neta m2	Renta	Venta
San Isidro Financiero	451,676	75,289	16.67%	-5960	\$ 16.01	\$ 2,299.00
San Isidro Golf	152,802	20,818	13.62%	-3597	\$ 20.05	-
Miraflores	146,604	12,845	8.76%	-3633	\$ 18.17	\$ 2,150.00
San Borja - Surquillo	63,175	0	0.00%		\$ 19.85	-
Magdalena	162,132	25,590	15.78%	-1670	\$ 15.60	\$ 2,036.00
Surco - La Molina	324,515	74,921	23.09%	-4409	\$ 15.50	\$ 1,950.00
Totales	1,300,904	209,463	16.10%	-19269	\$ 17.53	\$ 2,108.75

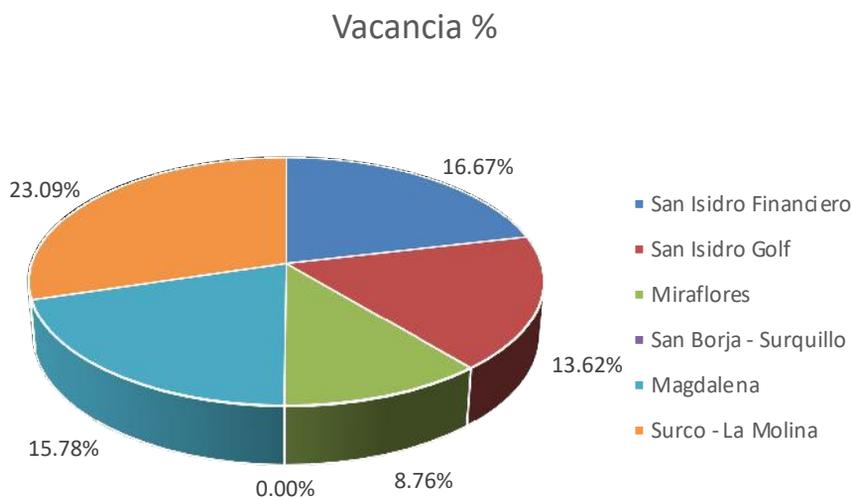
Estudio de Mercado CRES

Vacancia de Oficinas en Edificios Prime por Distrito (En Metros Cuadrados)



Estudio de Mercado CRES

Vacancia de Oficinas en Edificios Prime por Distrito (En Porcentaje)



Estudio de Mercado CRES

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Debido a los efectos causados por la larga cuarentena que dictó el gobierno nacional para proteger a la población del Covid 19, el impacto

en el mercado de oficinas ha sido bastante importante dado que casi todas las empresas debieron paralizar sus operaciones y adoptar el home office dejando sus oficinas vacías por largos meses. Aún hoy en día a pesar que la cuarentena ha sido levantada, muchas empresas siguen operando remotamente. Esto ha generado una tensión grande en el mercado y muchos arrendadores han tenido que brindar concesiones a sus inquilinos para mantener vigente el contrato de arrendamiento que celebraron previamente.

En los próximos meses todavía veremos más desocupaciones de oficinas y reducciones de áreas arrendadas. Estimamos que muy pocas empresas arrendarán nuevas áreas de oficinas, y por tanto la absorción final del 2020 tenderá a ser negativa lo que aumentará el nivel de vacancia con respecto al año pasado. Dado este escenario se prevee una reducción en los precios de comercialización que estará relacionada al comportamiento del mercado en los próximos meses.

Los propietarios de oficinas tenderán a ser mas flexibles con sus inquilinos y buscarán acuerdos que puedan fortalecer sus relaciones comerciales a largo plazo y de esta forma superar esta crisis generada por esta pandemia hasta que esta sea controlada y superada.

Las empresas empezarán a usar sus oficinas de forma mas eficiente, pensando en que actividades son realmente necesarias llevarlas a cabo en las oficinas y cuales otras pueden ser realizadas remotamente; optimizando de esta forma el área arrendada.