

1T Ene–Mar. 2020

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

Lima, Perú



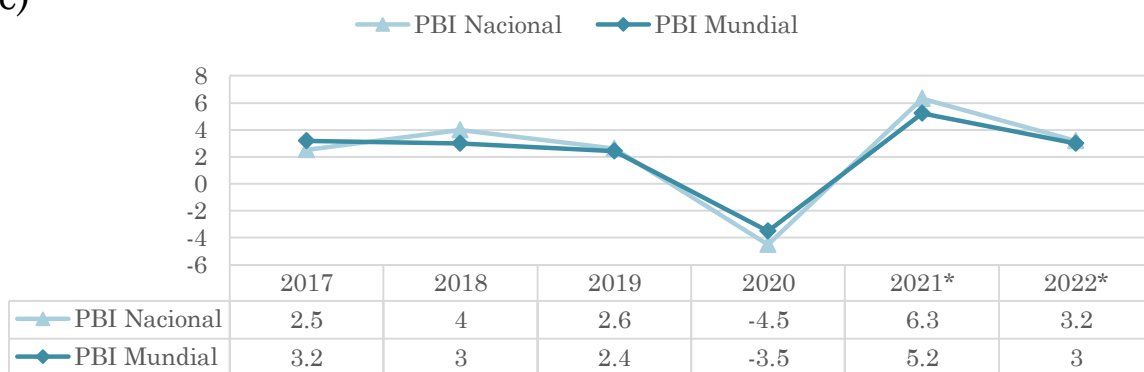
Acercádonos al cliente

Honorable lector, hoy enriquecemos su conocimiento con una nueva edición de «Metros Cuadrados» en la cual ampliaremos el análisis de los principales e imperantes temas de su interés:

- 1.- Índices de desarrollo Mundial y limitaciones del Sector Inmobiliario.
- 2.- Segmento Oficinas: Datos, Tendencias, Análisis del contexto y Predicciones
- 3.- Fases de una Pandemia, desafíos y escenarios críticos.

PANORAMA ECONÓMICO

El 2020 inició con un alto optimismo por la recuperación económica de nuestro país, con una proyección del crecimiento del PBI del orden del 3.2%, recuperación del equilibrio de poderes con la instalación del nuevo congreso nacional que completaría el presente quinquenio político hasta Julio del 2021. Sin embargo la aparición del COVID 19 a nivel mundial con su alto y rápido nivel de contagio en la población ha obligado al gobierno nacional a decretar el estado de Emergencia Nacional y una cuarentena de nuestra población. Esta situación ha ocasionado una disrupción casi total de nuestra economía (salvo sectores primordiales tales como la producción y venta de alimentos, bancos, transporte de mercaderías, sector financiero y de seguros, etc)



Fuente: Banco Mundial y BID

Elaboración: [Estudio de Mercado CRES](#)

Las proyecciones del FMI señalan que el presente año nuestra economía se contraerá un -4.5%. El gobierno ha desarrollado un paquete de estímulo económico del orden del 12% del PBI con lo que espera paliar los efectos que esta situación está generando en nuestro país: Subsidios económicos para la población vulnerable, préstamos para las empresas con garantía del tesoro público con intereses bajos, excepciones tributarias para las empresas y para las personas naturales, etc.

Se espera que el 27 de Abril próximo se levante la cuarentena a nivel nacional (aun cuando el gobierno ha anunciado que esta será levantada paulatinamente y en forma ordenada para evitar un contagio masivo de la población) y de esta forma empiece a reactivarse la economía. Se estima que el 2021 el PBI crecerá un 6.3%.

INDICES DEL MERCADO DE OFICINAS PRIME

	4T 2019	1T 2020
TASA DE VACANCIA	↓	↓
ABSORCIÓN	↔	↔
PRECIO DE VENTA (PROYECTOS)	↔	↑
PRECIO DE ALQUILER (OFERTA INMEDIATA)	↑	↑

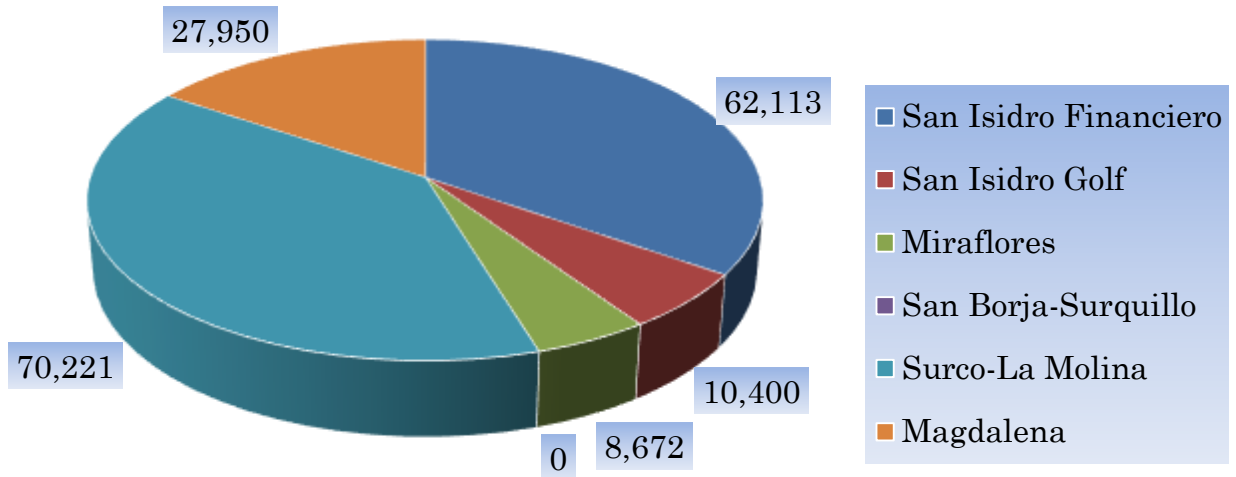
Estudio de Mercado CRES

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*	15.5%	\$16.50	\$2,150
2021*	9%	\$17.20	\$2,200

Estudio de Mercado CRES

Distribución de Disponibilidad en Edificios Prime por Distritos



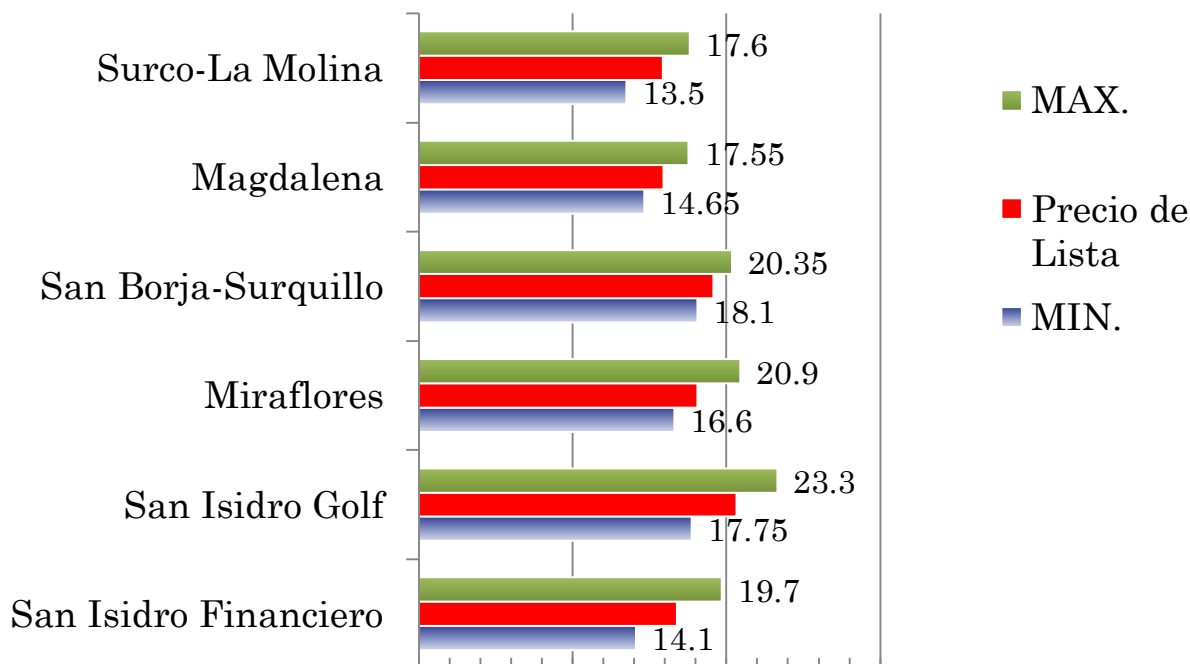
Estudio de Mercado CRES

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	62,113	13.75%	10,025	\$ 16.90	\$ 2,433.00
San Isidro Golf	144,302	10,400	7.20%	950	\$ 20.85	-
Miraflores	146,604	8,672	5.91%	1,024	\$ 18.30	\$ 2,290.00
San Borja - Surquillo	63,175	-	-	-	\$ 19.15	-
Magdalena	162,132	27,950	17.23%	3,545	\$ 15.95	\$ 2,046.00
Surco - La Molina	324,515	70,221	21.63%	5,470	\$ 15.95	\$ 2,030.00
Totales	1,292,404	179,356	15.50%	21,014	\$ 17.85	\$ 2,200.00

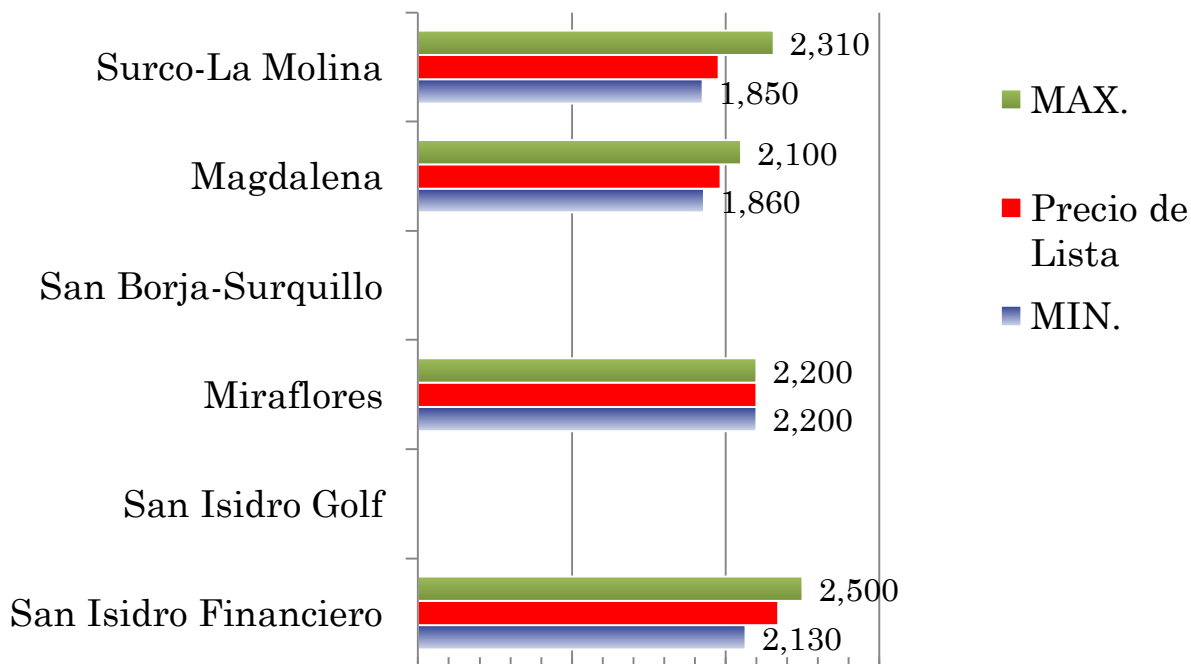
Estudio de Mercado CRES

Valores de renta en \$/m2 por distrito – Edificios Prime Precio de Lista, Precio Min. y Max.



Estudio de Mercado CRES

Valores de venta en \$/m2 por distrito – Edificios Prime Precio de Lista, Precio Min. y Max.



Estudio de Mercado CRES

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El primer trimestre del año empezó con una dinámica interesante de colocación de la oferta disponible y continuó la recuperación de los precios de comercialización. Sin embargo debido a los efectos de las medidas tomadas por el gobierno nacional para combatir la pandemia del COVID 19, se ha visto interrumpida dicha dinámica abruptamente.

No solo las transacciones en marcha se han detenido momentáneamente para reevaluar su continuidad dependiendo de la profundidad y duración de la crisis económica que estamos enfrentando, también las empresas cuyos flujo de caja se han visto afectados están negociando medidas paliativas con sus arrendadores para poder continuar con sus actuales contratos.

Estimamos que la demanda de nuevos espacios de oficinas se verá inicialmente afectado hasta que se reinicie la actividad económica a plenitud y se vaya disipando la incertidumbre actual sobre el desempeño de nuestra economía. Por tanto es previsible que los precios de comercialización tengan una cierta y momentánea tendencia a la baja, que estará en línea con la momentánea recesión económica actual.

En esa línea ASEI estima que la recuperación inmobiliaria tomaría entre 6 a 9 meses, tras el impacto económico que causará el coronavirus

Sin embargo, el mercado mostraba sólidos indicadores previos al COVID 19 : Vacancia del orden del 16% y en descenso, recuperación de las tarifas de comercialización, una demanda robusta, etc.

Por tanto estimamos una recuperación del mercado de oficinas posterior a la crisis causada por el COVID 19, y que se continúe con el Ciclo Económico que estábamos atravesando de recuperación y auge.

Fases de una Pandemia

Fase 1	Se da cuenta del virus en otros países. Se adoptan algunas acciones ante la posible llegada de casos. De acuerdo con la OMS, durante este periodo, conociendo el avance del virus en otros países, se establecen hospitales para la atención de casos futuros y se comienza a establecer un protocolo sanitario en los puntos de ingreso al territorio, como fronteras y aeropuertos.
Fase 2	La fase de contención inicia cuando se tiene identificadas a las personas que traen el virus desde el extranjero. Se aplican protocolos de aislamiento. Las medidas de prevención de contagio se vuelven más enfáticas: distanciamiento social, lavado de manos, por ejemplo.
Fase 3	El contagio comunitario implica que aparecen casos locales de personas que no han estado en contacto directo con los casos importados, es decir, el virus ya está en la comunidad. La cuarentena obligatoria se convierte en una medida a aplicar.
Fase 4	El virus se dispersa en la comunidad: es casi imposible trazar un mapa de contagio y el número de casos se incrementan. Para evitar que la curva se acelere se restringe la movilidad en el país.
Fase 5	Las últimas fases de la pandemia se da cuando las medidas anteriores no han sido aplicadas con éxito y el número de casos salen de control. Se llega al pico más alto. Las medidas siguen siendo muy rigurosas.

Fuente: OMS

El primer paso para una correcta inversión en el Sector Inmobiliario es llevar a cabo una investigación de mercado profesional... dicho esto, es correcto y muy humano reflexionar sobre esta Pandemia y las verdades que nos deja conocer. Sobre las vidas que se salvan y pierden a diario, sobre lo frágiles que somos como individuos y como sociedad, y el gran esfuerzo que realizan a diario profesionales de la salud, policías, fuerzas armadas y miembros del gobierno para proteger a nuestra población de esta enfermedad. Enviamos un fuerte abrazo y deseos de bienestar para todos los peruanos y recordar que esta vez la diferencia sí la puede hacer una sola persona.
Profesionales CRES.

