

4T Oct.–Dic. 2019

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

Lima, Perú



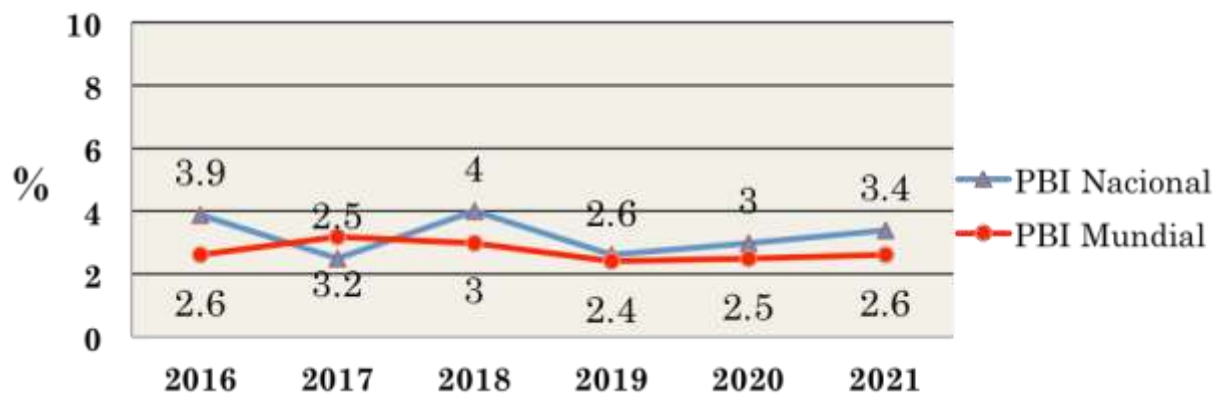
Acercádonos al cliente

Apreciado lector, enriquecemos su conocimiento con una nueva edición de «Metros Cuadrados» con la cual ampliaremos el análisis y estudio de los principales temas de su interés:

- 1.- El desarrollo del Sector Inmobiliario e implicancias en el crecimiento del PBI.
- 2.- Segmento Oficinas: Datos, Tendencias, Análisis del contexto y Predicciones.
- 3.- La ubicación del Mercado Inmobiliario en el Ciclo Económico, causas y consecuencias.

PANORAMA ECONÓMICO

El año 2019 se ha visto caracterizado por un bajo crecimiento de nuestra economía (2.6%), afectada principalmente por factores políticos (enfrentamiento entre el Poder Ejecutivo y el Legislativo, posterior cierre del Congreso, poca eficiencia en el gasto público) y un aún bajo crecimiento de la inversión privada 4% (según BCRP)



Fuente: Banco Mundial e INEI

Elaboración: Estudio de Mercado CRES

A principios de Marzo del 2020 se debe instalar el nuevo congreso que elegimos en Enero pasado, y se espera que puedan legislar en temas álgidos para el país y puedan desarrollar una agenda conjunta con el Poder Ejecutivo de forma tal que se genere confianza en los inversores privados y pueda crecer nuestra economía en el rango real de su potencial.

A pesar de todo, nuestra economía ha crecido en un porcentaje superior a la media mundial (2.4%) que ha mostrado un menor dinamismo (desaceleración económica) debido a razones político, económicas y comerciales principalmente ocurridas entre USA y China; y el Brexit (la salida del Reino Unido de la Unión Europea), lo que no ha implicado una «recesión» sino una ralentización en las principales economías del mundo.

INDICES DEL MERCADO DE OFICINAS PRIME

	3T 2019	4T 2019
TASA DE VACANCIA	↓	↓
ABSORCIÓN	↑	↔
PRECIO DE VENTA (PROYECTOS)	↑	↔
PRECIO DE ALQUILER (OFERTA INMEDIATA)	↓	↑

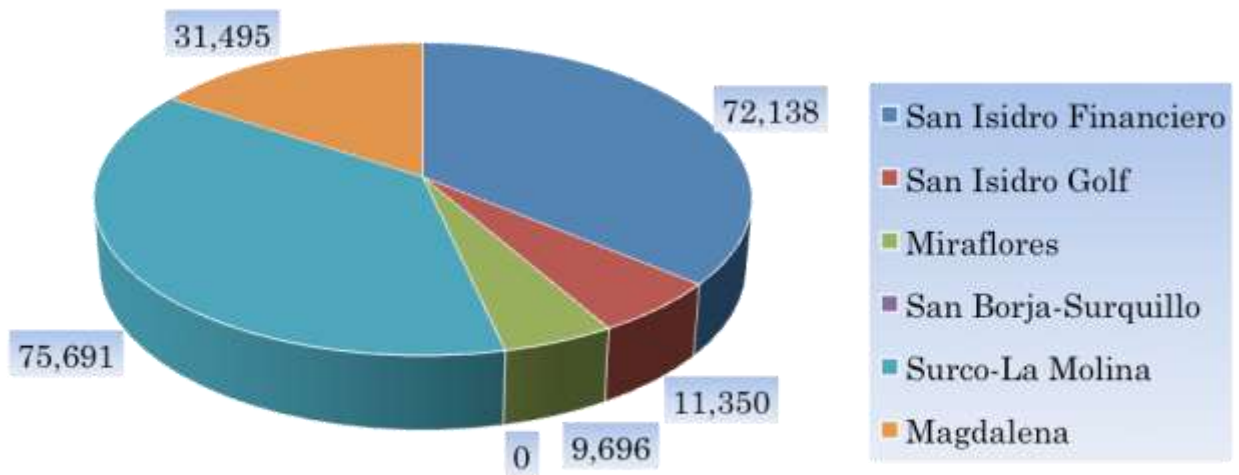
Estudio de Mercado CRES

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*	12%	\$17.74	\$2,210
2021*	10%	\$18.64	\$2,300

Estudio de Mercado CRES

Distribución de Disponibilidad en Edificios Prime por Distritos



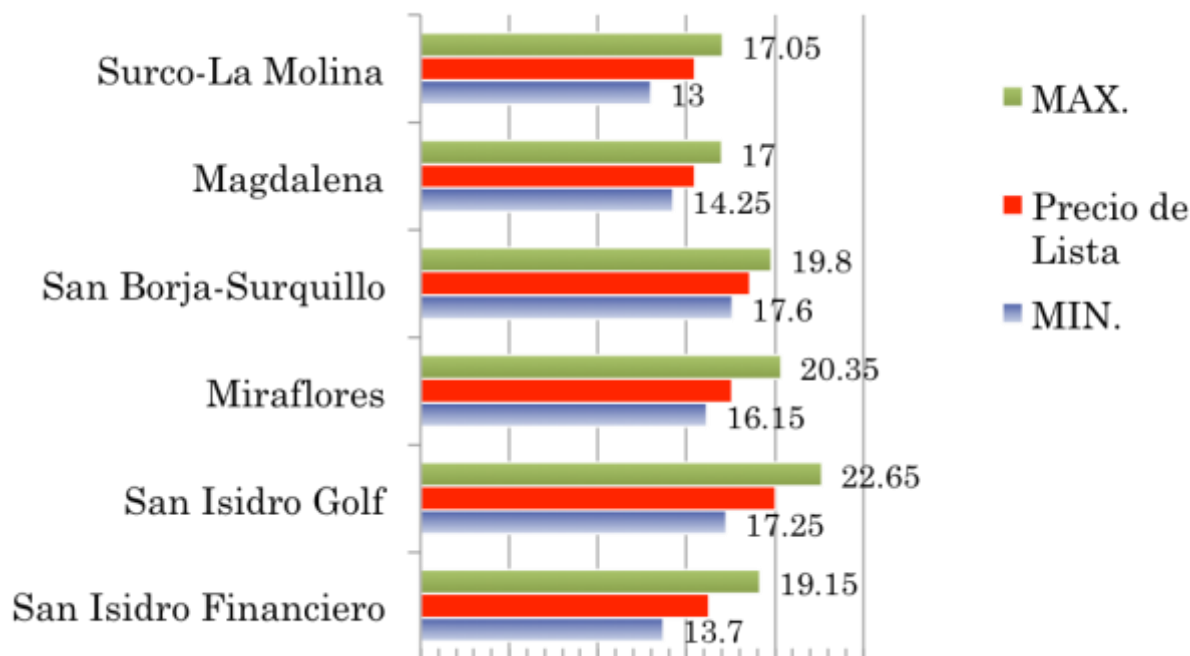
Estudio de Mercado CRES

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	72,138	15.97%	55,857	\$ 16.30	\$ 2,340.00
San Isidro Golf	144,302	11,350	7.86%	13,400	\$ 20.05	-
Miraflores	146,604	9,696	6.61%	10,185	\$ 17.55	\$ 2,200.00
San Borja - Surquillo	63,175	-	-	430	\$ 18.60	-
Magdalena	162,132	31,495	19.43%	14,745	\$ 15.50	\$ 1,968.00
Surco - La Molina	324,515	75,691	23.32%	32,950	\$ 15.45	\$ 1,952.00
Total	1,292,404	200,299	15.50%	127,567	\$ 17.24	\$ 2,112.00

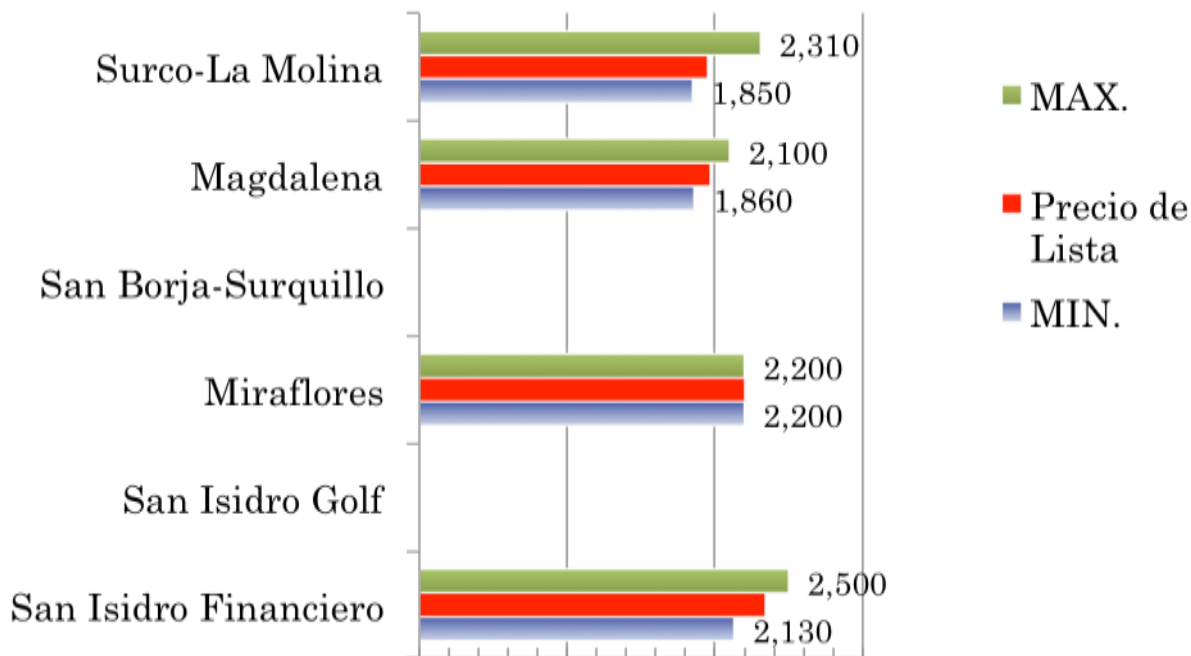
Estudio de Mercado CRES

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



Estudio de Mercado CRES

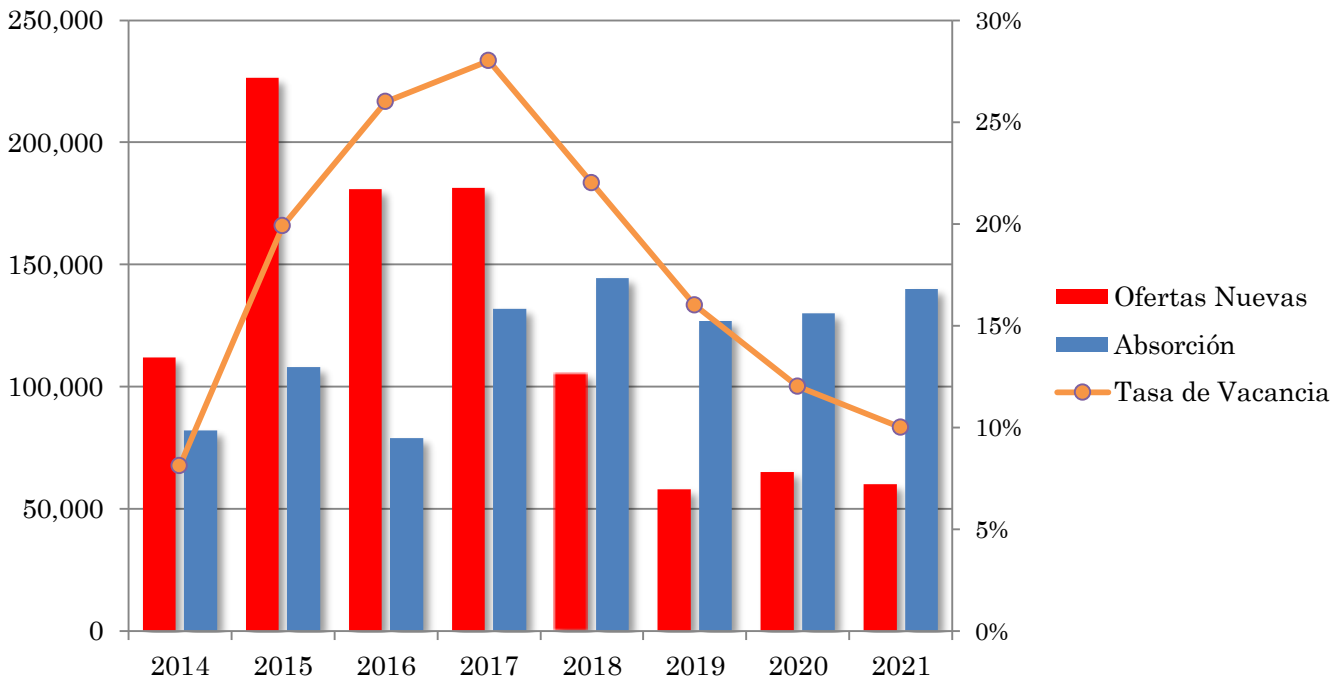
Valores de venta en \$/m2 por distrito – Edificios Prime Precio de Lista, Precio Min. y Max.



Estudio de Mercado CRES

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

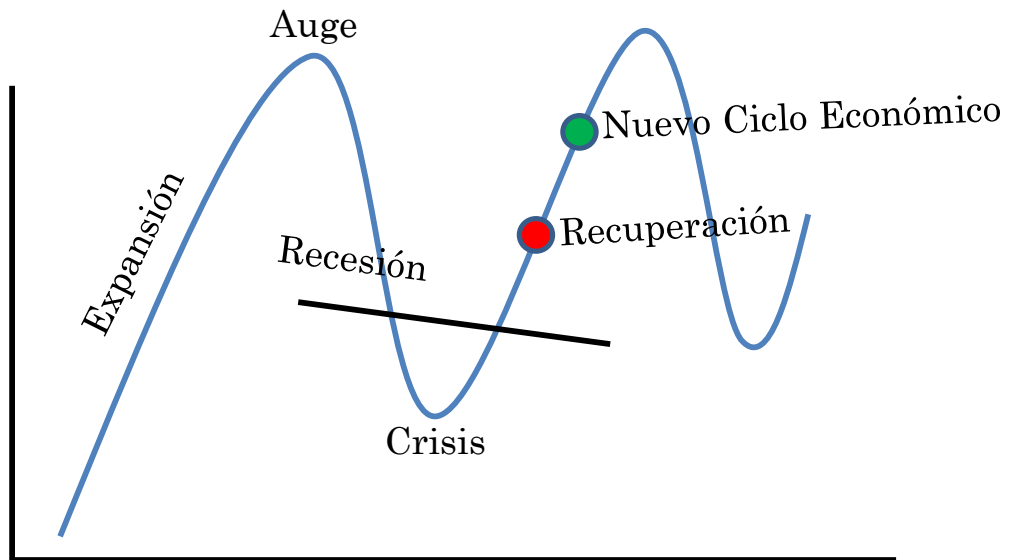
El mercado de oficinas se encuentra en franca recuperación debido a que se están absorbiendo a una tasa constante la sobre producción de edificios entregados en años anteriores y que los desarrolladores han tomado conciencia de la necesidad de considerar el tiempo apropiado para desarrollar nuevos edificios y que la fecha de entrega de estos debe coincidir en etapas de crecimiento del mercado para evitar la sobre saturación del mismo como ocurrió en el 2015, 2016 y 2017. Se estima que la tasa de vacancia debe cerrar alrededor del 13% este año y que para el 2021 debe rondar el 10% (lo que constituye un mercado saludable y en equilibrio).



Estudio de Mercado CRES

Finalmente, si las proyecciones son correctas estamos a puertas de iniciarse el siguiente ciclo del Sector Inmobiliario de Oficinas y proyectarnos hacia un nuevo auge para nuestras inversiones.

Ciclo Económico del Mercado Inmobiliario



Estudio de Mercado CRES

- **Nuevo Ciclo Económico proyectado al cierre de la brecha por sobreoferta**
- **Situación actual del Mercado Inmobiliario de Oficinas**

El primer paso para una correcta inversión en el Sector Inmobiliario es llevar a cabo una investigación de mercado profesional. Este análisis competente genera seguridad y acierto sobre la viabilidad del proyecto y los beneficios que se obtendrán. Si bien otros determinantes de interés son: las estadísticas sobre la evolución de la zona, los precios del Segmento de Oficinas y la distribución demográfica, todo ello con la finalidad de predecir el desarrollo del mercado y lograr exitosas inversiones duraderas en los medianos y largos tiempos.

