



Accelerating success.

The Knowledge Report

Oficinas A+ y A 1T 2022

Perú

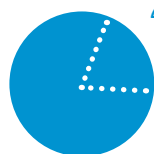
ÍNDICES MERCADO A+ y A

	4T 2021	1T 2022
Tasa de Disponibilidad	↑	↑
Absorción Neta	↑	↑
Nueva Oferta	↑	↑
Precio de Renta	↓	↑

Key Highlights

2

Durante el primer trimestre del 2022 se registró la incorporación de dos nuevos edificios al segmento de oficinas prime.



23.5%

La vacancia de oficinas prime al cierre del primer trimestre del 2022 es de 319,042 m², equivalente al 23.5% del inventario total de oficinas útiles.

9,182 m²
de absorción

La absorción neta del mercado prime del primer trimestre 2021 es positiva, registrando 9,182 m² de oficinas útiles.

USD 16.0

El precio promedio de renta (precio de lista) se sitúa en USD 16.0 por m² al mes más impuestos.





Al cierre del primer trimestre de 2022 persiste el menor dinamismo en la actividad económica mundial, debido a las restricciones ante surgimiento de nuevas variantes de la COVID-19 y el incremento de la inflación. Para el año, se prevé que continúen las disrupciones en la cadena de suministros y los altos precios de la energía, así como un retiro del estímulo monetario en las principales economías. Por su parte, el conflicto entre Rusia y Ucrania ha impactado directamente en los precios del petróleo, gas natural y granos. Ante ello, la economía mundial crecería a 3.8 % en 2022.

En el ámbito local, según el reporte de inflación del mes de marzo del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera que el producto bruto interno (PBI) crezca en 3.4 % en 2022, este crecimiento se vería impulsado principalmente por las exportaciones netas, a diferencia de 2021 donde se registró un mayor crecimiento relativo de la demanda interna.

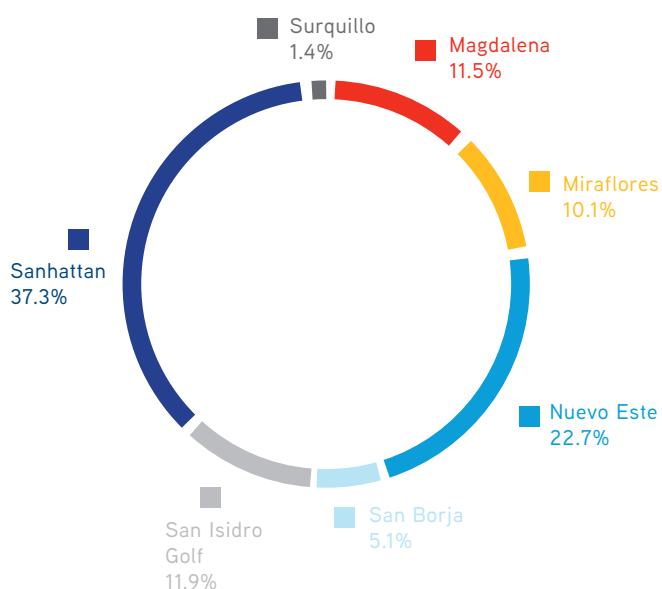
Además, en el mes de febrero del presente año, la inflación interanual

aumentó a 6.15 %, impulsado por el mayor precio de los insumos importados y el combustible, así como por la depreciación de la moneda local. En respuesta a ello, el BCRP decidió seguir reduciendo el estímulo monetario, por lo que la tasa de interés de referencia pasó de 2.5 % en diciembre de 2021 a 4.0 % en marzo de 2022. Asimismo, se avizora un panorama más favorable en los próximos meses, puesto que se proyecta que la inflación interanual retorne al rango meta a inicios del segundo trimestre de 2023.

Por otro lado, uno de los sectores que más rápido ha recuperado sus niveles prepandemia es el de construcción. Según la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), el sector cerró el 2021 con un crecimiento del 35 % pese a los factores internacionales que repercuten en el elevado precio de los materiales de obra. Para el 2022, se estima que la actividad del sector aumente 0.5 % y para el 2023 se prevé un crecimiento de 2.5 %, impulsado por una mayor inversión pública y privada.

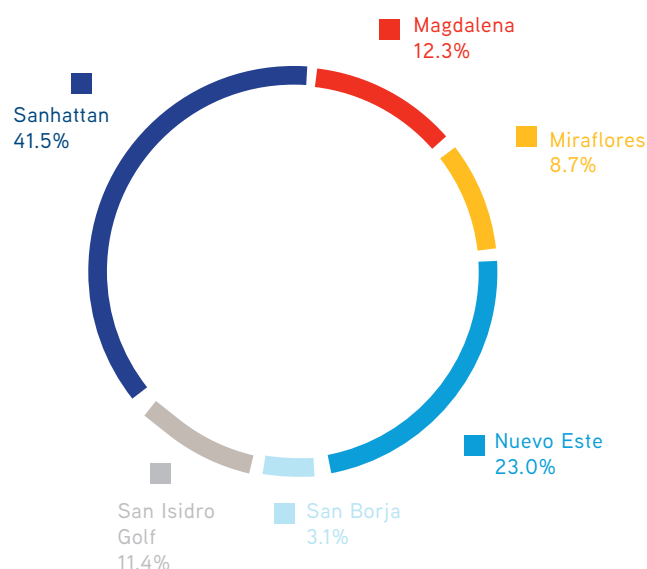
Finalmente, el continuo proceso de vacunación impulsaría la recuperación de la actividad económica durante el 2022. A marzo de este año cerca del 80 % de la población objetivo se encuentra completamente vacunada, en tanto, desde enero se inició con la vacunación de niños entre 5 y 11 años. El esquema completo de vacunación permitiría que trabajadores de diversos sectores retornen al trabajo de manera presencial y/o híbrida. Por lo tanto, se espera que la ocupación de oficinas siga incrementándose paulatinamente en los próximos meses.

OFICINAS PRIME DISTRIBUCIÓN DEL INVENTARIO TOTAL POR SUBMERCADO



El mercado de oficinas prime cierra el primer trimestre del 2022 con el ingreso de 2 nuevos edificios: CE Santa Cruz en el submercado San Isidro Golf y Patio Camelias en Sanhattan, con estos ingresos el inventario total alcanza 1,358,366 m² de oficinas útiles, distribuidos ahora en 98 edificios.

OFICINAS PRIME DISTRIBUCIÓN DE LA DISPONIBILIDAD TOTAL POR SUBMERCADO



Al cierre del primer trimestre la disponibilidad total de oficinas prime es de 319,042 m² equivalente al 23.5 % del inventario (23.0 % en el 4T 2021).

Los submercados Sanhattan y Nuevo Este concentran el mayor porcentaje (64.5 %) de la vacancia del mercado total, con niveles de 41.5 % y 23.0 % respectivamente.

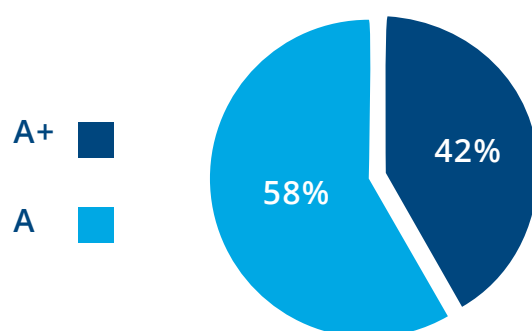
Oficinas Prime por Submercado – Variación 1T 2022 / 4T-2021

Submercado	Vacancia	Var	Precio Lista	Var	Abs Neta	Var
Magdalena	25.1%	↑	14.03	↑	-3,133.0	↓
Miraflores	20.3%	↓	16.38	↑	1,180.9	↑
Nuevo Este	23.7%	↓	13.48	↑	1,431.1	↑
San Borja	14.5%	↓	15.53	↑	639.7	↑
San Isidro Golf	22.5%	↑	17.41	↑	2,028.7	↓
Sanhattan	26.2%	↑	16.23	↑	7,034.2	↑

OFERTA Y DEMANDA

Al cierre del primer trimestre 2022, el indicador de vacancia evidencia un incremento de 0.5 % respecto al trimestre anterior, situándose en 23.5 % (23.0 % al 4T 2021). La vacancia actual es equivalente a 319,042 m² de oficinas útiles, ubicándose el 42 % de esta disponibilidad en edificios de clase A+ y el 58 % en edificios de clase A.

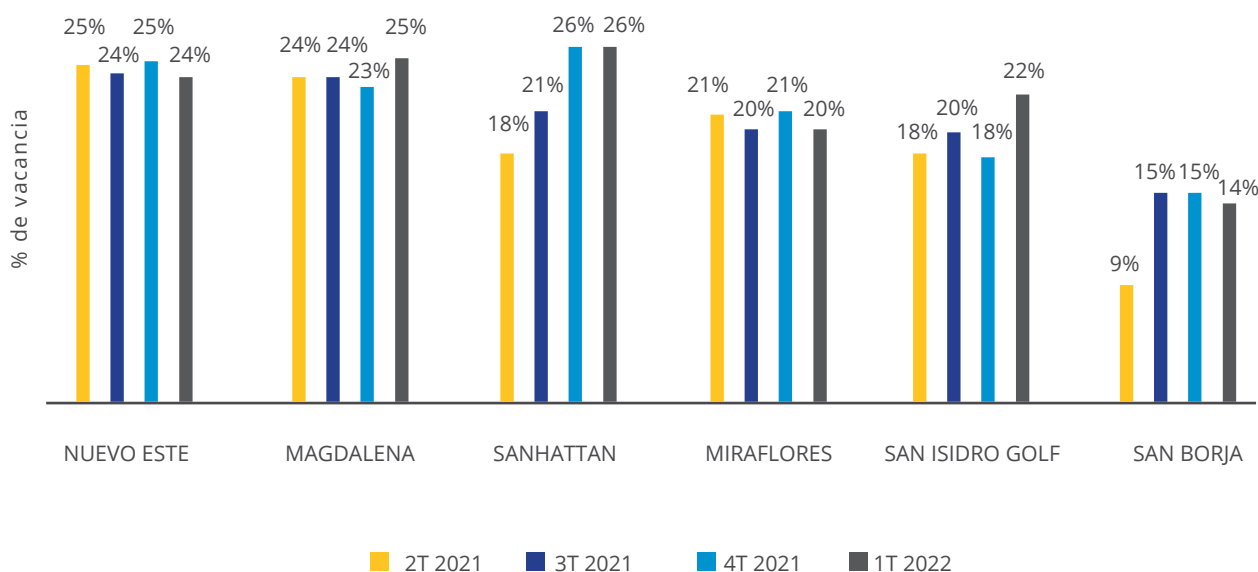
Disponibilidad Oficinas



Al cierre de este periodo los submercados Sanhattan (41.5 %) y Nuevo Este (23.0 %) son las zonas que concentran la mayor cantidad de oficinas disponibles.

Por categoría de edificios, la vacancia en las oficinas de clase A+ alcanzó el 26.7 % (24.7 % al 4T 2021), mientras que en las oficinas en edificios de clase A la vacancia llega a 21.6% (22.0% al 4T 2021).

Submercados - Variación de la vacancia trimestral

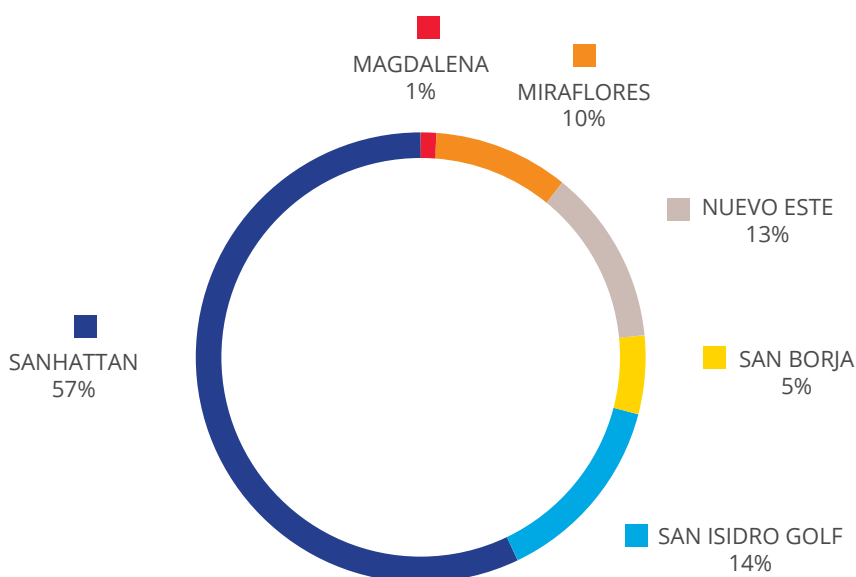


DEMANDA DE ESPACIOS

Finalizado el primer trimestre del 2022 se registró una absorción neta positiva, alcanzando 9,182 m², mostrando un notorio incremento respecto al cierre del 4T 2021, donde la absorción neta fue de -3,672 m².

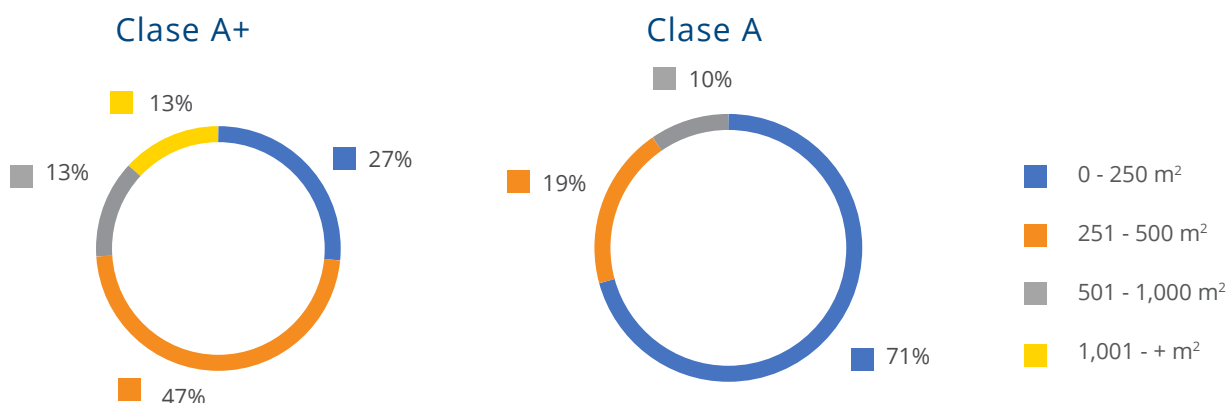
El aumento que se observa en la absorción neta se debe especialmente al incremento de las colocaciones y a la disminución en la cantidad de las devoluciones. El indicador de devoluciones (desocupación de oficinas), mostró un ajuste de -31 % respecto al 4T 2021.

Se registran en este periodo colocaciones por casi 19,500 m² de oficinas útiles, superior al promedio trimestral observado durante el 2021, siendo el submercado Sanhattan el que concentra el mayor nivel de colocaciones con el 57 % del total de oficinas ocupadas, seguido por San Isidro Golf con el 14 %.



La demanda de espacios de oficinas en cuanto a dimensiones se mantiene, siendo los espacios más demandados aquellos de hasta 500 m². Durante el 1T 2022 las oficinas hasta de 250 m² concentraron el 57 % de las operaciones, mientras que las oficinas de entre 251 y 500 m² se dieron en el 29 %.

Colocaciones durante el 1T 2022 – Por dimensiones de oficina y categoría de Edificio

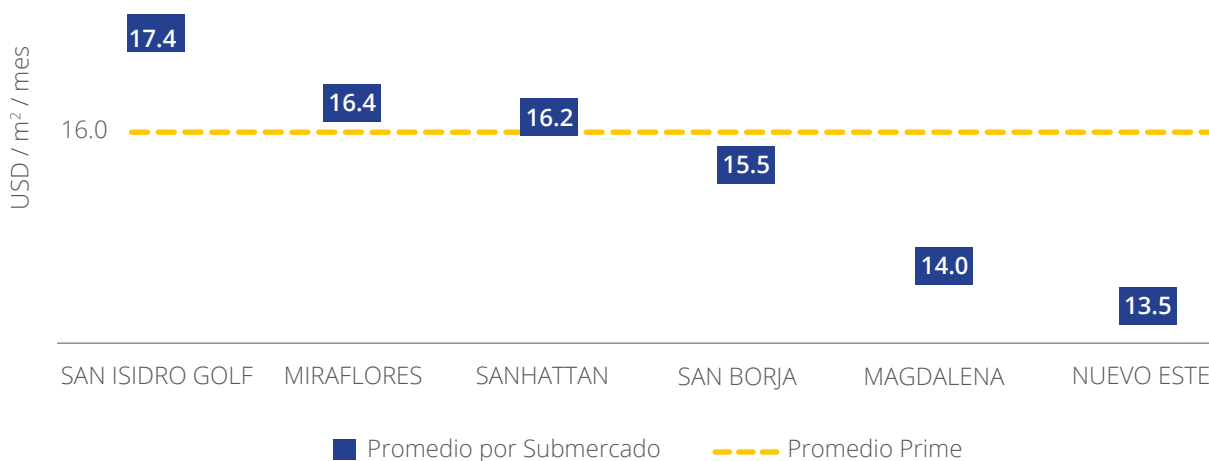


PRECIOS MERCADO PRIME

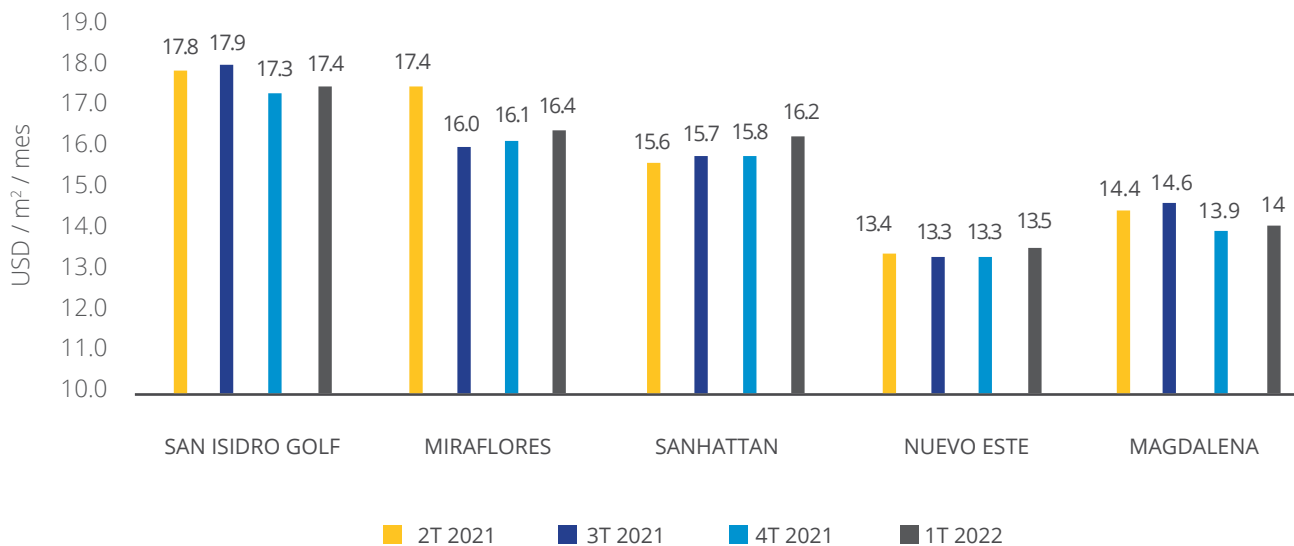
Al cierre el primer trimestre del 2022 el precio de renta promedio (precio de lista) de oficinas prime se encuentra en USD 16.0 por m², lo cual representa una variación de +3.0 % respecto al trimestre anterior (USD 15.5 al cierre del 4T 2021).

Por categoría de edificios, para oficinas de clase A+ el precio promedio de renta mensual (precio de lista) se ubica en USD 16.9 por m² (variación de 4.5 % respecto al 4T 2021), teniendo un rango de precios promedio entre USD 18.5 por m² en el submercado Miraflores y USD 13.2 por m² en el submercado Nuevo Este. Mientras que para las oficinas clase A, el precio promedio de renta (precio de lista) se ubica en USD 15.1 por m² (variación de 0.1 % respecto al 4T 2021), con precios promedio entre USD 15.8 por m² en el submercado Miraflores y USD 13.9 por m² en el submercado Nuevo Este. A estos valores debe agregarse el impuesto respectivo.

Submercados – Precios promedio de Renta 1T 2022



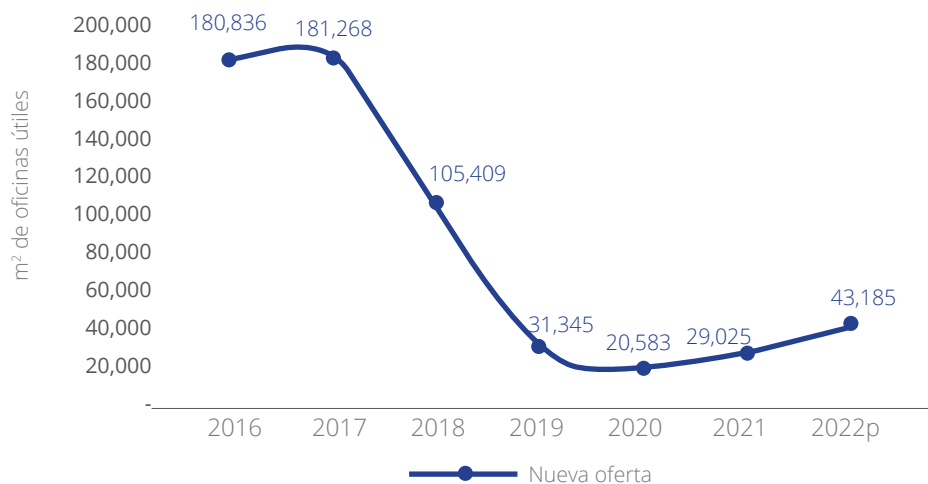
Precio de Renta promedio (precio de lista) - Variación Trimestral por submercado



NUEVOS PROYECTOS

Los niveles de nueva oferta anual seguirán controlados, a lo ya ingresado en el primer trimestre, se sumaría en lo que resta del 2022 la incorporación de poco más de 20,000 m² de oficinas en dos edificios que actualmente se encuentran en construcción, mientras que con vistas al 2023 son tres edificios los que se vienen ejecutando y que agregarían al inventario cerca de 30,000 m².

Evolución de la Nueva Oferta

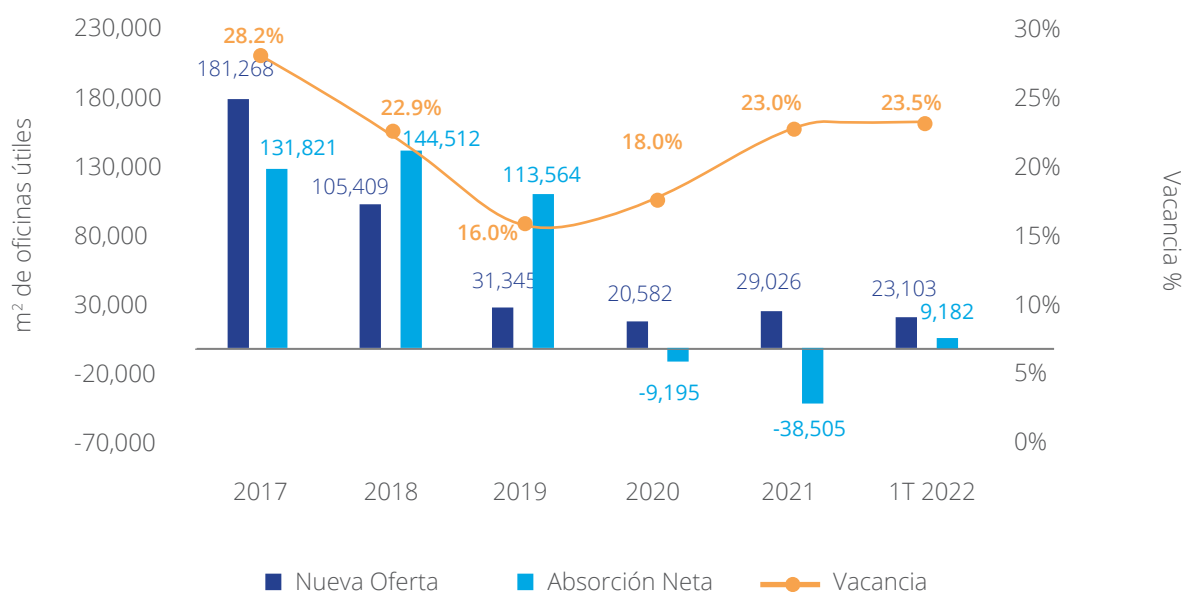


PRONÓSTICO

El 2022 inicia con una contracción en la afluencia a las oficinas debido al brote de la variante ómicron en nuestro medio. El efecto fue inmediato y se observó la disminución en los niveles de asistencia a las oficinas, indicador que mostraba tendencia al incremento durante los meses anteriores. Afortunadamente el impacto fue pasajero y gradualmente ya se retoman las actividades en los edificios corporativos, cuya asistencia a la fecha se estima en 45 % como promedio sobre el total de las oficinas contratadas. Este proceso será paulatino, pero tendrá mayor consistencia durante el 2022, debiendo considerar también la estructura que algunas empresas implementarán de cara a las decisiones sobre los planes de asistencia a evaluar y aplicar como lo son el formato total, flexible, híbrido, virtual, entre otros.

El primer trimestre deja cifras alentadoras en cuanto a colocaciones (en aumento) y desocupación (disminuyendo por segundo trimestre consecutivo), lo que impacta en el resultado de la absorción neta que cierra con cifra positiva, aunque el nivel de vacancia se incrementa por efecto del ingreso de nueva oferta principalmente. Los estimados de nueva producción (oficinas en construcción) para lo que resta del 2022 y para el 2023 hacen prever que este indicador se mantendrá en niveles bajos aún, favoreciendo la dinámica comercial y retomando el foco en la sobreoferta que se mantiene en el mercado.

Nueva Oferta, Absorción y Vacancia – Variación Anual





Tenga la tranquilidad de tomar decisiones que aseguren mayores recompensas.

A través de nuestro equipo de investigación hemos recopilado información de más de 30 años del mercado inmobiliario corporativo peruano. Nuestro reporte es uno de los servicios que ponemos a su disposición para darle un panorama más amplio del mercado de oficinas.

Contamos con información privilegiada para entender los escenarios de inversión y su incidencia en el precio de mercado. Si quiere entender mejor el valor de sus activos inmobiliarios así cómo su potencial, tenga la tranquilidad de que con nosotros podrá lograrlo y alcanzar mejores resultados.

colliers.com



Researcher
Sandro Vidal | Gerente de Consultoría e Investigación
Choquehuanca 575 Piso 3 | San Isidro, Lima 15073 | Perú
Sandro.Vidal@colliers.com

Accelerating success.

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

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.