

# OFICINAS

REPORTE 2020 | 1T

Colliers  
INTERNATIONAL

## ÍNDICES MERCADO PRIME

( A+ y A )

4T 2019

1T 2020

Tasa de Disponibilidad



Absorción Neta



Nueva Oferta



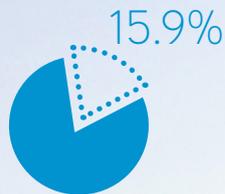
Precio de Renta



## Key Highlights

0

Durante el primer trimestre del 2020 no se registró el ingreso de nuevos edificios al segmento Prime



La vacancia de oficinas Prime al cierre del primer trimestre del 2020 se ubica en 15.9%, equivalente a 208,689 m<sup>2</sup>

1,608 m<sup>2</sup>  
de absorción

La absorción neta del mercado Prime este primer trimestre del 2020 alcanzó los 1,608 m<sup>2</sup>

\$

El precio promedio de renta (precio de lista) se sitúa en USD 15.79 / m<sup>2</sup> al mes, más impuestos.



## PANORAMA ACTUAL

De acuerdo con el Programa Monetario Extraordinario del mes de marzo del 2020 del Banco Central de la Reserva del Perú, la actividad económica peruana está siendo afectada temporalmente por los efectos de la pandemia del COVID-19 por un choque de oferta y la reducción momentánea de la demanda interna. Asimismo, los riesgos respecto a la actividad económica mundial y local se han acentuado, lo que conduciría a una posible recesión económica a niveles internacionales en el primer semestre del año.

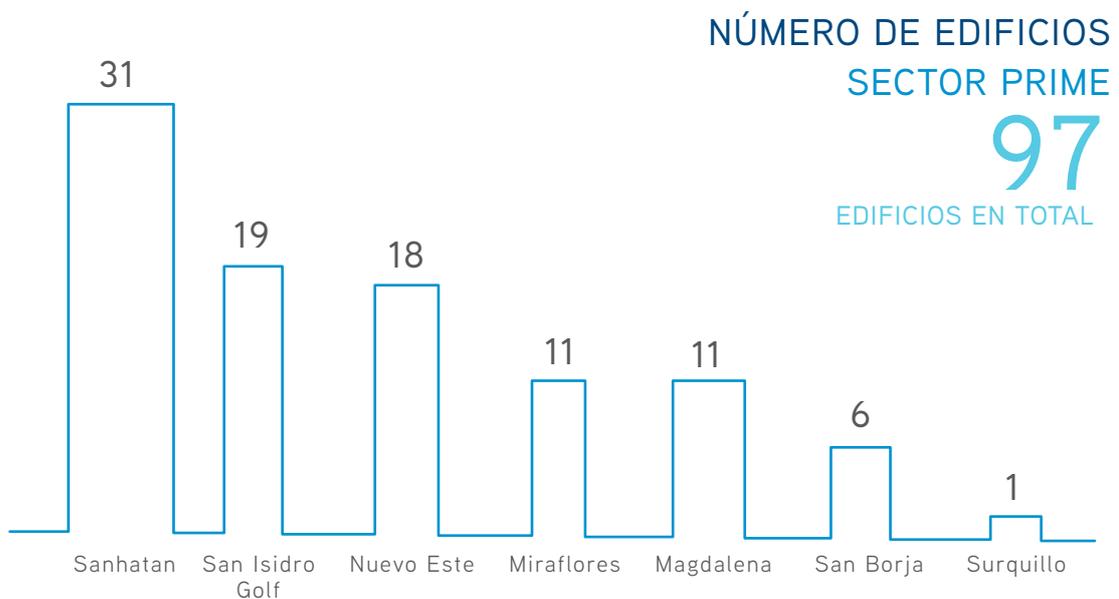
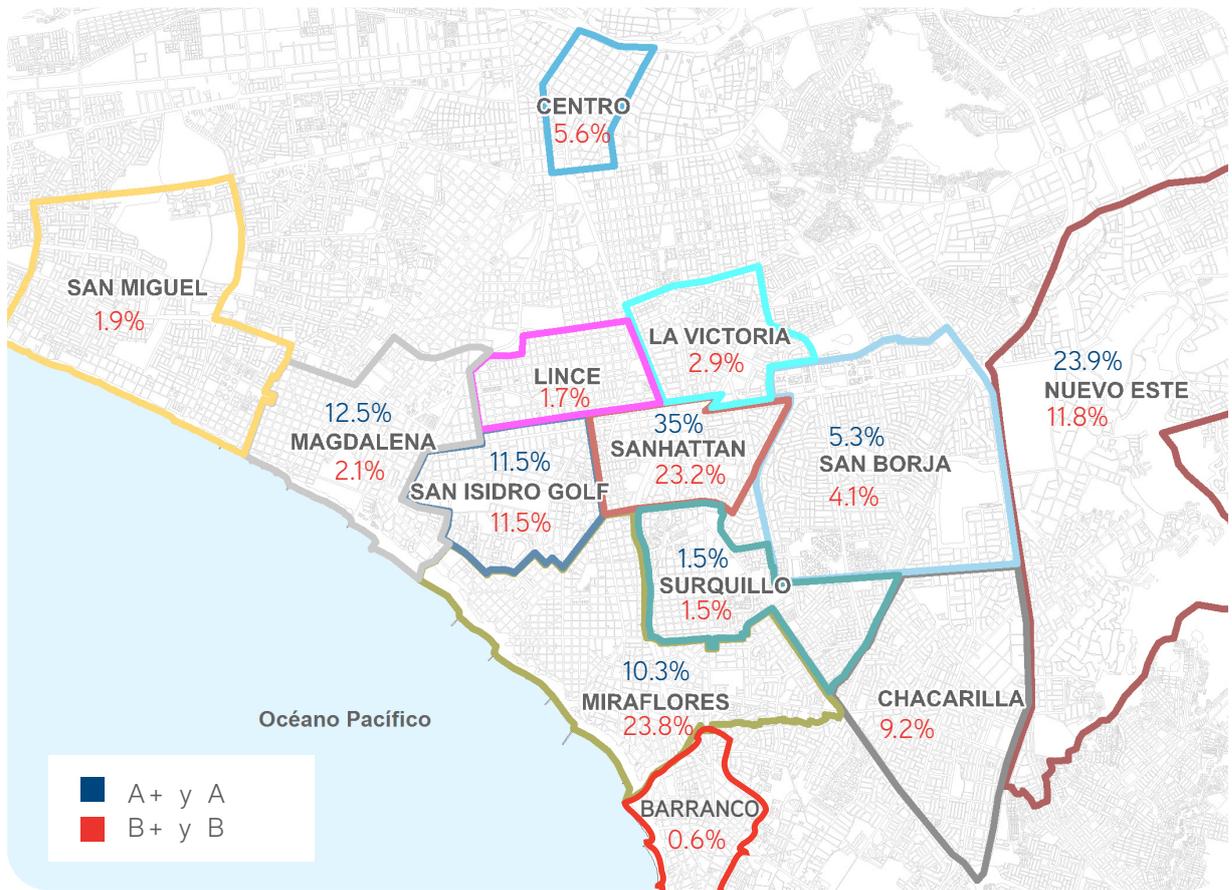
Debido a este escenario, el BCRP redujo la tasa de interés de referencia de 2.25% a 1.25% y estiman una nueva revisión de la proyección del crecimiento económico a la baja para este año. Mientras que la inflación acumulada de los últimos 12 meses es 1.8%, cifra que está dentro del rango meta anual de inflación del BCRP (1%-3%).

Al cierre del primer trimestre del año, el indicador de vacancia del mercado prime disminuyó a 15.9% (16.0% al cierre del 4T 2019), mientras que la absorción neta, también en el mercado prime, alcanzó los 1,608 m<sup>2</sup>, volumen bajo en relación con el mismo periodo en los últimos años.

El precio de renta promedio para el sector prime se mantiene estable, observándose que el precio de lista promedio se ubica en USD 15.79 por m<sup>2</sup> al mes (USD 15.78 por m<sup>2</sup> al cierre del año 2019), a los que deben agregarse los impuestos y gastos de mantenimiento.



# DISTRIBUCIÓN DEL INVENTARIO OFICINAS LIMA

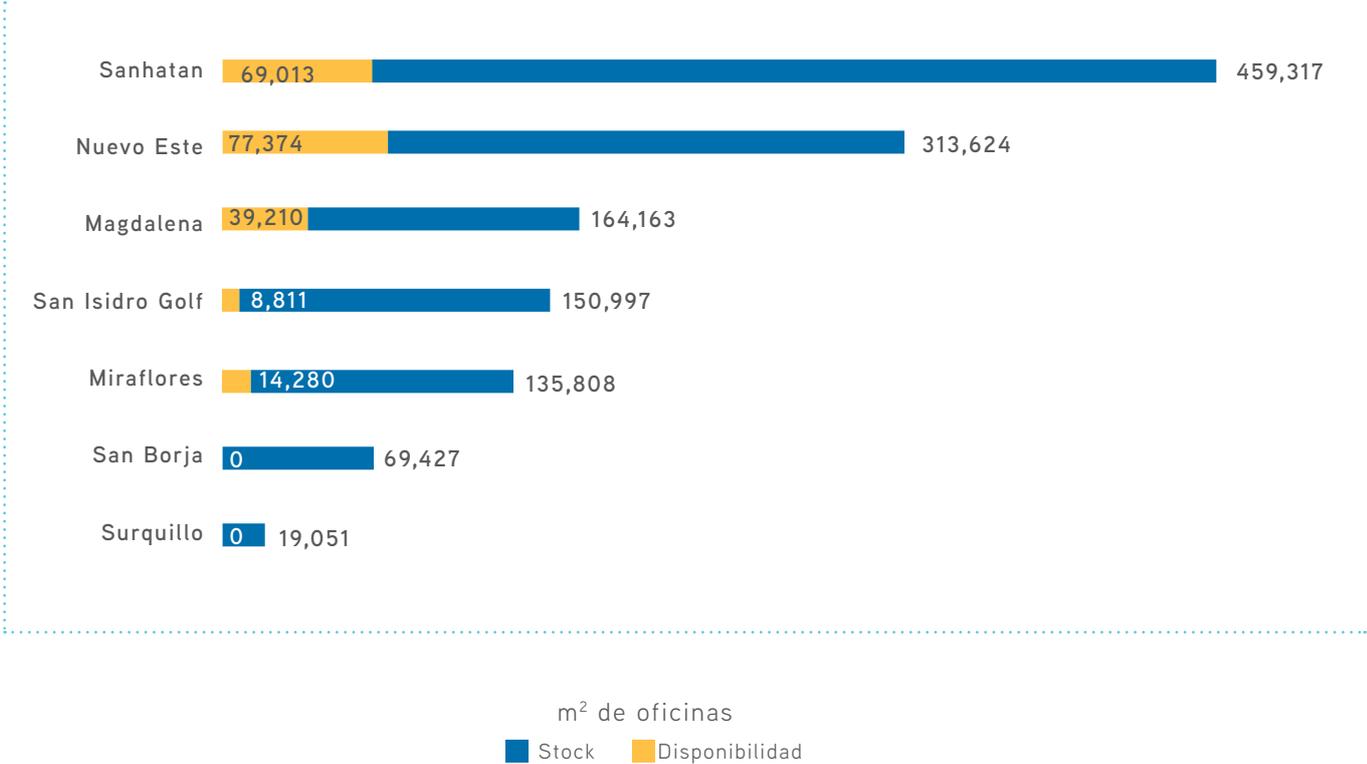


# DISTRIBUCIÓN DE LA VACANCIA POR SUBMERCADO OFICINAS A+ y A



## MERCADO DE OFICINAS PRIME

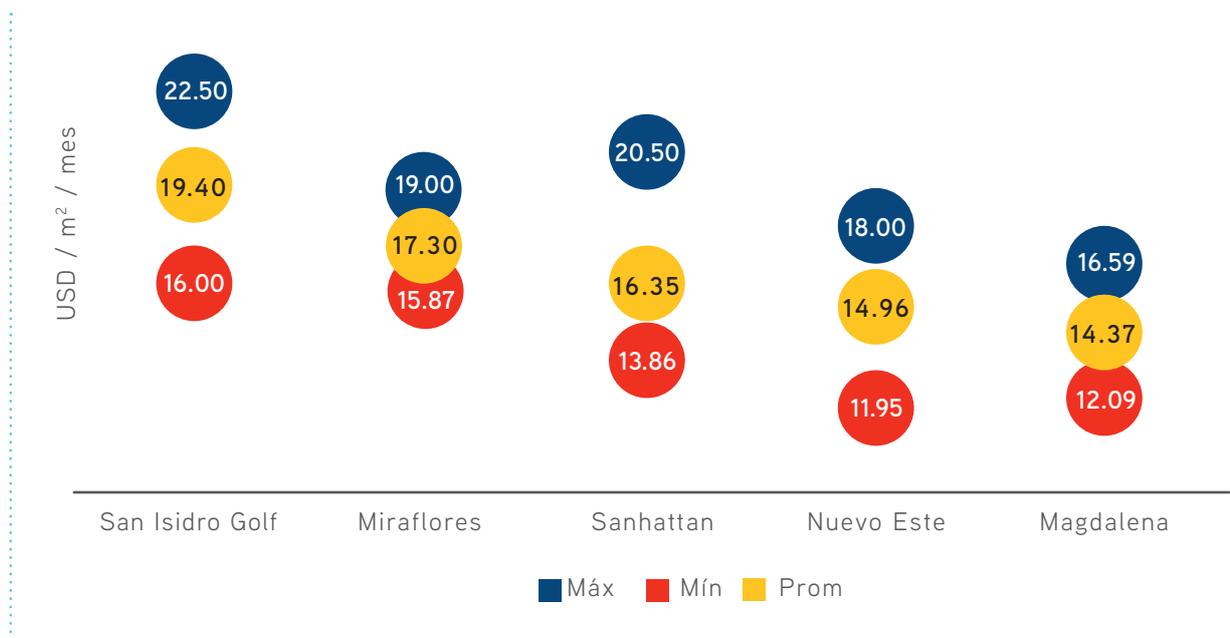
### INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD (m²) AL 1T 2020 / POR SUBMERCADO



## PRECIOS MERCADO PRIME

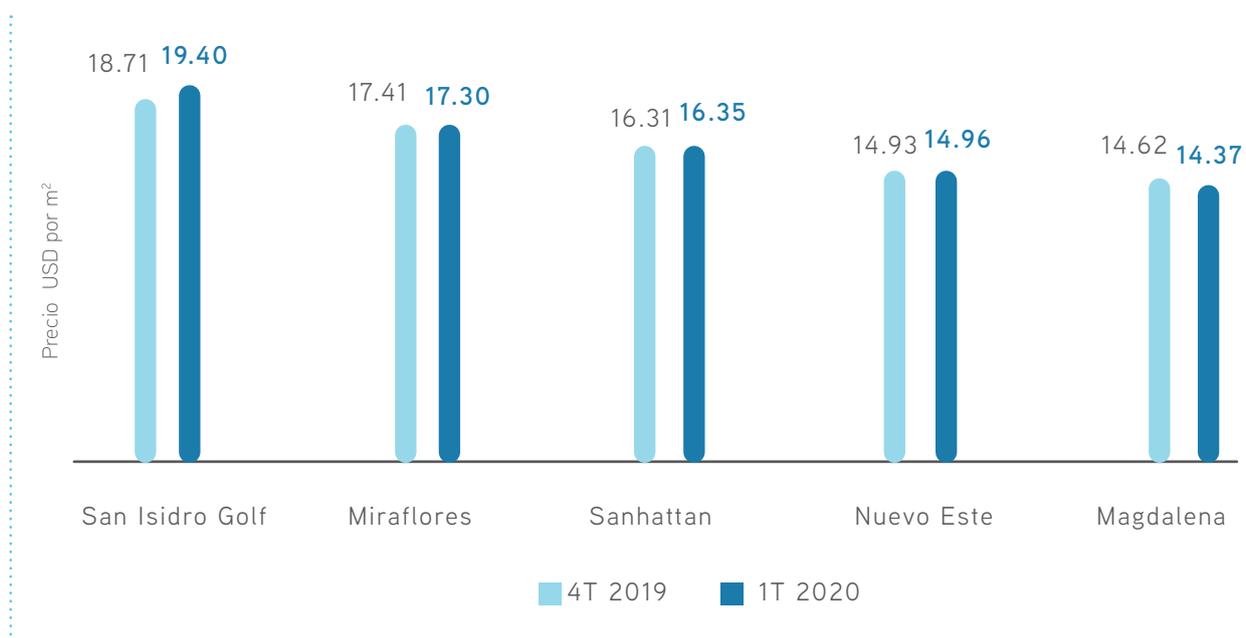
Acorde con la tendencia hacia la recuperación del mercado, los precios de lista en renta para oficinas del sector prime permanecen estables durante el primer trimestre del 2020, respecto al cierre 2019. Así, al finalizar el 1T 2020 el precio promedio de renta (precio de lista) para oficinas sin implementación ni mobiliario se ubica en USD 15.79 por m<sup>2</sup> más impuestos y otros gastos (USD 15.78 por m<sup>2</sup> al cierre del 2019).

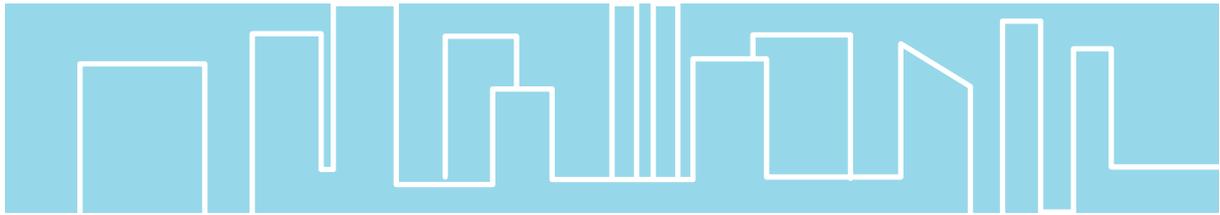
### Precios promedio de renta (precios de lista) / por submercado



Por categoría de edificio, para las oficinas de clase A+ el precio promedio de renta (precio de lista) por mes se ubica en USD 16.01 por m<sup>2</sup>, encontrándose el rango de precios entre USD 22.50 por m<sup>2</sup> (en el submercado San Isidro Golf) y USD 14.00 por m<sup>2</sup> (en el submercado Nuevo Este). En tanto, para las oficinas de clase A, el precio promedio de renta se encuentra en USD 15.40 por m<sup>2</sup>, en un rango entre USD 21.83 por m<sup>2</sup> (en el submercado San Isidro Golf) y USD 11.95 por m<sup>2</sup> (en el submercado Nuevo Este).

### Variación trimestral de precio de renta promedio (precio de lista) / por submercado





La oferta de oficinas en venta, con disponibilidad inmediata en el segmento prime, se encuentra distribuida en los submercados de Magdalena, Nuevo Este, Sanhattan y Miraflores, sumando más de 39,000 m<sup>2</sup>. El precio promedio de lista es de USD 2,162 por m<sup>2</sup> más impuestos, encontrándose para las oficinas de clase A+ el precio promedio en USD 2,204 por m<sup>2</sup>, mientras para las oficinas de clase A el precio de venta (precio de lista) promedio es de USD 1,950 por m<sup>2</sup> más impuestos. Estos precios corresponden a oficinas en obra gris, sin implementación ni mobiliario.

## OFERTA Y DEMANDA MERCADO PRIME

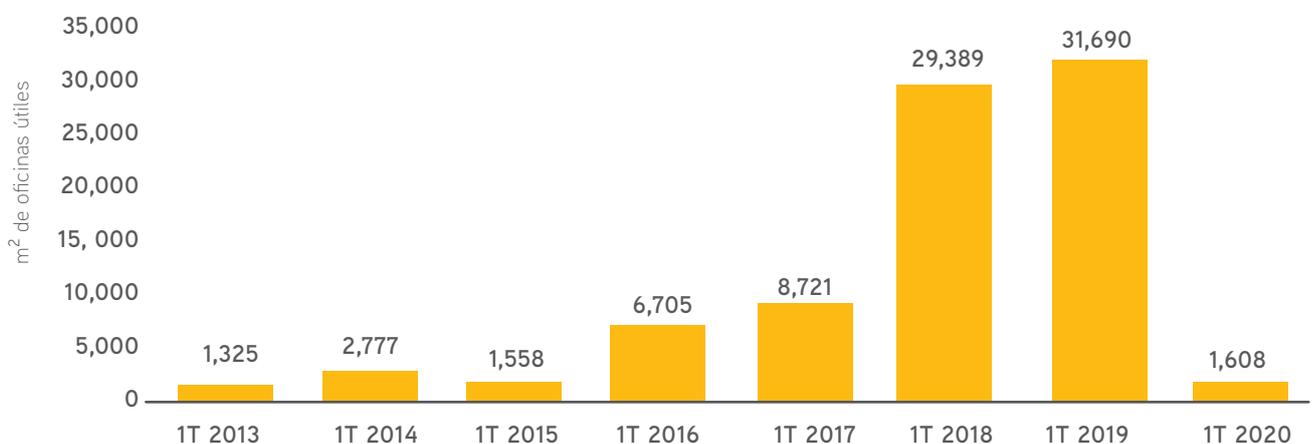
Durante el primer trimestre del 2020 no se registró el ingreso de nuevos edificios al inventario de oficinas Prime, manteniéndose el stock en 1,312,387 m<sup>2</sup> de oficinas útiles, distribuidos en 97 edificios.

El indicador de vacancia al cierre del primer trimestre del 2020 se encuentra en 15.9% respecto al inventario total de oficinas (16.0% al cierre del 4T del 2019), equivalente a 208,689 m<sup>2</sup>. En relación con la disponibilidad total de oficinas prime en el mercado, Nuevo Este continúa siendo el submercado con mayor concentración de espacios disponibles, representando el 37.1% de la vacancia total, seguido por Sanhattan con 33.1% y Magdalena con el 18.8%, en estos tres submercados se encuentra el 89.0% de la disponibilidad total del mercado prime.

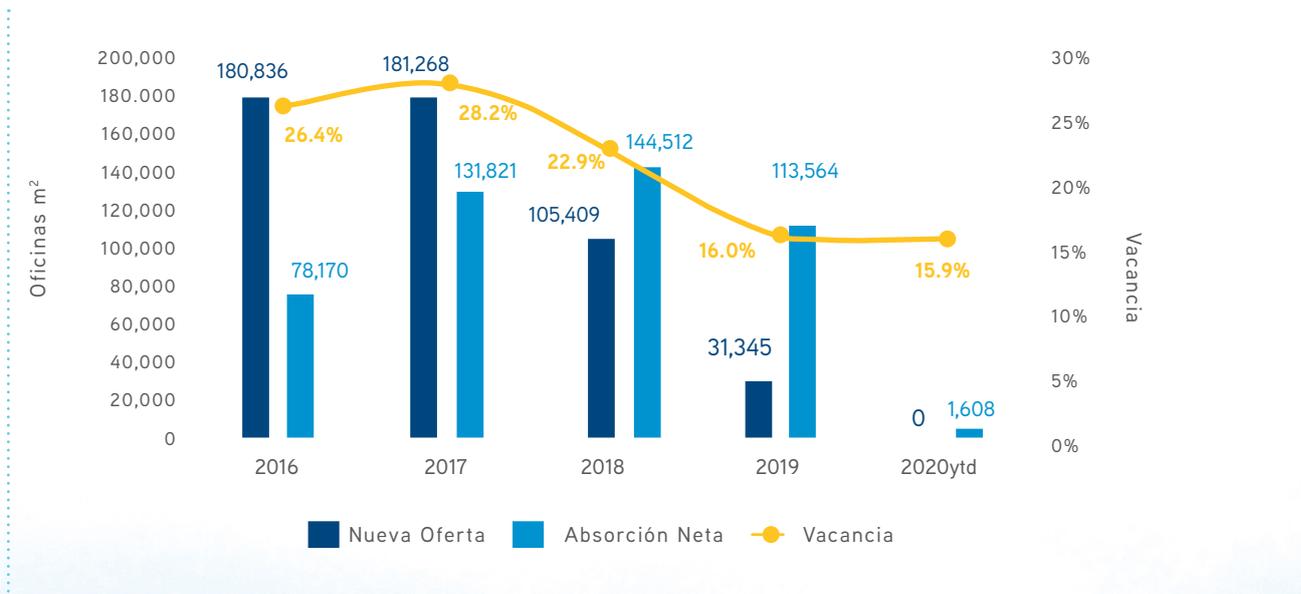
Cabe destacar que durante el primer trimestre 2020 se registró también la desocupación de oficinas prime en diferentes submercados, sumando poco más de 12,500 m<sup>2</sup> en estos tres primeros meses. La desocupación se debe principalmente a migración de ocupantes a otros edificios, disposición en renta para el mercado (de usuario final a oferta) y, en menor medida, a reducción de espacios ocupados. Del total identificado como espacios desocupados el 46% se ubica en edificios del distrito de San Isidro (zonas Sanhattan y San Isidro Golf), mientras que en la zona Miraflores se encontró el mayor nivel de desocupación (27%).

En este contexto, el indicador de absorción neta señala que, para el primer trimestre del 2020 se alcanzan los 1,608 m<sup>2</sup> de oficinas útiles, cifra que a nivel de trimestre es la más baja en los últimos 5 años, ubicándose un panorama similar durante el primer trimestre del 2015, periodo en el que la absorción neta alcanzó los 1,558 m<sup>2</sup>.

### Absorción Neta: Periodo Primer Trimestre / Histórico



## Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia – Sector Prime



## ÍNDICES MERCADO B+ y B

	4T 2019	1T 2020
Tasa de Disponibilidad	▲	▼
Absorción Neta	▲	▼
Nueva Oferta	▲	▲
Precio de Renta	▼	▼

Durante el primer trimestre del 2020 un nuevo edificio inició operaciones en el segmento de oficinas B+ y B, se trata del Edificio Benavides 4828, en el submercado Chacarilla, incrementando el inventario de oficinas útiles en 1,795 m<sup>2</sup>, el que alcanza a la fecha un total de 1,314,183 m<sup>2</sup>.

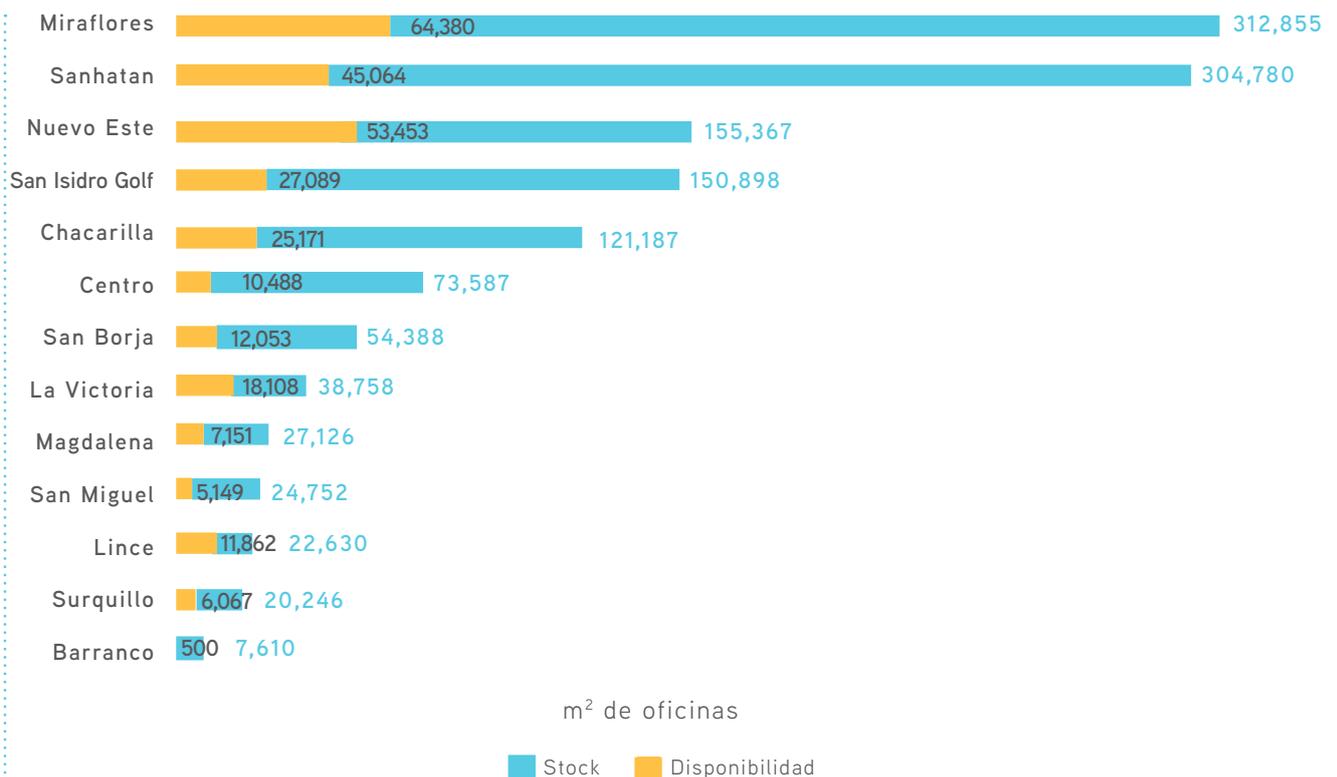
El indicador de vacancia al cierre del primer trimestre del 2020 muestra una disminución respecto al periodo anterior, ubicándose ahora en 21.8% equivalente a 286,534 m<sup>2</sup> de oficinas útiles, al cierre del 2019 la vacancia en este sector se encontraba en 22.3%.

En el submercado Miraflores se encuentra la mayor concentración de disponibilidad de estas oficinas (22.5% de la vacancia total), seguido por Nuevo Este con 18.7% y Sanhattan con 15.7%, en estos tres submercados se encuentra el 56.9% de la disponibilidad total del mercado de oficinas B+ y B.

En cuanto a colocaciones, la absorción neta del primer trimestre del 2020 alcanzó los 8,560 m<sup>2</sup>.

## MERCADO DE OFICINAS B+ y B

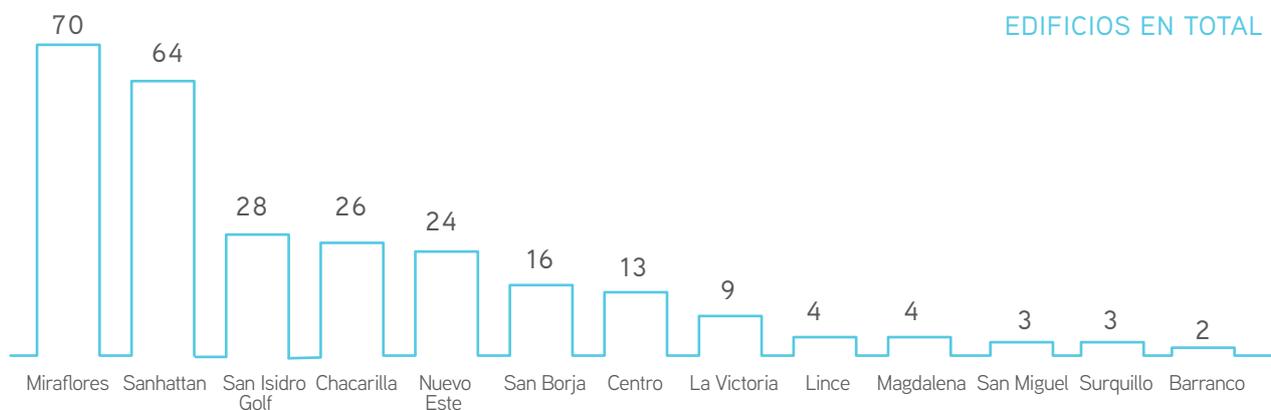
### SUBMERCADOS / INVENTARIO Y DISPONIBILIDAD 1T 2020



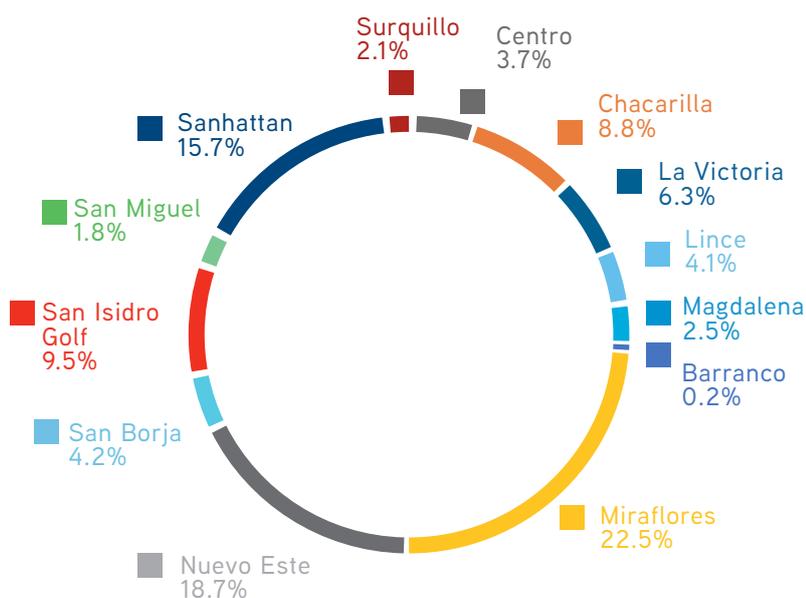
## NÚMERO DE EDIFICIOS B+ y B

# 266

EDIFICIOS EN TOTAL



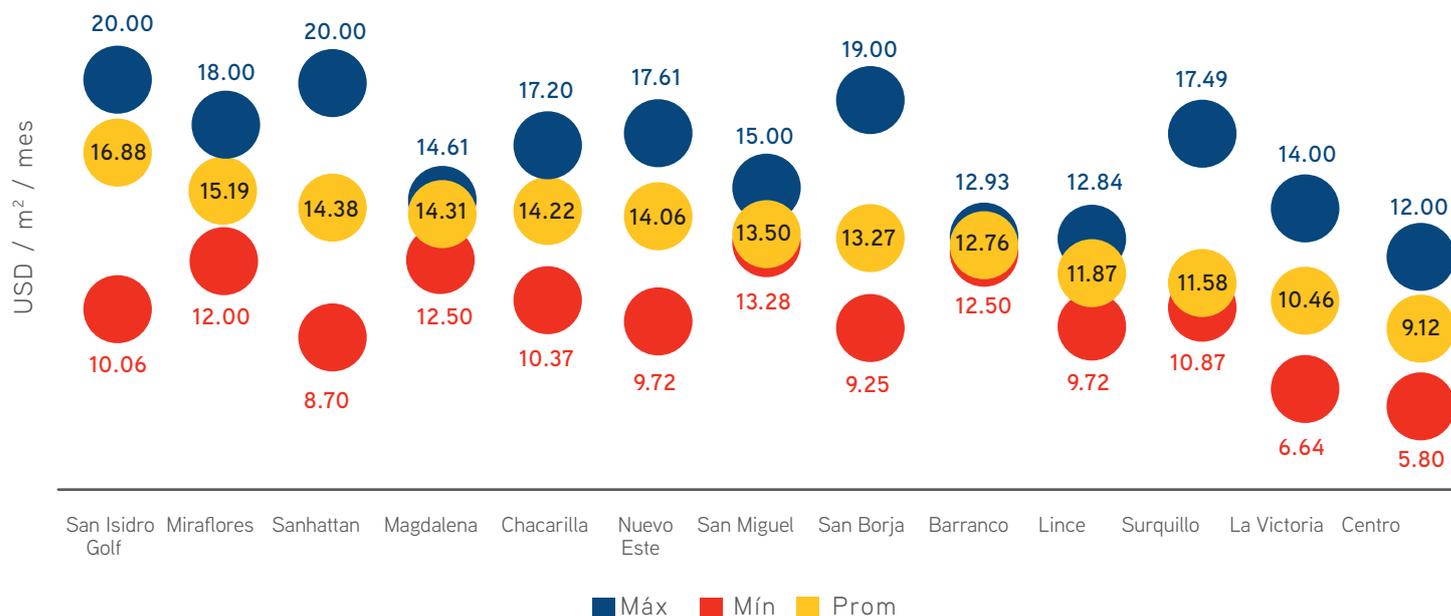
## DISTRIBUCIÓN DE LA VACANCIA B+ y B



## PRECIOS MERCADO B+ Y B.

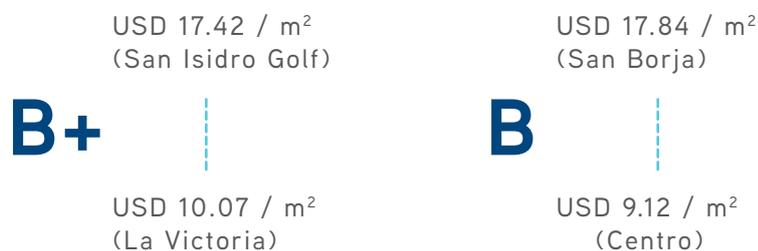
En el primer trimestre del 2020, el precio promedio de renta (precio de lista) para el mercado de oficinas B+ y B se ubica en USD 13.98 por m<sup>2</sup> más impuestos (USD 14.22 al 4T 2019), lo cual representa una variación negativa de 1.7%.

## PRECIOS MERCADO B+ y B



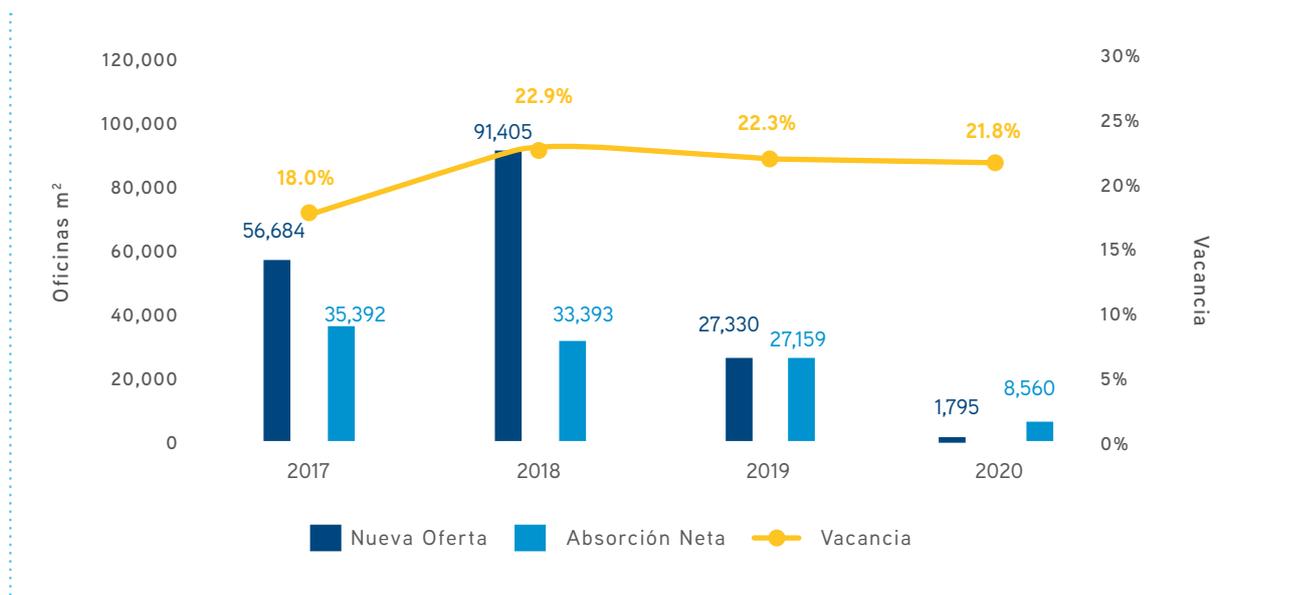
Por categoría de edificio, para las oficinas de clase B+ el precio de renta promedio (precio de lista) se ubica en USD 14.40 por m<sup>2</sup> (USD 14.69 por m<sup>2</sup> en el trimestre anterior), con un rango que muestra precios entre USD 10.07 por m<sup>2</sup> (promedio) en el submercado de La Victoria y USD 17.42 por m<sup>2</sup> (promedio) en el submercado San Isidro Golf. Para las oficinas de clase B, el precio de renta promedio (precio de lista) se encuentra en USD 12.45 por m<sup>2</sup> (USD 12.57 por m<sup>2</sup> en el trimestre anterior), con un rango de precios entre USD 9.12 por m<sup>2</sup> (promedio) en el submercado Centro y USD 17.84 por m<sup>2</sup> (promedio) en el submercado San Borja.

### Rango de precios de renta / Oficinas B+ y B



La oferta en venta, con disponibilidad inmediata, para espacios de oficinas B+ y B muestra un precio promedio (precio de lista) de USD 1,888 por m<sup>2</sup>, precio que aplica a oficinas en obra gris, sin implementación ni mobiliario, al que se debe agregar el impuesto respectivo. Segmentando este tipo de espacios, el precio de venta promedio (precio de lista) para oficinas B+ se encuentra en USD 1,914 por m<sup>2</sup> y para oficinas tipo B el precio promedio (precio de lista) se encuentra en USD 1,699 por m<sup>2</sup>.

## Nueva Oferta, Absorción Neta y Vacancia – Oficinas B+ y B



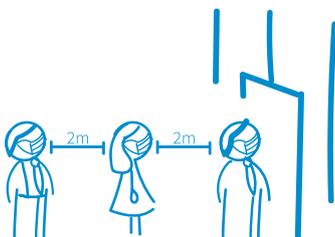
## PRONÓSTICO

La pandemia mundial declarada por el COVID-19 está impactando en todo nivel de actividades y marcará en el corto plazo un antes y un después respecto a las relaciones interpersonales. En este entorno, los diferentes actores del mercado de oficinas corporativas están diseñando estrategias de cómo abordar el negocio y actividades luego del levantamiento de la cuarentena impuesta por las autoridades.

Desde la operatividad de los edificios hasta el trabajo remoto y el desplazamiento de los colaboradores, las estrategias que se plantearán y llevarán a cabo van a marcar un cambio relevante en el panorama del mercado. Aquí, algunas variables relacionadas con estos cambios:



**Aforo:** Será necesario evaluar la reducción del aforo en los espacios, tanto a nivel del edificio completo como de las oficinas de manera independiente. Atendiendo a las indicaciones sobre el distanciamiento social y a la necesidad de contar con personal que labore en conjunto en un mismo espacio. La señalética e indicaciones en áreas de uso común debe evaluarse para disminuir riesgos de contagio en el desplazamiento por estas zonas (lobby, ascensores, directorios, comedor, escaleras, otros).



**Ingreso:** Implementación de protocolos para el ingreso del personal a los edificios; se conoce de experiencias en ciudades donde ya las actividades gradualmente se están retomando. Uso obligatorio de mascarillas y medida de la temperatura son las principales al ingresar. Adicionalmente se debe evaluar incluir indicaciones sobre la interacción del personal con los objetos, tales como botoneras en ascensores, barandas en escaleras, tiradores de puertas, molinetes en los ingresos, entre otros.



**Limpieza y desinfección:** Implementación de protocolos con mayor énfasis en la limpieza de superficies dentro de la oficina; así como el uso, por parte del personal, de productos como alcohol en gel, jabón y similares, ajustándose también a protocolos previamente determinados.



Estos puntos han sido desarrollados en base a información que nos refiere la oficina de Colliers Asia Pacífico, zona que va retomando gradualmente las actividades, tanto cotidianas como laborales.

**Trabajo remoto:** El home office aplicado hasta ahora, que continúa en vigencia la inmovilización, ha permitido realizar un ejercicio a gran escala de lo que es el trabajo remoto. A estas alturas, muchas empresas deben haber determinado -y otras procesando- la utilidad de este sistema, los pros y los contras, y las posibilidades de su implementación post cuarentena. Se estima que esta implementación sea inicialmente parcial, para cumplir con lo determinado en el análisis de aforo.

El Property Management, la administración de los edificios, cobra especial relevancia apuntando al reinicio de las actividades. Gestionar profesionalmente el post-aislamiento puede ser realmente crítico en un escenario que requiere de equipos debidamente formados y con experiencia en el manejo formal de inmuebles complejos, como lo son los edificios corporativos. ¿Podríamos observar, luego, alguna diferenciación de precios o de algún otro indicador, en función al tipo de administración y tipo de propietario que tienen los edificios? Hemos revisado y comentado anteriormente el comportamiento de la vacancia en edificios, según el tipo de propiedad (único, múltiple).

El negocio inmobiliario es de largo plazo, situaciones como por las que se atraviesa actualmente ponen a prueba la calidad de propietarios e inquilinos, en cuanto al manejo y respuesta frente a temas coyunturales, fijando un objetivo y acompañamiento a largo plazo. Se conoce ya de intenciones y solicitudes de ajuste en cuanto a los alquileres correspondientes a los meses de marzo y abril, también hay quienes solicitan plazos de gracia. Por otro lado, se sabe de espacios de oficinas que se encuentran aún en negociación, en diferentes niveles. Mientras que algunos acercamientos han hecho una pausa definitiva, otros continúan su proceso, proceso atípico por las circunstancias, se observa entonces contratos para la firma y visitas pospuestas, entre otros procedimientos a la espera del retorno de las actividades.

Según el cronograma de nuevos ingresos en el mercado de oficinas prime, para el 2020 se prevé el inicio de operaciones de 4 nuevos edificios, con 57,000 m<sup>2</sup> de oficinas útiles que se ubican en los submercados Sanhattan y San Isidro Golf. En un contexto aun de sobre oferta y con expectativas de estar en camino hacia la recuperación, la pandemia por el COVID-19 plantea un desarrollo incierto en términos de una aproximación sincera a los principales indicadores. Detrás de las vacancias, absorciones, precios, entre otros, subyace el bien raíz como principal activo y el real estate como un refugio importante para las inversiones.

Pero, si se trata de establecer escenarios -ya que el mercado se encaminaba hacia la recuperación saliendo de la fase de sobre oferta - sobre las condiciones que deben cumplirse para llegar en el 2020 a niveles esperados de disponibilidad o vacancia, debemos observar el comportamiento tanto de la absorción como de la nueva oferta. Tomando como referencia niveles de vacancia meta entre 14% y 10% y asumiendo el ingreso de los nuevos metros cuadrados estimados para este año, de manera parcial (50%) o completo (100%), observaremos el nivel de colocación necesario para cumplir estas metas, esto sin perder de vista que en el 1T 2020 la absorción fue solo de 1,608 m<sup>2</sup>.

Con el ingreso de todos los edificios prime estimados para el 2020:

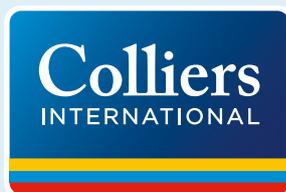
		INVENTARIO PRIME	ABSORCIÓN	VACANCIA %
	Cierre 2019	(1) 1'312,649 m <sup>2</sup>	113,564 m <sup>2</sup>	16.0%
ESCENARIO 1	Cierre 2020	(1) +57,000 m <sup>2</sup>	73,800 m <sup>2</sup>	14.0%
ESCENARIO 2	Cierre 2020	(1) +57,000 m <sup>2</sup>	100,800 m <sup>2</sup>	12.0%
ESCENARIO 3	Cierre 2020	(1) +57,000 m <sup>2</sup>	128,800 m <sup>2</sup>	10.0%

Con el ingreso de la mitad de los edificios prime estimados para el 2020:

		INVENTARIO PRIME	ABSORCIÓN	VACANCIA %
	Cierre 2019	(2) 1'312,649 m <sup>2</sup>	113,564 m <sup>2</sup>	16.0%
ESCENARIO 1	Cierre 2020	(2) +20,500 m <sup>2</sup>	42,000 m <sup>2</sup>	14.0%
ESCENARIO 2	Cierre 2020	(2) +20,500 m <sup>2</sup>	69,000 m <sup>2</sup>	12.0%
ESCENARIO 3	Cierre 2020	(2) +20,500 m <sup>2</sup>	96,000 m <sup>2</sup>	10.0%

Haciendo referencia a Mohamed El-Erian, Jefe Asesor Económico en Allianz, quien comenta sobre la naturaleza de la crisis actual, quien dice que al estar esta crisis ligada a un tema de salud (virus), no necesariamente las políticas típicas económicas funcionarán. Agrega, además, que TODOS nos vamos a equivocar y por eso hay que ser humildes.

Así, en función a los escenarios esperados de ingreso de nuevos espacios de oficinas prime para el 2020, si bien habrá cambios en cuanto a la dinámica de los diferentes mercados, no dejarán de aparecer las oportunidades para hacer negocios, y oportunidad también de nuevos aprendizajes frente a lo que plantea el reto de continuar post pandemia. Debemos seguir de cerca a los mercados que ya van saliendo -como Asia- de la parte dura de esta situación. Mientras tanto, aquí, #QuédateEnCasa.



#### RESEARCHER

Lima - Perú

Sandro Vidal | Gerente de Investigación

Av. Manuel Olgún 501 OFI 502.

Surco, Lima 33

Telf. +511 399 3350

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](http://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.