

A photograph of modern glass skyscrapers in Lima, Peru. The buildings are tall and feature blue-tinted glass facades. One building has the word 'RIMAC' in red letters. The foreground shows a paved area with some construction barriers and a few people walking. The sky is overcast.

Reporte inmobiliario

Lima, 2S-2023

Oficinas subprime



BINSWANGER

PERÚ

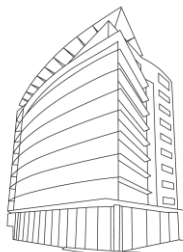
Clases de edificios subprime

Boutique



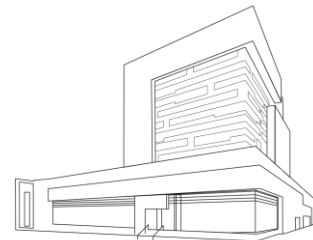
- **Áreas típicas** de oficina **entre 30 m² y 80 m².**
- Las **oficinas se entregan implementadas** con cielo raso o techo industrial, piso, tomas de aire acondicionado y sistema contra incendios.
- **Ofrece áreas comunes:** comedor, directorios, salas de usos múltiples, etc.
- **Equipamiento y acabados por encima del estándar,** similar a los edificios de clase A:
 - Control de accesos automatizado
 - Respaldo de energía
 - Aire acondicionado con splits o VRV
 - Ratio de cocheras superior a la norma

B tradicional



- **Áreas típicas** de oficina **entre 60 m² y 200 m².**
- **Las oficinas se entregan sin acabados (en gris) o implementadas.** Las oficinas de segundo uso se suelen ofrecer implementadas.
- **No suele ofrecer áreas comunes.**
- **Equipamiento y acabados estándar:**
 - Control de accesos manual o automatizado
 - Aire acondicionado con splits o VRV
 - Ratio de cocheras de acuerdo a la norma

B oficinas grandes



- **Áreas típicas** de oficina **de más de 500 m².**
- Dirigidos a áreas de back office, o empresas de muchos trabajadores. También lo ocupan call centers, institutos y clínicas.
- **Las oficinas nuevas se suelen entregar en gris.**
- **No suele ofrecer áreas comunes.**
- **Equipamiento y acabados estándar.**

Lima posee **12 ejes corporativos** con 5 o más edificios subprime



247 edificios entregados



6 en construcción



El mercado subprime en cifras



Stock o inventario

1.25 millones m²
249 edificios



En construcción

22,000 m²
4 proyectos



Vacancia

249,100 m²



Tasa de vacancia

19.84%



Rentas de lista

B & Boutique
\$ 8/m² - \$ 16/m²

B Oficinas grandes
\$ 7/m² - \$ 14/m²



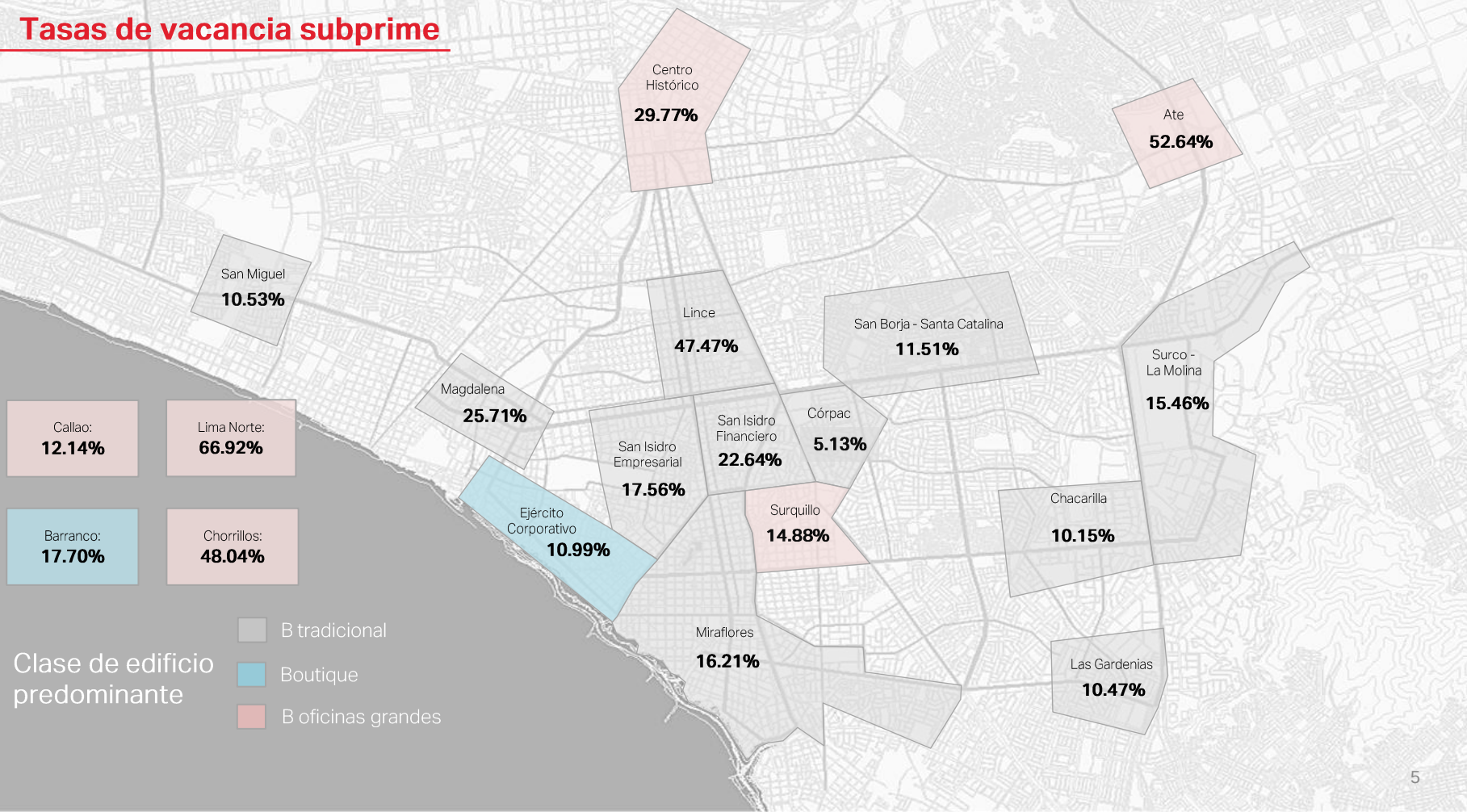
Precio de venta de lista

B & Boutique
\$ 1,400/m² - \$ 2,500/m²

B Oficinas grandes
No se ofrecen en venta

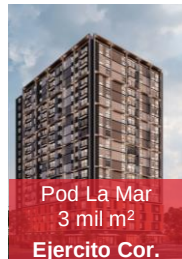
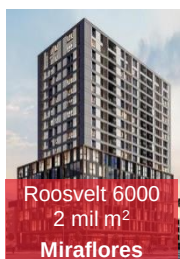
Las tarifas corresponden a oficinas en gris e implementadas

Tasas de vacancia subprime



Destaque al 2S-2023

¿Nuevos ingresos?

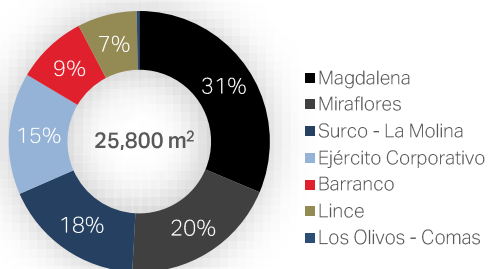


En el 2S se entregó el edificio **Roosevelt 6000 y Pod La Mar**, ambos desarrollados por Marcan como edificios mixtos con componente de oficinas Boutique.

Las oficinas se están ofreciendo solo en venta.

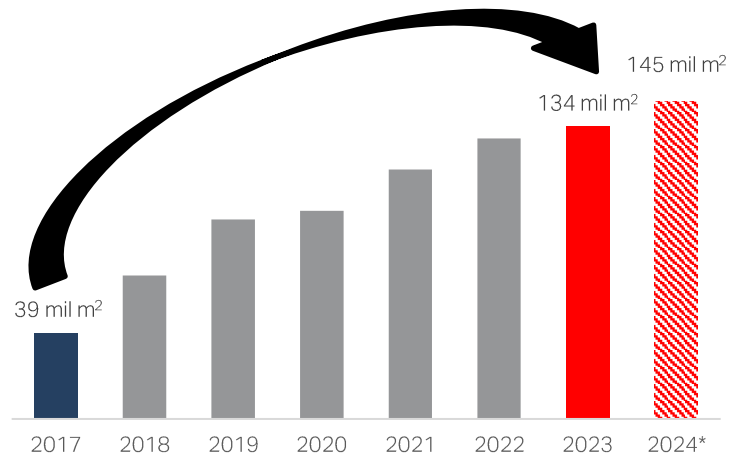
¿Cambios en la distribución de la vacancia?

Distribución de la vacancia por distrito



¿Más entregas Boutique?

Evolución de la oferta boutique

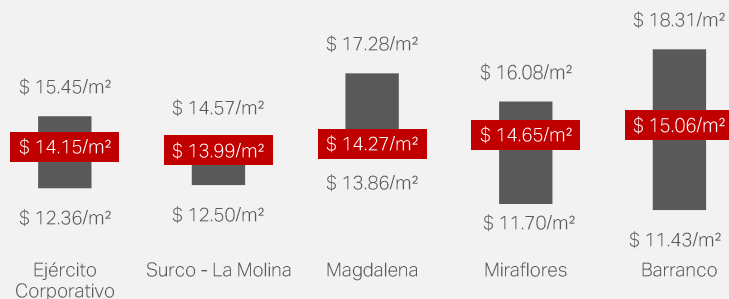


Durante los últimos 6 años, el mercado Boutique ha experimentado un crecimiento notable, se ha cuadruplicado su stock e incluso ya cuenta con entregas para el 2024.

Análisis: Oficinas Boutique

- El mercado Boutique sigue destacándose como el segmento subprime en crecimiento. Durante el último año se añadieron 5,000 m² de oficinas.
- Los últimos edificios presentaron un enfoque mixto, con usos residenciales, comerciales y corporativos (oficinas), lo que amplía su valor agregado y, por ende, las expectativas de los precios de venta.
- La demanda efectiva en el último año resultó en 14,100 m². Los consultorios odontológicos, jurídicos y startups siguen siendo los principales ocupantes de este mercado. Las operaciones de venta son quienes están alimentando este mercado.
- A pesar de los nuevos ingresos, la tasa de vacancia cerró en 19.4%, reduciéndose en más de 7 p.p. Magdalena y Surco son los ejes con mayor disponibilidad, representando alrededor del 50% de la vacancia global.
- La tarifa de alquiler promedio alcanzó los USD 14.32/m², marcando su tercer año consecutivo de crecimiento. Ejército Corporativo y Magdalena encabezaron este incremento.
- Con los nuevos ingresos registrados, el stock en venta se incrementó, alcanzando los 15,000 m² de oficinas disponibles. El precio promedio es USD 2,190/m².

Rentas promedio de lista B Boutique

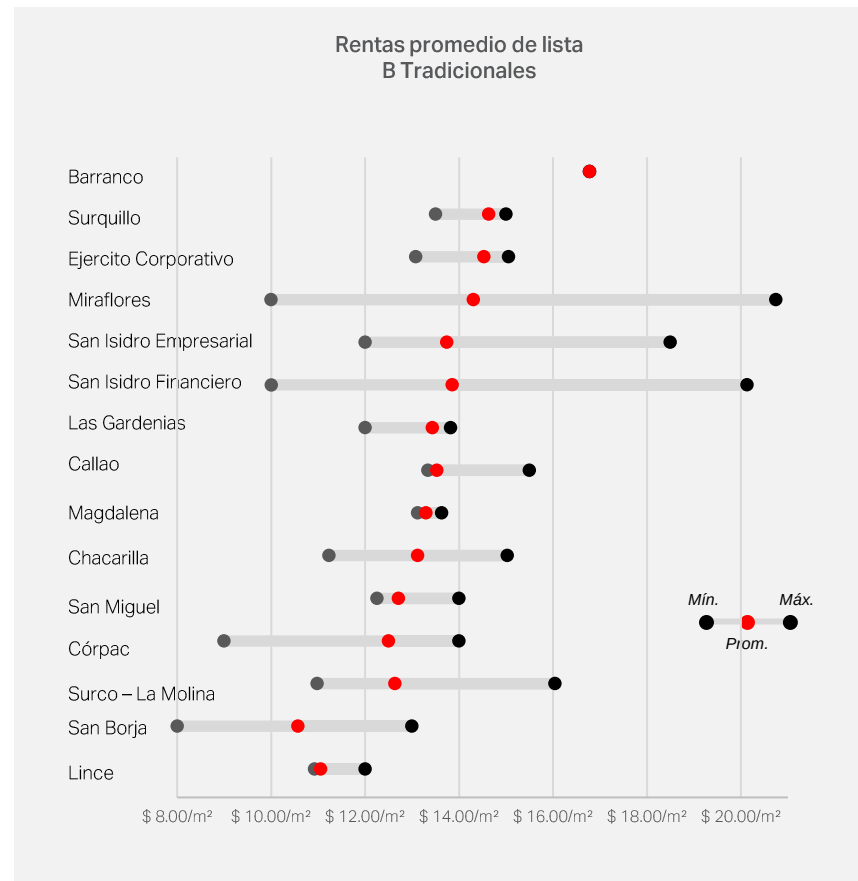


Tarifas promedio de venta de lista B Boutique



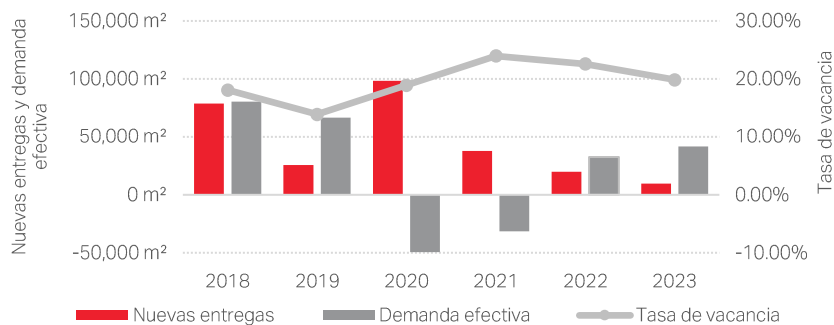
Análisis: Oficinas B Tradicionales & Grandes

- La demanda efectiva de oficinas B Tradicional y Grande alcanzó 27,500 m², registrando un aumento del 15% en la absorción respecto al 2022.
- No obstante, sigue rezagada post pandemia, aún por debajo del 50% de su nivel de demanda habitual.
- Esta situación ha generado cautela en el interés por nuevas inversiones en estos segmentos, existiendo solo un proyecto B tradicional a entregarse en el 2024.
- Pese a ello existen indicadores optimistas respecto al futuro de este mercado. La tasa de vacancia cerró en 19%, disminuyendo poco más de 2 p.p. en el último año.
- Surco resaltó en el 2023 con la demanda efectiva más elevada de este mercado, la expansión de un *call center* representó alrededor del 50% de su ocupación.
- La tarifa promedio de oficinas B tradicionales cerró en \$13.66/m². Barranco y Surquillo se posicionan como los ejes corporativos con las tarifas promedio más altas del mercado.
- En lo que respecta al mercado B Grandes, este continúa sin variaciones, manteniendo una tarifa promedio de \$10.67/ m². En la zona norte se presentó la mayor ocupación de este tipo de inmueble por parte de una empresa logística (2,700 m²).

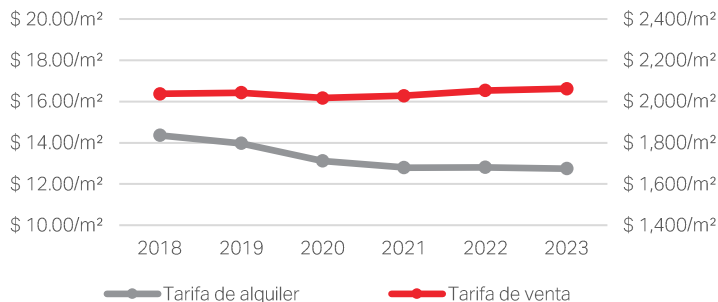


Perspectivas

Ciclo inmobiliario



Evolución de las tarifas



- En el 2024 solo se tienen previsto 2 ingresos Boutique, los cuales están ubicados en Miraflores y Surco.
- En lo que respecta a B Tradicional se espera el ingreso del edificio Limatambo Tower II, con lo cual se concluye la última construcción de este segmento, por lo menos hasta el 2026.
- La demanda efectiva del sector subprime cerró el año en 41,600 m², una cifra mayor respecto al año anterior, pero aún por debajo de la media pre pandemia.
- La competencia entre los segmentos prime y subprime continúa, y el valor agregado que solía diferenciar a este último, como la disponibilidad de oficinas implementadas, se ha diluido al observarse que el mercado prime también ha comenzado a ofrecer esta opción.
- La tasa de vacancia del mercado subprime disminuyó en 2 p.p. desde el 2022, cerrando en 19.8%. Se proyecta que en el 2024 alcance el 18%, siendo el mercado Boutique el líder en las colocaciones.
- Las búsquedas de oficinas implementadas se mantiene, y la implementación a cargo del propietario, que comenzó en el mercado prime, se está trasladando, aunque en menor medida, al mercado clase B, limitándose principalmente a propietarios institucionales.
- En cuanto al comportamiento de las tarifas del mercado Boutique se espera que continúen aumentando en el 2024, con perspectiva de alcanzar los USD 14,50/m². En lo que respecta al B tradicional y grande, no esperamos variaciones significativas.

Términos clave



Glosario de términos



STOCK O INVENTARIO

Suma total de los m² de oficinas de todos los edificios entregados o en operación



PRECIO DE LISTA

Precio al que se ofrece la oficina. No incluyen impuestos ni el uso de otros espacios (cochera, depósito, etc.)



VACANCIA O DISPONIBILIDAD

m² en venta o alquiler con disponibilidad inmediata



TASA DE VACANCIA

Es el % de disponibilidad de oficinas para entrega u ocupación inmediata



PRECIO DE CIERRE

Precio al que se concreta la transacción. Puede ser igual o menor al precio de lista.



OCUPACIÓN O DEMANDA EFECTIVA

Diferencia entre los m² ocupados (ocupación bruta) y m² desocupados en un periodo determinado.



UNIDADES DE MEDIDA

Las oficinas se miden en m², y los precios en dólares por m²



MONEDA

La mayoría de los contratos de alquiler o compraventa se firma en dólares. Aún son pocos los contratos en soles



PLAZOS TÍPICOS DE CONTRATO

Pre Covid-19 los plazos típicos eran de 3 a 10 años. Ahora son de 2 a 5 años

¿Necesitas información más
detallada de este reporte?

Escríbenos a investigacion@binswanger.com.pe





Todas las soluciones del
mercado inmobiliario en un solo lugar.

Este Informe fue desarrollado íntegramente por Binswanger Perú. La información utilizada para su elaboración fue obtenida de fuentes confiables. No obstante, Binswanger Perú no se responsabiliza de omisiones o cambios de último minuto. Este reporte es de carácter público, sin embargo no puede ser distribuido ni copiado sin consentimiento previo y escrito de Binswanger Perú.

**CONSULTORÍA
INMOBILIARIA**

**OFICINAS
INDUSTRIA**

LOCALES COMERCIALES
ESTUDIOS DE MERCADO
**EVALUACIONES
INVERSIONES
SALE & LEASE**

**PROPERTY
& FACILITY
MANAGEMENT**

ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA
MANTENIMIENTO
**CORRECTIVO
Y PREVENTIVO**

**GERENCIA
DE PROYECTOS**

IMPLEMENTACIÓN
**DISEÑO
EJECUCIÓN
SUPERVISIÓN
FACTIBILIDAD
TÉCNICA**

**ASESORÍA
VALUATORIA**

TASACIONES
MAQUINARIAS
PLANTAS
HIGHEST BEST USE