



INTRODUCCIÓN

En el mes de junio fueron inaugurados los edificios Platinum Plaza I y Platinum Plaza II, las primeras construcciones en Lima pre certificadas en la categoría LEED Core & Shell, también en el mismo mes Laboratorios Roche recibió para sus oficinas la certificación LEED Commercial Interior Gold. Estos dos hechos importantes, ambos en el distrito de San Isidro, marcan el ingreso de la ciudad de Lima al circuito internacional de la construcción sostenible y amigable con el medio ambiente también conocido como Green.

Como se esperaba, el segundo trimestre de 2010 registra el ingreso al mercado de oficinas prime de Lima de 05 nuevos edificios. En la zona o submercado de San Isidro Saga fueron entregados los edificios Platinum Plaza I y Platinum Plaza II y el edificio Plaza República. En la zona Este ingresó el edificio Qubo y en la zona de Miraflores ingresó el edificio Santa Cruz.

En general, el incremento de los espacios de oficinas en el mercado se ve reflejado en el índice actual de vacancia, que pasa de 7.3% en el periodo anterior a 12.9% actualmente, mientras que la absorción neta o total de ocupación registrada durante este segundo trimestre fue aproximadamente de 38,800 m², esto considerando la ocupación de los nuevos edificios que se entregaron al mercado en este trimestre.

Al parecer, el crecimiento de proyectos para el mercado de oficinas prime va llegando a un nivel de estabilidad, pues no se han registrado nuevos proyectos además de los ya conocidos. Es así que en un mercado con casi 50,000 m² de vacancia el sector se torna más competitivo en cuanto a las modalidades de oferta y estrategias de comercialización por parte de los propietarios.

ÍNDICES MERCADO PRIME

	1T-10	2T-10
Tasa de vacancia	↓	↑
Absorción neta	↑	↑
Oferta nueva	—	—
Precio de renta	↓	↓
Precio de venta	—	—

ÍNDICES MERCADO B+

	1T-10	2T-10
Tasa de vacancia	—	↑
Absorción Neta	—	↓
Precio de renta	—	—

Resumen del Mercado de Oficinas Prime de Lima - 2do Trimestre 2010

Zona	Stock (m ²)		N° Edificios		Vacancia (m ²)		Vacancia (%)		Absorción Neta (m ²)		Precio de Renta (US\$ / m ² / mes)		Precio de Venta (US\$ / m ²)	
	A+	A	A+	A	A+	A	A+	A	A+	A	A+	A	A+	A
San Isidro Saga	108,323	85,194	7	8	19,000	331	17.5%	0.4%	27,211	2,014	16.04	17.46	1,470.45	0.00
San Isidro Golf	9,482	51,764	2	8	0	1,531	0.0%	3.0%	0	-883	-	17.00	0.00	1,400.00
Miraflores	31,852	3,887	2	1	10,103	1,588	31.7%	40.8%	-1,717	2,300	17.00	16.00	0.00	0.00
Este	65,110	25,233	7	4	13,658	2,805	21.0%	11.1%	8,900	992	15.58	15.00	1,400.00	1,390.00
Subtotal	214,767	166,077	18	21	42,761	6,255	19.9%	3.8%	34,394	4,422	16.33	15.94	1,452	1,392
Total	380,844		39		49,016		12.9%		38,816		16.29		1,442	

TERMINOLOGÍA

Mercado Prime: aquel compuesto por edificios de oficinas de clases A+ y A.

Inventario o Stock: cantidad de metros cuadrados de oficinas terminados, entregados y operativos en el mercado, en un instante específico de tiempo.

Oferta Futura: cantidad de metros cuadrados de oficinas que están en construcción o en etapa de proyecto, con planes de ser entregados al mercado.

Absorción: cantidad de metros cuadrados de oficinas que se ocupan/desocupan durante un período definido de tiempo (mes, trimestre, año).

Vacancia: cantidad de metros cuadrados de oficinas desocupados o disponibles para ser alquilados o vendidos, en un instante específico de tiempo.

Tasa de Vacancia: porcentaje de metros cuadrados del Inventario o Stock de oficinas que se encuentran disponibles para ser alquilados o vendidos, en un instante específico de tiempo.

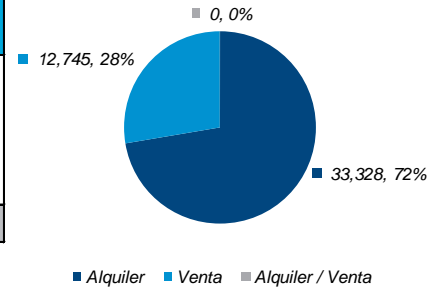
Precios de Lista: precios a los que se ofrecen las oficinas en el mercado, los cuales son sujetos de negociación (también denominados "Asking Prices").

Precios de Cierre: precios de oficinas a los cuales se cierran transacciones de alquiler o venta en el mercado.

Evolución del Stock por Número de Edificios

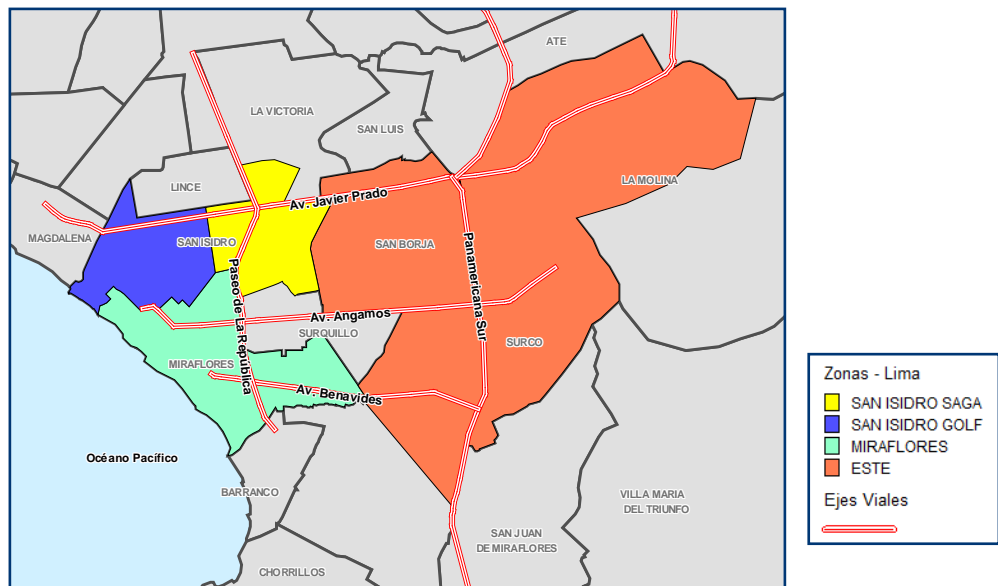
Zona	Año			Total
	Actual	2010	2011	
San Isidro Saga	15	0	1	16
San Isidro Golf	10	0	1	11
Miraflores	3	1	0	4
Este	11	0	1	12
Total	39	1	3	43

Distribución de Oferta Futura Mercado Prime Por Tipo de Comercialización (acumulado del 3T-10 al 4T-11)

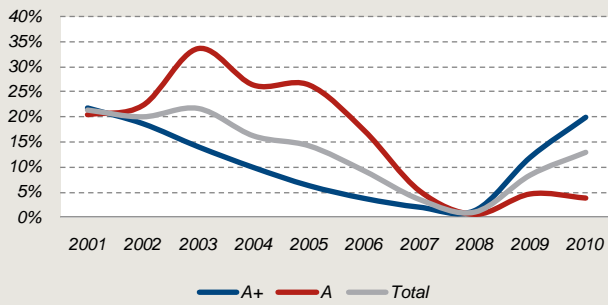


Resumen del Mercado de Oficinas B+ de Lima - 2do Trimestre 2010

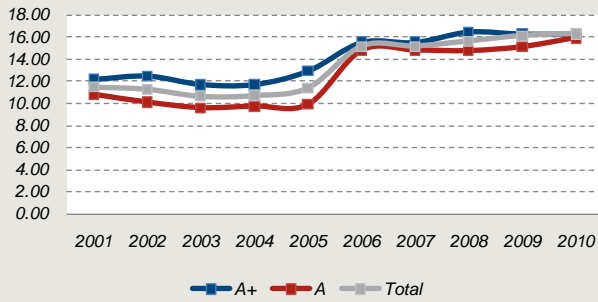
Zona	Stock (m ²)	N° Edificios	Vacancia (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)	Precio Renta (US\$ / m ² / mes)
San Isidro Saga	79,652	11	10,678	13.4%	239	14.5
San Isidro Golf	68,102	11	1,427	2.1%	-1,024	17.6
Miraflores	14,557	3	0	0.0%	0	0.0
Este	15,009	2	2,148	14.3%	0	14.0
Total	177,321	27	14,253	8.0%	-785	14.5



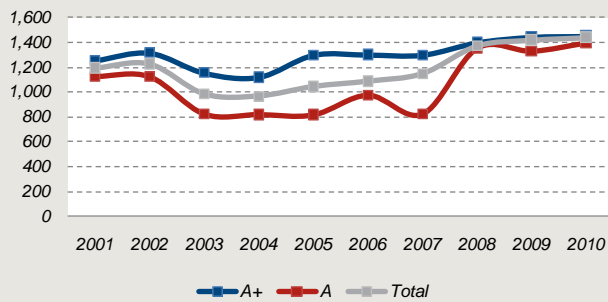
Tasa de Vacancia por Clase



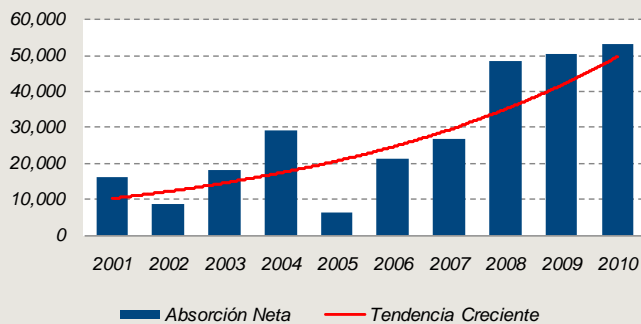
Precios de Renta por Clase



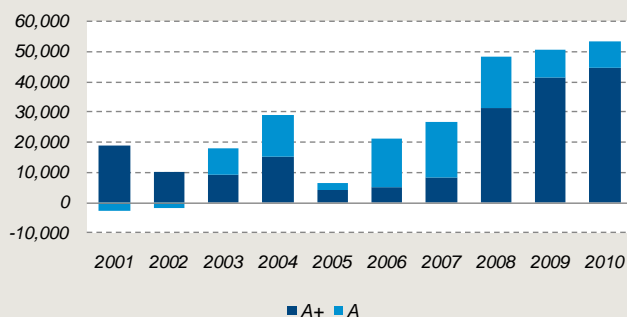
Precios de Venta por Clase



Absorción Neta por Año Mercado Prime



Absorción Neta por Año (Clases A+ y A)



OFERTA

En el segundo trimestre del 2010 se registró el ingreso al mercado prime de oficinas de 05 nuevos edificios.

La zona de San Isidro Saga cuenta ya con nuevos edificios corporativos tales como Plaza República, Platinum Plaza I y Platinum Plaza II. En la zona Este ingresó un nuevo edificio: Qubo. Mientras que en la zona de Miraflores ingresa el edificio Santa Cruz.

La configuración actual del mercado de oficinas prime en Lima indica un stock total de 380,844 m², distribuidos en 39 edificios. La vacancia total alcanza el 12.9% (49,016 m²), siendo San Isidro Saga la zona con mayor disponibilidad de espacios con 19,331 m² vacantes (5.1%). La zona Este cuenta actualmente con 16,463 m² disponibles (4.3%) y la zona de Miraflores con una vacancia de 11,691 m² (3.1%). En San Isidro Golf se encuentran 1,531 m² disponibles (0.4%).

Para el tercer trimestre del 2010 debe ser entregado al mercado prime de Lima un edificio en la zona de Miraflores con 10,090 m², el cual se comercializará exclusivamente en alquiler.

Los siguientes edificios en entregarse están proyectados para el periodo 2011, estos desarrollos podrían sufrir retrasos o inclusive paralizaciones en su ejecución.

DEMANDA

La absorción bruta, o total de espacios transados durante el segundo trimestre del 2010 fue 40,552 m², de los cuales la absorción neta fue de 38,816 m².

Las zonas o submercados donde se realizaron la mayor cantidad de transacciones fueron San Isidro Saga con 28,252 m² comercializados y la zona Este con 10,000 m² transados. En la zona de Miraflores se comercializaron 2,300 m², mientras que en este segundo trimestre en la zona de San Isidro Golf no registramos transacciones.

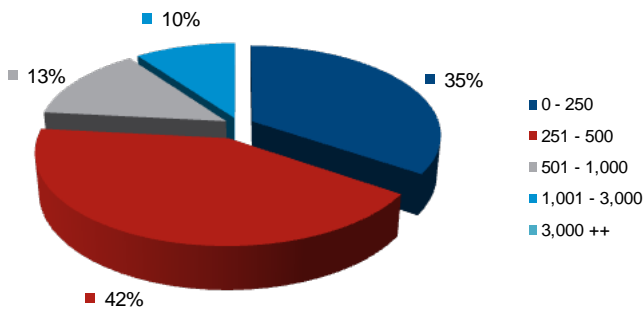
PRECIOS

Para edificios prime, en el segundo trimestre de 2010, el precio de lista promedio para renta mensual es de US\$ 16.37 / m²; siendo para edificios de clase A+ US\$ 16.33 / m² y para edificios de clase A US\$ 15.94 / m².

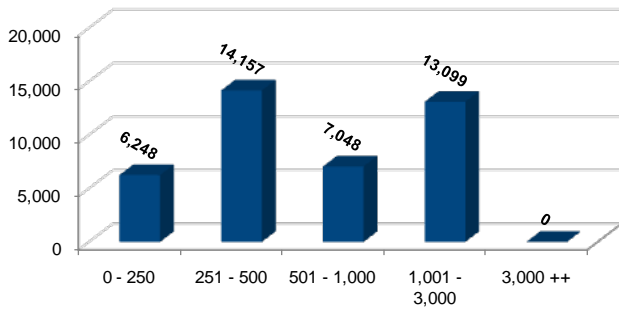
Mientras tanto para la venta, el valor de lista promedio se mantiene en US\$ 1,442 / m²; encontrándose el valor promedio por m² en edificios de clase A+ en US\$ 1,452 y en edificios de clase A en US\$ 1,392.

Cabe mencionar que los valores indicados corresponden a precios de lista o "asking prices".

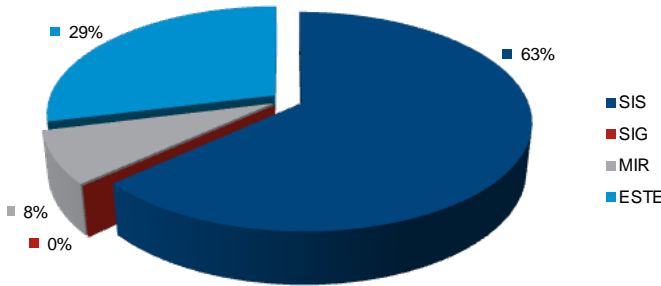
Porcentaje de Transacciones por Rango de Área



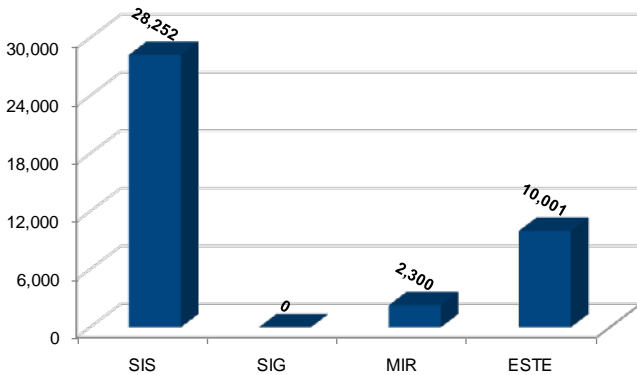
Cantidad de Metros Cuadrados Transados por Rango de Área



Porcentaje de Transacciones por Zona 2T - 2010



Cantidad de Metros Cuadrados Transados por Zona



ANÁLISIS DE DEMANDA

- Durante el 2T-2010 la demanda por espacios se concentró en oficinas con áreas hasta de 500 m² observándose que estas transacciones ocuparon el 77% sobre el total comercializado (35% en oficinas de hasta 250 m² y 42% en oficinas de 250 m² a 500 m²). Esta tendencia la venimos observando en los últimos 12 meses.
- La demanda por espacios de oficinas entre 500 m² y 1,000 m² abarcó el 13% del total comercializado en el segundo trimestre 2010.
- El 10% del total de oficinas transadas y registradas en este periodo se realizó sobre oficinas en el rango de 1,001 m² a 3,000 m².
- Durante el 2T-2010 no se realizaron transacciones por oficinas con áreas mayores a 3,000 m².
- La zona con mayor porcentaje de transacciones en este periodo fue San Isidro Saga, aquí se realizaron y registraron el 63% de las operaciones.
- Menor número de transacciones se realizó en la zona Este, con el 29% de transacciones, y la zona de Miraflores con el 8% de transacciones.
- En la zona de San Isidro Golf no se registraron transacciones.

ANÁLISIS DE OFERTA

- Al segundo trimestre 2010 la mayor disponibilidad de espacios de oficinas prime se encuentra en la zona de San Isidro Saga. Aquí están vacantes 19,331 m², el equivalente al 10% de su stock total (17.5% A+ y 0.4% A).
- La zona Este cuenta con 16,463 m² disponibles. Esto representa el 18.2% de su stock total (21% A+ y 11.1% A).
- La zona de Miraflores tiene disponibles 11,691 m² lo cual representa el 32.7% de su stock total (31.7% A+ y 40.8% A).
- La zona de San Isidro Golf actualmente cuenta con 1,531 m² disponibles. Esto representa el 2.5% de su stock total (3% A).

MERCADO DE OFICINAS B+

En este sector del mercado de oficinas el stock se mantiene en 177,321 m² distribuidos en 27 edificios. La vacancia al finalizar el segundo trimestre de 2010 es del 8% (7.6% en el periodo anterior), siendo la zona de San Isidro Saga la que muestra mayor disponibilidad con 10,678 m² arrendables (13.4% del stock total).

La absorción neta en este periodo ha sido negativa, evidenciándose desocupación especialmente en la zona o submercado de San Isidro Golf.

En cuanto a precios, la renta promedio en el sector de oficinas B+ de Lima se encuentra en US\$ 14.5 / m² / mes, en un rango que va desde los US\$ 13 / m² a los US\$ 18 / m². No se registró oferta para la venta.

PRONÓSTICO

Según las proyecciones, a finales del presente año el stock de oficinas prime debe llegar a los 391,000 m² con una vacancia cercana al 13% si se mantiene el nivel de absorción registrado durante los primeros 2 trimestres del año.

Las estrategias de comercialización por parte de los propietarios para colocar sus espacios deben apuntar a evaluar sus precios de lista o "asking prices", pues se viene observando un margen significativo entre éste y el precio final o de cierre, lo cual lleva al cliente a postergar decisiones invirtiendo innecesariamente tiempo, que podría ser empleado eficientemente si desde el inicio las negociaciones se centran en valores reales.

480 OFICINAS EN 61 PAÍSES EN 6 CONTINENTES.

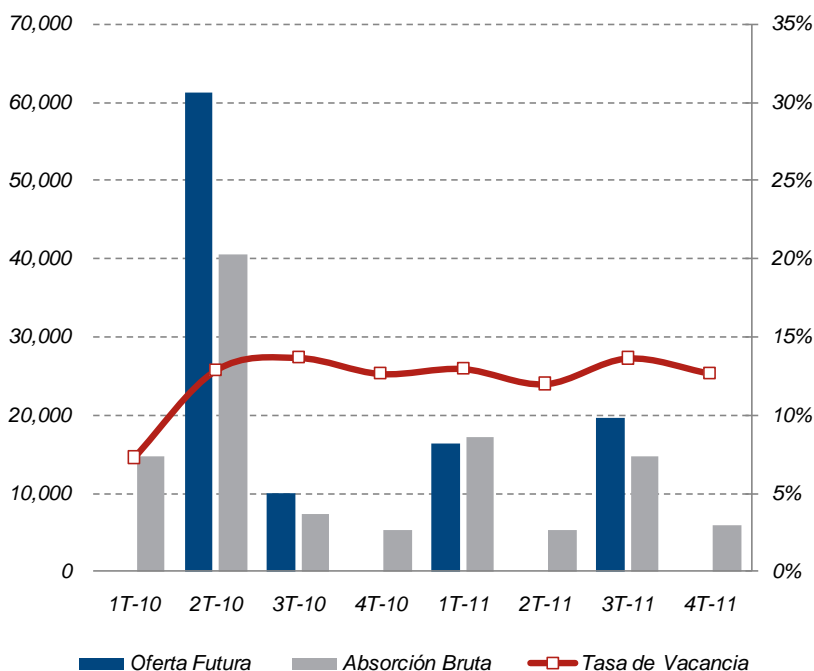
Estados Unidos: 135
 Canadá: 39
 Latinoamérica: 17
 Asia Pacífico: 194
 EMEA: 35

- \$ 1.6 billones de ingresos anuales.
- 62.514 millones de metros cuadrados administrados.
- Alrededor de 10,000 profesionales.

Lima
 Eric Rey de Castro
 Director Gerente
 San Borja Norte N° 793
 L 41
 Lima
 Tel: 511-224-0804
 Fax: 511-224-0505

Sandro Vidal
 Gerente de Información
 San Borja Norte N° 793
 L 41
 Tel: 511-224-0804
 Fax: 511-224-0505

Evolución de Oferta Futura, Absorción y Vacancia



This report has been prepared by Colliers International Peru for general information only. Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable and no representation is made as to the accuracy thereof. Colliers International does not guarantee, warrant or represent that the information contained in this document is correct. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This report and other research materials may be found on our website at www.colliers.com.pe.

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 294 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Accelerating success.