

## LIMA: EVOLUCIÓN Y FUTURO DE UN MERCADO EN EXPANSIÓN

### EN BUSCA DE UNA FORMA DE CUANTIFICAR

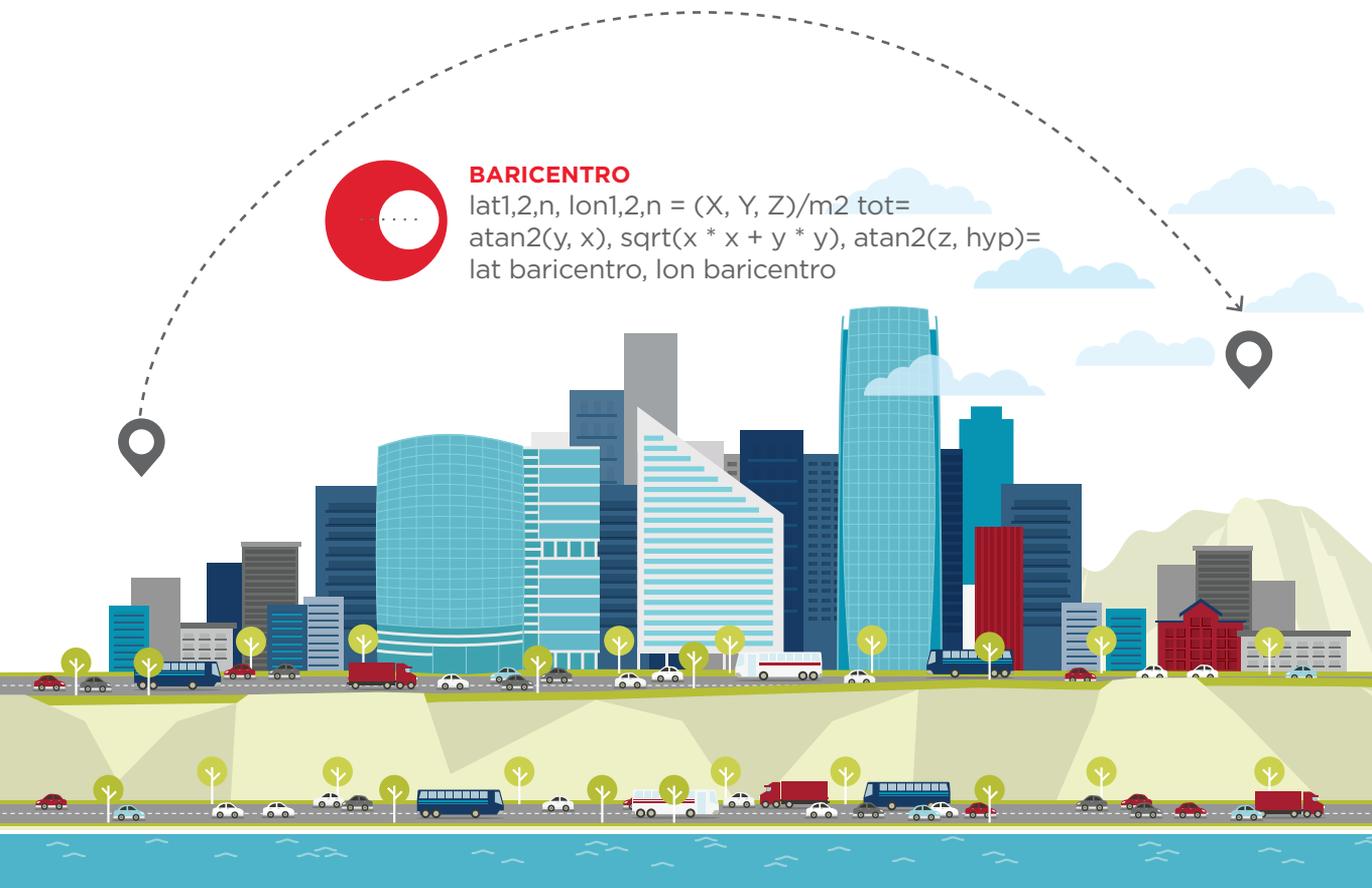
En las últimas dos décadas, el mercado de oficinas de Lima experimentó un crecimiento sin precedentes que modificó y continúa cambiando la fisonomía de la ciudad. En Cushman & Wakefield nos preguntamos: ¿Qué factores permitieron esta expansión? ¿Qué nueva infraestructura se incorporó? ¿Qué superficie arrendable se sumó y cómo repercutió en los principales submercados? Con el fin de detectar los desafíos y oportunidades de negocio elaboramos este informe.

Para realizarlo, aplicamos el concepto de Baricentro (que proviene de la geometría) al mercado de oficinas. Tomamos la latitud y la longitud de cada edificio Clase A y las ponderamos por la superficie arrendable. De acuerdo con la información recabada, ubicamos, en distintos mapas, el punto baricentro para cinco periodos: hasta 2000, 2001-2005, 2006-2010, 2011-2015 y 2016-2020. Además, registramos su evolución histórica y su proyección. Los resultados que obtuvimos son más que interesantes y queremos compartirlos con usted.



### BARICENTRO

$lat_{1,2,n}, lon_{1,2,n} = (X, Y, Z) / m^2_{tot} = atan2(y, x), sqrt(x^2 + y^2), atan2(z, hyp) =$   
lat baricentro, lon baricentro





**HASTA 2000**  
Edificios Clase A



**2001 A 2005**  
Edificios Clase A



**MAPA DE UBICACIÓN**  
LIMA

**REFERENCIAS**

- Superficie de oficinas
- Autopista

**BARICENTRO**

Latitud -12.09931413  
Longitud -77.03078403

Calle Chinchón con calle Manuel Fuentes.

Es una zona residencial de densidad media con comercio zonal.

**PRINCIPALES IMPULSORES**

- Disponibilidad de terrenos para la construcción.
- Evolución positiva del PBI a partir de 1993 (excepto en 1998), con un pico máximo del 12 % en 1994.

**SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS**

**155,789 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL**

**155,789 m<sup>2</sup>**

**SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON**

- San Isidro Financiero
- San Isidro Empresarial

**EDIFICIOS MÁS RELEVANTES**

1. Centro Empresarial Camino Real
2. Centro Empresarial Real
3. Plaza del Sol



**MAPA DE UBICACIÓN**  
LIMA

**REFERENCIAS**

- Superficie de oficinas
- Autopista

**BARICENTRO**

Latitud -12.09931413  
Longitud -77.02862289

Calle Luis F. Villarón con calle República de Colombia.

Es una zona residencial de densidad baja con comercio metropolitano y zonal.

**PRINCIPALES IMPULSORES**

- Crecimiento económico nacional sostenido, con accesibilidad a financiamiento y capacidad de pago. Crecimiento del consumo privado y del gasto familiar.
- Crecimiento y apertura del sistema bancario.

**SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS**

**22,960 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL**

**178,749 m<sup>2</sup>**

**SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON**

- San Isidro Financiero (28 %)
- Miraflores (100 %)

**EDIFICIOS MÁS RELEVANTES**

1. Torre Interbank
2. Torre Siglo XXI
3. Torre Parque Mar
4. Centro Empresarial José Pardo
5. Edificio Profuturo



2006 A 2010  
Edificios Clase A



2011 A 2015  
Edificios Clase A



- REFERENCIAS**
- Superficie de oficinas
  - Metropolitano
  - - - Línea 1 del Metro de Lima en construcción
  - Autopista

**BARICENTRO**

● Latitud -12.10138191  
● Longitud -77.02066305

Calle Los Tucanes con calle Las Golondrinas.

Es una zona residencial de densidad baja, cercana a comercio zonal (Av. Andrés Aramburú).

**PRINCIPALES IMPULSORES**

- Economía estable. Crecimiento del PBI mayor al 5% anual (promedio). Apreciación del nuevo sol respecto al dólar americano.
- Reducción de tasa de pobreza e incremento del poder adquisitivo de la población.
- Consolidación y alta ocupación del distrito San Isidro y desarrollo de nuevos polos empresariales.
- Interés en el sector inmobiliario resultado de la inyección de capital en distintos sectores, principalmente en pesca y minería.

**SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS**  
**275,077 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL**  
**453,826 m<sup>2</sup>**

**SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON**

- San Isidro Financiero (127 %)
- Miraflores (119 %)
- San Isidro Empresarial (92 %)

**EDIFICIOS MÁS RELEVANTES**

1. Centro Empresarial Miraflores II
2. Torre Sura
3. Centro Empresarial Cronos
4. Torre Empresarial Plaza República
5. Platinum Plaza



- REFERENCIAS**
- Superficie de oficinas
  - Metropolitano
  - - - Línea 1 del Metro de Lima
  - Autopista

**BARICENTRO**

● Latitud -12.09931413  
● Longitud -77.01604023

Calle 41 con calle 3 Norte.

Es una zona residencial de densidad baja, cercana a una zona comercial vecinal.

**PRINCIPALES IMPULSORES**

- Tasas de rendimiento de entre 8% y 12%, e inversión de excedentes de empresas y personas.
- Estabilidad de la tasa de desempleo trimestral, en promedio por debajo del 8%.
- Eliminación del estudio de Impacto ambiental para la obtención de la licencia de edificación, cuando las edificaciones se realicen en zonas urbanas consolidadas.
- Normas municipales favorables para la construcción de edificios de oficinas en el submercado Magdalena del Mar.

**SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS**  
**612,945 m<sup>2</sup>**

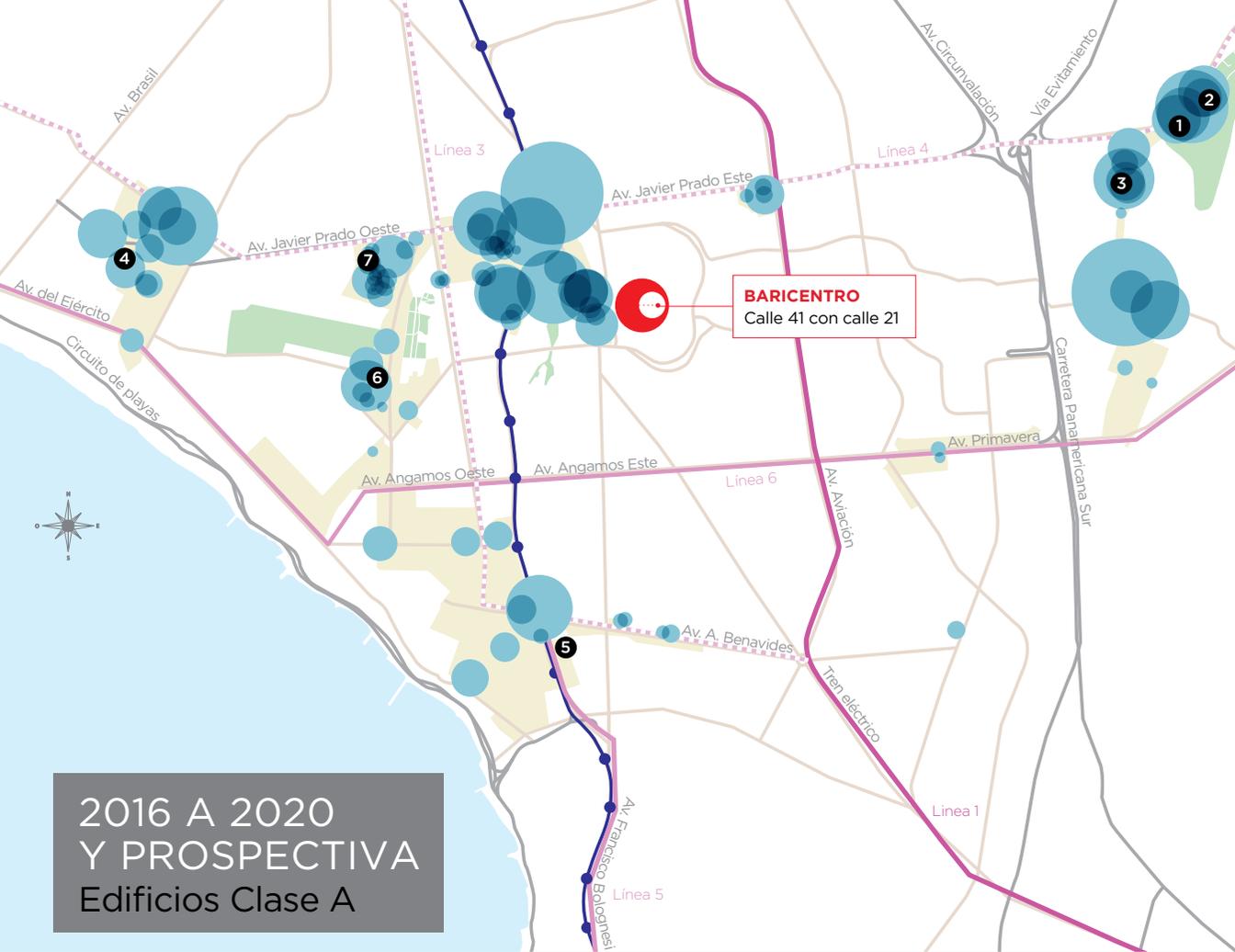
**SUPERFICIE TOTAL**  
**1,066,771 m<sup>2</sup>**

**SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON**

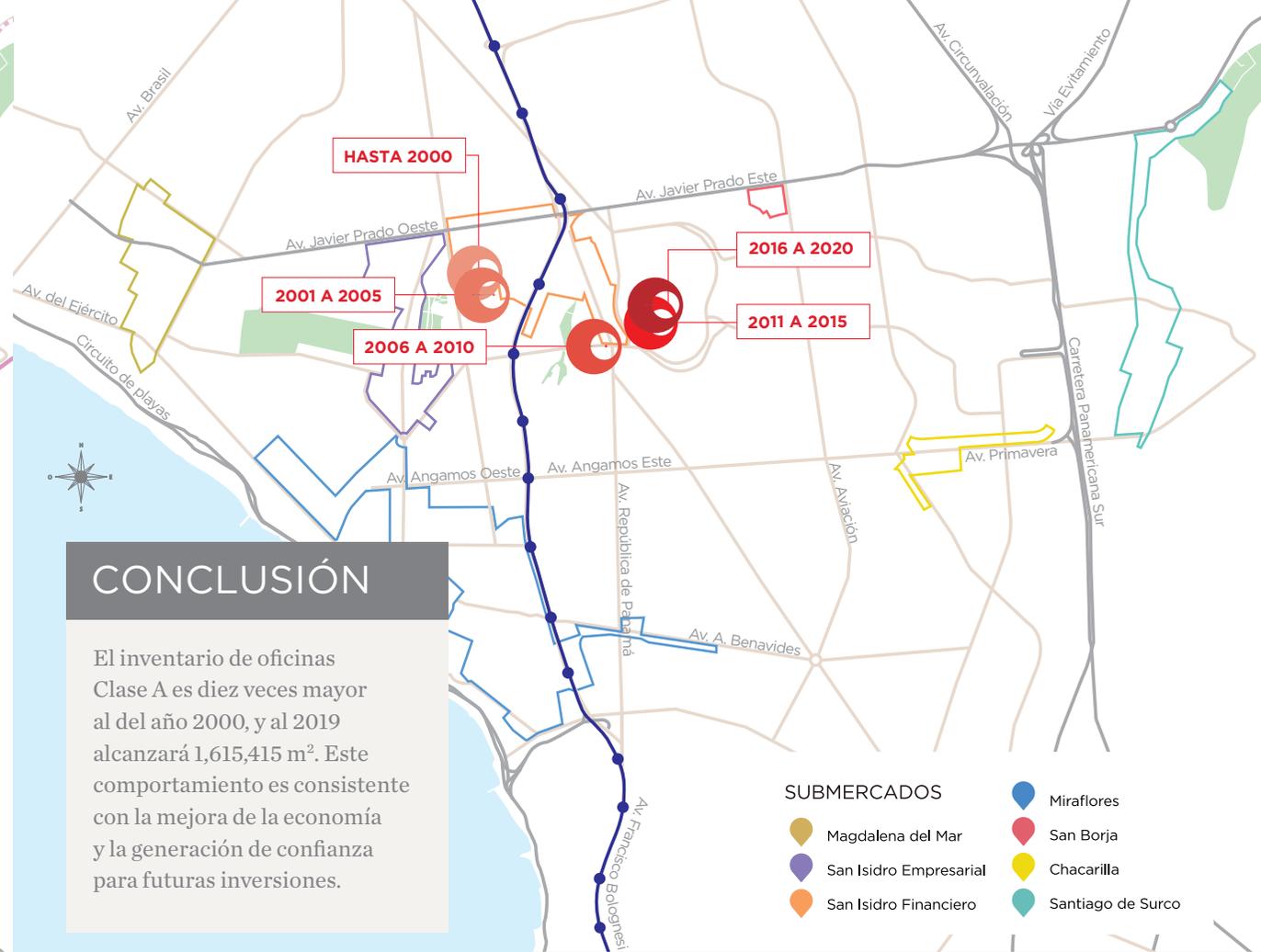
- San Isidro Empresarial (101 %)
- Miraflores (142 %)
- Santiago de Surco (271 %)

**EDIFICIOS MÁS RELEVANTES**

1. Lima Central Tower
2. Centro Empresarial Leuro
3. Torre Begonias
4. Torre Orquídeas
5. Real 8
6. Pardo y Aliaga 652



## 2016 A 2020 Y PROSPECTIVA Edificios Clase A



### CONCLUSIÓN

El inventario de oficinas Clase A es diez veces mayor al del año 2000, y al 2019 alcanzará 1,615,415 m<sup>2</sup>. Este comportamiento es consistente con la mejora de la economía y la generación de confianza para futuras inversiones.

- SUBMERCADOS**
- Magdalena del Mar
  - San Isidro Empresarial
  - San Isidro Financiero
  - Miraflores
  - San Borja
  - Chacarilla
  - Santiago de Surco



- REFERENCIAS**
- Superficie de oficinas
  - Metropolitano
  - Línea 1 del Metro de Lima
  - Líneas de Metro en proyección
  - Líneas de Metro en estudio
  - Autopista

**BARICENTRO**

Latitud -12.09842328  
Longitud -77.01639671

Calle 41 con calle 21.

Es una zona de comercio vecinal y residencial de densidad baja.

**PRINCIPALES IMPULSORES**

- Proyección de crecimiento positivo del sector minero a partir de 2019.
- Migración de empresas a edificios Clase A.
- Expectativa favorable de evolución de la economía. Crecimiento del PBI entre el 2% y el 4%.
- Ingreso de fondos y profesionalización del mercado de capitales.

**SUPERFICIE DE NUEVOS EDIFICIOS**  
**655,762 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL**  
**1,722,533 m<sup>2</sup>**

**SUBMERCADOS QUE MÁS CRECIERON**

- Magdalena del Mar (310 %)
- Santiago de Surco (76 %)
- Miraflores (51 %)

**EDIFICIOS MÁS RELEVANTES**

- Panorama Plaza de Negocios
- C. E. More
- Plus Olguin
- Prisma Business Tower
- C. E. Miraflores IV
- Real 2
- C. E. Basadre

UN MERCADO EN CRECIMIENTO, AL RITMO DE UN ENTORNO ECONÓMICO FAVORABLE

A comienzos de la década del 2000, San Isidro se mostraba como centro del movimiento empresarial de Lima, por albergar a las oficinas de las principales empresas nacionales e internacionales dentro de sus dos submercados, San Isidro Empresarial y San Isidro Financiero. Luego, entre 2001 y 2005, la mejora del panorama económico del país y la apertura del sistema bancario permitieron el crecimiento de otros polos empresariales, iniciándose esta expansión en Miraflores.

Entre 2006 y 2010, Santiago de Surco inició un crecimiento importante que continuó durante el siguiente periodo, principalmente entre los años 2015 y 2016, con incrementos del área arrendable de hasta el 55% anual.

Los principales desafíos para mantener un desarrollo sostenible y continuo son las normativas gubernamentales y municipales, así como la mejora de la infraestructura vial, que tuvo un desarrollo lento a lo largo de los periodos analizados. La implementación de la Línea 1 del Metro de Lima y el Metropolitano con sus vías alimentadoras no han logrado atender la demanda generada por este importante crecimiento.

Luego de una fuerte expansión de la superficie en las últimas décadas, el incremento de participantes del mercado, como fondos institucionales e importantes empresas inmobiliarias han contribuido a la progresiva estabilización del inventario en busca de un mayor nivel de madurez del mercado.

## NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield se fundó en Nueva York en 1917. En el año 2012 se estableció la filial Perú, que comenzó operaciones para atender principalmente a clientes globales, para luego expandir el mercado a clientes locales. A principios del 2018, se consolidaron las operaciones de la región Cono Sur, y Perú pasó a formar parte de este grupo liderado por la filial de Argentina. Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores.

Actualmente, la empresa cuenta con oficinas en otros países de Sudamérica, como Brasil, Colombia y Chile. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. A nivel regional, Cushman & Wakefield cuenta con alrededor de 3.000 colaboradores que brindan servicios inmobiliarios integrados para clientes de diversos sectores económicos.

+51 1 223 8160  
Germán Schreiber 210, oficina 701.  
San Isidro, Lima, Perú.  
contacto.peru@cushwake.com  
[www.cushwakeperu.com](http://www.cushwakeperu.com)

## NUESTROS SERVICIOS

### PARA EMPRESAS



**BROKERAGE**



**FACILITY MANAGEMENT**



**VALUATIONS & ADVISORY**



**PROJECT MANAGEMENT**

### PARA INVERSORES



**BROKERAGE**



**PROPERTY MANAGEMENT**



**VALUATIONS & ADVISORY**



**CAPITAL MARKETS**