

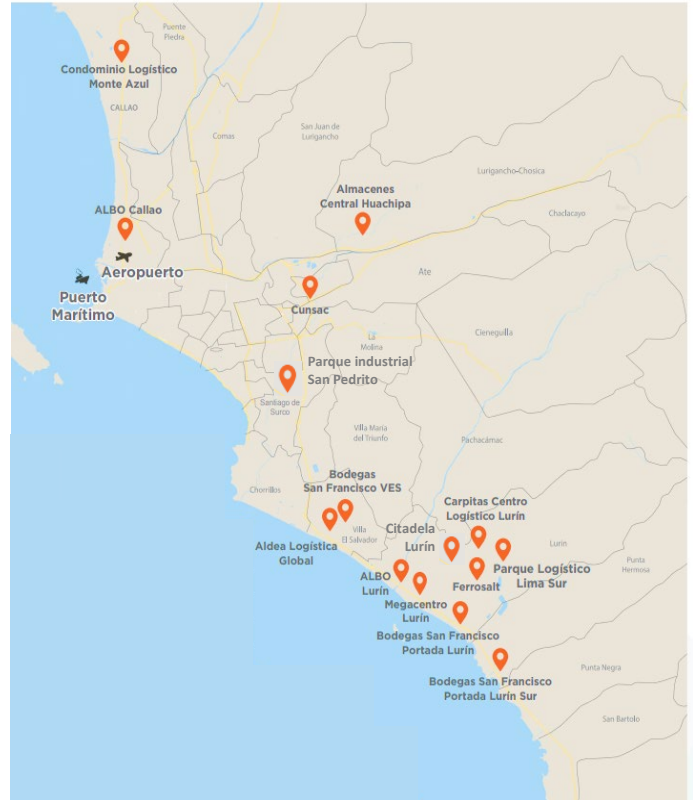
CENTROS LOGÍSTICOS: UNA VISIÓN DEL MERCADO

LIMA | OCTUBRE 2021

El tercer trimestre del año continúa atravesado por el escenario de pandemia, aunque con menos restricciones que hace unos meses, sigue representando una oportunidad para las operaciones de comercio electrónico y, por lo tanto, para todas las empresas que han encontrado en esta modalidad de venta el mejor complemento de la venta física. La apertura de comercios y centros comerciales dio lugar a una mayor nivel de consumo desde inicios del año, y la apertura de los horarios de atención debido al progresivo avance del proceso de vacunación han hecho que la reactivación económica se potencie mes a mes.

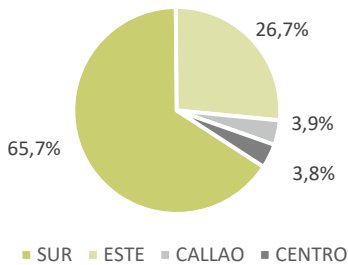
Actualmente, el mercado de centros logísticos o almacenes cuenta con 1,556,928 m², entre almacenes de clase A y B, en donde más del 60% del inventario de estos espacios se concentra en la zona Sur, distribuido en ubicaciones como Villa El Salvador y Lurín. El resto del inventario se encuentra distribuido entre las zonas Este, Callao y Centro.

Esta distribución se intensifica aún más al momento de referirnos a los niveles de disponibilidad en donde, del 2.5% de vacancia en el mercado de centros logísticos, el 86.3% pertenece a la zona Sur y el resto a las zonas Este, Callao y Centro.

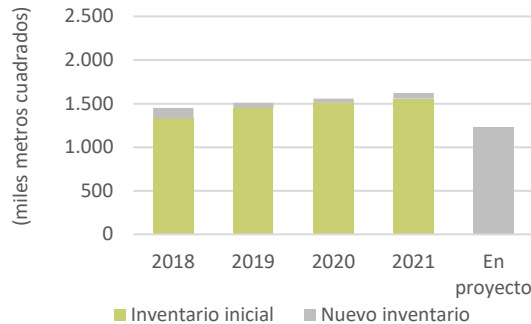


Inventario y disponibilidad

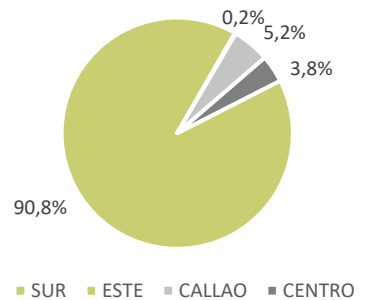
Distribución del inventario por zonas (m²)



Evolución del inventario (m²)



Distribución de la disponibilidad por zonas (m²)



(*) Datos al cierre del 2021Q3. Para efectos de este análisis y considerando etapa en la cual se encuentra el mercado logísticos, están incluidos todos los centros logísticos clasificados como A y B.

CENTROS LOGÍSTICOS: UNA VISIÓN DEL MERCADO

LIMA | OCTUBRE 2021

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADO / ZONA	INVENTARIO (M ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	EN CONSTRUCCIÓN O EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M ² /MES)
ZONA SUR	1,022,576	34,888	3.4%	349,841	USD 6.2
ZONA ESTE	415,515	-	0.0%	100,000	USD 7.5
ZONA CALLAO	60,000	2,000	3.3%	779,500	USD 6.0
ZONA CENTRO	58,837	1,471	2.5%	-	USD 6.6
TOTAL	1,556,928	38,359	2.5%	1,228,841	USD 6.2

(*) Datos al cierre del 2021Q3.

Precio de renta, tasa de vacancia y clasificación

Los precios de renta de los espacios de almacén se encuentran en un rango entre los USD 4.9 y USD 7.5 por m², resultando en un promedio de USD 6.2 por m². Este precio de renta varía dentro de este rango considerando las especificaciones técnicas del requerimiento (tipo de producto o industria), el tamaño del almacén (superficie y altura) y la ubicación del mismo dentro del centro logístico.

La clasificación de estos espacios de almacén involucran la ponderación de una serie de características que cobran importancia para las industrias al momento de realizar una búsqueda y selección. Entre estas características se encuentran, la altura, accesos, formatos de almacén, patio de maniobras, pisos, muelles, distancias a puntos relevantes, áreas comunes y antigüedad.

Respecto a los indicadores de vacancia, la resiliencia del mercado industrial y una necesidad de almacenamiento constante, la reactivación de las actividades económicas al 100% y la ocupación de gran parte de los centros logísticos Clase A en una modalidad "a demanda", es decir, se edifican o desarrollan los espacios en base a contratos concretos de grandes empresas u operadores logísticos han logrado que los indicadores de vacancia se mantengan por debajo del 5%.



USD 6.2 / m² / mes

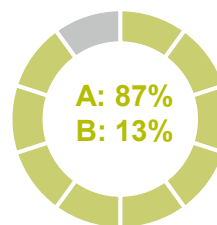
PRECIO DE RENTA PROMEDIO
(Precio pedido)
Q3 2021



2.5%

TASA DE VACANCIA PROMEDIO
Q3 2021

Clasificación de centros logísticos



Metros cuadrados

Proyección a futuro

Actualmente, se calculan más de 1,2 millones de metros cuadrados en fase de construcción y en proyecto para los próximos años, donde 55% se encuentra en la zona del Callao y un tercio en la zona Sur. En la zona del Callao, para el 2022, se espera la entrega del Gran Parque Logístico Callao, desarrollado por Capia y Latam Logistics. Cabe señalar que el desarrollo de gran parte de los espacios logísticos se realiza en base a requerimientos específicos de empresas y con ello se inicia la construcción de los mismos.

89,000 m²
EN CONSTRUCCIÓN PARA
ENTREGA EN 2021



Para mayor información:



Denise Vargas
Market Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com



Diego Briceño
Head of Brokerage
diego.briceno@cushwake.com