

NUEVO INFORME



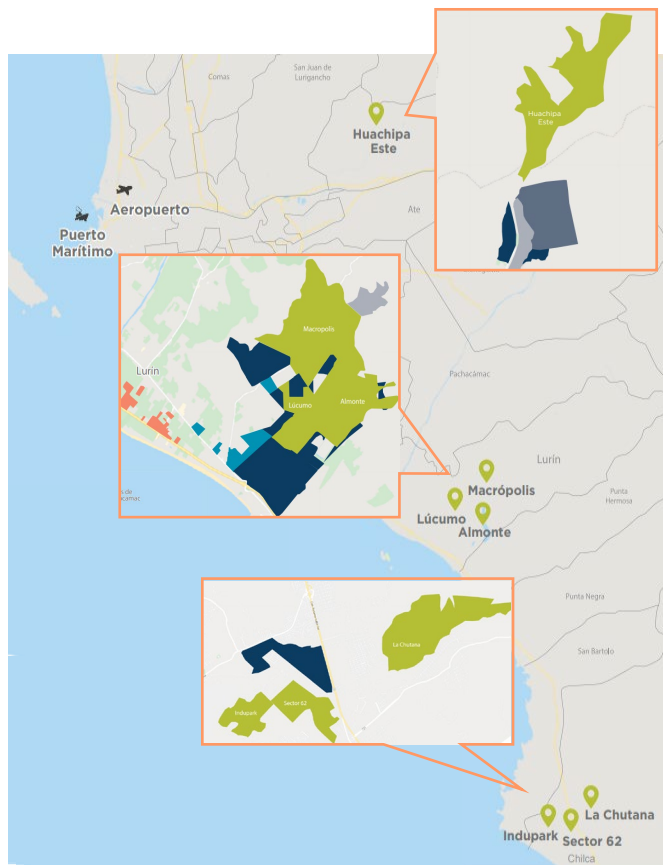
CUSHMAN &  
WAKEFIELD

# PANORAMA DE PARQUE INDUSTRIALES

LIMA | Q3 2021

# PANORAMA DE PARQUES INDUSTRIALES

LIMA | Q3 2021



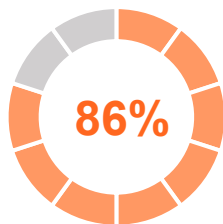
## VISIÓN DEL MERCADO

Durante el tercer trimestre del 2021, el mercado de parques industriales se desarrolló aún en un escenario de pandemia dentro de un marco de avance continuo del proceso de vacunación, inicio de un nuevo gobierno y un mayor dinamismo económico en donde, el PBI cerró en 12.9% en el mes de julio según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en una tendencia de crecimiento positiva desde marzo de este año.

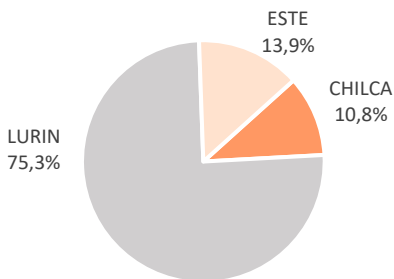
Desde el inicio del periodo de cuarentena implementado durante el 2020, el incremento de las compras en línea y la necesidad de las empresas por espacios para almacenar y producir sus productos, contribuyeron al desarrollo sostenido del mercado industrial en distintos sectores. Sin embargo, la coyuntura sanitaria y política ha hecho que algunas de las implementaciones en los principales parques industriales se hayan pausado o se encuentren en una etapa de evaluación y de modificación, considerando la gran inversión de capital que las empresas realizan al mudar sus operaciones a una nueva ubicación.

Al cierre del tercer trimestre del año, el inventario total de área entregada de parques industriales asciende a 343 has, donde aún existen 56 hectáreas por desarrollar o que aún no están siendo comercializadas. De la superficie desarrollada, se debe considerar que el 10% se encuentra aún disponible para venta, y debido a la coyuntura política y económica, algunos de los lotes vendidos aún no contemplan una posible construcción en un periodo a corto plazo.

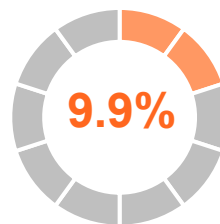
## Principales datos – Q3.21



86% de la superficie de parques industriales se encuentra en la zona Sur, en los submercados de Chilca y Lurín.



Distribución del inventario



9.9% del total de superficie vendible y desarrollada se encuentra disponible para la venta.

# PANORAMA DE PARQUES INDUSTRIALES

## LIMA | Q3 2021

### El comportamiento de los submercados

| SUBMERCADOS | INVENTARIO ACTUAL (m <sup>2</sup> ) | INVENTARIO FUTURO (m <sup>2</sup> ) | TASA DE VACANCIA (%) | PRECIO DE VENTA PROMEDIO PEDIDO (USD) | RUBROS   | ZONIFICACIÓN(*) |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--|-----------------|
| ZONA ESTE   | 4,757,000                           | -                                   | 19%                  | USD 120.00                            | Textil, plástico, Maderero, farmacéutico, producción de alimentos        | I2, I3, I4      |
| ZONA SUR    | 29,589,300                          | 5,605,956                           | 8.4%                 | Entre USD 87.50 y USD 202.50          | Retail, automotriz, Metalmecánica, manufactura de equipos y de alimentos | I2, I3, I4      |
| Lurín       | 25,870,000                          | 2,432,000                           | 4.6%                 | Entre USD 120.00 y USD 202.50         | Retail, automotriz, manufactura de equipos y de alimentos                | I2, I3          |
| Chilca      | 3,719,300                           | 3,173,956                           | 35.0%                | Entre USD 87.50 y USD 110.00          | Retail, automotriz, manufactura de equipos y de alimentos                | I2, I3, I4      |
| TOTALES     | 34,346,300                          | 5,605,956                           | 9.9%                 | USD 121.7                             |  |                 |

(\*) Zonificación: I2 (Industria Liviana), I3 (Gran Industria) e I4 (Industria Pesada)

### Principales indicadores del mercado de parques industriales



**USD 121.7/m<sup>2</sup>**  
PRECIO DE VENTA PROMEDIO  
(Precio pedido)



**- 26.1 %**  
VARIACIÓN DE TASA DE VACANCIA  
DESDE 2016



**+3.3 %**  
VARIACIÓN DEL INVENTARIO  
(Entre 2020Q4 y 2021Q3)

Los precios de venta de los lotes se encuentran en un rango entre los USD 87 y USD 200 por m<sup>2</sup>. Este precio de venta puede variar dentro de este rango dependiendo principalmente del tamaño, la ubicación del lote dentro del parque y la etapa de desarrollo en la cual se encuentre el parque.

Respecto a los indicadores de disponibilidad, el mercado industrial se ha mantenido resiliente y en constante desarrollo a pesar de las circunstancias actuales, con lo cual, la tasa de vacancia ha mantenido una tendencia a la baja a lo largo de los años con una reducción de 26.1% desde el 2016 hasta la actualidad. Es importante indicar que algunos de los parques industriales consideraron modificar las características de su oferta en cuanto al tamaño de lotes para poder abarcar un mercado más amplio.

En el último año, el inventario se incrementó en un 3.3% principalmente en la zona sur, que es la que reúne la mayor cantidad de hectáreas o m<sup>2</sup> de lotes industriales. Cabe señalar que existen algunos lotes que han sido vendidos, pero cuyos propietarios aún no han iniciado alguna construcción o implementación del mismo.

El mercado de parques industriales ha tenido un crecimiento sostenido desde sus inicios. La necesidad de descentralizar los espacios industriales, la mejora en las rutas de acceso y una relación costo - beneficio adecuada soportada por un atractivo precio de venta por m<sup>2</sup> en el Sur y Este (zonas de desarrollo) frente a otras zonas más cercanas al centro de la ciudad, motivaron la mudanza de algunas industrias a estos nuevos desarrollos. Además, debido a la evolución de la demanda y la coyuntura, las características de la oferta se han ido modificando (tamaño mínimo de lotes) en algunos casos, y se han adecuando a requerimientos en formatos más pequeños y al alcance de pequeñas y/o medianas industrias que ven en estos desarrollos una oportunidad para industrializar y formalizar aún más su negocio.



**Denise Vargas**  
Market Reseach Coordinator  
[denise.Vargas@cushwake.com](mailto:denise.Vargas@cushwake.com)