

Industrial S2 2021

3.4%

Índice de Vacancia

Cambio Interanual



46,120 m²

Absorción neta (m²)

Previsión 12 meses



\$ 6.4

Precio de alquiler pedido (USD/m²/Mes)

Cambio Interanual



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS S2.2021

9.1%

Tasa de desempleo (*)

Cambio Interanual



12.7%

Tasa de crecimiento PBI (**)

Previsión 12 meses



6.4%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (***)

Cambio Interanual



(*) Trimestre Set-Oct- Nov 2021 (INEI)

(**) Anualizado Nov 2020 - Oct 2021 (INEI)

(***) Anualizado (INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

Al final del 2021, la tasa de vacancia evidenció un incremento de 0.9 p.p., lo que representa una variación de 36.4% respecto al tercer trimestre. Esto se explica por el ingreso de nuevos espacios logísticos al mercado que cuentan con una disponibilidad de entre 18% y 24%. A lo largo de los años se ha apreciado una disminución significativa en la disponibilidad de centros logísticos y depósitos, reduciéndose en 15.7% desde el 2018 hasta el presente año.

OFERTA Y DEMANDA:

Considerando el último semestre del año, la absorción neta fue de 46,120 m², siendo 11.2% mayor que lo que se pudo observar el año pasado, lo que demuestra una vez más la resiliencia que ha tenido este mercado frente a los cambios que se produjeron a lo largo de esta pandemia. En el escenario de pandemia, el crecimiento del e-commerce en varias industrias mantuvieron la expansión espacios logísticos e innovación tecnológica a la fecha. El total de los metros cuadrados absorbidos se concentró en la Zona Sur, que alberga los submercados Lurín y Villa El Salvador. Cabe señalar que los espacios logísticos de clase A, usualmente son arrendados y colocados a demanda, esto explica la razón por la cual la tasa de vacancia se mantiene actualmente por debajo del 4%, cerrando el año con una disponibilidad total de 55,417 m². Además, en este último trimestre se pusieron en marcha más de 16,000 m² de superficie logística en la Zona Sur, específicamente en Parque Logístico Lima Sur, a través de las operaciones que iniciaría la empresa Natura & Co, esto con el objetivo de atender el crecimiento de la demanda en e-commerce.

PRECIO:

Respecto al precio de renta pedido, al cierre del año el promedio fue de USD 6.4 por m². Debido a que casi el 100% de la disponibilidad se concentra en la zona Sur, el precio de renta promedio actualmente refleja el comportamiento de esta zona. Este precio se incrementó en 39.1% respecto al 2018, mostrando un crecimiento importante y constante a lo largo de los años. El rango de los precios de renta pedido de la superficie disponible fluctúa entre los USD 5.8 y USD 6.8 por m². Cabe mencionar que el este indicador puede tener variaciones y ajustes dentro de un proceso de negociación en donde se toma en cuenta el área, la ubicación, las características del espacio entre otros.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



(*) Se considera data solo de 2021Q4. Indicadores incluyen Clase A y B

INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

PANORAMA ECONÓMICO

El avance progresivo en el proceso de vacunación ha contribuido enormemente a la estabilidad económica y social del país durante el segundo semestre del 2021, lo que ha generado mejores expectativas para el resto del año. A fines de octubre se registró un crecimiento del PBI nacional de 12.7% según el INEI, mientras que la tasa de inflación anualizada alcanzó 6.2%, siendo la más alta en más de 12 años, fuera del rango meta de 1%-3% propuesto en el marco macroeconómico multianual del Ministerio de Economía.

Al cierre del segundo semestre del año, se espera que el avance de la vacunación a nivel global y el impacto contenido de la pandemia sigan impulsando una recuperación, con un crecimiento del PBI mundial del 5.8% cerrando el año, y una proyección de 4.5% para el 2022. Como la mayoría de países en la región, Perú se encuentra en escenario de reactivación para todos los sectores económicos.

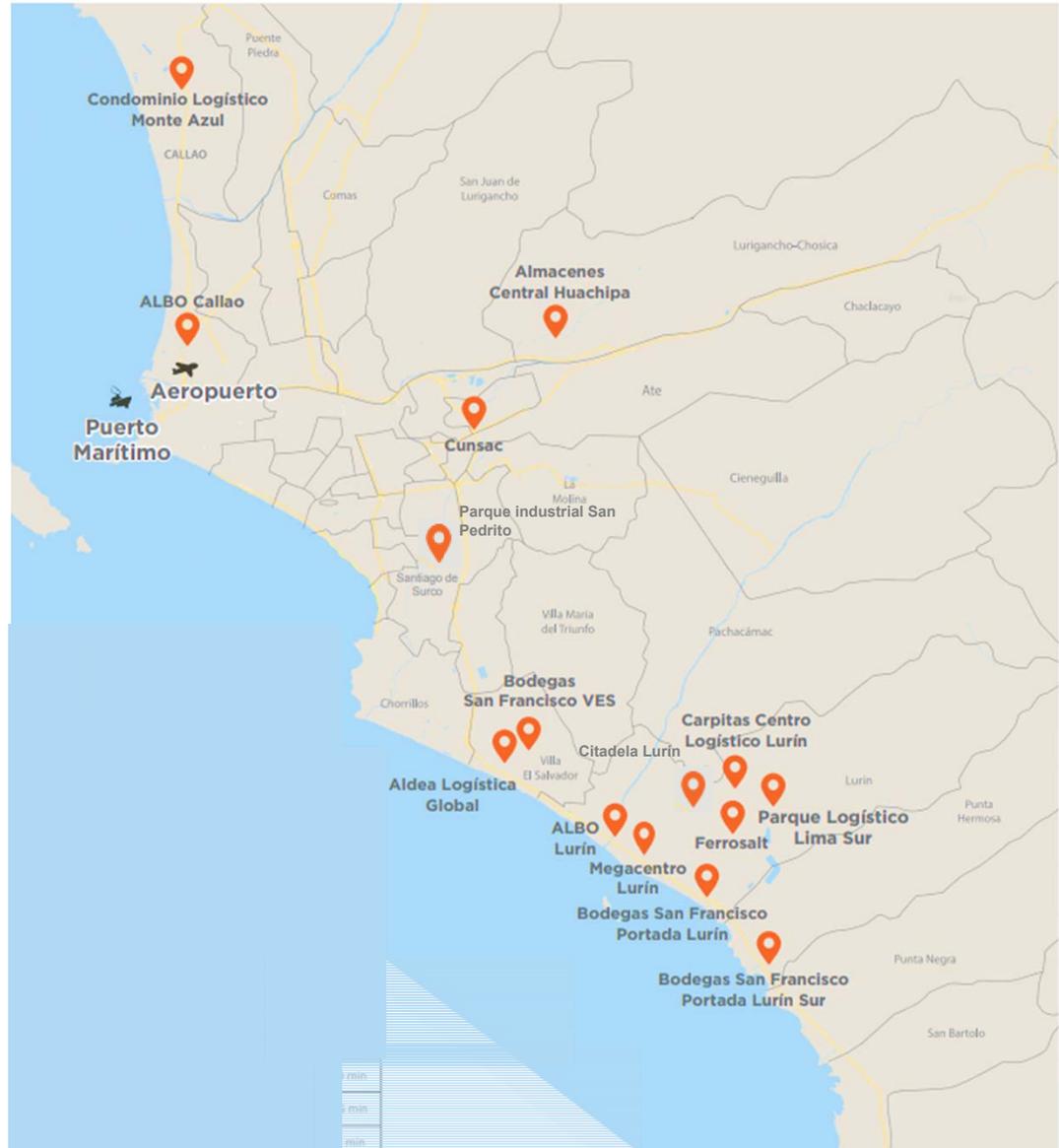
El tipo de cambio ha experimentado una reducción de 3.4% a comparación de fines del tercer trimestre del año, donde se encontraba en S/. 4.13 / USD, cifra que en su momento fue un nuevo máximo a nivel interbancario. Al cierre del año, este indicador tiene una cotización de S/. 3.99 / USD, reflejando un ajuste hacia la baja en comparación a la cotización de S/. 4.06 / USD indicado en noviembre. Se mantienen las políticas cambiarias aplicadas por el estado para lograr una mayor estabilización de dicho indicador.

Ya que la mayoría de negocios se han reabertado sumándose a los nuevos comercios, esto ha generado una sobre demanda de espacios de almacén, la cual no puede ser abastecida. Los últimos meses del año se caracterizan por mayor actividad en casi todos los mercados, especialmente en diciembre, donde las empresas realizan campañas navideñas, por lo que sería oportuno una ampliación en la oferta de dichos espacios para así satisfacer el creciente mercado industrial.

PANORAMA FUTURO

Para el 2022, se espera la entrega de 246,813 m² de espacios logísticos, superficie principalmente ubicada en las zonas del Callao y Sur. Entre los proyectos por entregarse se encuentran la etapa 2 de Megacentro Industriales Sur, Gran Parque Logístico Callao y 2 etapas del Condominio Logístico Monte Azul. Actualmente, existen más de 800 mil m² en proyecto distribuidos en las 3 principales zonas de desarrollo de centros logísticos. Cabe señalar que gran parte del desarrollo de estas superficies dependerá de los requerimientos y necesidades de espacios de almacenamiento de las industrias para dar inicio a las construcciones e implementaciones.

MAPA DE ALMACENES Y CENTROS LOGÍSTICOS



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

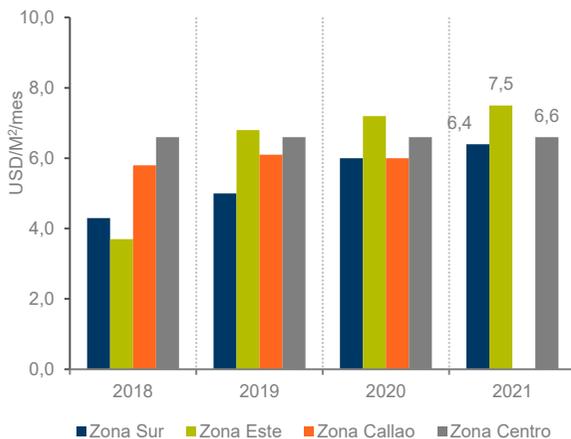
| SUBMERCADOS | INVENTARIO (m ²) | CANTIDAD DE BODEGAS | SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) | RATIO DE VACANCIA(%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*) | EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**) | EN PROYECTO (m ²) (***) | PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES) |
|---------------------------|------------------------------|---------------------|---|----------------------|---|--|-------------------------------------|---|
| Zona Sur Clase A | 1,034,870 | 14 | 53,888 | 5.2 | 44,120 | - | 260,324 | 6.40 |
| Zona Este Clase A | 400,000 | 1 | - | - | - | - | 100,000 | - |
| Zona Callao Clase A | 10,000 | 1 | - | - | - | 231,000 | 544,000 | - |
| SUBTOTALES CLASE A | 1.444.870 | 16 | 53.888 | 3.7 | 44.120 | 231,000 | 904,324 | 6,40 |
| Zona Sur Clase B | 77.223 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Zona Este Clase B | 15.515 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Zona Callao Clase B | 50.000 | 2 | - | - | 2.000 | 5,000 | 5,000 | 7.5 |
| Zona Centro Clase B | 58.837 | 1 | 1.471 | 2.5 | - | - | - | 6.6 |
| SUBTOTALES CLASE B | 201.575 | 7 | 1.471 | 0.76 | 2.000 | 5,000 | 5,000 | 6.6 |
| TOTAL | 1.646.445 | 23 | 55.417 | 3.4 | 46.120 | 236,000 | 909,324 | 6.4 |

(*) Se considera data solo de 2021Q4

(**) Superficie que se encuentra en construcción con fecha de entrega hasta el 2022

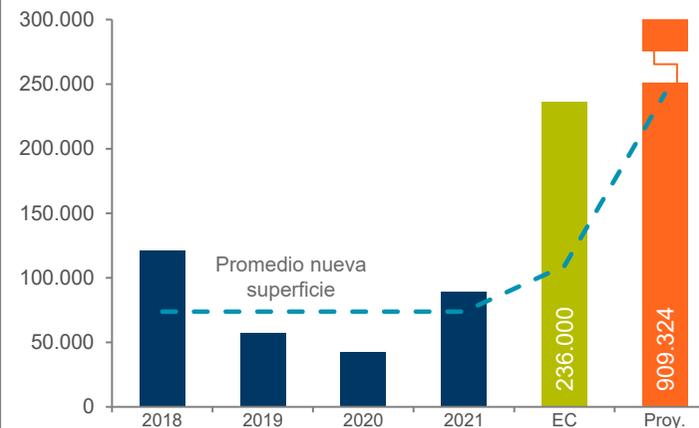
(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del 2024 o aún no se define

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR ZONA (USD / M² / Mes)



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

DIEGO BRICEÑO

Head of Brokerage

+51 9 905 20140

diego.briceno@cushwake.com

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator

+51 9 560 37410

denise.vargas@cushwake.com

cushwakeperu.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a @CushWake, en Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.