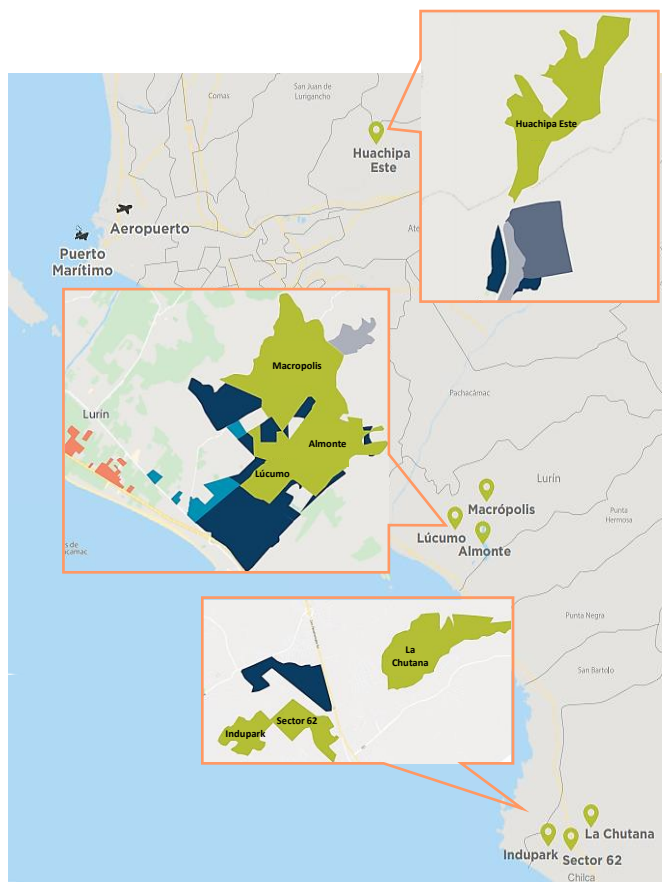


PANORAMA DE PARQUES INDUSTRIALES

LIMA | Q1 2022



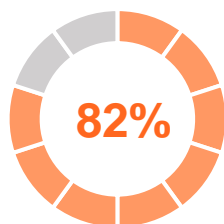
VISIÓN DEL MERCADO

En los últimos meses el mercado de parques industriales se encuentra recuperando poco a poco el dinamismo que tuvo pre pandemia. Durante el cuarto trimestre del 2021 y el primer trimestre del 2022 aún se evidencia que los precios promedio de negociación de los lotes en venta tienen un promedio de cierre entre 2 a 3 meses, esto sumado a la incertidumbre política y social de los últimos meses, no permite que las empresas o pequeños inversionistas culminen el proceso de toma de decisiones. Por otro lado, si bien la venta de lotes podría comenzar un proceso de recuperación, en la medida que algunos desarrolladores han incorporado una mayor variedad a su oferta, contar con empresas que ya cuenten con construcciones y operaciones efectivas en estos parques puede ser aliciente y motivador para aquellas empresas o inversionistas que vean en la operatividad del parque una oportunidad, más allá de las condiciones de precio.

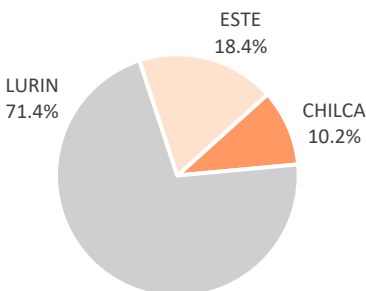
Es importante considerar que el comercio electrónico ganó una participación de 35% en el consumo con tarjetas en 2020, cuando antes de la pandemia (enero-marzo), esta industria solo representaba el 12.5%. Esto refleja el grado del impacto que tuvo la coyuntura sanitaria en el e-commerce y por lo tanto en las operaciones de las industrias, en general. Esta necesidad generó que las industrias continúen requiriendo espacios de manufactura y almacén y debido a que el mercado logístico tomó fuerza, algunos desarrolladores han considerado la posibilidad de migrar parte de las superficies en desarrollo para futuros proyectos en alquiler, como una oportunidad en el largo plazo, considerando también que parte de la superficie de algunos parques industriales se vendió a desarrolladores de centros logísticos de alto nivel.

Al cierre del primer trimestre del año, el inventario total de área entregada de parques industriales asciende a 3,652 has, donde aún existen 235 hectáreas por desarrollar o que aún no están siendo comercializadas. De la superficie desarrollada, se debe considerar que el 9.6% se encuentra aún disponible para venta, por lo que los desarrolladores están buscando implementar modalidades de venta que brinden mayor atractivo al producto final y puedan agilizar el proceso de compra (Ej.: Facilidades de pago, principalmente para compradores de microlotes)

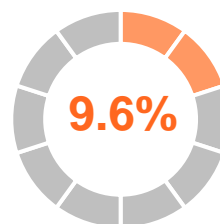
Principales datos – Q1.22



82% de la superficie de parques industriales se encuentra en la zona Sur, entre los submercados de Chilca y Lurín.



Distribución del inventario



9.6% del total de superficie vendible y desarrollada se encuentra disponible para la venta.

PANORAMA DE PARQUES INDUSTRIALES

LIMA | Q1 2022

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO ACTUAL (m ²)	INVENTARIO FUTURO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE VENTA PROMEDIO PEDIDO (USD)	PRINCIPALES OCUPANTES / PROPIETARIOS DE LOTES	ZONIFICACIÓN(*)
ZONA ESTE	6,737,000	-	13.5%	USD 120.0	Sandvik, Praxair, Hersil, Eternit, Luz del Sur, Farmagro, entre otros.	I2, I3, I4
ZONA SUR	29,786,300	2,358,956	8.7%	Entre USD 95.0 y USD 180.0		I2, I3, I4
Lurín	25,067,000	2,235,000	3.4%	Entre USD 120.0 y USD 180.0	Molitalia, Falabella, Divemotor, Aris Industrial, Alicorp, Pepsico, AC Capitales, Fastlane, Tupemesa, Tejidos San Jacinto, entre otros.	I2, I3
Chilca	3,719,300	123,956	46.1%	Entre USD 95.0 y USD 110.0	Mota Engil, Modipsa, Indeco, Estilos, Ransa, Peru Pima, Maxco, Biotech, Mapfre, Tecnofil, entre otros.	I2, I3, I4
TOTALES	36,523,300	2,358,956	9.6%	USD 120.4		

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

Principales indicadores del mercado de parques industriales



USD 120.4/m²

PRECIO DE VENTA PROMEDIO
(Precio pedido)



- 21.1 %

VARIACIÓN DE TASA DE VACANCIA
Entre 2017Q1 y 2022Q1



+ 0.5 %

VARIACIÓN DEL INVENTARIO
(Entre 2021Q3 y 2022Q1)

Actualmente, los precios de venta de los lotes se encuentran en un rango entre los USD 95 y USD 180 por m². Este indicador se redujo en 1.1% respecto al cuarto trimestre del 2021. Debemos considerar que el precio puede variar dentro de este rango dependiendo principalmente del tamaño, la ubicación del lote y el nivel de desarrollo que tenga la etapa en la que se encuentre el lote.

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 21.1% desde el 2017 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 diversificar y, de ser posible, adecuarse a las necesidades de la demanda. Además, la puesta en marcha de nuevas etapas está directamente relacionada con la ocupación y venta de los lotes de las etapas que ya se encuentran en funcionamiento.

En los últimos 9 meses, el inventario se incrementó en un 0.5%, principalmente en la Zona Sur, que es la que reúne la mayor cantidad de hectáreas de lotes industriales, sumando 297.8 Has. 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 y progresivo a lo largo de los últimos años. En el escenario de pandemia, el mercado industrial y logístico fue el más resiliente, pues las industrias debían continuar abasteciendo y por lo tanto seguir funcionando. Si bien hubo pausa en algunas decisiones, ya pasados algunos meses, las operaciones se han reactivado y las zonas en donde se desarrollan estos conglomerados industriales sigue siendo atractivo para el desarrollo de muchas industrias en términos de costo – beneficio. Además, como varios mercados, las características del producto ofertado se han ido modificando (tamaño mínimo de lotes) en algunos casos, y se han adecuados 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 Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com