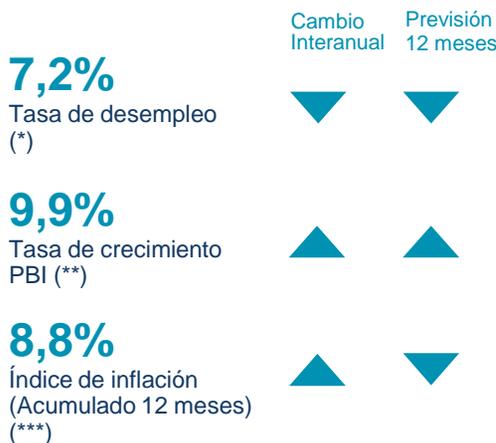




(* Indicadores incluyen Clase A y B)

INDICADORES ECONÓMICOS S1.2022



(* Trimestre Mar-Abr-May 2022 (Fuente: INEI)

(**) Anualizado May 2021-Abr 2022 (Fuente: INEI)

(***) Lima Metropolitana. De Jul 2021 a Jun 2022. (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

Al cierre del primer semestre del 2022, la tasa de vacancia evidenció un incremento de 1,8 p.p. respecto al último semestre del 2021. Si bien la mayoría de los desarrolladores de centros logísticos con altos estándares y disponibilidad de grandes superficies desarrollan los espacios a demanda o lo que se denomina "built to suit"; existen otros que apuestan por construir de manera especulativa, considerando que la demanda de estos espacios ha tenido un comportamiento estable en los últimos años y el mercado sigue en crecimiento constante. Sin embargo, este incremento en la vacancia debería considerarse como coyuntural ya que estos espacios, al momento, ya están siendo negociados y es posible sean ocupados en los próximos meses. Además, es importante considerar que gran parte de los espacios son arrendados antes de ser construidos o durante la misma construcción, con el objetivo que sea mucho más fácil ajustarse a los requerimientos.

OFERTA Y DEMANDA:

El primer semestre del año cerró con una absorción neta acumulada de -1.088 m². En el caso de los centros logísticos Clase A, este indicador resultó en 4.924 m², evidenciando un mayor dinamismo en las superficies ocupadas que en las desocupadas. En este semestre la Zona Sur y Zona Centro tuvieron un desempeño positivo en el aspecto analizado, sumando 2.924 m² y 1.231 m², respectivamente en Clase A y B. Además, en la Zona Callao y Este se desocupó un total de 5.246 m², sin embargo, es importante considerar que la disponibilidad de estos espacios es a corto plazo ya que, en la mayoría de los casos, estos se encuentran en una etapa de negociación. Por otro lado, con el pasar del tiempo, la Zona Sur adquiere cada vez mayor participación en el mercado, con un incremento en su inventario de 36.000 m² durante los últimos 6 meses, específicamente en Lurín. Cabe señalar que los espacios logísticos Clase A, por sus características y tipo de ocupante, por lo general, son arrendados y colocados a demanda, de esta manera, la tasa de vacancia se mantiene relativamente baja cerrando el semestre en 3,7 %, con una disponibilidad localizada principalmente en la Zona Sur (48.964 m²).

PRECIO:

Al cierre de este semestre, el precio de alquiler pedido cerró en USD 6,1/m², promediando los espacios logísticos Clase A y B, donde el rango de precios fluctúa entre USD 5,3 y USD 8,0 por m². En comparación al semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos Clase A se incrementó en 5,2 % y para B se redujo en 19 %, como resultado de ajustes en el precio por parte de los desarrolladores, considerando la demanda y el tipo de cliente al cual se dirigen. La Zona Sur influye de manera significativa en la estimación de los precios de renta al abarcar el 80% del inventario, y en comparación al semestre anterior, el precio de esta zona se redujo en 6,7 %, principalmente influenciado por cambios en los espacios logísticos Clase B.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



(* Indicadores incluyen Clase A y B)

INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



(* Indicadores incluyen Clase A y B)

PANORAMA ECONÓMICO

La economía nacional cierra el primer semestre del año en un escenario de variaciones en sus principales indicadores, generando cierta incertidumbre en la toma de decisiones para los principales actores económicos. A pesar de ello, el gran avance del proceso de vacunación contra la Covid-19 en nuestro país, donde más del 50 % ya ha recibido al menos 3 dosis, ha logrado mantener las principales actividades económicas.

En este escenario de cambios, según el INEI, la variación interanual del PBI hasta el cierre de abril fue de 9,9 %, proyectándose un crecimiento del 3,1 % en el último mes del 2022 según el Banco Central de Reserva, considerando que en la segunda mitad del año es posible un entorno económico, político y social más estable que brinde confianza a los distintos mercados.

La tasa de desempleo ha mantenido su tendencia a la baja, siendo la cifra de este semestre 4,8 p.p. menor que la observada en el mismo semestre del 2021 y cerrando en 7,2 %, lo que reflejaría la completa reactivación de los sectores productivos con el avance del proceso de vacunación.

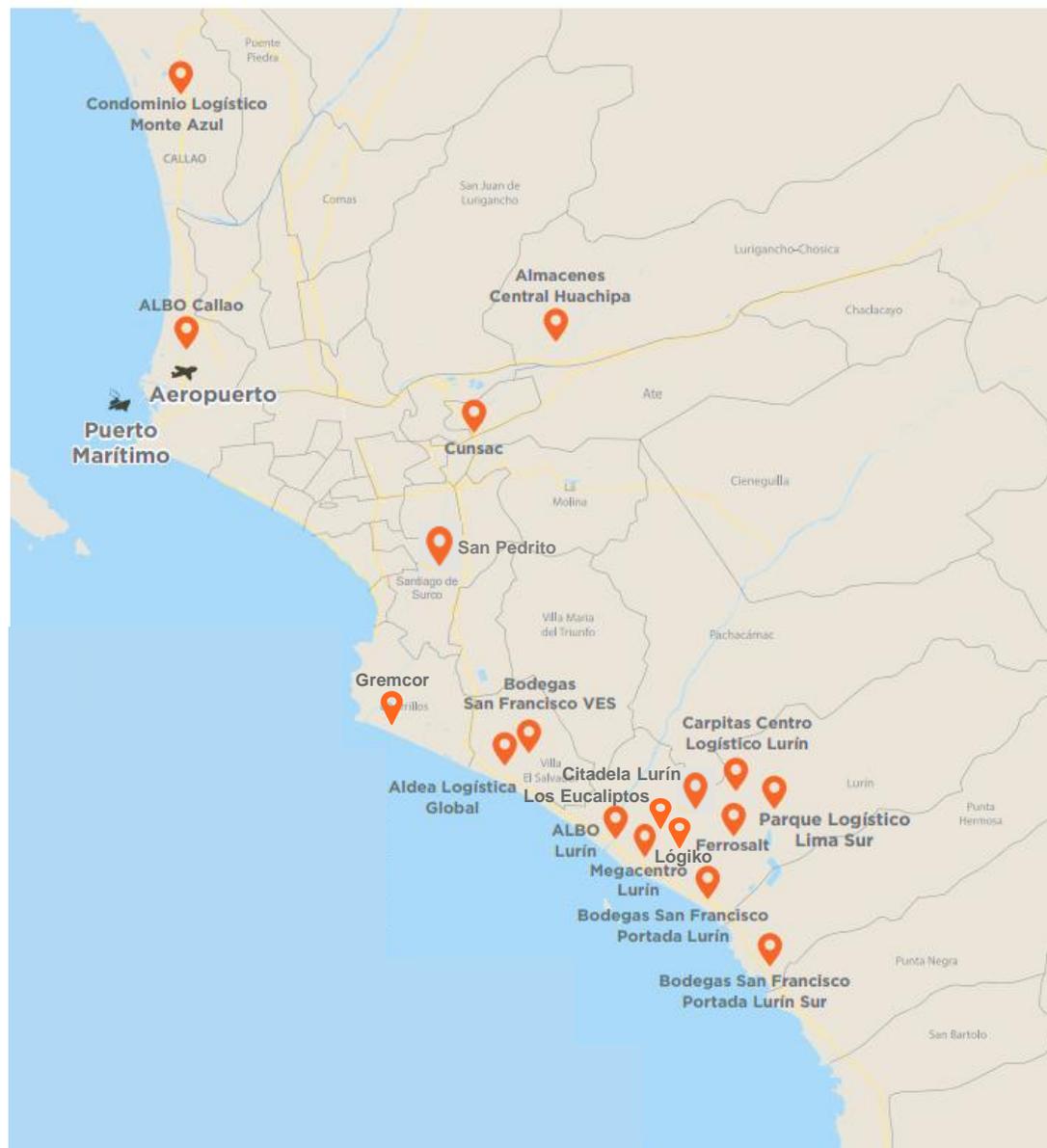
Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de mayo en 8,8%, un nuevo máximo después de 24 años y cifra que se encuentra fuera del rango meta indicado por el Banco Central de Reserva. De acuerdo a esta entidad y en el marco de los acontecimientos económicos y políticos globales que podrían ejercer presión en la política monetaria, la proyección de este indicador hacia el cierre del año es pasar de 3,6 % a 6,4 %. El incremento en los precios de los principales insumos para construcción, como por ejemplo el acero, actualmente, tiene un impacto importante en los futuros desarrollos industriales y la dinámica con la cual la infraestructura de este mercado continúe creciendo.

Asimismo, el tipo de cambio alcanzó la cifra de S/3,7 / USD, donde en los últimos 6 meses ha tenido una reducción de aproximadamente 5,3 %. Considerando que los precios de renta en el mercado logístico por lo general se cotizan en dólares, cambios significativos en este indicador pueden influir en las negociaciones, contemplando la extensión de los contratos de alquiler.

PANORAMA FUTURO

Para la segunda mitad del 2022, se espera la entrega de 123.020 m² de espacios logísticos, superficie distribuida en la Zona Callao, Este y Sur. Entre los proyectos por entregarse se encuentran la segunda etapa de Megacentro Industriales Sur, parte del proyecto del Gran Parque Logístico Callao, tres etapas del Condominio Logístico Monte Azul, Aldea Logística Global 8 y nuevos espacios desarrollados en Bodegas San Francisco Portada Lurín Sur. Actualmente, existen más de 450 mil m² en proyecto distribuidos en las tres zonas principales de desarrollo de centros logísticos. Tal y como se ha comentado, gran parte de los nuevos desarrollos se inician a pedido y los que tienen perspectiva especulativa son ocupados en el corto plazo debido al dinamismo del sector. Cabe señalar que el mercado logístico peruano se encuentra en una etapa inicial a comparación de otros países en la región y su expectativa de crecimiento es bastante prometedora.

MAPA DE ALMACENES Y CENTROS LOGÍSTICOS



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

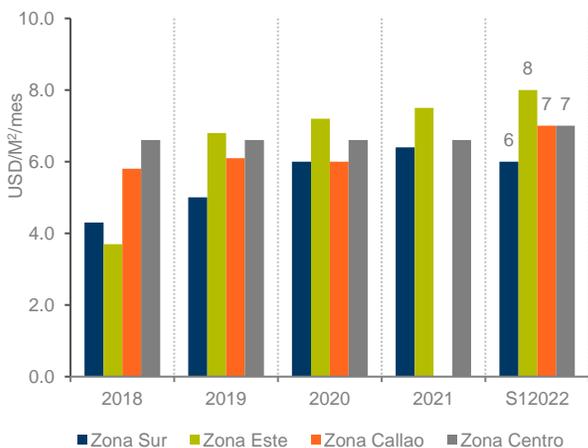
SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Zona Sur Clase A	1.222.351	16	48.964	4,0	4.924	93.020	244.511	6,8
Zona Este Clase A	104.000	1	-	-	-	-	100.000	-
Zona Callao Clase A	10.000	1	-	-	-	231.000	109.000	-
SUBTOTALES CLASE A	1.336.351	18	48.964	3,7	4.924	324.020	453.511	6,8
Zona Sur Clase B	77.223	5	40.435	29,8	-2.000	-	-	5,1
Zona Este Clase B	15.515	1	301	1,9	-243	-	-	8,0
Zona Callao Clase B	50.000	2	5.000	10,0	-5.000	10.000	-	7,0
Zona Centro Clase B	58.837	1	240	0,4	1.231	-	-	7,0
SUBTOTALES CLASE B	260.010	9	45.976	17,7	-6.012	10.000	-	5,3
TOTAL	1.596.361	27	94.940	5,9	-1.088	334.020	453.511	6,1

(*) Se considera data solo de 2022S1. Para el cierre de este semestre, se han realizado actualizaciones en referencia inventario de Clase A y B.

(**) Superficie que se encuentra en construcción con fecha de entrega hasta el S22023

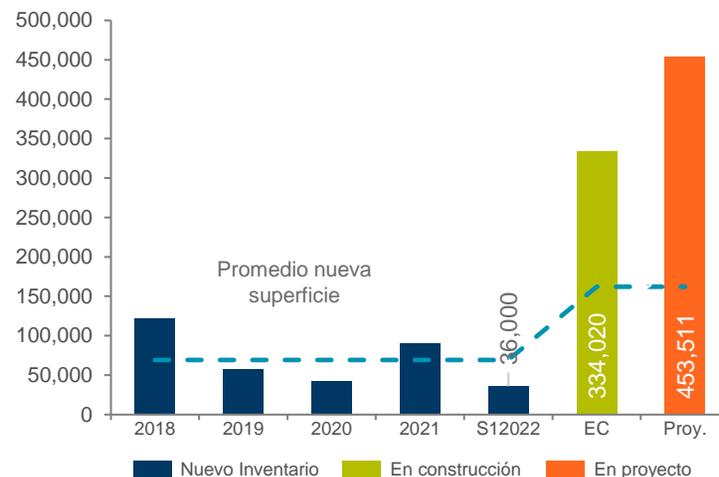
(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del S12024 o aún no se define

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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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.