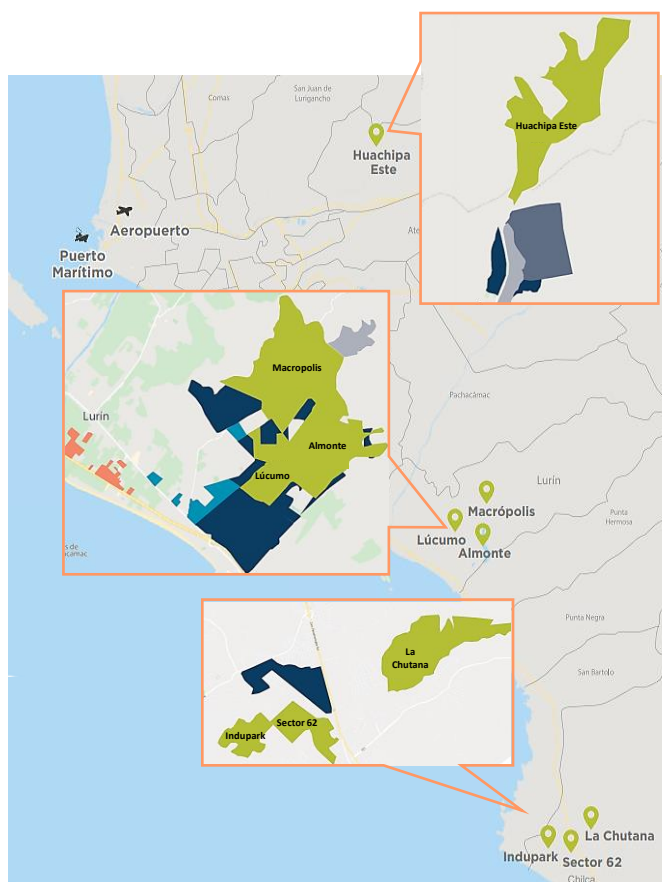


PANORAMA DE PARQUES INDUSTRIALES

LIMA | Q3 2022



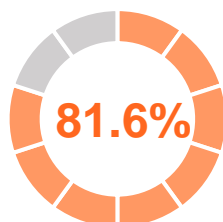
VISIÓN DEL MERCADO

En los últimos meses el mercado de parques industriales aún se encuentra recuperando el ritmo de ventas que se esperaba previo al inicio de la pandemia. Si bien el escenario político y económico ha generado que ciertas transacciones y decisiones de compra se pausaran, algunas de ellas ya se encontraban en una etapa de cierre y han logrado culminarse. Por otro lado, algunos desarrolladores han visto importante poder tener una oferta mucho más amplia y diversa por lo que se han activado la creación de mini lotizaciones para algunas superficies de los parques industriales, lo que les permite ser una opción para empresas en busca de superficies más pequeñas desde 300 m² hasta 2000 m² aproximadamente. El mercado de parques industriales al ser un negocio directamente relacionado a la compra y venta de lotes y a una inversión que a su vez está directamente influenciada por la confianza, en un escenario de incertidumbre esto tiene un impacto significativo en los niveles de demanda y en las inversiones en las cuales las empresas se puedan involucrar poniendo como prioridad el funcionamiento de su negocio, principalmente porque nos referimos a un desembolso de dinero significativo para la compra de terreno e infraestructura.

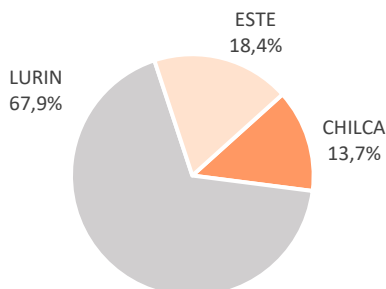
Los rubros que han apostado por comprar lotes en los distintos parques industriales generalmente se encuentran en los sectores de alimentos y bebidas, laboratorios, imprentas, frigoríficos, metalmecánica, maquinaria, transporte, constructoras, envases, energía e informática y productos agrícolas, mientras que algunos otros, aún en proceso de compra para los próximos trimestres pertenecen a los negocios de cables y conductores eléctricos y de envases de aluminio para bebidas.

Al cierre del tercer trimestre del año, el inventario total de área entregada en parques industriales asciende a 3,667 has, donde aún existen 87.5 hectáreas proyectadas. De la superficie desarrollada, se debe considerar que el 9.9% se encuentra aún disponible para venta, por lo que los desarrolladores buscan implementar modalidades de venta que brinden mayor atractivo al producto final y puedan agilizar el proceso de compra (ej. facilidades de pago, mini lotización, etc.) Si bien los parques buscan facilitar al cliente la compra de espacios, se puede esperar que en un futuro cercano los precios aumenten por temas de inflación, tasas y el valor agregado que significa estar en un parque industrial en lo que respecta a ubicación e infraestructura.

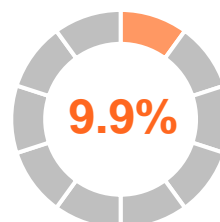
Principales datos – Q3.22



81.6% de la superficie de parques industriales se encuentra en la zona Sur, entre 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 2022

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO ACTUAL (m²)	INVENTARIO FUTURO (m²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE VENTA PROMEDIO PEDIDO (USD)	PRINCIPALES OCUPANTES / PROPIETARIOS DE LOTES	ZONIFICACIÓN(*)
ZONA ESTE	6,737,000	-	13.5%	USD 140.0	Sandvik, Praxair, Hersil, Eternit, Luz del Sur, Farmagro, entre otros.	I2, I3, I4
ZONA SUR	29,933,300	875,000	9.1%	USD 136.4 (entre USD 97 y 180)		I2, I3, I4
Lurín	24,917,000	100,000	3.6%	USD 169.0 (entre USD 145 y 180)	Molitalia, Falabella, Divemotor, Aris Industrial, Alicorp, Pepsico, AC Capitales, Fastlane, Tupemesa, Tejidos San Jacinto, entre otros.	I2, I3
Chilca	5,016,300	775,000	36.2%	USD 122.5 (entre USD 97.5 y 145)	Mota Engil, Modipsa, Indeco, Estilos, Ransa, Peru Pima, Maxco, Biotech, Mapfre, Tecnofil, entre otros.	I2, I3, I4
TOTALES	36,670,300	875,000	9.9%	USD 138.4		

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

Principales indicadores del mercado de parques industriales



USD 138.4/m²

PRECIO DE VENTA PROMEDIO
(Precio pedido)



- 27.2 %

VARIACIÓN DE TASA DE VACANCIA
Entre 2017 y 2022Q3



+ 0.4 %

VARIACIÓN DEL INVENTARIO
(Entre 2022Q1 y 2022Q3)

En cuanto a los precios de venta pedidos de los lotes se encuentran en un rango entre los USD 97 y USD 180 por m², aproximadamente. Este indicador puede variar dependiendo de la ubicación del lote (por etapas o cercanía a la entrada del parque industrial) y del tamaño de la superficie a adquirir. La oferta de mini lotes dirigidos a pequeñas y medianas empresas con una necesidad específica resulta también en un precio mayor al promedio, oscilando entre los USD 138 y USD 190 por m², aproximadamente, permitiéndole a los desarrolladores abarcar una mayor demanda.

Actualmente, existe un 9.9% de superficie disponible para venta 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, si bien se apreció un ligero aumento en la tasa de vacancia, esta viene manteniendo una tendencia a la baja a lo largo de los años con una reducción de 27.2% desde el 2017 hasta la actualidad. Es importante mencionar que, a la fecha, las superficies en desarrollo o por entregarse se encuentran dentro de los parques ya establecidos, y no se espera que ingrese a la oferta una nueva opción. Esto permite que el dinamismo de la venta se genere en parques industriales ya consolidados y que ven un crecimiento progresivo a través del inicio de construcciones. 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.



A pesar del escenario de pandemia y los componentes políticos y económicos que influyen en las decisiones de las empresas, el mercado de parques industriales ha seguido en movimiento. Los principales desarrolladores han logrado adaptar la oferta de sus lotes a las necesidades de los clientes. Además, entre aquellos que ya habían adquirido un espacio, las obras de construcción e implementación se vieron iniciadas, reactivando aún más las operaciones de los parques. Eventualmente, la urbanización de las zonas cercanas impulsará aún más el desarrollo de las zonas industriales en donde se ubican estos terrenos.



Denise Vargas

Market Research Coordinator

denise.vargas@cushwake.com



CUSHMAN & WAKEFIELD