

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

LIMA | T3 2022

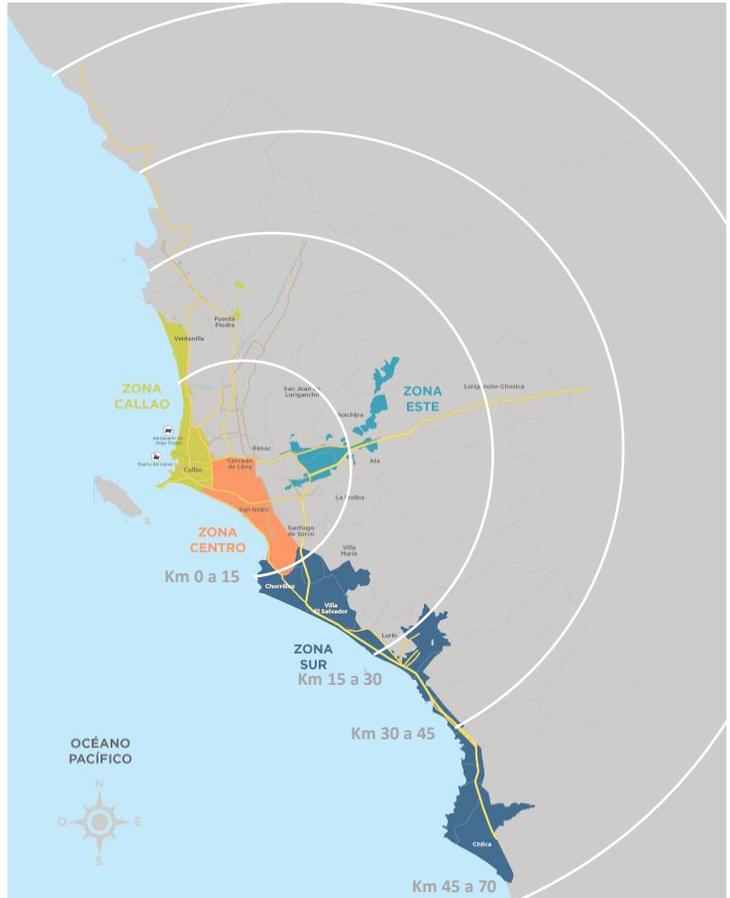
VISIÓN DEL MERCADO

En este tercer trimestre del año, la tasa de vacancia para inmuebles logísticos experimentó un aumento de 2.6 p.p. y una depreciación del 13% en el precio pedido entre el trimestre pasado y el actual. El alza en la disponibilidad se genera al momento que los actores del mercado buscan cubrir la demanda potencial y lanzan al mercado nuevos espacios logísticos.

Respecto al comportamiento del precio de renta pedido, se evidenció una reducción respecto al segundo trimestre del año. Los desarrolladores aún continúan construyendo nuevo espacios y con el objetivo de ocuparlos en el menor tiempo posible, se ajustan a las necesidades del inquilino y se encuentran abiertos a negociar. Esta apertura no solo beneficia a quienes buscan expandir su negocio y nuevos espacios sino al continuo crecimiento del mercado industrial y logístico.

Como principal hito del trimestre se considera la entrada al mercado de superficie arrendable en la zona Callao y Sur, como parte del proceso de expansión de los centros logísticos Bodegas San Francisco Lurín Sur y Monte Azul, que cierran con un inventario de 120,100 m² y 20,000 m² respectivamente.

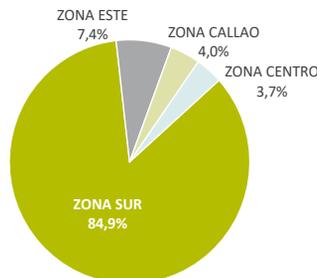
A la fecha, la superficie en construcción para los próximos 2 años asciende a 678,890 m², mientras que la que se encuentra en etapa de proyecto alcanza la cifra de 155,111 m², principalmente concentrados en la Zona Sur y Zona Callao.



Principales datos – T3.22



85% de la superficie de centros logísticos se encuentra en la zona Sur, en los submercados de Lurín y Villa El Salvador.



Distribución del inventario



8.5% del total de superficie arrendable se encuentra disponible para alquiler.

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

LIMA | T3 2022

El comportamiento de los submercados (*)

ZONA	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE RENTA PEDIDO (m ² /mes)
SUR	1.366.009	9,2 %	USD 5,1
ESTE	119.515	5,0 %	USD 7,2
CALLAO	65.000	7,7 %	USD 7,0
CENTRO	58.837	2,1 %	USD 8,0
TOTALES	1.609.361	8,5 %	USD 5,3

(*) Los indicadores incluyen almacenes Clase A y B

Principales acontecimientos del mercado



26.963 m²

VARIACIÓN ABSORCIÓN BRUTA YTD

El incremento se debe principalmente a un alza en la absorción bruta de la Zona Sur de 18.194 m² entre el trimestre anterior y el actual.



5,5 PP

ALZA DE VACANCIA YoY

Se aprecia un incremento significativo en la el indicador de vacancia interanual.



678.890 m²

EN CONSTRUCCIÓN

La superficie de inmuebles logísticos en construcción equivale al 42.2% del inventario total en Lima actualmente.



USD 5,3 / m²

ALQUILER PEDIDO

Se redujo en 12% desde el comienzo del año, siendo el alquiler pedido más alto en Zona Centro con USD 8,0/m² y el más bajo en Zona Sur con USD 5,1/m².



Al cierre del tercer trimestre del año, se evidenció una reducción del precio de renta pedido, principalmente explicado por una mayor disponibilidad. Cabe señalar que, de acuerdo a la dinámica que ha venido teniendo el mercado, los espacios de almacén son ocupados de manera casi inmediata y en gran parte de los casos son construidos a pedido. Al momento, existen algunos desarrolladores que han tomado una posición proactiva y continúan construyendo e incrementando el inventario de centros logísticos, principalmente en la zona Sur que concentra más del 80% del inventario total.



Diego Briceño
Brokerage Lead



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

LIMA | T3 2022

Análisis por radios (*)

INDICADOR	RADIO DE 0 A 15 KM	RADIO DE 15 A 30 KM	RADIO DE 30 A 45 KM
INVENTARIO (m ²)	223.352	292.281	890.228
VACANCIA	5,5 %	2,8 %	9,1 %
PRECIO PEDIDO CLASE A (m ² /mes)	USD 6,9/m ²	USD 6,3/m ²	USD 5,3/m ²
SUPERFICIE UC (m ²)	211.000	97.077	70.813
SUPERFICIE EN PROYECTO (m ²)	204.000	5.000	246.111

(*) Los indicadores incluyen almacenes Clase A y B

Principales acontecimientos en los radios



20.550 m²

ABSORCIÓN NETA

El radio de 15-30 Km es el radio con mayor absorción del mercado por los desarrollos en la Zona Callao.



2,8 %

VACANCIA

El radio Km 15-30 posee la vacancia más baja del sector al tener una ubicación privilegiada.



211.000 m²

EN CONSTRUCCIÓN

El radio de 0 a 15 Km posee la mayor superficie en construcción, concentrada en la Zona Callao.



USD 6,9 / m²

ALQUILER PEDIDO

El precio de renta promedio mas alto se concentra dentro del radio de los 15 primeros kilómetros, considerando una posición mas cerca al centro de la ciudad.



El mercado logístico se encuentra aún en una etapa de crecimiento en comparación con el desarrollo en otros países de la región. El encontrarse en este momento le permite a los desarrolladores tomar la experiencia en otros lugares y adaptarse a las necesidades de las ocupantes locales creando espacios logísticos que les permita lograr eficiencia en sus operaciones y gestión. El análisis de radios nos permite hacer frente a las ventajas y desventajas que estas empresas pueden encontrar al momento de analizar toda la cadena logística y posibles oportunidades de desarrollo.



Denise Vargas

Market Research Coordinator



CONVERSEMOS

Diego Briceño

Brokerage Lead

diego.briceno@cushwake.com

Denise Vargas

Market Research Coordinator

denise.vargas@cushwake.com