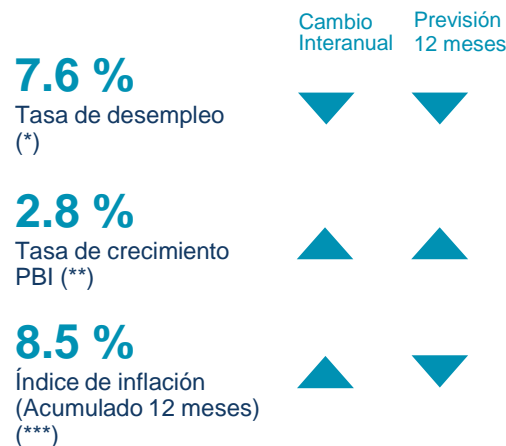




(*) Indicadores incluyen Clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS S2.2022



(*) Tasa Trimestral Set-Oct-Nov 2022 (Fuente: INEI)

(**) Anualizado Nov 2021-Oct 2022 (Fuente: INEI)

(***) Lima Metropolitana. De Dic 2021 a Nov 2022 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

El segundo semestre del año culmina con una tasa de vacancia que se incrementó en 4.2 p.p. en comparación al cierre del primer semestre. Esta variación es resultado del crecimiento en las construcciones de espacios logísticos de manera especulativa, principalmente en la zona de Lurín y Villa El Salvador. Actualmente, los desarrolladores elevan cada vez más sus estándares en cuanto a infraestructura y construcción de su oferta evidenciándose, por ejemplo, en la altura de las naves, siendo cada vez más frecuente encontrar opciones de espacios logísticos por encima de los 10 metros de altura, ya sea construidos o con opción "built to suit". En esta misma tendencia de evolución y cambio, se han ido incorporando al mercado formatos de almacenes de exhibición o "showroom", especialmente en las zonas del Callao y Sur. Atendiendo a las necesidades del mercado, los desarrolladores realizan constantes esfuerzos de captación de inquilinos a través de distintos canales y realizando un constante trabajo de información sobre los beneficios de ubicarse en un centro logístico. Por último, algunos desarrolladores tienen como esquema de negocio construir de manera especulativa e inician la colocación de los espacios, meses previos a su construcción considerando un periodo de negociación promedio, lo que les permite tener disponibilidad de espacios sin afectar de manera significativa la vacancia a largo plazo.

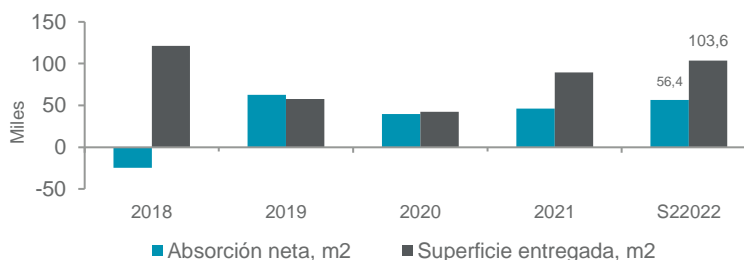
OFERTA Y DEMANDA:

Al finalizar el segundo semestre del año se observa una absorción neta acumulada anual de 22,801 m², dividido entre la Zona Sur y Zona Callao. A medida que el mercado evoluciona la Zona Sur continúa adquiriendo cada vez mayor participación, considerando que hay espacios por desarrollar y que incrementó su inventario en 67,641 m² durante los últimos 6 meses, específicamente en Lurín. Respecto a la tasa de vacancia en el mercado logístico, ha tenido una tendencia creciente, principalmente debido al dinamismo del mercado, donde constantemente se están ampliando espacios en centros consolidados, considerando que aún existe una demanda en rubros tales como farmacéutico, consumo masivo, alimentos y bebidas, logístico y minería.

PRECIO:

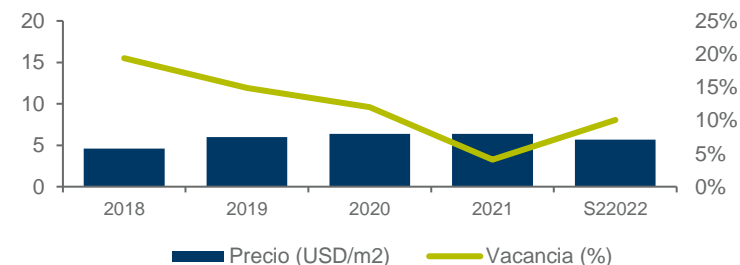
Al cierre de este semestre, el precio de alquiler pedido cerró en USD 5.7 por m², entre los espacios denominados Clase A y B, donde el rango de precios fluctúa entre USD 5.6 y USD 8.0 por m². En comparación al semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos Clase A se redujo en 18.4% y para B se incrementó en 13.3 %, como resultado de ajustes en el precio por parte de los desarrolladores, considerando la demanda, el tipo de cliente al cual se dirigen y la coyuntura actual. Cualquier variación en los precios de renta en la zona Sur repercute de manera significativa en la estimación de los precios promedio de renta ya que abarca casi el 84% del inventario total, y en comparación al semestre anterior, el precio de esta zona se redujo en 7.1 %, principalmente influenciado por ajustes en espacios logísticos Clase A.

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

Dentro de un escenario de cambios en el aspecto político, los principales indicadores económicos del país se mantuvieron estables.

Según el INEI, la variación interanual del PBI hasta el cierre de octubre fue de 2.8 %, proyectándose un crecimiento del 2.9 % para el cierre de este año según el Banco Central de Reserva.

La tasa de desempleo, si bien ha mantenido una tendencia a la baja en el último par de años, experimenta un incremento del 5.6% respecto al mes pasado. Igualmente, la cifra de este semestre fue 1.5 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2021, cerrando en 7.6 %.

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de noviembre en 8.5%, cifra que se encuentra desde mediados del año pasado fuera del rango meta de 1%-3% indicado por el Banco Central de Reserva. La proyección de este indicador hacia el cierre del año es de 8.2%, dato superior al 7,8% proyectado en setiembre de este año, mientras que para el 2023 la previsión es de 3%, cifra que estaría dentro del rango meta.

Asimismo, el tipo de cambio alcanzó la cifra de S/3.8 / USD, reduciéndose ligeramente en comparación a hace 6 meses. 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.

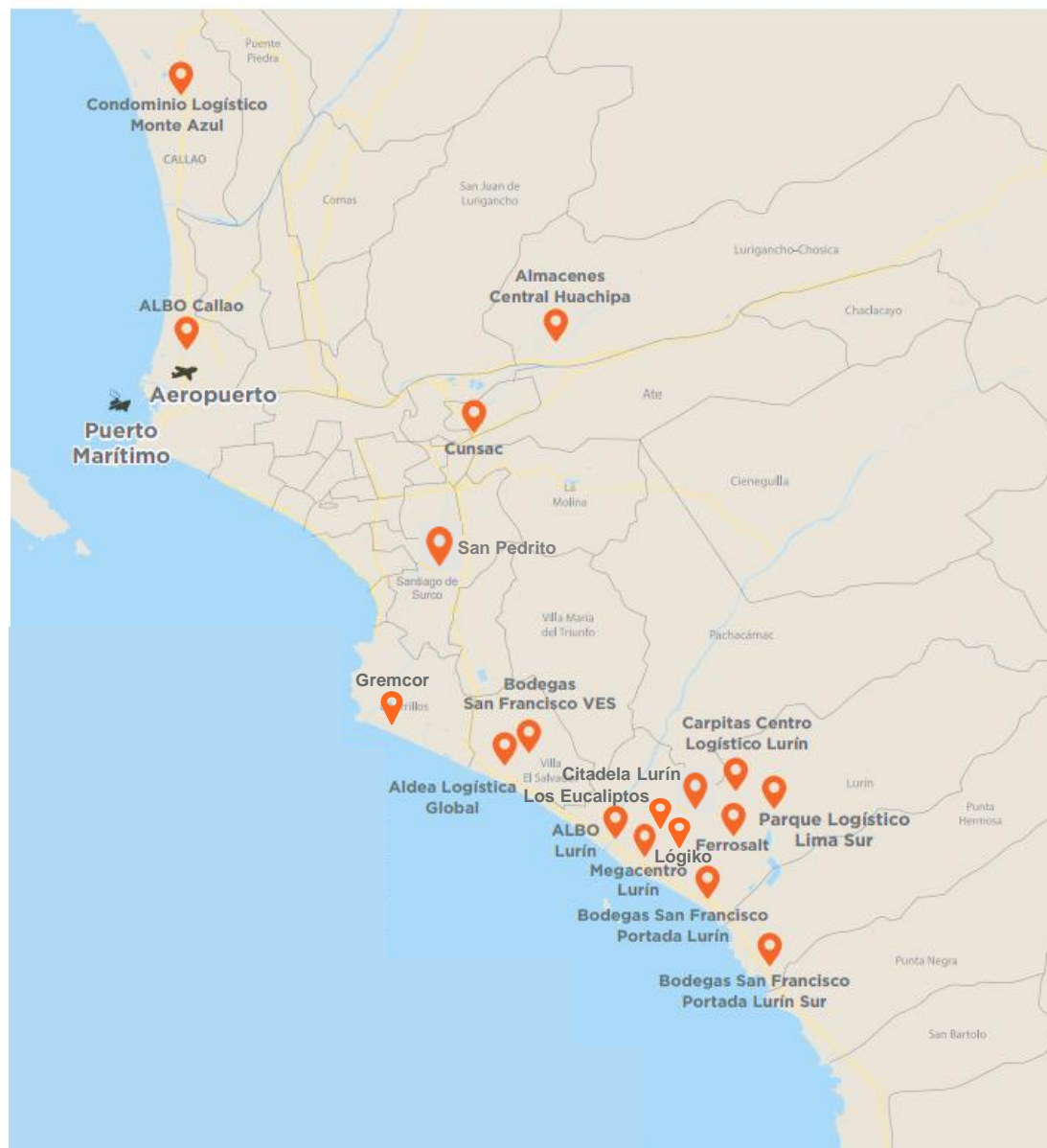
PANORAMA FUTURO

La superficie que se encuentra en construcción suma 277,723 m² de espacios logísticos. En la Zona Sur se entregarán 122,813 m² divididos en construcciones de Megacentro Industriales Sur, Gremcor; en la Zona Callao serán entregados 82,410 m² divididos en proyectos de Gran Parque Logístico Callao, Parque Logístico Callao, Condominio Logístico Monte Azul y Logicca; y en la Zona Este se entregarán 72,500 m² conformados por construcciones en Almacenes Central Huachipa.

Actualmente, existen más de 776 mil m² en proyecto distribuidos en las principales zonas logísticas. Gran parte de los nuevos desarrollos se inician a pedido y los que tienden a construir especulativamente, tienen sus espacios ocupados en el corto plazo debido al dinamismo del sector.

El mercado logístico peruano se encuentra aún en desarrollo a comparación de otros países en la región, a medida que las construcciones avanzan, los submercados que actualmente están identificados se consolidan y generan mayor interés.

MAPA DE ALMACENES Y CENTROS LOGÍSTICOS



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

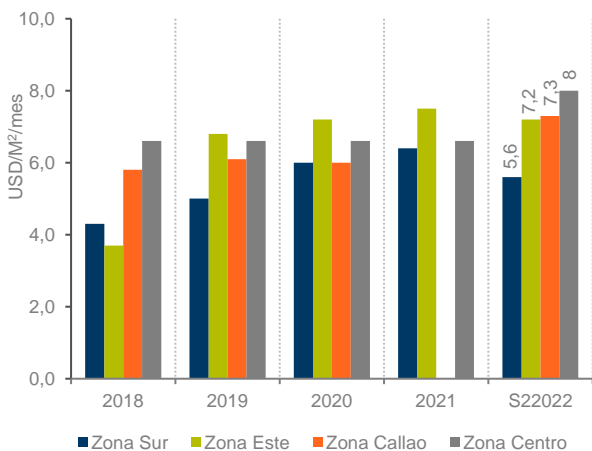
SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Zona Sur Clase A	1,289,992	20	117,484	9.1	23,533	110,813	164,589	5.5
Zona Este Clase A	124,000	3	5,000	4.0	-5,000	72,500	-	7.0
Zona Callao Clase A	26,000	4	2,000	7.7	12,000	74,410	397,760	8.0
SUBTOTALES CLASE A	1,439,992	27	124,484	8.6	30,533	257,723	562,349	5.6
Zona Sur Clase B	135,658	5	40,435	29.8	-2,000	12,000	1,600	6.1
Zona Este Clase B	15,515	1	1,010	6.5	-952	-	-	8.0
Zona Callao Clase B	50,000	2	5,000	10.0	-5,000	8,000	-	7.0
Zona Centro Clase B	58,837	1	1,251	2.1	220	-	-	8.0
SUBTOTALES CLASE B	260,010	9	47,696	18.3	-7,732	20,000	1,600	6.2
TOTAL	1,700,002	36	172,180	10.1	22,801	277,723	614,580	5.7

(*) Se considera data solo de 2022S2. Para el cierre de este semestre, se han realizado actualizaciones en referencia a inventario de Clase A y B.

(**) Superficie que se encuentra en construcción con fecha de entrega hasta el S12024

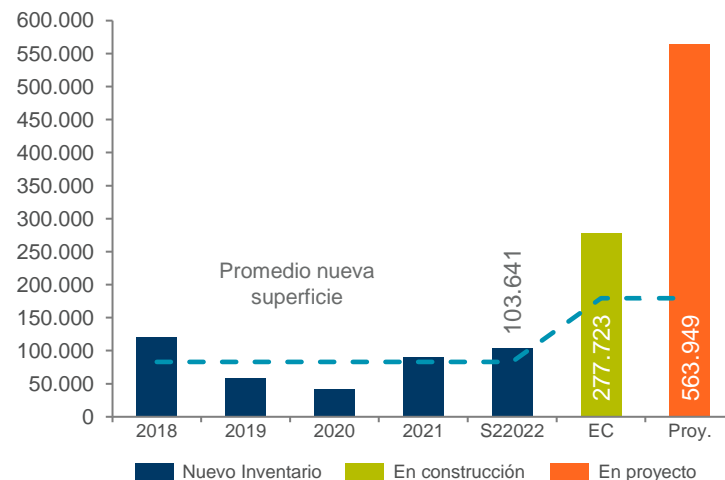
(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del S22024 o aún no se define

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

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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.