GUÍA DEL

MERCADO INDUSTRIAL INMOBILIARIO

Lima- Perú

Este documento ha sido desarrollado con la colaboración del equipo de **Market Research, Brokerage y Project Management** como una guía para el mejor entendimiento del mercado industrial

OCTUBRE 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

Contenido

01 **PANORAMA** ECONÓMICO

02 **ZONAS INDUSTRIALES** Y ZONIFICACIÓN

03 **LOCALES Y TERRENOS** STAND ALONE

04 **PARQUES** INDUSTRIALES

05 **CONDOMINIOS** DE ALMACENES

06 **PANORAMA** FUTURO

01 PANORAMA ECONÓMICO

01 PANORAMA ECONÓMICO

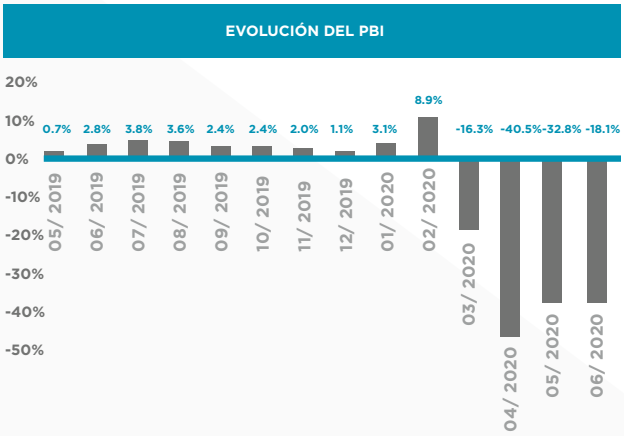
Síntesis del Primer Semestre 2020

La pandemia del COVID-19 ha cambiado de manera significativa el panorama económico global y nacional. Las primeras manifestaciones de este cambio en la economía peruana se reflejaron en la caída de precios de *commodities* y la disrupción de las cadenas globales de valor por el impacto del COVID-19 en China a comienzos de año.

El inicio del periodo de cuarentena y el cese de actividades de algunos sectores productivos, principalmente de aquellos cuya participación en el PBI es significativo, generó una reducción importante en este indicador económico. De los sectores productivos con mayor peso dentro del PBI, la minería e hidrocarburos, manufactura y comercio tuvieron una variación negativa entre el 20% y 27%. En el caso del sector de minería e hidrocarburos (-20.1%), la mayoría de empresas paralizaron parcial o totalmente sus operaciones, reduciendo al mínimo su capacidad operativa, priorizando las actividades necesarias de cuidado y mantenimiento, y disminuyendo la producción de metales, así como de petróleo crudo y gas natural. La variación negativa del sector manufactura (-22.4%) responde a la disminución de la producción de bienes de consumo, bienes intermedios y bienes de capital. En cuanto, al sector comercio (-27.6%), debido al entorno de paralización de las actividades económicas, algunos rubros como maquinaria y equipo, combustibles, materiales de construcción, artículos de ferretería y equipo, productos textiles, prendas de vestir y calzado, entre otros, disminuyeron sus ventas. Sin embargo, otros rubros de primera necesidad como alimentos y bebidas, cuya actividad no cesó y se priorizó en las distintas etapas de reactivación de la economía, incrementaron sus ventas hacia el sector minorista. Otros rubros de venta al por menor también registraron una disminución en sus ventas y por lo tanto una paralización de su stock, entre los cuales se encuentran productos cosméticos y de perfumería, productos de tiendas por departamento, artículos de papelería, periódicos, revistas, automóviles, entre otros.

INDICADORES ECONÓMICOS	Q2 2020	CAMBIO INTERANUAL	PREVISIÓN 12 MESES
Variación PBI (%) (Ene-Jun 2020)	- 17.4% (*)	▲	▲
Tasa de desempleo (%) (Q2. 2020)	16.3%	▼	▼
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	1.4%	▼	▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática
(*) Cifra calculada de manera semestral



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática

Estos cambios y movimientos en la demanda de productos tienen un efecto fundamental en la oferta y en el proceso productivo de las distintas industrias, lo que a su vez impacta en sus necesidades de espacio para el desarrollo de su negocio.

Finalmente, a partir del inicio de la primera fase de reactivación económica propuesta por el gobierno y la necesidad de la población de mantener una distancia social, los distintos sectores han retomado sus actividades de manera progresiva y ahora se hace evidente la transformación digital que han sufrido varias empresas en busca de mantenerse a flote en medio de este panorama de aislamiento y la necesidad de disminuir gastos también ha impulsado a que reformulen su producción y mantener la eficiencia. En medio de esta coyuntura, entender el mercado industrial, y de qué manera se encuentra conformado y distribuido, brinda un panorama general y el escenario en medio del cual las empresas deberán tomar decisiones estratégicas de ubicación y espacio.

02 ZONAS INDUSTRIALES Y ZONIFICACIÓN

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

EL SIGUIENTE MAPA MUESTRA LAS PRINCIPALES ZONAS INDUSTRIALES Y SU ALCANCE APROXIMADO.

Mayra Bringas

PROJECT MANAGER PERÚ

"Al día de hoy, las zonas industriales aún se encuentran dispersas y poco conglomeradas. La expectativa es que, en un futuro, los cambios urbanísticos generen la centralización de la nueva oferta industrial y sean así, impulsores de un nuevo escenario en el mercado."

Nota: El levantamiento de las áreas incluye Lima Metropolitana y parte de Cañete en la zona Sur.

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

Por tipo de Industria

EL MERCADO INDUSTRIAL Y LAS ZONAS ASIGNADAS A ÉL SE DISTRIBUYEN DE ACUERDO A DISTINTOS TIPOS DE INDUSTRIA. ESTA CLASIFICACIÓN PERMITE LA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS INDUSTRIALES DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN DE CADA DISTRITO.

I1 INDUSTRIA ELEMENTAL

Zona destinada para establecimientos industriales complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala. Algunas de sus principales características son:

- Grado tecnológico medio
- Producción en serie y dirigida al comercio mayorista
- Capital de operación reducido
- Se ubica principalmente en el zonas urbanas
- No implican algún tipo de peligro o riesgo para las zonas aledañas
- Es compatible con actividades de envase y empaque, almacenamiento de productos textiles, alimenticios y muebles, entre otras actividades

I2 INDUSTRIA LIVIANA

Zona destinada para establecimientos industriales que tienen las características siguientes:

- Orientación al área del mercado local y a la infraestructura vial urbana
- Venta al por mayor
- Dimensión económica media
- Por el tipo de industrias que la conforman, no implican algún tipo de peligro o riesgo para las zonas aledañas
- Es compatible con actividades como la elaboración de productos comestibles, fabricación de joyas y artículos relacionados, venta al por mayor de materias primas agro-pecuarias y enseres domésticos, entre otros

I3 GRAN INDUSTRIA

Zona destinada para establecimientos industriales que tiene las características siguientes:

- Conforman concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima
- Cercanía a grandes vías y carreteras
- Producción de gran escala
- Por lo general, se ubican en las zonas alejadas de espacios urbanos, ya que su producción podría generar molestias para las zonas aledañas
- Es compatible con actividades como el almacenamiento de sustancias químicas, fabricación de vehículos automotores, de caucho y petróleo, entre otras actividades

I4 INDUSTRIA PESADA

Es la zona destinada para establecimien-tos industriales que cumplen con algunas de estas características:

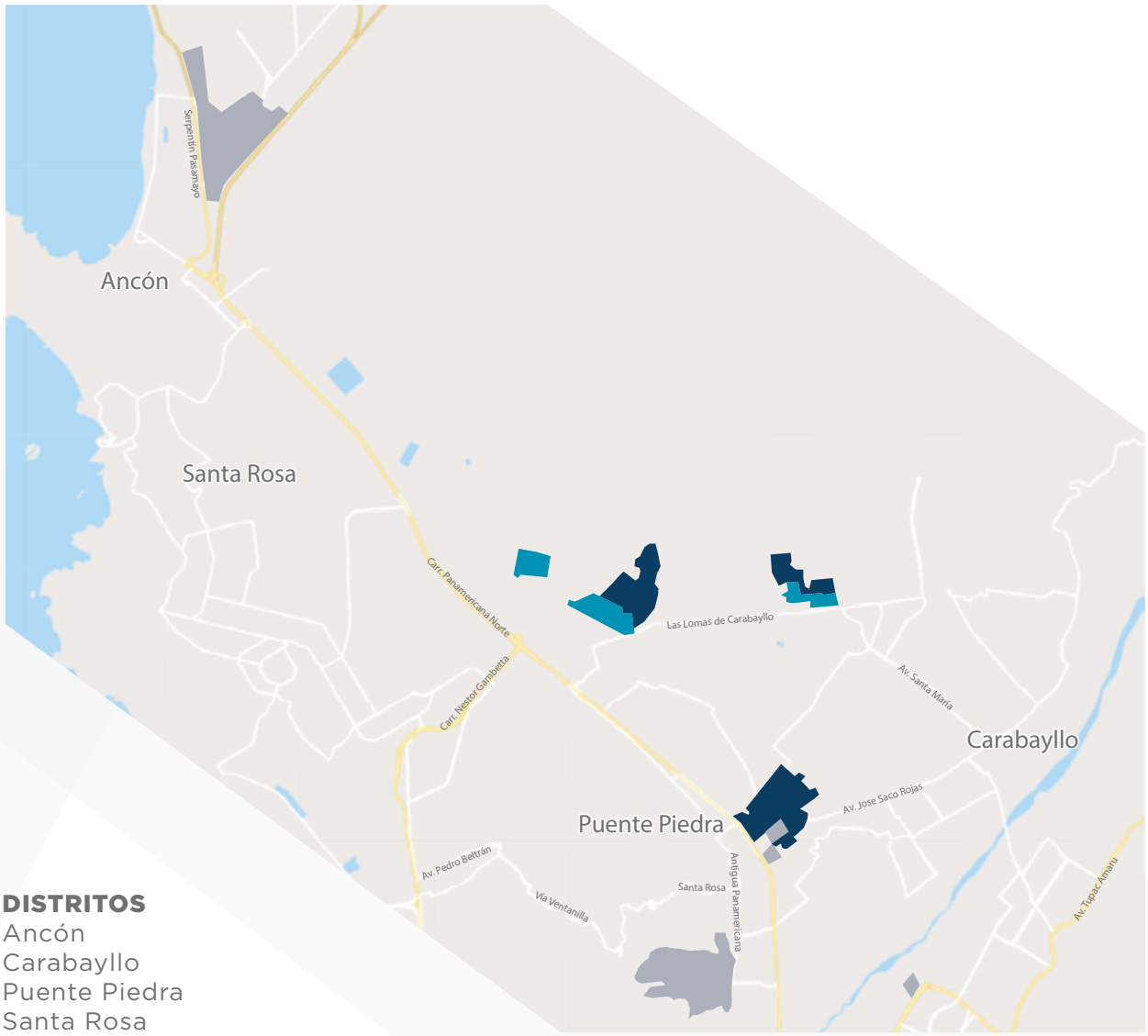
- Industrias de proceso básico en gran escala
- De gran dimensión económica
- Debido a la complejidad de la industria, su producción puede generar ruidos o vibraciones o provocar humos, vapores, gases, malos olores, etc. o hacer uso materiales altamente inflamables o detonantes
- Es compatible con actividades como el almacenamiento de gas y petróleo, la fabricación de productos químicos, metales comunes, armas y municiones, entre otras actividades

IE INDUSTRIA ESPECIAL

Es una categoría de zonificación industrial en donde generalmente se desarrolla la industria liviana. Son pocos los distritos que cuentan con este tipo de zonificación y esto se debe a que tienen características pueden adaptarse al entorno o la solicitud de la empresa que ocupe el terreno o espacio.

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - **ZONA NORTE**



DISTRITOS
Ancón
Carabayllo
Puente Piedra
Santa Rosa

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Enrique Meiggs
Carretera Panamericana Norte
Av. Túpac Amaru
Av. Carlos Izaguirre
Av. Naranjal

- INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)
- INDUSTRIA LIVIANA (I2)
- GRAN INDUSTRIA (I3)

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - **ZONA NORTE**

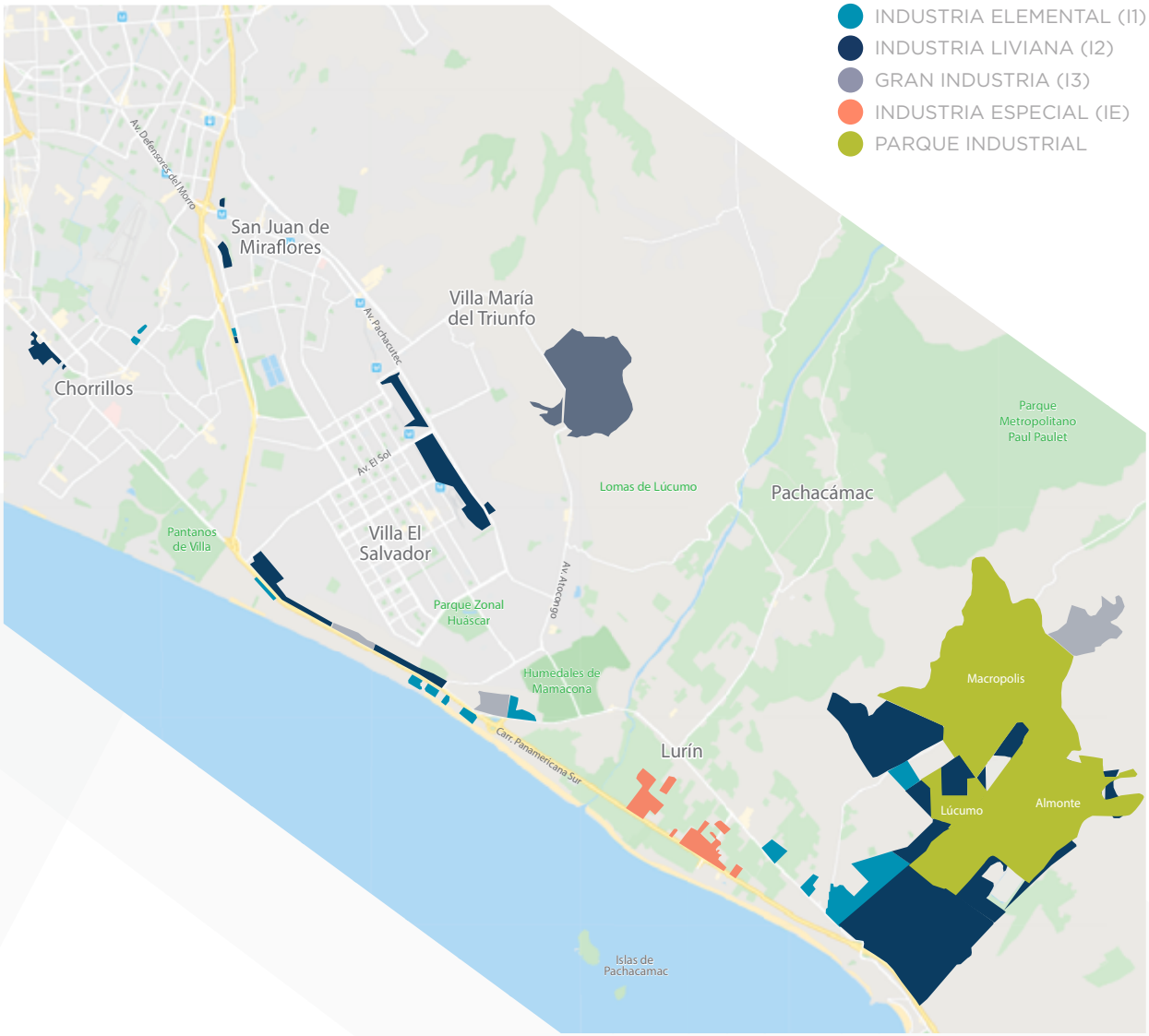
DISTRITOS
Independencia
Los Olivos
San Martín de Porres
Comas

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Enrique Meiggs
Carretera Panamericana Norte
Av. Túpac Amaru
Av. Carlos Izaguirre
Av. Naranjal

- INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)
- INDUSTRIA LIVIANA (I2)
- GRAN INDUSTRIA (I3)

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - ZONA SUR

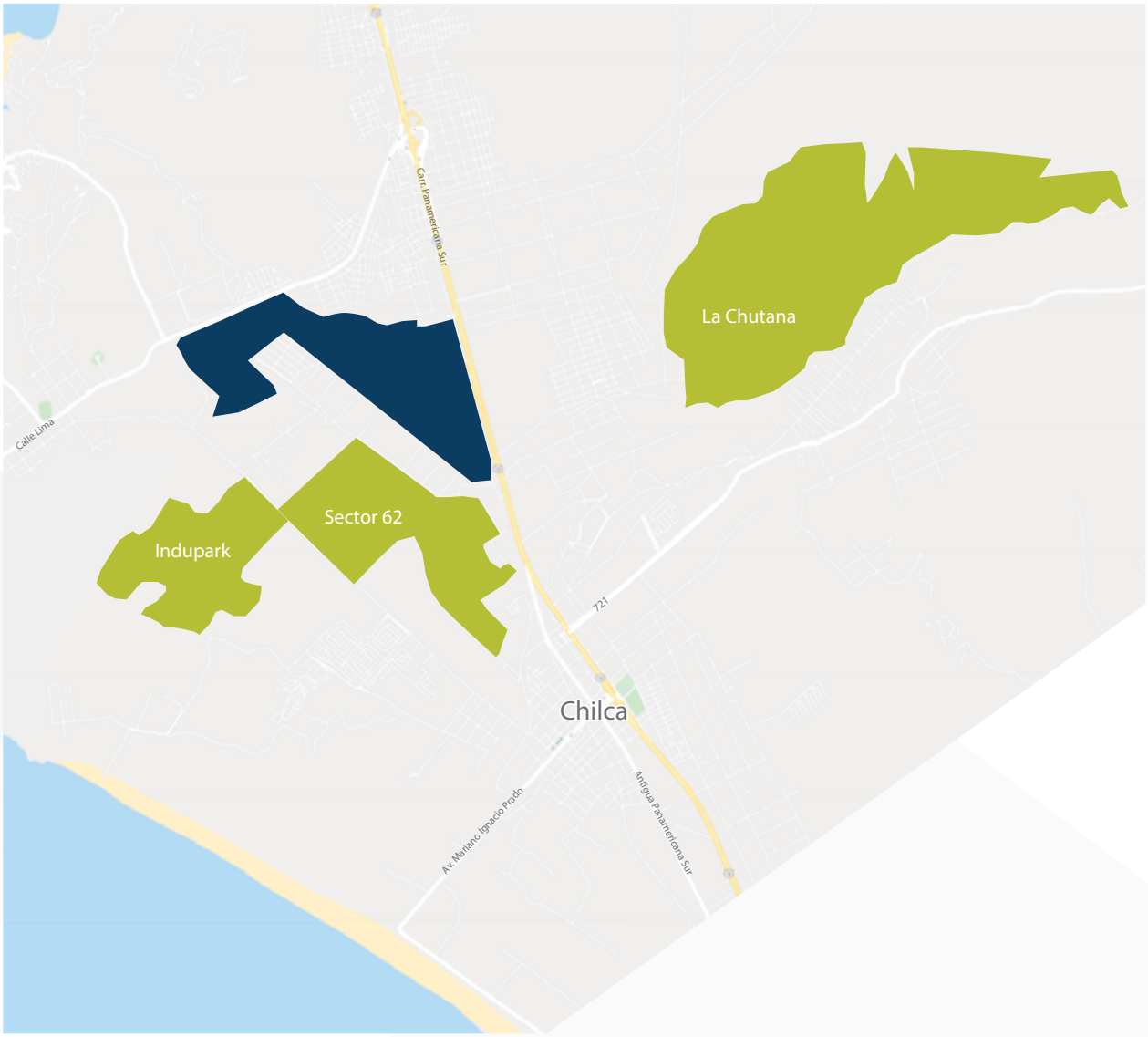


DISTRITOS
Chorrillos
Lurín
Pachacámac
San Juan de Miraflores
Villa El Salvador
Villa María del Triunfo

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Defensores del Morro
Carretera Panamericana Sur
Av. El Sol
Av. Pachacútec
Av. Industrial

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - ZONA SUR (CHILCA)



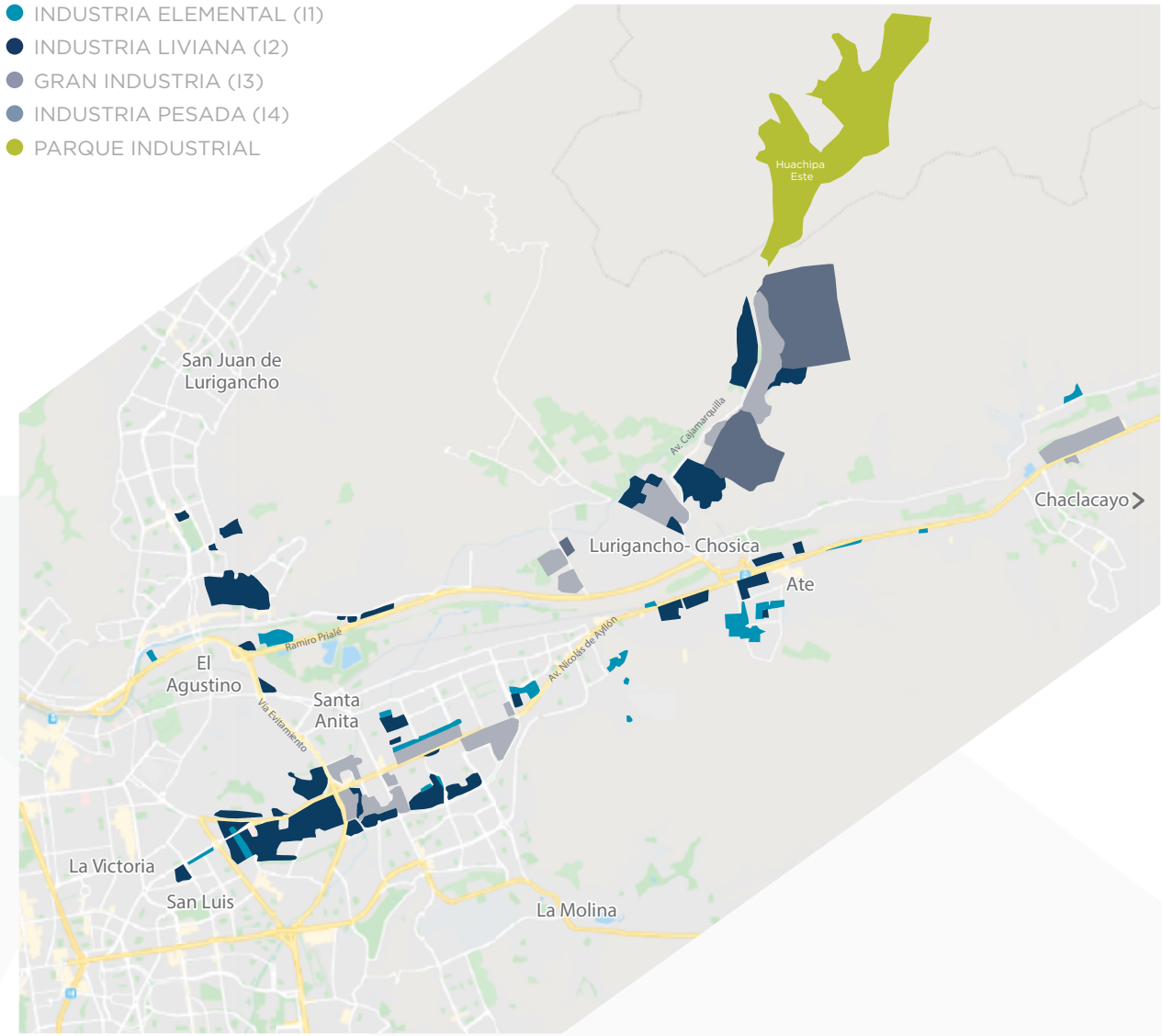
- INDUSTRIA LIVIANA (I2)
- PARQUE INDUSTRIAL

DISTRITOS
Chilca (Cañete)

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Carretera Panamericana Sur

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - ZONA ESTE

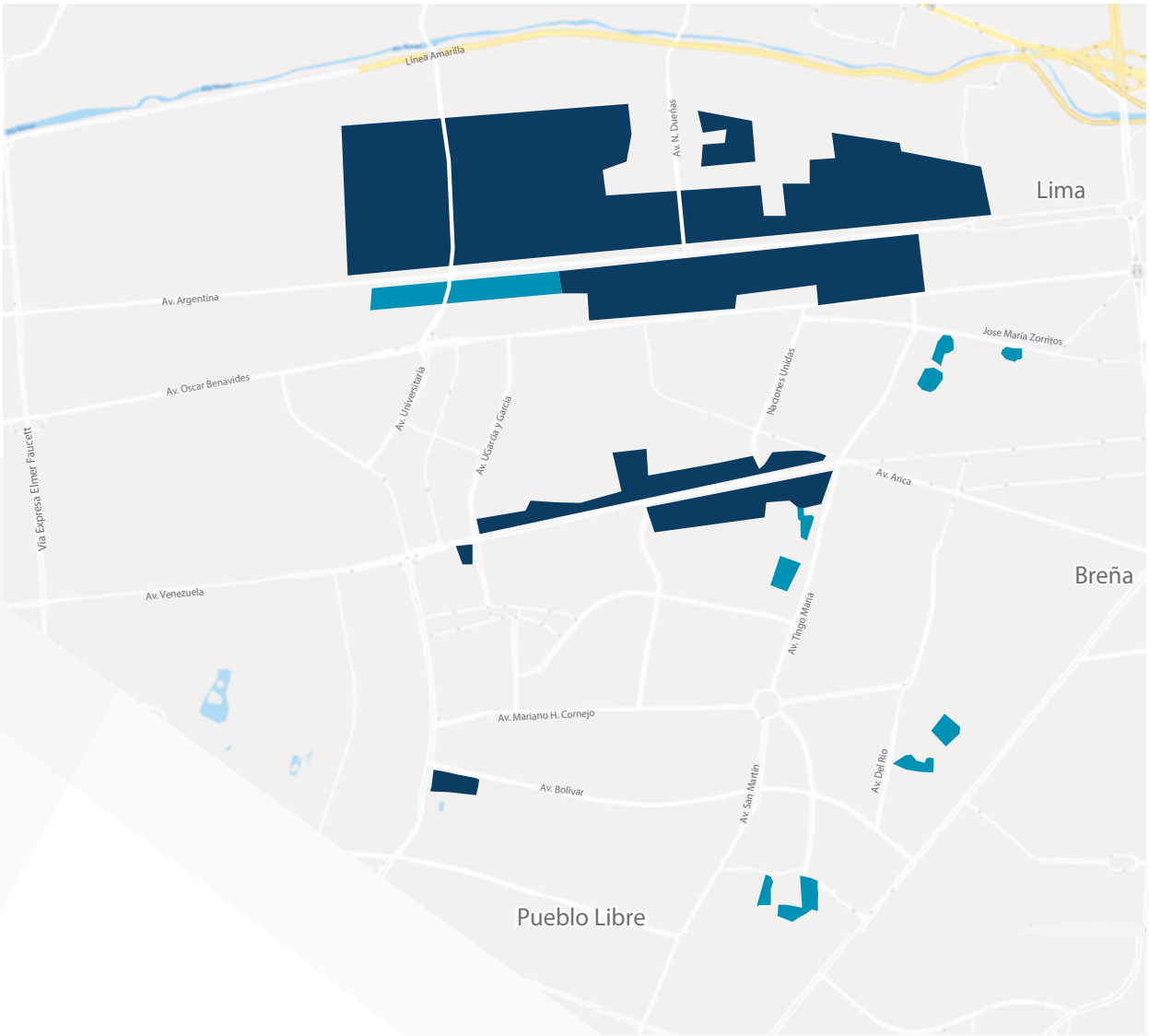


DISTRITOS
Ate Vitarte
Chaclacayo
El Agustino
Lurigancho (Chosica)
San Juan de Lurigancho
San Luis
Santa Anita

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Ramiro Prialé
Av. Nicolas Ayllón
Vía de Evitamiento
Av. Separadora Industrial
Av. Lurigancho

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - ZONA CENTRO



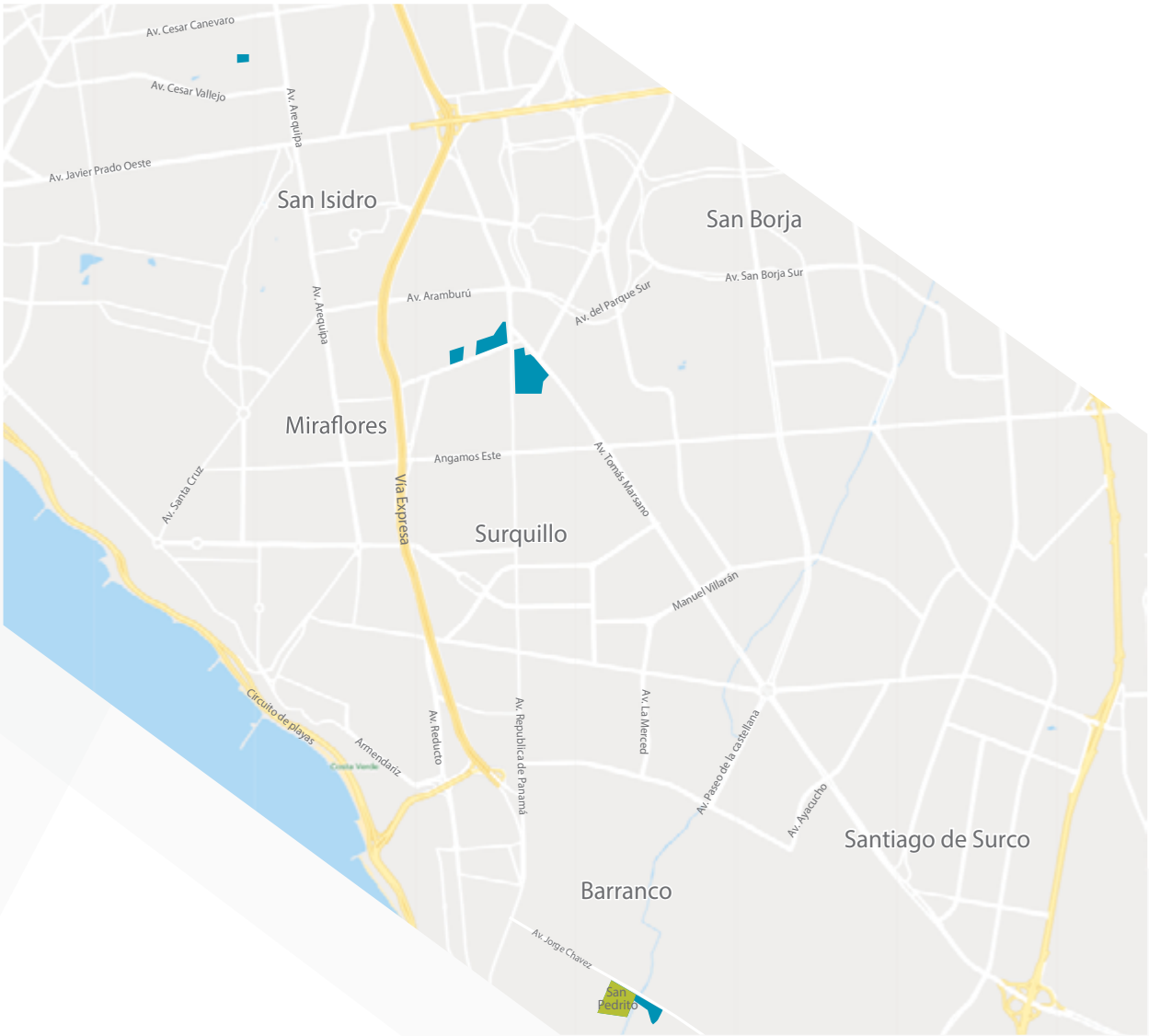
DISTRITOS
Breña
Cercado de Lima
Pueblo Libre

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Minerales
Av. Argentina
Av. Metropolitana
Av. Industrial
Av. Materiales

- INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)
- INDUSTRIA LIVIANA (I2)

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - **ZONA CENTRO**



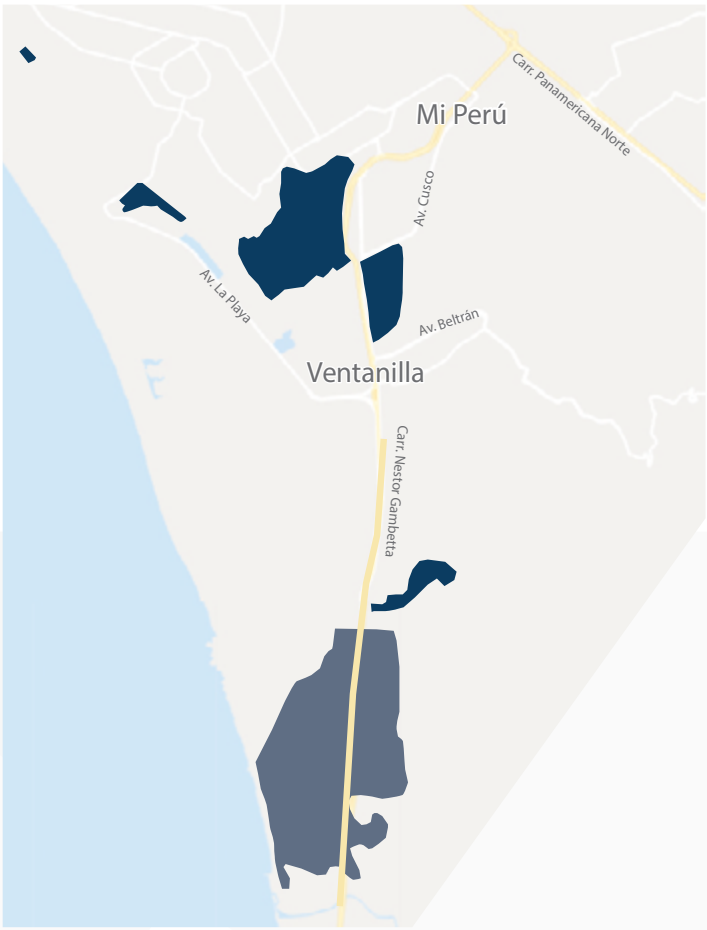
DISTRITOS
Santiago de Surco
Surquillo
Lince

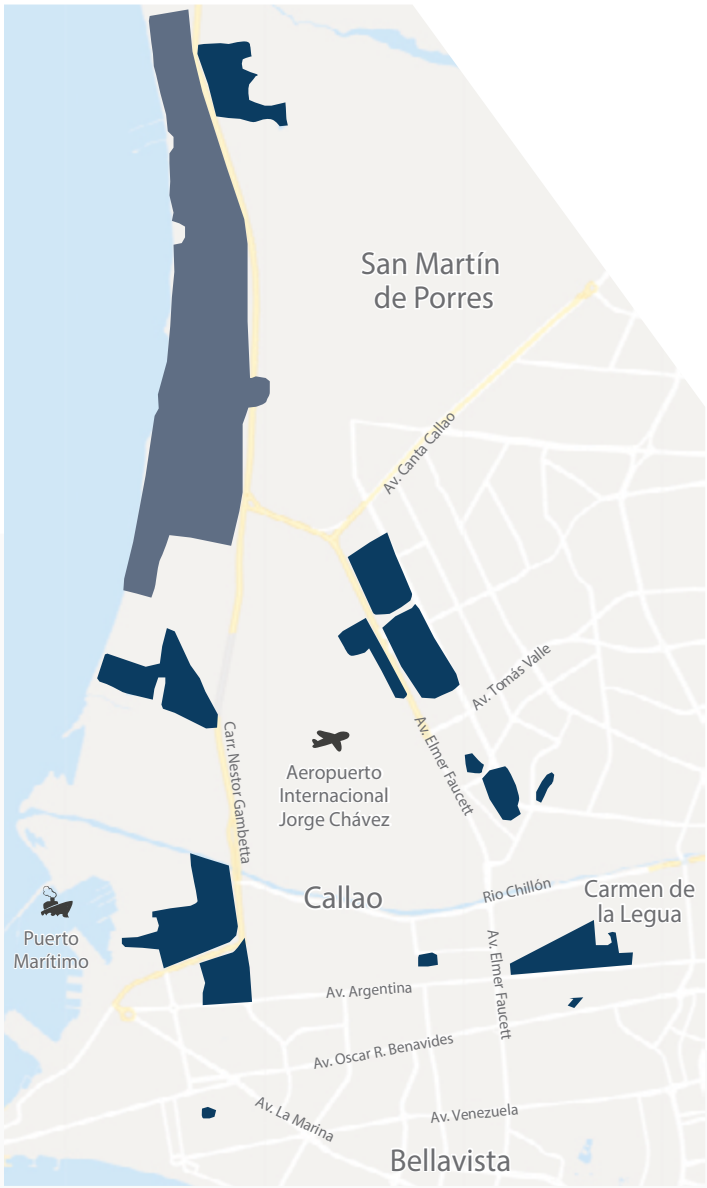
PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Tomás Marsano
Av. República de Panamá
Av. Jorge Chávez

- INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)
- PARQUE INDUSTRIAL

Principales
ZONAS INDUSTRIALES

POR ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - ZONA CALLAO





INDUSTRIA LIVIANA (I2)
INDUSTRIA PESADA (I4)

DISTRITOS
Bellavista
Callao
Carmen de la Legua
Ventanilla
Mi Perú

PRINCIPALES AVENIDAS Y CARRETERAS
Av. Argentina
Av. Óscar Benavides
Av. Elmer Faucett
Carretera Néstor Gambetta

03 LOCALES Y TERRENOS STAND ALONE

LOCALES Y TERRENOS STAND ALONE

Introducción

LOCALES INDUSTRIALES STAND ALONE:

Espacios en zonas industriales con infraestructura para el desarrollo de una industria y que no pertenecen a un complejo industrial específico, sino que son propiedad de empresas o propietarios individuales.

En nuestro mercado, estos espacios han sido parte fundamental del desarrollo industrial dando inicio a la concentración de fábricas, almacenes y negocios que han ido formando zonas industriales alrededor de avenidas principales y carreteras. La implementación de estos locales depende del requerimiento de cada ocupante, del tipo de industria al que pertenezca, la necesidad específica y uso particular.

TERRENOS INDUSTRIALES STAND ALONE:

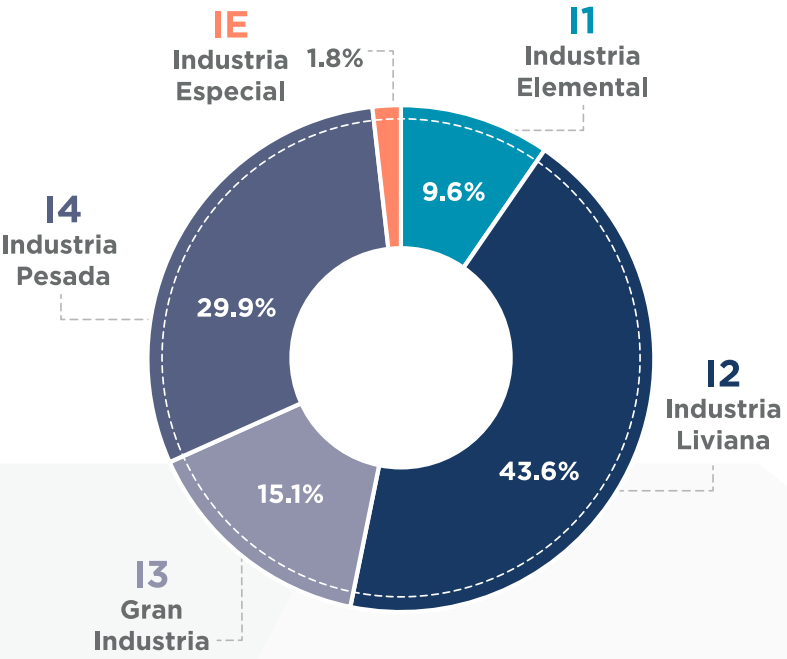
Área de tierra delimitadas en zonas industriales que no pertenecen a un complejo industrial específico, sino son propiedad de empresas o propietarios individuales.

Por lo general, estas áreas cuentan con un niveles de implementación mínimos, y en la mayoría de los casos, cuentan únicamente con un cerco perimetral. La idoneidad de estos espacios se centra en su potencial de ser implementados y equipados desde el punto de partida, sin la necesidad de acomodar espacios ya construidos.

Nota: El cálculo de las áreas es una estimación, considerando cualquier defecto geográfico bajo el cual se ha realizado la delimitación de las zonas.

LOCALES Y TERRENOS STAND ALONE

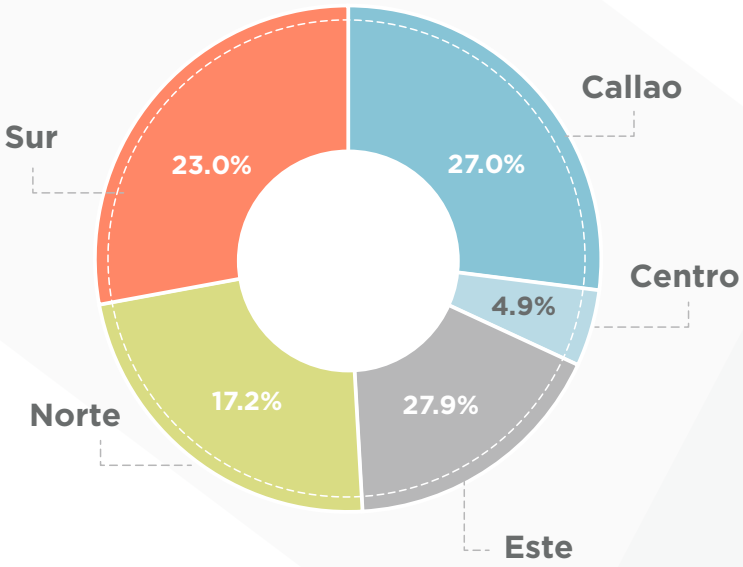
DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR **ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL**



Más de 3/4 del total del área correspondiente a zonificación industrial pertenece a Industria Liviana (I2) e Industria Pesada (I4). Las zonas Norte y Este concentran el 52% de la Industria Liviana (I2) y la zonas Norte y Este concentran más del 80% de la Gran Industria (I3).

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR **ZONAS INDUSTRIALES**

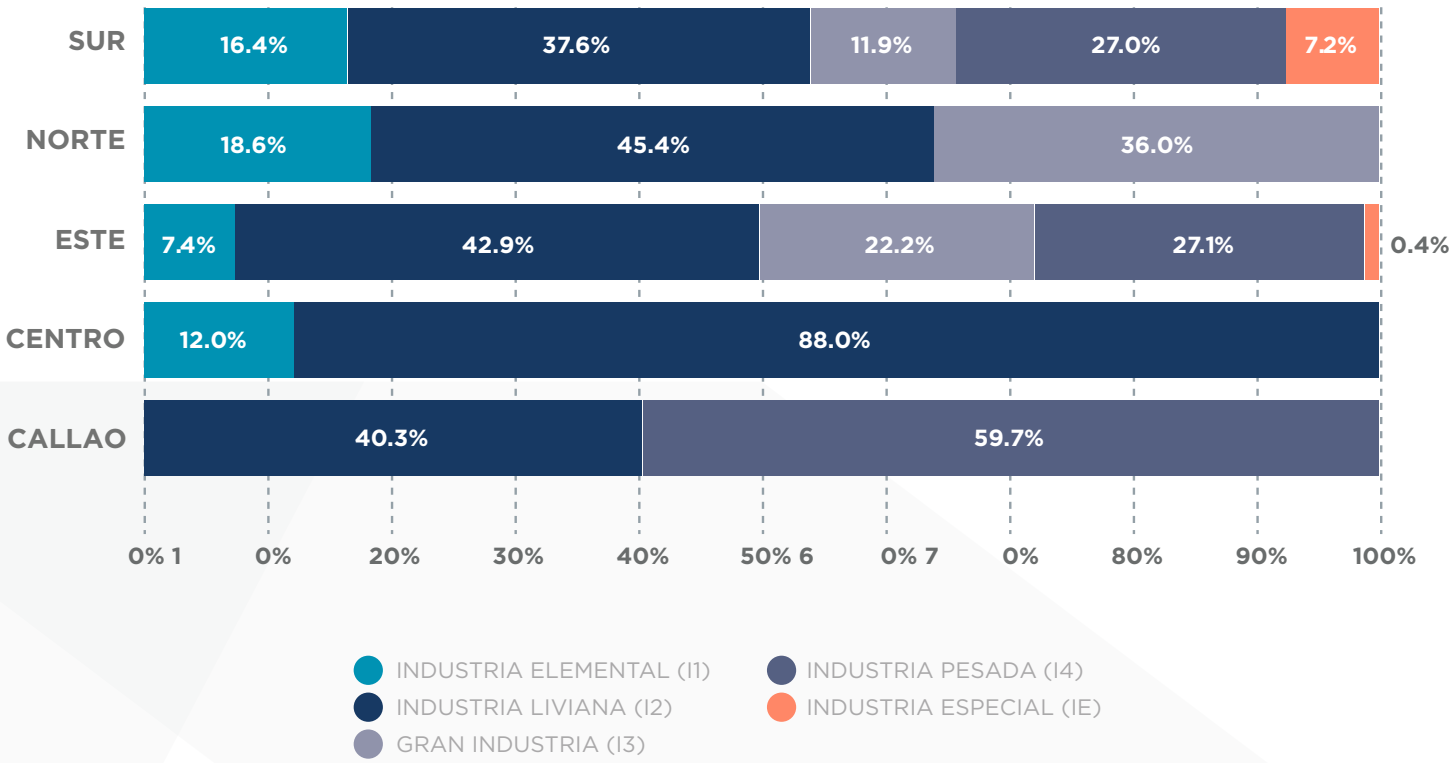
Poco menos del 80% de las zonas industriales se encuentra distribuido principalmente, entre la zona Sur, zona Este y zona Callao. En la zona Sur, se concentran en Lurín; en la zona Este, en los distritos de Lurigancho –Chosica y Ate Vitarte; y en la zona Callao, en el centro del Callao y en el distrito de Ventanilla.



Nota: Para el cálculo de las áreas solo se ha considerado a los terrenos y locales stand alone. No se consideran a los parques industriales.

LOCALES Y TERRENOS
STAND ALONE

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS POR ZONA Y **ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL**



En la mayoría de las zonas, la zonificación de Industria Liviana (I2) es la que prevalece y abarca más de un tercio del área total. Sin embargo, en la zona del Callao sobresale la Industria Pesada (I4) a lo largo de la Carretera Néstor Gambetta bordeando el litoral. La ubicación estratégica y cercanía al aeropuerto y puerto marítimo, resultan convenientes para las industrias dentro de esta clasificación y la cadena logística.

Nota: Para el cálculo de las áreas solo se ha considerado a los terrenos y locales stand alone. No se consideran a los parques industriales.

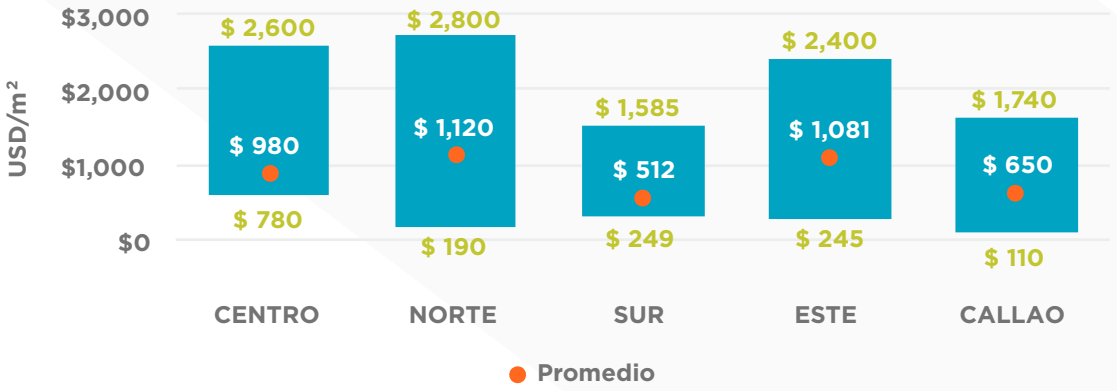
LOCALES INDUSTRIALES

Precios pedidos de renta y venta

PRECIO DE RENTA - POR ZONA INDUSTRIAL

En las distintas zonas de Lima, los precios de renta promedio varían en un rango entre los $3.5 y $6.6 por m²; sin embargo, los precios de renta pueden variar en un rango entre $1 por m² hasta $10 por m².

PRECIO DE VENTA - POR ZONA INDUSTRIAL



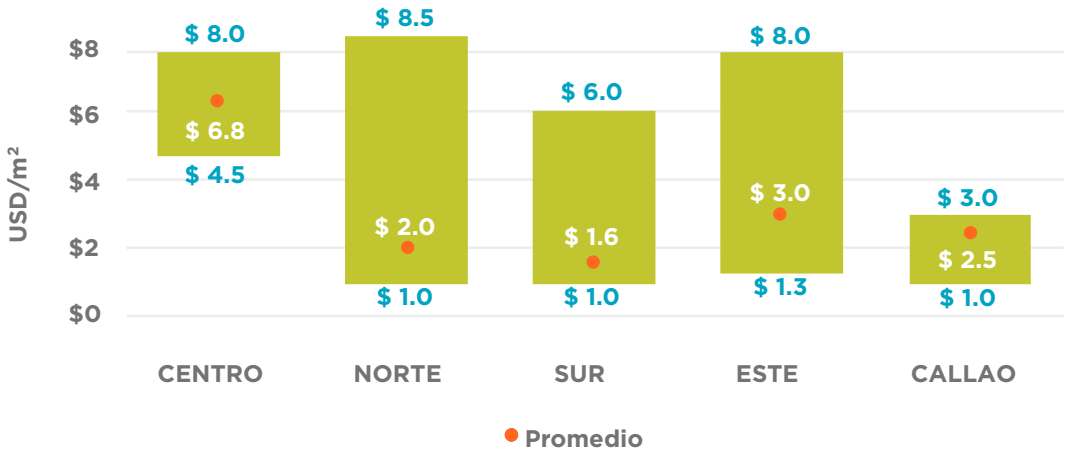
El precio promedio del mercado se encuentra como referente en la zona Sur de Lima mientras que el precio máximo se encuentra en la zona Norte de Lima.

Nota: Los montos indicados son precios pedidos y no de cierre. No incluyen ningín tipo de impuesto. Dependiendo de las condiciones de la negociación y de la propiedad, los precios de renta se pueden ajustar hasta en un 10% y el precio de venta hasta en un 5%.

TERRENOS INDUSTRIALES

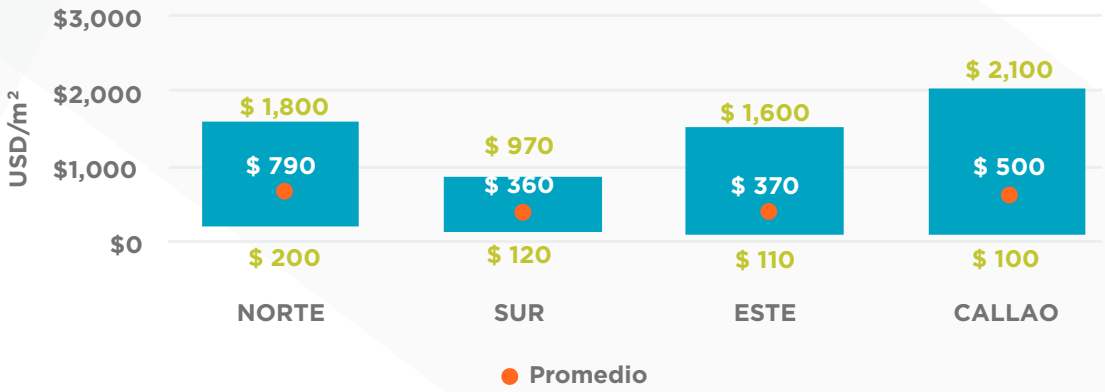
Precios pedidos de renta y venta

PRECIO DE **RENTA** - POR ZONA INDUSTRIAL



De acuerdo a la muestra recogida, se identificaron precios de renta mínimos de $1 por m² en las zonas Norte, Sur y Callao y precios máximos alrededor de los $8 por m². La variación de precios se concentra principalmente en las dimensiones y condiciones del terreno y la accesibilidad al mismo.

PRECIO DE **VENTA** - POR ZONA INDUSTRIAL (*)



La zona Callao es la que cuenta con el precio de venta máximo de $2,100 por m². En este caso, la cercanía a principales vías de acceso, condiciones de la propiedad y sus parámetros urbanísticos, contribuyen al establecimiento del precio del terreno. Por otro lado, la zona Sur y Este, muestran los menores precios promedio, alrededor de los $350 por m² y precios de venta mínimos de hasta $110 por m², esto demuestra la necesidad de algunos propietarios por mantener un precio competitivo frente a la nueva oferta terrenos en parques industriales.

(*) En la zona centro, no hubo una muestra significativa de terrenos que pudiesen brindar un valor promedio.
Nota: Los montos indicados son precios pedidos y no de cierre. No incluyen ningún tipo de impuesto. Dependiendo de las condiciones de la negociación y de la propiedad, los precios de renta se pueden ajustar hasta en un 10% y el precio de venta hasta en un 5%.

04 PARQUES INDUSTRIALES

PARQUES INDUSTRIALES

Introducción

El parque industrial es un tipo de desarrollo inmobiliario urbanizado que ha sido diseñado y zonificado para albergar edificios industriales construidos sobre lotes de diferentes dimensiones que podrán variar de acuerdo a la necesidad y al requerimiento del tipo de industria que se desarrolle.

"En nuestro mercado, el desarrollo de los parques industriales se ha puesto en marcha de manera progresiva; guiado, principalmente, por el crecimiento de la demanda de espacios en algunas industrias, el incremento del valor de la tierra en zonas urbanas, el cambio de zonificaciones y el beneficio de los costos compartidos que se reflejan directamente en el costo de mantenimiento como en la inversión en infraestructura."

Denise Vargas
MARKET RESEARCH
COORDINATOR PERÚ

PARQUES INDUSTRIALES

Ubicación y distancia a Aeropuerto y Puerto Marítimo

Hace poco más de 5 años, comenzó el desarrollo de los parques industriales en la zona Sur de Lima, siendo algunos de los primeros en desarrollarse Macropolis y La Chutana.

Desde ese entonces, ha sido la zona Sur la que ha concentrado el desarrollo de área dedicada a la actividad industrial, lo que a la fecha suma más de 2,500 has en parques industriales.

Este desarrollo responde principalmente a la disponibilidad de tierra, cercanía a Lima por la conexión por medio de la Carretera Panamericana Sur y al menor valor comparado con otras zonas ya desarrolladas como la zona Callao y la zona Este.

La zona Este también ha sido partícipe del crecimiento del mercado de parques industriales, incorporando 475 has. al inventario en donde se incluyen las 3 etapas del Parque Industrial Huachipa Este. En este terreno es posible el desarrollo de Industria Liviana (I2), Gran Industria (I3) e Industria Pesada (I4).

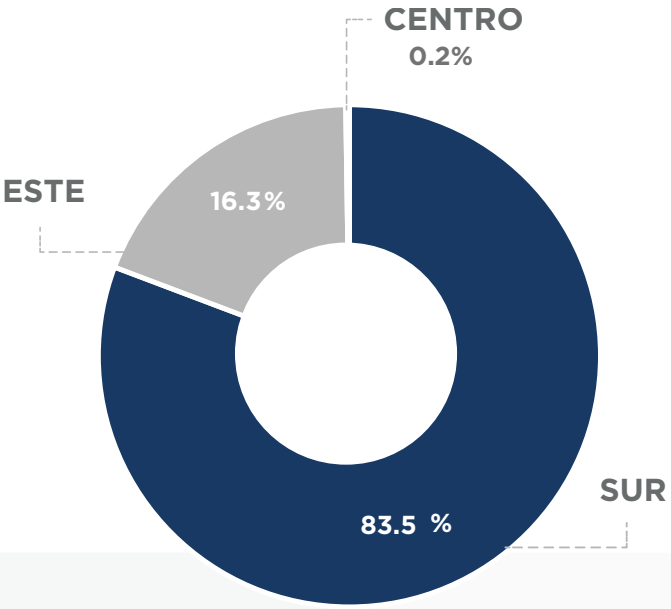
Distancia aproximada / Tiempo	Sector 62	Chutana	Macropolis	Indupark
Zona	Sur	Sur	Sur	Sur
✈	83 km / 1h 40 min	90 km / 1h 50 min	30 km / 1h 15 min	78 km / 1h 40 min
🚢	74 km / 1h 30 min	81 km / 1h 30 min	37 km / 1h 20 min	76 km / 1h 40 min

Distancia aproximada / Tiempo	Lúcumo	Almonte	Huachipa Este	San Pedrito
Zona	Sur	Sur	Este	Centro
✈	57 km / 1h 30 min	50 km / 1h 10 min	34 km / 1h	24 km / 40 min
🚢	56 km / 1h 20 min	52 km / 1h 8 min	38 km / 1h 10 min	22 km / 40 min

El Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y el puerto marítimo del Callao cumplen un papel esencial en la importación y exportación de productos en general, básicamente es el punto de partida de la cadena logística de las industrias. Minimizar las distancias entre la fábrica o almacén y estos puntos puede generar niveles estratégicos de eficiencia que se traduzcan en una mejor rentabilidad para el negocio.

PARQUES INDUSTRIALES

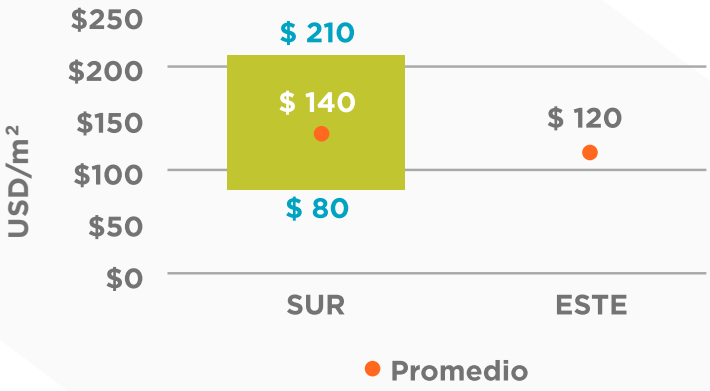
DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS - POR ZONAS INDUSTRIALES



La mayor parte del área industrial designada a parques industriales se encuentra en la zona Sur de Lima, acumulando más de 2,500 has. La totalidad de estos parques cuenta con zonificación industrial liviana, el 57% con zonificación de Gran Industria (I3) y sólo el 30% con zonificación Industria Pesada (I4). El tamaño de los lotes puede variar en un rango entre los 300 m² hasta los 150,000 m².

PRECIO DE VENTA - POR ZONAS INDUSTRIALES (*)

La zona Sur destaca con un precio mínimo hasta de $80 por m². La variación del precio de venta se debe, principalmente, a la etapa de desarrollo en la que se encuentra el parque industrial. Es importante indicar que la zona Centro, representada por un solo parque industrial, ofrece sus espacios en alquiler en un rango entre los $8 y $12 por m².



(*) Precios de venta pedidos. No incluyen ningún tipo de impuesto.

05 CONDOMINIOS DE ALMACENES

CONDOMINIOS
DE ALMACENES

Introducción

Los condominios de almacenes son espacios conformados por áreas específicas para el almacenaje y distribución de mercadería y que se ubican en centros o complejos acondicionados para mantener la eficiencia en el proceso logístico.

En la siguiente sección, se detallarán algunas de las características principales de este tipo de espacios que contribuyen a una clasificación referencial dentro de nuestro mercado. Una de las características más importantes a considerar en el proceso de selección de espacios es el rango de altura de los almacenes, ya que ello dependerá del giro de la industria y sus requerimientos específicos para lograr maximizar el uso de los mismos. Las zonas industriales que destacan son la zona Sur, Este y Callao.

"Los condominios de almacenes se convierten en parte de la cadena de suministro de distintas industrias. La elección de estos es parte de la estrategia de la empresa en términos de ubicación, capacidad y eficiencia en costos"

Sebastián Carrillo
BROKERAGE LEAD

CONDOMINIOS DE ALMACENES

Ubicación y distancia a Aeropuerto y Puerto Marítimo

Distancia aproximada / Tiempo	✈	🚢
Parque Logístico Lima Sur	60 km / 1h	55 km / 1h 10 min
Bodegas San Francisco Villa El Salvador	41 km / 46 min	38 km / 55 min
Bodegas San Francisco Lurín	59 km / 1h	60 km / 1h 10 min
Bodegas San Francisco Lurín Sur	59 km / 1h	60 km / 1h 10 min
Carpitas Lurín Centro Logístico	60 km / 1h 10 min	56 km / 1h 10 min
Megacentro Lurín	55 km / 58 min	51 km / 1h min
Almacenes Bocanegra (Lurín)	50 km / 53 min	47 km / 57 min
Ferrosalt	59 km / 1h 10 min	55 km / 1h 10 min
Almacenes Central Huachipa	24 km /33 min	28 km /40 min
Condominio Logístico Monte Azul	17 km / 25 min	25 km / 35 min
Almacenes Bocanegra Callao	2 km / 8 min	11 km / 22 min
Aldea Logística Global	35 km /52 min	33 km /48 min
Cunsac	21 km / 29 min	25 km /35 min

(*) El levantamiento de las áreas incluye Lima Metropolitana y parte de Cañete en la zona Sur.

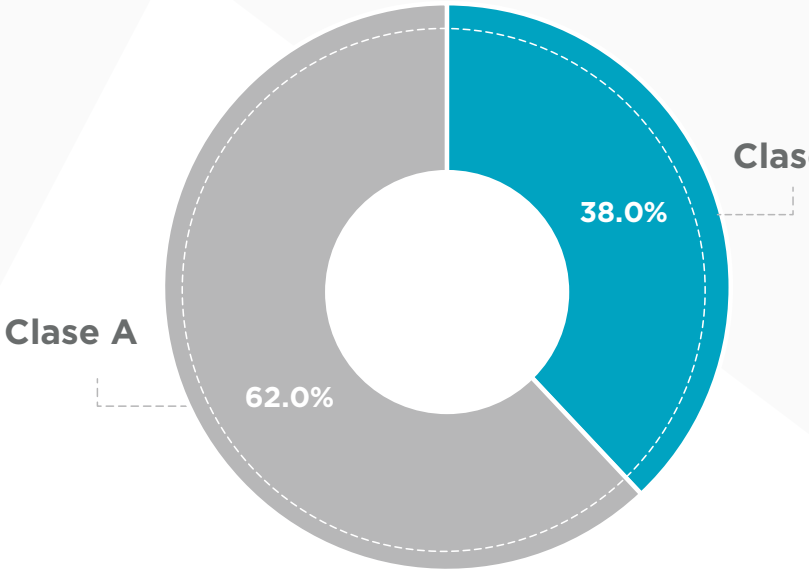
CONDOMINIOS DE ALMACENES
Características principales - Clasificación

CRITERIOS DE **CLASIFICACIÓN**

Para la clasificación A y B se han tomado en cuenta ciertos criterios y pesos específicos. Cabe señalar que los criterios expuestos son generales y no necesariamente se cumplen en su totalidad en todos los casos. El objetivo de la clasificación es dar al usuario una vista general de los criterios que los usuarios toman en cuenta en la toma de decisiones, sin considerar criterios específicos de cada industria.

CRITERIOS	ESPECIFICACIONES
Ubicación	Cercanía a principales vías de acceso (carreteras, avenidas principales, etc.)
Rango de áreas	Extensión de áreas de almacén. Este rango puede variar entre 250 y 10,000 m^2
Rango de alturas	Dependiendo del tipo de almacén requerido y producto, estos pueden tener una altura entre 6.5 y 14 m al hombro
Tipo de suelo	Losa plana o super plana
Principales servicios	Seguridad, zona de estacionamiento, en algunos casos: sala de capacitaciones, lactarios, comedor, cajeros y zonas de lavado de vehículos. La variedad y sofisticación de estos servicios aportan positivamente a la calificación.

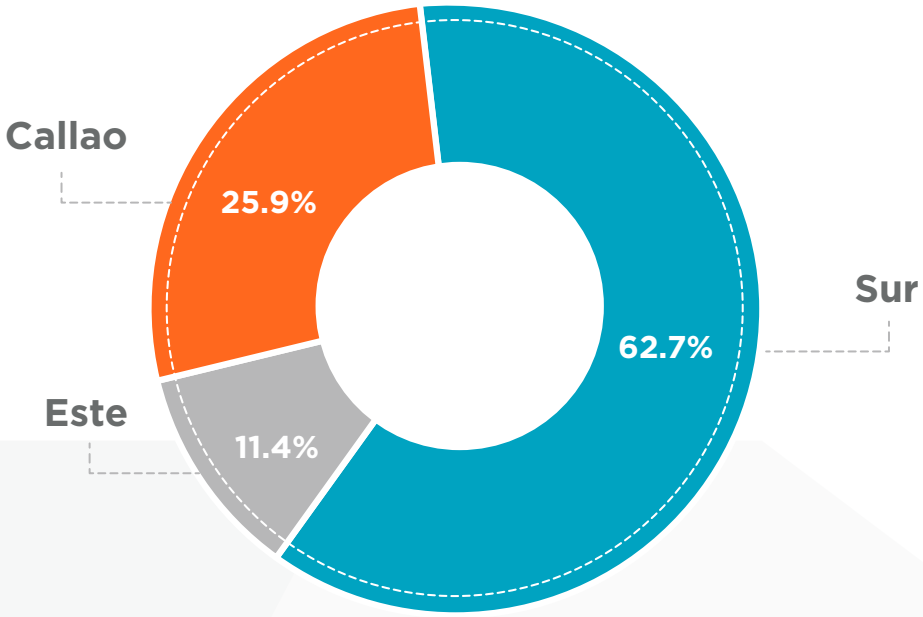
DISTRIBUCIÓN DE **CONDOMINIOS DE ALMACENES** POR CLASE



Del total de condominios de almacenes clasificados como A, más de la mitad se encuentra ubicado en la zona Callao y Sur; por otro lado, aquellos clasificados como B, se concentran principalmente en la zona Sur.

CONDOMINIOS DE ALMACENES

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS - POR ZONAS INDUSTRIALES



Más del 60% del área de los condominios de almacenes se encuentra concentrada den la zona Sur de Lima, ubicados principalmente en las cercanías de la Carretera Panamericana Sur, como principal ruta de acceso. La zona Callao destaca como una ubicación estratégica debido a su cercanía al puerto marítimo y al aeropuerto Jorge Chávez, ambas conexiones para la importación y exportación de productos.

PRECIO DE RENTA PROMEDIO POR ZONAS INDUSTRIALES (*)

Los precios promedio de renta puede variar en un rango entre los US$ 5.3 y los US$ 7.25 por m². Los precios podrían variar de acuerdo a las condiciones y áreas de los almacenes que se alquilen. Estos precios promedio no incluyen servicios adicionales como apoyo dentro del proceso logístico (operador logístico) de cada empresa que implican un costo adcional.

(*) Precio de renta pedido. No incluye ningún tipo de impuesto.

06 PANORAMA FUTURO

06 PANORAMA FUTURO

La expectativa en el mediano plazo es que las zonas industriales que se han desarrollado en los últimos años en la periferia de Lima, específicamente en la Zona Sur, se consoliden como ubicaciones claves para grandes y medianas industrias.

Este desarrollo responde a diferentes factores, principalmente a la formalización de estas zonas industriales conformadas por Parques Industriales y Condominios de Almacenes que son administrados profesionalmente, limitando la presencia de "Stand Alones". Otro factor importante, es el incremento del valor del metro cuadrado de las zonas industriales que han sido tradicionales como el Callao, debido tanto a la oferta limitada, a la ubicación estratégica cerca a los puertos, tanto como a cambios en zonificaciones y parámetros de industriales a urbanos. El impacto directo negativo en el costo operativo de las empresas es el que las impulsa a buscar nuevas alternativas de ubicación.
Contrariamente, el desarrollo de las nuevas áreas industriales viene manteniendo un valor por m^2 relativamente estable en el tiempo que responde directamente al desarrollo de la zona y variedad de oferta, presentando valores que llegan a ser 85% menores a los de las zonas tradicionales.

La tendencia nos indica que, en un futuro, las industrias que encuentren un equilibrio entre la distancia a los puertos y la generación de ahorros migrarán a estas nuevas zonas en desarrollo, más aún hoy, contando con alternativas de financiamiento que antes no se presentaban como *built to suit* y *sale&lease*.

Por último, es importante señalar que este desarrollo se potenciará con la implementación de los proyectos de infraestructura vial que minimizarán los tiempos de conexión tanto a los puertos del Callao como a los de Ica.

"El mercado industrial local es aún muy dinámico y cuenta con una gran capacidad de expansión. Las empresas comienzan a migrar hacia nuevas zonas industriales y se está llevando a cabo el desarrollo que, poco a poco, podría asemejar nuestro mercado a los de otros países en la región."

Aissa Lavalle
COUNTRY MANAGER
PERÚ

CUSHMAN & WAKEFIELD

PARA MAYOR INFORMACIÓN:

DENISE VARGAS
Market Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com
Tel.: +51 1 2238184

SEBASTIÁN CARRILLO
Brokerage Lead
sebastian.carrillo@cushwake.com
Tel.: +51 1 2238185

©2020 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.

CONTÁCTANOS EN:
www.cushwakeperu.com
contacto.peru@cushwake.com