

# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2023



## PANORAMA ECONÓMICO

A lo largo del primer trimestre del año, aún toman relevancia los acontecimientos políticos y económico al cierre del año pasado. Si bien el escenario no fue el más alentador para potenciales clientes y/o inversionistas dentro del mercado logístico industrial, aún se mantiene como uno de los más atractivos y con un excelente potencial de crecimiento y consolidación. La implementación de obras de infraestructura importantes y cruciales para el desarrollo de las industrias y del Perú como un hub comercial, como mejora de puertos y aeropuertos actuales.

Se espera que en el 2023 el crecimiento del PBI alcance el 3%, manteniendo un nivel similar al del año pasado. La inflación también está pronosticada a crecer un 3% este año, regresando al rango meta establecido por el BCRP.

## PARQUES INDUSTRIALES

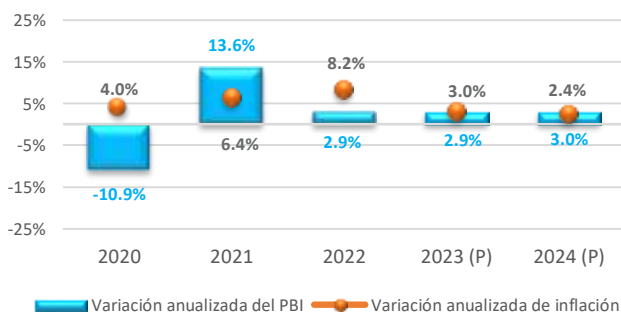
El crecimiento y desarrollo de los parques industriales se ha caracterizado por ser sostenido en los últimos años. Para el cierre de este primer trimestre, Huachipa, Lurín y Chilca continúan siendo las zonas de referencia para este tipo de desarrollos, principalmente concentrado al Sur de Lima. Al momento, este mercado alberga 7 parques industriales que funcionan como conglomerados de para empresas destacadas en distintas industrias, que encontraron en estos espacios una forma de consolidar sus operaciones y afianzar lazos con las de otras empresas relacionadas.

## CENTROS LOGÍSTICOS

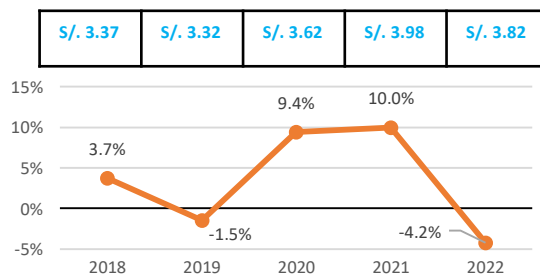
La pandemia fue el principal impulso que tuvo este mercado, creando la necesidad para empresas grandes y pequeñas de contar con espacios logísticos, dando paso a un crecimiento importante en la oferta de este rubro. Dentro de los principales distritos de desarrollo están la zona Callao, Lurín y Huachipa, así como también centros que, en algunos casos funcionan como espacios de última milla en ubicaciones más cercanas al centro de la ciudad como Ate Vitarte, Santiago de Surco y Chorrillos.

## Indicadores económicos – Q1.23

Variación anual del PBI e Inflación



Variación anual del tipo de cambio



# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2023

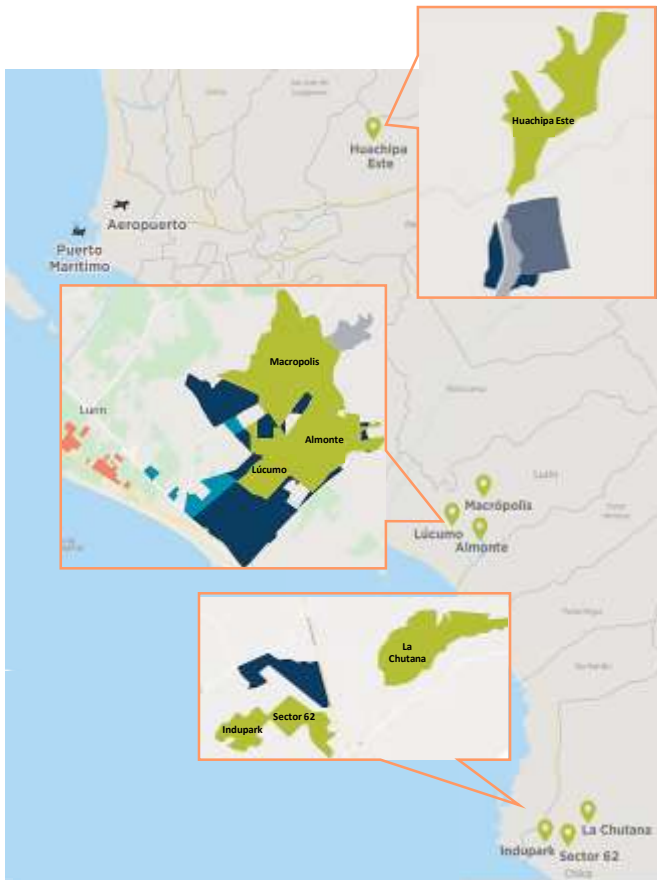
## PARQUES INDUSTRIALES

¿Qué pasó en el primer trimestre del año para este mercado?

Observando la tendencia en los últimos meses de los parques industriales de la ciudad, la zona sur se mantiene como una propuesta atractiva para la demanda de espacios industriales y esto se encuentra relacionado a los precios de venta de la zona sino también a la consolidación de las industrias que ya han logrado consolidar sus operaciones en la zona. El 2022 fue un año de cambios políticos y económicos importantes que pusieron en pausa las decisiones respecto al cierre de ciertas operaciones en curso y esto debido a que se vio afectada la confianza sobre la estabilidad del país y su crecimiento. Sin embargo, a medida que pasan los meses, los clientes se ven obligados a tomar decisiones en pro de la continuidad de su negocio. Teniendo en consideración esto, clientes de lotes chicos, medianos y hasta grandes han retomado algunas operaciones interesantes que podría reactivar la movilidad de este mercado para los próximos semestres.

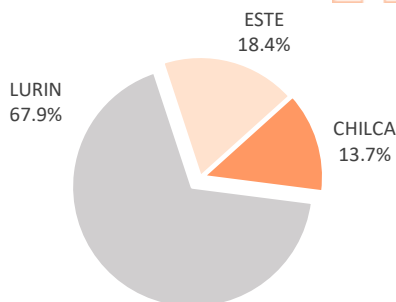
Actualmente los parques industriales albergan una gran diversidad de rubros, la elección de una ubicación para una industria está fuertemente relacionada con la zonificación de dichas tierras. Los rubros que principalmente se desarrollan en estos parques son alimentos y bebidas, laboratorios, frigoríficos, metalmecánica, maquinaria, constructoras, energía y logística. Se mantiene la tendencia por parte de algunos desarrolladores respecto a su oferta, en la implementación de mini lotizaciones entre 300 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup>, cuya demanda se impulsó más durante el tiempo de pandemia para pequeños y medianos empresarios y permitió que el mercado se abriera a un nuevo nicho que a la fecha continúa siendo exitoso y que ha soportado la demora en la negociaciones de grandes lotes.

Al cierre del primer trimestre del 2023, el inventario total de área entregada en parques industriales asciende a 3,667 has, donde aún existen 95 hectáreas proyectadas. De la superficie desarrollada, se debe considerar que el 9.5% 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.). El precio de venta promedio para este trimestre se encuentra dentro del rango \$95/m<sup>2</sup>-\$180/m<sup>2</sup>. Se debe considerar que en la zona existe una diferencia entre los precios promedio de venta que se pueden encontrar en la zona de Lurín (USD 168/m<sup>2</sup>) y Chilca (USD 122.5 /m<sup>2</sup>), dependiendo de la necesidad y la superficie a adquirir esto puede ser un diferencial importante, más allá de lo que el parque pueda ofrecer en infraestructura y servicios.



## Principales datos – Q1.23

Distribución del inventario



A pesar de la coyuntura actual, hubo una absorción de 3.9%. Esto fortalece la idea de que si bien nos encontramos en un tiempo de cambios e incertidumbre, los clientes e inversionistas no desean esperar mas y están tomando acción



Denise Vargas Sotomayor  
Coordinadora de Market Research



Precio de venta promedio por zona por año

9.5% del inventario se encuentra disponible para venta.

# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2023

## CENTROS LOGÍSTICOS

### VISIÓN DEL MERCADO

En este primer trimestre del año, la tasa de vacancia para inmuebles logísticos experimentó una reducción de 1% respecto al trimestre previo, mientras que el precio de renta pedido no experimentó variaciones entre dichos periodos.

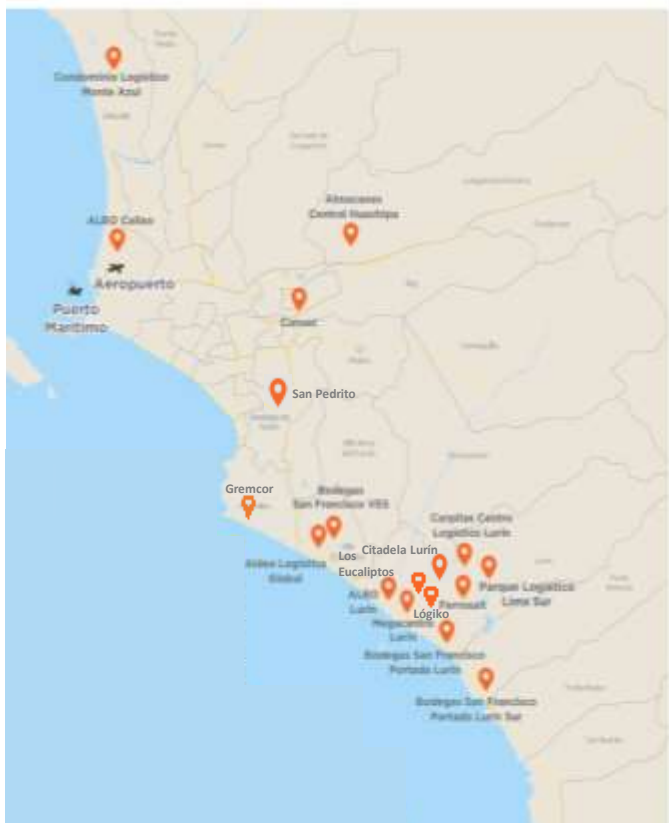
Actualmente, los desarrolladores elevan cada vez más sus estándares en cuanto a infraestructura y construcción de su oferta evidenciándose, por ejemplo, en la altura de las naves, siendo cada vez más frecuente encontrar opciones de espacios logísticos por encima de los 10 metros de altura, ya sea construidos 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. Además, algunos desarrolladores tienen como esquema de negocio construir de manera especulativa e iniciar 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. Este comportamiento ha permitido tener niveles de vacancia saludables por debajo del 10% en el caso de almacenes Clase A, con espacios que ya están siendo negociados previo a su construcción.

Si bien el inventario no ha presentado una variación entre el periodo anterior y este, ha experimentado un incremento de 25% (332,141 m<sup>2</sup>) entre el primer trimestre del 2022 y 2023.

La absorción neta de para este primer trimestre fue de 1,778 m<sup>2</sup>, siendo resultado de 4,578 m<sup>2</sup> ocupados y 2,800 m<sup>2</sup> desocupados, lo que nos confirma que el mercado se mantiene dinámico y con necesidades de espacios que profesionalicen cada vez más sus operaciones y que acompañen a la expansión de su negocio.

En espacios de almacén clase A, los precios de renta se encuentran en un promedio de 5.6 USD/m<sup>2</sup> y en Clase B en 6.2 USD/m<sup>2</sup>, resultando en un promedio total de 5.7 USD/m<sup>2</sup>. Tomando en cuenta que casi el 90% del inventario de espacios de almacén Clase A se encuentra en la zona Sur, se debe tomar en cuenta que los precios pueden variar principalmente debido a la ubicación (cercanía al centro de la ciudad), acceso, superficie, altura de la nave, servicios, infraestructura, entre otros, que puede influir en la negociación final.

A la fecha, la superficie en construcción hasta el primer semestre del 2024 asciende a 277,723 m<sup>2</sup>, mientras que la que se encuentra en etapa de proyecto alcanza la cifra de 614,580 m<sup>2</sup>, principalmente concentrados en la Zona Sur y Zona Callao.



## Principales datos – Q1.23

ZONA	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE RENTA PEDIDO (m <sup>2</sup> /mes)
SUR	1.388.555	11,3 %	USD 5,6
ESTE	139.515	4,3 %	USD 7,2
CALLAO	76.000	9,2 %	USD 7,3
CENTRO	58.837	0,0 %	-
TOTALES	1.662.907	10,3 %	USD 5,7

(\* ) Estas cifras incluyen análisis para espacios de almacén Clase A y B

### DENISE VARGAS

Market Research Coordinator  
[denise.vargas@cushwake.com](mailto:denise.vargas@cushwake.com)  
[cushwakeperu.com](https://www.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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) y síganos en Twitter: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake).

©2023 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.