

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10.7 %
Índice de Vacancia



38,558 m²
Absorción neta (m²)



\$ 5.7 (USD/m2/Mes)
Precio de alquiler pedido



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS S1.2023

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7.1 %
Tasa de desempleo (*)



1.7 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



6.5 %
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Feb-Mar-Abr 2023 (Fuente: BCRP)

(**) Anualizado Abr 2022-Mar 2023 (Fuente: INEI)

(***) Lima Metropolitana. De Jul 2022 a Jun 2023 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

El primer semestre del año culmina con una tasa de vacancia que se incrementó en 5.9% en comparación al cierre del semestre pasado. Esta variación es resultado del crecimiento en las construcciones de espacios logísticos de manera especulativa, principalmente en la zona de Lurín, Villa El Salvador y Huachipa. Cada vez existen más opciones de centros logísticos en la capital, explorándose más las áreas del Callao y el Sur. En el caso del Callao, Ventanilla ha sido el distrito con nuevos operadores que ampliará la competencia dentro de la zona, ofreciendo un producto con altos estándares. Por otro lado, importantes operadores ubicados en Lurín han ampliado su oferta, construyendo nuevas etapas para satisfacer a nuevos clientes, ya sea por built-to-suit o de forma especulativa.

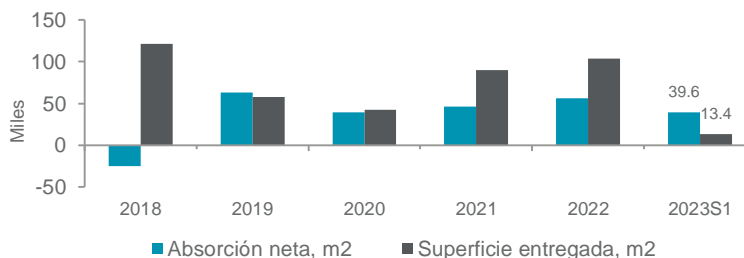
OFERTA Y DEMANDA:

Al finalizar el primer semestre del año se observa una absorción neta acumulada anual de 62,447 m², dividido entre las zonas Sur, Callao, Este y Centro. El inventario del mercado logístico se incrementó en 13,418 m² en los últimos 6 meses debido a nuevos espacios logísticos implementados en la Zona Sur, Zona Callao y Zona Este. La tasa de vacancia ha tenido una tendencia creciente, principalmente debido al dinamismo del mercado, donde constantemente se están ampliando espacios en centros consolidados y están apareciendo nuevos operadores que ofrecen un producto de alta calidad y competitivo que incursionan en rubros de gran demanda como el farmacéutico, consumo masivo, alimentos y bebidas, logístico y minería.

PRECIO:

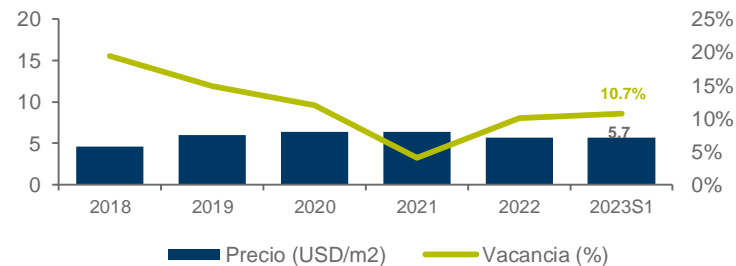
Al cierre de este semestre, el precio de alquiler pedido cerró en USD 5.7 por m², entre espacios Clase A y B, donde el rango de precios fluctúa entre USD 5.6 y USD 8.0 por m². En comparación al semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos Clase A se incrementó ligeramente y para Clase B no tuvo mayor variación. La poca variabilidad en este indicador para ambas clases podría atribuirse a indicadores macroeconómicos más estables, con un tipo de cambio que se ha ido regularizando con el pasar de los meses gracias a un entorno sociopolítico apaciguado. 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 el 83% del inventario total, aunque se puede observar una tendencia en el mediano plazo a que se descentralice el mercado logístico y se exploren otras áreas de la ciudad, con miras a que el rubro también se desarrolle en provincia.

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

Las variaciones presentadas en los principales indicadores económicos del país fueron positivas para la economía nacional, brindándole mayor atractivo para la inversión.

Según el INEI, la variación interanual del PBI hasta marzo de este año fue de 1.7 %, proyectándose un crecimiento de 2.5 % para el cierre de este año según el Ministerio de Economía y Finanzas.

La tasa de desempleo ha mantenido una tendencia a la baja en los últimos 12 meses, siendo la cifra a abril de este año 1.2 p.p. menor que la observada en el mismo periodo del 2022 (8.3%).

Por otro lado, la tasa de inflación anualizada cerró el mes de mayo en 7.9%, cifra que a pesar de estar fuera del rango meta indicado por el Banco Central de Reserva, se espera que se ajuste hacia la baja con una proyección hacia el cierre del año de 3%.

Asimismo, al final de este primer semestre, el tipo de cambio cerró en S/3.63 / USD, reduciéndose en 4.7% respecto al tipo de cambio a inicios de año. 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.

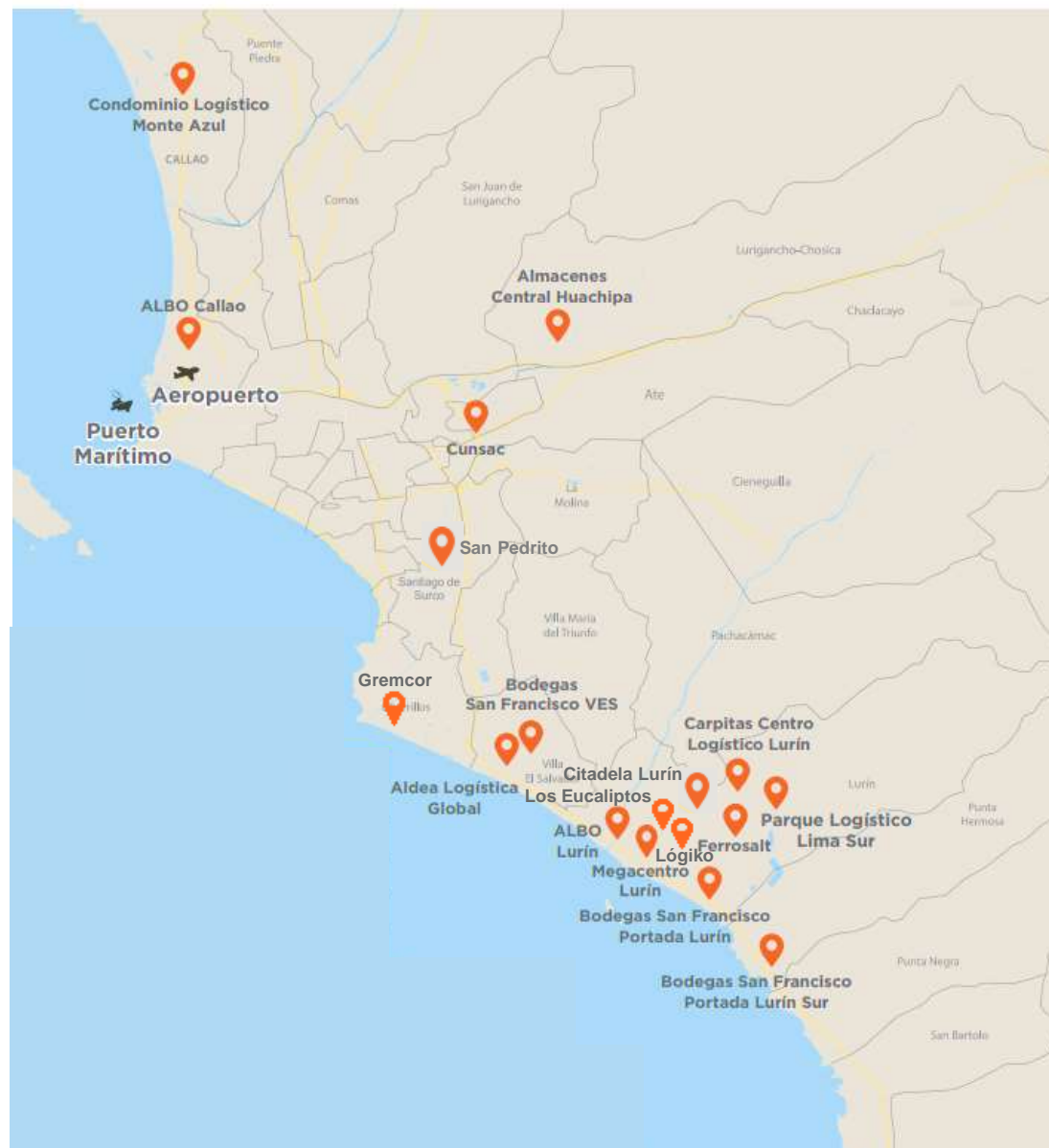
PANORAMA FUTURO

Hasta fines del 2024, la superficie que se encuentra en construcción suma 465,507 m² de espacios logísticos. En la Zona Sur se entregarán 243,597 m² divididos en construcciones de Megacentro Industriales Sur y Gremcor; en la Zona Callao serán entregados 160,110 m² divididos en proyectos de Gran Parque Logístico Callao, Parque Logístico Callao y Condominio Logístico Monte Azul; y en la Zona Este se entregarán 61,800 m² conformados por construcciones en Almacenes Central Huachipa.

Actualmente, existen más de 317,352 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

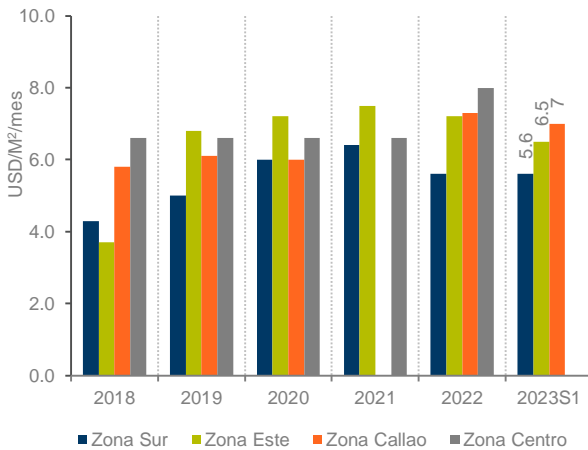
SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Zona Sur Clase A	1,299,908	22	127,600	9.8	21,697	241,997	17,592	5.6
Zona Este Clase A	134,700	4	7,500	5.6	8,200	61,800	-	7.0
Zona Callao Clase A	26,000	4	1,300	5.0	700	160,110	299,760	8.0
SUBTOTALES CLASE A	1,460,608	30	136,400	9.3	30,597	463,907	317,352	5.7
Zona Sur Clase B	121,460	6	41,235	33.9	200	1,600	-	6.1
Zona Este Clase B	15,515	1	0	0	1,010	-	-	8.0
Zona Callao Clase B	57,000	4	5,500	9.6	6,500	-	-	7.0
Zona Centro Clase B	58,837	1	0	0	1,251	-	-	8.0
SUBTOTALES CLASE B	260,010	12	46,735	18.5	8,961	1,600	-	6.2
TOTAL	1,713,420	42	183,135	10.7	39,558	465,507	317,352	5.7

(*) Se considera data solo de 2023S1.

(**) Superficie que se encuentra en construcción con fecha de entrega hasta el S22024.

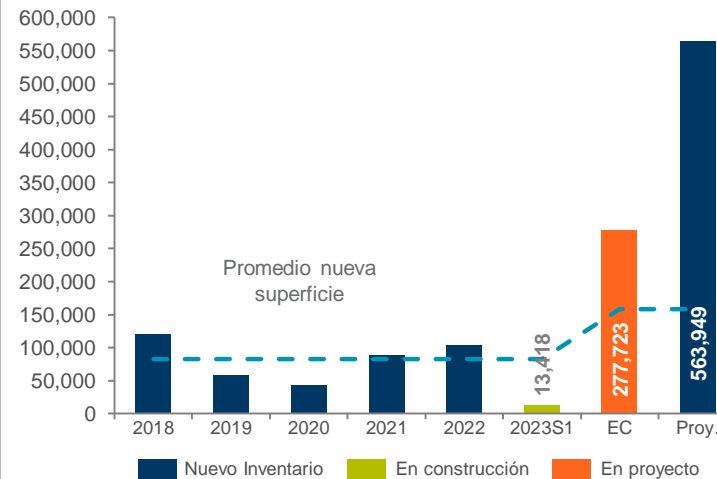
(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del S12025 o aún no se define.

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 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

©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.