

# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q3 2023



## PANORAMA ECONÓMICO

Al cierre de la tercera parte del año, las proyecciones de los principales indicadores económicos debieron modificarse por la contracción en los distintos sectores económicos. 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.

Las proyecciones respecto al cierre del año y el crecimiento de PBI se redujeron para este tercer trimestre y se estima que el año termine con un crecimiento de 0.9%, una medición que ha sido ajustada en más de 2 p.p. respecto a lo que se esperaba el trimestre pasado, según el Banco Central de Reserva. Particularmente, sectores como la construcción, manufactura, entre otras, se han visto afectadas por la inflación que se ha reflejado en los salarios. De la misma manera las proyecciones de inflación también experimentaron una ligera variación por lo que, al cierre de este trimestre, se espera que este indicador cierre en 3.8%.

## PARQUES INDUSTRIALES

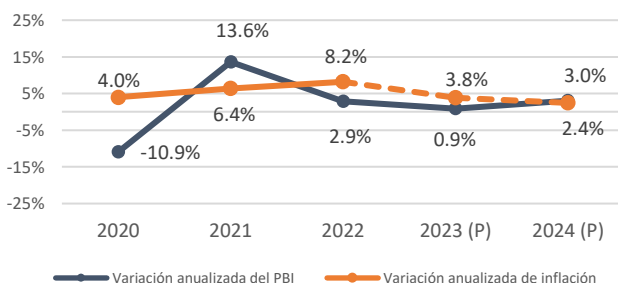
En un escenario de estabilidad para este mercado, considerando que se mantienen 7 parques industriales en oferta, el crecimiento de los mismos viene dado por la comercialización de nuevas etapas, de la consolidación de las que ya están en venta y la puesta en marcha de las construcciones y operaciones de quienes ya son propietarios y desean hacer uso del espacio. Lurín y Chilca al sur y Huachipa al Este continúan siendo las zonas de referencia para este tipo de desarrollos, y la expectativa es que continúen siendo espacios en donde se establezcan conglomerados industriales.

## 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.

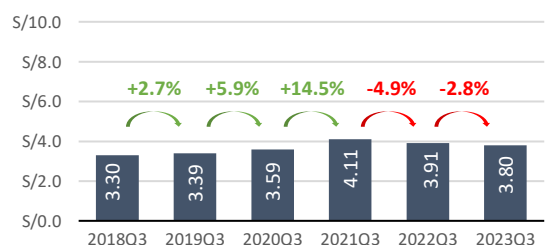
## Indicadores económicos – Q3.23

Variación anual del PBI e Inflación <sup>(1)</sup>



(1) Fuente: Reporte de Inflación del Banco de Reserva del Perú (15 de Setiembre 2023)

Evolución del tipo de cambio <sup>(2)</sup>



(2) Fuente: Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT)

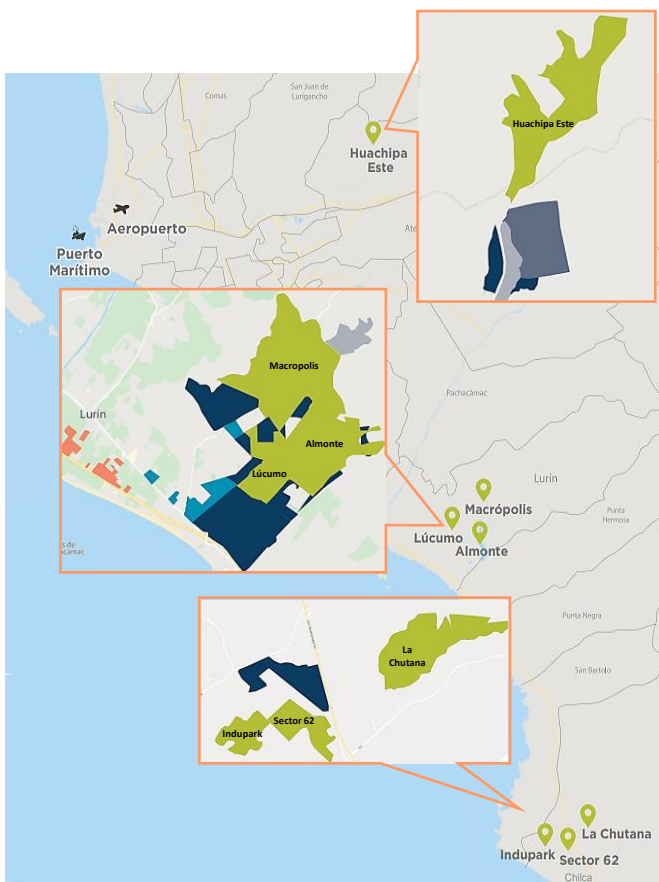
# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q3 2023

## PARQUES INDUSTRIALES

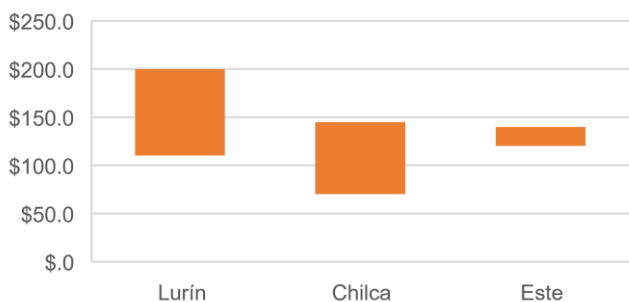
Actualmente los parques industriales albergan una gran diversidad de rubros, la elección de una ubicación para una industria está fuertemente relacionada con la zonificación de dichas tierras. Dependiendo de la ubicación del parque industrial, se pueden identificar ocupantes con una necesidad de espacios de almacenamiento o de distribución, principalmente por la cercanía vial al área metropolitana de la ciudad. En el submercado de Lurín, se establecieron gran parte de estos centros logísticos o almacenes, en cambio en Chilca, existen aquellos ocupantes con la necesidad de establecer actividades de producción. Actualmente, los desarrolladores optan por colocar una oferta más variada en el tamaño de los lotes que se encuentran en venta (menores a los 2.000 m<sup>2</sup>) y además es posible adquirir un grupo de varios lotes de estos tamaños para requerimientos de mayor tamaño. Asimismo, es importante recalcar que gran parte de los lotes vendidos aún no han sido desarrollados o construidos, sin embargo, es una situación que poco a poco se revierte y comienza a activarse.

Al cierre del tercer trimestre del 2023, el inventario total de área entregada en parques industriales asciende a 3,588 has. Del total de superficie desarrollada y puesta a la venta, 24.3% se encuentra aún disponible; este indicador se mantiene alto principalmente debido que gran parte de la oferta existente está relacionada a nuevas etapas puestas a por el ingreso de nuevas etapas (3er etapa) y se buscan implementar estrategias en donde se pueda mostrar el 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 en USD 130 por m<sup>2</sup> dentro un rango entre 70 USD/m<sup>2</sup> y 200USD/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 165 por m<sup>2</sup>) y Chilca (USD 117 por m<sup>2</sup>), dependiendo de la necesidad, la superficie a adquirir y la ubicación del lote puede ser parte de la diferencia en cuanto al rango de precios, más allá de lo que el parque pueda ofrecer en infraestructura y servicios.

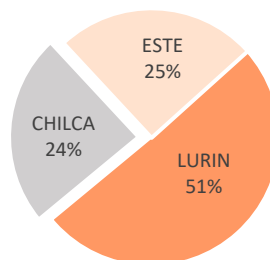


### Principales datos – Q3.23

Precio de venta promedio por zona



Distribución del inventario total



24.3% del inventario se encuentra disponible para venta.

# PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

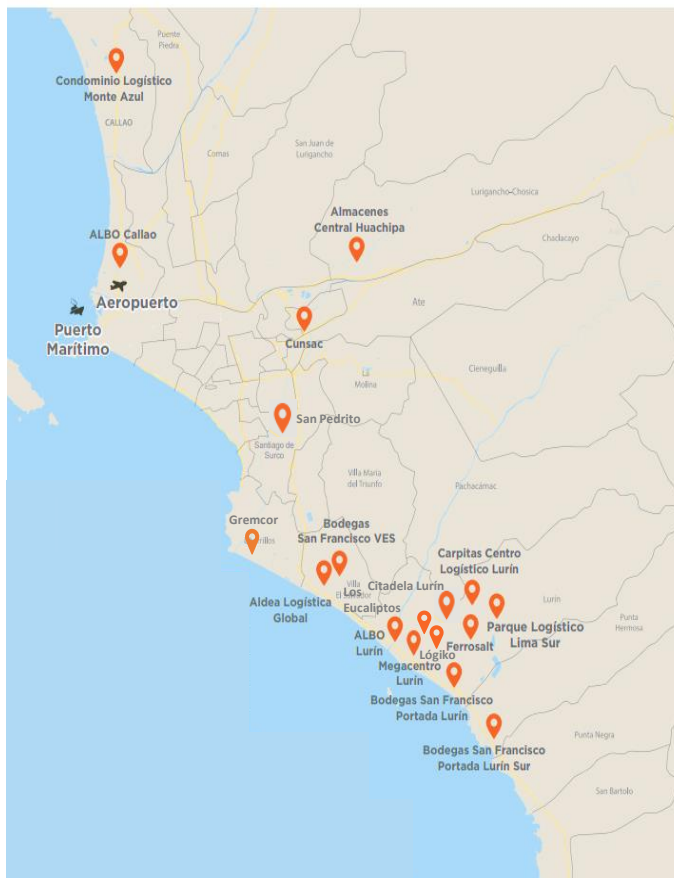
LIMA | Q3 2023

## CENTROS LOGÍSTICOS

En el tercer trimestre del año, y acercándonos cada vez más al cierre del año, el mercado de centros logísticos mantiene su dinamismo. El inventario se mantuvo estable sin nuevos ingresos, considerando que al momento ya existe una alta tasa de vacancia, principalmente dirigido por las construcciones que algunos desarrolladores realizaron de manera especulativa. A la fecha, los desarrolladores han entendido que, para poder abarcar una mayor demanda, se deben incorporar mejoras en el producto y en sus características (altura, patio de maniobras, tipo de piso, muelles, áreas comunes, entre otros servicios). 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. Si bien la mayoría de los desarrolladores mantienen un esquema de colocación ágil, previo a la construcción de los espacios de almacén o "built to suit", a puertas de la campaña navideña, existe una necesidad a corto plazo por espacios disponibles y flexibles para el almacenamiento de productos y estar a disposición para los requerimientos que puedan surgir. El dinamismo con el que se ha manejado el mercado ha permitido tener niveles de vacancia alrededor del 8% en el caso de almacenes Clase A, con espacios que ya están siendo negociados previos a su construcción. Los niveles de ocupaciones permitieron una reducción de la tasa de vacancia al 9.1%, en donde el 92% de esta disponibilidad se concentra en la zona Sur.

El precio de renta promedio en almacenes tipo A se encuentra en 5.9 USD/m<sup>2</sup> y en Clase B en 6.2 USD/m<sup>2</sup>, resultando en un promedio total de 6.0 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 120,110 m<sup>2</sup>, mientras que la que se encuentra en etapa de proyecto alcanza la cifra de 748,680 m<sup>2</sup>, principalmente concentrados en la Zona Sur y Zona Callao, sin embargo, se debe considerar que algunos de estos proyectos son parte de centros logísticos ya existentes y que se pondrán en marcha a medida que los espacios ya construidos se coloquen.



## Principales indicadores (\*) – Q3.23

ZONA	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE RENTA PEDIDO (m <sup>2</sup> /mes)
SUR	1,309,901	10,1 %	USD 5,9
ESTE	134,700	3,3 %	USD 7,0
CALLAO	83,000	8,2 %	USD 7,2
CENTRO	58.837	0,0 %	-
<b>TOTALES</b>	<b>1.662.907</b>	<b>9,1 %</b>	<b>USD 6,0</b>

(\*) Los datos presentados incluyen información de almacenes clasificados como 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 siganlos en Twitter: @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.