

PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2024



PANORAMA ECONÓMICO

A lo largo del primer trimestre del año, los indicadores económicos mostraron cifras prometedoras debido a una inflación mejor controlada junto a una serie de reducciones en la tasa de interés, lo que genera un entorno más favorable para potenciales clientes y/o inversionistas. El mercado logístico industrial aún se mantiene como uno de los más atractivos con un excelente potencial de crecimiento y consolidación. La implementación de obras de infraestructura, como mejora del actual puerto del Callao y la puesta en marcha de la construcción del Puerto de Chancay, además de la ampliación del aeropuerto Jorge Chavez significa un avance importante y un hito para el desarrollo de las industrias y del Perú como un hub comercial en Latinoamérica. Según el BCRP, se estima una recuperación de la inversión privada y un crecimiento en sectores como construcción y manufactura, por lo que el PBI se expandiría a 3.0%. Por otro lado, la tasa de inflación cerró en 3.1% al mes de Marzo, cifra muy cercana al rango meta por lo que se prevé que para el fin del 2024 se encuentre en alrededor del 2.2%.

PARQUES INDUSTRIALES

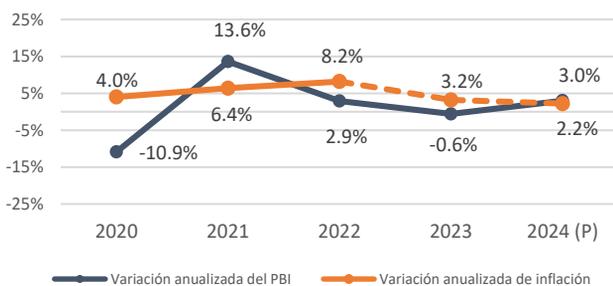
En un escenario de estabilidad, por el momento existen 7 parques industriales que actualmente mantienen la oferta, cuyo crecimiento, viene dado por la comercialización de nuevas etapas en algunos casos, de la consolidación de las que aún se encuentran en venta, de la puesta en marcha de las construcciones y también de las 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

Actualmente, el mercado de centros logísticos continúa su crecimiento y consolidación debido a la necesidad para empresas grandes y pequeñas de contar con espacios de almacenamiento, y que a la vez sea conveniente para su logística en cuanto a costo en tiempo y dinero. Dentro de los principales distritos de desarrollo prevalecen 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 – Q1.24

Variación anual del PBI e Inflación ⁽¹⁾



(1) Fuente: Reporte de Inflación del Banco de Reserva del Perú (15 de Marzo 2024)

Evolución del tipo de cambio ⁽²⁾



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

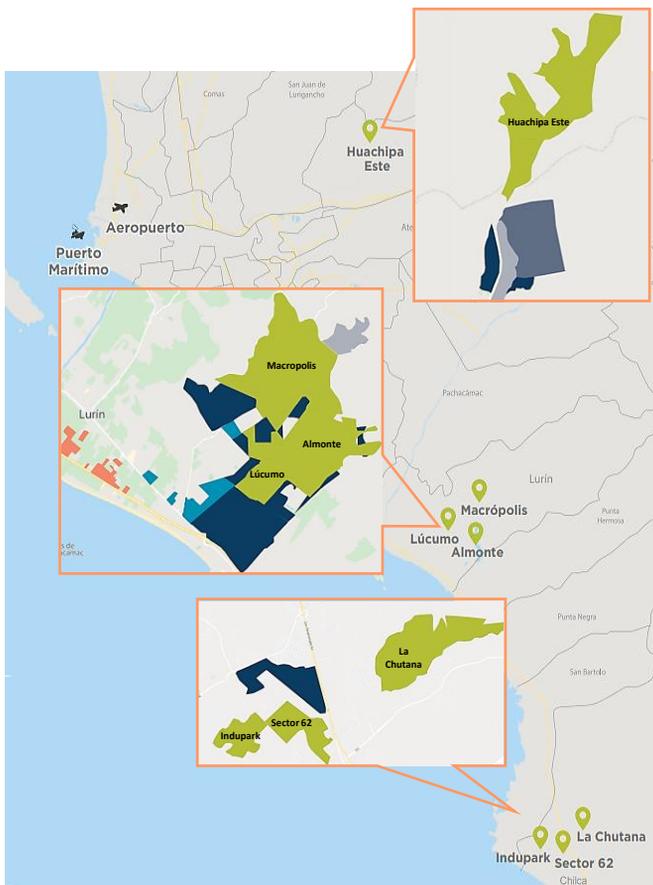
PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2024

PARQUES INDUSTRIALES

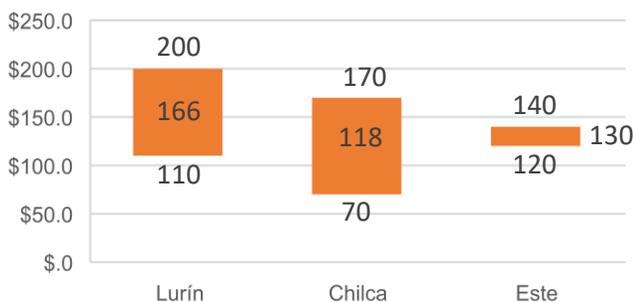
Actualmente los parques industriales albergan una gran diversidad de rubros, la elección de una ubicación para una industria está fuertemente relacionada con la zonificación de dichas tierras. Dependiendo de la ubicación del parque industrial, se pueden identificar ocupantes con una necesidad de espacios de almacenamiento o de distribución, principalmente por la cercanía vial al área metropolitana de la ciudad. Actualmente, la demanda es conformada principalmente por pequeñas y medianas empresas que ocupan lotes entre 1,000 m² y 5,000 m². Debido a esta tendencia, los desarrolladores cuentan con lotes de diversos tamaños que se adapten al usuario. 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 primer trimestre del 2024, el inventario total de área entregada en parques industriales asciende a 1,478 has. Del total de superficie desarrollada y puesta a la venta, 23.1% se encuentra aún disponible. Esta alta vacancia se resume en proceso de largas negociaciones, por lo que, en algunos casos, desde hace varios trimestres atrás, la oferta es mucho más variada en cuanto al tamaño de los lotes y la flexibilidad de algunos desarrolladores en ofrecer facilidades en el proceso de compra (descuentos, menor tasa de interés, menor cuota inicial, etc.). Para las tres principales zonas en donde se desarrolla este mercado, el precio de venta promedio para este trimestre se encuentra en USD 134 por m² dentro un rango de un mínimo de 70 USD/m² en la zona de Chilca y un máximo de 200USD/m² en la zona de Lurín para lotes que se encuentra en etapas consolidadas. 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 166 por m²) y Chilca (USD 118 por m²), 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.

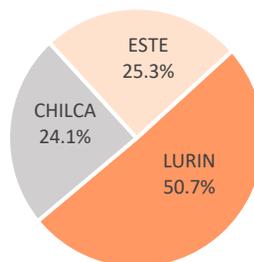


Principales datos – Q1.24

Precio de venta promedio por zona



Distribución del inventario total



23.1% del inventario se encuentra disponible para venta.

PANORAMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2024

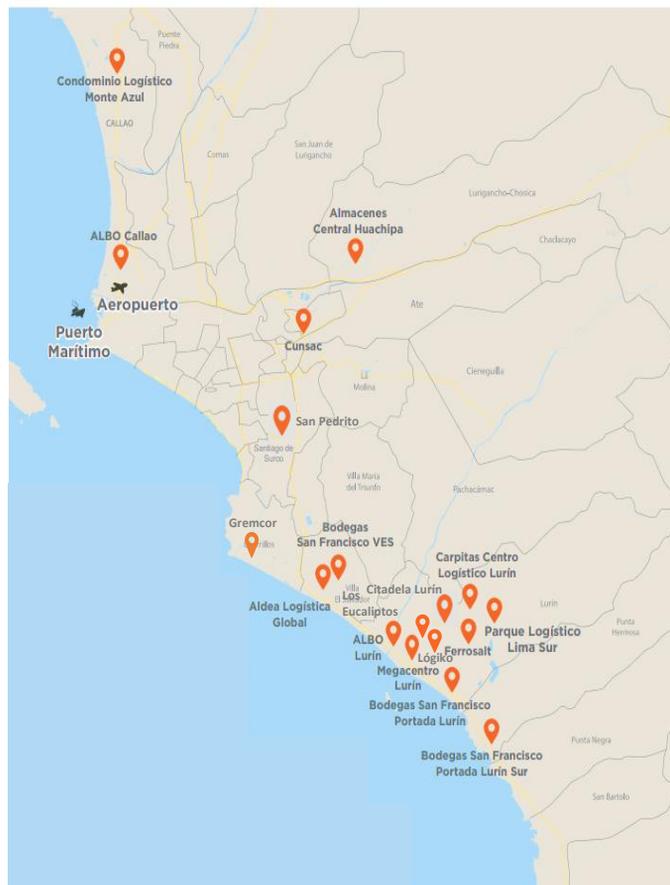
CENTROS LOGÍSTICOS

Durante el primer trimestre del año, el mercado de centros logísticos refleja un crecimiento sostenible. El inventario registró nuevos ingresos por parte de Megacentro Industriales Sur, un total de 39,997 m² de almacenes clase A. Esta variación contribuyó a un ligero incremento en la vacancia de 1.18 p.p., cerrando en 11.2%. La absorción neta durante este trimestre fue de 14,780 m². Este indicador reflejó un crecimiento exponencial en comparación del mismo periodo en el 2022 y 2023, dando señales que el 2024 será de mayor desarrollo y crecimiento para el mercado logístico.

La oferta de almacenes presenta una gran diversidad de tipos y formatos que busca cubrir las necesidades de los diversos clientes y tipos de sector. Cada vez son más los desarrolladores que han decidido 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. Además 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 la vacancia a largo plazo.

El precio de renta promedio en almacenes tipo A se encuentra en 6.1 USD/m² y en Clase B en 6.2 USD/m², resultando en un promedio total de 6.2 USD/m². 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 2025 asciende a 70,970 m², mientras que la que se encuentra en etapa de proyecto alcanza la cifra de 460,731 m², principalmente concentrados en la Zona Sur y Zona Callao. Además, la zona Este, liderada por Almacenes Central Huachipa en condominios de Clase A, se espera que siga expidiéndose, a medida que cierran los contratos de alquiler.



Principales indicadores (*) – Q1.24

ZONA	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE RENTA PEDIDO (m ² /mes)
SUR	1.478.950	12,8 %	USD 6,1
ESTE	150.215	0,0 %	-
CALLAO	98.240	11,4 %	USD 7,6
CENTRO	58.837	0,4 %	USD 7,0
TOTALES	1.786.650	11,2 %	USD 6,2

(*) Los datos presentados incluyen información de almacenes clasificados como Clase A y B

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
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 y siganos en Twitter: @CushWake.

©2024 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.