

Industrial S1 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10.5 %
Índice de Vacancia



53,277 m²
Absorción neta (m²)



\$ 6.1 (USD/m2/Mes)
Precio de alquiler pedido



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS S1 2024

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7.2 %
Tasa de desempleo (*)



1.4 %
Tasa de crecimiento PBI (**)



2.3 %
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (***)



(*) Tasa Trimestral Mar- Abr- May 2024 (Fuente: BCRP)

(**) Anualizado Abr 2023-May 2024 (Fuente: INEI)

(***) Lima Metropolitana. De Jul 2023 a Jun 2024 (Fuente: INEI)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

La primera mitad del año cerró con una tasa de vacancia en 10.5%, un leve incremento del 0.4 p.p. en comparación al segundo semestre del 2023. Esta variación es principalmente el resultado del ingreso de nuevo inventario de almacenes como oferta especulativa en la zona Sur y zona Este. Por un lado, al Sur, los submercados de Lurín y Villa El Salvador mostraron una tasa de vacancia de 14.3% y 2.2% respectivamente. En la zona Este, el distrito de Ate Vitarte mantiene el 100% de ocupación, mientras que la vacancia en Huachipa cerró en 1.8%. Este escenario demuestra el sostenido dinamismo del mercado logístico en el cual vemos una tendencia de la demanda hacia almacenes Clase A debido a que empresas buscan formatos con mayor altura e infraestructura dentro de un centro logístico consolidado con altos estándares que garanticen la eficiencia y optimización de sus operaciones.

OFERTA Y DEMANDA:

Al finalizar el primer semestre del año se observa una absorción neta acumulada de 53,277 m², una variación positiva de 14% en comparación con el segundo semestre del año pasado. Durante este periodo el inventario del mercado logístico se incrementó en 67,497 m² debido a la incorporación de nuevos espacios de almacenes Clase A con una altura entre 12 y 14 m. Por un lado, el 96% de este nuevo inventario se incorporó en la Zona Sur con la expansión de Aldeas Logísticas en Villa El Salvador y las nuevas etapas (4 y 5) por parte de Megacentro Industriales Sur en Lurín. Por otro lado, 2,500 m² sumaron al inventario en Almacenes Central Huachipa en la zona Este. Los desarrolladores buscan diferenciarse de la competencia resaltando una mayor flexibilidad en términos de espacio, negociación de contratos, opciones y soluciones de implementación, para satisfacer las necesidades de cada cliente de distintos rubros como farmacéutico, consumo masivo, alimentos y bebidas, logístico y retail.

PRECIO:

Al cierre de este primer semestre, el precio de alquiler pedido promedio cerró en 6.1 USD/m², entre almacenes Clase A y B, con un rango que fluctúa entre 5.1 y 8.5 USD/m². En comparación al semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos Clase A se incrementó ligeramente (1.7%) cerrando en 6.1 USD/m², contrario al comportamiento de Clase B, cuyo precio de renta promedio disminuyó en 3.2% y cerró en 6.0 USD/m². En importante recalcar que la Zona sur al concentrar más del 80% de la oferta de almacenes, cualquier variación en los precios de renta en esta zona puede influir de manera significativa en la estimación de los precios promedio de renta total.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



(*) Indicadores incluyen Clase A y B

PANORAMA ECONÓMICO

Durante la primera mitad del año, la economía del país mostró un panorama de mayor dinamismo y estabilidad. Los principales indicadores económicos continuaron mostrando resultados alentadores lo que evidencia la recuperación y la expectativa en el segundo semestre del 2024.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta el cierre del mes de mayo fue de 1.4% debido a un crecimiento de la demanda interna y a un alza en las exportaciones de bienes y servicios. En este escenario positivo, el Ministerio de Economía y Finanzas ha proyectado que este indicador podría crecer hasta en 3.1% para el final del 2024. En este sentido, luego de 3 años, la tasa de inflación anualizada volvió al rango meta (1% - 3%) y cerró el mes de Junio en 2.3%. El Banco Central de Reserva asegura la estabilidad de este indicador y proyecta cierre en 2.2% a fin de año.

El índice de producción del sector comercio registró un crecimiento de 1.8% donde destacó la venta de combustibles, maquinaria y equipos para el sector minero, industrial, agrícola, y de salud. Del mismo modo, el sector transporte creció en 5.6% debido a una mayor actividad en el transporte aéreo, terrestre y acuático. De acuerdo con la Autoridad Portuaria Nacional (APN) en el primer trimestre del año, se movilizaron 798,886 TEUs y 15.1 millones de toneladas de carga, un aumento del 8.9% y 15.6% respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. La principal razón de este crecimiento fue el alza del precio de los *commodities* o materias primas (oro, cobre y gas natural) que a su vez impulsaron las exportaciones durante este semestre.

El Megapuerto de Chancay, importante proyecto de infraestructura nacional presentó un avance general mayor al 80% al cierre de este primer semestre. Según el ministerio de Transporte y Comunicaciones, el inicio de operaciones se estima para Noviembre 2024. Por otro lado, DP World Callao inauguró la ampliación del Muelle Sur que incrementará la capacidad del puerto del Callao en 80% para poder movilizar hasta 2.7 millones de TEUs anuales.

Al final de este primer semestre, el tipo de cambio cerró en S/3.77 / USD, incrementando en 1.1% 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.

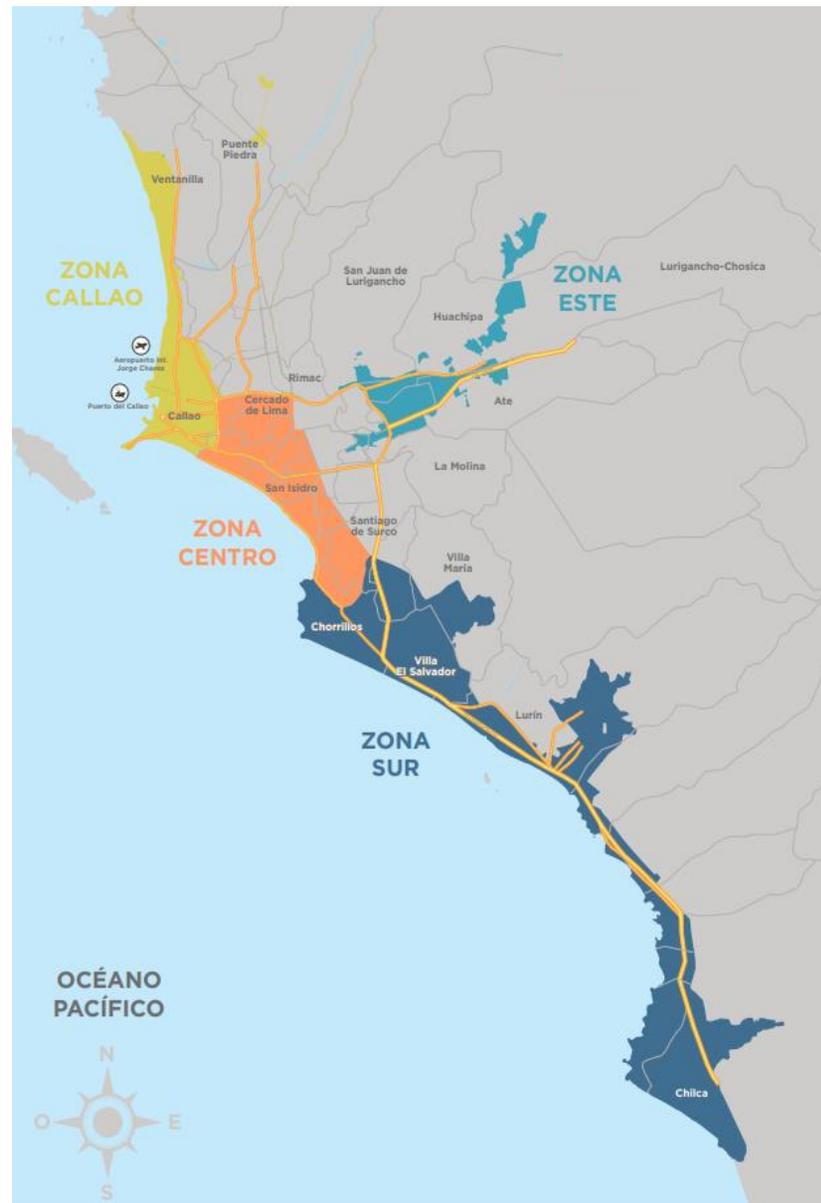
PANORAMA FUTURO

La superficie que se encuentra en construcción suma 66,870 m² de espacios logísticos para ser entregados durante el segundo semestre del 2024. En la Zona Sur se entregarán 25,000 m² por parte de Aldeas Logísticas; en la Zona Callao se estima que 41,870 m² sean entregados por el desarrollo de la primera etapa del Parque Logístico Callao.

Actualmente, existen más de 526,462 m² en proyecto distribuidos en las principales zonas logísticas. Entre la Zona Sur y la Zona Callao, conforman alrededor del 88% de esta superficie. Sin embargo, es importante considerar que gran parte de los nuevos desarrollos dan inicio con un requerimiento previo y los que tienden a construir especulativamente, tienen sus espacios ocupados en el corto plazo debido al dinamismo del sector. Se estima que un nuevo desarrollador ingrese al mercado logístico con 22,381 m² en la Zona Sur durante el próximo año.

El mercado peruano de almacenes 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 ZONAS INDUSTRIALES



Industrial S1 2024

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

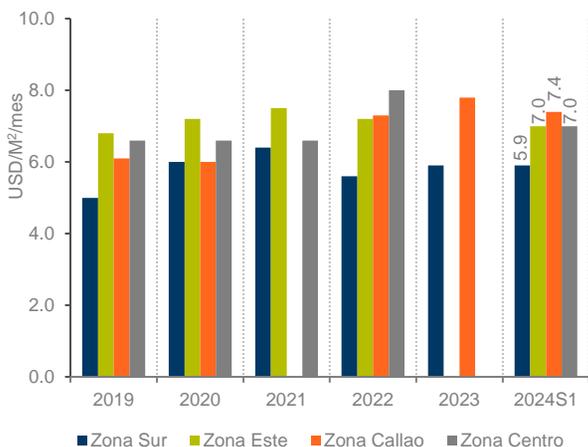
SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE BODEGAS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA(%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**)	EN PROYECTO (m ²) (***)	PRECIO DE ARRIENDO PEDIDO (USD/m ² /MES)
Zona Sur Clase A	1,408,898	27	128,592	9.1	57,317	25,000	283,381	6.0
Zona Este Clase A	137,200	5	2,500	1.8	-	-	61,800	7.0
Zona Callao Clase A	41,240	5	4,506	10.9	34	41,870	178,931	8.5
SUBTOTALES CLASE A	1,587,338	37	135,598	8.5	57,351	66,870	524,112	6.1
Zona Sur Clase B	95,460	6	45,425	47.6	-190	-	2,350	5.8
Zona Este Clase B	15,515	1	-	-	-	-	-	-
Zona Callao Clase B	57,000	4	8,644	15.2	- 3,644	-	-	6.6
Zona Centro Clase B	58,837	1	240	0.4	- 240	-	-	7.0
SUBTOTALES CLASE B	226,812	12	54,309	23.9	- 4,074	-	2,350	6.0
TOTAL	1,814,150	49	189,907	10.5	53,277	66,870	526,462	6.1

(*) Se considera data solo de 2024S1.

(**) 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

Gerente de Transacciones y Proyectos

+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 2, la compañía 022tuvo 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.