

INDICADORES DEL MERCADO

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
9.0% Índice de Vacancia	▼	▲
29,960 m² Absorción neta (m ²)	▼	▲
\$6.0 (USD/m ² /Mes) Precio de alquiler pedido	▬	▲

(*) Indicadores incluyen clase A y B

INDICADORES ECONÓMICOS S2 2024

	Cambio Interanual	Previsión 12 meses
5.7% Tasa de Desempleo	▼	▼
3.8% Tasa de Crecimiento PBI	▲	▲
2.0% Tasa de Inflación (Acumulado 12 meses)	▼	▬
5.0% Tasa de Interés (Diciembre-BCRP)	▼	▬

(*) Tasa Trimestral: Sep-Oct-Nov 2024 (Fuente: INEI)

(**) Anualizado: Dic 2023-Nov 2024 (Fuente: INEI)

(***) Lima Metropolitana: De Ene a Dic 2024 (Fuente: INEI)

DINAMISMO DEL MERCADO REFLEJADO EN LA VACANCIA

El segundo semestre del año cerró con una tasa de vacancia del 9.0%, reflejando una reducción de 1.5 p.p. respecto al primer semestre, en el cual la variación más alta se vio reflejada en la zona Sur (-2.2 p.p.).

En la zona Este, el distrito de Huachipa refleja una vacancia del 1.8% y Ate Vitarte mantiene una ocupación del 100%. Por otro lado, en la zona Sur, el distrito de Villa El Salvador alcanzó un nivel de ocupación del 100% en la segunda mitad del año, mientras que la tasa de vacancia en Lurín cerró en 12.8%.

Al cierre de este semestre, el mercado logístico ha demostrado tener un comportamiento dinámico, con lo cual se espera que el desarrollo de nuevos espacios se mantenga añadiendo nuevo inventario durante el 2025.

DEMANDA ESTABLE POR ESPACIOS LOGÍSTICOS

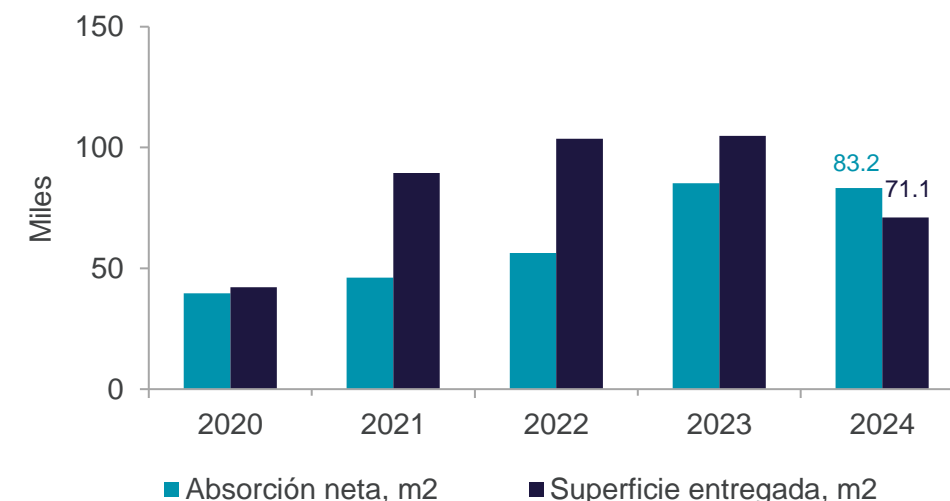
Durante esta segunda mitad del año, la absorción neta acumulada alcanzó la cifra de 29,960 m² dividido principalmente entre la zona Sur y zona Callao. Durante este periodo el inventario del mercado logístico se incrementó en 4,000 m² debido a una ampliación de almacenes clase B en Condominio Logístico Monte Azul en el Callao. Esta zona se potencia aún más y genera mayor interés por su ubicación estratégica con el Puerto de Chancay.

Actualmente, la demanda está conformada principalmente por operadores logísticos, empresas de retail, consumo masivo y farmacéutico. Por ello, los desarrolladores buscan maximizar su oferta brindando una mejor infraestructura y flexibilidad para satisfacer todo tipo de requerimientos.

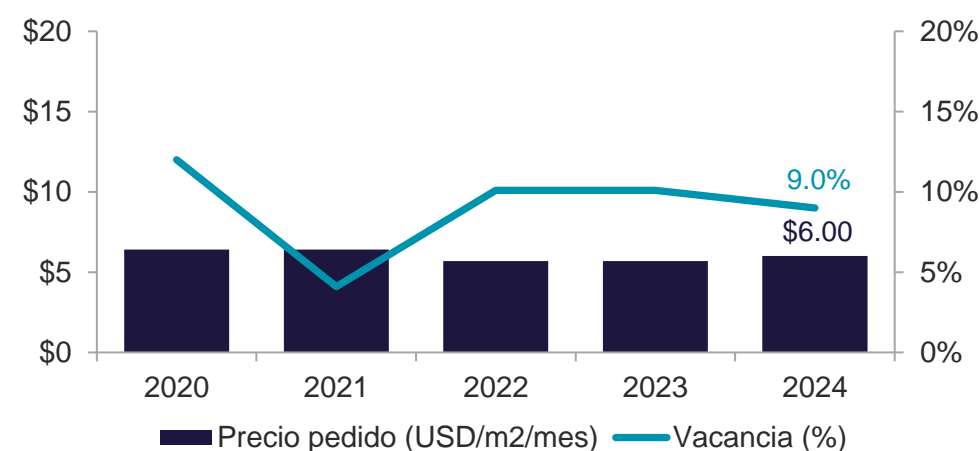
PRECIO PROMEDIO PARA ALMACENES CLASE A Y B PRESENTAN UNIFORMIDAD

El precio de alquiler pedido promedio cerró en 6.0 USD/m², para almacenes Clase A y B, con un rango que fluctúa entre 5.0 y 8.5 USD/m². En comparación al semestre pasado, el precio de renta para centros logísticos Clase A disminuyó ligeramente (1.6%), mientras que para clase B, este indicador se mantuvo estable. Cabe resaltar que la zona Callao presenta los promedios más altos en ambas clases.

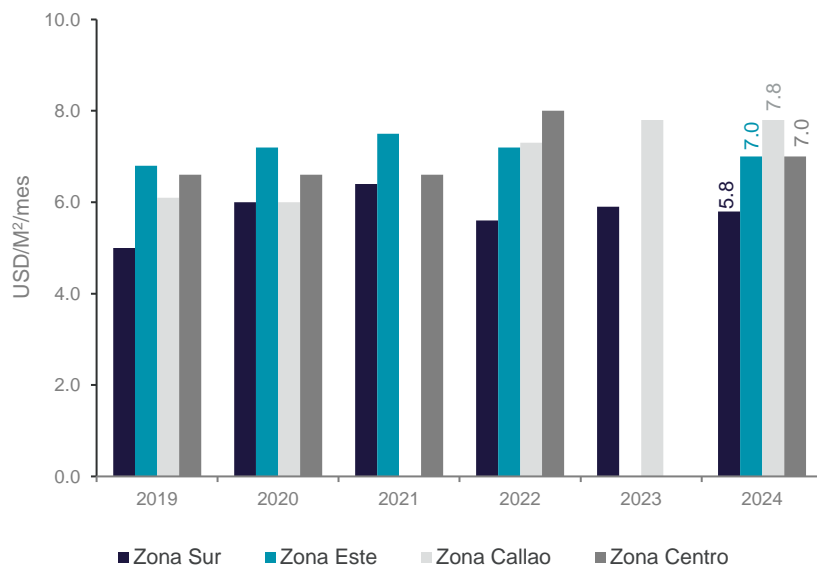
DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO

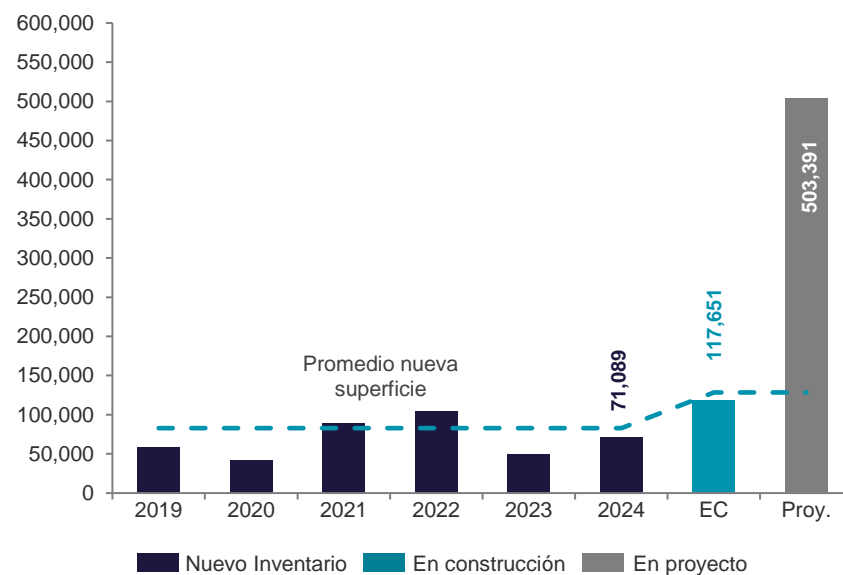


PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR ZONA (USD/ m²/ mes)



(*) Indicadores incluyen clase A y B

**SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)**



(*) Indicadores incluyen clase A y B

ECONOMÍA CONTINÚA CRECIENDO

En esta segunda mitad del año, los principales indicadores económicos continúan evidenciando niveles de favorables de crecimiento. Frente a este panorama, la actividad económica nacional se expanda a una tasa del 3.0% durante el 2025.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la variación interanual del PBI hasta el cierre del mes de Noviembre mostró una expansión de 3.8% explicado por una mayor inversión pública en obras de infraestructura y una reducción en la tasa de inflación la cual cerró el mes de Diciembre en 2.0%.

La producción nacional al mes de Octubre creció en 3.4% donde destacaron principalmente el rubro agropecuario (+13.4%), transporte, almacenamiento y mensajería (+5.4%), y construcción (+4.9%). Durante este segundo semestre, el Puerto del Callao tuvo un movimiento de 1.07 millones de TEUS (Julio - Octubre). Por otro lado, según la Sociedad de Comercio Exterior del Perú (COMEX), el recién inaugurado Puerto de Chancay representa una oportunidad única para el fortalecimiento de la infraestructura portuaria y logística. Se espera que este puerto movilice 1.5 millones de TEUS.

Al cierre de este semestre, el tipo de cambio cerró en S/3.74 / USD, reflejando una reducción de 0.8%, respecto al tipo de cambio en el primer semestre.

CENTROS LOGÍSTICOS BUSCAN EXPANDIRSE EN EL 2025

La superficie que se encuentra en construcción suma 117,651 m², exclusivamente de almacenes clase A, para ser entregados durante el 2025. Con más detalle, en la zona Sur se entregarán 30,000m² por parte de Aldeas Logísticas (Villa El Salvador) y Simétrica Almacenes ingresará al mercado como nuevo desollador logístico con 22,381m² (Lurín). Por otro lado, el inventario en la zona Callao se incrementará debido a una nueva nave de 23,400m² por parte de Latam Logistics y la primera etapa desarrollada por ADN Parque Logístico Callao.

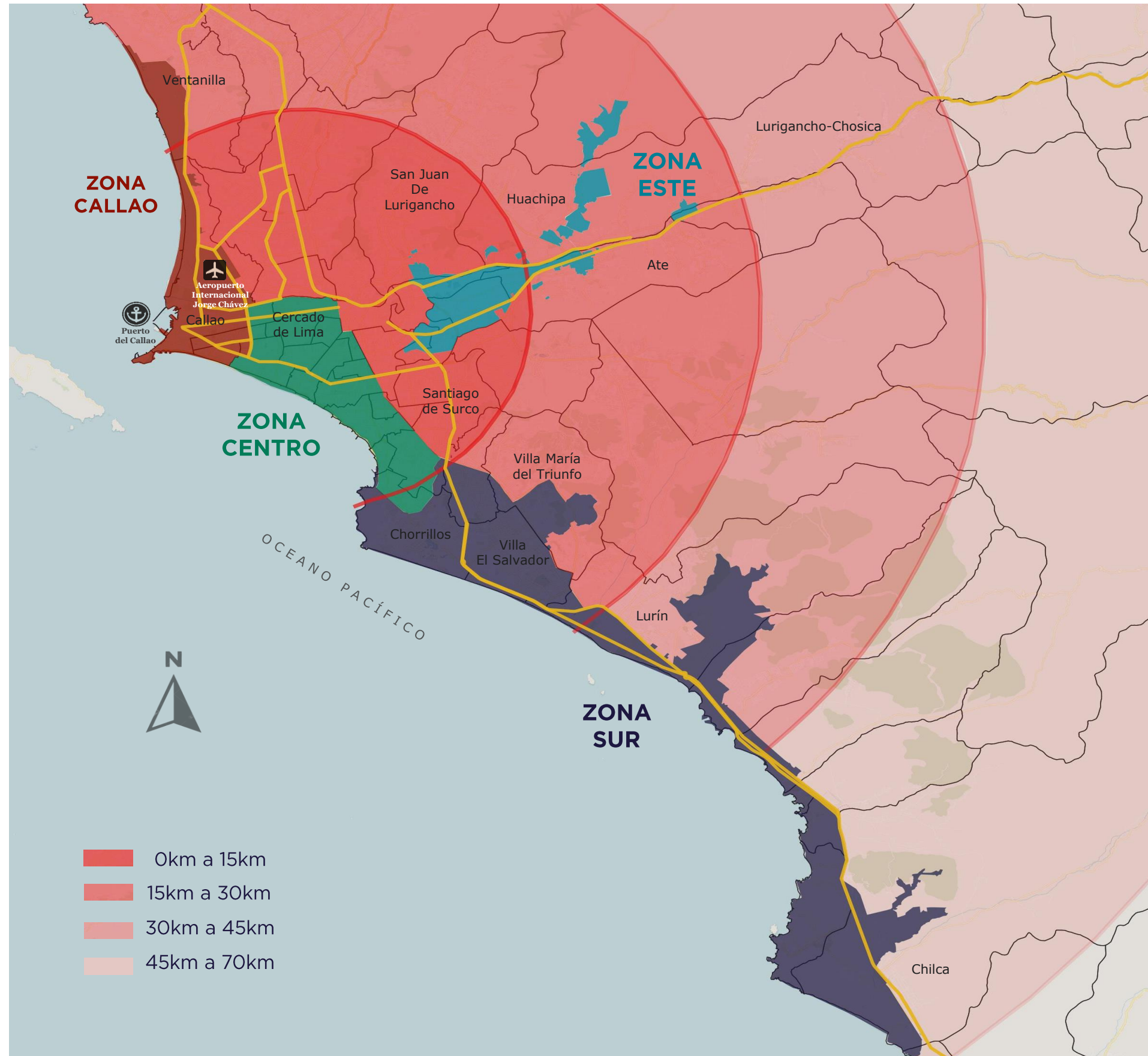
Existen más de 500 mil m² en proyecto distribuidos en las principales zonas logísticas. El 88% de esta superficie está concentrado en la zona Sur y Callao. Es importante considerar que, en el desarrollo de nuevos almacenes, en la mayoría de los casos se cuenta con un requerimiento previo, principalmente para almacenes de Clase A. Aquellos que son desarrollados construir especulativamente, tienen sus espacios ocupados en el corto plazo debido al dinamismo del sector.

“El desempeño de la economía del país cumple un papel fundamental para la puesta en marcha de nuevos proyectos de infraestructura, ya que promueve la inversión al brindar una mejora en conectividad, acceso a nuevos mercados y mayor capacidad. Esto a su vez, genera oportunidades estratégicas para los desarrolladores para atender una creciente demanda del sector.”



Denise Vargas
Market Research Coordinator

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



“ En el último año, el mercado de almacenes industriales en Lima creció un 12%, impulsado por el comercio electrónico, destacando Lurín y Callao como hubs logísticos clave con alta demanda de espacios modernos y sostenibles.”



Denise Vargas
Market Research Coordinator

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	1,408,490	27	101,716	7.2	84,193	52,381	261,910	5.8
Zona Este Clase A	137,200	5	2,500	1.8	-	-	61,800	6.8
Zona Callao Clase A	41,240	5	5,500	13.3	-960	65,270	178,931	8.5
SUBTOTALES CLASE A	1,586,930	37	109,716	6.9	83,233	117,651	502,641	6.0
Zona Sur Clase B	95,460	6	44,671	46.8	564	0	750	5.8
Zona Este Clase B	15,515	1	-	-	-	-	-	-
Zona Callao Clase B	62,000	5	9,000	14.5	-	-	-	6.8
Zona Centro Clase B	58,837	1	560	1.0	-560	-	-	7.0
SUBTOTALES CLASE B	231,812	13	54,231	23.4	4	-	750	6.0
TOTAL	1,818,742	50	163,947	9.0	83,237	117,651	503,391	6.0

(*) Se considera data solo de 2024S2.

(**) Superficie que se encuentra en construcción con fecha de entrega hasta el S22025.

(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del S12026 o aún no se define.

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

DIEGO BRICEÑO

Gerente de Transacciones y Proyectos
+51 9 905 20140
diego.briceno@cushwake.com

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
+ 51 1 2238184
denise.vargas@cushwake.com