



LIMA MERCADO INDUSTRIAL

2T-2020



CRES
CAMET REAL ESTATE SERVICES®

Análisis del Mercado Industrial en Lima

A Julio de 2020 ya todos conocemos sobre el impacto que tiene el COVID-19 sobre la economía (el Banco Mundial estima que nuestro PBI caerá un 12% este año), sobre la sociedad (miedo a la incertidumbre de sufrir la enfermedad, efectos de la cuarentena prolongada “síndrome de la cabaña”), sobre las instituciones públicas (no están funcionando al 100% y otras se han visto afectadas tales como la Policía Nacional y el Ejército del Perú), sobre el empresariado (paralización de sus actividades económicas), entre otros. A pesar de ello debemos reconocer la agilidad del gobierno al implementar las medidas restrictivas para frenar este impacto en todas sus dimensiones (aún habiendo ciertas deficiencias), por la cual hemos podido observar la brecha que existe en el Sector Salud sobre temas como aprovechamiento de los recursos existentes, la logística, la modernización, los procesos y el profesionalismo del personal medico.

Este impacto generalizado sobre la economía del Perú, afecta al Sector Industrial, que tuvo una contracción del 32.2% sobre su producción, según los estudios realizados por el Ministerio de la Producción, como consecuencia de la paralización de la mayoría de sus actividades en los subsectores primario y no primario, desde la quincena de marzo y que se está reactivando paulatinamente.

A pesar de la contracción evidenciada en el Sector Industrial, podemos destacar las proyecciones positivas respecto a la demanda efectiva de espacios industriales debido a que la demanda anual no se verá drásticamente afectada.

LIMA CENTRO

La industria se encuentra concentrada principalmente sobre las avenidas Argentina, Colonial, Venezuela, Dueñas y Materiales.

LIMA NORTE

La industria se encuentra concentrada en los distritos de Independencia, Puente Piedra y Comas.
La Zona presenta un gran desarrollo comercial e industrial.

CALLAO

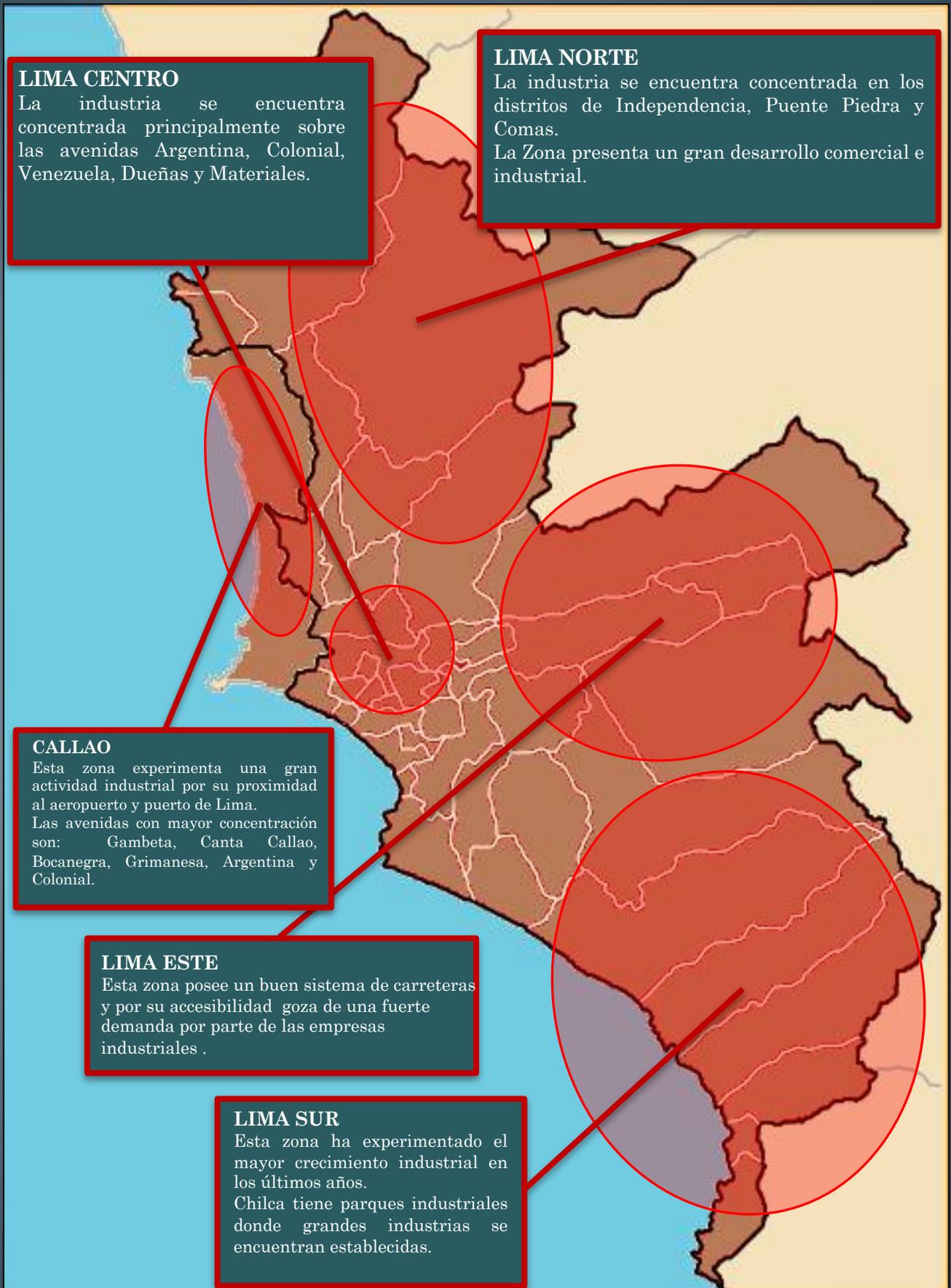
Esta zona experimenta una gran actividad industrial por su proximidad al aeropuerto y puerto de Lima.
Las avenidas con mayor concentración son: Gambeta, Canta Callao, Bocanegra, Grimanesa, Argentina y Colonial.

LIMA ESTE

Esta zona posee un buen sistema de carreteras y por su accesibilidad goza de una fuerte demanda por parte de las empresas industriales .

LIMA SUR

Esta zona ha experimentado el mayor crecimiento industrial en los últimos años.
Chilca tiene parques industriales donde grandes industrias se encuentran establecidas.



Parques Industriales en Lima

Parque	Ubicación	Área (Ha)	Precio x m2
Huachipa	Huachipa, Lurigancho	332	US\$ 110.00
Indupark	Chilca	120	US\$ 110.00
Sector 62	Chilca	160	US\$ 120.00
La Chutana	Chilca	242	US\$ 120.00
Macropolis	Lurín	784	US\$ 120.00
Almonte	Lurín	421	US\$ 140.00
Total		2,059	

Precios de Locales y Terrenos Industriales

LIMA NORTE

PROPIEDAD	ALQUILER	VENTA
Local Industrial	\$ 4.50 - \$ 7.00	\$ 450 - \$ 850
Terreno Industrial	\$ 1.65 - \$ 3.90	\$ 180 - \$ 250

LIMA CENTRO

PROPIEDAD	ALQUILER	VENTA
Local Industrial	\$ 4.50 - \$ 8.00	\$ 550 - \$ 900
Terreno Industrial	\$ 2.80 - \$ 4.00	\$ 320 - \$ 405

LIMA SUR

PROPIEDAD	ALQUILER	VENTA
Terreno Industrial		
VES	\$ 3.20 - \$ 5.40	\$ 200 - \$ 245
Lurín	\$ 2.80 - \$ 4.50	\$ 210 - \$ 255

LIMA ESTE

PROPIEDAD	ALQUILER	VENTA
Local Industrial	\$ 5.00 - \$ 8.00	\$ 650 - \$ 1,200
Terreno Industrial	\$ 2.60 - \$ 4.80	\$ 225 - \$ 320

CALLAO

PROPIEDAD	ALQUILER	VENTA
Local Industrial	\$ 4.50 - \$ 7.00	\$ 350 - \$ 850
Terreno Industrial	\$ 1.50 - \$ 3.00	\$ 125 - \$ 300

Almacenes en Condominio

Son almacenes especialmente diseñados dentro de un complejo que ofrece áreas comunes tales como: oficinas, servicios higiénicos, comedores, patio de maniobra, etc. Son utilizados para el almacenaje, distribución y actividades de producción ligera.

Existen dos tipos de almacenes:

- ❑ Clase A: Son almacenes cuya altura al hombro de viga es mayor a 9m.
- ❑ Clase B: Son almacenes cuya altura al hombro de viga es menor igual a 8m.

Actualmente existen 242,750 m² de almacenes clase A y 725,050 m² de almacenes en condominio clase B.

Almacenes de Ultima Milla:

Debido a la cuarentena y que las personas evitan ir a las tiendas y comercios se ha experimentado una creciente demanda de compras online lo que origina una reorganización en la logística y cadenas de suministros de los minoristas. Los almacenes de última milla son los centros de distribución final ubicados dentro de la ciudad, desde donde sale el producto en su último recorrido para ser entregado al cliente. Estos almacenes serán muy importantes próximamente y podremos analizar su comportamiento en la próxima edición de nuestro análisis Industrial cuando haya mas data al respecto.

Ubicación de Almacenes Clase A

NÉSTOR GAMBETTA

Monte Azul

Almacenes
Central
Huachipa

Los Cedros

Aldea Logística

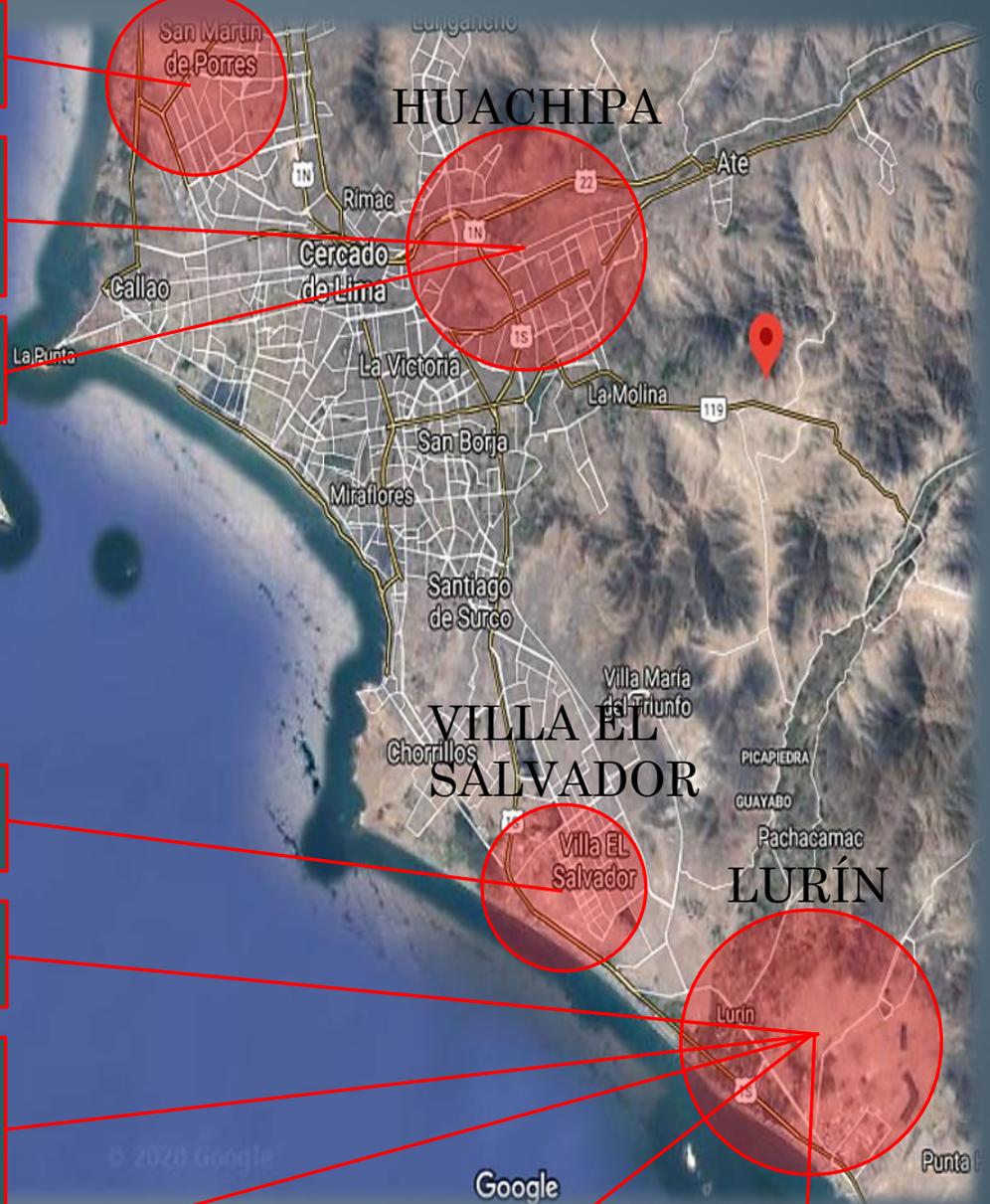
Megacentro

Parque
Industrial Los
Eucaliptos

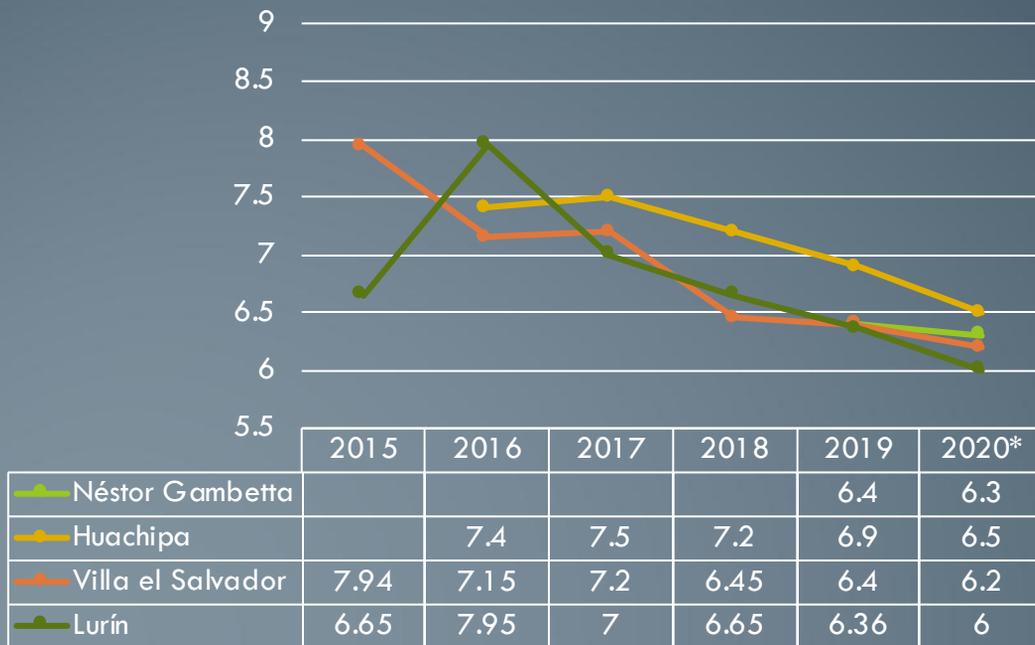
Parque
Logística Lima
Sur

Citadela

BSF Portada
Lurín del Sur



Almacenes Clase A: Evolución de los Precios de Alquiler US\$



Almacenes Clase A: Precios de Alquiler US\$

	Alquiler Máximo	Alquiler Mínimo
Néstor Gambetta	\$ 6.50	\$ 6.30
Huachipa	\$ 6.90	\$ 6.50
Lurín	\$ 6.36	\$ 6.00
Villa El Salvador	\$ 6.40	\$ 6.20

Ubicación de Almacenes Clase B



BSF Villa El Salvador

El Bigote

Aldea Logística

Seratra

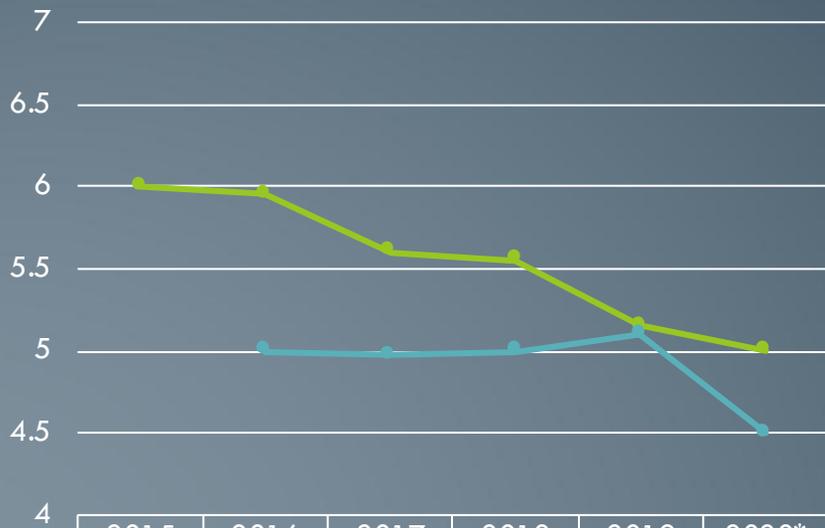
Carpitas

Parque Industrial Los Eucaliptos

BSF Portada de Lurín

BSF Portada Lurín del Sur

Almacenes Clase B: Evolución de los Precios de Alquiler US\$



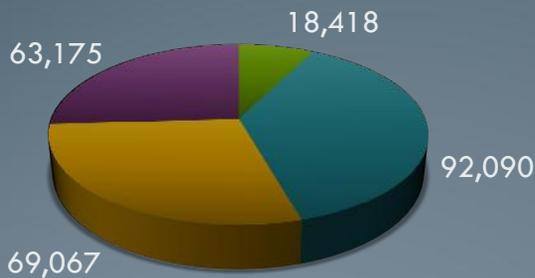
	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Villa el Salvador	6	5.95	5.6	5.55	5.15	5
Lurín		5	4.97	5	5.1	4.5

Almacenes Clase B: Precios de Alquiler US\$

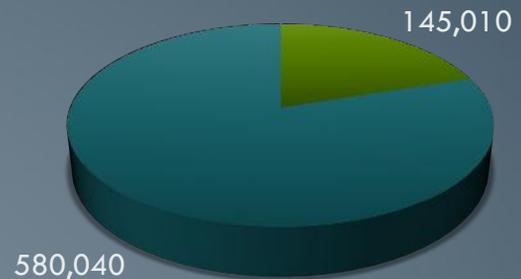
	Alquiler Máximo	Alquiler Mínimo
Villa El Salvador	\$ 5.10	\$ 4.50
Lurín	\$ 5.15	\$ 5.00

Distribución del Inventario del Mercado de Almacenes

Clase A



Clase B



Principales Valores del Mercado de Condominios

Condominios		Inventario	Vacancia	Vacancia
Clase A		m2	m2	%
	Néstor Gambetta	18,418	5,760	31.2%
	Huachipa	92,090	1,500	1.62%
	Villa El Salvador	69,067	2,300	3.33%
	Lurín	63,175	13,440	4.16%
	Total	242,750	23,000	9.47%
Clase B		Inventario m2	Vacancia m2	Vacancia %
	Villa El Salvador	145,010	2,475	1.70%
	Lurín	580,040	47,025	8.10%
	Total	725,050	49,500	6.82%

Proyecciones del Mercado Industrial

Si bien es cierto el COVID-19 afecta a toda la economía y al mercado inmobiliario en general, tiene una menor intensidad en el Sector Industrial debido a que las industrias se establecen en un inmueble a largo plazo dadas las características de sus instalaciones.

Actualmente el Sector Industrial se está reactivando luego del periodo de la cuarentena por el COVID-19 y estimamos que la demanda de almacenes en condominios para este año se sitúe alrededor de 45,000 m² aproximadamente, lo que conllevaría a que la vacancia en el Sector se sitúe en alrededor de 6.5%.

Mientras tanto Lurín seguirá consolidándose como el mayor hub de almacenes en Lima, superando a otros corredores industriales.