



The Knowledge Report

INDUSTRIAL | FIRST SEMESTER | 2008

INTRODUCCIÓN

HACIA DÓNDE MIRAR AHORA

El crecimiento para las empresas del rubro industrial ha sido más que auspicioso en los últimos seis meses. Podemos indicar por ejemplo que en los últimos seis años las compañías logísticas han alcanzado un crecimiento de más del 100% en sus ventas.

Tan solo el último año el crecimiento fue superior con respecto al año anterior, las operaciones referidas directamente a la atención a navieras y al manejo de carga han crecido en un 30%, mientras que por servicio de agencia de aduanas aumentó en más del 10%. La Asociación Peruana de Profesionales Logísticos (Approlog) dijo que todo el sector creció casi en 10% este año. Explicó que tal crecimiento se vio respaldado por el aumento de las exportaciones de bienes de consumo y también de minerales.

En los últimos seis meses tuvimos una reevaluación en los precios de mercado llegando incluso al borde de la especulación, vemos que esta etapa ya pasó y los incrementos se dan en el orden del 10%.

Siempre existirá interés y requerimientos por locales en las zonas aledañas al puerto. Hoy en día la oferta es limitada, y no satisface al mercado. Las nuevas opciones se encuentran más alejadas del puerto como el distrito de Ventanilla y la Carretera Panamericana Norte.

El Cono Sur comienza a tomar importancia al momento de tomar decisiones de reubicación. En los últimos años la apertura de mercados impulsada por la globalización, trajo consigo la necesidad de contar con el desarrollo de los operadores logísticos como pieza fundamental para las grandes y pequeñas empresas importadoras y exportadoras que buscan ser competitivas a nivel mundial. Sin embargo, pese a la importancia que tienen los operadores logísticos para el crecimiento de nuestras exportaciones, este sector tiene más de un problema por resolver y la solución para todos ellos está en manos principalmente de las autoridades.



Autoespar adquirió 6,474 m² para exposición y ventas en Ate.



Química Suiza alquiló nuevo centro de distribución de 3,350 m² en Ate.



Tellus Investment adquirió 20,000 m² en Lurín.



LIMA



ZONA OESTE



Compuesta por los distritos de:

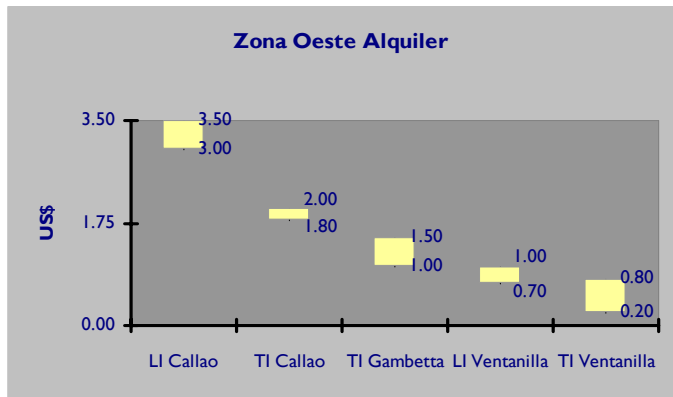
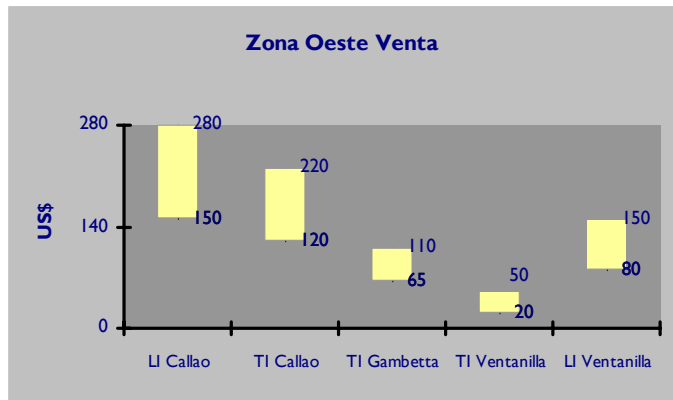
- El Callao
- La Punta
- Bellavista
- Carmen de la Legua
- La Perla
- Ventanilla
- Santa Rosa
- Ancón.

Zona Oeste

Tiene el beneficio de contar con el puerto del Callao y el Aeropuerto Jorge Chávez, además que cuenta con vías importantes tales como la Av. Argentina (que va del Puerto al Centro de Lima) y la Av. Néstor Gambetta que comunica directamente con la Carretera Panamericana Norte.

Actualmente la oferta de inmuebles en los alrededores del puerto del Callao está bastante disminuida ya que se colocaron la mayoría de locales disponibles. Debido a eso hoy en día empezamos a mirar a la periferia de Lima como una solución ante la carencia de espacios logísticos.

Otra alternativa ante esta carencia de opciones es mirar hacia el distrito de Ventanilla o hacia la Carretera Canta Callao que comunica directamente con la Panamericana Norte, lugar que ya no es cuestionable por su distancia respecto del Callao y próximamente estaremos contando con futuros desarrollos de bodegaje en esa zona.



LI= Lote Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA NORTE



Compuesta por los distritos de:

- San Martín de Porres
- Puente Piedra
- Carabayllo
- Comas
- Los Olivos
- Independencia

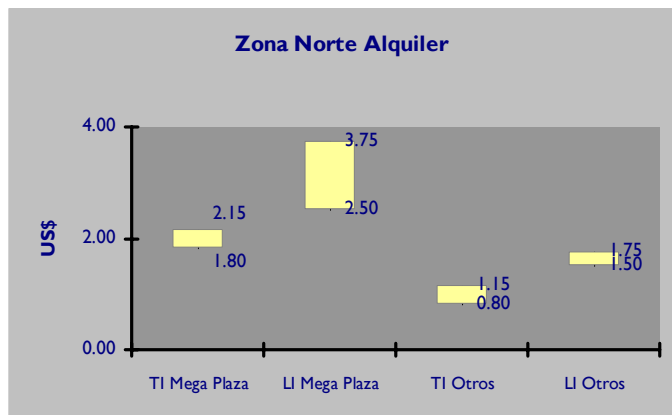
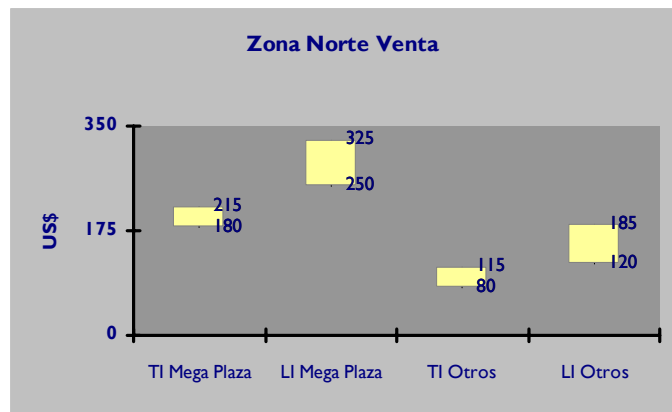
Zona Norte

Cuenta entre sus principales vías con la Panamericana Norte, Av. Tomás Valle, Av. Angélica Gamarra, Av. Universitaria, Carretera Canta Callao, Av. San Juan, Av. Túpac Amaru entre otras.

Podemos garantizar un incremento en la demanda por parte de empresas transnacionales, inversionistas y entes nacionales del rubro comercial e industrial, operadores logísticos entre otros que basados en la firma del TLC (Tratado de Libre Comercio) con los EEUU y con la implementación del próximo puerto de Ancón, nos permitirá afianzar un crecimiento que otorgará beneficios laborales y económicos en los distritos norteños.

El mercado del rubro comercial está creciendo en esta zona por el cambio de zonificación por lo cual las industrias instaladas en el lugar elaboran sus proyectos de expansión a nuevas zonas industriales donde ubicarse por lo que se tendrá que optimizar las búsquedas de nuevas alternativas del mercado.

Con las últimas ventas industriales realizadas en dicha zona, los espacios para industrias siguen dejando campo al comercio. Las plantas aledañas, con la construcción de nuevas áreas comerciales, demandarán sus espacios para un crecimiento logístico.



LI= Lote Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA CENTRO



Compuesta por los distritos de:

- El Cercado de Lima
- San Miguel
- Magdalena
- Pueblo Libre
- Miraflores
- San Isidro
- Surquillo
- San Borja
- La Victoria
- Lince
- Jesús María
- Breña
- Rimac.

Zona Centro

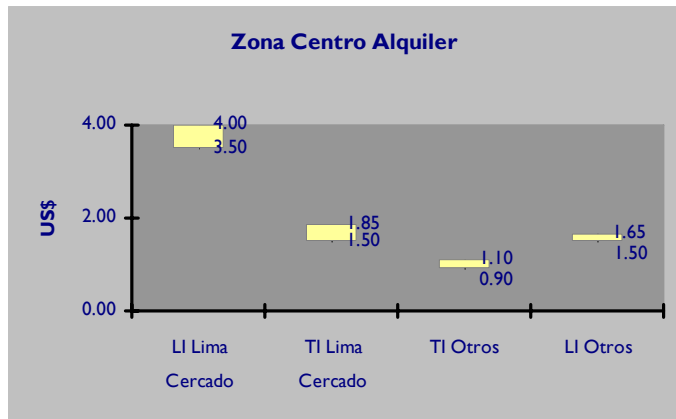
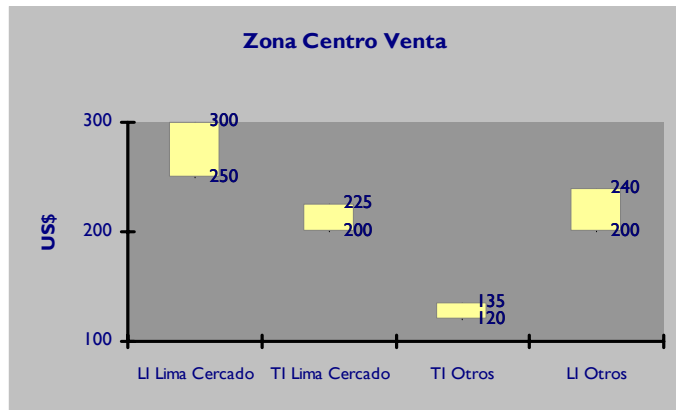
La arteria principal en esta zona es la Av. Argentina, sigue siendo un eje de mucha expectativa para diferentes operadores logísticos, almacenes y/o bodegas.

La sobre saturación de demanda de locales para bodegas en los alrededores de la Lima Industrial ha hecho que se especule con los precios de estas pocas opciones

El desarrollo de Lima a nivel residencial nuevamente comienza a desplazar las áreas industriales de Lima como las zonas de la Av. Tingo María, distrito de Breña, la franja de la Av. Colonial.

En el rubro industrial y en diferentes segmentos se observa la tendencia de acumulación de espacios vecinos para un crecimiento de mediano plazo, dado que actualmente o uno adquiere la propiedad el vecino o se muda de esta ubicación.

Otras zonas simplemente ya no permiten los usos industriales o están muy limitados para una Industria Mediana como por ejemplo los distritos de San Isidro, Miraflores, Magdalena y Pueblo Libre.



LI= Lote Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA SUR



Compuesta por los distritos de:

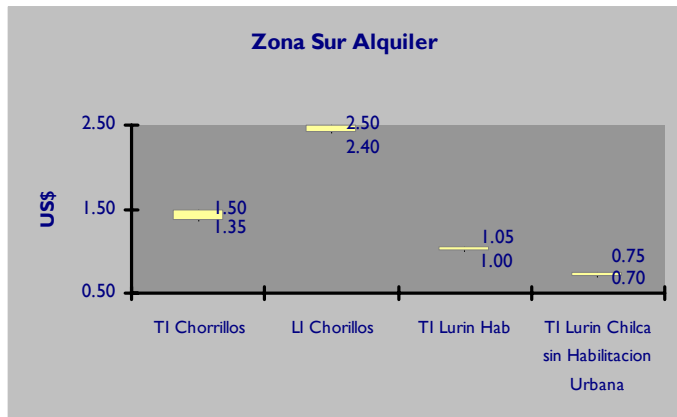
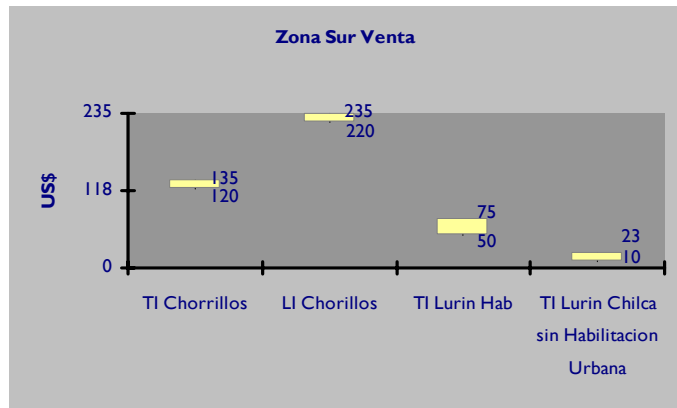
- Barranco
- Chorrillos
- Santiago de Surco
- San Juan de Miraflores
- Villa María del Triunfo
- Villa El Salvador
- Pachacámac
- Lurin.

Zona Sur

Sigue la tendencia al crecimiento y consolidación de la zona de Lurín (Panamericana Sur km 35) como eje de desarrollo industrial con la característica de poseer, a diferencia de otros lugares cercanos a Lima, extensiones de terreno mayores, que son buscados para la instalación de empresas en crecimiento, o nuevos proyectos que requieren de mayores espacios.

Como compensación al pronto agotamiento de estas áreas industriales, se espera concretar las acciones pertinentes que realiza el municipio del sector, con la finalidad de dotar de esta zonificación a nuevos espacios.

Como otra alternativa a la demanda de grandes espacios, tenemos la zona del distrito de Chilca (Panamericana Sur km. 62) que si bien es cierto se encuentra más alejada que Lurín, sus precios son mucho más bajos y sus espacios de mayor tamaño, teniendo como característica el hecho de tener suelos llanos en general así como de encontrarse muy cerca de las centrales térmicas, acceso a las redes de gas, cercanía a la red vial, lo que facilitará el tránsito a los nuevos proyectos de parques industriales en la zona.



LI= Lote Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA ESTE



Compuesta por los distritos de:

- San Juan de Lurigancho
- El Agustino
- Santa Anita
- Ate-Vitarte
- La Molina
- Cieneguilla
- Lurigancho
- Chaclacayo.

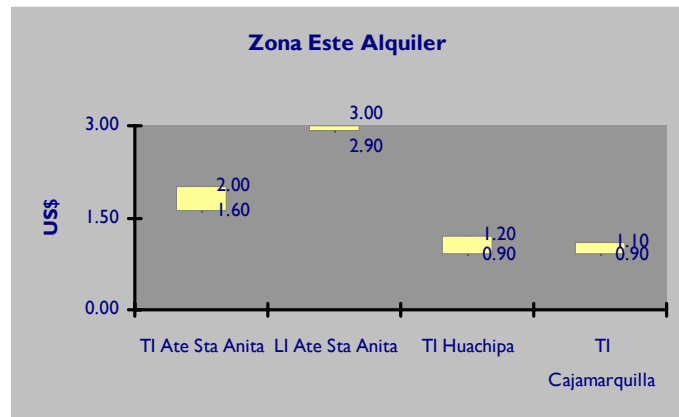
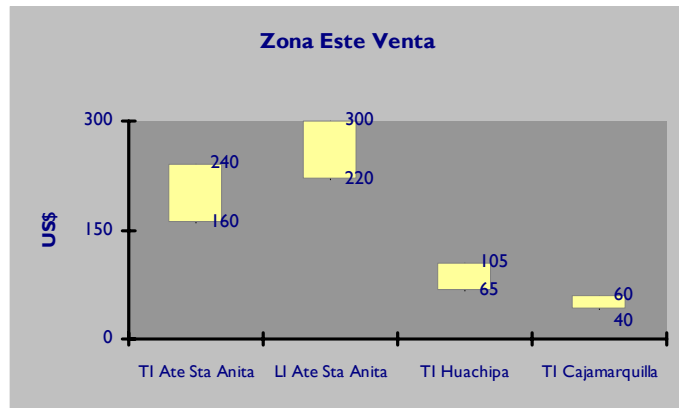
Zona Este

Constituida por sus principales vías como la Carretera Central, Autopista Ramiro Prialé, Av. Las Torres, Av. Precursores.

Sigue siendo un gran atractivo para la industria siempre y cuando se encuentren opciones dentro de los rangos de precios que cualquier industria puede tomar.

Vemos como en este último semestre se han estado tomando paños industriales considerando su ubicación en la zona de Santa Clara y Huachipa.

Los paños aledaños a estos ha generado que los propietarios especulen en los valores saliendo de los rangos de comercialización, dejando pasar buenas oportunidades de cierre.



LI= Lote Industrial TI= Terreno Industrial

Pronóstico

El sur de Lima seguirá primando como el pionero en la innovación de Parques Industriales para la ciudad. De esta manera, generando oferta, se podrá abastecer de locaciones adecuadas para un sano desarrollo industrial.

La realidad actual es que tenemos mas demanda que oferta, de colocarse la oferta existente quedaría un remanente de demanda insatisfecha, ante esto las autoridades distritales de la periferia de Lima deberán contemplar nuevas grandes extensiones para satisfacer la demanda creciente de este rubro.

El desarrollo de la zona este está más retraído por los pocos avances en infraestructura vial y de servicios, esto origina que su desarrollo sea más pausado. La información obtenida indica que para el segundo semestre tendremos nuevas vías asfaltadas que serán mantenidas por intermedio del cobro de peaje, algo que impulsará esta zona y la volverá más atractiva.

Cada día toman mayor importancia las evaluaciones de bodegaje en la periferia de Lima, pero no hay nuevas opciones que se estén ofertando; por lo tanto hoy día una solución alterna es el encargo especializado de búsqueda a fin de levantar opciones que no están en el mercado, generar oferta. Este tipo de estudios requiere de un profundo conocimiento del mercado, sus tendencias y factores, y hace varios años forma parte de los servicios que ofrecemos en Colliers International Perú.

La implementación del TLC con USA a partir del primero de enero del 2009 sumado a los tratados con Canadá y Singapur - también firmados – seguirán atrayendo oportunidades industriales y requerimientos de bodegaje por aumento de la actividad de importación y exportación. Los TLC con Europa y China, aun en elaboración, aumentarán las expectativas de desarrollo y por todo debemos estar preparados para una eventual expansión de ubicaciones logísticas e industriales en nuestro medio, a niveles competitivos internacionalmente.

Además Standard & Poor's acaba de subir la calificación de Perú a Grado de Inversión, de esta manera se convierte en la segunda agencia en otorgar este rango a nuestro país. Las inversiones seguirán llegando.

293 OFFICES IN 61 COUNTRIES
ON 6 CONTINENTS

USA 99
Canada 19
Latin America 18
Asia Pacific 62
EMEA 95

868 million square feet under
management

11,000 Professionals

INFORMES

Lima
Eric Rey de Castro
Managing Director
San Borja Norte N° 793
San Borja
Lima
Tel: 511-224-0804
Fax: 511-224-0505

Industrial information:
Lima
Jorge Marcenaro
Industrial Director
San Borja Norte N° 793
San Borja
Tel: 511-224-0941
Fax: 511-224-0505

This report has been prepared by Colliers International Peru for general information only. Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable and no representation is made as to the accuracy thereof. Colliers International does not guarantee, warrant or represent that the information contained in this document is correct. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This report and other research materials may be found on our website at www.colliersmn.com.

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 267 offices throughout more than 57 countries worldwide.

