



The Knowledge Report

INDUSTRIAL | FIRST SEMESTER | 2009



Adquirió en el cruce de la Panamericana Norte con la Av. Universitaria un terreno de 12,600 m², para un futuro desarrollo comercial.



Un terreno de 2,340 m² en la zona de la Carretera Central en Ate, fue rentado por la automotriz.



Continúa con la venta de sus inmuebles en el norte del país. La última venta fue un local industrial de 2,900 m² en Supe.

CALIENTE FRÍO

Copiando a un visionario / Intentemos adelantarnos a los hechos

Hace poco Inácio Lula da Silva dio inicio a un ambicioso plan agrícola en Brasil con la siguiente metáfora:

[“Imaginen un gran oso hibernando en una caverna helada. Ese oso es Estados Unidos y Europa. Cuando se despierte, el oso va a querer comprar cosas y Brasil tiene que estar listo para producir, vender, ganar dinero y fortalecer su industria”.](#)

En la medida en que esta metáfora sea entendida podremos aprovechar mejor esta coyuntura que se avizora beneficiosa para nosotros.

Hace poco estábamos reunidos con unos clientes foráneos, cuya visión era: *“sabemos que en el Perú no nos irá excelente, pero sí mucho mejor que en otros países de la región”*, ante esta expectativa ¿qué contestamos? ¿nos estamos preparando ante esto?

Esta es una pregunta que debemos responder para poder aprovechar mejor esta oleada que vendrá – sabemos de la magnitud y ya se sienten pasos – somos conocedores de que tenemos las herramientas necesarias para iniciar un desarrollo sustancial e integral.

Muchas cosas interesantes están por venir, en la zona Oeste se definirá quién se encargará del proyecto de ampliación a 4 carriles de la carretera Néstor Gambeta, vía que unirá Ventanilla con el puerto del Callao, otra alternativa complementaria sería la habilitación de la Av. Oquendo a lo largo de la costa norte de Callao – Ventanilla.

El Puerto de Ancón sumado a la culminación del Muelle Sur y las nuevas vías antes mencionadas formarán una importante plataforma portuaria para la gran importación y exportación .

El desarrollo vial a lo largo de la Carretera Ramiro Prialé con los pasos a desnivel, construcción del puente comunicador con al Av. Las Torres, sumado a la ejecución del anillo vial norte permitirá una mayor integración de la zona Este hacia el puerto del Callao y el norte del país

Para concluir nuestras autoridades deben planificar un desarrollo industrial integral que tenga sustento basado en ubicación, infraestructura y servicios.



LIMA



ZONA NORTE



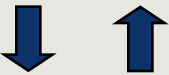
Compuesta por los distritos de:

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

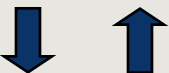
Precios Zona Norte

2S -08 IS-09

Venta



Alquiler



Zona Norte

Está creciendo debido a la demanda insatisfecha de ubicaciones comerciales, debido al crecimiento residencial en la ex Zona Industrial del norte. Los retailers demandan grandes espacios para poder desarrollar sus operaciones y satisfacer futuras necesidades.

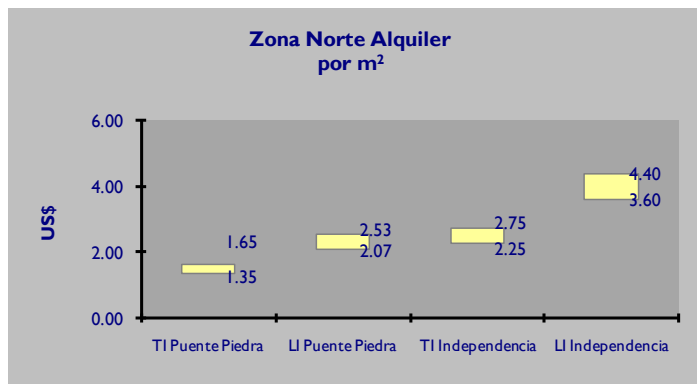
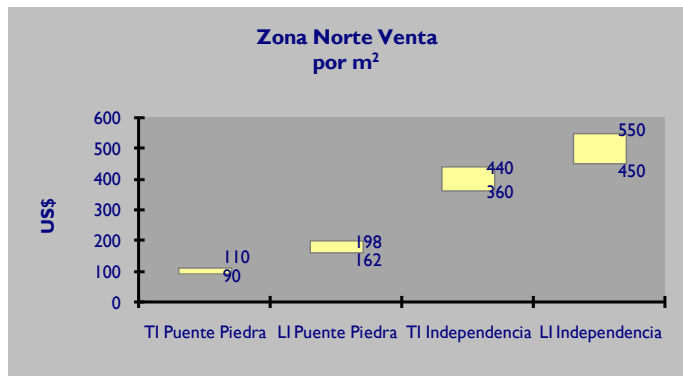
Ante esto, las industrias elaboran proyectos de ampliación o posterior mudanza a zonas de la ciudad que ofrezcan paños más amplios para su desarrollo.

Se tendrá que optimizar las búsquedas de nuevas alternativas en el mercado, generando la posibilidad de instalar Parques Industriales modernos.

Los proyectos comerciales siguen desarrollándose. Tottus adquirió este año en el cruce de la Panamericana Norte con Av. Universitaria un terreno de 12,600 m² por un monto cercano a los US\$ 4 millones.

Recientemente se inauguró sobre un terreno de 200,000 m² el Centro Comercial Plaza Norte en el distrito de Independencia – donde antes operaba la automotriz Chrysler- en cuya primera etapa ya tiene como operadores a las Tiendas Wong, Maestro Home Center y a la cadena holandesa de venta mayorista Makro quien de este modo da inicio a sus operaciones en Perú.

El importante nivel de consumo en la zona Norte, reflejado por la gran aceptación que tiene el centro comercial Mega Plaza, ha generado que los inversionistas sigan apostando en esta zona. Los proyectos comerciales que se ejecutarán sobre la Panamericana Norte van a darle otra cara a esta vía y a la vez acelerarán el proceso de mudanza de los remanentes industriales.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA CENTRO

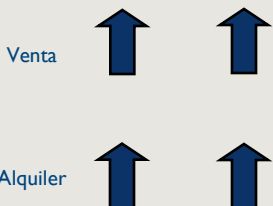


Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Centro

2S -08 IS-09



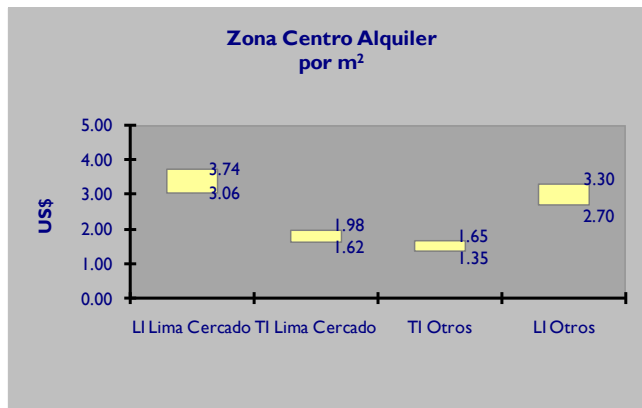
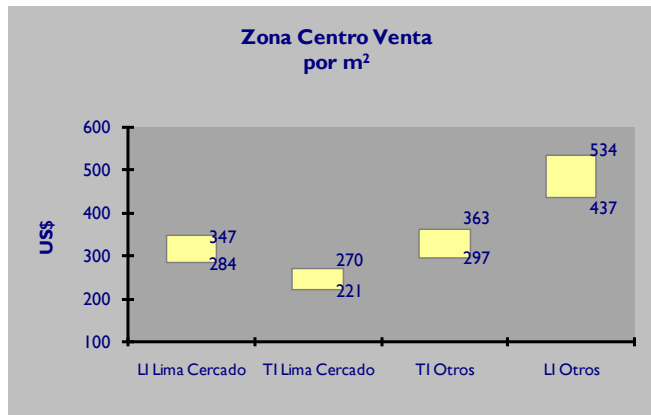
Zona Centro

Pocos distritos de esta zona presentan áreas industriales debido a los cambios de zonificación sufridos en el tiempo. Esto nos hace ver cómo en el último semestre los valores de renta y venta de terrenos y locales industriales ubicados sobre la avenida Argentina y alrededores, subieron de acuerdo a la ubicación comercial e implementación para bodega por la demanda existente.

La zona que aun conserva pequeños espacios industriales destinados a almacenamiento o a industria liviana se encuentra en las zonas ribereñas o a lo largo de la avenida La Paz en los distritos de San Miguel y Magdalena.

El distrito de Surquillo elevó los valores inmobiliarios en ejes importantes como las avenidas Tomás Marsano, Angamos y República de Panamá, hoy bastante demandadas por el comercio debido al interés de nuevos operadores por estar en la zona.

Debemos tener en cuenta la iniciación de obras del centro comercial ubicado en la esquina de las avenidas Tomás Marsano y Angamos, con lo cual la zona sigue su desarrollo comercial en antiguas zonas industriales.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA SUR

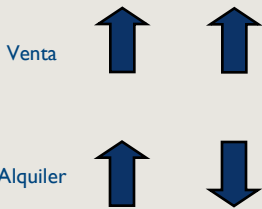


Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Sur

2S-08 IS-09



Zona Sur

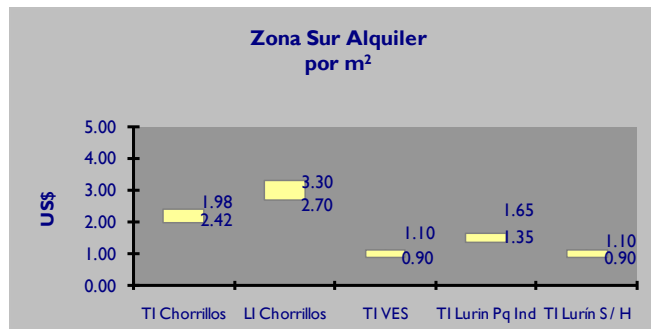
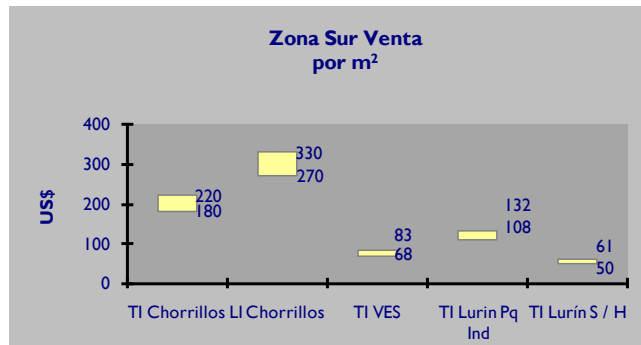
Consideramos a Lurín como el gran polo de desarrollo industrial de la zona Sur de Lima, por sus extensas áreas ofertables, así como sus buenas vías de acceso. Es por este motivo que vemos migrar a empresas en crecimiento, que por razones de espacio deben buscar un nuevo destino, móvil que anima también a los nuevos proyectos y empresas con las mismas necesidades a tomar el mismo rumbo. La tradicional Lima Industrial ya no da cabida a proyectos de esta magnitud.

Es por este motivo que vemos en esta zona un ligero repunte de inversiones en el desarrollo de proyectos, proyectos que en algún momento se dejaron en suspenso, contribuyendo con ello a que la zona se dinamice.

En Chorrillos la oferta industrial se reduce cada vez más, salvo algunas excepciones conocidas, debido a los cambios de zonificación que plantean los sucesivos gobiernos locales, estimulando los proyectos residenciales. Sin embargo, estos escasos espacios siempre son atractivos debido a su ubicación geográfica. Otros motivos que originan la reducción de espacios industriales por la negativa de expedir licencias, son las restricciones que, a veces aparentemente y sin tener una explicación clara, pronuncia "PROVILLA", ente protector de la zona ecológica del distrito, y que deja fuera de juego a muchos actores interesados.

Por otro lado miramos con interés la oferta de terrenos industriales que propone Villa El Salvador, en la medida en que tiene buenas vías de acceso, así como una buena ubicación respecto a la ciudad. Asimismo, ofrece espacios de medianas y grandes proporciones. Es por este motivo que observamos en esta zona la tendencia a continuar con inversiones dirigidas al negocio logístico, tal como lo evidencia la reciente compra de 129,000 m² por parte de una de las empresas líderes en bodegaje en Chile.

El distrito de Chilca, a escasos 20 Km. al sur de Lurín, ofrece no solo grandes espacios para la industria a precios razonables, sino también energía asegurada para los proyectos que puedan avicinarse en el corto plazo.



LI= Local 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.

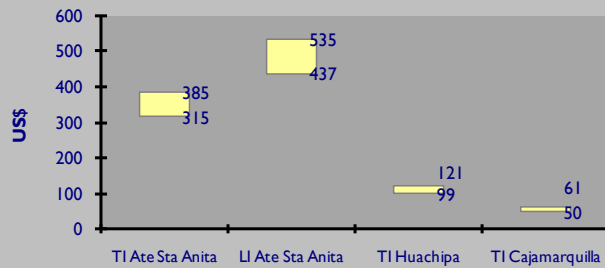
Zona Este

Esta zona, sobre todo la relacionada a los distritos de Ate-Vitarte y Santa Anita, consolidada como industrial, viene tomando un giro hacia el sector comercial, en los ejes de gran importancia como el de la Carretera Central y la Av. La Molina, entre otras.

Se estima que dentro de un corto plazo parte de la zona Industrial cambiará a zonificaciones CZ-CM (Comercio Zonal-Comercio Metropolitano), con la finalidad de afianzar el desarrollo comercial de la zona. En esta parte de la ciudad la cadena holandesa MAKRO, del rubro mayorista, adquirió recientemente un terreno de 20,000 m² en el distrito de Santa Anita, cercana de la intersección de Carretera Central y Puente Santa Anita.

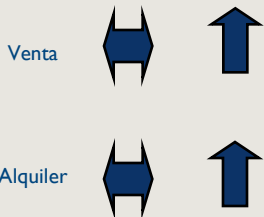
Por otro lado cabe señalar la importancia de la oferta de medianos y grandes terrenos de uso industrial en la zonas de Huachipa y Santa Clara, que permitirá que la industria pueda expandirse hacia esta zona, y encontrar la infraestructura de servicios básicos necesarios para ello y en donde ya se evidencia desde algunos años la presencia de importantes empresas como: AMBEV, AJE GROUP, SCANIA, TODINNO, GLORIA, PLAZA VEA, entre otras.

Zona Este Venta por m²

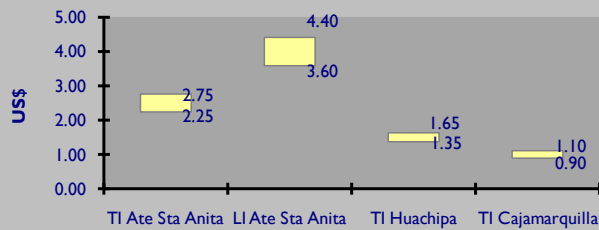


Precios Zona Este

2S -08 1S-09



Zona Este Alquiler por m²



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



ZONA OESTE

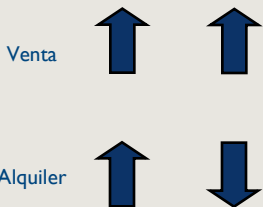


Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Oeste

2S -08 IS-09



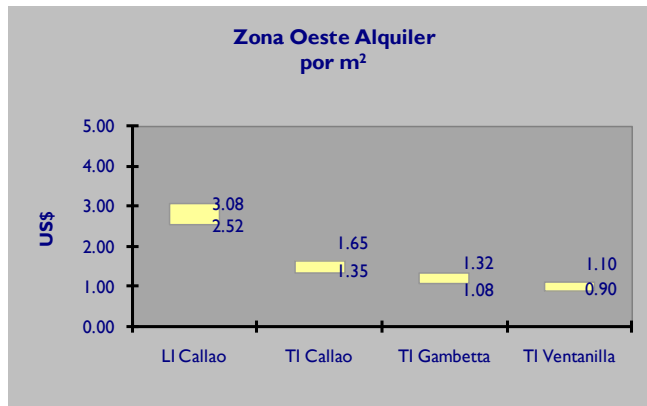
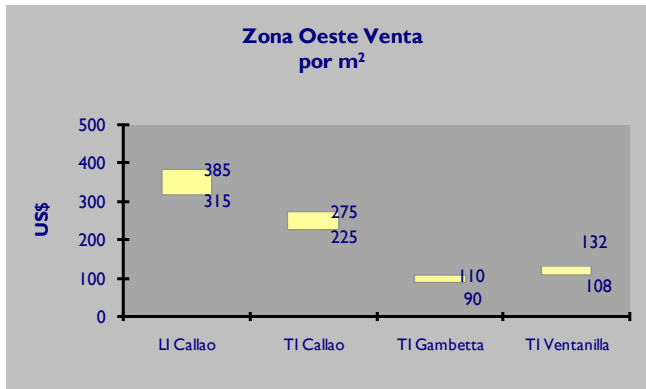
Zona Oeste

La entrega del Muelle Sur para el primer trimestre del 2010 genera mucha expectativa por la posibilidad de crecimiento en el rubro de operadores logísticos, pues con este proyecto hecho realidad originará el auge de negocios conexos, entre ellos Parques Industriales y de Bodegaje.

A lo largo de la Av. Argentina vemos con frecuencia el desarrollo de Centros de Almacenamiento para negocios propios, dada su cercanía al puerto, esto con el tiempo convertirá los alrededores del puerto en un clúster estratégico para el rubro de almacenamiento.

En el entorno de la Av. Néstor Gambeta (carretera a Ventanilla), los espacios disponibles se están convirtiendo en Centros de Almacenamiento Masivo de contenedores y al parecer esta tendencia seguirá debido al nuevo proyecto de ampliación de la vía a 4 carriles, optimizando el flujo de tránsito de camiones de transporte pesado.

Nuevos operadores de la zona entre ellos, Planta de Pesquera Skavos, almacén de Ferreyros, construcción de Planta de Pesquera LS Enterprises, ampliación de áreas de almacenamiento para Ransa.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

Pronóstico

Vemos con expectativa cómo todavía existen zonas en donde la demanda de terrenos sigue siendo muy atractiva para la inversión, provocando que los valores de renta y venta se mantengan a niveles sobre el promedio, como el año pasado.

La disminución en los niveles de consumo no parece atemorizar a los grandes capitales que seguramente priorizarán sus proyectos e inversiones, pero seguirán invirtiendo en un país en donde todavía existe espacio para una mayor presencia de sus capitales.

El dinamismo del sector público y la inversión estatal en infraestructura e implementación de obras viales y aero-portuarias serán determinantes para que la inversión privada no decaiga a niveles inferiores a los registrados hasta hoy.

Lo antes mencionado posibilitará que las provincias, que desde hace un tiempo empiezan a tener presencia e integrarse dentro de este gran mercado, puedan explotar aun mejor sus potencialidades. En la medida que la recuperación de los países de Europa y EEUU experimente retraso, la demanda interna será una pieza fundamental dentro de ese engranaje que hará que el proceso y la cadena productiva no se quiebren.

Entendiendo que las inversiones, aunque en menor medida tienen que seguir dándose y los capitales deben seguir circulando, diríamos que el país seguirá siendo refugio para la inversión dentro de un marco jurídico e institucional claro y estable.

294 OFFICES IN 61 COUNTRIES
ON 6 CONTINENTS

USA 94
Canada 22
Latin America 17
Asia 25
EMEA 97
A NZ 39

868 million square feet under
management

11,479 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.

COLLIERS
INTERNATIONAL