



COLLIERS INTERNATIONAL | LIMA

The Knowledge Report

INDUSTRIAL | SECOND SEMESTER | 2008



El grupo Sole adquirió parte del inmueble de 22,500 m² sobre la Av. Argentina en el Cercado de Lima.



Dinet del Grupo Sandoval adquirió cerca de 41,500 m² en Villa El Salvador.

AJUSTARSE LOS CINTURONES O ACOMODARSELO NOMAS?

Séptimo año consecutivo de crecimiento, según la última estimación del ministro Luis Valdivieso, habríamos cerrado el 2008 con un crecimiento del PBI cercano al 10%.

Por otro lado, la crisis financiera de los mercados globalizados y el descenso del precio de los commodities como el petróleo, los minerales, los productos agrícolas, entre otros, nos lleva a pensar que tarde o temprano, se va a afectar a nuestra economía, así como viene sufriendo la economía global.

Debemos recordar que el 60% de nuestras exportaciones son productos mineros, y dentro de este contexto solo desde el pasado mes de setiembre los precios de los metales básicos como el cobre, plomo, zinc y estaño (de uso Industrial principalmente) han caído un 50 a 60 % respecto al año anterior.

Para que se mantenga el nivel de crecimiento económico, el gobierno necesariamente tendrá que incrementar los gastos en infraestructura, mejorar las condiciones que permitan ampliar la inversión extranjera, reducir los sobrecostos y promover la inversión en nuevos sectores como por ejemplo la petroquímica e industria del ensamblaje.

Dentro del mercado inmobiliario industrial, el crecimiento económico provocó que los precios de las propiedades se incrementaran a niveles nunca antes vistos, la demanda supero largamente la oferta, lo que obligó a los compradores a tomar decisiones en el corto plazo.

Por el fuerte crecimiento en el comercio exterior los espacios alrededor del puerto del Callao son escasos, las áreas industriales cercanas han sido cubiertas en un 75 a 85% encontrándose aun oferta a precios por encima del mercado; la expansión industrial de Lima es notoriamente hacia el sur donde los terrenos están apreciándose; a futuro los valores de estas propiedades, dependerán del comportamiento económico del país.



LIMA



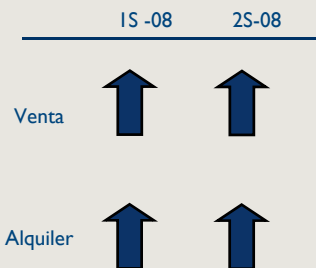
ZONA OESTE



Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Oeste



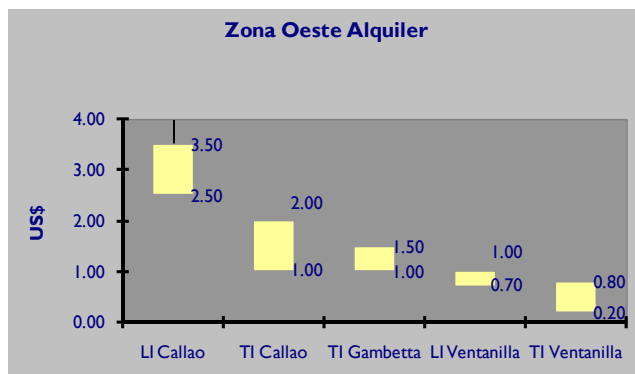
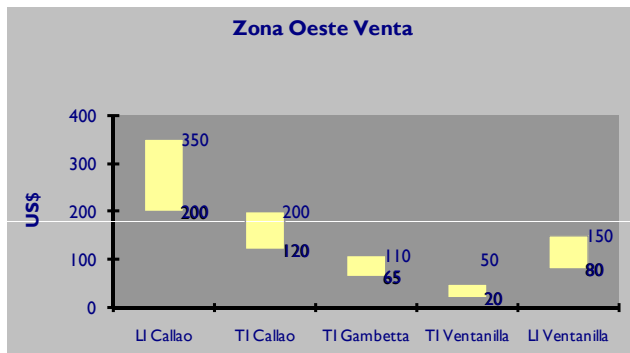
Zona Oeste

Las vías representativas como la Av. Argentina, Av. Faucett, Néstor Gambetta, son ejes de gran interés donde vemos cómo industrias y comercios exponen sus nuevas plantas y centros de ventas dándole a estas cada día más modernidad.

Los valores de inmuebles ubicados en estas arterias no definen los de la zona, entendiéndose que por ubicación y exposición, tendrán mayor interés como demanda.

El puerto del Callao con las 2 nuevas grúas pórtico para el terminal marítimo y la nueva implementación del MUELLE SUR en construcción por Dubai Ports World Callao crea expectativa hacia sectores del rubro logístico, como a las empresas que ocupan grandes espacios de almacenamiento, una de las zonas más desarrolladas es la de Gambetta donde los pocos espacios libres que salen al mercado en renta son tomados casi de inmediato. Por el gran interés que existe los últimos valores de transacciones en esta zona se mantienen vigentes.

En este segundo semestre del año, el crecimiento del mercado industrial ha sido significativo. Por tal motivo, la ciudad cuenta con una plataforma industrial y comercial localizada a lo largo de varios distritos cada uno con características y ventajas diferentes como Carmen de la Legua, Callao y Ventanilla. En conjunto estos submercados cuentan con una gran gama de requerimientos del rubro comercial e industrial que necesitarán contar con la infraestructura necesaria para ser exitosos.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



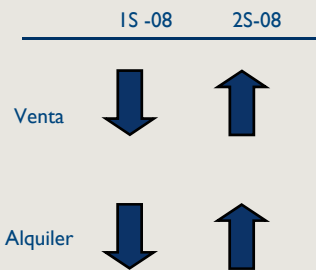
ZONA NORTE



Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Norte



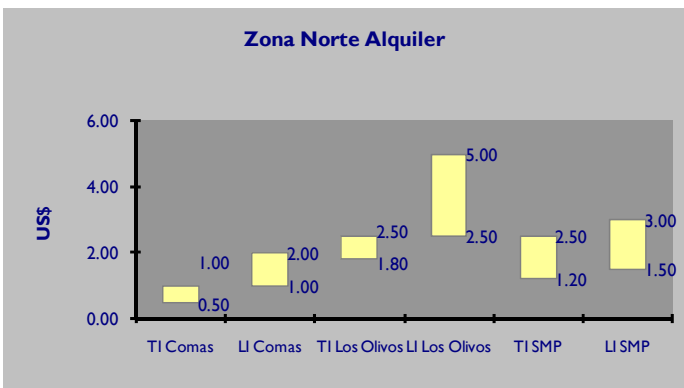
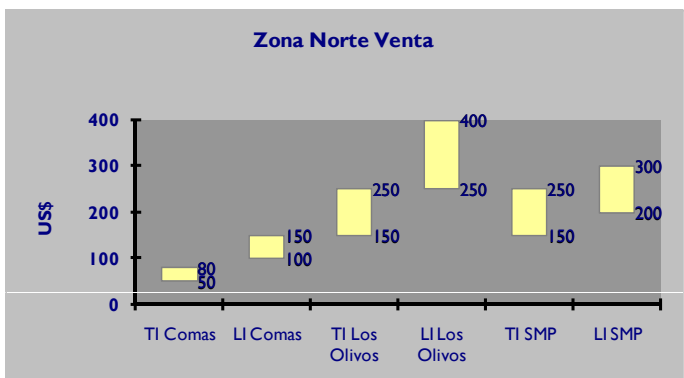
Zona Norte

En los distritos de esta área se pueden ver los grandes avances residenciales los cuales se incrementarán con el futuro gran desarrollo en los extensos terrenos que hoy conocemos como el aeródromo de Collique y sus dos conos de aproximación, esto demandará espacios importantes tanto para servicios como áreas comerciales.

Existe demanda por ocupar estratégicos espacios de corte comercial sobre importantes vías como la Panamericana Norte donde se realizaron diferentes transacciones a muy buenos precios de compra como de venta, el crecimiento comercial de la zona esta tras los grandes espacios industriales para su desarrollo, lo que hace por la poca oferta mantener valores relativamente por encima del mercado. No hay industria que soporte costos de terrenos que bordeen los US\$ 200 m².

Por otro lado la implementación del puerto comercial de Ancón permitirá afianzar el crecimiento de desarrollo y beneficios laborales y económicos en estos distritos en un futuro próximo.

La industria busca nuevos espacios de desarrollo en zonas como Puente Piedra donde se están proyectando propuestas de expansión con zonificaciones para ese fin.



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
- Rímac.

Precios Zona Centro

	1S -08	2S-08
Venta	↑	↔
Alquiler	↑	↔

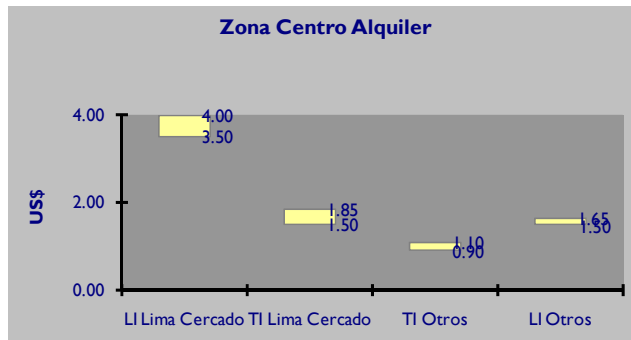
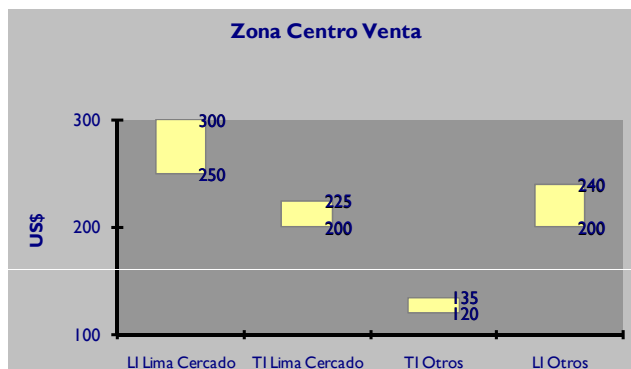
Zona Centro

Los distritos que componen esta zona tienen cada vez menos presencia industrial donde destaca el Cercado de Lima.

En esta tenemos gran variedad de industrias tanto contaminante como ligeras, las primeras tendrán poca vida en la zona debido al comunicado municipal de la NO renovación de licencias de funcionamiento por el motivo antes descrito.

Algunas de estas empresas, que llamaremos de salida, dejarán espacios disponibles que de acuerdo a su ubicación, y por su entorno, terminarán destinados a grandes desarrollos residenciales, sobre todo las ubicadas cerca de las avenidas Tingo María, Venezuela, y Colonial, debido al gran crecimiento residencial que encontramos en ellas.

La demanda de almacenes logísticos básicos se encargará de tomar los espacios restantes disponibles en zonas de mayor presencia industrial. Hoy el mercado está arbitrando valores que entreguen la adecuada rentabilidad para desarrollos hechos a la medida, el gran interés de los usuarios mantiene valores de venta interesantes mayores a referencias históricas.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



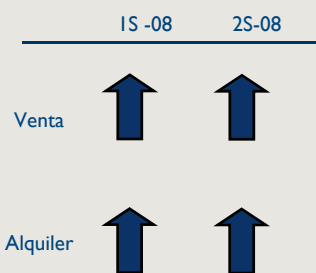
ZONA SUR



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



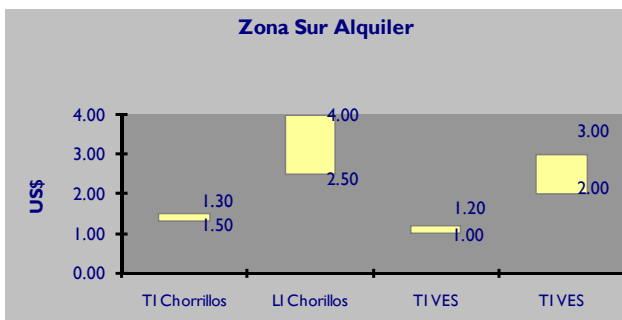
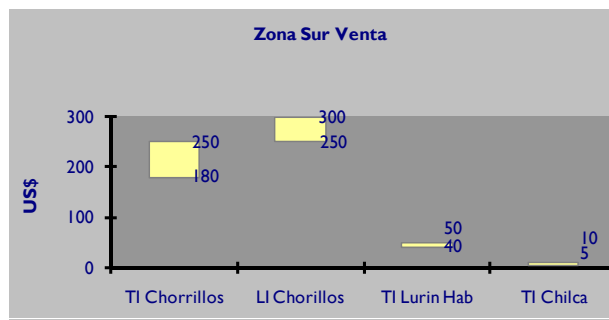
Zona Sur

A pesar de la consolidación de la zona de Lurín en estos últimos años, como polo de desarrollo industrial, auspiciada por sus características intrínsecas, tales como sus grandes espacios, precios razonables, buenas vías de comunicación, etc. se ha encontrado en algunos casos un desmedido entusiasmo por parte de los propietarios quienes a partir del segundo semestre y respondiendo a un estímulo de bonanza económica que se dejaba sentir en el medio, incrementaron sus precios sin sustento, coincidiendo con una crisis que comenzaba a vislumbrarse, lográndose con esto una momentánea paralización en las ventas. Este comentario se podría aplicar no solo a Lurín o a la zona sur sino a otras zonas de las mismas características.

En Chorrillos tenemos espacios industriales de menor tamaño, pero cada vez en menor cantidad, debido a los cambios de zonificación que el municipio del sector viene aplicando. Sin embargo, tienen siempre mucho atractivo debido a su ubicación geográfica. Estas características han provocado que los valores de la zona se incrementen con respecto al semestre anterior por esta tendencia de usos alternativos.

En cuanto a las alternativas industriales que ofrece la zona de Villa el Salvador, en su mayoría de 5,000 a 30,000m², se tornan muy atractivos para diferentes rubros del sector, sobre todo para las opciones aledañas al eje “Panamericana Sur”, por razones obvias.

No podemos dejar de mencionar la zona de Chilca, que con precios razonables, se sigue consolidando a futuro como una zona de expansión industrial por sus grandes espacios disponibles. En esta encontramos presencia de empresas termo eléctricas, debido a la facilidad y beneficio que otorga instalarse en la zona.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

LIMA



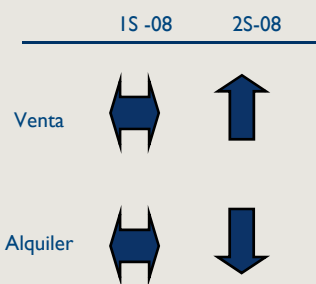
ZONA ESTE



Compuesta por los distritos de:

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

Precios Zona Este



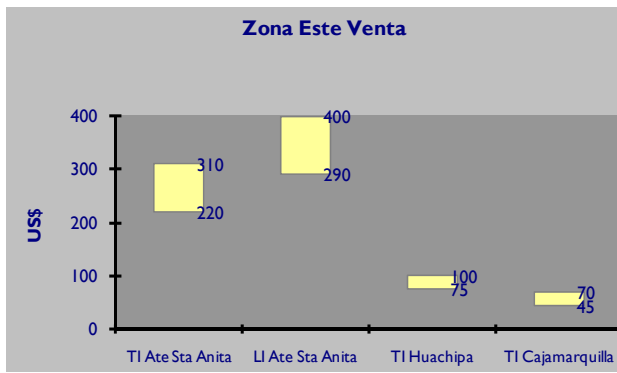
Zona Este

Zona con amplio potencial tomando en cuenta el punto cero hacia los puntos cardinales, a través de la Av. Panamericana (Vía de Evitamiento) empleando como vías la Carretera Central y/o la Av. Ramiro Prialé.

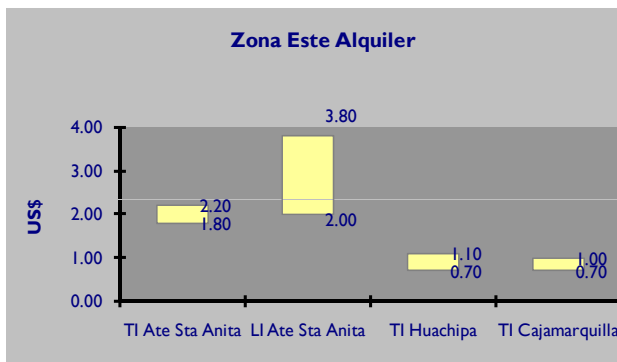
La zona califica para todas las categorías industriales (desde liviana hasta gran industria), destacando los distritos de San Juan de Lurigancho, El Agustino, Santa Anita, Ate – Vitarte, La Molina, Cieneguilla, Lurigancho y Chaclacayo. Es importante mencionar que existen áreas con mayor crecimiento industrial y otras con mayor densidad poblacional donde están desarrollándose proyectos multifamiliares.

Existe una demanda de propiedades industriales en la zona, sin embargo, no se concretaron muchas transacciones por el incremento de precios que tuvieron los terrenos y locales en los últimos meses, notamos que estos precios tienden a sincerarse.

Zona Este Venta



Zona Este Alquiler



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

Pronóstico

Mucho se habla de la crisis de los mercados globalizados, de los fraudes financieros tipo Madoff, del apoyo económico que los gobiernos están dando a las grandes transnacionales para que no sigan despidiendo trabajadores, sin embargo, la economía peruana sigue creciendo y va a seguir haciéndolo por varios años más, naturalmente no al mismo ritmo, la desaceleración ya se siente y debe seguir durante el 2009. Sin embargo, a partir de Febrero debe empezar a operar el TLC con USA, gran vehículo para atraer inversión de largo plazo al sector y demandar espacios,

El Perú tiene una ubicación estratégica en la costa del Océano Pacífico, cuenta con un extenso potencial de recursos naturales, un alto porcentaje de microclimas que nos permiten ofertar productos aprovechando factores climatológicos y otras bondades, hoy en día el Perú está en la mira del mundo.

A RIO REVUELTO GANACIA DE PESCADORES

Lo mencionado anteriormente nos lleva a pensar en el título de arriba. En toda crisis se abren puertas, se presentarán magníficas oportunidades, en algunos casos fusiones o absorciones de empresas ya no por una evaluación estratégica y planificada, sino más bien negociaciones que se van a iniciar producto de la misma crisis.

EL MERCADO

Industriales que orientaron su crecimiento hacia diferentes zona, están dejando sus proyectos en suspenso, debido a la situación de incertidumbre en que vivimos provocada por la crisis financiera internacional. Esta situación ha provocado en otros casos que empresas -sobre todo extranjeras- que tenían intención de invertir (capex) en la compra de locales o terrenos para sus operaciones, ahora pospongan estas decisiones y cambien de parecer migrando a la posibilidad de arrendamiento.

Por las razones antes expuestas y el enfriamiento de un mercado muy activo hasta hace tres meses, los valores de negociación empezaran a normalizarse, en algunas zonas mas que en otras debido a la alta demanda que existió en estas, lo que hizo crecer los valores de cierre final en el año 2008 pero que deberían reducirse en el 2009.

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.

