



Corporación Miyasato adquirió una planta de 10,000 m<sup>2</sup> en Ate

#### PESQUERA SKAVOS S.A.C.



Pesquera Skavos arrendó 5,000 m<sup>2</sup> a la empresa ET Granel S.A.C.

## INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario industrial se presentó este último semestre con un desafiante dinamismo, como consecuencia del crecimiento de la economía debido al atractivo panorama que se presenta para el mercado interno y regional.

Y decimos desafiante porque tenemos que estar alertas y preparados para la creciente demanda de espacios que se avecina. La frontera industrial tendrá que seguir creciendo hacia zonas periféricas de la ciudad y en donde se vienen dando los cambios de uso de suelo pero que aun son insuficientes.

Tal es así que Lurín, Huachipa e incluso Chilca, nuevos enclaves industriales por excelencia de este nuevo mapa urbano van experimentando la demanda de espacios a una velocidad mayor a la que las autoridades municipales le imprimen a los cambios de uso, retrasando muchas veces las decisiones de los inversionistas.

Los indicadores económicos apuntan a que este panorama se mantendrá en los próximos años, y en parte ello dependerá de la capacidad que el Estado tenga a futuro de ser el imán que atraiga a la inversión tanto local como foránea. Es muy importante también que actúe en pro de facilitar administrativamente los procesos de habilitación de estos espacios, así como el desarrollo de infraestructura y servicios básicos necesarios.

De la misma manera, observamos que de acuerdo a las proyecciones de las exportaciones para los próximos años, incentivadas por los tratados comerciales, el puerto del Callao seguirá sufriendo los cambios que hace unos años ya comenzamos a notar, nuevos muelles, almacenes, rutas de entrada y salida, que harán de él un ente sumamente dinámico, y que demandará muchos de los espacios que aún están disponibles y probablemente otros más que serán habilitados para estos fines.

De acuerdo al nuevo escenario mundial, en donde las economías de los grandes bloques no encuentran aun la estabilidad que les permita un crecimiento sostenido, nosotros podemos ofrecer un clima estable y promisorio donde el inversionista encontrará un creciente mercado interno y las posibilidades de un mercado mundial que visto desde nuestra óptica es un gran océano de posibilidades.

Corporaciones extranjeras que ya operan en nuestra patria y algunas otras que están en proceso de instalación, sabrán sacarle provecho a estas ventajas que nos hacen elegibles, dando trabajo y bienestar a más peruanos, haciendo que nuestro país sea cada vez más grande como destino de inversión.

## ZONA NORTE

### LIMA



### ZONA NORTE



Las industrias establecidas en la frontera de las zonas residenciales de los distritos de la zona norte, están dando paso a proyectos comerciales y educativos sobre todo los ubicados con frente a las arterias principales o con mayor exposición, y en menor grado a ampliar la actual zona residencial, de manera que la tendencia apunta al sector industrial a buscar nuevas locaciones inmobiliarias.

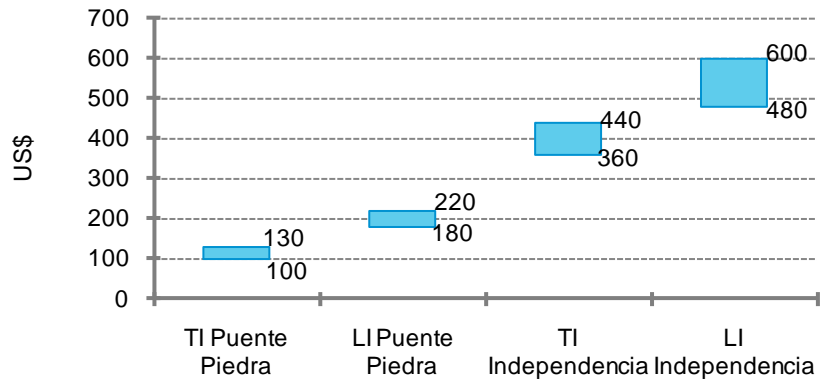
Esta creciente demanda inmobiliaria para estos nuevos fines no debería sorprendernos, ya que responde al crecimiento demográfico de un segmento o sector social que se caracteriza por ser emprendedor y que hoy navega con viento a favor.

La mayor demanda y poca oferta de espacios en la estrecha zona industrial de Puente Piedra por ejemplo, se refleja en el incremento de los valores x m<sup>2</sup>, y el crecimiento en espacio de algunos operadores que aun se encuentran en la zona se viene dando por acumulación o compra de los lotes colindantes.

Compuesta por los distritos de:

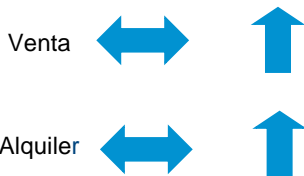
- San Martín de Porres
- Puente Piedra
- Carabayllo
- Comas
- Los Olivos
- Independencia

Zona Norte Venta US\$ / m<sup>2</sup>

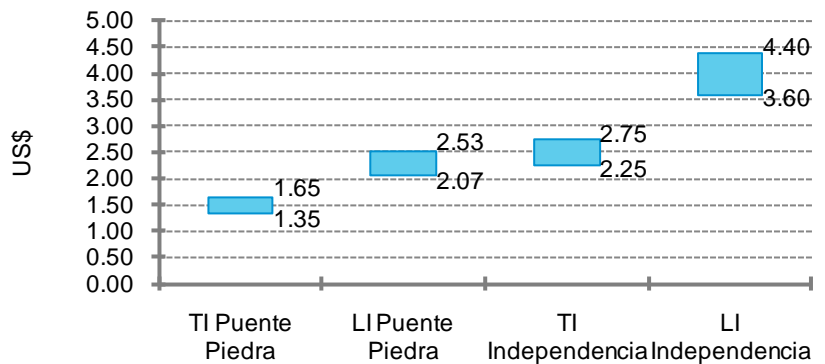


### Precios Zona Norte

2 S - 09 1 S - 10



Zona Norte Alquiler US\$ / m<sup>2</sup> / mes



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.

ZONA CENTRO

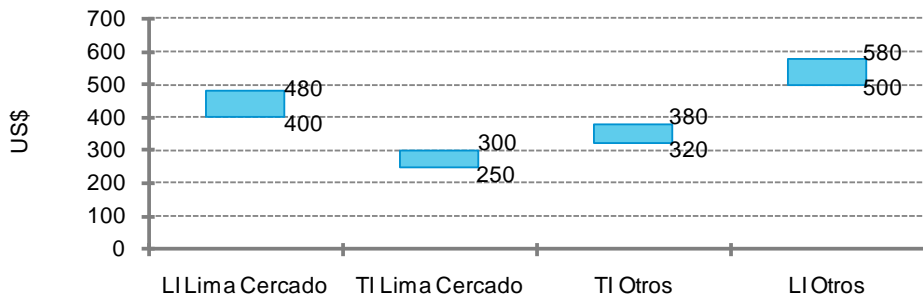
Podemos considerar a esta zona como la de menor oferta inmobiliaria industrial, a excepción de los ejes de conexión entre Lima Cercado y el Puerto del Callao, llámese Av. Argentina, Av. Colonial o Av. Venezuela, y sus alrededores, donde antaño se instalarían las primeras industrias limeñas. El cambio de uso de estos predios aun existentes hacia el sector comercial, se mantiene como una constante en muchos sectores de Lima.

Los otros distritos pertenecientes a esta zona, concentran gran parte de la población urbana de Lima Metropolitana, sin embargo podremos encontrar aún terrenos industriales. Se tratará de algunos predios que serán escasos y generalmente pequeños, diseñados por lo tanto para negocios puntuales.

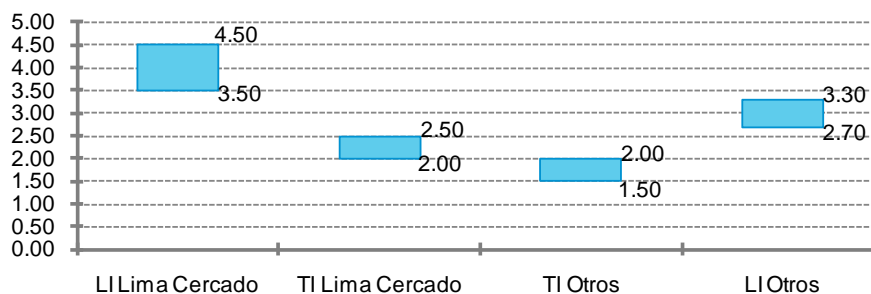
Como consecuencia de lo anterior podemos afirmar que los valores que encontraremos para estos predios son los más elevados del mercado y que serían solo soportables por algunas industrias muy específicas, que por su naturaleza requieren necesariamente de estas ubicaciones.

Como podemos apreciar, esta zona no es el mejor referente para tomarle el pulso al sector Inmobiliario Industrial.

Zona Centro Venta US\$ / m<sup>2</sup>

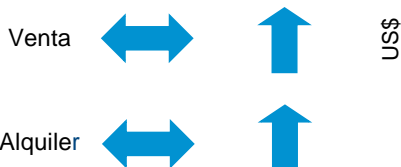


Zona Centro Alquiler US\$ / m<sup>2</sup> / mes



Precios Zona Centro

2 S - 09    1 S - 10



LI = Local Industrial  
TI = Terreno Industrial

## LIMA



## ZONA SUR

Comenzamos por Chorrillos en donde la Zona Industrial se circunscribe prácticamente a la parte oeste de la Av. Huaylas y los lotes ubicados en la parte posterior, desde la cárcel de mujeres hasta el cruce con la Av. Matellini, pues en otras ubicaciones ya no se podrá desarrollar esta actividad. Por su parte Villa El Salvador, sigue siendo atractivo para el negocio logístico, entre otras cosas por la cercanía al casco urbano.

Se sigue consolidando Lurín como el gran eje de inversión industrial a consecuencia de los atributos que ya conocemos y los beneficios que nos ofrece, al punto de que se estarían promoviendo nuevas áreas para la ampliación de la oferta inmobiliaria con estas características.

Hoy podemos encontrar en Lurín empresas que antaño operaban en zonas industriales tradicionales Limeñas, que aquí encuentran el espacio ideal para desarrollarse teniendo como norte los nuevos retos de una economía emergente, producto de un mercado que sigue atrayendo inversiones tanto nacionales como extranjeras.

Hoy vemos por ejemplo a Peruplast, que unificará aquí las operaciones dispersas que manejaba en parte de Ate y San Luis, sobre un terreno de 60,000 m<sup>2</sup>, o Química Anders que se traslada a un terreno de 30,000 m<sup>2</sup> y otras más en proceso de instalación.

Chilca es la próxima parada en dirección al sur que es necesario sea considerada, pues como ya lo hemos comentado a pesar de estar algo más lejos, ofrece espacios atractivos para la industria a valores razonables. Aquí apreciamos que la oferta de terrenos es muy versátil observando en ella la existencia de múltiples tamaños, así como las diferentes posibilidades de uso.

Salta a la vista la recién inaugurada planta termoeléctrica de Duke Energy, así como la puesta en marcha del proyecto Termochilca que van sumando la oferta de energía a nivel nacional. Otro nuevo vecino es Intradevco, que viene a instalarse en la zona, donde desarrollará sus nuevos proyectos, al igual que Lindley.

Lurín lleva la delantera como zona atractiva para la industria en este momento, pero no debemos quitarles la atención a los terrenos ofertables en Chilca que cada vez se van acercando más en términos de interés a los inversionistas.

Todo apunta a que en la zona Sur, sobre todo los distritos de Lurín y Chilca se seguirán consolidando las nuevas propuestas industriales que convertirán a este sector en el eje de desarrollo industrial.

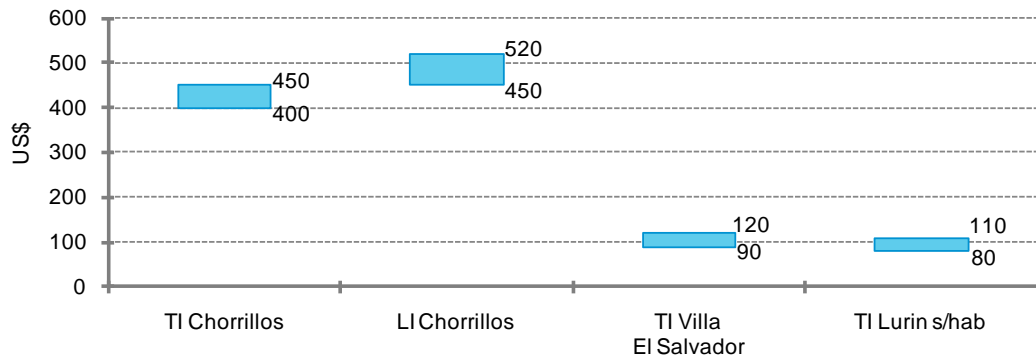
## ZONA SUR



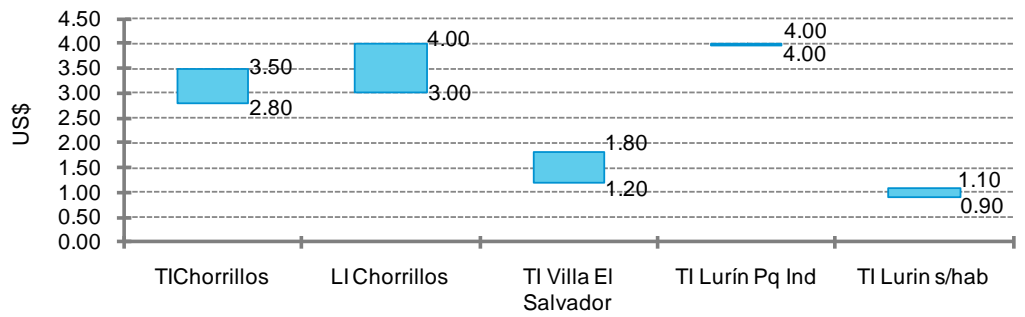
Compuesta por los distritos de:

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

Zona Sur Venta US\$ / m<sup>2</sup>

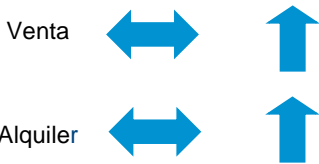


Zona Sur Alquiler US\$ / m<sup>2</sup> / mes



**Precios Zona Sur**

2 S - 09    1 S - 10



LI = Local Industrial  
 TI = Terreno Industrial

## ZONA ESTE

### LIMA



### ZONA ESTE



Compuesta por los distritos de:

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

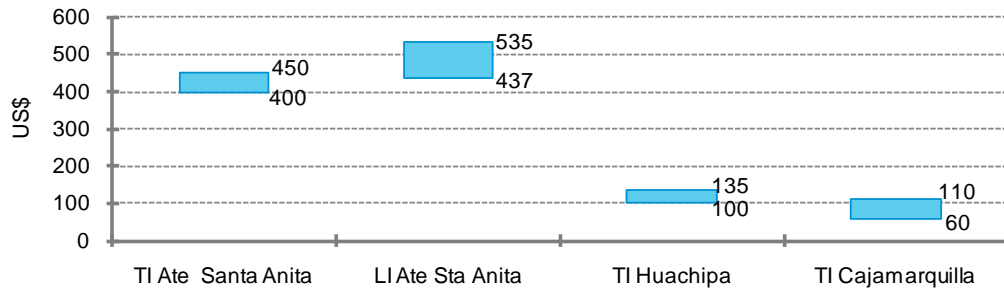
Muy requerida por su ubicación de fácil acceso al resto de la ciudad.

Vemos que Ate-Vitarte y Santa Anita, van cediendo terreno a propuestas comerciales y urbanas, mientras que Lurigancho, en donde se ubica Huachipa y Cajamarquilla, ofrecen hoy una muy buena alternativa inmobiliaria Industrial ya que aquí encontraremos una oferta variada en cuanto a tamaños, ubicaciones y precios.

Los valores x m<sup>2</sup> de estos predios variarán de acuerdo a su ubicación y tamaño, siendo mayor el valor en cuanto este tenga menor tamaño y se ubique más cerca de las principales vías de acceso.

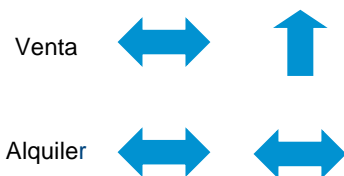
Podríamos afirmar que al igual que la Zona Sur, Lurigancho es actualmente la zona que ofrece las mejores alternativas inmobiliarias para el sector Industrial, y en donde las autoridades municipales deberían poner mayor énfasis en las habilitaciones urbanas necesarias para estos nuevos usos en vista de la creciente demanda.

Zona Este Venta US\$ / m<sup>2</sup>

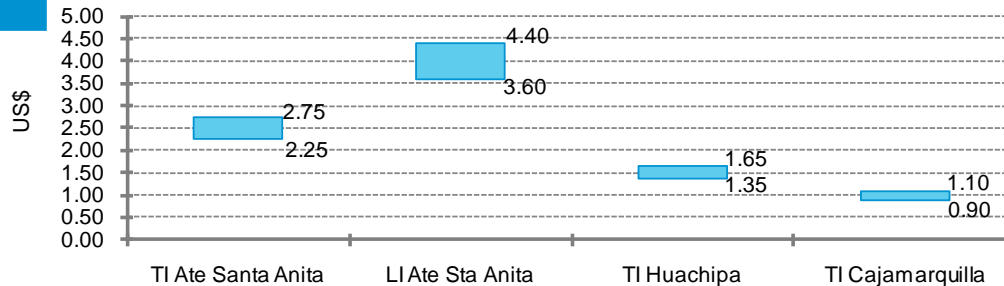


### Precios Zona Este

2 S - 09    1 S - 10



Zona Este Alquiler US\$ / m<sup>2</sup> / mes



LI = Local Industrial  
TI = Terreno Industrial

## ZONA OESTE

### LIMA



### ZONA OESTE



Compuesta por los distritos de:

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

El interés por estar cerca al puerto del Callao por parte de los operadores logísticos y otros agentes relacionados a ello, hace muy atractivo este sector de la Ciudad.

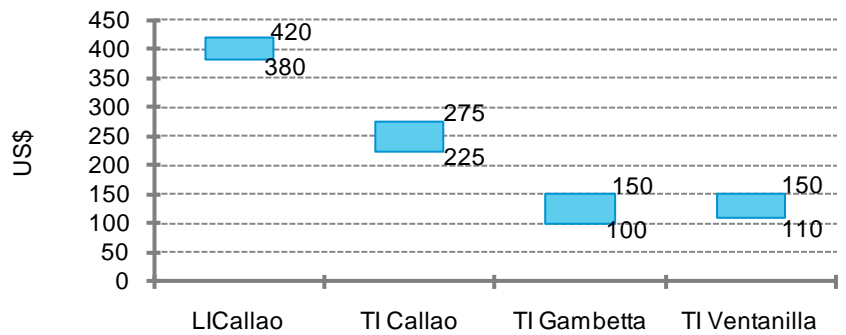
Es por ello que en los últimos años como consecuencia del dinamismo del comercio internacional se viene observando que existe un uso casi improvisado de algunas áreas colindantes al eje de la Av. Gambetta.

Como resultado de ello observamos una mayor demanda de terrenos con estas características, y el consecuente incremento de los valores que en ocasiones están fuera del alcance de lo razonable.

Cabe resaltar que la infraestructura portuaria se está modernizando al punto de que el movimiento portuario se incrementará de manera considerable en los próximos años, demandando para ello más espacios aparentes para el desarrollo de los negocios relacionados a esta actividad

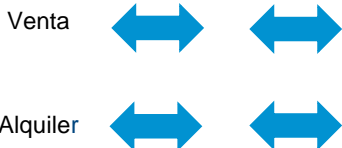
No olvidemos que Lima tiene una ubicación estratégica al encontrarse en el centro del continente Sudamericano y el Callao es la gran ventana que mira de frente al gran mercado Asiático.

Zona Oeste Venta US\$ / m<sup>2</sup>



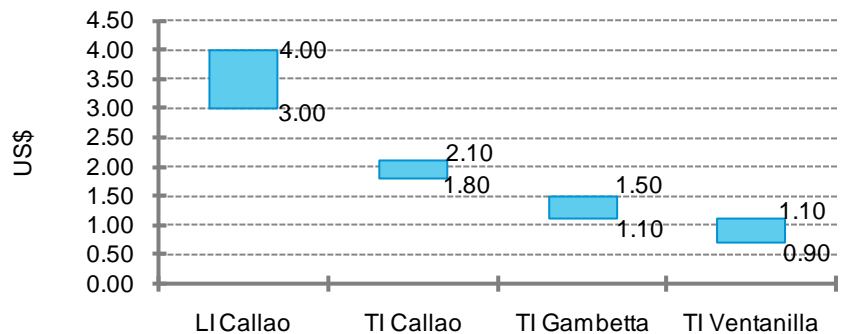
### Precios Zona Oeste

2 S - 09    1 S - 10



LI = Local Industrial  
TI = Terreno Industrial

Zona Oeste Alquiler US\$ / m<sup>2</sup> / mes



## PRONÓSTICO

La rapidez con que se está moviendo el mercado inmobiliario Industrial y las proyecciones alentadoras de nuestra economía, nos obligan a pensar que la demanda de locaciones industriales seguirá en aumento, del mismo modo seguiremos notando como en algunas zonas, las pocas ofertas existentes seguirán siendo absorbidas en el corto plazo por potenciales interesados. Ante esto es lamentable señalar, que, mientras la promoción a la inversión va teniendo sus frutos con la llegada de nuevos capitales extranjeros y nacionales, el país aun no se encuentra preparado para ofrecerles parques industriales con adecuados servicios que faciliten su incursión.

La firma de nuevos Tratados Comerciales abonarán en favor de la bonanza económica que actualmente gozamos. Sucesos económicos como el recrudescimiento de la crisis Europea, primero en Grecia, luego España y otros jugará a favor de nuestro país y en donde el inversionista encontrará las condiciones necesarias para desarrollarse de manera sostenida.

Ante la falta de espacios disponibles, Chilca se proyecta como el polo de expansión industrial mas atractivo para grandes proyectos. La presencia de importantes empresas termoeléctricas que aseguran energía, y el valor comparativo de la tierra han permitido que inversionistas de primer nivel den un paso adelante en la adquisición de lotes en esta zona. Al parecer esta tendencia no se detendrá en vista de la buena disposición que ofrece esta localidad para el sector.

Creemos que nuevos grupos de inversión nos tocarán las puertas para conocer de que se trata esta nueva frontera, que beneficios conseguirán aquí, etc. y de esta manera poco a poco se seguirán instalando quizá las empresas industriales de mayor envergadura de nuestro medio.

## 480 OFICINAS EN 61 PAÍSES EN 6 CONTINENTES.

Estados Unidos: 135  
Canadá: 39  
Latinoamérica: 17  
Asia Pacífico: 194  
EMEA: 35

- \$ 1.6 billones de ingresos anuales.
- 62.514 millones de metros cuadrados administrados.
- Alrededor de 10,000 profesionales.

Lima  
Eric Rey de Castro  
Director Gerente  
San Borja Norte N° 793  
L 41  
Lima  
Tel: 511-224-0804  
Fax: 511-224-0505

Jorge Marcenaro  
Director Área Industrial  
San Borja Norte N° 793  
L 41  
Tel: 511-224-0804  
Fax: 511-224-0505

Este documento ha sido preparado por Colliers International sólo para publicidad e información general. Colliers International no asegura, representación o garantías de ningún tipo, de forma explícita o implícita, con respecto a la información incluida, pero no delimitada a, garantías de contenido, exactitud y fiabilidad. Cualquier persona interesada debe realizar sus propias investigaciones sobre la fiabilidad de la información. Colliers International se exime inequívocamente de toda inferencia o términos implicados, condiciones y garantías derivadas de este documento y se excluye toda responsabilidad por pérdida y daños que surjan a partir de ahí.



Accelerating success.



### CHILCA

“Todo apunta al Sur-Lurín, Chilca como la nueva zona de ampliación de la frontera industrial.”