

Reporte

Mercado Industrial

Lima, Perú

Mayo 2022



LOGI PORT
SOLUCIONES INMOBILIARIAS PARA EL SECTOR LOGÍSTICO

1

Introducción

PBI



PBI creció a una tasa de 3.8% al cierre del primer trimestre del 2022. De acuerdo al BCRP el avance de la campaña de vacunación permitió la eliminación de ciertas restricciones sanitarias, posibilitando el acceso de consumidores a un mayor número de bienes y servicios aumentando la dinámica de ventas. Sin embargo este desarrollo fue amortiguado por la contracción de la inversión pública y la desaceleración de la inversión privada debido a bajos niveles de confianza de los empresarios.

Inflación

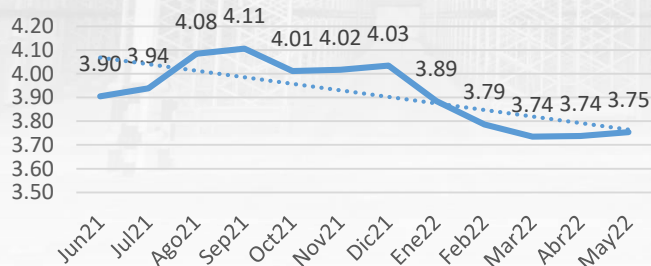


Inflación de 8.09% en los últimos 12 meses. Según el informe del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la inflación acumulada en los primeros cinco meses fue de 3.21%. La inflación correspondiente al mes de mayo se ubica en 0.38%.

Tipo de cambio



**Tipo de cambio promedio (S/. por US\$)
Interbancario - Compra**



Fuente BCRP Data

Actividad económica



Las exportaciones de bienes y servicios en el primer trimestre del 2022 registraron un incremento del 4% respecto al mismo periodo del año anterior, por la mayor demanda de productos no tradicionales (12,4%) sin embargo los productos no tradicionales disminuyeron en (1,6%). Por otro lado las importaciones registraron un crecimiento de 0.8% respecto al año anterior, sustentados por las mayores importaciones de materias primas y productos intermedios (6,6%), con disminución en la importación de bienes de consumo (-2,5%) y bienes de capital y material de construcción (-6,3%), de acuerdo al INEI.

Economía Global

El crecimiento global para 2022 (3,8 %) sería menor al esperado (4,3 %). Debido a los problemas observados en la cadena de suministros, los retiros más acelerados de los estímulos monetarios en las principales economías desarrolladas y los altos precios de la energía. Este último factor se ha visto acentuado por el impacto del conflicto entre Rusia y Ucrania sobre los precios del petróleo, gas natural y los granos. En el escenario base se asume que las mayores tensiones e impactos sobre el crecimiento se darían en el segundo trimestre, y afectarían el crecimiento global (en particular el de Europa) principalmente a través del canal comercial. Por ello, el agravamiento o prolongación del conflicto es un factor a la baja en el crecimiento; en un escenario así, las sanciones comerciales y financieras tendrían un impacto mucho mayor que, entre otros aspectos, agravarían los problemas en la cadena global de suministros y afectaría de forma más permanente la confianza de consumidores e inversionistas. Otro factor de riesgo se asocia a una desaceleración mayor de China debido al impacto sobre la actividad económica de la política de "tolerancia cero" adoptada frente a los nuevos brotes de COVID-19.

Fuente BCRP.

**Cuadro 5
CRECIMIENTO MUNDIAL**
(Variaciones porcentuales anuales)

	PPP*	2020	2021**	2022		2023	
				Ri Dic.21	Ri Mar.22	Ri Dic. 21	Ri Mar.22
Economías desarrolladas	42,2	-4,7	5,1	4,0	3,4	2,2	2,2
De las cuales							
1. Estados Unidos	15,9	-3,4	5,7	4,0	3,2	2,2	2,4
2. Eurozona	12,0	-6,4	5,3	4,3	3,7	2,1	1,9
3. Japón	3,9	-4,5	1,7	3,0	2,8	1,4	1,7
4. Reino Unido	2,3	-9,4	7,5	5,0	4,4	1,4	1,0
5. Canadá	1,4	-5,4	4,8	4,1	4,0	2,7	2,8
6. Otros	6,8	-4,1	4,8	3,3	3,1	2,6	2,6
Economías en desarrollo	57,5	-2,2	6,2	4,6	4,1	4,3	4,0
De las cuales							
1. China	18,7	2,2	8,1	5,2	5,0	5,3	5,2
2. India	7,0	-6,6	8,3	6,9	8,0	6,3	6,3
3. Rusia	3,1	-2,7	4,2	2,6	-5,0	2,1	-0,3
4. América Latina y el Caribe	7,3	-7,0	4,5	2,3	1,9	2,4	2,3
Argentina	0,7	-9,9	10,0	2,3	2,3	2,0	1,8
Brasil	2,4	-3,9	4,6	1,0	0,5	2,0	2,0
Chile	0,4	-5,8	12,0	2,6	2,5	2,0	1,5
Colombia	0,6	-7,0	10,6	3,8	4,0	3,5	3,1
México	1,9	-8,2	4,8	3,0	2,5	2,0	2,0
Perú	0,3	-11,0	13,3	3,4	3,4	3,2	3,2
5. Otros	17,9	-4,0	5,0	4,7	4,6	4,6	4,3
Economía Mundial	100,0	-3,3	5,7	4,3	3,8	3,4	3,2

* Base 2021

** Preliminar.

Fuente: FMI, Consensus Forecast.

Total Clase A

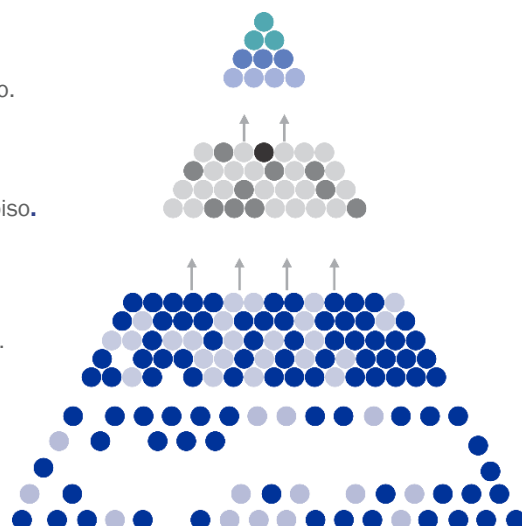
Stock:
137,700 m² de superficie de piso.

Total Clase B

Stock:
1'140,700 m² de superficie de piso.

Stock total Clase A y B

1'278,400 m² superficie de piso.



perspectivas del mercado

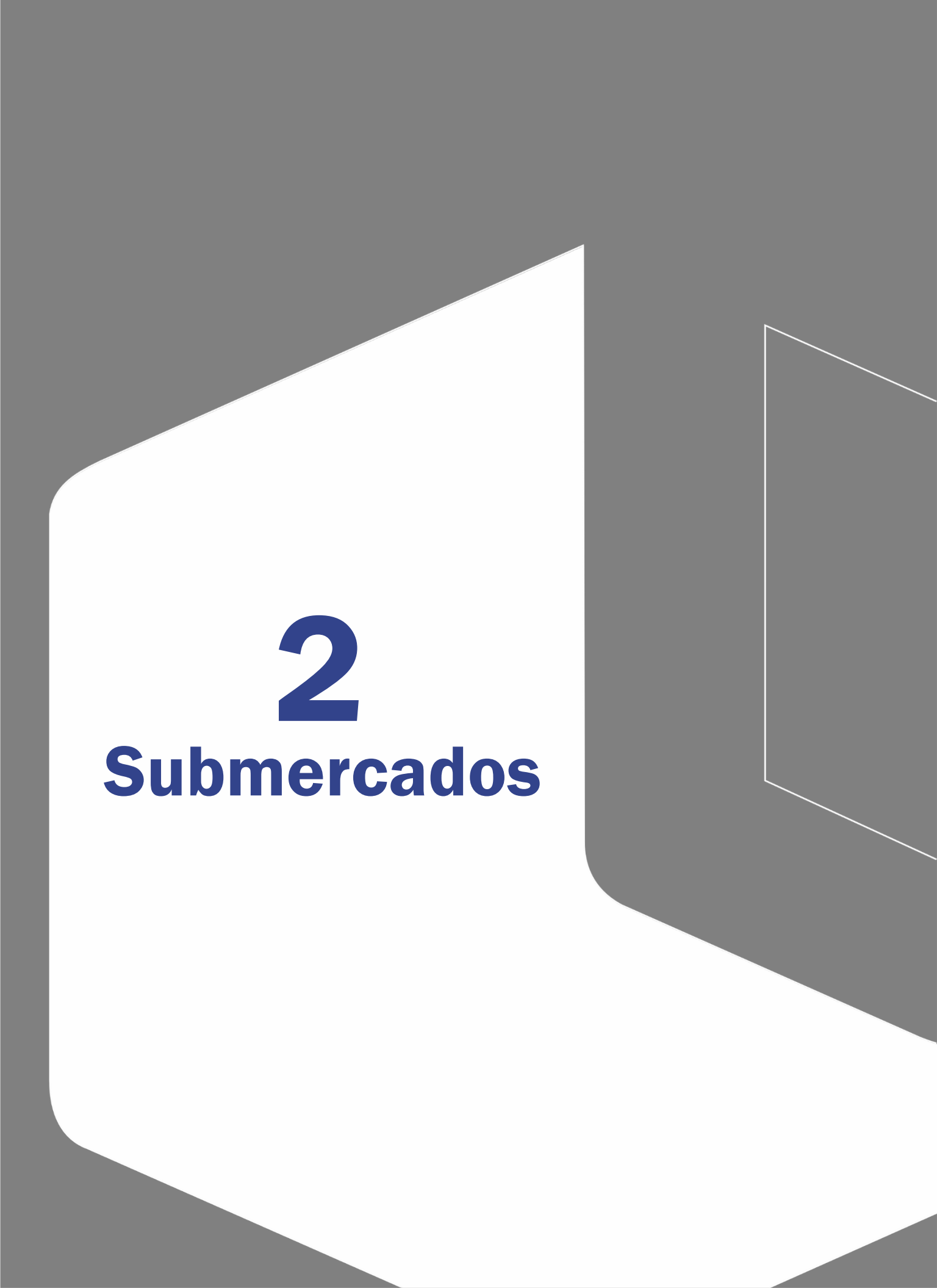
Al cierre del mes de Mayo 2022, Lima cuenta con más de 1'378,400 m² de almacenes en condominios, distribuidos en los submercados de Callao, Huachipa, Villa El Salvador y Lurín, de los cuales el 75% de la participación del inventario se encuentra en el submercado de Lurín, posicionándose como el submercado más consolidado e importante en condominios de almacenes de Lima.

Clasificación	Desarrollo	Proyecto	Formato	Ubicación	Vacancia	Tendencia de renta
A	Latam Logistic Properties	Parque Logístico Lima Sur	12m de altura al hombro	Lurín	0%	→
	Latam Logistic Properties	Parque Logístico Lima Callao	12m de altura al hombro	Callao	0%	↑
B	Grupo Pecsca	Monte Azul Almacenes	13.6m de altura al hombro	Ventanilla	0%	↑
	ACH	Almacén Central Huachipa	13m de altura al hombro	Huachipa	0%	→
	BSF	BSF Portada de Lurín	10m de altura al hombro	Lurín	0%	→
	Aldeas Logísticas	Aldeas Logísticas	13m de altura al hombro	Villa El Salvador	15%	→
	Inmobideas	Eucaliptos	13m de altura al hombro	Lurín	0%	→
	Megacentro Chile	Megacentro	10m de altura al hombro	Lurín	0%	→
C	BSF	BSF Villa El Salvador	8m de altura al hombro	Villa El Salvador	0%	→
	Latam Logistic Properties	BSF Portada de Lurín	8m de altura al hombro	Punta Hermosa	10%	→

Se mantiene: → Sube: ↑

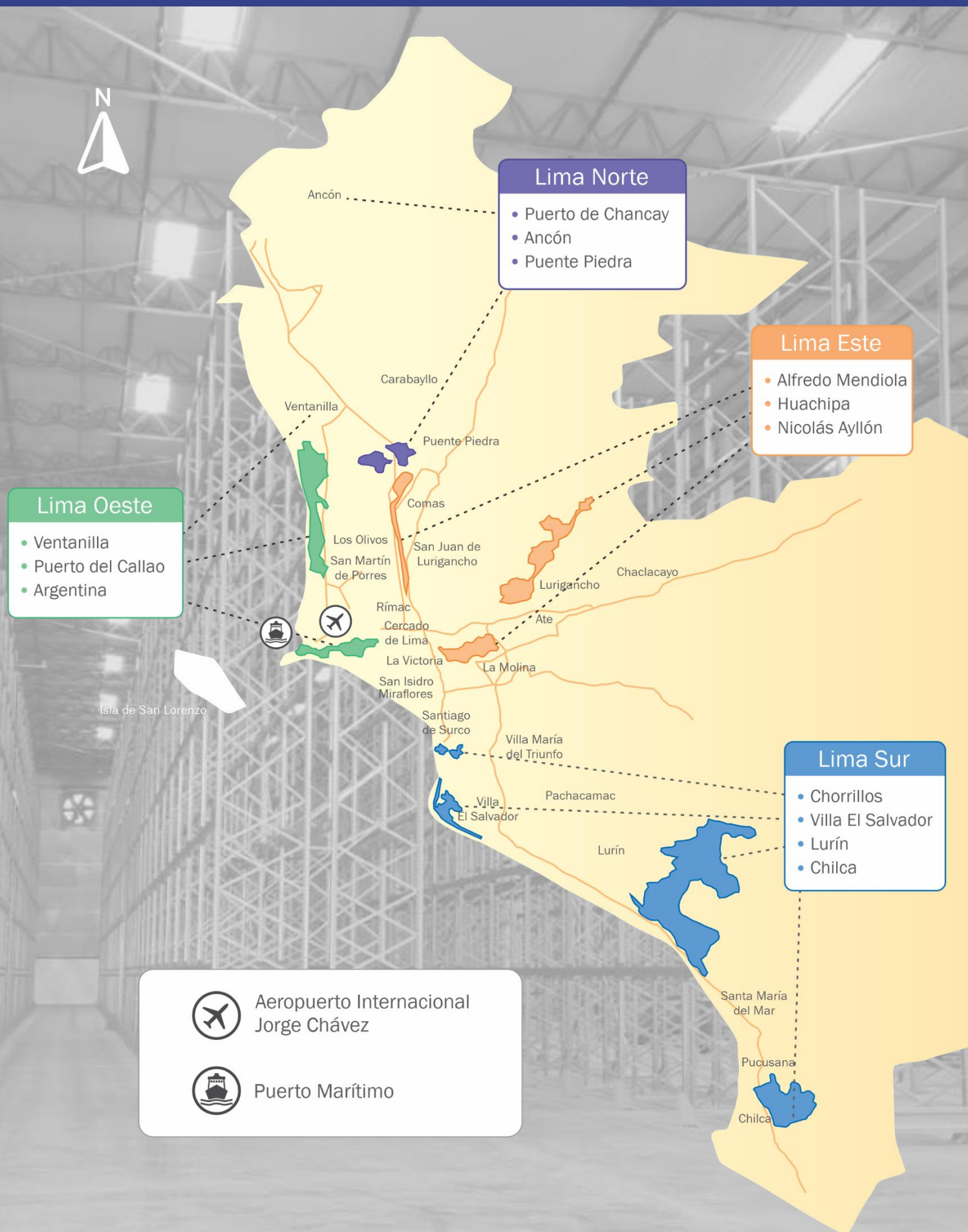
Actualmente, el segmento B y C lideran la absorción con un 75% de espacios debido al crecimiento de los inventarios de mercancías de producción nacional e importadas (post-Covid), y a la crisis de contenedores en la cadena de suministro que está generando la búsqueda de alternativas de solución para el almacenamiento de sus cargas, es importante destacar que estas plataformas están en permanente desarrollo de espacios de almacenes con alturas que varían entre 8, 10 y 13 metros acorde a la necesidad de espacios.

El segmento A representa el 8% de transacciones del mercado, esto debido a la necesidad de espacios diseñados a la medida del cliente mayormente con contratos de largo plazo con alturas de 12 y 13 metros al hombro.



2

Submercados



Lima Sur



BSF Bodegas San Francisco



Parque Logístico Los Eucaliptos



Latam, Parque Logístico Lima Sur



Aldeas Logísticas



Megacentro

Callao



Monte Azul Almacenes



Latam, Parque Logístico Callao



Huachipa



ACH, Almacenes Central Huachipa



3

Tendencias



En el segmento B y C se han logrado transacciones de espacios importantes para distintos segmentos, este es el caso de BSF Almacenes que a hecho entrega de sus primeros almacenes de 10 m de altura, y que totalizarán para el segundo semestre del año en curso 20.000 m² distribuidos en 5 módulos de 4 mil m², seguido de un importante plan de crecimiento en naves de 12 metros de altura que serán construidas bajo la modalidad de contratos previos. El plan de crecimiento proyectado es de 43,000 m² de naves en distintas alturas.

En la zona al sur de Lima continua el desarrollo de espacios logísticos de nuevos proyectos logísticos industriales. Entre los principales desarrolladores del segmento de almacén están Metacentro #3 con 20 HAS, Aldeas Logísticas # 8, y Parque Logístico Eucaliptos que además contará con una plataforma de servicios como Hoteles, centro comercial y patio de comidas.

A pesar de los temas políticos y la coyuntura nacional, la demanda del mercado se mantiene con tendencia al crecimiento en los distintos segmentos. En el avance de este primer semestre notamos un panorama con necesidades importantes en el mercado objetivo, que muestran requerimientos de espacios para lograr mantener el abastecimiento del mercado que se está viendo afectado debido a la crisis de los contenedores y al rebrote de la pandemia en los países de Asia. Después de la apertura del puerto de Shanghái programada para el 1ro de junio se espera se reactiven las cadenas de suministro globales con lo cual la llegada de mercancías que se mantuvieron en espera durante este periodo, generara mayor congestión en los puertos y en muchos casos la necesidad de espacios de almacenes disponibles.

Con una mirada hacia el futuro, es importante mencionar que el desarrollo del nuevo Puerto de Chancay generará sinergias con el Puerto de Callao y los terminales de almacenamientos intermedios, una muestra de esto es el crecimiento y desarrollo de importantes Parque Logísticos como Monte Azul Almacenes, que desde el 2020 ha efectuado transacciones importantes en formatos de 13 m de altura por más de 15 mil m². entregados a la fecha, durante el 2021 se construyeron los primeros 5.000m² Clase B, de 6.8m de altura al hombro ya entregados, y el próximo formato serán sus espacios en exhibición

LatAm Logistic Properties iniciará la construcción Parque Logístico Callao que será una realidad en el 2023 y continuará con el estándar Clase A y contará con accesos al Aeropuerto Jorge Chávez y a los principales puertos,

Adicionalmente hay que destacar, los grandes espacios en la zona norte que beneficiará concesiones de terrenos que contribuirán con la optimización de manejo de las cargas en la zona.



LOGIPORT

SOLUCIONES INMOBILIARIAS PARA EL SECTOR LOGÍSTICO



SOLUCIONES INMOBILIARIAS PARA EL SECTOR LOGÍSTICO, INDUSTRIAL & RETAIL



Asesoramiento
empresarial



Gestión de intermediación
en compraventa de sus inmuebles



Soluciones Inmobiliarias
por sector



Representación
de clientes

CONTÁCTENOS

Miluska Alzamora

 Miluska.alzamora@logiportperu.com

 +51 984 776 624

Augusto Bohórquez

 Augusto.bohorquez@logiportperu.com

 +51 995216601