

## RADAR INMOBILIARIO

# Parques industriales: mercado sigue dinámico

**Horizonte.** Pese a que en el 2019 no se añadirá oferta nueva, el próximo año el inventario volverá a crecer, sobre todo al sur de Lima.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

El dinamismo que venía mostrando el mercado de parques industriales en los últimos años, volvió a repetirse durante el 2018. El año pasado, el stock creció con la entrega de 500.000 m<sup>2</sup> en Sector 62, y se vendieron más de 790.000 m<sup>2</sup> en los parques que cuentan con etapas entregadas y en desarrollo en zonas como Lurín, Chilca y Huachipa.

Según un reporte reciente de Binswanger Perú, 43% de los m<sup>2</sup> vendidos durante el 2018 se ubicaron en los parques industriales de Lurín, siendo Macrópolis –promovido por Centenario– el proyecto con mejor ‘performance’ comercial, de un total de siete actualmente en venta: Huachipa Este, Macrópolis, El Lúcumo, Almonte, Indupark, Sector 62 y La Chutana.

Teniendo en cuenta, como señala un estudio de Apoyo Consultoría, que el desarrollo de plantas y centros de distribución se ha convertido en una estrategia para incrementar la productividad de las empresas, todo parece indicar que el crecimiento de los parques industriales no se detendrá.

Por lo pronto, Apoyo vislumbra un mayor ‘stock’ de terrenos industriales, sobre todo hacia el sur y hacia el este de Lima, impulsado por una menor oferta en el centro de la capital.

Y aunque, por zonas, Huachipa tiene la menor disponibilidad en venta para entrega inmediata (100.000 m<sup>2</sup>), también tiene –a decir de Binswanger Perú– la mayor disponibilidad para entrega futura (1,4 millones de m<sup>2</sup> por vender).

## PRECIOS EN JUEGO

Debido, precisamente, a la existencia de un volumen importante de m<sup>2</sup> por vender –al cierre de mayo último, se contabilizaban 2,4 millones de m<sup>2</sup> para entrega inmediata y 2,5 millones de m<sup>2</sup> para entrega futura (terrenos en procesos de habilitación)–, Binswanger prevé estabilidad para las tarifas de venta durante el 2019 y el 2020.

Según la consultora, la tarifa de venta promedio de Lima se man-

**Después de comprarle 4,2 millones de m<sup>2</sup> a Graña y Montero, Centenario posee la mayor reserva de tierras en Lima para uso industrial.**

tiene estable desde el 2015, y durante el 2018, solo en Lurín se produjeron ajustes al alza como consecuencia de los incrementos que se registraron en los precios de venta del proyecto Macrópolis, que fue el de mejor ‘performance’ a nivel comercial.

Considerando que, actualmente, la estrategia de los parques se orienta a empresas que demandan áreas menores (entre 1.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>), las expectativas con relación a los m<sup>2</sup> vendidos durante todo el 2019 es menor a la de años anteriores, sobre todo porque la mayoría de empresas con potencial de comprar lotes de más de 50.000 m<sup>2</sup> ya lo hizo.

## PANORAMA FUTURO

En el futuro inmediato, es decir, en lo que resta de este año, Binswanger ve poco probable que se adicione oferta nueva en los parques que forman parte del inventario actual, pero para el 2020 avizora la entrega de hasta 1,8 millones de m<sup>2</sup>, que corresponderían a las ampliaciones que se realizarán en los proyectos de Lurín, Huachipa y Chilca.

Mientras que hasta el 2021 prevé que se adicionarían 3,37 millones

de m<sup>2</sup> de terrenos habilitados, como parte de las nuevas etapas que se desarrollarán en los parques industriales existentes.

Pero, tal y como ha venido sucediendo hasta ahora, Apoyo considera que la oferta en el sur seguirá ampliándose, por lo que la zona va camino a consolidarse como el eje industrial de Lima. No en vano, empresas como Ransa, Falabella, Molitalia, Divemotor, Aceros Arequipa, Anypsa, Porta, Laive, Alicorp y Pepsico han engrosado la lista de nuevos moradores de los parques industriales que se ubican al sur de la capital.

Y si miramos hacia otras zonas con potencial, como Lima norte, por ejemplo, Binswanger considera que a mediano plazo aún está latente la entrega del Parque Industrial de Ancón.

Pese a que el proyecto, promovido por el Gobierno, se encuentra en fase de estudios, las expectativas apuntan a que su adjudicación a un inversionista privado se concrete entre el 2020 y el 2021. Se proyecta que el parque tenga un área vendible de 7,1 millones de m<sup>2</sup>.

## Altavoz

GEORGE LIMACHE  
Jefe de Investigación  
de Binswanger Perú



**“La reducción de precios [de venta] es positiva”**

En lo que va del 2019, registramos en los parques 230.000 m<sup>2</sup> vendidos, y estimamos cerrar el año con ventas de alrededor de 500.000 m<sup>2</sup>. Para el 2020, esperamos que las ventas se incrementen y ronden los 600.000 m<sup>2</sup>, debido al crecimiento previsto por el BCRP de la manufactura no primaria (industria que se da en la ciudad) y la logística en Lima.

Los parques tienen 5 millones de m<sup>2</sup> por vender, sin considerar ampliaciones o proyectos que aún no se comercializan. Si hacemos una relación de oferta y demanda, Lima tendría suficiente tierra para canalizar la expansión de la industria, al menos por los próximos seis u ocho años.

Por ello, la oferta nueva de terrenos en los parques será discreta en los próximos años. Pero, quien sí tendrá que alinear bien sus estrategias de m<sup>2</sup> a entregar, es el Parque Industrial de Ancón. Tiene un potencial de área vendible de más de 7 millones m<sup>2</sup>, y se enfrenta al hecho de que hoy en día, muy pocas industrias planean crecer hacia el norte de Lima.

Por otro lado, los parques están contribuyendo a la reducción de las tarifas de los terrenos fuera de parques (stand-alone).

Entre el 2013 y el 2014, por ejemplo, las tarifas de venta de terrenos industriales en Lurín y Huachipa se acercaron a US\$400/m<sup>2</sup>. Pero, hoy en día no superan los US\$250/m<sup>2</sup>, y la tendencia es a que continúen disminuyendo.

La reducción de precios es positiva, sobre todo porque el incremento de precios fue producto de la escasez de tierra industrial habilitada, y no del crecimiento de la propia industria limeña.

Al cierre de mayo, los parques tenían 1,8 millones de m<sup>2</sup> ocupados por industrias en actividad. Estimamos que esta cifra crezca a 3 millones de m<sup>2</sup> durante el 2020.



ILUSTRACIÓN: GIOVANNITAZZA

**9,8 millones de m<sup>2</sup> de terrenos entregados y habilitados forman parte del ‘stock’**

De ese total, 61% está vendido pero no se ocupa, 27% está disponible para la venta y 12% está vendido y está siendo ocupado.

**69% de vacancia registra Chilca, la mayor entre todas las zonas con parques industriales**

Mientras Lurín tiene un 27% de vacancia, Huachipa tiene 4%. De los 9,8 millones de m<sup>2</sup> en stock, 2,6 millones de m<sup>2</sup> están vacantes.

**US\$112 es la tarifa de venta promedio por m<sup>2</sup> que registra el mercado de parques industriales en Lima**

En Lurín, la tarifa máxima llega a US\$182 por m<sup>2</sup>, en tanto que en Chilca el precio más alto llega hasta US\$120 por m<sup>2</sup>.

**58% del stock que engrosará el inventario de parques en el 2021 se ubicará en Huachipa**

De los 3,37 millones de m<sup>2</sup> esperados, 27% estará en Chilca y 15% en Lurín, en donde Centenario adquirió terrenos para nuevos desarrollos.

**500.000 m<sup>2</sup> de terrenos en parques industriales se venderán al término del 2019**

Entre enero y mayo, según Binswanger Perú, se vendieron 230.000 m<sup>2</sup>. Lurín fue la zona más favorecida.