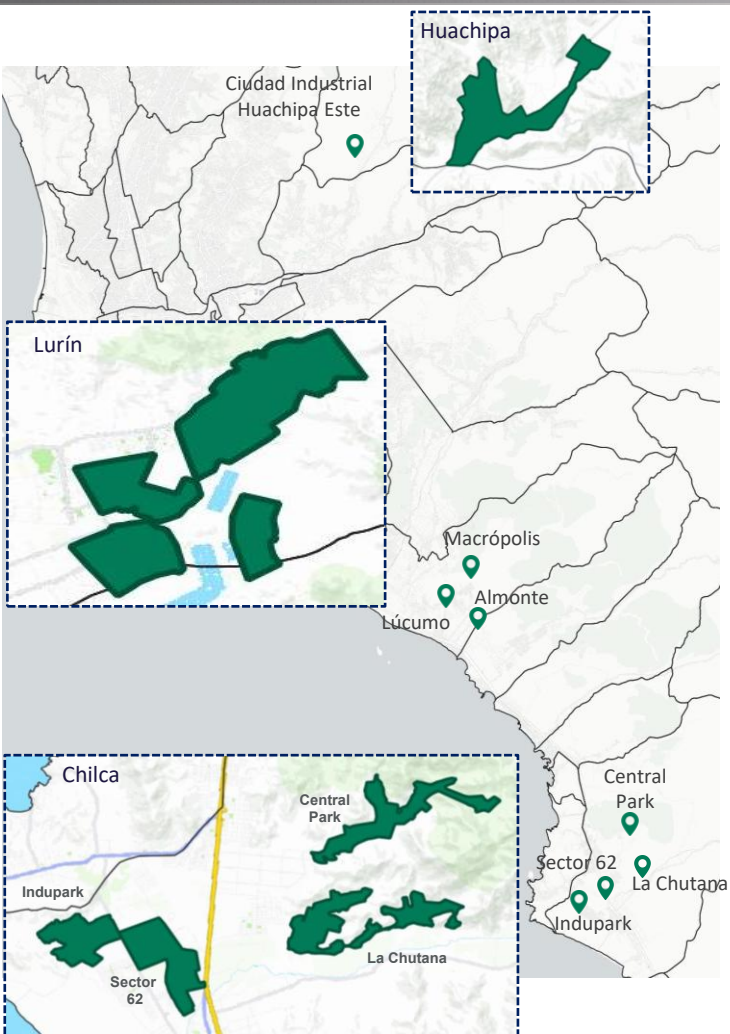


PANORAMA INDUSTRIAL

LIMA | T1 2026



PANORAMA ECONÓMICO

Al inicio de 2026, el Perú presenta un entorno macroeconómico estable y relativamente predecible, factor clave para la inversión inmobiliaria industrial. La inflación anual se ubicó en 2,21%, dentro del rango meta del Banco Central de Reserva del Perú (1%–3%), lo que contribuye a preservar el valor real de los ingresos por arrendamiento y a reducir la volatilidad de los costos operativos y de construcción. En paralelo, el tipo de cambio se mantuvo estable alrededor de S/ 3,36 por dólar, respaldado por reservas internacionales superiores a US\$ 80 mil millones, lo que mitiga el riesgo cambiario en un mercado donde los contratos industriales suelen estar denominados en dólares estadounidenses.

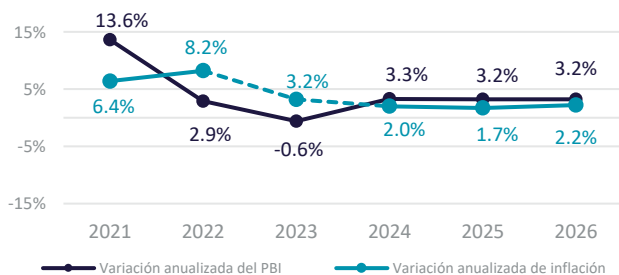
Desde el punto de vista de actividad económica, el PBI creció 3,2% interanual, impulsado principalmente por la recuperación de la inversión privada, que registró un crecimiento de 12,3%, asociado al avance de proyectos de infraestructura, construcción no residencial y adquisición de equipamiento productivo. Adicionalmente, el dinamismo del comercio exterior —con exportaciones sostenidas en minería, manufactura y agroindustria— continúa reforzando la demanda estructural por infraestructura logística e industrial formal.

En términos de infraestructura portuaria, el Megapuerto de Chancay continúa consolidando su rol estratégico en el sistema nacional. Tan solo en el periodo entre enero y febrero de 2026, registró un movimiento de 67 mil TEUs, lo que representa un incremento del 168% respecto al mismo periodo de 2025 y consolida el comportamiento esperado para los siguientes años. De la misma manera, durante el 2025, los cuatro puertos con mayor movimiento del país evidenciaron un crecimiento en el volumen movilizado frente a 2024, alcanzando en conjunto un aumento de 688 mil TEUs. Cabe destacar que el 48% de este incremento deriva del movimiento en el Megapuerto de Chancay, reforzando su relevancia dentro del mercado.

En este contexto, los indicadores de confianza empresarial se mantienen en terreno positivo, apoyando decisiones de expansión, relocalización y consolidación de operaciones. Para el mercado de parques industriales, estos fundamentos macroeconómicos se traducen en una demanda selectiva pero sólida, con énfasis en activos de mayor estándar, ubicados en corredores logísticos estratégicos y capaces de ofrecer eficiencia operativa, escalabilidad y estabilidad de flujos, elementos centrales en la evaluación y toma de decisiones de inversionistas institucionales y corporativos.

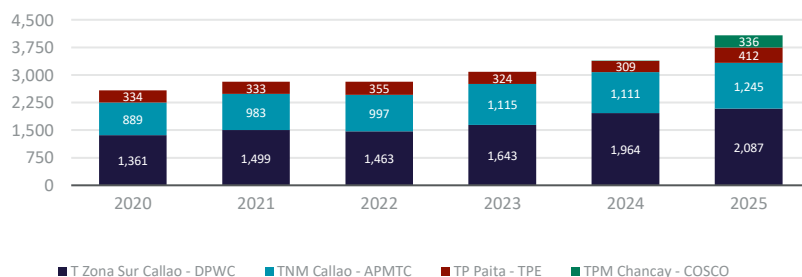
Indicadores económicos – T1 2026

Variación anual del PBI e Inflación ⁽¹⁾



(1) Fuente: Reporte de Inflación del Banco de Reserva del Perú (Setiembre 2025)

Movimiento anual de TEUS ⁽²⁾



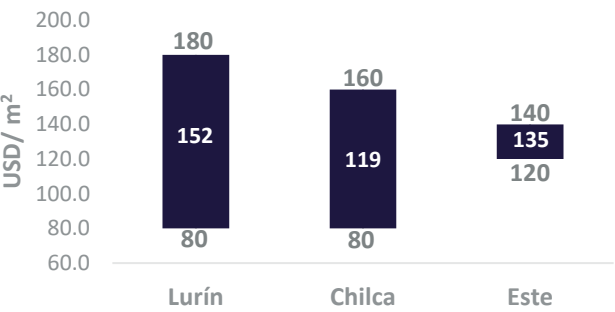
(2) Fuente: Autoridad Portuaria Nacional (APN), considerando los 4 puertos marítimos con mayor movimiento en TEU's

PANORAMA INDUSTRIAL

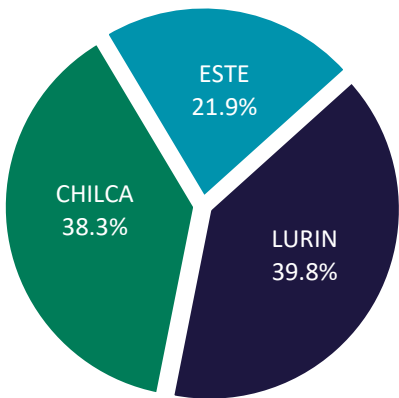
LIMA | T1 2026

Principales Indicadores – T1 2026

Precio de venta promedio por zona



Distribución del inventario total



ZONA	INVENTARIO (m²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE VENTA PROM. PEDIDO (USD/m²)
SUR	12,486,300	24.6%	USD 130
ESTE	3,500,000	5.0 %	USD 135
TOTALES	15,986,300	20.3%	USD 130

RESUMEN DE MERCADO

Se define un parque industrial como un espacio planificado destinado a la concentración de empresas vinculadas a diversos procesos productivos, que cuenta con una zonificación adecuada para garantizar un crecimiento ordenado y sostenible, promoviendo sinergias entre los distintos actores. En el mercado local, la oferta actual está compuesta por ocho parques industriales, ubicados principalmente en Huachipa (zona Este) y en los submercados del Sur, como Lurín y Chilca, los cuales se han consolidado como ejes estratégicos de inversión.

Al cierre del primer trimestre de 2026, el mercado de parques industriales en Lima evidencia una desaceleración en su dinámica comercial respecto al año previo. Este comportamiento responde, en gran medida, al contexto preelectoral, el cual suele generar cautela entre los inversionistas, quienes tienden a postergar decisiones hasta contar con mayor visibilidad sobre el entorno político y económico.

Durante el periodo analizado, se incorporaron 30 hectáreas adicionales en la zona sur, específicamente en el distrito de Lurín. Con ello, el mercado de lotes industriales en Lima alcanza una superficie total de 1,599 hectáreas, de las cuales 325 hectáreas se encuentran disponibles para la venta, distribuidas en los ocho parques industriales que conforman la oferta actual. Esta disponibilidad representa una tasa de vacancia de 20.3%, lo que implica un incremento de 0.7 p.p. respecto al tercer trimestre de 2025 (equivalente a 17 ha), manteniéndose en niveles similares en términos interanuales. La incorporación de nuevo inventario impactó principalmente en Lurín, que cerró el periodo con una vacancia de 16.1%, registrando un aumento de 4.3 p.p. No obstante, este efecto fue parcialmente compensado por la absorción en otros submercados: a pesar que la tasa de vacancia en Chilca se mantiene por encima al 30%, evidenció una reducción en este indicador en 0.6 p.p.; mientras que en Huachipa se redujo en 2.8 p.p., alcanzando una vacancia de 5.0%.

En términos de demanda, la actividad comercial se ha concentrado principalmente en lotes de menor tamaño, particularmente en un rango entre 1,000 m² y 5,000 m². Esta tendencia ha permitido a los desarrolladores adaptar su oferta de manera más eficiente a los requerimientos del mercado. Los plazos de negociación se sitúan entre tres y seis meses, dependiendo del perfil del cliente y la magnitud de la operación. En cuanto a la composición de la demanda, destacan empresas de los sectores metalmeccánico, logístico y de transporte, entre otros.

Finalmente, en lo que respecta a precios, el valor promedio de venta se ubicó en USD 130 por m², lo que representa un incremento de 2.3% respecto al tercer trimestre de 2025. El rango de precios oscila entre USD 80 por m², mínimo registrado en el submercado de Chilca, y USD 180 por m² en zonas más consolidadas como Lurín. Cabe resaltar que el precio promedio de venta por m² en Chilca evidenció un incremento de 7.2% en comparación al tercer trimestre del año pasado.

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com
www.cushmanwakefield.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una de las principales firmas globales de servicios inmobiliarios comerciales, que asesora a ocupantes e inversores. Cuenta con aproximadamente 53.000 empleados en más de 400 oficinas y cerca de 60 países. En 2025, la compañía registró ingresos por USD 10,3 mil millones a través de sus principales líneas de servicios: gerenciamiento de espacios y edificios, comercialización de inmuebles, mercado de capitales, gestión de proyectos y obras, valuaciones, estudios de mercado y más. Fiel a su propósito de asumir siempre "el desafío de ser mejores", Cushman & Wakefield es reconocida internacionalmente por su cultura organizacional y su impacto en la industria. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com
©2026 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes que se consideran confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es solo para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su exactitud.