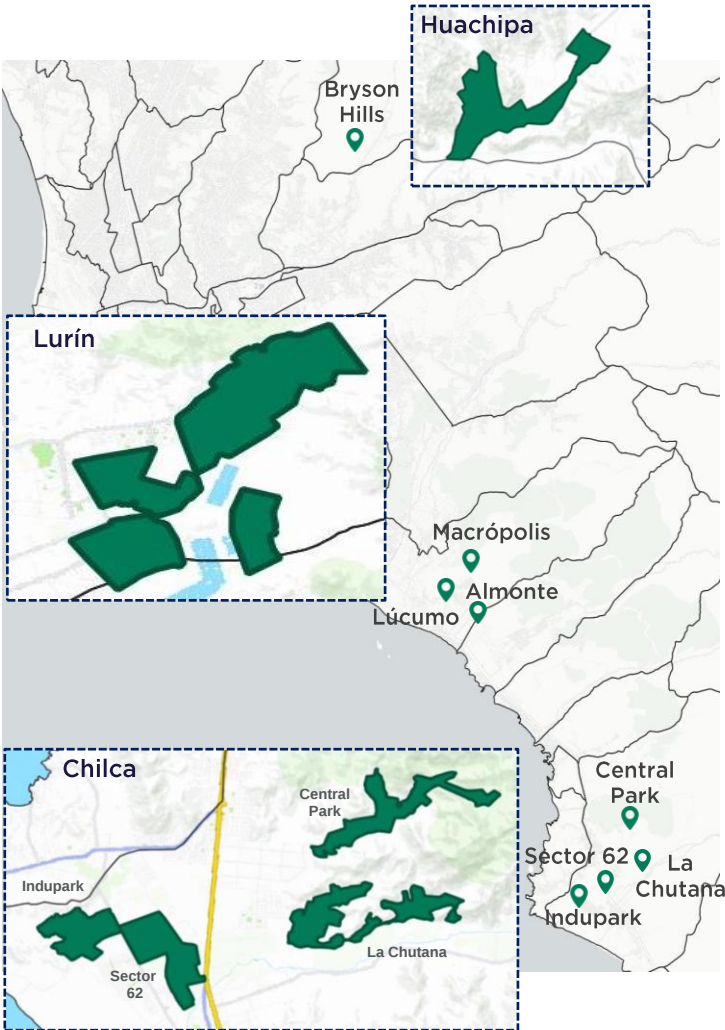


PANORAMA INDUSTRIAL

LIMA | Q1 2025



PANORAMA ECONÓMICO

Durante el primer trimestre del año, los principales indicadores económicos continúan evidenciando cambios favorables, lo que refuerza la confianza del sector empresarial y genera un clima de optimismo para la inversión en nuevos proyectos.

Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera que el PBI continúe recuperándose y resulte en 3.2% a finales del 2025, año que se estima estará impulsado una mejora en los indicadores de desempleo y un mayor gasto privado. Respecto al sector construcción, al mes de Febrero, registró un crecimiento 5.91%, como resultado de un incremento del consumo interno de cemento y del avance físico de obras en 10.4%. Por otro lado, hasta el mes de marzo, la tasa de inflación anualizada, cerró en 1.28% manteniéndose dentro del rango meta. El BCRP proyecta una tasa en torno al 2.0% para 2025 y 2026.

A pocos meses de su inauguración, el Megapuerto de Chancay ha comenzado a demostrar los avances exponenciales reflejados en el movimiento de TEUs. Al cierre del mes de Marzo, el Megapuerto registró un total de 24,700 TEUs, 212.7% por encima de la cifra registrada en el mes de Enero. Este desempeño reafirma el papel estratégico del puerto como un motor clave para el desarrollo del mercado industrial y logístico del país, sino también la necesidad de una mejora constante en la infraestructura que acompaña la industria del país.

PARQUES INDUSTRIALES

Un parque industrial es un espacio estructurado y acondicionado específicamente para albergar industrias con diversos procesos productivos. Cuentan con una zonificación industrial para un crecimiento ordenado y sostenible que permiten, en el largo plazo, generar una comunidad y sinergia entre las empresas que los conforman.

En el mercado local, la oferta actual está compuesta por 8 parques industriales ubicados en Huachipa al Este y en Lurín y Chilca al Sur. Con el paso del tiempo, vienen consolidándose como espacios clave para la inversión y actualmente el enfoque se centra en incrementar los niveles de ocupación y atraer a más empresas a iniciar operaciones. No obstante, la toma de decisiones por parte del consumidor continúa siendo prudente. Algunas estrategias que los desarrolladores han considerado para agilizar el proceso de comercialización y cierre se enfocan en ofrecer flexibilidad en la superficie, en los métodos de pago, y mejorar la infraestructura y prestación de servicios.

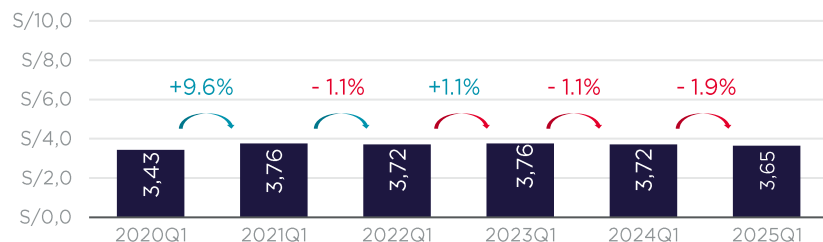
Indicadores económicos – Q1.25

Variación anual del PBI e Inflación ⁽¹⁾



(1) Fuente: Reporte de Inflación del Banco de Reserva del Perú (21 de Marzo 2025)

Evolución del tipo de cambio ⁽²⁾



(2) Fuente: Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT)

PANORAMA INDUSTRIAL

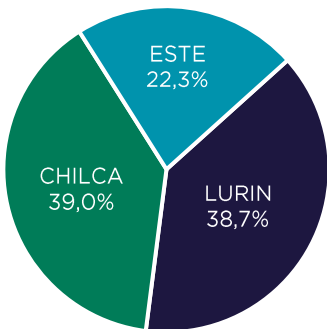
LIMA | Q1 2025

Principales Indicadores – Q1.25

Precio de venta promedio por zona



Distribución del inventario total



20.3% del inventario se encuentra disponible para venta.

RESUMEN DE MERCADO

Al cierre del primer trimestre del 2025, no se concretaron expansiones y el inventario total de parques industriales mantiene la suma de 1,569 hectáreas. El 78% del total del total de la superficie se ubica en la zona Sur (Lurín, 38.7%; Chilca, 39.0%); la superficie restante pertenece al único proyecto (Bryson Hills) ubicado en la zona Este. En cuanto a la superficie disponible y habilitada para la venta, existen 318.8 hectáreas, lo que representa una tasa de vacancia del 20.3%.

En un análisis minucioso de los tres submercados, el nivel más alto de vacancia se registró en Chilca con 34.5%, aun así, evidenció una reducción de 2.1 p.p. respecto al primer trimestre del 2024. Este submercado está conformado por 4 parques industriales: Sector 62, La Chutana, Indupark, y Central Park, los cuales registraron una absorción total de venta de 126,000m² entre el 2025Q1 y 2024Q1. Por otra parte, en Lurín, la tasa de vacancia mantiene una tendencia a la baja, cerrando en 12.5%. Con respecto a la zona Este, el submercado de Huachipa experimentó un mayor dinamismo, reduciendo sus niveles de vacancia en 4.5 p.p. respecto al tercer trimestre del 2024 y comercializando alrededor de 159,000 m².

Actualmente, la tendencia de la demanda se inclina hacia lotes pequeños entre 1,000m² y 5,000m², los cuales son requeridos por pequeñas y medianas empresas que en su mayoría buscan hacer uso del espacio en el corto plazo. Esto permite que los desarrolladores puedan tener una oferta mucho más variada y que se acomode a los distintos requerimientos. Asimismo, dependiendo el tipo de cliente y el tamaño de la transacción, el tiempo de negociación puede variar entre 3 a 6 meses. Respecto al perfil de ocupantes, destacan empresas del sector metalmecánica, logístico, transporte, entre otros.

Al finalizar este primer trimestre, el precio de venta promedio cerró en 128 USD/m² dentro de un rango donde el mínimo puede llegar hasta 40 USD/m² en el submercado de Chilca y el máximo puede alcanzar los 200 USD/m² en un submercado más consolidado como Lurín. Por otro lado, la zona Este registra un promedio de 130 USD/m².

Respecto a futuras expansiones, se proyecta la habilitación de nuevos lotes en Lurín y Huachipa, los cuales representarían una incorporación de aproximadamente 57.5 hectáreas.

DENISE VARGAS

Market Research Coordinator
denise.vargas@cushwake.com
cushwakeperu.com

PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa líder mundial de servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52.000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2024, la empresa registró unos ingresos de 9.400 millones de dólares en sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, alquileres, mercados de capitales, valuaciones y otros servicios. También ha recibido numerosos reconocimientos empresariales y del sector por su cultura y compromiso con la diversidad, la equidad y la inclusión (DEI), la sostenibilidad, etc. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

ZONA	INVENTARIO (m²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO DE VENTA PROM. PEDIDO (USD/m²)
SUR	12.186.300	23.5 %	USD 127
ESTE	3.500.000	9.3 %	USD 130
TOTALES	15.686.300	20.3 %	USD 128