



PANORAMA ACTUAL

En este primer semestre del año se coincidió con otros medios que la desaceleración de la economía repercutiría en el mercado inmobiliario, hemos visto y seguiremos viendo a un mercado ofreciendo los mismos inmuebles industriales por meses. Nos referimos al sinceramiento de los precios, el Perú es el país que tiene los precios más altos por m² de la región, estamos 300% o más altos que el resto de países.

La oferta inmobiliaria sigue creciendo, alguna con responsabilidad definida o meta y otra con pura expectativa especulativa. Esta experiencia la vemos en todos los distritos de la capital.

Una de las herramientas fundamentales para la industria son los accesos. En nuestros recorridos por los diferentes distritos de nuestra capital vemos que en vez de mejorar, estas se van deteriorando día a día con el paso de los vehículos. Lo que llama la atención es que no existe planeamiento de mantenimiento ya que nadie las repara y estas empeoran cada vez más.

En nuestro último informe hablamos sobre la Panamericana Sur y la importancia de acelerar la construcción de la Vía Prolongación Pachacútec ya que esta descongestionaría la vía de vehículos de carga pesada y se mantendría en mejor estado, los baches o huecos que nos indujo a comentar sobre esto siguen creciendo.

LIMA



ZONA NORTE



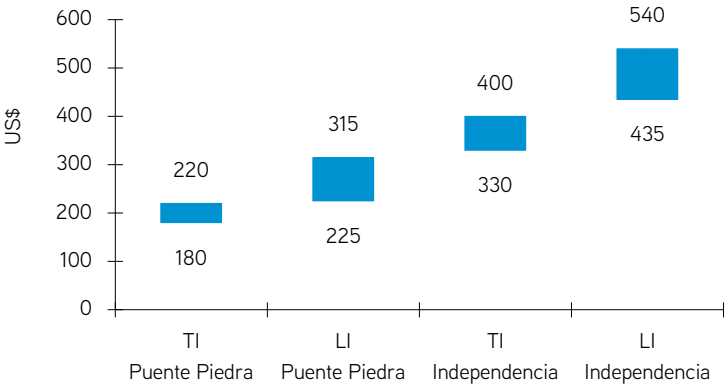
Compuesta por los distritos de:

- San Martín de Porres
- Puente Piedra
- Carabaylo
- Comas
- Los Olivos
- Independencia
- Chancay

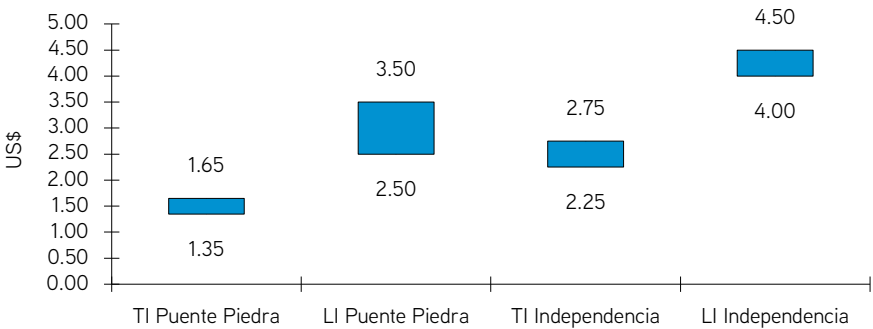
ZONA NORTE

El mercado e industriales demandan ubicaciones dentro de complejos en esta zona de la Gran Lima y esperan se inicie el desarrollo del complejo industrial ofrecido en Carabaylo, que ofrezca los servicios y estar a la altura de los conocidos en el sur de la capital.

Zona Norte Venta US\$ / m²



Zona Norte Renta US\$ / m² / mes



Precios Zona Norte		
	2S - 2013	1S - 2014

Venta



Renta



LI	Local Industrial
TI	Terreno Industrial

LIMA



ZONA CENTRO



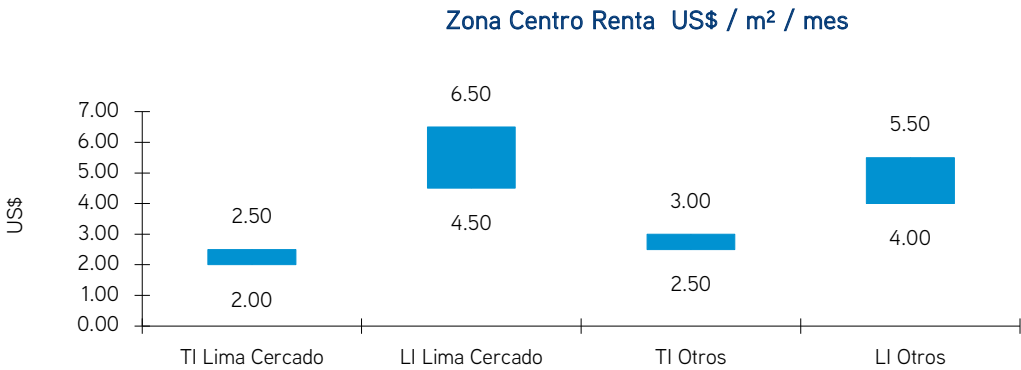
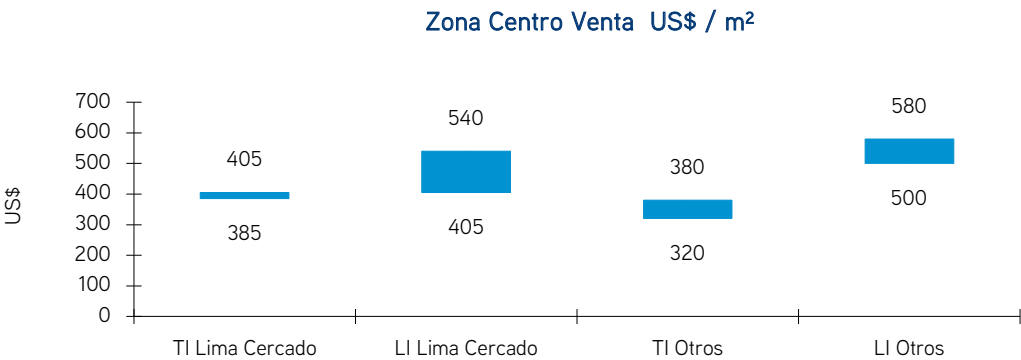
Compuesta por los distritos de:

- El Cercado de Lima
- San Miguel
- Surquillo
- La Victoria
- Breña
- Rímac

ZONAS CENTRO - OESTE

La necesidad de la industria de ampliar plantas en nuevas y modernas estructuras fuera del casco urbano, deja algunos espacios interesantes para desarrollos residenciales o comerciales de acuerdo a su ubicación, es por ello que los precios de zona se reflejan en tres variantes: uso, ubicación y tamaño.

Insistimos en la ejecución de obras viales en y hacia el puerto ya que con las ampliaciones que se desarrollarán en el Aeropuerto Jorge Chávez y la ampliación del Muelle Norte se incrementarán los problemas de interconexión.



Precios Zona Centro		
	2S - 2013	1S - 2014
Venta	↔	↓
Renta	↔	↔

LI	Local Industrial
TI	Terreno Industrial

LIMA



ZONA SUR



Compuesta por los distritos de:

- Chorrillos
- San Juan de Miraflores
- Villa El Salvador
- Pachacámac
- Lurín
- Chilca
- Pisco

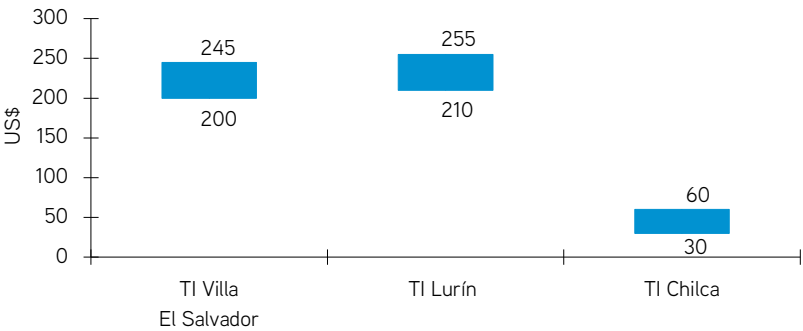
ZONA SUR

El desarrollo que se está dando en esta parte sur de Lima es muy alentador ya que la inversión y desarrollo que vemos día a día la consolida como la más requerida por los industriales como la nueva frontera de producción.

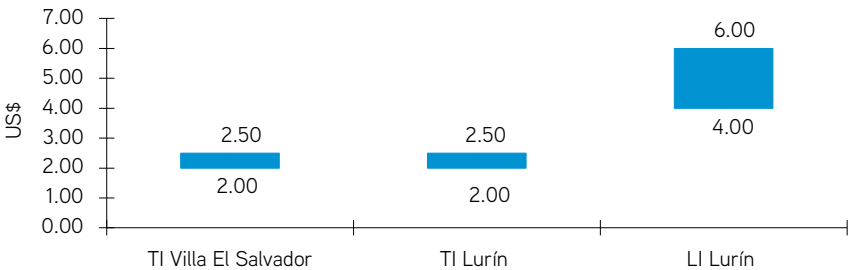
La zona de Chilca ofrece espacios dentro de complejos netamente industriales con todo tipo de servicios a la altura de cualquier otro de la región.

Como lo indicamos anteriormente, el corredor industrial sur tomará mucha importancia por los desarrollos que se están dando en la ciudad de Pisco con el nuevo aeropuerto internacional y la ampliación de su puerto que se convertirá en la puerta de ingreso de importaciones, muchas de ellas con destino a la capital.

Zona Sur Venta US\$ / m²



Zona Sur Renta US\$ / m² / mes



Precios Zona Sur	
2S - 2013	1S - 2014

Venta



Renta



LI	Local Industrial
TI	Terreno Industrial

LIMA



ZONA ESTE



Compuesta por los distritos de:

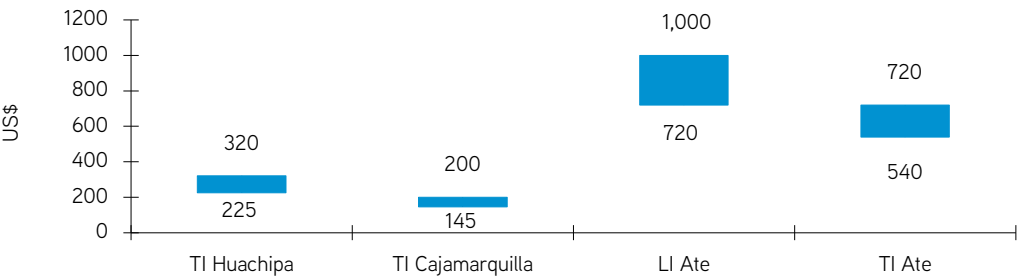
- San Juan de Lurigancho
- El Agustino
- Santa Anita
- Ate-Vitarte
- Lurigancho-Chosica

ZONA ESTE

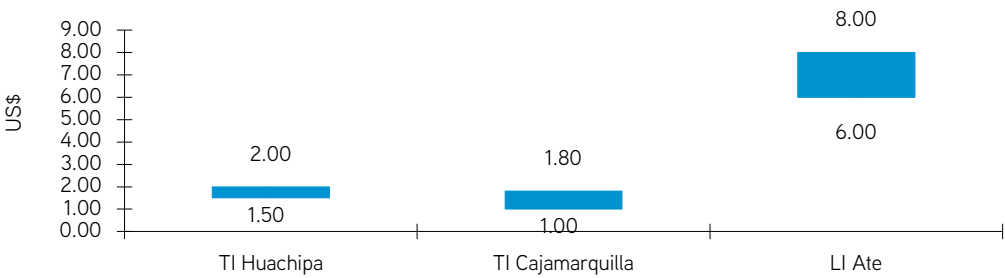
Huachipa y Cajamarquilla son zonas con regular demanda por la cercanía al resto de distritos, sus accesos y no estar convulsionada por el tráfico que vemos en otras partes la hacen atractiva para la industria.

El recinto industrial que se viene desarrollando en la zona de Cajamarquilla hace de alguna forma recapacitar a los propietarios de lotes ubicados en Huachipa en que sus expectativas de venta son altas, por la gran diferencia de precios que hay entre estos.

Zona Este Venta US\$ / m²



Zona Este Renta US\$ / m² / mes



Precios Zona Este

2S - 2013 1S - 2014

Venta	↔	↓
Renta	↔	↔

LI	Local Industrial
TI	Terreno Industrial

PRONÓSTICO

El mercado industrial y nuevos actores interesados en entrar a operar en nuestro suelo, buscan oportunidades de inversión y de negocios.

Por nuestra experiencia, uno de estos lugares es el sur chico. Hay registro de más de 10,000 Ha. dentro del corredor industrial sur (Chincha / Pisco), donde se podrían dar cambios de uso a industrial.

Hay interés en adquirir tierras en esta zona sur con la finalidad de dar algún tipo de servicio a las importaciones que ingresarán por el puerto de San Martín, generando inversión y trabajo a una zona por despegar.

CORREDOR INDUSTRIAL SUR



485 oficinas en
63 países en
6 continentes

- US\$ 2.1 billones de ingresos anuales
- 442.4 millones de metros cuadrados bajo administración
- 15,800 profesionales

PERÚ:

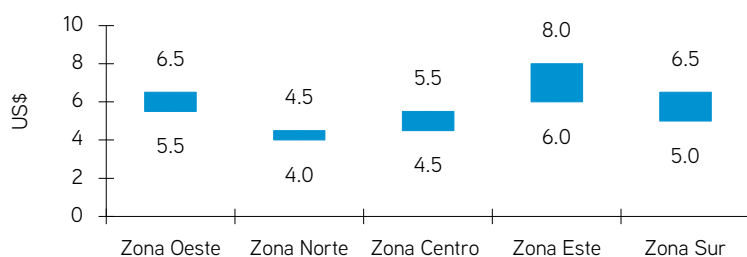
Lima
Eric Rey de Castro
Director Gerente
Av. San Borja Norte 793
San Borja, Lima 41
TEL 511 224 0804
FAX 511 224 0505



RESEARCHER:

Lima
Jorge Marcenaro
Director del área industrial
Av. San Borja Norte 793
San Borja, Lima 41
TEL 511 224 0804
FAX 511 224 0505

Almacenes o Bodegas - Renta US\$ / m² mes



Este documento ha sido elaborado por Colliers International y es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada; cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com/peru

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 15,800 profesionales especializados en 485 oficinas distribuidas en 63 países. Colliers tiene ingresos de US\$ 2.1 billones, un volumen anual en valor de transacciones de más de US\$ 75 billones y maneja más de 442 millones de metros cuadrados en administración.



Accelerating success.