



Lima – Industrial Stand Alone

- Durante el último año, se ofertaron terrenos en venta en dos submercados que no habían registrado disponibilidad desde hace cuatro años, como producto de la demolición de construcciones depreciadas en propiedades antiguas.
- El arrendamiento de locales industriales experimentó un notable dinamismo, con un incremento del 11% en las transacciones de alquiler principalmente en submercados consolidados como Nicolás Ayllón, Lurín y Argentina. El impulso se atribuye a la creciente demanda logística y al desarrollo de proyectos de infraestructura.
- La diferencia entre los precios de venta de terrenos y locales industriales se mantuvo estable, atribuido por la incertidumbre del panorama económico global y la cautela generada por la proximidad del periodo preelectoral en el ámbito local.

El mercado inmobiliario industrial *stand alone* enfrenta nuevos desafíos ante la tensión de la cadena de suministro de bienes de consumo, generado por la escalada arancelaria y la ralentización de la inversión privada por el periodo preelectoral. Estos factores podrían generar una demanda fluctuante y presión sobre los precios.

En el último año, el 78% de las transacciones de venta de terrenos, se destinó al desarrollo de instalaciones logísticas, generalmente para uso propio. El sector manufacturero representó el 15% de las adquisiciones, mientras que el 7% restante se dividió entre almacenamiento al aire libre y otros usos diversos.

Los precios de renta de locales industriales experimentaron variaciones significativas en algunos submercados como Chorrillos y Alfredo Mendiola que destacaron por un notable incremento del 11% y 15% respectivamente, impulsado por su limitada oferta. En contraste, Argentina y Villa El Salvador mostraron una tendencia opuesta, debido principalmente a la ocupación de propiedades

estratégicamente ubicadas que previamente tenían las rentas más altas en estos submercados.

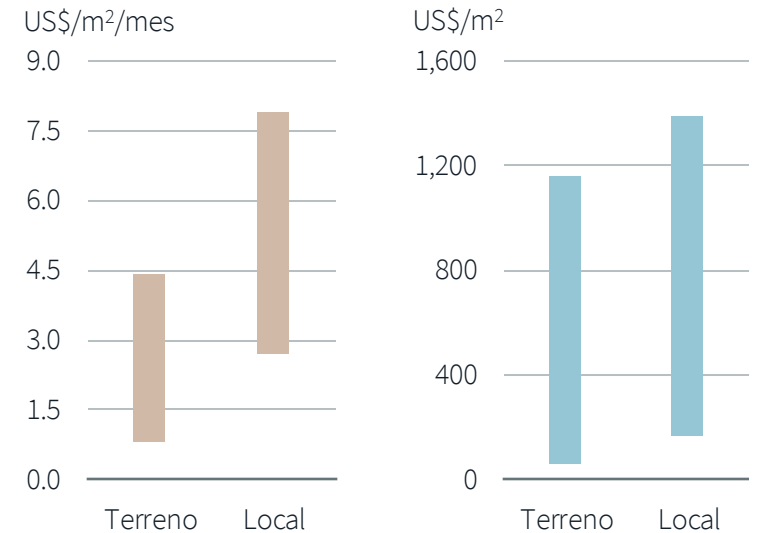
Proyección

En los últimos dos años, la cartera de adjudicaciones cerró con inversiones que superaron los US\$ 11,000 millones en proyectos de transporte, electricidad, minería y telecomunicaciones. Este flujo de inversiones promete ser un catalizador para el mercado industrial, que se prevé incrementará el dinamismo y potencial de crecimiento. Se espera que estas inversiones modernicen la infraestructura existente y atraigan más inversión extranjera directa (IED) a la región.

La inauguración del Puerto de Chancay constituye un punto de inflexión para el sector industrial, estableciendo un núcleo logístico clave para el comercio en Sudamérica. Esta nueva infraestructura estimulará gradualmente la demanda al norte de Lima, provocando una apreciación de más del 50% en el valor de los terrenos industriales circundantes a Chancay.

Indicadores 1T 2025	Proyección	
Promedio de renta terrenos	US\$ 2.0/m ²	→
Promedio de renta locales	US\$ 5.1/m ²	→
Promedio de venta terrenos	US\$ 400/m ²	→
Promedio de venta locales	US\$ 800/m ²	→
Composición del mercado	14 submercados	→

Rango de precios de renta y venta





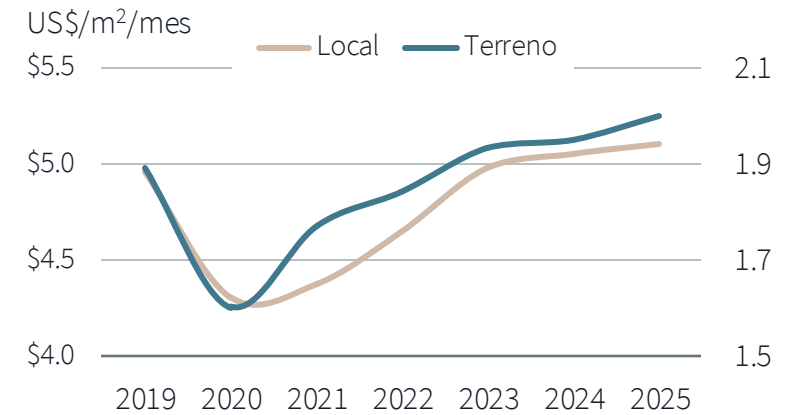
Transacciones más relevantes, 1T 2024 – 1T 2025

Rubro de empresa	Submercado	Tipo de propiedad	Tipo de transacción	Área (m ²)
Minería	Chilca	Terreno	Compra	~32,000
Retail	Villa El Salvador	Terreno	Compra	~52,000
Logístico	Gambetta	Local industrial	Compra	~19,000
Transporte	Nicolás Ayllón	Local industrial	Compra	~17,000

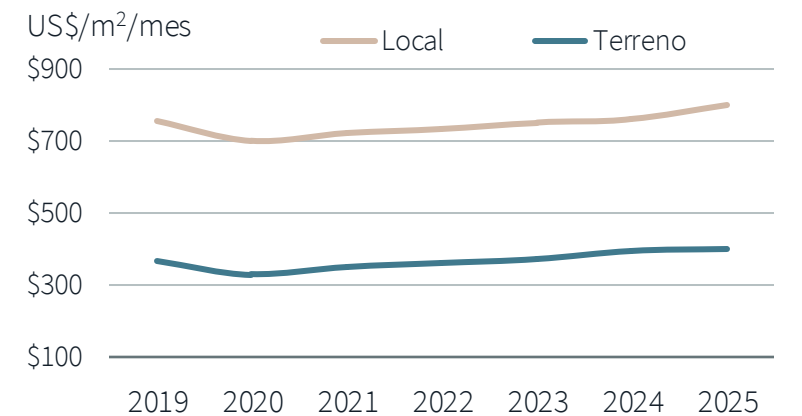
Estadística de mercado

Submercado	Zonificación disponible	Renta promedio de terrenos (US\$/m ² /mes)	Renta promedio de locales (US\$/m ² /mes)	Venta promedio de terrenos (US\$/m ²)	Venta promedio de locales (US\$/m ²)
Alfredo Mendiola	I1 – I2 – I3	-	7.9	1,050	1,255
Ancón	I2 – I3	0.8	-	60	-
Argentina	I1 – I2	3.6	6.0	800	1,000
Chilca	I2 – I3	1.2	2.7	70	170
Chorrillos	I1 – I2	-	6.5	-	925
Faucett	I2	-	7.0	1,160	1,100
Gambetta	I2 – I3 – I4	2.2	4.0	375	595
Huachipa	I2 – I3 – I4	2.1	4.0	345	650
Lurín	IE – I1 – I2 – I3	2.1	5.0	200	500
Nicolás Ayllón	I1 – I2 – I3	4.4	7.0	1,105	1,390
Puente Piedra	I1 – I2 – I3	1.2	2.9	295	530
San Juan de Lurigancho	I2	-	5.8	650	885
Ventanilla	IE – I2	-	3.5	235	-
Villa El Salvador	IE – I1 – I2	2.5	4.1	420	605
Total	-	2.0	5.1	400	800

Histórico promedio de renta



Histórico promedio de venta





Lima – Parques Industriales

- Durante 2024, se incorporaron más de 250,000 m² distribuidos entre ampliaciones y nuevas etapas de desarrollo. La mayor parte de esta expansión se compuso de lotes que oscilan entre 2,000 m² y 10,000 m², como resultado de la tendencia de la demanda.
- Las ventas de lotes industriales superaron los 500,000 m², lo que representa un aumento del 19% respecto de 2023. Este dinamismo se atribuye principalmente al creciente interés por lotes inferiores a 5,000 m², que dominaron en volumen de transacciones.
- El precio promedio se mantuvo estable. No obstante, el valor mínimo del rango experimentó un incremento del 7% debido a las transacciones de lotes superiores a 10,000 m² en el submercado Chilca.

El dinamismo del mercado fue impulsado principalmente por la demanda de pequeños lotes industriales, que representaron el 80% de las ventas totales de 2024. Paralelamente, gracias al impulso de desarrollo industrial establecido por el Sistema Nacional de Parques Industriales, se anticipa la ejecución de nuevos proyectos tanto en Lima como en diversas provincias del país.

A pesar de la incorporación de más de 250,000 m² durante 2024, la tasa de vacancia disminuyó 1 pp, impulsada por el interés de pequeñas y medianas empresas en adquirir lotes inferiores a 5,000 m². Esta demanda estuvo liderada por el submercado Lurín, que debido a cercanía al casco urbano continuó atrayendo este segmento de compradores.

Durante los últimos 12 meses, se vendieron 510,000 m² de lotes industriales, lo que representó un incremento del 15% respecto al periodo anterior. Como hito destacable, por primera vez la demanda logró una distribución equilibrada entre los tres submercados.

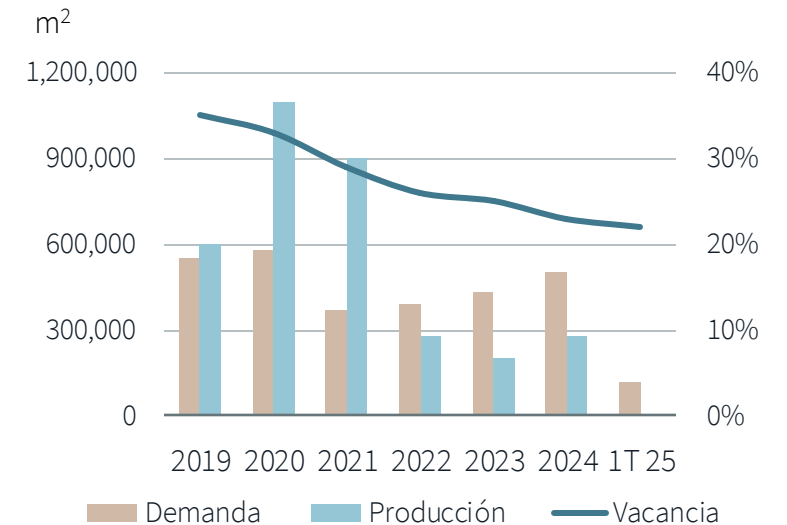
La demanda de los últimos 12 meses se caracterizó principalmente por los requerimientos de los sectores de manufactura, logístico, construcción y maquinaria, que en conjunto representaron el 79% del total. Destaca que el 83% de esta demanda provino de empresas que buscan trasladar sus operaciones a parques industriales, impulsadas por factores determinantes como los inminentes cambios de zonificación en sus ubicaciones actuales o la necesidad de incrementar su capacidad productiva.

Proyección

El periodo preelectoral podría influir en la toma de decisiones respecto a la adquisición de lotes industriales. No obstante, la favorable proyección de crecimiento económico del 3% podría impulsar la demanda en este sector. Se espera que la actividad pueda acelerarse una vez que disminuyan las incertidumbres políticas. Por otro lado, se prevé que tanto el Parque Industrial de Ancón como Chancay Park inicien su fase de desarrollo entre el 2027-2028, lo que aportarán un nuevo dinamismo al mercado industrial.

Indicadores 1T 2025		Proyección
Inventario	14.6 millones m ²	↑
Nuevas etapas	-	↑
Lotes vendidos	118,000 m ²	
Tasa de vacancia	22%	↑
Precio promedio de venta	US\$ 120/m ²	→
Composición del mercado	3 submercados	→
Parques Industriales	8	→

Evolución histórica de la oferta y demanda

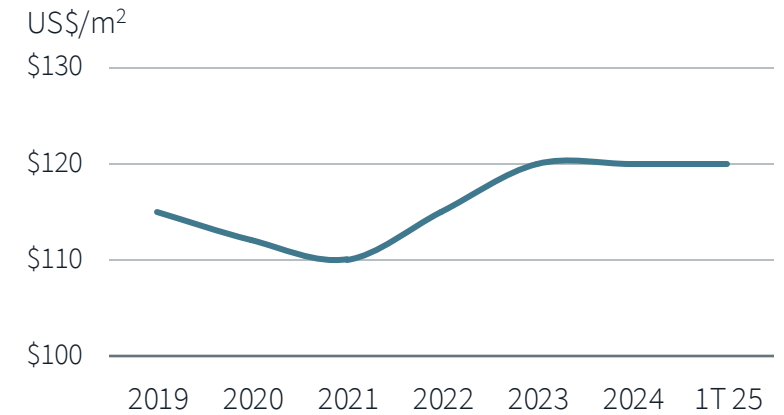




Transacciones más relevantes, 1T 2024 – 1T 2025

Rubro de empresa	Submercado	Formato	Zonificación	Área (m ²)
Minería	Chilca	Lotes medianos	Gran Industria	~70,000
Logístico	Lurín	Lote mediano	Industria Liviana	~20,000
Plástico	Huachipa	Lotes pequeños	Industria Liviana	~18,000
Metalmecánica	Chilca	Lotes medianos	Gran Industria	~14,000
Manufactura	Lurín	Lotes pequeños	Industria Liviana	~10,000
Químico	Chilca	Lotes pequeños	Gran Industria	~8,500
Farmacéutico	Chilca	Lotes pequeños	Gran Industria	~6,000
Transporte	Lurín	Lotes pequeños	Industria Liviana	~5,000
Construcción	Huachipa	Lotes pequeños	Industria Liviana	~5,000
Maquinaria	Lurín	Lotes pequeños	Industria Liviana	~4,500
Agrario	Lurín	Lotes pequeños	Industria Liviana	~4,000

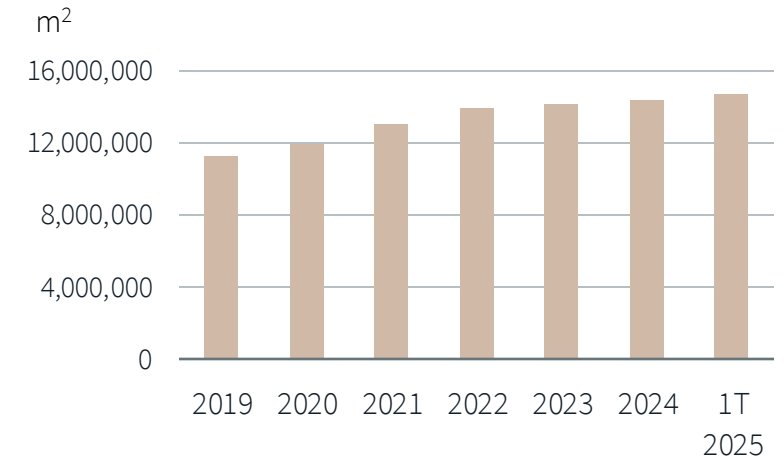
Histórico promedio de venta



Estadística de mercado

Submercado	Inventario (m ²)	Demanda últimos 12 meses (m ²)	Vacancia (%)	Precio promedio de venta (US\$/m ²)	Ampliaciones/etapas 2025 (m ²)
Lurín	6.0 millones	194,000	15%	150	75,000
Chilca	5.8 millones	168,000	34%	105	-
Huachipa	2.8 millones	148,000	6%	125	-
Total	14.6 millones	510,000	22%	120	75,000

Evolución del inventario





Prácticas típicas del mercado

Contratos de Arrendamiento

Renta	USD / m ² / mes
Plazo típico de contrato	5 - 10 años
Frecuencia de pago de la renta	Mensual
Garantía Arrendamiento	Depósito de efectivo o carta fianza por el valor de hasta 3 meses de renta.
Condiciones de entrega	El espacio suele entregarse libre de mobiliario y maquinaria.
Derecho de renovación	Sí (usualmente acordada desde el principio y especificada en el contrato de arrendamiento).
Base de incremento de alquiler	IPC USA o 3% (el que resulte mayor)
Frecuencia de los incrementos de alquiler	Anual
Unidad de medida	Metros cuadrados (m ²)

Tarifas de transacción

Comisión de intermediación	1.5 meses de alquiler o 3% del valor total del contrato.
Comisión de intermediación (a cargo de propietario / inquilino)	Propietario
Tasas legales (a cargo de propietario / inquilino)	Cada parte es responsable de sus propios costos legales.

Impuestos

Impuestos locales a la propiedad	Propietario (anualmente)
IGV al arrendamiento y cargo por servicio (a pagar por el inquilino)	18%

Cargos por servicios, reparaciones y seguros

Servicios públicos	Pagado por el inquilino en función del consumo.
Mantenimiento áreas comunes (Comedor, tópicos, patio de maniobras, etc.)	Pagado proporcionalmente por el inquilino en función al espacio que ocupa.
Externa / Estructural	Propietario
Seguro de la propiedad	Propietario
Seguro de la operación	Inquilino

Cancelación de arrendamiento

Subarriendo y cesión	Normalmente sí (sujeto a aprobación del propietario).
Terminación Anticipada	El inquilino es responsable del pago de la totalidad del contrato a menos que se estipule una opción de terminación en el contrato de arrendamiento: 6 meses de penalidad es lo habitual.
Responsabilidad de los inquilinos a la restitución al final del contrato	Condición libre o estado original, teniendo en cuenta el desgaste normal en el tiempo.

Compra de propiedades

Estructura multipropietario (propiedad parcial del activo)	Estructura multipropietario es usual
Comisión de intermediación	3 - 5% pagado por el vendedor.
Comisiones legales	Cada parte responsable de sus propios costos legales
Otros costos de transacción	Normalmente pagado por el comprador