

# REPORTE Almacenes

Lima y Callao / 2018



## CLASIFICACIÓN:

Se clasifican los almacenes en dos tipos (A y B), según sus principales características.

CARACTERÍSTICAS	TIPO A	TIPO B
Antigüedad del almacén	Menos de 15 años	Más de 15 años
Altura (metros)	Más de 8 metros	Menos de 8 metros
Material de los muros y techos (m <sup>2</sup> )	Ejem: Concreto precolado	Ejem: Albañilería
Tamaño de la superficie del terreno (m <sup>2</sup> )	2,500 m <sup>2</sup> o más	Menor a 2,500 m <sup>2</sup>
Ubicación y vías de acceso	Primarias	Secundarias
Sistema de seguridad	CCTV, control de accesos, iluminación, seguridad permanente.	Control de accesos, iluminación, seguridad permanente
Sistemas contra incendios	Red húmeda, rociadores	Red húmeda, extinguidores y mangueras de punto

# REPORTE Almacenes

Lima y Callao / 2018

## UBICACIÓN:

Zonas de concentración del mercado de almacenes:

Se pueden identificar 4 grandes zonas donde se concentra la actividad almacenera:

### Zona Oeste

Conformada por la Provincia Constitucional del Callao, especialmente en los distritos del Cercado del Callao y Ventanilla.

### Zona Centro

Concentrada en el distrito del Cercado de Lima.

### Zona Este

Conformada por los distritos de San Juan de Lurigancho y Lurigancho.

### Zona Sur

Compuesta por los distritos de Villa El Salvador y Lurín.



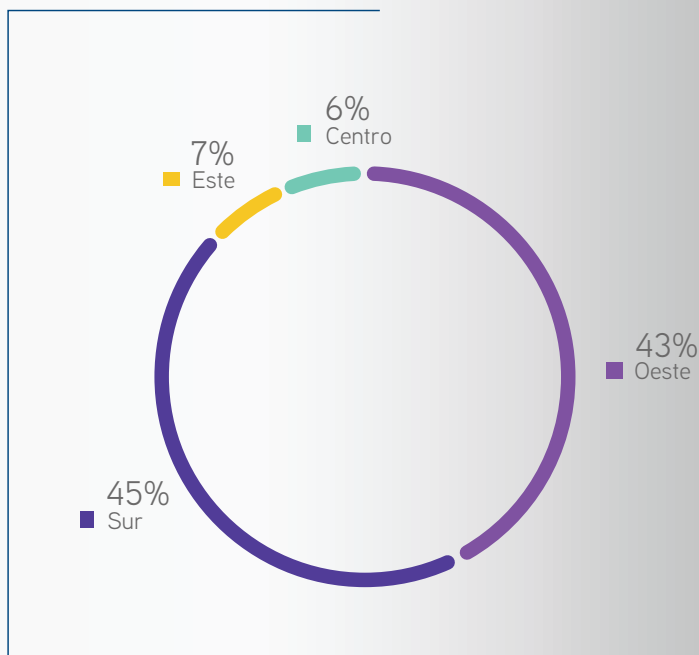
## DISTRIBUCIÓN DEL MERCADO DE ALMACENES

Lima y Callao:

Se observa que el 88% del stock de almacenes se ubica en las zonas Sur y Oeste de la ciudad. La zona Sur, continuando con su expansión y consolidación de actividades industriales y la zona Oeste manteniéndose como el clúster tradicional de almacenaje ligado a las actividades de exportación e importación debido a su ubicación próxima al puerto y al aeropuerto.

Por otro lado, durante el primer semestre del 2018 la zona Este – específicamente Huachipa - recibió más de 190,000 m<sup>2</sup> de área techada destinados al uso de almacenaje, con ello, esta zona expande su participación a 7%. Mientras que, la zona Centro se mantiene con un stock que asciende al 6%.

Distribución de Stock. Por zonas.





PERÚ

LIMA

PRECIOS DE RENTA POR M<sup>2</sup>:

Precios de renta - Almacenes  
 USD / M<sup>2</sup> / Mes *Asking Price*

El rango de precios observado, para renta de espacios en oferta, se encuentra entre USD 5.00 / m<sup>2</sup> por mes (Lurín) y USD 11.10 / m<sup>2</sup> por mes (Callao).



## PANORAMA DE MERCADO.

A fines del año 2017, Almacenes Central Huachipa (ACH) inauguró la primera etapa de su Centro Logístico ubicado en Huachipa (zona Este) donde implementó un área total de 170,000 m<sup>2</sup>, de los cuales, 150,000 m<sup>2</sup> están destinados para el uso de operaciones logísticas y de almacenamiento. En la misma zona, Alicorp inició operaciones en la primera parte del 2018 de su nuevo centro de distribución "Centro de Distribución Huachipa" con un área total de 22,000 m<sup>2</sup> techados, a ello se suman 15,000 m<sup>2</sup> correspondiente a patio de maniobras, área de oficinas y servicios.

Por otro lado, en la zona Sur, en el distrito de Villa El Salvador, Aldea Logística Global en su proceso de ampliación de oferta proyecta para la segunda parte del 2018 la entrega de "VES 5", etapa que se desarrolla sobre un área de 17,648 m<sup>2</sup> de terreno, de los cuales 14,128 m<sup>2</sup> serán destinados al uso exclusivo de almacenaje. Entre los beneficios más relevantes que ofrece Aldea, es que cumplen con los requisitos para obtener el certificado BPA (buenas prácticas de almacenaje), este certificado lo otorga la DIGEMID (Dirección General de Medicamentos, Insumos y Drogas).

Mientras tanto, en el distrito de Lurín, LatAm Logistics Properties, durante la primera mitad del 2018, inauguró su complejo "Parque Logístico Lima Sur". Este proyecto requirió una inversión de USD 55 millones y se desarrolló sobre un terreno de 120,000 m<sup>2</sup>, de los cuales 66,000 m<sup>2</sup> están destinados al uso de almacenes. Entre sus principales características resalta la apuesta por la eficiencia y sostenibilidad, recibiendo una certificación preliminar Edge, lo que confirma el cumplimiento de sus instalaciones con las normas más altas de eficiencia de consumo de energía, agua y uso de materiales. En el mismo distrito, Bodegas San Francisco, proyecta la entrega de 27,000 m<sup>2</sup> destinados al uso de almacenaje, esto se daría durante el segundo semestre del 2018. Con esta implementación, estaría incrementando la oferta de espacio de almacenes en su Centro Logístico Portada de Lurín, manteniéndose como el complejo más grande del país.

Finalmente, en el distrito de Ventanilla (zona Oeste), el Grupo Pecs continúa con el desarrollo de su proyecto "Peruana de Almacenes (PDA)", que en su primera etapa está compuesto por un condominio de almacenes con un área total de 30,000 m<sup>2</sup>. Se estima que estaría operativo en la segunda parte del año 2019.

## 502 oficinas en 69 países

- US\$ 2.3 billones de ingresos anuales
- 160 millones de metros cuadrados bajo administración
- 16,300 profesionales
- US\$ 97 billones en más de 84,000 transacciones

[colliers.com/peru](http://colliers.com/peru)



### PERÚ:

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



### RESEARCHER

Sandro Vidal  
Gerente de Investigación  
Av. Manuel Olgún 501 Oficina 502  
Surco, Lima 33  
+511 399 3350

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](http://www.colliers.com/peru)