

NEGOCIOS

DESARROLLOS VENDRÁN A FUTURO

Solo una empresa de 25 instaladas en parques industriales tiene planta

Una de las razones es que para edificar una fábrica se requieren todos los servicios básicos. De las industrias que ya han desarrollado proyectos, 7 han optado por uso mixto, entre almacén e industria.

VANESSA OCHOA FATTORINI
vanessa.ochoa@diariogestion.com.pe

El desarrollo de los parques industriales se ha dado con más fuerza en los últimos años. A la fecha, en Lima, estas zonas se ubican en los ejes de Lurín, con tres proyectos (Macrópolis, El Lúculo, y Almonte); Chilca también con tres (Sector 62, La Chutana e Indupark) y Huachipa, con uno (Huachipa Este).

Algunas empresas ya adquirieron terrenos, pero aún no han iniciado construcción de sus fábricas. Y de las que ya han desarrollado sus proyectos y se encuentran instaladas, 25 en total, 17 los usan exclusivamente como almacén (798,000 m² de terreno), 7 lo emplean como almacén y parte para fábrica (317,000 m²) y solo una como planta productiva (12,000 m²).

Se trata de Gyplac y se ubica en Huachipa Este.

George Limache, jefe de investigación de Binswanger Perú, sostuvo que la mayoría de empresas tiende a usar los espacios adquiridos en almacén e infraestructura.

“Una de las razones es que si se quiere usarlo solo para una gran infraestructura se requiere acceso a servicios básicos como agua, desagüe y luz, y en almacén no”, dijo.

En esa línea, también refirió que depende del modelo de negocio de la mayoría de



Ingresos. La tasa de ocupación en los parques industriales es de 12%.

OFERTA

Por el momento no se prevén más parques industriales

Macrópolis es el parque industrial al que le queda poco espacio y en los siguientes meses debería anunciar el inicio de la segunda etapa. “Es la empresa que más ágil ha estado en la colocación, a mayo debe quedar el 15% de toda la primera etapa”, dijo George Limache, de Binswanger. Si vemos otras zonas, los parques industriales de Chilca tienen capacidad para ampliaciones, pero de espacios más pequeños. La tendencia es que las nuevas ampliaciones se den en Huachipa como el caso de Bryson

Hills, y en Lurín con Macrópolis, anotó Limache. Lo que no es previsible es la existencia de nuevos parques industriales. “No hay nuevas extensiones de terrenos y con lo que queda por vender no habría mucho sentido desarrollar más”, refirió. En esa línea, dijo que Ancon puede ser una opción ya que el Gobierno tiene parado un proyecto hace unos años. “Lo que más falta en esa zona es un parque de lotes pequeños, porque lo que más comercializan las empresas por un tema de mayor beneficio es 1,000 m²”, dijo.

empresas, como el caso de las textiles, que por el ingreso de prendas chinas producen menos y los inmuebles industriales son más para almacenar que para producir.

Asimismo, empresas como Alicorp, Pepsi y Laive, que han adquirido terrenos en los parques industriales de grandes dimensiones podrían instalar ahí sus plantas productivas, pero no en el corto plazo, sostuvo Limache.

Hasta el momento, 230 empresas que compraron en los parques ya tienen sus lotes. Se calcula que entre este año y el próximo, entre los tres ejes, se van a entregar 2'506,671 m².

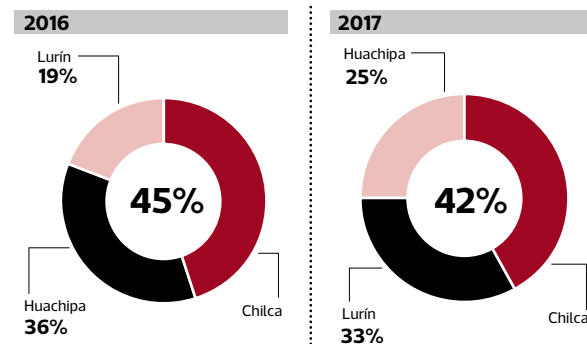
Comportamiento 2018

Decara al 2018 y con un 2017 que cerró a nivel de precios en US\$ 113/m², en promedio, la perspectiva es que se mantengan estables.

“El rango irá entre US\$ 110 y US\$ 120 por metro cuadrado con ventas activas, y se vienen nuevas etapas. En el caso de Macrópolis se ha entregado la primera etapa y quedan tres o cuatro más; en el caso de Huachipa Este hay cinco etapas más; al existir esta oferta futura no hay razón para incrementar los precios”, dijo Limache.

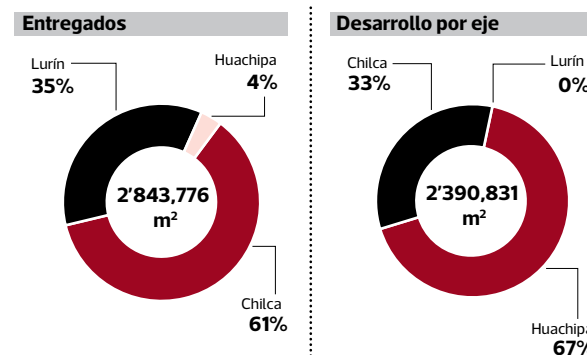
Si bien aún queda un 33% de terrenos disponibles para venta, estos espacios no necesariamente tienen las posiciones más idóneas. “Las nuevas etapas o lotes que se venderán de las ampliaciones son los de mayor dimensión o de posiciones privilegiadas, para empresas con planes de construir dentro de cinco o seis años”, acotó.

Evolución de la venta de terrenos



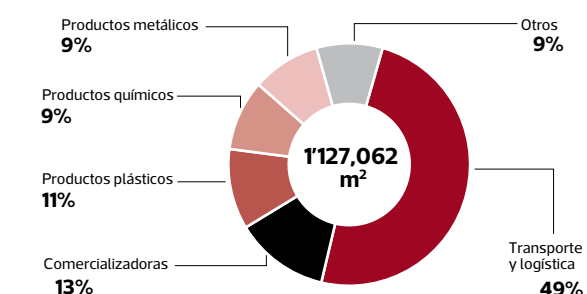
FUENTE: Binswanger Perú

Vacancia de terrenos



FUENTE: Binswanger Perú

Composición comercial de las empresas instaladas



FUENTE: Binswanger Perú

CIFRAS Y DATOS

- **Suma de espacios.** Se prevé que este año se adicionen 1.7 millones de metros cuadrados, correspondientes a nuevas etapas de los proyectos Huachipa Este y Sector 62.
- **Ocupación.** Este año se ocuparán más de 100,000

m² de terrenos en los parques. Concremax (en El Lúculo en Lurín) y Metalmark (Huachipa Este) están edificando sus nuevas plantas industriales.

- **Vacancia.** Es hoy de 30%. De los proyectos en desarrollo, Huachipa Este es el que concentra la mayor vacancia.