

Comienza la mudanza

10 agosto 2018

Las empresas empiezan a ocupar los lotes que en los últimos años compraron, lo que evidencia la consolidación de los polos industriales



Foto:SEMANAeconómica

Las ventas potenciales para los próximos años serían de US\$1,254 millones

Los principales **polos industriales** de Lima —Chilca, Lurín y Huachipa— han entrado a una nueva etapa de consolidación. Las empresas que compraron terrenos en los últimos cinco años están pasando a ocuparlos para construir sus nuevas fábricas y centros de distribución, coinciden las fuentes consultadas. “Durante este segundo semestre comenzará la construcción de nuevas plantas y se proyecta que algunas inicien operación a finales del 2018 o inicios del 2019”, señala Carlos Conroy, gerente central adjunto de desarrollo urbano del Grupo Centenario, en un comunicado a SEMANAeconómica.

Este año habrá mayor construcción en los lotes que una aceleración en las ventas. “El año pasado cerramos con cuatro lotes instalados y en uso; este año serán diez”, dice José Acevedo, gerente comercial del Centro Industrial La Chutana, ubicado en Chilca. Esta nueva etapa ha impulsado la expansión de los parques industriales, el desarrollo de nuevas etapas y el ingreso de nuevos sectores a los polos fuera de la ciudad.



El mercado industrial es una pieza más que impulsará el crecimiento conjunto del sector inmobiliario, compuesto por los segmentos de vivienda, oficinas y almacenes. Con la nueva situación del mercado industrial el crecimiento del sector inmobiliario es cada vez más parejo (SE 1544, SE Destaca).

La ocupación que incentiva

El incremento de la ocupación de los parques industriales es importante —a pesar de que no genera más ingresos porque el terreno ya ha sido vendido— porque incrementa la confianza de las empresas que aún no decidían mudarse a un parque industrial. “Las empresas que están en búsqueda de un nuevo lote prefieren un proyecto ya operativo. Es un argumento para la venta”, dice Acevedo. Ello implica que la mayor parte de las ventas vendrá del stock de lotes, que al cierre del año pasado era de 9.2 millones de m², según un estudio de la consultora inmobiliaria Binswanger.

La mayor ocupación de los parques industriales ha gatillado la venta de lotes. “Este año se venderán más de un millón de m²”, dice George Limache, jefe de investigación de Binswanger. Así, en el 2018 se igualarán los 1.1 millones m² vendidos en el 2017, según el último estudio de la consultora. “Hemos vendido el 80% de la primera etapa, que tiene 260,000 m². De enero a junio vendimos más de S/60 millones en lotes industriales. Terminaremos el año con más de S/125 millones”, dice Carlos Montero, gerente central de desarrollo urbano de Grupo Centenario, empresa propietaria del proyecto Macrópolis en Lurín.

La mayor ocupación de los parques industriales también ha dado pie a la diversificación de sus clientes. “Antes compraban más empresas logísticas; este año han entrado varias empresas metalmecánicas”, dice Limache. Ello se debe, en parte, a la recuperación de la industria metalmecánica, que ha retomado el crecimiento en el 2018 tras cuatro años de contracción. (SE 1624, SE Destaca). La compra de terrenos industriales es parte de sus

acciones para ‘ordenar la casa’ y prepararse para los siguientes años de mayor crecimiento dado que los nuevos terrenos les permitirán ampliar su máximo nivel de producción. En el 2018 las ventas de la industria metalmecánica llegarán a US\$62 millones, el monto más alto en cinco años según un índice elaborado por SEMANAeconómica.

Nuevas expansiones a nuevos precios

La consolidación del mercado de parques industriales locales ha llevado a las empresas a ejecutar ampliaciones e iniciar la construcción de segundas etapas. Ello con el objetivo de incrementar su stock de lotes en conjunto con el ritmo de las ventas. “El esfuerzo por vender un lote de 10,000 m² es igual que el de 1,000 m²”, añade Limache. Así, las inmobiliarias inaugurarán sus nuevas etapas a partir de finales de este año. “Estamos en proceso de diseñar la segunda etapa, que tendrá entre 500,000 y 600,000 hectáreas. La vamos a lanzar en el 4T18”, dice Montero, de Centenario.

La nueva etapa de parques industriales también rompería la tendencia a la baja de precios promedio. Éstos cayeron 4% en los últimos tres años, pero volverían a los niveles entre el 2013 y el 2015, cuando el precio promedio pasó de US\$87/m² a US\$104/m² (ver gráfico Evolución de las tarifas). “Este año en Chilca [los precios] han subido 10% y en Lurín de US\$125/m² a US\$165/m² porque ya hay más instalación de industrias”, dice Limache, de Binswanger. A medida que continúe la consolidación de los polos industriales de Lima, y éstos sean ocupados, los precios volverán al alza.

El mercado de parques industriales en Lima seguirá consolidándose como el tercer mercado más importante del sector inmobiliario. Las ventas potenciales para los siguientes años serán de US\$1,254 millones a precios del 2017, según Binswanger. El año pasado el mercado de viviendas significó alrededor de US\$2,400 millones en Lima, según la Asociación de Empresas Inmobiliarias.