

Zona Norte 2 - Puente Piedra / Comas

La zona Norte 2 comprende los distritos de Puente Piedra y Comas. Dentro de esta zona se identifican dos corredores o submercados:

1. Puente Piedra.
2. Trapiche.

El submercado Puente Piedra comprende el polígono formado la Av. Juan Lecaros por el norte; Av. Las Vegas por el sur; Calle Pancha Paula, Calle 4, Calle 7, Av. San Juan de Dios y Av. Industrial por el este; y Av. Panamericana Norte por el oeste. El área delimitada por estas avenidas presenta zonificación de Industria Liviana (I2) y Gran Industria (I3).

El corredor Trapiche se ubica en el distrito de Comas, comprende el polígono formado por la Panamericana Norte, la frontera natural del río Chillón, Malecón Chillón por el lado norte y oeste; y la Av. Trapiche – Chillón por el lado este y sur. Esta área cuenta con servicios básicos limitados y se constituye sobre una zona de reglamentación especial.

En el corredor Puente Piedra se encuentra el 52% de la oferta de terrenos identificados en la zona Norte 2, mientras que en el submercado Trapiche se ubica el 48% restante. En cuanto a locales industriales, se ha identificado oferta disponible solo en el corredor Puente Piedra.

La disponibilidad de terrenos identificada en esta zona tiene dimensiones de hasta 20,000 m², ubicándose los más grandes en el corredor Trapiche. Respecto a la oferta identificada, la cantidad de terrenos es marcadamente mayor a la de locales industriales, observándose en este sentido la operatividad en la zona de almacenes y depósitos, que no requieren infraestructura sofisticada para su uso.

En cuanto a los precios ofertados (precios de lista), en el corredor Puente Piedra los locales industriales en venta se encuentran en el rango de US\$ 337 por m² a US\$ 500 por m², con un precio promedio en la muestra recogida de US\$ 439 por m². En el corredor Trapiche no se encontró oferta disponible de locales industriales en venta (Gráfico N°8).

Asimismo, los terrenos industriales en el corredor Puente Piedra se ofrecen en venta (precio de lista) en un rango entre US\$ 165 por m² y US\$ 250 por m², mientras que el promedio es de US\$ 211 por m². Mientras que en el submercado Trapiche, los precios de venta para terrenos (precio de lista) se encuentran entre US\$ 350 por m² y US\$ 400 por m², con un precio promedio de US\$ 382 por m².

La oferta en renta de locales industriales, de la disponibilidad identificada en el corredor Puente Piedra, muestra un rango de precios (precio de lista) entre US\$ 3.50 por m² y US\$ 4.59 por m² con un precio promedio de US\$ 3.99 por m². En el submercado Trapiche no se registró oferta en renta de locales.

Zona Este 1 - Ate / San Luis / Santa Anita / El Agustino

La Zona Este 1 comprende los distritos de Ate, San Luis, Santa Anita y El Agustino. Dentro de esta zona se identifican dos corredores o submercados:

1. Nicolás Ayllón.
2. Santa Rosa.

El corredor Nicolás Ayllón, en los distritos de Ate y Santa Anita, está delimitado por la Av. Metropolitana, Av. Separadora B (Av. Santa Ana), Av. Colectora Industrial, Av. Cascanueces, Av. Santa Rosa, Calle Urubamba y Av. La Molina por el norte y oeste; Av. Orión (22 de Julio), Av. Separadora Industrial y Av. Santa Felicia por el este y sur.

El submercado Santa Rosa, en los distritos de Ate, San Luis y El Agustino, comprende el polígono formado por la Av. N. Ayllón por el norte; Av. Separadora Industrial por el sur; Vía de Evitamiento por el este y Av. Circunvalación por el oeste.

Actualmente, en la zona Este 1, se observa concentración y expansión del uso residencial y comercial, así como alto tránsito vehicular público, privado y de carga. Esto, además de otras variables, impactan en las operaciones del sector industrial, motivando a las empresas manufactureras y logísticas a buscar mejores condiciones.

En el corredor Nicolás Ayllón se encuentra la totalidad de la oferta

disponible de terrenos, lo que representa el 89% de la oferta total (terrenos y locales). La oferta de locales industriales identificada se distribuye en el corredor Nicolás Ayllón (36%) y en el corredor Santa Rosa (64%). En esta zona (Este 1) predomina la disponibilidad de espacios con dimensiones menores a 5,000 m².

Los precios de venta (precio de lista) en el corredor Nicolás Ayllón para locales industriales en oferta oscilan entre US\$ 650 por m² y US\$ 750 por m², con un precio promedio de US\$ 700 por m²; mientras que en el submercado Santa Rosa, los precios de venta (precio de lista) se encuentran entre US\$ 1,000 por m² y US\$ 1,627 por m², con un precio promedio de US\$ 1,301 por m². Los precios ofertados por los locales en el corredor Santa Rosa tienen un componente de compatibilidad de uso (comercial) por el que la expectativa de precio se incrementa (Gráfico N° 9).

Por otro lado, los precios de venta (precio de lista) en la oferta de terrenos industriales en el corredor Nicolás Ayllón, se encuentran entre US\$ 500 por m² y US\$ 550 por m², con un precio promedio de US\$ 525 por m². En el corredor Santa Rosa no se identificó oferta de terrenos en venta.

En el caso de los precios de renta de locales (precio de lista), para la oferta encontrada en el corredor Nicolás Ayllón, el rango de renta mensual es de US\$ 7.00 por m² a US\$ 7.54 por m². En el corredor Santa Rosa los locales se ofertan en renta (precio de lista) entre US\$ 5.53 por m² y US\$ 7.00 por m².

Zona Este 2 - San Juan de Lurigancho / Lurigancho – Chosica

La zona Este 2 comprende los distritos de San Juan de Lurigancho y Lurigancho - Chosica.

Dentro de esta zona se identifican tres corredores o submercados donde la operatividad industrial se da con los rubros de metalmecánica, textil y de almacenaje. Corredores:

1. Huachipa.
2. Cajamarquilla.
3. Campoy.