

la Panamericana Sur desde la Refinería de Conchán hasta la calle 1° de Mayo cercana a la Universidad Autónoma. Esta sub zona presenta concentración de Industria Pesada y Gran Industria.

De la oferta de terrenos identificada en esta zona, el 97.4% se encuentra en el corredor Villa El Salvador, mientras que el restante 2.6% lo ubicamos en el corredor Chorrillos. La oferta de locales es más homogénea, encontrándose el 59% en el corredor Villa El Salvador y el 41% en el submercado Chorrillos. Más del 50% de la oferta total identificada tiene dimensiones menores a 5,000 m².

En el corredor Chorrillos el precio de venta (precio de lista) para locales industriales se encuentra entre US\$ 760 por m² y US\$ 1,200 por m². La disponibilidad identificada en el corredor Villa El Salvador se ofrece a precios entre US\$ 473 por m² y US\$ 595 por m² (Gráfico N°12).

La oferta de venta de terrenos en el corredor Chorrillos tiene precios (precio de lista) que van desde los US\$ 600 por m² hasta los US\$ 650 por m², con un promedio de US\$ 625 por m². Mientras que en el submercado Villa El Salvador los precios de venta se encuentran entre US\$ 250 por m² y US\$ 350 por m², con un precio promedio de US\$ 342 por m².

La oferta de locales en renta se ubica en el corredor Chorrillos y el precio de lista se encuentra entre US\$ 7.00 por m² al mes y US\$ 8.00 por m² al mes. No se registró oferta de locales en renta en el submercado Villa El Salvador.

Zona Sur 2 - Lurín / Chilca

La Zona Sur 2 comprende los distritos de Lurín y Chilca. En esta zona se identifican los corredores de:

1. Lurín.
2. Chilca.

El corredor Lurín está delimitado por el polígono que forman la Antigua Panamericana Sur, Av. Mártir Olaya, Av. Ferrocarril, Av. Industrial, Av. Comercial y Av. Industrial. Destaca la presencia de actividad manufacturera, de los rubros metalmecánica y agroindustrial.

El submercado Chilca comprende el área delimitada entre el Km. 58 y Km. 63 de la Panamericana Sur, con presencia de actividad metalmecánica, alimentos, energía y tecnológica. La Zona Sur 2 va

camino a consolidarse como un polo industrial importante, albergando a las más relevantes industrias manufactureras; y a la vez cuenta con la mayoría de proyectos para Parques Industriales, que ya se están comercializando.

De la disponibilidad de terrenos en oferta, en el corredor Lurín se encuentra el 51%, mientras que en el submercado Chilca se encuentra el restante 49%. La mayor parte de la oferta de terrenos en oferta identificada posee dimensiones entre 5,000 m² y 20,000 m². En la Zona Sur 2 no se encontró oferta disponible de locales industriales.

La oferta de terrenos en venta en el corredor Lurín tienen precios (precio de lista) entre US\$ 150 por m² y US\$ 320 por m² con un precio promedio de US\$ 241 por m². En el submercado Chilca los precios (precio de lista) de terrenos en venta oscilan entre US\$ 50 por m² y US\$ 150 por m², observándose un precio promedio de US\$ 89 por m² (Gráfico N°13).

Pronóstico

Colliers indica que los resultados mostrados por la actividad manufacturera al 1S 2015 evidencian un claro estancamiento de la inversión privada, explicada en las condiciones desfavorables en el ámbito internacional, el manejo de las políticas públicas, la falta de normatividad que reduzca el riesgo a las inversiones y la escasa inversión en materia de infraestructura y tecnología por parte del Estado. Esto limita, directa e indirectamente, la productividad del empresariado y el desarrollo de productos de valor agregado.

El comportamiento del mercado industrial se refleja en la velocidad de colocación de terrenos y locales en las zonas industriales identificadas. A la fecha, aunque no se cuenta con un inventario exacto de metros cuadrados en los mercados delimitados, se puede observar en la recolección de información primaria que el tiempo de colocación (en venta) de los predios industriales oscila entre 3 y 6 meses.

En cuanto a los precios de expectativa para la venta de locales industriales, se observa que en la zona Este 1 se registra la mayor expectativa, pues los terrenos con zonificación industrial tienen compatibilidad para otros usos (comercial y/o residencial). Asimismo, los precios

de lista para los terrenos industriales en venta, registran sus valores máximos en la zona Sur 1, tratándose de un área industrial ya consolidada. En general, el factor de ajuste entre el precio de lista y el precio de cierre para un terreno industrial en venta, se encuentra en aproximadamente 10%.

Respecto a los precios de renta de locales industriales, se observa que la zona Oeste alcanza altas expectativas, basado principalmente en la poca oferta existente. Así también, cabe resaltar los grandes proyectos de infraestructura a futuro que deben dinamizar el sector industrial y su productividad: la ejecución de la Línea 2 del Metro de Lima, la creación de una zona de actividades logísticas y antepuerto del Puerto del Callao, la implementación del Anillo Vial Periférico, el suministro de energía de nuevas centrales hidroeléctricas, entre otros. Las condiciones actuales para el sector industrial muestran, efectivamente, un comportamiento conservador de las inversiones en el corto plazo, conducta que genera una menor velocidad de las ventas de terrenos y locales industriales.

Recientemente el Estado emitió el DL N° 1199, a fin de impulsar el desarrollo e implementación de Parques Industriales (PI). Con la norma se pretende regular la situación de los PI y promover el desarrollo de espacios adecuados para la operación industrial. Es importante contar con este apoyo que permite la planificación a largo plazo y ofrece las herramientas necesarias para un crecimiento sostenido en el sector, con miras a modernizar infraestructuras y dinamizar la actividad. Esperamos que la aplicación de esta norma brinde resultados en el más corto plazo.

MERCADO DE CASAS DE PLAYA

La investigación de Colliers anota que al iniciar el 2016, se observan nuevos proyectos de casas y departamentos de playa en el sur de Lima. Si bien es cierto que la venta de propiedades en esta zona del litoral no ha tenido el dinamismo de años anteriores, se aprecia que las propuestas para el desarrollo de nuevos proyectos no se detiene. Varios de estos proyectos ya han culminado satisfactoriamente las primeras etapas de sus complejos, encontrándose en preventa ya sus siguientes fases.