



# The Knowledge Report

RETAIL | THIRD QUARTER | 2009



El 20 de noviembre es la fecha fijada para la inauguración del Centro Comercial Real Plaza Centro Cívico. Esta apertura marcará el ingreso al mercado limeño de la tienda departamental Oechsle, que ya cuenta con locales en las ciudades de Huancayo y Trujillo.



Tiene todo listo para el inicio de la construcción de su primer centro comercial en la ciudad de Arequipa. El CC Parque Lambramani tendrá como tiendas ancla un local de hipermercados Wong, la departamental Estilos y Maestro Home Center. Se ha estimado en este proyecto una inversión de US\$ 45 millones.

## INTRODUCCIÓN

El tercer trimestre del 2009 fija el inicio del desarrollo de tres grandes complejos comerciales en la ciudad de Arequipa. Los desarrollos de Parque Lambramani (Parque Arauco), Mall Aventura Plaza Arequipa (Mall Aventura Plaza) y Real Plaza Arequipa (Interbank), son la apuesta más grande que se haya dado en una ciudad del interior del país. Estos movimientos coinciden con los indicios que se ven acerca de la recuperación de la economía internacional, aunque a nivel interno el crecimiento del PBI para este año no alcanzará los niveles pronosticados durante los primeros meses, aun así se encontrará entre los mejores de la región. A nivel interno, después de dos meses de contracción en el crecimiento del PBI, cifras oficiales indican un crecimiento del 0.25% en el mes de agosto.

Parque Arauco ya ingresó a la municipalidad el anteproyecto de lo que será su mall Parque Lambramani en la ciudad de Arequipa. Este proyecto se llevará a cabo sobre un terreno de 40,000 m<sup>2</sup> y con una inversión aproximada de US\$ 45 millones. Se ha confirmado que una de las tiendas anclas en este proyecto será la departamental Estilos, otra tienda ancla sería un hipermercado Wong y ya cuenta con el vecino Maestro Home Center, que será integrado al complejo. Este mall abrirá sus puertas en el mes de noviembre del 2010.

Mall Aventura Plaza iniciaría este año la construcción de su nuevo mall en la ciudad de Arequipa (Mall Aventura Plaza Arequipa) sobre los terrenos del que fuera el Hipódromo de Porongoche, en el distrito de Paucarpata. Sobre un área de casi 100,000 m<sup>2</sup> este proyecto se sumará a los ya operativos centros comerciales del grupo en la ciudad de Trujillo y en el distrito de Bellavista en el Callao. La inversión en Arequipa se ha estimado en US\$ 40 millones. Mientras que el proyecto de centro comercial en Lima, a construirse en el distrito de Santa Anita, iniciaría operaciones en el último trimestre del 2011, se ha previsto aquí una inversión cercana a los US\$ 50 millones. En el Mall de Bellavista debe inaugurarse en las próximas semanas el Motor Plaza, espacio dedicado a la venta de vehículos.

Por su parte, el Grupo Interbank inició las obras de lo que será el Centro Comercial Real Plaza Arequipa en esta ciudad. Sobre un terreno de 14,000 m<sup>2</sup>, en la Av. Ejército en el distrito de Cayma, el nuevo centro comercial contará con un local de Plaza Vea y de Oechsle como anclas, multicines CinePlanet, Happyland, entre otros operadores menores. La inversión será de aproximadamente US\$ 10 millones y se espera su apertura para el próximo mes de diciembre.

En Lima continúan los trabajos de construcción en el CC Real Plaza Centro Cívico, la fecha prevista para la inauguración es el 20 de noviembre del 2009. Mientras tanto, ya



A fines del mes de octubre debe inaugurarse en este centro comercial la tienda departamental Estilos. Otras esperadas aperturas son los multicines Cinépolis, el salón de autos Expomotor, el Terminal de Transporte Terrestre, entre otros.



Inaugura su segundo local. Esta vez en la Av. Faucett en el Callao. La supermayorista ya cuenta con un local en el CC Plaza Norte y prepara una nueva ubicación en el distrito de Santa Anita. Futuros locales podrían instalarse en el mercado de Lima y Surco. Se estima que el próximo año lleguen a la ciudad de Arequipa.

los operadores están recibiendo sus locales y se encuentran en proceso de implementación. Algunos de los operadores que se encontrarán aquí son Interbank, BCP, BBVA, KFC, Pizza Hut, Bombos, Pardo's Chicken, Rústica, Happyland, Reef, Pierre Cardin, Hush Puppies, Dunkelvolk y como anclas Plaza Ve y Oechsle, por su parte CinePlanet abriría en el mes de enero del 2010. La tienda departamental del grupo ya inició operaciones en la ciudad de Trujillo, ahora Oechsle forma parte de la oferta comercial del Real Plaza de esa ciudad y en Lima podría instalar durante el próximo año su primer local stand alone en el céntrico Jirón de la Unión. El proyecto de ampliación del CC Primavera Park & Plaza se encuentra en la etapa final de Propuesta de Diseño, con lo que el próximo año la remodelación sería completada. Nuevos operadores ingresaron a este complejo: la cadena Frutix y la textil Full Color.

Cencosud anunció la ampliación del CC Plaza Lima Sur, en un periodo máximo de tres años, de esta manera el CC contará con más locales y tiendas ancla. Otros movimientos de Cencosud son la construcción de un supermercado Metro en la intersección de la Av. Manco Cápac y Bausate y Mesa en el distrito de La Victoria, y la construcción de un hipermercado Metro en la intersección de la Av. Faucett y Av. Venezuela en San Miguel, además de la conversión del hipermercado Metro de la Av. La Molina (distrito de Ate) en hipermercado Wong. Con estas actividades el grupo chileno retoma el desarrollo de sus proyectos en nuestro país.

Plaza San Miguel inaugurará en diciembre el tercer nivel del remodelado centro comercial, aquí operarán 17 nuevos locatarios entre los que se encuentra Topy Top (con un local de 800 m<sup>2</sup>). También se ha previsto la remodelación del área que ocupa hoy la zona de entretenimiento de Coney Park. Dentro de unas semanas se iniciaría la construcción de un Centro de Convenciones (2,500 m<sup>2</sup>) que se ubicará sobre la calle Mantaro, a inaugurarse en el mes de marzo del 2010.

Plaza Norte, el nuevo centro comercial en el distrito de Independencia, continúa inaugurando locales y nuevos operadores empiezan a atender a los visitantes. A este proceso de aperturas se sumará en los últimos días de octubre la tienda departamental de origen arequipeño Estilos. También se esperan las aperturas de Expomotor (salón de exposición y venta de autos), la zona de entretenimiento de Happyland, una zona dedicada a la venta de muebles, Salón Inmobiliario (venta de inmuebles), multicines Cinépolis, gimnasio, el terminal terrestre, entre otros. Sin embargo, la falta de tiendas departamentales restringe los flujos de visitantes que se espera sean compensados con el terminal de buses a desarrollar.

Supermercados Peruanos inauguró un nuevo local de Plaza Ve, esta vez en el distrito de Chorrillos. Este supermercado forma parte del complejo comercial que Parque Arauco desarrolla en esta ubicación, la inversión fue de casi US\$ 3 millones. Por otro lado, el local del supermercado Santa Isabel, ubicado en la Residencial San Felipe en Jesús María, cerró sus operaciones. Se sabe también que los planes de Supermercados Peruanos son continuar el proyecto del centro comercial en la Av. Salaverry, incluir aquí un Plaza Ve y cubrir así los servicios que brindaba el local de Santa Isabel. Un nuevo local de la cadena ya se construye en la Av. Colonial (Callao), mientras que la tienda de Plaza Ve ubicado en el Jockey Plaza se encuentra en proceso de ampliación, se supo además que están avanzadas las gestiones para instalar un supermercado en el distrito de Villa El Salvador.

Malls Perú inicia en los próximos días el "break grown" del CC Open Plaza en el distrito de Surquillo, con anclas como Saga Falabella, Sodimac y Tottus, también formará parte de la oferta comercial multicines Cinemark. La inauguración de este centro se daría durante el tercer trimestre del 2010. Adicionalmente al complejo comercial también se instalará aquí un edificio de oficinas, las cuales serían ocupadas por el personal de Viajes Falabella, Seguros Falabella, Tottus y Sodimac. En Piura se revisan detalles del proyecto de lo que será el Open Plaza en esta ciudad. Ubicado en la Urbanización Miraflores, se

## MALL AVENTURA PLAZA

En los próximos meses se iniciará la construcción del tercer centro comercial del grupo, esta vez en la ciudad de Arequipa, en un terreno de aprox. 100,000 m<sup>2</sup> de lo que fuera el Hipódromo de Porongoche. El desarrollo de este nuevo complejo supone la inversión de aproximadamente US\$ 40 millones. En la ciudad de Lima, el proyecto que tienen para un centro comercial en el distrito de Santa Anita, será inaugurado en el 2011 y ya se habría adquirido en Lima el terreno para el quinto desarrollo.



Retoma sus proyectos de expansión e inversiones y anuncia ampliación del CC Plaza Lima Sur para albergar más locales y tiendas ancla. Además se construyen dos locales de su cadena de supermercados Metro, en los distritos de San Miguel (Av. Venezuela) y La Victoria (Av. Manco Cápac).

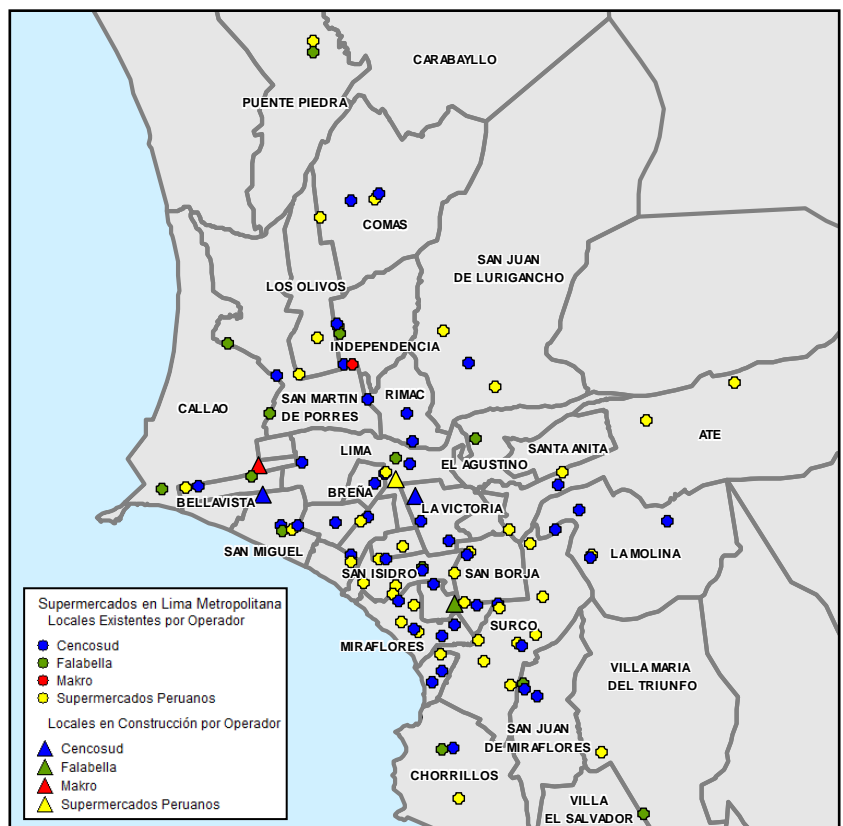
espera su apertura para el cuarto trimestre del 2010, con locales de Tottus, Sodimac, complejo de cines, entre otros.

En los próximos días debe ser inaugurado el segundo local de la mayorista Makro, local que se ubica en la Av. Faucett en el Callao. La inversión en esta locación fue cercana a los US\$ 10 millones. El tercer local de esta cadena se ubicará en el distrito de Santa Anita, y su construcción se iniciaría en el próximo mes de diciembre. Otros locales de la cadena se abrirían en los distritos de Surco y el Cercado de Lima, mientras que en provincias lo más cercano es la apertura de un local en la ciudad de Arequipa en el 2010.

Multimercados Zonales iniciará el próximo año la expansión de sus proyectos comerciales en varias ciudades del interior del país. Entre estos se encontrarían Huacho y Chimbote. Mientras que en Minka, la Ciudad Comercial, se espera la llegada de KFC, en Plaza del Sol (Piura) se ampliarán las instalaciones con nuevos locales, entre los que se encontraría la tienda departamental Ripley.

Por su lado, Ripley ejecuta obras de lo que será su nuevo local en Chiclayo, sobre las instalaciones del antiguo Hotel Royal, en el centro de la ciudad. Se espera la inauguración para finales del 2009. En esta misma ciudad, en la zona de Patazca al norte de la ciudad, Maestro Home Center construye un nuevo local de la cadena de productos para el mejoramiento del hogar.

### Ubicación de Supermercados en Lima Metropolitana





Malls Perú continúa con el desarrollo del Centro Comercial Open Plaza Marsano con vistas a su inauguración en el tercer trimestre del 2010. Este complejo contará con locales de Saga Falabella, Tottus, Sodimac y Cinemark entre otros operadores menores. También se instalará un edificio de oficinas.

En Piura se espera el inicio de operaciones del Open Plaza en esa ciudad para el cuarto trimestre del 2010. Actualmente se revisan detalles del proyecto.



Inauguró su primer desarrollo Portal Conquistadores, un fashion strip en San Isidro que tiene como anclas las primeras tiendas stand alone de MNG y Benetton. Su próximo proyecto en Lima es un strip center en el distrito de Surco (Av. Los Próceres), mientras que el proyecto en la ciudad de Trujillo cuenta ya, como ancla, con una estación de servicios Pecsá.

El CC Sur Plaza Boulevard cambia su denominación y desde esta temporada se llamará Boulevard de Asia. También se anunció la presencia de nuevos locatarios en el centro comercial. Lo más novedoso sin duda será el circuito de karts que, luego de haber obtenido la franquicia española de kartódromos París Dakart, formará parte de la nueva oferta comercial. Adicionalmente al circuito de karts, también se instalarán una zona de simuladores, juegos y restaurant. La inversión para este entretenimiento sería de aproximadamente US\$ 1.5 millones y su inauguración está prevista para el próximo mes de diciembre. Algunos de los operadores que ingresarán esta temporada son el restaurante TGI Friday's, La Super Rueda, LG, Bosch, Victorinox, entre otros.

Se iniciaron las obras de lo que será el strip center Plaza Fundación, desarrollado por Los Portales con una inversión de US\$ 4.5 millones, este complejo abrirá en el mes de febrero del 2010. Está ubicado en la Av. Faucett frente al aeropuerto Jorge Chávez. El Grupo Brescia ya tiene casi listo su strip center Paso Manco Cápac, ubicado sobre la avenida del mismo nombre en el distrito de La Victoria, el inicio de operaciones se dará en las próximas semanas, mientras que a mediados del 2010 iniciará operaciones el strip center en la Av. Caminos del Inca en Surco. Por su parte, Penta Realty abrió su fashion strip (anclado por MNG y Benetton) en el cruce de la Av. Conquistadores y la Calle Choquehuanca en San Isidro, y compró en Surco (Av. Los Próceres) casi 5,000 m<sup>2</sup> para lo que será su tercer strip center, pues el segundo desarrollo se encuentra en la ciudad de Trujillo (7,000 m<sup>2</sup>) y está anclado por una estación de servicios Pecsá.

En el Centro de Lima, la zona comercial de la Av. Argentina está en proceso de consolidarse dentro del mercado formal con la aparición de centros comerciales como La Bellota (en el terreno donde funcionara una fábrica textil) y el CC Nicolini (en el terreno de la antigua fábrica de fideos), dedicados al rubro de productos ferreteros como electricidad, gasfitería, luminaria, entre otros. Además, Inmobiliaria Riscal, desarrollador del Cyber Plaza (centro dedicado al rubro de cómputo) en la Av. Garcilaso de la Vega, tiene proyectado el inicio de un proyecto de centro comercial en esta zona de la Av. Argentina para el próximo año. También en el 2010 se iniciará la construcción de un centro comercial dedicado al rubro de la industria gráfica y de impresiones. En este nuevo centro se agruparán las imprentas que actualmente se encuentran en el Centro de Lima. El local es la antigua fábrica de calzados Diamante en la Av. Argentina.

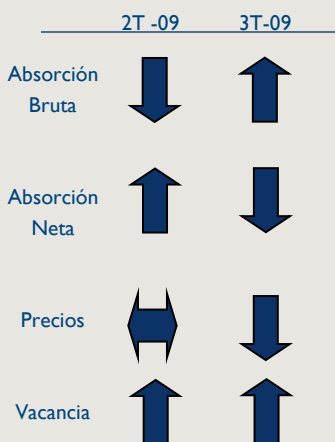
Cabe mencionar que ProInversión está manejando la venta de Inmobiliaria Milenia, de la que el estado es propietaria mayoritaria (98.2%). El proceso se dará mediante subasta con postores contactados directamente por ProInversión. Los metros cuadrados a negociar son casi 60,000 de los cuales gran parte se encuentra en calidad de arriendo. Entre los principales arrendatarios se encuentra Cencosud, con locales del supermercado Metro.

## Centros Comerciales en Lima

Para el tercer trimestre de este año ingresa a nuestras estadísticas el centro comercial Plaza Norte. Así, encontramos en este periodo un total de 1,145 locales típicos en los centros comerciales de Lima. Del total de locales revisados observamos que existen 34 locales desocupados, siendo la vacancia total para este tercer trimestre de 3.0%, superando de esta manera el índice de vacancia total del periodo anterior que se situó en 2.8%. Con la proximidad de la campaña de fin de año estimamos que la vacancia se reducirá durante el próximo trimestre.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia encontrada en este trimestre es de 1.7%, en el segundo trimestre este indicador fue de 1.5%. En los Centros Comunitarios observamos una tasa de vacancia de 6.2%, incrementando este índice que en el periodo anterior se situaba en 5.0%. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia disminuyó, del 3.8% del periodo anterior el índice muestra para el tercer periodo una vacancia de 3.4%.

### INDICADORES



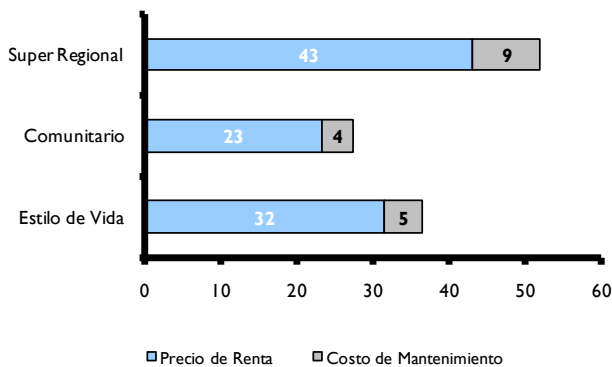
CENTROS COMERCIALES LIMENOS	
<b>SUPER REGIONALES</b>	Jockey Plaza Plaza San Miguel Mega Plaza Plaza Lima Sur Mall Aventura Plaza Bellavista Plaza Norte
<b>REGIONAL</b>	Atocongo Open Plaza
<b>COMUNITARIOS</b>	Fashion Mall Caminos del Inca Molina Plaza Primavera Park Plaza
<b>DE ESTILO DE VIDA</b>	Larcomar El Polo
<b>POWER CENTERS</b>	La Marina Open Plaza Canta Callao Open Plaza Real Plaza Pro

Tipo	Total tiendas		Vacancia (tiendas)		Tasa de vacancia	
	2T - 2009	3T - 2009	2T - 2009	3T - 2009	2T - 2009	3T - 2009
Super Regional	593	686	9	12	1.5%	1.7%
Comunitario	220	225	11	14	5.0%	6.2%
de Estilo de Vida	234	234	9	8	3.8%	3.4%
Total	1,047	1,145	29	34	2.8%	3.0%

## Precios

Con el ingreso del centro comercial Plaza Norte, el cuadro de precios de alquiler, a nivel promedio, ha sufrido una variación a la baja. Para el presente periodo en los Centros Super Regionales la renta en promedio es de US\$ 43 por m<sup>2</sup> y el costo de mantenimiento continúa en US\$ 9 por m<sup>2</sup>. En los Centros Comunitarios el costo promedio de alquiler se mantiene en US\$ 23 por m<sup>2</sup>, así también el costo promedio de mantenimiento en US\$ 4 por m<sup>2</sup>. En los Centros de Estilo de Vida los precios se mantienen en US\$ 32 por m<sup>2</sup> para la renta y US\$ 5 por m<sup>2</sup> en mantenimiento.

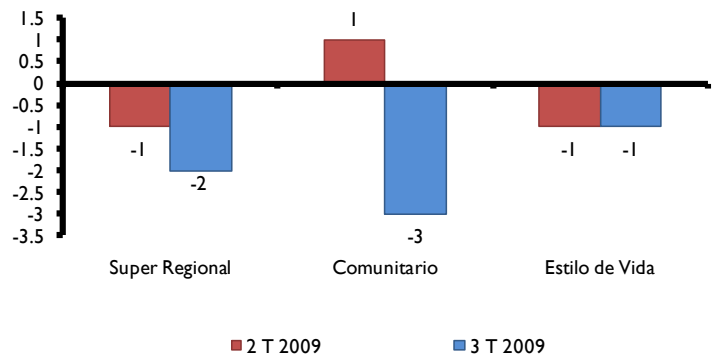
Precios de Renta y Costo de Mantenimiento (US\$ / m<sup>2</sup>) en Locales Típicos



## Demanda

En el tercer trimestre observamos un significativo número en relación a cambios o rotación de operadores (absorción bruta), principalmente en los CC Super Regionales. En cuanto a ocupación, el indicador mayor se observó en los CC Comunitarios, aunque aun así los indicadores de ocupación (absorción neta) muestran cifras negativas para todos los grupos.

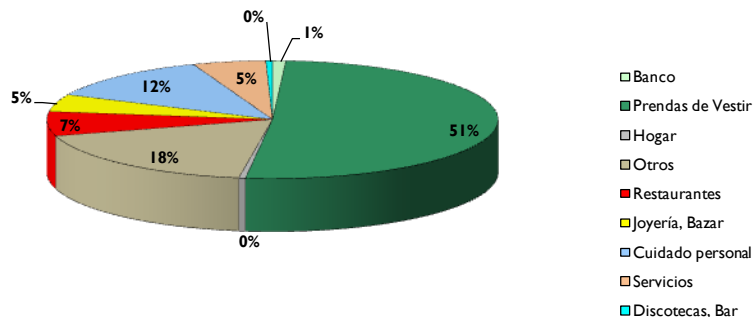
Absorción Neta (expresados en número de locales típicos)



## Tenant Mix

En el tercer trimestre de este año, el rubro *prendas de vestir* es el más importante en el mix de tiendas de los centros comerciales. En los Centros Comerciales Comunitarios el 51% de los locales están dedicados a este rubro, mientras que en los Centros Comerciales Super Regionales ocupa el 49% del mix, y en los Centros de Estilo de Vida ocupa el 47%. Otros rubros importantes son, en los Centros Comerciales Super Regionales el rubro *otros* con el 14% y *restaurantes* con el 11% del mix. En los Centros Comerciales Comunitarios el segundo rubro más importante es el rubro *otros*, que se encuentra en el 18% de locales y el rubro *cuidado personal* con el 12%. En los Centros de Estilo de Vida también son importantes el rubro *otros* con el 17% del mix y *restaurantes* con el 11% de locales.

"Tenant Mix" en Centros Comerciales Comunitarios



## Pronóstico

Cuando algunas voces señalan que lo peor de la crisis económica internacional está pasando y que se ven en algunos mercados muestras de lenta recuperación, no podemos dejar de pensar que iniciamos el 2009 de manera muy optimista. Con cifras estimadas de crecimiento de un 5% ó 6% estábamos muy por encima de otros países de la región y suponía cierto blindaje ante el malestar mundial. Meses y números después, la cifra optimista se reduce a casi 2% y varios sectores de la economía local sufrieron los efectos del fenómeno. Actualmente la caída del precio del dólar es el signo de que las cosas tomarán algún tiempo en volver a niveles sanos, aun así la percepción de la situación actual por parte del ciudadano promedio sigue siendo optimista, y parte del mérito de esto son las inversiones que no se detuvieron y que atenuaron el impacto negativo. La descentralización del retail moderno llevó comodidad y bienestar a mayor número de consumidores y la experiencia de compra se tornó más agradable, comportándose como un importante factor de inclusión social. Hay quienes aseguran que en los lugares donde se desarrolla el retail moderno las ideas antisistema se opacan.

Este es solo un punto de vista sobre una de las tantas actividades que conforman el entorno económico, pero importante por lo cotidiano y básico en el estilo de vida de cada uno de nosotros. Para graficar lo anterior podemos revisar en páginas anteriores los desarrollos que se llevarán acabo en la zona de la Av. Argentina en el Cercado de Lima, modernizando la atención y ofreciendo al público mejores espacios para realizar sus compras.

En este tercer trimestre se aprecia, en general, que las inversiones cobran nuevo impulso, especialmente en el mercado de centros comerciales y supermercados. Los proyectos abarcan no solo Lima sino ciudades del interior, especialmente Arequipa, donde contabilizamos hasta tres proyectos comerciales de significativa envergadura que brindarán un nuevo rostro a la ciudad en los próximos años.

La Asociación de Centros Comerciales del Perú (ACCEP) estima una recuperación en las ventas de sus asociados para el segundo semestre, con mejores expectativas hacia la última parte del año. En general se espera para el 2009 un crecimiento del 5% respecto al 2008, con lo que cerrarían el año con una facturación de US\$ 2,400 millones.

Muestras de recuperación brindan operadores como Cencosud y Ripley que retoman sus inversiones y desarrollos, mientras que en Lima se espera la apertura del Real Plaza Centro Cívico por la expectativa generada por el primer centro comercial en el Centro de la Ciudad sumada a la llegada del primer local de Oechsle en la capital.

Como hemos revisado, el nivel de actividad que vivimos hace un par de años con el boom del retail moderno va retomando sus niveles. Los grandes jugadores de este mercado estudian posibles nuevos mercados en el país, Huancayo, Piura, Puno, Ancash, están en la mira. El Perú como país alcanza un nivel importante en cuanto a confiabilidad para las inversiones, tema fundamental para la inversión inmobiliaria, que por naturaleza es de largo plazo, por lo que el horizonte se muestra positivo.

294 OFFICES IN 61 COUNTRIES  
ON 6 CONTINENTS

USA 94  
Canada 22  
Latin America 17  
Asia 25  
EMEA 97  
A NZ 39

868 million square feet under  
management

12,479 Professionals

### INFORMES

Eric Rey de Castro  
Managing Director  
San Borja Norte N° 793  
L41  
Lima  
Tel: 511-224-0804  
Fax: 511-224-0505

Researcher's information:  
Sandro Vidal  
Knowledge Manager  
San Borja Norte N° 793  
L41  
Lima  
Tel: 511-224-0804  
Fax: 511-224-0505

This report has been prepared by Colliers International Peru for general information only. Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable and no representation is made as to the accuracy thereof. Colliers International does not guarantee, warrant or represent that the information contained in this document is correct. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This report and other research materials may be found on our website at [www.colliers.com.pe](http://www.colliers.com.pe).

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 267 offices throughout more than 57 countries worldwide.

