

# The Knowledge Report

RETAIL | FIRST QUARTER | 2009



La tienda departamental del Grupo Interbank iniciará operaciones el próximo 1 de mayo en la ciudad de Huancayo, formando parte del Centro Comercial Real Plaza de esa ciudad.

Ya se inició la colocación de la tarjeta de crédito de la tienda que integrará la oferta comercial en los centros comerciales del grupo.



Cadena holandesa con presencia en Sudamérica en Argentina, Brasil, Colombia y Venezuela. Alista su primer local en el nuevo Centro Comercial Plaza Norte de la familia Wong que se inaugura en junio próximo.

Este formato de hipermercado está orientado a atender principalmente al sector mayorista (comerciantes, hoteles, restaurantes, bodegas, entre otros). Sin embargo competirá en algunos espacios con su vecino, la cadena Metro.

## INTRODUCCIÓN

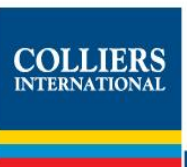
Al finalizar el año 2008 entraron en operaciones en Lima y Callao proyectos como el centro comercial Mall Aventura Plaza Bellavista, los power center Canta Callao Open Plaza y Real Plaza Pro, así como siguió la expansión del retail moderno con supermercados tanto en la capital como en el interior del país. La expectativa continúa en torno a los efectos que la crisis financiera internacional pueda tener en nuestro medio. Hay sectores que ya han sentido el impacto del fenómeno, como el sector minero y exportador, mientras que el gobierno presentó un conjunto de medidas destinadas a mantener el crecimiento económico del país mediante la generación de empleos principalmente, tratando de mantener el consumo.

El sector retail continúa su desarrollo, de la mano especialmente de capitales locales quienes serán los actores principales durante este año. Así tenemos entre los principales proyectos a los del Grupo Interbank (Real Plaza, Plaza Veá, Oechsle), la familia Wong (Plaza Norte), Grupo Romero (Minka, Plaza del Sol), Grupo Torvisco (Uniko, Imperio).

El Grupo Torvisco sigue desarrollando su proyecto de ingreso al retail a través del Centro Comercial Imperio que ya se construye en el distrito de Puente Piedra, al norte de Lima, en el cual operará su supermercado Úniko. La inauguración de este complejo se ha estimado para el último trimestre del 2009 y la inversión es de US\$ 15 millones.

El próximo mes de junio abrirá sus puertas el Centro Comercial Plaza Norte en el distrito de Independencia. Este proyecto de la Familia Wong se desarrolla sobre un área de 200,000 m<sup>2</sup>, en terrenos de lo que fuera la planta Chrysler (Panamericana Norte / Av. Tomás Valle) con una inversión que supera los US\$ 150 millones. El proyecto contará con tiendas ancla como Hipermercados Metro, Maestro Home Center, Makro (supermercado mayorista que ingresa al país), Estilos (tienda departamental arequipeña). Esta solución se da a raíz de no concretarse la llegada de tiendas Paris al proyecto y la negativa de Ripley y Falabella en la ubicación. Son más de 100 operadores que atenderán la demanda en este nuevo complejo, además de Makro, también hará su ingreso al mercado local en este complejo la cadena mexicana de cines Cinépolis. Además de la oferta comercial, este centro incluirá a futuro un terminal de transporte terrestre.

El Centro Comercial Plaza San Miguel continúa con su proceso de ampliación. La primera etapa fue inaugurada en Diciembre del 2007 con 35 tiendas de marcas exitosas en el segundo piso, perfectamente conectadas con las tiendas ancla Saga Falabella, Ripley, y el Supermercado Wong. La segunda etapa culminó en diciembre del 2008, incrementándose el área arrendable a 68,000 m<sup>2</sup> y 53 nuevos operadores, que incluyen una Plaza de





La cadena estadounidense accionista mayoritaria de D&S decidió postergar su ingreso al mercado peruano. Aseguran que Perú está en los planes de Wal-Mart pero que el arribo no se producirá en el 2009.



El Centro Comercial Primavera Park Plaza, cambiaría de nombre a Real Plaza Primavera. Mientras tanto avanzan las obras en la construcción del Real Plaza Centro Cívico.



Supermercados Peruanos anuncia agresivo plan de expansión de sus tiendas. En Lima estarán en los distritos de San Juan de Lurigancho, San Juan de Miraflores, Cercado de Lima, Ate, Chorrillos, mientras que al interior del país estarán en Ica, Arequipa y Trujillo.

Restaurantes, una zona de servicios, locales medianos y menores de rubros variados, también incluye 4 sótanos de estacionamientos adicionales a los que se tenían para 700 autos. La parte más importante de esta etapa es la “Plaza a la Carta”, cuya oferta gastronómica incluye a Sofá Café, McDonald’s, Chifa China Joy (del Regatas), Delicass, La Baguette, Papa John’s, Segundo Muelle, D’Onofrio, Pardo’s Chicken, Long Horn Grill, entre otros. La tercera etapa de Plaza San Miguel está proyectada para finales del año 2009 con la inclusión de nuevos operadores en el tercer piso del mall, el remozamiento y remodelación del boulevard de la Calle Mantaro, además de nuevos proyectos relacionados con actividades de entretenimiento que cubrirán la demanda.

El Centro Comercial Primavera Park Plaza sufrirá pronto algunos cambios, como su denominación que pasaría a ser el de Real Plaza Primavera, no se descarta que se incluya pronto un local de Oechsle. Asimismo, en el Jockey Plaza Shopping Center se prepara la apertura de Altomayo Café que ingresa en el primer nivel de este centro comercial, además se confirmó el inicio de las operaciones en el 2010 de Divercity, una propuesta de entretenimiento para niños que ya funciona en Colombia, se ubicará en el espacio que hoy ocupa Maestro Home Center, la inversión para este proyecto supera los US\$ 10 millones.

Avanzan las obras en la construcción del Centro Comercial Real Plaza en el Centro Cívico de Lima. Este proyecto del Grupo Interbank abrirá sus puertas, se estima, en noviembre del 2009, con una primera etapa. La oferta comercial en este complejo estará conformada por un Hipermercado (Plaza Vea), tiendas por departamento (Oechsle), multicine (CinePlanet), patio de comidas, zona de entretenimiento, entre otros operadores como Do it!, Radio Shack, La Curacao, D’Onofrio y Pierre Cardin. La inversión bordea los US\$ 45 millones y será el primer centro comercial en el Centro de Lima. Por su ubicación estará conectado a la Estación Central que se encuentra en las últimas etapas de construcción. Mientras que en la ciudad de Huancayo se afinan los planes para lo que será la inauguración de Oechsle, programada para el 1 de mayo, ya se ha iniciado el proceso de colocación de Oh!, la tarjeta de crédito de la tienda departamental.

Mall Aventura Plaza viene consolidándose con su centro comercial en Bellavista, cuyas ventas han subido 30% desde su inauguración en diciembre pasado, y se está convirtiendo en un punto de encuentro importante en esta parte de la ciudad. Los planes próximos de Aventura Plaza son el inicio de la construcción de su centro comercial en la ciudad de Arequipa para el 2010. El otro proyecto en cartera es el de Santa Anita en la ciudad de Lima.

Hipermercados Tottus continúa con su plan de expansión, considerando nuevas locaciones en los distritos de Miraflores y La Molina, en este último ya tendrían comprometidos los terrenos para su desarrollo.

Supermercados Peruanos proyecta abrir por lo menos una tienda al mes durante este año, para lo cual destinarán US\$ 90 millones. En Lima, se ubicarán locales de Plaza Vea en los distritos de San Juan de Lurigancho (zonas de Canto Grande y Mangamarca), en el Cercado de Lima (Real Plaza Centro Cívico), en Chorrillos (strip center de Parque Arauco), en San Juan de Miraflores (terreno cedido por el IPD), Ate (Real Plaza Puruchuco); en provincias se abrirán locales en Ica (a inaugurarse pronto), Trujillo y su segunda tienda en Arequipa, entre otras locaciones no reveladas.

Malls Perú, desarrolladora de los power center Open Plaza, anuncia para el corto plazo una inversión de US\$ 120 millones en la construcción de dos nuevos Open Plaza uno en la ciudad de Lima y otro en la ciudad de Piura. Para Lima la ubicación seleccionada es la intersección de las avenidas Angamos Este y Tomás Marsano en el distrito de Surquillo. Para este power center la inversión es cercana a los US\$ 90 millones. El power center en Piura se ubicará en el distrito de Miraflores. Ambos centros contarán con locales de



El mes de junio sería definitivamente la fecha fijada para la inauguración del centro comercial de la familia Wong Plaza Norte. En esta primera etapa contarían con Hipermercados Metro y Maestro Home Center como tiendas ancla. Para el mes de julio se ha previsto el inicio de operaciones del hipermercado mayorista Makro y en el mes de noviembre el de Cinépolis, cadena de multicine mexicano. La tienda departamental Estilos (de Arequipa) abriría en el mes de setiembre.

## MALL AVENTURA PLAZA®

A pocos meses de su inauguración el Mall Aventura Plaza Bellavista se está convirtiendo en un punto importante en esta parte de la ciudad. Aventura Plaza, operadores del mall, prevé que el ritmo de las ventas continuará en aumento. Respecto al proyecto del mall en Arequipa, indican que pronto se iniciará la construcción para ser inaugurado durante los primeros meses del 2010.

Tottus y Sodimac como tiendas ancla, en Lima está proyectado que un local de Saga Falabella también forme parte del complejo. Ekimed, operador de El Quinde Shopping Plaza de Cajamarca, anuncia ampliaciones y expansión. Para el corto plazo se prevé ampliar el área del centro comercial para permitir el crecimiento del supermercado que ahí opera, además de preparar el ingreso de una tienda departamental y una zona financiera. Se invertirán más de US\$ 20 millones en el desarrollo de nuevos centros comerciales del grupo. El objetivo es ingresar a otras ciudades del país, para lo cual ya tienen comprometidos terrenos en Ica, Chimbote y Sullana. La ejecución de estos proyectos se iniciaría a fines de este año o inicios del 2010.

El panorama al inicio del 2009 es positivo, los complejos comerciales en proyecto y en ejecución, si bien es cierto no muestran el mismo dinamismo que en el 2008, forman parte de un proceso de expansión del retail moderno que continúan los planes trazados a mediano y largo plazo. Debemos mencionar también que operadores como Cencosud y otros interesados hace algún tiempo en ingresar a nuestro mercado, redefinieron sus planes postergando o cancelando proyectos. En el caso de Cencosud no se observa un plan agresivo de expansión como sus competidoras Tottus y Supermercados Peruanos. Hasta hace poco se daba por hecho el inminente ingreso de Wal-Mart al mercado local, noticias recientes indican que no sería hasta el próximo año el arribo de la cadena norteamericana.

Mientras tanto, otros sectores sí se mueven a buen ritmo como lo evidencia la próxima apertura en San Isidro de Portal Conquistadores, el strip center de Penta Realty y Kimco Realty. Aquí se encontrarán las primeras tiendas de Benetton y MNG que trae como novedad el ingreso al mercado de He by Mango la línea de MNG orientada al público masculino. Para este año también se ha estimado el inicio de operaciones del strip center que desarrolla Parque Arauco en el distrito de Chorrillos (Alameda Sur / Alameda San Marcos). Aquí encontraremos como tienda ancla un hipermercado Plaza Veá. Otro jugador en el rubro de los strip centers entra al mercado, se trata de Los Portales, quienes invertirán US\$ 2.5 millones en su proyecto Plaza Fundación Faucett, sobre un terreno de 5,000 m<sup>2</sup> a pocos metros del aeropuerto Jorge Chávez y cuya apertura está programada para el último trimestre del 2009. En el Callao también Multimercados Zonales, administradores de Minka, anunciaron la ampliación del centro comercial, donde incrementarán en 2,500 m<sup>2</sup> adicionales el espacio comercial para el ingreso de aproximadamente 30 nuevos operadores. En tanto en Piura, el Centro Comercial Plaza del Sol, bajo la misma administración, también ampliaría sus instalaciones en los próximos meses.

## Centros Comerciales en Lima

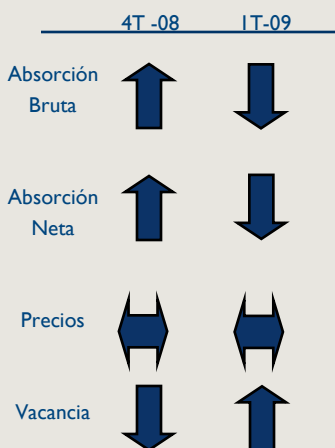
El primer trimestre del 2009 incluye en el sector de centros comerciales al Mall Aventura Plaza Bellavista, así como también a los power centers Canta Callao Open Plaza y Real Plaza Pro. Para efectos estadísticos consideramos solamente a los centros comerciales, de esta manera, en cuanto a locales típicos se refiere, encontramos un total de 1,015 locales dentro de los centros comerciales en Lima.

Del total de los locales contabilizados 19 se encuentran desocupados, por lo que la tasa de vacancia total es de 1.9%. La vacancia en el trimestre anterior fue de 1.2%.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia en este trimestre es de 0.2% mientras que en el periodo anterior fue de 0.6%. Los Centros Comunitarios muestran una tasa de vacancia de 5.0%, encontrándose un incremento de espacios desocupados en relación al 2.8% de vacancia al finalizar el 2008. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia también indica un incremento en relación al periodo anterior, actualmente la vacancia es del 3.0% vs el 0.9% del último trimestre del 2008.

CENTROS COMERCIALES LIMENOS	
<b>SUPER REGIONALES</b>	Jockey Plaza Plaza San Miguel Mega Plaza Plaza Lima Sur Mall Aventura Plaza Bellavista
<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>	Atocongo Open Plaza La Marina Open Plaza Canta Callao Open Plaza Real Plaza Pro

## INDICADORES

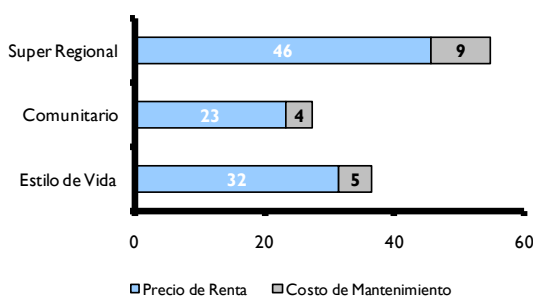


Tipo	Total tiendas		Vacancia (tiendas)		Tasa de vacancia	
	4T - 2008	1T - 2009	4T - 2008	1T - 2009	4T - 2008	1T - 2009
Super Regional	482	565	3	1	0.6%	0.2%
Comunitario	218	218	6	11	2.8%	5.0%
de Estilo de Vida	230	232	2	7	0.9%	3.0%
<b>Total</b>	<b>930</b>	<b>1,015</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>1.2%</b>	<b>1.9%</b>

## Precios

En relación al trimestre pasado los precios de renta han variado ligeramente. Actualmente en los Centros Super Regionales la renta en promedio es de US\$ 46 por m<sup>2</sup> y el costo de mantenimiento no varía quedando en US\$ 9 por m<sup>2</sup>. En los Centros Comunitarios el costo promedio de alquiler se incrementó de US\$ 20 por m<sup>2</sup> a US\$ 23 por m<sup>2</sup>, el costo promedio de mantenimiento también se incrementó pasando de US\$ 3 por m<sup>2</sup> a US\$ 4 por m<sup>2</sup>. Los precios promedio de renta y mantenimiento en los Centros de Estilo de Vida no han mostrado variación respecto al periodo anterior y se encuentran en US\$ 32 por m<sup>2</sup> de renta y US\$ 5 por m<sup>2</sup> de mantenimiento.

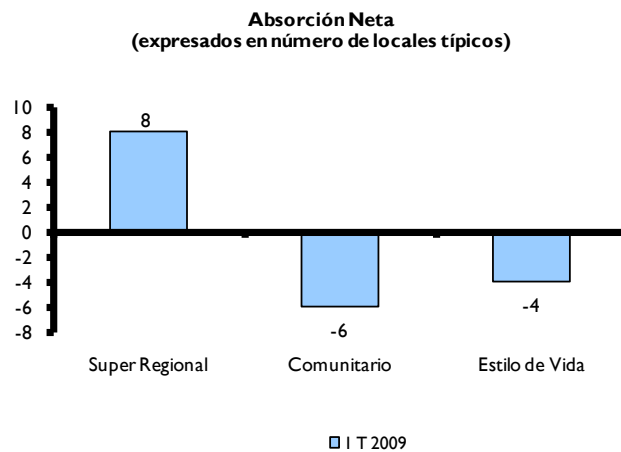
Precios de Renta y Costo de Mantenimiento (US\$ / m<sup>2</sup>) en Locales Típicos



## Demanda

Durante este primer trimestre observamos más movimientos en los Centros Super Regionales, donde también la absorción neta (ocupación de locales) es positiva. Mientras que en los Centros Comerciales Comunitarios y de Estilo de Vida la absorción neta fue negativa, en comparación con el trimestre anterior donde encontramos en estos sectores el mayor número de movimientos y de absorción neta positiva.

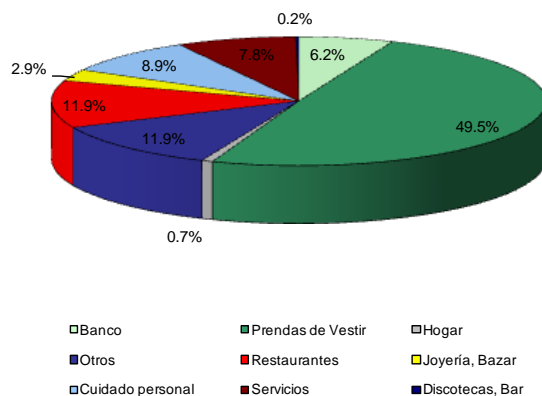
Este comportamiento históricamente se puede considerar normal o previsible, ya que las temporadas de fin de año muestran siempre un incremento en la ocupación de locales, mientras que para los primeros meses del año la desocupación aumenta.



## Tenant Mix

Para los Centros Super Regionales el rubro *prendas de vestir* es el más importante en el mix de tiendas, este rubro está cubierto por el 49.5% de locales, seguido por los rubros *restaurantes* y *otros* ambos con el 11.9% de locales. En los Centros Comerciales Comunitarios el principal rubro es también *prendas de vestir* con presencia en el 53% de los locales, otros rubros importantes son *restaurantes* con el 20% y *cuidado personal* con el 12%. En los Centros de Estilo de Vida el rubro *prendas de vestir* cubre el 48% de locales, seguido por el rubro *otros* con el 18% y *restaurantes* con el 11%.

"Tenant Mix" en Centros Comerciales Super Regionales



## Pronóstico

A nivel de operadores regionales como Falabella y Cencosud se ha observado un comportamiento cauteloso en cuanto a nuevas inversiones (drástico en el caso de Cencosud), el mercado y los movimientos muestran por el contrario que los operadores locales asumen el reto de la expansión y posicionamiento de sus marcas y productos. Mucho se ha dicho sobre el impacto que la crisis financiera internacional tendría en nuestra economía, es más, las cifras sobre el posible crecimiento de este año han ido disminuyendo poco a poco, y aun así sigue siendo la más alta de la región. El sector construcción se muestra cada vez más dinámico, el rubro de hoteles ha despertado particular interés por parte de cadenas internacionales, y no solo por la ciudad de Lima (como el Westin Libertador), pues la ciudad del Cusco es ahora polo de desarrollo con proyectos como del Hotel Marriot que sería inaugurado en esta ciudad a finales del 2010, para lo que se destinarían US\$ 40 millones de inversión, también está en cartera el desarrollo en esta ciudad de un centro comercial a cargo de Centros Comerciales del Perú (operadores del Jockey Plaza), la revista Semana Económica en su último número destaca que existirían hasta 60 proyectos inmobiliarios y hoteleros a desarrollarse en el valle del Urubamba, en el Cusco, en los próximos años.

Gran parte de los nuevos desarrollos comerciales se instalarán en provincias, esto nos indica la aceptación que se brinda al formato moderno del retail. La cultura del “punto de encuentro” va incrementándose en nuestro medio local y nacional, el vertiginoso desarrollo observado en el 2008 no ha sido suficiente para atender a la masa demandante de mejores espacios para realizar compras y actividades conexas. La Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú (ACCEP) indicó que los centros comerciales de la zona norte del país tienen proyectado un incremento del 20% en sus ventas, respecto al año anterior, confirmando así la atracción de estos centros.

Los próximos meses serán interesantes y tendrán un efecto positivo en el mercado retail, Plaza Norte inicia operaciones en Lima Norte y Oechsle abre en Huancayo iniciando el ingreso de la primera tienda departamental peruana. Nuevos competidores, más oferta.

293 OFFICES IN 61 COUNTRIES  
ON 6 CONTINENTS

USA 99  
Canada 19  
Latin America 18  
Asia Pacific 62  
EMEA 95

868 million square feet under  
management

11,000 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.colliersmn.com](http://www.colliersmn.com).

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.

