



The Knowledge Report

RETAIL | PRIMER TRIMESTRE | 2010



La ampliación del CC Comercial Primavera Park & Plaza dará paso al CC Real Plaza Primavera. Se incluirán dos nuevas tiendas ancla, una de ella será la departamental Oechsle, y próximamente Paris, además de 40 nuevos locatarios. El nuevo formato del centro comercial empezará a operar en diciembre 2010.



Malls Perú invertirá US\$ 60 millones en la construcción del Piura Open Plaza, en el norte del país. En este power center se encontrarán las tres tiendas ancla del grupo: Saga Falabella, Tottus y Sodimac. La inauguración está prevista para finales del 2010.

INTRODUCCIÓN

Desde finales del 2009, con los proyectos de centros comerciales presentados, se avizoraba un buen año para el desarrollo del retail en el interior del país. Hace unos días Aventura Plaza lanzaba en Lima el proyecto del Mall Aventura Plaza Arequipa, centro comercial que empezará a operar desde noviembre 2010 en la ciudad del mismo nombre. También el mismo grupo anuncia su próximo proyecto de centro comercial en Lima: Mall Aventura Plaza Este, desarrollo que se llevará a cabo en el distrito de Santa Anita con vistas a ser inaugurado en el 2012.

Se dio finalmente la apertura del primer Terminal Terrestre en el Centro Comercial Plaza Norte. Este terminal será operado por Socicam, consorcio de origen brasileño, y tiene capacidad para trabajar con 126 buses de transporte interprovincial de forma simultánea. Con este servicio el centro comercial espera recibir un mayor número de visitantes, entre las empresas de transporte que atenderán aquí se encuentran Civa, Oltursa, Cial, Línea, entre otras. La inversión en este proyecto fue de US\$ 25 millones.

El Centro Comercial Primavera Park & Plaza pasará a convertirse en el Real Plaza Primavera, luego de la remodelación que se hará en sus instalaciones, lo que permitirá el ingreso de la departamental local Oechsle y de la departamental chilena Paris, quien de esta manera ingresará al mercado peruano. Además de las tiendas por departamento, el centro comercial ampliará su oferta con 40 nuevos locales, el nuevo formato del centro comercial empezará a operar en diciembre próximo. Estos cambios están contemplados dentro del plan maestro, que con una inversión de US\$ 100 millones, tiene también como objetivos desarrollar los proyectos comerciales en Puno, Piura, Arequipa, Chimbote y Lima. En la capital los próximos proyectos son la ampliación del centro comercial en Santa Clara y la instalación de la zona comercial en la Estación Central del Metropolitano, obra que estaría concluida a finales del mes de mayo con una inversión de US\$ 2 millones.

Malls Perú construye ya en Piura el power center que tendrá en esta ciudad. La inversión para este proyecto ha sido estimada en US\$ 60 millones y se tiene prevista su apertura para el mes de noviembre 2010. El Piura Open Plaza tendrá locales de Tottus, Sodimac, Saga Falabella, Casa & Ideas, multicines Cinemark, patio de comidas, entre otros operadores menores. Mientras en Lima (Surquillo) continúan las obras de lo que será el Angamos Open Plaza, centro comercial que tendrá 120,000 m² de área construida y que contará con Saga Falabella Tottus, Sodimac, multicines Cinemark, entre otros operadores. La inauguración del Open Plaza en el Perú está prevista para el mes de setiembre próximo.





Inauguró su tercera tienda en Lima, esta vez en el distrito de Santa Anita, cerca del óvalo del mismo nombre. Los próximos proyectos de la supermayorista son la instalación de un local en el distrito de Santiago de Surco, para lo cual ya cuentan con el terreno, y su primer a tienda en provincias que se ubicaría en la ciudad de Arequipa.



Se inauguró el primer Terminal Terrestre en Lima. Conectado a las instalaciones del Centro Comercial Plaza Norte y con una infraestructura de avanzada, este proyecto se levantó sobre un área de 45,000 m² con una inversión de US\$ 25 millones. La corporación EWong tiene proyectado instalar otros dos terminales en la capital.

El Centro Comercial Plaza San Miguel va consolidando las ampliaciones realizadas, recibiendo mayor flujo de visitantes. Contando ya con el tercer nivel en pleno funcionamiento los próximos proyectos son la instalación del Centro de Convenciones con un área de 2,500 m², una nueva tienda ancla, aunque todavía se especula sobre quién será este operador, y un ambicioso plan para colocar un Centro Empresarial en el complejo.

Parque Arauco se muestra más dinámico el 2010. Con la compra del centro comercial Larcomar y la puesta en marcha del proyecto Parque El Golf en San Isidro, que debería iniciar su construcción durante el presente año, retoman las inversiones en Lima. Estos dos complejos se complementan en un circuito de lujo, es la orientación que les dará el desarrollador. Mientras tanto, continúa la construcción del Centro Comercial Parque Arequipa (Arequipa) que abriría sus puertas en el mes de noviembre. Otros proyectos de Parque Arauco son, el crecimiento con el formato de strip center como el que actualmente tienen en Chorrillos (Mega Express), para lo cual ya cuentan con un terreno en la Av. Venezuela en el Cercado de Lima. También adquirieron terrenos en los distritos de San Juan de Lurigancho y Villa El Salvador. Además está previsto que incrementarán la inversión en mejoras para el centro Comercial Mega Plaza en la zona norte de Lima.

El Centro Comercial Jockey Plaza con una inversión de US\$ 50 millones dio inicio a los trabajos de ampliación de sus instalaciones, con lo que ingresarían Tottus y Sodimac como nuevas ancla, las que agregarían nuevos 22,000 m² arrendables al complejo. También se incorporará un boulevard donde ingresarán 40 operadores en dos niveles de tiendas. La ampliación se completará con más espacios para estacionamientos y su apertura está prevista para el cuarto trimestre del 2010. Por otro lado, el proyecto de centro comercial en la ciudad del Cusco (Puerta del Sol) se encuentra a la espera de la licencia de construcción. Este proyecto se desarrollará sobre un terreno de 57,000 m² propiedad del Arzobispado del Cusco. Este complejo contará con tiendas por departamento, supermercado, multicines, zona bancaria, tienda de mejoramiento del hogar, entre otros operadores.

El Grupo Cencosud amplió su red de locales con la apertura de un Supermercado Metro en el distrito de San Miguel (cruce de las avenidas Venezuela y Faucett) que ya entró en operaciones. Este local se construyó sobre un área de 18,000 m². Mientras que en Trujillo se está construyendo un local de Hipermercado Metro, con vistas a inaugurarlos en el mes de mayo. Como se sabe, Cencosud traerá al mercado local su primer formato de tiendas por departamento: Paris, que se instalará en el Real Plaza Primavera inicialmente, pero solo vendría si asegura más ubicaciones.

Mall Aventura Plaza (Mall Plaza, Ripley y Falabella) anunció el inicio de la construcción de su proyecto en la ciudad de Arequipa. Mall Aventura Plaza Arequipa contará con locales de Saga Falabella, Ripley, Tottus, Sodimac, multicines Cinemark, zona financiera, entre otros 120 locales. La construcción se hará sobre el ex Hipódromo de Porongoche, en un terreno de 100,000 m² con una inversión de US\$ 50 millones. La apertura está prevista para el próximo mes de noviembre. El siguiente proyecto del grupo es el Mall Aventura Plaza Este el cual debe iniciar operaciones a finales del 2011. Este centro comercial se instalará en un terreno sobre la Carretera Central en el distrito de Santa Anita, en un terreno de 30,000 m².

La penetración del formato comercial de strip center va tomando mayor notoriedad en nuestro mercado. El Grupo Brescia incrementará el número de sus strips con la construcción este año de dos nuevos locales ubicados en la Av. Salaverry en San Isidro y en la Av. Caminos del Inca en Santiago de Surco. Por su parte, Penta Realty Group inició

MALL AVENTURA PLAZA®

Anunció el inicio de la construcción de su proyecto Mall Aventura Plaza Arequipa, con el objetivo de inaugurarlo en el próximo mes de noviembre. Las tiendas ancla serán Saga Falabella, Ripley, Tottus y Sodimac. Según sus proyecciones este mall recibiría anualmente la visita de 10 millones de personas. El próximo mall se ubicará en Lima en el distrito de Santa Anita.



Tiene previsto para noviembre 2010 la inauguración del centro comercial que se construye en Arequipa. Este complejo contará con locales de supermercados Wong, la departamental Estilos, Topytop, Maestro Home Center (ya operando) y otros 120 operadores. En Parque Arequipa la inversión es de US\$ 40 millones.

la construcción del Strip Los Viñedos, en la Av. Próceres en Santiago de Surco y definen los detalles de un strip a instalarse en la ciudad de Trujillo, el que deberá iniciar operaciones a mediados del 2011. Interesante cartera de proyectos bajo este formato tiene la Inmobiliaria Berty, que ya trabaja en su primer desarrollo ubicado en la Av. Guardia Civil en Chorrillos, donde invertirán US\$ 3.2 millones, empezaría a operar en el mes de julio próximo.

Por el lado de los supermercados Tottus construye dos nuevos locales en la capital, uno de ellos está ubicado en el Cercado de Lima en el cruce de las avenidas Colonia, Zorritos y naciones Unidas, mientras que el otro local se levanta en el distrito de San Juan de Lurigancho. Otros locales de este supermercado se instalarán en el Mall Aventura Plaza Arequipa y en el Piura Open Plaza.

El grupo Romero, a través de Multimercados Zonales, realizará ampliaciones en su centro comercial en Piura: Plaza del Sol. Además continuará con el proyecto de construir un nuevo centro comercial en esta zona, llamada Plaza de la Luna.

La supermayorista Makro inauguró su tercer local en Lima, esta vez en el distrito de Santa Anita. En un terreno ubicado cerca del Óvalo de Santa Anita, de 22,000 m², la inversión en este local fue US\$ 12 millones. Los próximos locales a operar se encuentran en Lima (Santiago de Surco) y en la ciudad de Arequipa, que se convertiría en su primera tienda en provincias.

Los Portales esperan iniciar las operaciones en los próximos meses del Lima Outlet Center (formato de productos a precios bajos) que se desarrolla en un terreno de 10,000 m² al costa del Aeropuerto Jorge Chávez.

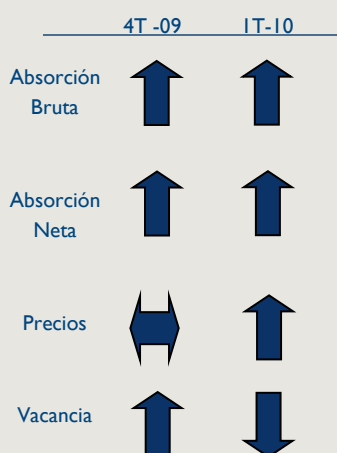
Centros Comerciales en Lima

Al finalizar el primer trimestre del 2010 encontramos un total de 1,341 locales típicos (no anclas, no módulos, no food court) en los centros comerciales de Lima. Con el ingreso del CC Real Plaza Centro Cívico se incrementó el número de locales, además de varios ingresos en otros centros comerciales.

Durante este periodo la vacancia disminuyó, pasando de 4.7% al final del 2009 a 4.0% al término del primer trimestre 2010.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia se encuentra en 5.0%, en el anterior trimestre esta tasa fue de 6.0%. En los Centros Comunitarios observamos una tasa de vacancia de 3.5%, habiendo disminuido este índice que en el periodo anterior se encontraba en 3.8%. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia se incrementó, pasando de 1.3% en el periodo anterior a 1.7% al final del primer trimestre 2010,

INDICADORES



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

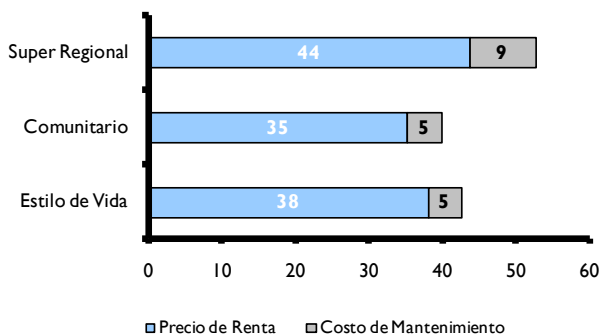
Tipo	Total tiendas		Vacancia (tiendas)		Tasa de vacancia	
	4T - 2009	1T - 2010	4T - 2009	1T - 2010	4T - 2009	1T - 2010
Super Regional	765	784	46	39	6.0%	5.0%
Comunitario	238	318	9	11	3.8%	3.5%
de Estilo de Vida	238	239	3	4	1.3%	1.7%
Total	1,241	1,341	58	54	4.7%	4.0%

Precios

Los precios promedio de renta de locales típicos en los centros comerciales de Lima se han incrementado en los CC Comunitarios y en los CC de Estilo de Vida.

Al término del primer trimestre 2010 en los Centros Super Regionales la renta promedio se mantiene en US\$ 44 / m² / mes, del mismo modo el costo de mantenimiento promedio continúa en US\$ 9 / m² / mes. En los Centros Comunitarios el costo promedio de alquiler pasó de US\$ 23 / m² / mes a US\$ 35 / m² / mes así también el costo promedio de mantenimiento pasó de US\$ 4 / m² / mes a US\$ 5 / m² / mes. En los Centros de Estilo de Vida el precio promedio de renta pasó de US\$ 32 / m² / mes a US\$ 38 / m² / mes, mientras que el costo promedio del mantenimiento permanece en US\$ 5 / m² / mes.

Precios de Renta y Costo de Mantenimiento (US\$ / m²) en Locales Típicos

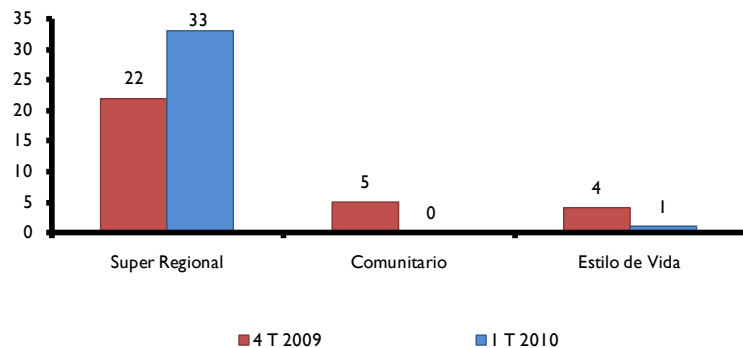


Demanda

Comparado con el trimestre anterior, el actual periodo muestra mayor actividad tanto en la absorción neta como en la absorción bruta.

Respecto al periodo anterior los centros comerciales que tuvieron mayor actividad en cuanto a movimiento de locales (absorción bruta) fueron los CC Comunitarios, seguido de los CC Super Regionales y luego por los CC de Estilo de Vida. Mientras que en el presente periodo los centros que tuvieron mayor actividad en comercialización de locales fueron los CC Super Regionales.

Absorción Neta (expresados en número de locales típicos)



Tenant Mix

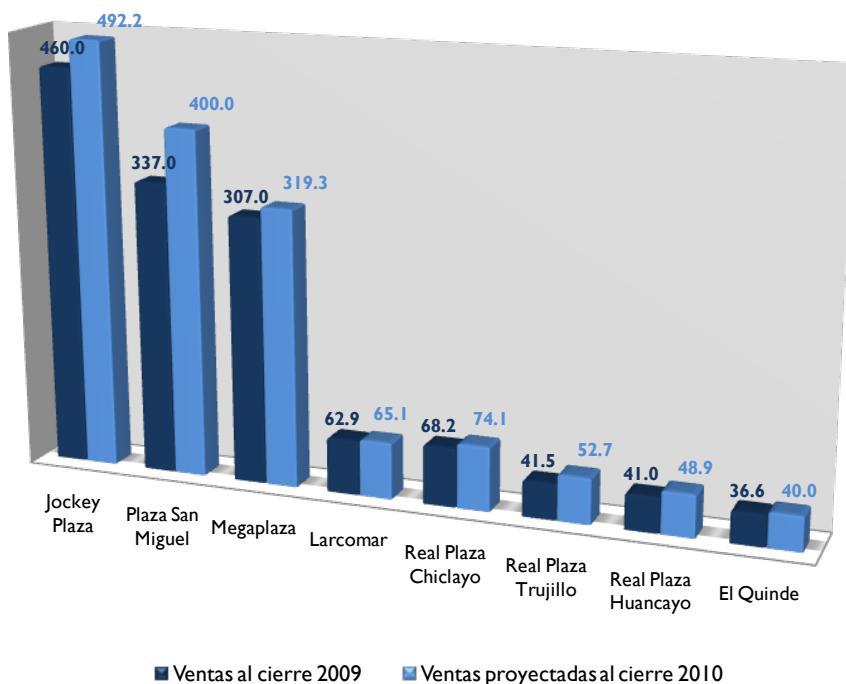
Para el primer trimestre del 2010 el rubro *prendas de vestir* es el más importante en el mix de tiendas de los centros comerciales. Este rubro está presente en el 48% de locales tanto en los CC Super Regionales como en los CC Comunitarios, mientras que en los CC de Estilo de Vida este rubro representa el 47% de los locales. El segundo rubro en importancia es "otros" que concentra el 18% de los locales en los CC de Estilo de Vida y en los CC Comunitarios se encuentra en el 15% de los locales, mientras que en los CC Super Regionales está presente en el 14% de los locales. Otro rubro importante en el mix de tiendas es el de "restaurantes" que se encuentra en el 12% de los locales tanto en los CC Super Regionales como en los CC Comunitarios, mientras que en los CC de Estilo de Vida está presente en el 11% de los locales.

Pronóstico

El 2010 se presenta como un año de gran movimiento en el sector del retail. La consolidación del mercado fuera de Lima se acentúa con los proyectos en marcha y los nuevos planes. Malls Perú, Parque Arauco, Interbank, Aventura Plaza, Grupo Romero, los principales actores del escenario de centros comerciales han identificado plenamente la demanda existente en el interior del país. En cambio, el crecimiento comercial en Lima no da espacio para grandes nuevos proyectos, por lo que el formato, pequeño strip, center se convierte en la alternativa para acercar la oferta moderna de retail al consumidor.

Son tiempos de cambios estructurales en la ciudad de Lima, cuya configuración se verá alterada por la implementación de nuevos sistemas de transporte, como el Metropolitano y el tren eléctrico, lo cual creará núcleos de reunión obligatorios para los usuarios, lo cual, estamos seguros, no pasará desapercibido para el sector comercial, que buscará los mecanismos para atraer a este potencial consumidor. Dentro de estos cambios observaremos también la revalorización de ciertas zonas al cobrar importancia comercial, es entonces cuestión de tiempo encontrarnos con estos cambios o “nueva realidad”.

Nivel de Ventas en Centros Comerciales US\$ Millones



Fuente: Semana Económica

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.

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 294 offices throughout more than 61 countries worldwide.

