

LIMA

REPORTE DE INVESTIGACIÓN & PRONÓSTICO



PANORAMA ACTUAL

En el 2011 continuó el crecimiento del sector retail, con la incorporación al mercado de nuevos centros comerciales: Real Plaza Juliaca (Puno), Real Plaza Chorrillos (Lima), Plaza del Sol Huacho (Lima), Plaza de la Luna (Piura), Parque Agustino (Lima), mientras que prosiguió la construcción de los futuros complejos: Mall Aventura Plaza Santa Anita (Lima), Real Plaza Este (Lima), Real Plaza Salaverry (Lima), San Borja Plaza (Lima) y Mega Plaza Chimbote (Ancash).

Según la Asociación de Centros Comerciales y Entretenimiento del Perú (ACCEP), las ventas de los centros comerciales durante el 2011 habrían alcanzado los US\$ 4,400 millones, y se prevé un crecimiento en el 2012 del 12% sobre estos ingresos.

En Lima, el promedio del valor de renta en locales dentro de centros comerciales se incrementó, respecto al 2010, en todos los formatos. El nivel de vacancia, sobre locales, es de 3.0% a nivel general, en los CC Súper Regionales la vacancia de locales es del 3.4%, mientras que en los CC Comunitarios esta variable indica una disponibilidad del 2.6%. En los Centros de Estilo de Vida se observa la menor vacancia, 2.1%.

Durante el 4T-2011 el grupo Romero, a través de MZ Gestión Inmobiliaria y en sociedad con FIBRA, inauguró el Centro Comercial Plaza de la Luna, en la ciudad de Piura, complejo de 32,000 m² y que demandó una inversión de US\$ 40 millones aproximadamente. Otros proyectos del grupo son un centro comercial en el distrito de Villa El Salvador (Lima), donde la oferta comercial estaría

distribuida en 20,000 m² arrendables, aquí se estima una inversión de US\$ 20 millones e iniciaría operaciones en el 2013. Con el formato de strip center trabajan en dos proyectos en la ciudad de Lima.

Fue inaugurado el centro comercial Parque Agustino, desarrollado por Graña y Montero (Viva GYM), en el distrito de El Agustino. El moderno centro comercial cuenta con más de 120 locales y brinda una oferta compuesta por restaurantes, tiendas de ropa, entidades financieras, zona de entretenimiento, multicines (UVK), entre otros. Se espera atender a la población de El Agustino y otros distritos aledaños como San Juan de Lurigancho, Cercado de Lima, Santa Anita y el Rímac.

En la segunda parte del 2012 iniciaría operaciones el CC Mall Aventura Plaza Santa Anita, con una inversión de US\$ 70 millones aproximadamente, para un área construida de 100,000 m². El grupo Aventura Plaza, compuesto por Ripley, Saga Falabella y Mall Plaza de Chile, prevé invertir este año US\$ 15 millones en las ampliaciones de sus complejos Mall Aventura Plaza Trujillo (La Libertad) y Mall Aventura Plaza Bellavista (Callao).

Del mismo modo, Parque Arauco tiene proyectado para este año la ampliación del Centro Comercial Mega Plaza (Lima), donde se incrementaría el área arrendable en 4,000 m², así también se incluirían 500 nuevos espacios para estacionamiento. La inversión estimada para estos cambios es de US\$ 5 millones.

INDICADORES

	3T-2011	4T-2011
ABSORCIÓN BRUTA	↓	↓
ABSORCIÓN NETA	↔	↓
PRECIOS	↑	↑
VACANCIA	↓	↓

Recientemente inaugurado, el complejo comercial de Viva GYM, cuenta con más de 120 locales y recibe visitas de los distritos de El Agustino, San Juan de Lurigancho, Cercado de Lima, Santa Anita y el Rímac.



Brasil Plaza es el nuevo proyecto comercial del grupo Brescia. Con un área de 28,000 m² se ubicará en el distrito limeño de Breña y contará con Plaza Vea y Oechsle como tiendas ancla. La inversión será de US\$ 40 millones y abrirá en el primer trimestre del 2013.



En la última parte del año inauguró varios locales de supermercados Metro. Estos locales se ubican en los distritos de Chaclacayo, y Chorrillos (dos locales: Av. Huaylas y Av. Alameda Sur).



Inauguró nuevos locales en la ciudad de Huancayo y en Lima. En Huancayo se trata del segundo local de la marca en la ciudad, mientras que en el distrito de Chorrillos (Lima) el local se encuentra en el CC Real Plaza de este distrito.

Cúbica Gestora Inmobiliaria, brazo inmobiliario del grupo Brescia, tiene proyectada la construcción de un centro comercial en el distrito de Breña, ubicado en la Av. Brasil cuadra 7. Este proyecto denominado "Brasil Plaza", contará en sus 28,000 m² arrendables, con locales de Plaza Vea y Oechsle como tiendas ancla, la oferta comercial también incluye multicines y otros operadores menores. La inversión estimada en este proyecto es de US\$ 40 millones. Mientras tanto, continúa la construcción del CC San Borja Plaza, que abrirá a finales del 2012 con Ripley, Oechsle y Plaza Vea como tiendas ancla. Otro proyecto para este año es el strip center Paso Salaverry, que se ubicará en San Isidro. Para el 2013 está proyectado el inicio de operaciones de los power centers Paso El Tambo (Huancayo, Junín) donde se instalará un local de supermercados Unimarc; Paso Huánuco (Huánuco) con un local de Tottus como ancla, y el proyecto mixto Paso 28 de Julio (Miraflores, Lima), también con un local de Tottus como ancla.

El CC Jockey Plaza inaugurará próximamente la segunda etapa de su Boulevard, donde destacan nuevos operadores como Zara (de reciente apertura), Brooks Brothers, Chevignon, entre otros. Además, sobre 5,000 m (espacio dejado por Ace Home Center) se instalará una zona financiera, donde ya habrían confirmado su presencia el BBVA, Scotiabank, BanBif, Banco de Comercio y el BCP. Otros proyectos para el centro comercial es el desarrollo de oferta hotelera y corporativa, con la construcción de edificios de oficinas (3 torres) y un hotel operado por una marca importante.

El grupo Interbank continúa con la expansión de su formato de mejoramiento del hogar PROMART, al primer local ubicado en el Real Plaza Chorrillos, se sumó otro en el complejo Real Plaza Pro, y el tercero se instalaría en el Real Plaza Santa Clara, todos aun en la ciudad de Lima. Los planes para el 2012 son el ingreso del formato a provincias, inicialmente podrían ser las ciudades del norte del país (Trujillo, Chiclayo, Piura).

Durante la última parte del año (4T-2011) los supermercados siguen en expansión, tanto en Lima como en otras ciudades del país. Plaza Vea cuenta ya con un nuevo

local en la ciudad de Huancayo (Junín), con los que suma dos en esta ciudad. En Lima se inauguró un local más de esta cadena, dentro del CC Real Plaza Chorrillos, en el distrito del mismo nombre. En cuanto a su formato de supermercados "mini", el grupo Interbank agregó nuevos locales, bajo la marca Economax. Estos locales se ubican en los distritos limeños de Lurín y Chorrillos, lo que demandó una inversión, que superó los US\$ 6 millones, y recientemente también en el distrito de San Miguel. Se sabe además que el formato de tiendas por departamento Oechsle ingresará a Lima Norte, será en el centro comercial Plaza Norte.

Por su lado, el grupo Cencosud, incorporó nuevos locales de su formato de supermercados Metro. Estos locales están ubicados en los distritos de Chaclacayo y Chorrillos, en este último se inauguraron dos nuevos locales (en las avenidas Huaylas y Alameda Sur). Mientras que el formato de supermercado Wong, ubicado en el CC Plaza Norte, será cambiado a su marca Metro.

La supermayorista Makro inauguró en la ciudad de Chiclayo (Lambayeque) su nuevo local, el cual fue construido sobre un área de 11,600 m². En tanto, en la ciudad de Lima, se construye un local de la marca en el distrito de San Juan de Lurigancho.

El grupo Penta Realty, que actualmente opera el Penta Strip Conquistadores (donde se ubican Benetton y MNG, y la peluquería para hombres The Rat Pack) y el Penta Strip Los Viñedos (que cuenta con un supermercado Tottus, BCP, BBVA, Norkys, Inkafarma, entre otros operadores), está trabajando en su proyecto Penta Strip Mansiche a ubicarse en la ciudad de Trujillo, y que tendrá como tienda ancla un local de supermercados Metro, entre otros operadores como restaurantes, farmacias y bancos. Mientras que en la ciudad de Lima, en el distrito de San Juan de Lurigancho, se preparan dos proyectos: Penta Strip Campoy y Penta Strip Canto Grande, el cual contará como tienda ancla con un local de supermercados Unimarc.

CENTROS COMERCIALES EN LIMA

Al finalizar el año 2011 en los centros comerciales ubicados en Lima, se registra un total de 1,477 locales (no anclas, no módulos, no food court).

La vacancia total al concluir el 2011 es de 3.0%, observándose el incremento de 0.1% respecto a este indicador al término del año 2010, que mostraba una vacancia de 2.9%.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia es de 3.4%, al final del 2010 este valor se encontraba en 3.2%. En el caso de los Centros Comunitarios la vacancia al término del 2010 era de 2.7%, al cierre del 4T-2011 la vacancia en este segmento es de 2.6%. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia es del 2.1%, el mismo valor se encontró al término del 2010.

CENTROS COMERCIALES EN LIMA						
Tipo	Total tiendas		Vacancia (tiendas)		Tasa de vacancia	
	3T - 2011	4T - 2011	3T - 2011	4T - 2011	3T - 2011	4T - 2011
Súper regional	872	886	27	30	3.1%	3.4%
Comunitario	346	349	13	9	3.8%	2.6%
De estilo de vida	240	242	5	5	2.1%	2.1%
TOTAL	1,458	1,477	45	44	3.1%	3.0%

DEMANDA

El índice de demanda en cuanto a absorción bruta (cambio de operadores, ingreso y salida de operadores), observado durante el cuarto trimestre 2011 en los centros comerciales de Lima, fue menor que en el periodo anterior (3T-2011). También la absorción neta (ocupación de locales) mostró menor actividad que en el periodo anterior.

Dentro de la absorción neta durante el 4T-2011, observamos que los Centros Comerciales Súper Regionales mostraron mayores indicadores, seguido por los Centros Comerciales Comunitarios y luego por los Centros de Estilo de Vida.

TENANT MIX

Durante el 4T-2011, a nivel total de centros comerciales, el rubro "prendas de vestir" es el más importante en la mezcla de tiendas con el 50% de locales, seguido por el rubro "otros" con el 14% de locales y el rubro "restaurantes" presente en el 12% de los locales.

En los CC Super Regionales el rubro "prendas de vestir" abarca el 49% del total de locales, le sigue el rubro "otros" con el 14% y "restaurantes" con el 11%. En los CC Comunitarios también el rubro más importante es "prendas de vestir" con el 51% de los locales, seguido del rubro "otros" con el 13% de locales y "restaurantes" también con el 13%. En los CC de Estilo de Vida el rubro "prendas de vestir" está presente en el 51% de los locales, le siguen los rubros "otros" con el 16% y el rubro

PRECIOS

Al concluir el año 2011 el precio promedio de renta de locales típicos, en los Centros Super Regionales, es de US\$ 47 / m². El valor de renta promedio en estos centros, al término del 2010, era de US\$ 44 / m². En el caso de los Centros Comunitarios el precio promedio de renta es de US\$ 43 / m², al final del 2010 el valor de renta promedio se encontraba en US\$ 42 / m². En los Centros de Estilo de Vida la renta promedio al 4T-2011 es de US\$ 48 / m², este valor era de US\$ 38 / m² al término del año 2010.

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

PRONÓSTICO

El segmento comercial en las ciudades del interior del país entra a una etapa de consolidación, porque es aquí principalmente donde los desarrollos de grandes formatos, como los centros comerciales, marcan la tendencia en la oferta. También en estas ciudades se puede observar la expansión de formatos como supermercados y home centers, tanto como parte de un complejo comercial o con locales "stand alone".

En cambio, en la ciudad de Lima, a falta de espacios para el desarrollo de formatos de grandes dimensiones y a la baja penetración del retail moderno, es el despliegue de strip centers y la redefinición de los formatos (como los "mini" supermercados) el que marcará la pauta en los próximos años. Mientras tanto, se espera que durante este año inicien operaciones dos nuevos centros comerciales. San Borja Plaza, en el distrito de San Borja y Mall Aventura Plaza Santa Anita, en el distrito de Santa Anita.

La llegada de nuevos operadores con otras experiencias, como Unimarc y Paris, podrían brindar una visión diferente del manejo del retail. Asimismo, la internacional Zara con su arribo a la segunda etapa del Boulevard del Jockey Plaza, ha creado expectativas respecto a la nueva oferta que traería consigo. Es este panorama el que denota el dinamismo del mercado, en el cual la competencia se da en función a los requerimientos de el cliente o consumidor, que en los últimos años se ha sofisticado, que valora la calidad sobre el precio, que sabe que la experiencia de compra va mucho más allá de la adquisición de un producto.

512 oficinas en 61 países en 6 continentes

Estados Unidos: 125
 Canadá: 38
 Latinoamérica: 18
 Asia: 32
 ANZ: 182
 EMEA: 117

- \$1,531 millones de ingresos anuales
- 90.9 millones de metros cuadrados bajo administración
- Alrededor de 17,000 profesionales

PERÚ:

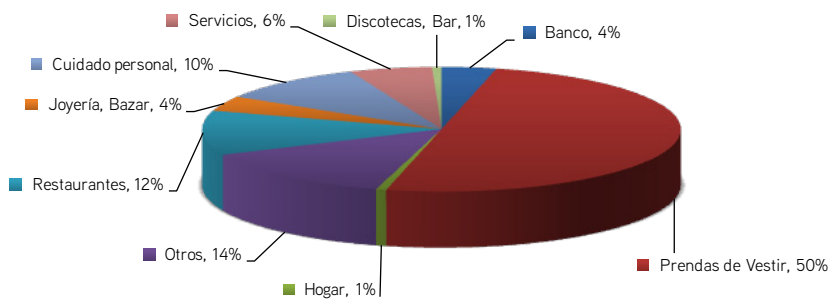
Lima
 Eric Rey de Castro
 Director Gerente
 Av. San Borja Norte 793
 San Borja, Lima 41
 TEL 511 224 0804
 FAX 511 224 0505



RESEARCHER:

Lima
 Sandro Vidal Crovetto
 Gerente de Investigación
 Av. San Borja Norte 793
 San Borja, Lima 41
 TEL 511 224 0804
 FAX 511 224 0505

"Tenant Mix" en Centros Comerciales - Total



Este documento ha sido elaborado por Colliers International y es de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada; cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com.pe

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 15,000 profesionales especializados en más de 480 oficinas distribuidas en 61 países. Colliers tiene ingresos de hasta US\$ 2 mil millones, un volumen anual en valor de transacciones de más de US\$ 53 mil millones y maneja más de 200 millones de metros cuadrados en administración.



Accelerating success.