



The Knowledge Report

RETAIL | SECOND QUARTER | 2008

MALL AVENTURA PLAZA

Mall Aventura Plaza Bellavista debe operar desde noviembre próximo. Además del mix comercial también se ha proyectado instalar un centro empresarial y un centro médico, estos mismos formatos estarán presentes en el CC que se construye en Arequipa. El siguiente Mall Aventura Plaza a desarrollar en Lima se ubicará en el distrito de Santa Anita.

TRUMP

INTERNATIONAL HOTEL & TOWER

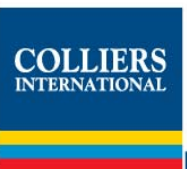
La cadena de hoteles Trump es uno de los cinco grupos interesados en formar parte del desarrollo mixto que trabaja Parque Arauco en San Isidro. Parque El Golf tendrá además edificios de oficinas y una muy exclusiva zona comercial. Actualmente en etapa de diseño, abrirá en los primeros meses del 2010.

INTRODUCCIÓN

La actividad constructora sigue siendo el sector de la economía con el mayor crecimiento en el país, debido en parte al emergente desarrollo comercial. También podemos sumarle el residencial y el de oficinas que, por lo menos durante los siguientes dos años, seguirá imparable. Sin embargo, debemos evaluar el impacto de la ley que ya no permite la licencia automática de construcción, lo que inicialmente retrasaría la ejecución de varios proyectos. Otras variables fundamentales para el negocio del retail son los precios del m² de terreno en Lima que han ido incrementándose rápidamente durante los últimos años motivado principalmente por la falta de oferta disponible, el “generar” oferta trae consigo la especulación y el incremento en los valores.

El panorama comercial local y en el interior del país sigue siendo positivo. En Lima y provincias, entre proyectos y construcciones se encuentran no menos de 10 centros comerciales de los principales jugadores del rubro como Mall Aventura Plaza, Interseguro, Parque Arauco, Malls Perú, la Familia Wong, el Grupo Brescia y el Grupo Romero. Durante el mes de julio debe inaugurarse el nuevo centro comercial en Lima Norte: Real Plaza Pro, proyecto de Interseguro donde ya viene atendiendo un Hipermercado Plaza Veá, asimismo este grupo se encargará de desarrollar el Real Plaza Puruchuco (Ate) proyecto que inicialmente desarrollaría el Grupo Bertolero hace ya varios años, este mall empezaría a operar en el segundo semestre del 2009, por el mismo habrían pagado una cifra cercana a los US\$ 20 millones. Para el mes de noviembre está programada la inauguración del nuevo centro comercial de Mall Aventura Plaza en el distrito de Bellavista, mientras que Malls Perú ejecuta obras para lo que será el nuevo Open Plaza Canta Callao. Hacia fines de este año iniciaría operaciones la primera etapa del centro comercial Plaza Norte, complejo desarrollado por W Administración y Servicios (encargada de los proyectos comerciales de la familia Wong) en el distrito de Independencia.

En el interior del país el Grupo Interbank continúa con las obras del Real Plaza Huancayo, donde este mes de julio debe empezar a operar un local de Plaza Veá, mientras que en la ciudad de Ica el Grupo Romero construye lo que será el centro comercial Plaza del Sol Ica. Por su lado, Mall Aventura Plaza ya demolió lo que fuera el hipódromo de Porongoche en Arequipa, donde levantará un nuevo complejo comercial, el cual contará con una zona empresarial y un centro médico, igual que su similar en Bellavista, Callao. Malls Perú inició la construcción de un power center en Trujillo: Los Jardines Open Plaza con una inversión de US\$ 20 millones, esperan inaugurarlo a fines de este año. Contará con un hipermercado Tottus y con Sodimac, así también con varios operadores menores.





Con cinco tiendas en Venezuela, dos por abrir en Colombia y pronto también en México, la nacional Topitop se consolida en el extranjero. En Perú formará parte de los desarrollos comerciales de Interseguro.



Doce nuevos hipermercados son los proyectados para el periodo 2008 – 2009. Las próximas aperturas serán en Lima, Bellavista y Comas. En diciembre abrirá el primer Tottus en Villa María del Triunfo.



Real Plaza Pro en Lima Norte, Real Plaza Puruchuco en Lima Este y el desarrollo comercial en el Centro Cívico marcarán la pauta de Interseguro (brazo inmobiliario de Interbank) en nuestra capital. En el interior del país se vienen Real Plaza Huancayo y Real Plaza Piura.

Los números acompañan la apuesta por los centros comerciales, en el 2007 las ventas en estos centros llegaron a US\$ 1,600 millones, se estima que en el 2008 la cifra alcanzará los US\$ 2,250 millones.

En cuanto a otros proyectos, Mall Aventura Plaza sigue desarrollando la arquitectura de su nuevo centro comercial en Lima (Santa Anita), Parque Arauco perfila el diseño de lo que será Parque El Golf, centro comercial que operaría a inicios del 2010, con una inversión de US\$ 100 millones, una de las novedades sería la inclusión de un hotel de cinco estrellas. Además el grupo cuenta con dos terrenos para centros comerciales en los distritos de Santa Anita y Villa María del Triunfo. El Grupo Brescia pronto iniciaría las obras del Monterrico Plaza donde se ubicaría un Plaza Ve a y la primera tienda departamental del Grupo Interbank.

Interseguro anunció el desarrollo del Real Plaza Piura y en Lima tiene en cartera el centro comercial en el Centro Cívico. Hipermercado Tottus anunció que cuenta con un presupuesto de US\$ 80 millones para desarrollar hasta doce nuevos hipermercados durante el 2008 y el 2009. En los siguientes meses abrirán en Lima (Av. Tacna), Open Plaza Canta Callao, Mall Aventura Plaza Bellavista, a fin de año en Villa María del Triunfo (Av. Pachacútec), también estarán en la zona comercial del proyecto La Pólvara, en El Agustino. Recientemente adquirieron un terreno en Puente Piedra para otro desarrollo y en provincias abrirán en el Plaza del Sol Ica y en el Mall Aventura Plaza Arequipa.

Supermercados Peruanos (SPSA) inauguró recientemente un hipermercado Plaza Ve a en Comas (Real Plaza Pro), el siguiente paso es la construcción de un hipermercado en Puente Piedra, el cual abrirá en diciembre, mientras tanto se está convirtiendo el local de Santa Isabel en Magdalena a un local de Vivanda. Se espera que en las próximas semanas se inaugure el Plaza Ve a en el CC Real Plaza Huancayo.

Otros formatos como el de Strip Center están empezando a desarrollarse en Lima. Actualmente el Grupo Brescia lidera el rubro con dos de estos formatos operando (San Borja y La Molina) y otros tantos en cartera por desarrollar. La internacional Kimco Realty ingresa también a este ámbito, pues ya anunciaron que invertirán US\$ 2.5 millones en el desarrollo de su primer strip center que se ubicará en San Isidro y estará orientado a moda de primer nivel. Parque Arauco estima que en los primeros meses del 2009 abrirá su primer strip center, este se ubicaría en Chorrillos con una inversión de US\$ 5 millones. Otros jugadores de este mercado son el estructuralista Jaime Polo que ya cuenta con un strip center: Balboa Strip Mall en Miraflores, y tiene dos más en proyecto, Estrategia y Acción (E&A) también tiene planes para desarrollar ya su primer strip center en Lima. Igualmente el Grupo Algeciras viene analizando la posibilidad de instalar y operar estos formatos en Lima.

Luego de concluirse la primera etapa, y con una parte del segundo piso ya en operación, en febrero pasado se dio inicio a la segunda etapa de la ampliación del centro comercial Plaza San Miguel, la que se espera concluir en noviembre de este año. Incluye cuatro sótanos de estacionamiento (adicionales con los que ya cuenta con frente a la Av. La Marina) con una capacidad de 700 vehículos, mas dos niveles de tiendas; destacando en el segundo nivel una terraza de restaurantes, que al igual que los demás comercios son de primer nivel. Con las dos etapas de esta ampliación, Plaza San Miguel aumenta en cerca de 50,000 m² su área construida, y cerca de 18,000 m² de área arrendable. Sobre una parte de la edificación que alcanza los 2 pisos, se prevé construir un tercer nivel en el primer semestre del 2009.

El Grupo Torvisco (pinturas Anypsa, cerveza Ampay) incursiona en el mercado retail, pues en Puente Piedra instalarán su primer supermercado denominado Úniko, además se sabe que el proyecto es mucho más ambicioso ya que sobre la misma ubicación se levantaría un centro comercial del mismo grupo. Se llamaría Centro Imperial Norte.



Maestro Home Center abrirá tres locales este año en Lima. Estarán en el CC Plaza Norte de la Familia Wong, en la Av. Colonial en Lima y en Minka del Callao. Mientras tanto ya se inició la construcción del Hipermercado Metro que forma parte del power center que desarrollan en el distrito de Ate.



Continúan las obras del power center en la Carretera Canta Callao en Lima. En provincias, se inició la construcción de Los Jardines Open Plaza en la ciudad de Trujillo, que tiene previsto abrir a fines de este año. Huancayo también albergará un próximo Open Plaza.

La peruana Topitop se consolida en el mercado extranjero. Con cinco tiendas en Venezuela y dos por abrir en Colombia (entre agosto y setiembre de este año), también estudian la posibilidad de entrar a México, para lo cual se están evaluando dos locaciones en la capital mexicana.

El HSBC sigue abriendo locales en la capital, respecto a su ingreso a provincias se anunció que pronto se encontrarán locales del banco en Piura, Trujillo y Arequipa. Por su parte Citibank en los próximos meses instalará agencias en las ciudades de Arequipa y Trujillo.

El centro comercial Sur Plaza Boulevard de Asia tiene nuevo accionista, se trata de Carlos Ibárcena, hombre de negocios que se convirtió hace poco en socio mayoritario de esta empresa. Con este aporte se potenciará el lanzamiento de la campaña verano 2009 y se harán mejoras en el complejo.

El power center que está instalando Maestro Home Center en el distrito de Ate va tomando forma. Ya se iniciaron las obras de construcción del Hipermercado Metro que operará en esa ubicación, además del local de Maestro Home Center que actualmente atiende aquí, la oferta se completará con una zona bancaria y otros operadores menores. La cadena de home centers tiene proyectado abrir tres locales: en el Cono Norte, Centro de Lima y el Callao.

La cadena de farmacias FASA anuncia que su red de locales en Perú, México y Chile se incrementará en 140 locales durante este año. La inversión será de US\$ 80 millones. Mientras que farmacias InkaFarma continuará con su expansión a nivel nacional, la meta es abrir 30 locales más hasta fin del 2008.

Starbucks Coffee inauguró un nuevo local, ubicado en la calle Miguel Dasso en San Isidro, y tiene en sus planes instalar un nuevo formato dentro del Centro Empresarial Real, en el mismo distrito, por el lado de provincias estaría gestionando su ingreso a la ciudad del Cusco.

La tienda por departamento Paris (del grupo Cencosud) arribará a nuestro mercado durante el primer semestre del 2009, el Jockey Plaza y el futuro Plaza Norte serán los primeros en albergar locales de esta cadena.

Centros Comerciales en Lima

A partir de esta edición la clasificación de los centros comerciales estará basada en las definiciones del International Council of Shopping Centers (ICSC), con lo cual nuestro seguimiento de centros comerciales se aplicará a los siguientes: Centros Super Regionales, Centros Comunitarios y Centros de Estilo de Vida.

CENTROS COMERCIALES LIMENOS	
SUPER REGIONALES	Jockey Plaza Plaza San Miguel Mega Plaza Plaza Lima Sur
COMUNITARIOS	Fashion Mall Caminos del Inca Molina Plaza Primavera Park Plaza
DE ESTILO DE VIDA	Larcomar El Polo
POWER CENTERS	Open Plaza Atocongo Open Plaza La Marina

El total de locales típicos en este segundo trimestre es de 863, de los cuales 18 se encontraron sin ocupación, siendo la tasa de vacancia total del 2.1%. En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia se encuentra en 0.5%, mientras que en los Centros Comunitarios la tasa de vacancia es de 5.6%, en los Centros de Estilo de Vida la vacancia es de 1.8%.

Tipo	Total tiendas	Vacancia (tiendas)	Tasa de vacancia
Super Regional	425	2	0.5%
Comunitario	213	12	5.6%
de Estilo de Vida	225	4	1.8%
Total	863	18	2.1%

INDICADORES

2T -08

Absorción Bruta



Absorción Neta



Precios



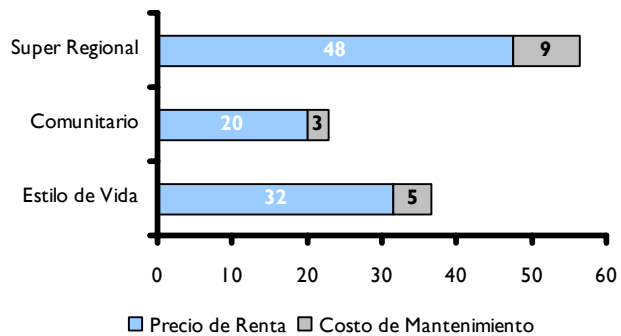
Vacancia



Precios

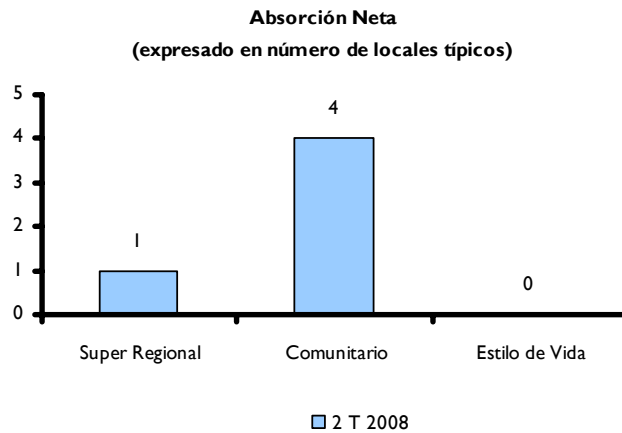
Los precios de renta en base a la nueva clasificación se muestran de la siguiente manera. En los Centros Super Regionales en promedio la renta por m² se encuentra en US\$ 48 y el costo de mantenimiento es de US\$ 9 por m². En los Centros Comunitarios el costo de alquiler es de US\$ 20 por m², teniendo el mantenimiento un costo promedio de US\$ 3 por m². La renta promedio en los Centros de Estilo de Vida se encuentra en US\$ 32 por m² y el costo de mantenimiento es de US\$ 5 por m² en promedio.

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



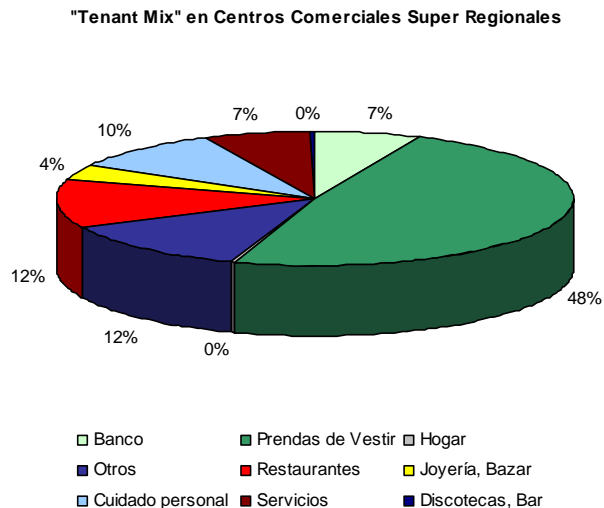
Demanda

Durante el segundo trimestre se observó mayor movimiento en los Centros Comunitarios, donde también se dio el mayor número de ocupaciones. Estos movimientos contabilizan ingresos, desocupaciones y cambios de operador. Además, el mayor promedio de ingresos también se dio en estos centros.



Tenant Mix

El mix de tiendas en los Centros Super Regionales está liderado por el rubro *prendas de vestir* con el 48% de locales, seguido por los rubros *restaurantes* y *otros* con el 12% cada uno. En los Centros Comunitarios el rubro *prendas de vestir* también lidera el mix de tiendas con el 52% de participación, seguido del rubro *otros* con el 20% y el rubro *cuidado personal* con el 11%. En los centros de Estilo de Vida el 47% del mix corresponde al rubro *prendas de vestir*, le sigue el rubro *otros* con el 18% y *restaurantes* con el 11%.



Pronóstico

El desarrollo comercial trae consigo un abanico de posibilidades y cambios. No solo el mercado retail evoluciona, sino que a la par extiende la invitación para el ingreso de otros rubros que también se benefician de la estabilidad económica y jurídica necesarias para un desarrollo sano. Las inversiones siguen llegando, llama la atención la ola hotelera que se avecina: Hotel Fairmont en Tumbes; Hilton en el Cusco; Accor, Westin Libertador en Lima; Double Tree en Ica (próximo a abrir); el mexicano Grupo Posadas con su intención de ingresar a nuestro medio son algunos de los proyectos hoteleros que actualmente están siendo estudiados.

Si hasta hace poco mencionábamos la falta de terrenos en Lima para desarrollos, hoy debemos decir que, siguiendo esta lógica, los precios se han incrementado de manera significativa, queda en manos de los inversionistas estudiar las posibilidades de rentabilidad en el mercado actual. Dinero no falta, administración tampoco, el desarrollo de los fondos inmobiliarios dan fe del dinamismo creciente. Bajo esta coyuntura el estado inició la venta de sus propiedades poniendo a disposición de un mejor uso terrenos que hace varios años están en la mira de desarrolladores comerciales y residenciales, la definición de la zonificación asignada a los inmuebles puede mejorar y hacer más viables los proyectos así como incrementar los fondos que recaudará el Estado en estos procesos. Para ello el Ejecutivo debe trabajar de cerca con los municipios, responsables de esta definición.

En los últimos años las consultas recibidas a nuestra área especializada eran de orden jurídico, económico y de posibilidades de ingreso a nuestro mercado. Actualmente las consultas van dirigidas al tamaño de la demanda, índices de penetración, supermercado. Con el ritmo de crecimiento de nuestra economía, 10.2% en el primer semestre, y con proyecciones de mayor crecimiento hay mucho espacio aun para cubrir la demanda comercial. Seguirán llegando nuevos jugadores y con ello nuevas oportunidades. Resaltamos en esta última parte la calificación dada por Standard & Poor's que ratifica el grado de inversión y reconoce la estabilidad de nuestra economía. A continuación un esquema del movimiento actual del mercado.

PROYECTOS DE CENTROS COMERCIALES - PERÚ

DESARROLLADOR	PROYECTO	UBICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Aventura Plaza	Mall Aventura Plaza Bellavista Mall Aventura Plaza Arequipa Mall Aventura Plaza Santa Anita	Bellavista Arequipa Santa Anita	En construcción En construcción En proyecto
Interseguro	Real Plaza Pro Real Plaza Puruchuco Centro Cívico Real Plaza Piura	Comas Ate Lima Piura	En construcción En construcción En proyecto En proyecto
Malls Perú	Open Plaza Canta Callao Los Jardines Open Plaza Open Plaza Surquillo Open Plaza Huancayo La Pólvara	Comas Trujillo Surquillo Huancayo El Agustino	En construcción En construcción En proyecto En proyecto En construcción
Parque Arauco	Parque El Golf Proyecto Santa Anita Proyecto Villa María del Triunfo La Pólvara	San Isidro Santa Anita Villa María del Triunfo El Agustino	En proyecto En proyecto En proyecto En construcción
W Administración y Servicios (Familia Wong)	Plaza Norte	Independencia	En construcción
Grupo Brescia	Monterrico Plaza	La Molina	En proyecto
Grupo Romero	Plaza del Sol Ica	Ica	En construcción
Grupo Torvisco	Centro Imperial Norte	Puente Piedra	En proyecto

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:
Juan José Lavaud, CCIM
Research & Investment 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.

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.

