



Lima – Centros Comerciales

- La disponibilidad de tiendas disminuyó 1.9 pp respecto con 1S 2024, producto de las nuevas tendencias del consumo que impactaron con mayor fuerza en los centros comerciales de formato Regional, Comunitario y Estilo de Vida.
- Durante el 1S 2025, 366 locatarios ocuparon espacios, cifra que representó el 43% del total de la absorción registrada durante todo el 2024.
- El rango mínimo de renta se incrementó 9% frente a 2024, como resultado de la disminución de la oferta en centros comerciales de menor tamaño como Comunitario y Vecindario.

Durante el 1S 2025, el mercado de Lima se vio afectado por la clausura temporal de 10 centros comerciales durante varios días, debido a una medida preventiva de las municipalidades tras detectar riesgos de infraestructura, en respuesta a un incidente previo en la ciudad de Trujillo. A pesar de estos cierres, el sólido dinamismo del consumo logró mantener la demanda.

La disponibilidad de tiendas continuó a la baja por cuarto año consecutivo y alcanzó su mínimo histórico en los últimos 10 años, situación que responde a la creciente demanda del consumidor y la estrategia de los desarrolladores de dinamizar el mercado con una oferta más moderna y completa.

Durante los últimos 12 meses, la demanda fue impulsada por los centros comerciales de formato Super Regional, Regional y Estilo de Vida, que representaron en conjunto el 78% de la absorción total. A nivel de zonas, Lima Moderna, Lima Este y Lima Sur mostraron el mayor dinamismo, como resultado de la inauguración de nuevos proyectos en 2024 y la reconversión de espacios existentes.

El rango mínimo de la renta fija en los centros comerciales de formato Comunitario y Vecindario aumentó, impulsado por una contracción del 2.2% en la oferta respecto con 1S 2024. Sin embargo, la mediana general permaneció estable, alrededor de S/ 115.

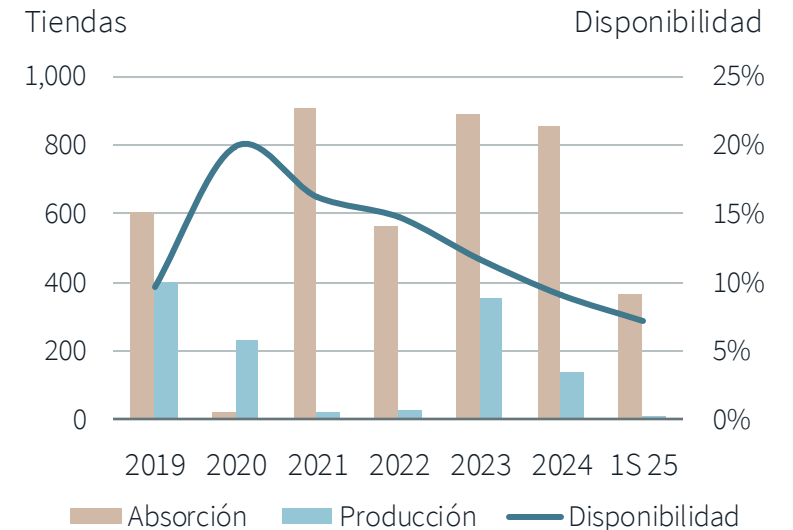
Outlook

La inyección de liquidez proveniente del nuevo retiro extraordinario de los fondos de las AFP y de la Compensación por Tiempo de Servicios (CTS) impulsará temporalmente el consumo privado. Como en retiros anteriores, este dinamismo fomentará la entrada de nuevos locatarios y mantendrá la tendencia a la baja en la disponibilidad de espacios, lo que podría presionar al alza el rango máximo de la renta y generar un ligero incremento en la mediana.

Para 2026, se proyecta la incorporación de más de 65,000 m² de área arrendable, impulsada por la apertura de un centro comercial en Lima Norte y la ampliación de otros cinco complejos existentes.

Indicadores 1S 2025		Proyección
GLA	1'898,246 m ²	↑
Ampliaciones	6,000 m ²	↑
Producción	-	→
Disponibilidad de tiendas	7.2%	↓
Absorción	366 locatarios	↑
Rango de renta (renta fija)	S/ 55 – 370/m ²	→
En construcción	80,620 m ²	↑

Evolución histórica de la oferta y demanda

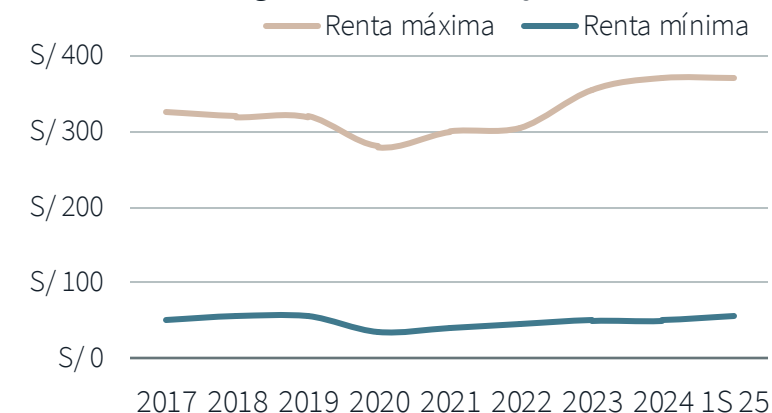




Transacciones en renta más relevantes, 1S 2025

Locatario	Categoría	Centro Comercial	Zona	Tipología*	Inauguración
Skechers	Prendas de vestir	Cenco La Molina	Lima Este	Tienda	Febrero 2025
Farmacia Universal	Salud	Boulevard Puntamar	Lima Sur	Local	Febrero 2025
PC Factory	Tecnología	MegaPlaza Independencia	Lima Norte	Tienda	Marzo 2025
Stradivarius	Prendas de vestir	Real Plaza Salaverry	Lima Moderna	Tienda	Abril 2025
alo	Prendas de vestir	Jockey Plaza	Lima Moderna	Tienda	Mayo 2025
Oppo	Tecnología	Mall del Sur	Lima Sur	Tienda	Junio 2025
Chili's	Restaurante	Mallplaza Comas	Lima Norte	Local	Junio 2025
Aruma	Belleza	Open Plaza Atocongo	Lima Sur	Tienda	Junio 2025
Luvaro	Prendas de vestir	La Rambla San Borja	Lima Moderna	Tienda	Junio 2025

Histórico del rango de renta (renta fija)

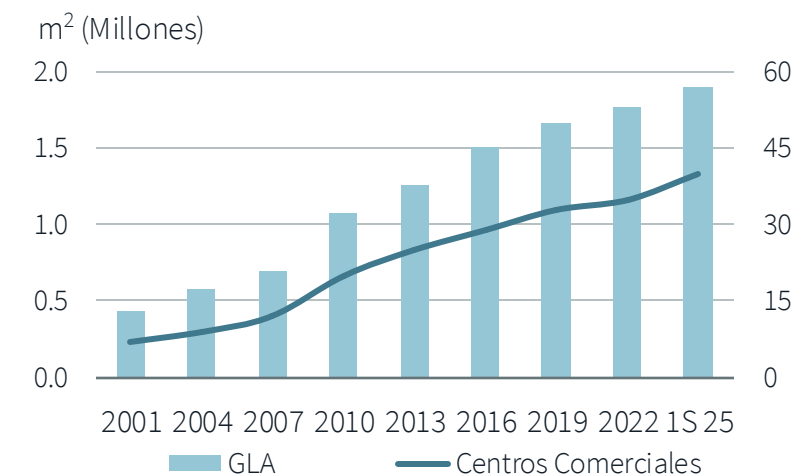


Estadística de mercado

Formato	Centros Comerciales	GLA (m²)	Inventario tiendas	Disponibilidad tiendas	Rango de renta fija (Soles/m²/mes)	En construcción y ampliaciones (m²)
Super Regional	11	1'169,147	2,512	5.1%	110 – 370	11,700
Regional	7	336,006	1,468	1.6%	80 – 270	12,420
Comunitario	11	240,035	714	8.1%	55 – 155	41,500
Vecindario	7	81,500	237	6.8%	55 – 120	15,000
Estilo de Vida	4	71,558	299	21.0%	85 – 200	-
General	40	1'898,246	5,230	7.2%	55 – 370	80,620

*La diferencia entre el concepto local y tienda corresponde principalmente al determinado uso del locatario.

Evolución del GLA





Lima – Strip Centers

- La disponibilidad disminuyó 1.8 pp respecto con 1S 2024, impulsada principalmente por la ocupación de locales ubicados en el primer piso que generó una vacancia limitada sobre todo en las zonas Lima Moderna y Lima Este.
- La absorción de locales se aceleró notablemente durante el 1S 2025, periodo en el que se ocuparon 26 unidades, lo que representó un crecimiento del 54% frente al mismo periodo de 2024.
- El promedio de renta para locales en el primer piso aumentó un 7.7% respecto con 2024, como resultado de la alta demanda y la escasez de espacios.

Durante el 1S 2025, se concretó la adquisición de un *strip center* de 15 años de antigüedad en la zona Lima Moderna para su reconversión a uso residencial, lo que representó la primera transacción de esta naturaleza registrada en el mercado.

El aumento del consumo interno favoreció la ocupación de locales, especialmente aquellos ubicados en el primer piso, lo que permitió que la tasa de vacancia alcanzara su nivel más bajo en los últimos seis años, tras cuatro años consecutivos de tendencia a la baja. Este resultado permitió que 14 *strip centers* alcanzaran una ocupación del 100%, siete de ellos ubicados en Lima Moderna.

En el primer semestre, la absorción se concentró en Lima Centro, Lima Oeste y Lima Este, que en conjunto representaron el 73% del total, impulsadas por la demanda de los rubros de restaurantes, servicios, salud/belleza y comercio. Este dinamismo se favoreció con el ingreso de un nuevo *strip center*, que inició operaciones con una ocupación superior al 75%.

La brecha del promedio de renta entre locales ubicados en el primer piso y los de pisos superiores aumentó un 5 pp durante este periodo, y se ubicó en 38% a favor de los locales en la primera planta, en respuesta a la escasez de espacios disponibles en el primer piso.

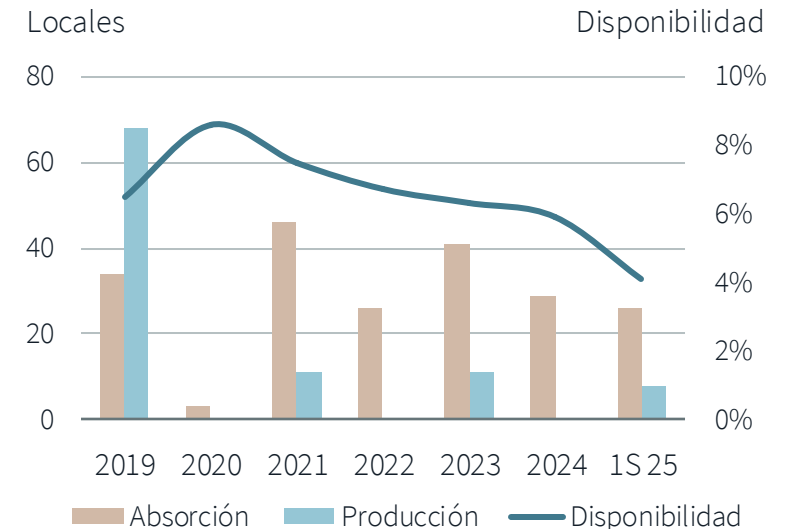
Outlook

El buen desempeño de los *strip centers* ha despertado el interés de los desarrolladores residenciales, quienes consideran incorporarlos en proyectos mixtos con componentes residencial y *retail*. Esta propuesta agrega valor al atender tanto a las familias que habitarán las viviendas como a los residentes de las zonas aledañas. Además, este modelo presenta un gran potencial para replicarse en zonas periféricas de la ciudad, como Lima Este, Lima Norte y Lima Sur.

Para 2026, se prevé el ingreso de tres nuevos *strip centers*, que sumarán más de 12,000 m² de área arrendable. Estos proyectos estarán ubicados en las zonas Lima Moderna, Lima Norte y Lima Centro.

Indicadores 1S 2025		Proyección
GLA	95,742 m ²	↑
Strip Centers	26	↑
Producción	2,236 m ²	↑
Disponibilidad	4.1%	↓
Absorción	26 locatarios	↑
Rango de renta	S/ 55 – 210/m ²	↑
En construcción	22,500 m ²	↑

Evolución histórica de la oferta y demanda

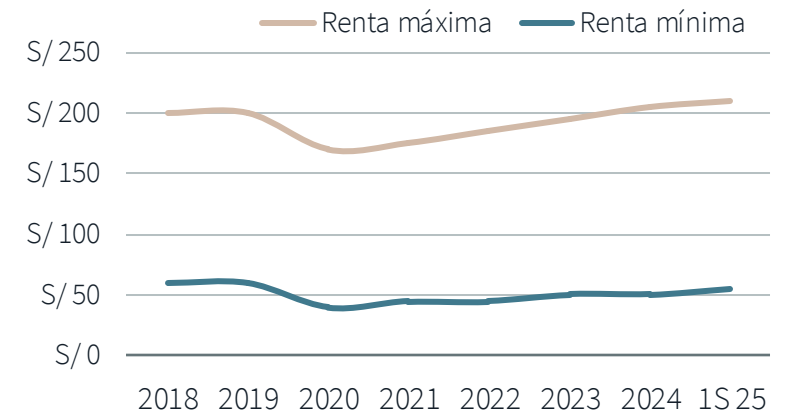




Transacciones en renta más relevantes, 1S 2025

Locatario	Categoría	Strip Center	Zona	Tipología	Inauguración
Smart Fit	Otros	D’Paso Strip Center	Lima Oeste	Local	Enero 2025
Domino’s	Restaurante	Strip Plaza Callao	Lima Oeste	Local	Enero 2025
Selectos Ibéricos	Otros	Strip Terrazas Magdalena	Lima Oeste	Local	Enero 2025
Smokey	Restaurante	Strip Tahiti	Lima Este	Local	Febrero 2025
Kids	Prendas de vestir	Strip Tahiti	Lima Este	Tienda	Marzo 2025
Oakberry	Restaurante	Strip Tahiti	Lima Este	Local	Marzo 2025
Paku Paku	Restaurante	Paseo Fibra	Lima Oeste	Local	Abril 2025
DHL	Servicio	Strip Parque Industrial	Lima Sur	Local	Junio 2025
Supermercado vega	Ancla	Viamix Colonial	Lima Centro	Tienda	Junio 2025

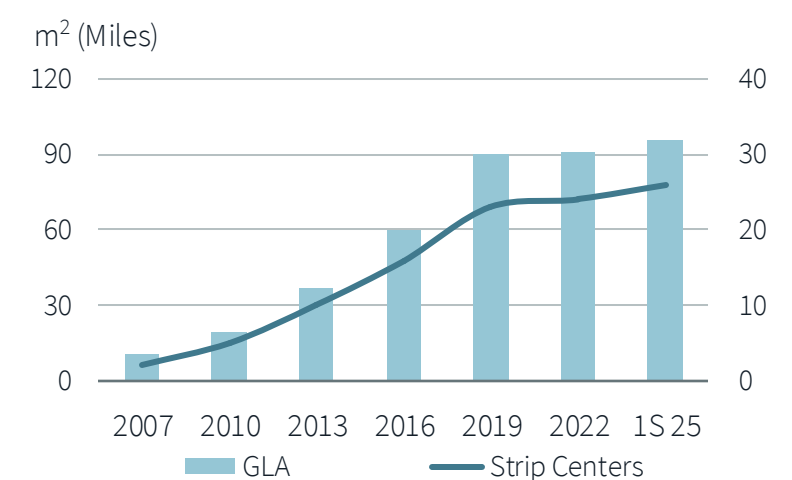
Histórico del rango de renta



Estadística de mercado

Zona	Strip Centers	GLA (m²)	Inventario locales	Disponibilidad locales	Rango de renta (Soles/m²/mes)	En construcción (m²)
Lima Moderna	9	30,892	138	0.5%	50 – 210	11,500
Lima Centro	5	18,656	64	5.3%	60 – 150	6,000
Lima Este	4	15,286	118	1.7%	55 – 100	-
Lima Oeste	5	22,660	68	12.9%	75 – 100	-
Lima Sur	3	8,248	39	7.1%	50 – 85	-
Lima Norte	-	-	-	-	-	6,000
General	26	95,742	427	4.1%	55 – 210	22,500

Evolución del GLA





Lima – Comercio puerta a calle

- La disponibilidad disminuyó 0.7 pp respecto con 1S 2024, debido a la expansión de negocios como restaurantes, comercio, farmacias y tiendas de conveniencia en las zonas Lima Top, Lima Moderna y Lima Centro.
- Las zonas Lima Moderna y Lima Top registraron un mayor dinamismo en la demanda, impulsado por los desarrollos residenciales.
- Por segundo año consecutivo, el promedio de renta disminuyó 1.5% respecto con 2024, como consecuencia del impacto de la inseguridad en 11 corredores comerciales.

La creciente inseguridad impacta de manera significativa en el desempeño del mercado *retail* puerta a calle, principalmente en los corredores comerciales de las zonas periféricas de la ciudad, donde la ocupación se torna más difícil. Esta situación genera incertidumbre entre los propietarios, quienes optan por ofrecer rentas más competitivas o, en algunos casos, cerrar definitivamente sus establecimientos. Como consecuencia, más de 120 locales en Lima Metropolitana cerraron de manera temporal o definitiva.

En contraste con la situación, las zonas Lima Moderna, Lima Centro y Lima Sur registraron un mejor desempeño de la demanda, lo que redujo la disponibilidad en aproximadamente 1.1% en respuesta al aumento de ocupaciones en corredores como Lince, Surquillo, La Victoria, Cercado de Lima, Chorrillos y San Juan de Miraflores.

A pesar de la contracción de la renta promedio general, las zonas Lima Moderna, Lima Centro y Lima Este registraron incrementos de 4.7%, 3.0% y 2.9% respectivamente en comparación con 1S 2024, sustentado por el desarrollo residencial, principalmente en los

corredores Jesús María, Pueblo Libre, Lince y Surquillo en Lima Moderna, así como por el aumento del comercio mayorista en los corredores La Victoria y Cercado de Lima.

Outlook

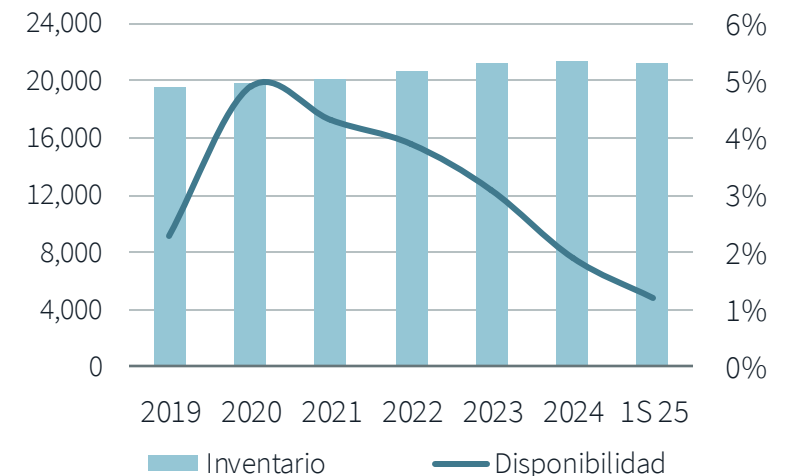
La implementación de nuevas medidas para combatir la delincuencia y restablecer la confianza en la seguridad ciudadana será un factor determinante para el dinamismo del mercado. Una planificación eficaz permitiría reactivar la demanda en zonas donde la ocupación se ha visto temporalmente afectada, como Lima Norte, Lima Este y Lima Sur.

Por otro lado, se prevé que en algunos corredores de Lima Top, Lima Moderna y Lima Centro, la disponibilidad será limitada principalmente por el crecimiento de tiendas de conveniencia y *discounters* dado al acelerado ritmo de aperturas de estos formatos. Sin embargo, esta situación representa una oportunidad para revalorizar activos, reposicionar espacios, impulsar la innovación de desarrollos y la creación de nuevos corredores comerciales.

Indicadores 1S 2025	Proyección
Inventario	21,190 locales ↑
Disponibilidad	1.2% ↓
Rango promedio de renta	US\$ 16/m ² → US\$ 26/m ²
Rango promedio de venta	USD 1,850/m ² → USD 2,600/m ²
Composición del mercado	33 distritos →
Distribución	52 corredores →

Evolución histórica del inventario y oferta

Locales

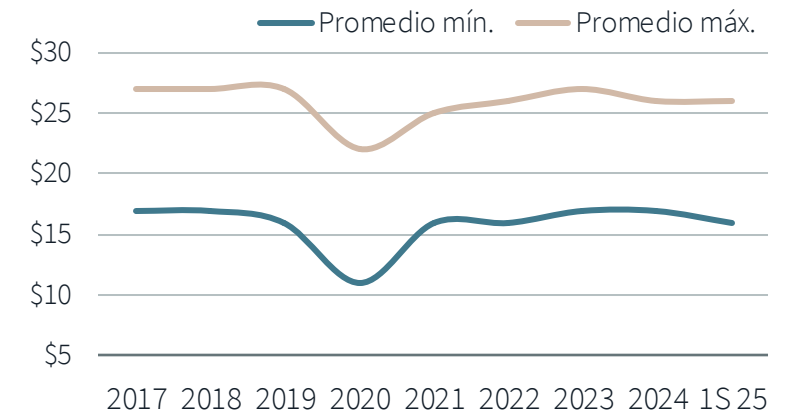




Transacciones en renta más relevantes, 1S 2025

Locatario	Categoría	Corredor comercial	Distrito	Zona	Inauguración
KFC	Restaurante	Revolución	Villa El Salvador	Lima Sur	Enero 2025
Aruma	Belleza	Túpac Amaru	Comas	Lima Norte	Enero 2025
Hiper Casa	Hogar	Jirón de la Unión	Cercado de Lima	Lima Centro	Enero 2025
Holi Supermercados	Supermercado	Chacarilla	Santiago de Surco	Lima Top	Febrero 2025
Vega	Tienda mayorista	Defensores	Chorrillos	Lima Sur	Febrero 2025
Tambo	Tienda de conveniencia	Conquistadores	San Isidro	Lima Top	Marzo 2025
Montalvo For Men	Cuidado personal	Sucre	Pueblo Libre	Lima Moderna	Mayo 2025
Dollarcity	Otros	Santa Clara	Ate	Lima Este	Mayo 2025
Mifarma Prime	Belleza	Gardenias	Santiago de Surco	Lima Top	Mayo 2025

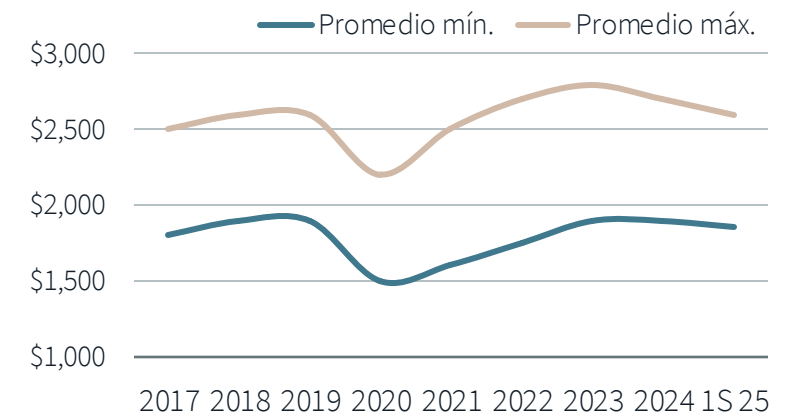
Histórico del rango promedio de renta



Estadística de mercado

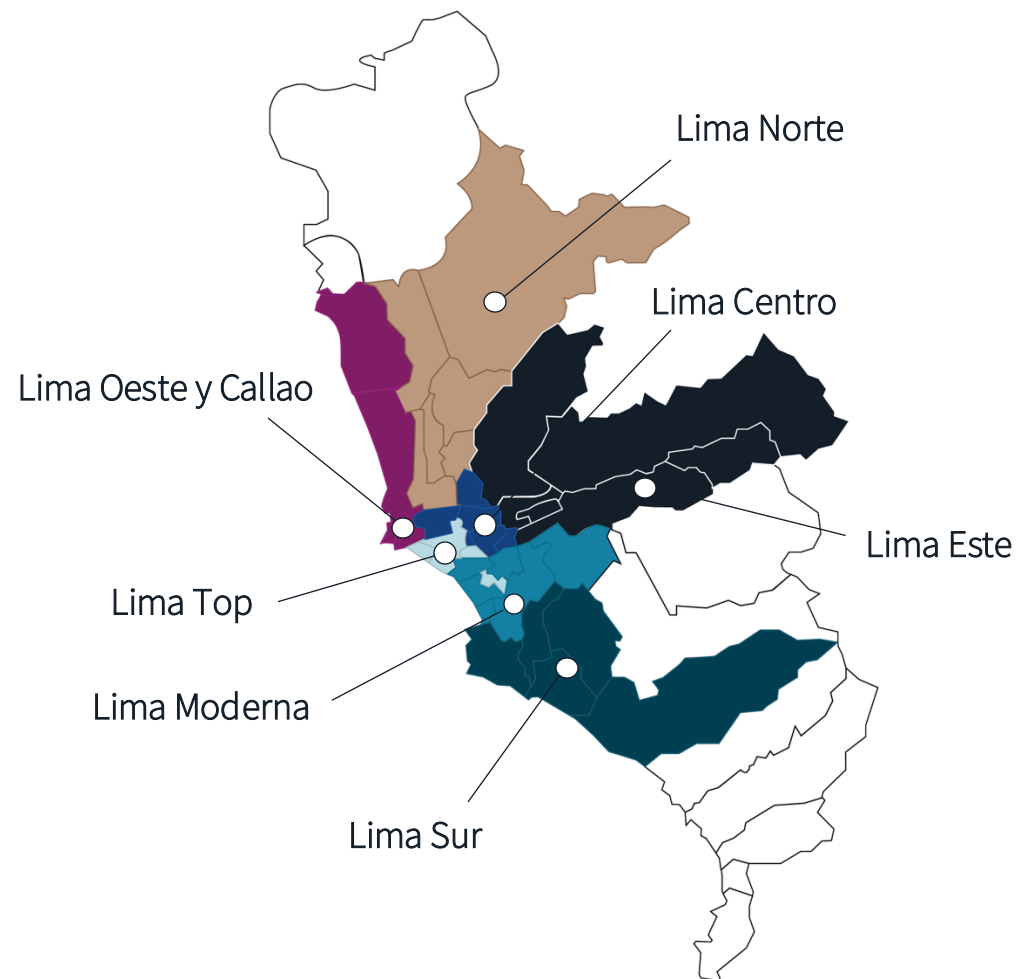
Zona	Distritos	Corredores comerciales	Cuota del inventario	Disponibilidad	Rango promedio de renta (USD/m ² /mes)	Rango promedio de venta (USD/m ²)
Lima Centro	5	8	24%	0.8%	18 – 40	2,500 – 5,000
Lima Top	6	14	22%	0.8%	16 – 38	2,200 – 2,800
Lima Moderna	6	7	13%	1.4%	14 – 28	2,000 – 2,400
Lima Norte	6	8	16%	1.8%	7 – 18	1,800 – 2,100
Lima Este	3	7	9%	1.5%	9 – 27	1,500 – 2,000
Lima Sur	5	6	12%	1.5%	8 – 18	1,500 – 1,900
Callao	2	2	4%	1.7%	7 – 17	1,300 – 1,800
General	33	52	100%	1.2%	16 – 26	1,850 – 2,600

Histórico del rango promedio de venta





Mapa de las zonas de Lima Metropolitana



Definiciones

Producto	GLA (m ²)	# tiendas ancla	Área de influencia
Centros comerciales			
Super Regional	Más de 70,000 m ²	Más de 3	8 km – 40 km
Regional	35,000 m ² – 69,999 m ²	Hasta 3	8 km – 25 km
Comunitario	11,000 m ² – 34,999 m ²	Hasta 2	5 km – 10 km
Vecindario	2,500 m ² – 10,999 m ²	Solo 1	5 km
<i>Strip centers</i>	1,000 m ² – 9,000 m ²	Opcional	3 km

Criterios para comercio puerta a calle

Ubicación	Se sitúan en una calle o avenida de alto tránsito peatonal y/o vehicular.
Conectividad	Generalmente tienen fácil acceso y proximidad al transporte público.
Frente	Cuenta con visibilidad o exposición directa sobre la calle o avenida.
Mezcla comercial	Locatarios referidos a los sectores de comercio, financiero, gastronómico, servicios, entre otros.
Tamaño	El área mínima es de 40 m ² , sin incluir depósitos ni servicios higiénicos.



COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

Este informe se ha elaborado únicamente con fines informativos y no pretende ser un análisis completo de los temas tratados, que son inherentemente impredecibles. Se ha basado en fuentes que consideramos fiables, pero no las hemos verificado de forma independiente y no garantizamos que la información del informe sea exacta ni completa. Las opiniones expresadas en el informe reflejan nuestro criterio a la fecha y están sujetas a cambios sin previo aviso. Las declaraciones prospectivas implican riesgos e incertidumbres, conocidos y desconocidos, que pueden hacer que las realidades futuras difieran sustancialmente de las implícitas en dichas declaraciones. El asesoramiento que brindamos a nuestros clientes en situaciones particulares puede diferir de las opiniones expresadas en este informe. No se deben tomar decisiones de inversión ni comerciales basándose únicamente en las opiniones expresadas en este informe.