

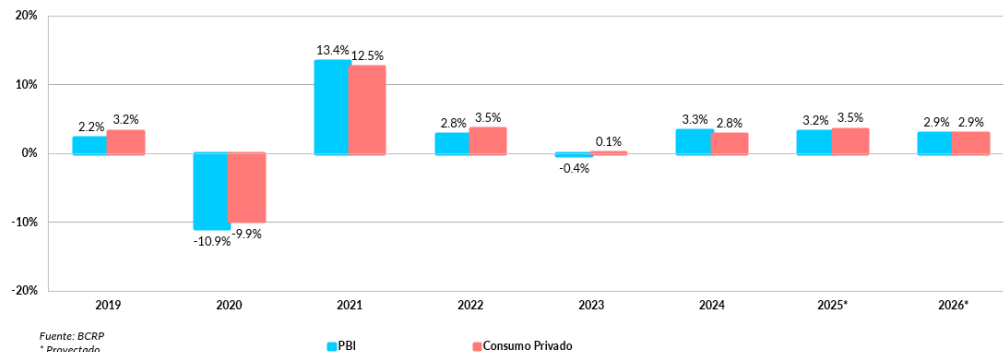
## Expectativas del sector: operadores priorizan expansiones y/o remodelaciones de los malls que actualmente administran


El desempeño del sector está estrechamente correlacionado a la evolución del PBI y, en particular, al dinamismo del consumo privado, que continúa siendo un importante impulso para la actividad *retail* en el país. En este contexto, la recuperación gradual de la demanda interna y la estabilidad en los niveles de gasto de los hogares, constituyen los pilares que sostienen la expansión del sector.

Así, tras la ligera recesión registrada en el 2023, el 2024 estuvo marcado por una recuperación de la economía peruana (+3.3%) y un crecimiento moderado del consumo privado (+2.8%). Asimismo, según proyecciones del BCRP, la economía crecería en 3.2% y 2.9% en el 2025 y 2026, respectivamente, mientras que el consumo privado lo haría en 3.5% y 2.9%, respectivamente.

En conjunto, este entorno macroeconómico crea las condiciones para que el sector mantenga una perspectiva favorable para los próximos dos años. En ese sentido, se esperaría un incremento de las visitas a los malls, un mayor dinamismo de las ventas de los locatarios y mayores niveles de ocupación de los centros comerciales. Así, de acuerdo con la Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú (ACCEP), las ventas del sector crecieron 9.1% en el 2024 y se prevé que aumenten 9.2% al cierre del 2025. De igual forma, la afluencia mensual promedio registró un avance de 8.2% en el 2024 y se estima un crecimiento adicional de 5.2% para el 2025.

Evolución del PBI y del Consumo Privado (%)





**Ricardo Celis**  
**Analista Financiero**  
[ricardo.celis@aai.com.pe](mailto:ricardo.celis@aai.com.pe)



**Sergio Castro**  
**Director Senior**  
[sergio.castro@aai.com.pe](mailto:sergio.castro@aai.com.pe)

*“El sector muestra perspectivas favorables, apoyadas en la recuperación del consumo, el mayor flujo de visitantes, el aumento de las ventas de los locatarios y los niveles de ocupación. Lo anterior se refleja en el desarrollo de nuevos proyectos y las ampliaciones orientadas a mejorar la experiencia del visitante. En este contexto, la Clasificadora considera que el desempeño del sector se mantendría positivo en los próximos dos años, aunque reconoce que la incertidumbre por el próximo año electoral podría limitar el actual dinamismo.”*

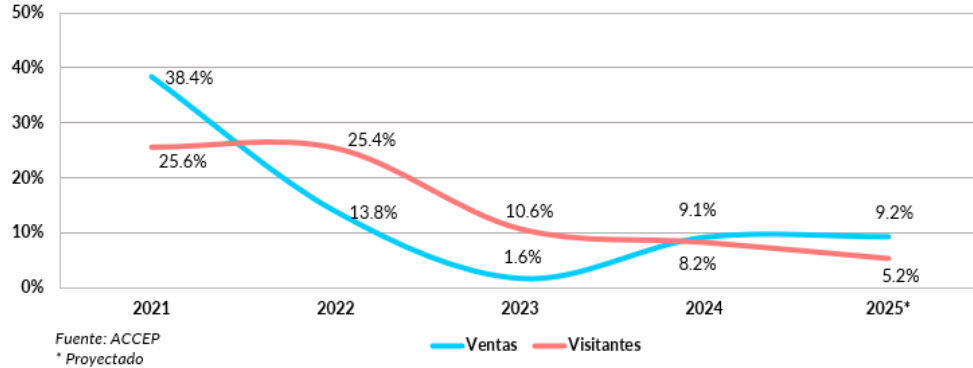
Adicionalmente, durante el segundo semestre del 2025, se observó un incremento puntual de la liquidez en los hogares asociado a los retiros de AFP y CTS. Bajo este contexto, se anticipa que la campaña de fin de año muestre un resultado favorable, impulsada por una mayor capacidad de gasto y un comportamiento más activo del consumidor.

Si bien la mayoría de operadores de centros comerciales están buscando remodelar y/o ampliar los malls que actualmente gestionan con la finalidad de aumentar el ABL, mejorar la experiencia de los visitantes y lograr mayores eficiencias, también se aprecia el interés por desarrollar nuevos proyectos.

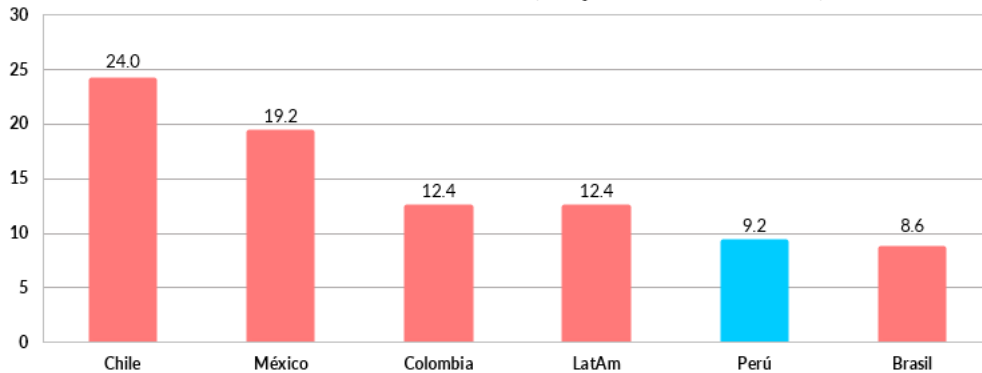
Así, en el 2023, se inauguraron dos centros comerciales; uno en San Juan de Lurigancho con un ABL de unos 60,000 m<sup>2</sup>; y, otro en la ciudad de Iquitos con un ABL de unos 50,000 m<sup>2</sup>. Por su parte, en el 2024, se inauguraron tres centros comerciales; uno en La Molina con un ABL de unos 16,000 m<sup>2</sup>; otro en Punta Hermosa con un ABL entre 25,000 y 30,000 m<sup>2</sup>; y, otro en la ruta al Sur con un ABL de unos 10,000 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, subsisten factores que aún restringen el ritmo de inversión, entre ellos la limitada disponibilidad de terrenos de gran tamaño, los elevados costos asociados, y los prolongados plazos para realizar los trámites municipales, particularmente en lo referido a la obtención de licencias de construcción. De esta manera, dada la menor disponibilidad de terrenos de grandes dimensiones, se esperaría que se desarrollen nuevos proyectos que combinen comercio, viviendas u oficinas.

**Ventas de Locatarios y Visitas Mensuales Promedio (Var. %)**



**Índice de Saturación Comercial (m² por 100 habitantes)**



Fuente: ACCEP, CCC de Chile, ABRASCE, Mac Arquitectos Consultores, Acecolombia y Mall & Retail

## Factores claves a considerar

Niveles de ocupación y ventas

Un entorno económico favorable contribuye a impulsar el consumo de las familias, lo que a su vez genera un ambiente más propicio para potenciar las ventas de los locatarios y contribuye a mejorar los niveles de ocupación de los *malls*.

Evolución de la inflación y tasas de interés

Al haberse controlado la inflación, el BCRP ha venido disminuyendo gradualmente la tasa de referencia. Lo anterior ha repercutido favorablemente en el costo de financiamiento de los proyectos a largo plazo de las empresas, así como en los créditos de consumo.

Entorno político y social

El 2026 será un año de elecciones presidenciales en el país, lo cual podría generar mayor incertidumbre en los agentes económicos y en las familias, lo que podría producir un diferimiento de las inversiones y en el consumo de bienes duraderos.

Penetración de *malls* en el Perú

Según ACCEP, en el Perú persiste un amplio espacio para la expansión de formatos comerciales modernos, dado que la penetración de centros comerciales asciende actualmente a 9.2 m² por cada 100 habitantes, nivel inferior al promedio regional de 12.4 m². Además, Perú registra una población relativamente joven y los centros comerciales proporcionan una experiencia de compra que es valorada positivamente.

Liberación de fondos de CTS y AFPs

Si bien la liberación de fondos de la CTS y de las AFPs ha contribuido a impulsar la liquidez de ciertos sectores de la población, se debe tener en consideración el alto grado de informalidad en el país y que estas liberaciones son puntuales, por lo que se espera que su efecto sea limitado en el tiempo.

Inauguración de nuevos *malls*

Para el cierre del 2025 y a lo largo del 2026 se proyecta la inauguración de alrededor de seis centros comerciales, con una inversión conjunta superior a los US\$354 MM, de los cuales cinco se ubicarían en Lima y uno en la región La Libertad. Entre los proyectos más relevantes figura un *mall* en San Juan de Lurigancho. Adicionalmente, dos de los principales operadores de *malls* en el país han anunciado la apertura de *premium outlets* durante el 2026 en los distritos de Surco y San Juan de Miraflores.

La clasificación de riesgo de un valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, el presente reporte es independiente y no ha sido influenciado por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión.

Las opiniones contenidas en los informes de A&A han sido obtenidas como resultado de la aplicación rigurosa de las metodologías vigentes. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo a lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.